



Dresden.  
Dresdner



# Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2011



**Wohnungsmarktbericht**  
der Landeshauptstadt Dresden  
2011

# Inhalt

■ Vorwort	3	■ 5 Wohnungsmarktregion Dresden	43
■ 1 Datengrundlagen und räumliche Differenzierung	4	■ 5.1 Abgrenzung der Wohnungsmarktregion	43
■ 1.1 Datengrundlagen	4	■ 5.2 Wohnungsnachfrage	44
■ 1.2 Räumliche Differenzierung der Daten	4	■ 5.3 Wohnungsangebot	47
■ 2 Wohnungsnachfrage	8	■ 5.4 Wohnungsmarkt	49
■ 2.1 Bevölkerungsentwicklung	8	■ 6 Wohnungsmarktprognose und Bauplanungen	51
■ 2.2 Entwicklung der Altersstrukturen	14	■ 6.1 Bevölkerungsprognose	51
■ 2.3 Entwicklung der Einkommenssituation	16	■ 6.2 Haushalteprognose	52
■ 2.4 Haushaltsstruktur und -entwicklung	17	■ 6.3 Planungen und Potenziale für Wohnungsrückbau, Neubau und Modernisierungen	53
■ 3 Wohnungsangebot	18	■ 7 Der Dresdner Wohnungsmarkt im Vergleich	55
■ 3.1 Quantitative Entwicklung des Wohnangebots	18	■ Quellenverzeichnis	57
■ 3.2 Angebotsstruktur und qualitative Entwicklung des Wohnungsangebotes	22	■ Stichwortverzeichnis	58
■ 3.3 Neue Wohnformen in Dresden	26		
■ 4 Wohnungsmarkt	29		
■ 4.1 Angebots-Nachfrage-Situation	29		
■ 4.2 Mietpreisentwicklung	31		
■ 4.3 Wohneigentumsmarkt	33		
■ 4.4 Wohnungsversorgung	35		
■ 4.5 Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen	36		
■ 4.6 Studentisches Wohnen in Dresden	40		

# Wohnen in Dresden

Ob als leistungsstarker Wirtschaftsstandort, als Kulturmetropole oder als lebendige und kinderfreundliche Stadt – Dresden braucht gute Wohnbedingungen für alle Bürgerinnen und Bürger. Während die Einwohnerzahl in anderen Städten schrumpft, freuen wir uns in Dresden über Zuwachs. So gehen die Prognosen in diesem Wohnungsmarktbericht davon aus, dass in Dresden bis 2025 fast 551 000 Einwohner leben und damit rund 33 500 mehr als noch 2010. Denn Dresden als attraktive und starke Metropole zieht immer mehr Menschen an. Es gibt seit einigen Jahren mehr Zuwanderer als Abwanderer. Gleichzeitig erleben wir einen Geburtenboom und gehen von einer höher werdenden Lebenserwartung unserer Bürgerinnen und Bürger aus. Doch nicht nur die wachsende Bevölkerung, auch der Stadtumbau und die fortschreitende Sanierung verändern den Wohnungsmarkt, wie die vorliegende Publikation zeigt. Mithilfe erläuternder Tabellen und Grafiken stellt der Bericht dar, dass Familien, Studenten, Senioren, wirtschaftlich starke genau wie einkommensschwache Haushalte in Dresden passenden Wohnraum finden. Der Bericht belegt auch, wie sich Menschen mit Behinderungen und Wohnungslose am Wohnungsmarkt bedarfsgerecht versorgen können. Für eine attraktive Großstadt, in der sich Alteingesessene ebenso wie

Neubürger wohlfühlen und mit der sie sich identifizieren können, ist dieses vielfältige Angebot ein wichtiges Gut.

Mit dem Wohnungsmarktbericht 2011 liegt die vierte Ausgabe der seit 2004 erscheinenden Publikation vor. Ziel der Veröffentlichung ist es, den Akteuren des Dresdner Wohnungsmarktes, den Eigentümern, Investoren und Mietern sowie Entscheidungsträgern in Politik und Stadtverwaltung einheitliche Daten und Informationen an die Hand zu geben, mit denen sie die aktuelle und künftige Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes analysieren und bewerten können. Dabei übernimmt die aktuelle Ausgabe weitgehend die Struktur der vorhergehenden Darstellungen. Neu ist der Abschnitt zu neuen Wohnformen. Der Bericht entstand in einer Kooperation von Landeshauptstadt Dresden und Technischer Universität Dresden, Professur Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie.

Helma Orosz  
Oberbürgermeisterin der Landeshauptstadt  
Dresden



# 1 Datengrundlagen und räumliche Differenzierung

## ■ 1.1 Datengrundlagen

Die verwendeten Zahlenangaben beziehen sich in den meisten Fällen auf den Datenstand von Ende 2010. Die Datengrundlage des Wohnungsmarktberichtes bilden im Wesentlichen Informationen der Stadtverwaltung Dresden und der Technischen Universität Dresden. Die wichtigsten Datengrundlagen sind:

- die Statistischen Berichte der Kommunalen Statistikstelle Dresden (KST),
- die Kommunale Bürgerumfrage 2010 (KBU 2010),
- der Dresdner Mietspiegel 2010 (MSP 2010) sowie
- der Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 01.01.2011 (GSMB 2011).

Folgende Studien ergänzen die Datengrundlagen:

- Alten- und behindertengerechtes Wohnen in Dresden (Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung)
- Gesamtstädtische Wohnflächenprognose für die Landeshauptstadt Dresden (empirica)

Zu den von der Kommunalen Statistikstelle Dresden übernommenen Daten zur Wohnungsmarktentwicklung zählen Angaben zur Nachfrageentwicklung (Geburten, Sterbefälle, Wanderungen, Altersstruktur, Sozialstruktur, Haushalte) und zur Angebotsentwicklung (Gebäude- und Wohnungsbestand, Bautätigkeit, Rückbau). Die statistischen Daten werden separat in jährlichen Berichten, den sogenannten Statistischen Mitteilungen, veröffentlicht.

Die Kommunale Bürgerumfrage 2010 ist eine Sozialerhebung der Landeshauptstadt Dresden. Für die Sozialerhebung wurden im

September 2010 insgesamt 10 113 Dresdner Bürger zufällig ausgewählt und postalisch befragt. Zur Stichprobe zählten die mit Hauptwohnsitz in Dresden gemeldeten Personen von 16 bis 90 Jahren. Gegenstand der Erhebung waren neben sozialstatistischen Merkmalen Fragen zu den Wohnverhältnissen, zur Wohnzufriedenheit, zu den Umzugswünschen und -motiven sowie zu Plänen zur Bildung von Wohneigentum. Die Ergebnisse der Kommunalen Bürgerumfrage veröffentlichte die Landeshauptstadt Dresden in gleichnamigen Broschüren.

Beim Dresdner Mietspiegel 2010 handelt es sich um den neu erstellten qualifizierten Mietspiegel in nunmehr siebter Auflage. Grundlage dafür war die Auswertung von 4 532 Mietfällen. Dabei wurden 3 025 Datensätze im Rahmen einer mündlichen Mieterbefragung von chemipirica erhoben und von der Technischen Universität Dresden, Professur Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie ausgewertet, die übrigen Daten wurden von Großvermietern zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichung erfolgt in Form des sogenannten Tabellenmietspiegels, in dem nach den mietpreisbildenden Merkmalen Wohnlage, Wohnungsgröße, Baualter und Ausstattung differenziert wird.

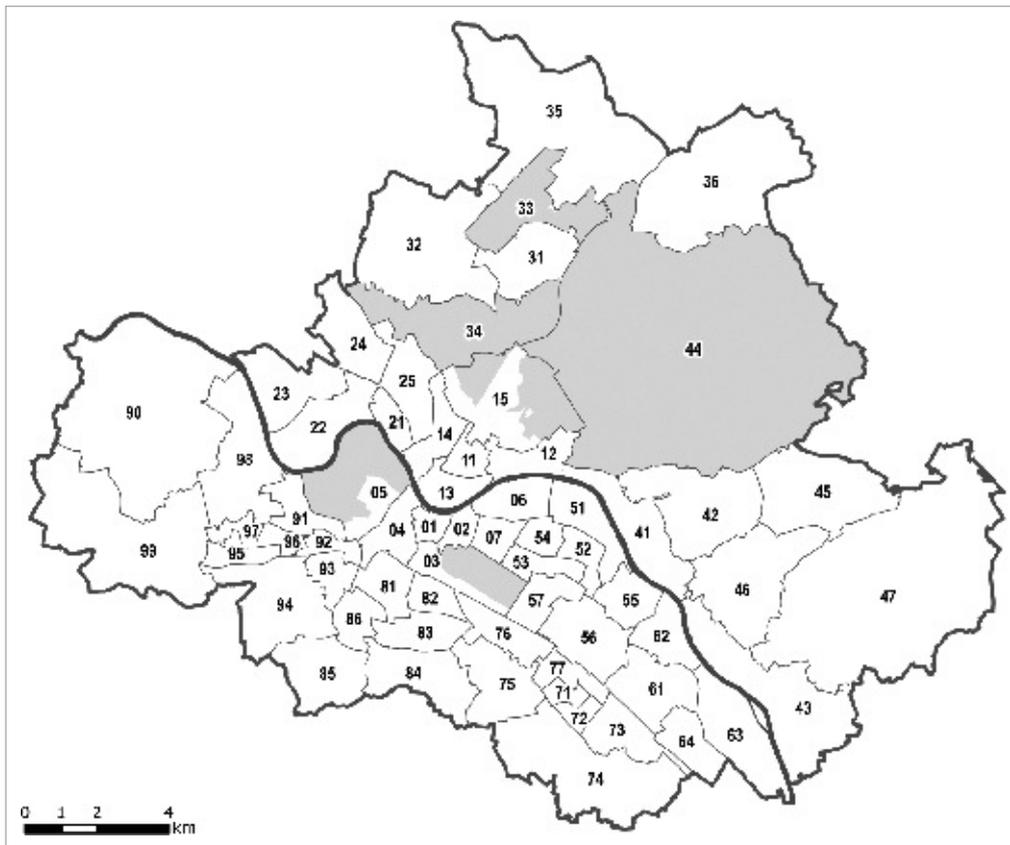
Eine weitere bedeutsame Datenquelle ist der Grundstücksmarktbericht 2011 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden. Der Bericht enthält Daten über Immobilienverkäufe im Jahr 2010 und basiert auf der Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Der Grundstücksmarktbericht erscheint halbjährlich.

Zusätzlich zu diesen Datenquellen wurden für die Erstellung des Wohnungsmarktberichtes weitere interne Datensammlungen der Ämter der Landeshauptstadt Dresden und aktuelle wissenschaftliche Erhebungen ausgewertet sowie eigene Berechnungen vorgenommen.

Im Text verwendete generische Maskulina beziehen sich grundsätzlich auf männliche und weibliche Personen. Die Technische Universität Dresden, Professur Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie und die Landeshauptstadt Dresden bekennen sich ausdrücklich zur Gleichwertigkeit von Mann und Frau.

## ■ 1.2 Räumliche Differenzierung der Daten

Für die räumliche Differenzierung der Aussagen wurden drei unterschiedliche territoriale Gliederungen verwendet. Die wichtigste und kleinteiligste Raumdifferenzierung stellen die 64 statistischen Stadtteile dar. Die seit 1992 gültige Abgrenzung der Teilräume wurde von der Kommunalstatistik vorgenommen und orientiert sich an historischen Flurgrenzen und baulichen Gegebenheiten. Die Größe der statistischen Stadtteile liegt im Mittel bei fünf Hektar und 7 800 Einwohnern.



**Statistische Stadtteile in Dresden**

- Elbe
- Statistische Stadtteilgrenze
- Stadtgrenze Dresden
- Gebiete ohne Datenerhebung

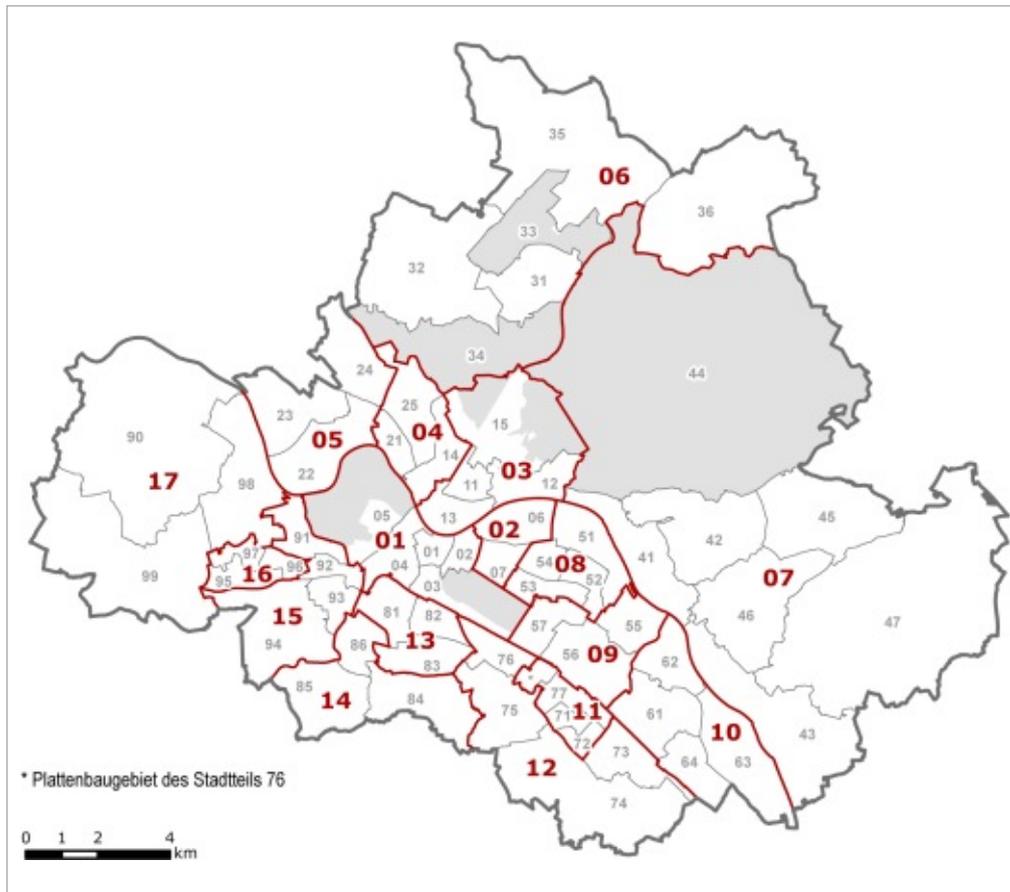

**TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN**  
 Kartographie: Wolff, Petroschka 2011  
 Datengrundlage: Stadtplanungsamt Dresden; ATKIS® VG250, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2005

- **Ortsamtsbereich Altstadt**
  - 01 Innere Altstadt
  - 02 Pirnaische Vorstadt
  - 03 Seevorstadt-Ost/Großer Garten
  - 04 Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West
  - 05 Friedrichstadt
  - 06 Johannstadt-Nord
  - 07 Johannstadt-Süd
- **Ortsamtsbereich Neustadt**
  - 11 Äußere Neustadt
  - 12 Radeberger Vorstadt
  - 13 Innere Neustadt
  - 14 Leipziger Vorstadt
  - 15 Albertstadt
- **Ortsamtsbereich Pieschen**
  - 21 Pieschen-Süd
  - 22 Mickten
  - 23 Kaditz
  - 24 Trachau
  - 25 Pieschen-Nord/Trachenberge
- **Ortsamtsbereich Klotzsche**
  - 31 Klotzsche
  - 32 Hellerau/Wilschdorf
  - 33 Industriegebiet Klotzsche
  - 34 Hellerberge
- **Ortschaften Weixdorf, Langebrück, Schönborn**
  - 35 Weixdorf
- 36 Langebrück/Schönborn
- **Ortsamtsbereich Loschwitz**
  - 41 Loschwitz/Wachwitz
  - 42 Bühlau/Weißer Hirsch
  - 43 Hosterwitz/Pillnitz
  - 44 Dresdner Heide
- **Ortschaft Schönfeld-Weißig**
  - 45 Weißig
  - 46 Gönnsdorf/Pappritz
  - 47 Schönfeld/Schullwitz
- **Ortsamtsbereich Blasewitz**
  - 51 Blasewitz
  - 52 Striesen-Ost
  - 53 Striesen-Süd
  - 54 Striesen-West
  - 55 Tolkewitz/Seidnitz-Nord
  - 56 Seidnitz/Dobritz
  - 57 Gruna
- **Ortsamtsbereich Leuben**
  - 61 Leuben
  - 62 Laubegast
  - 63 Kleinzschachwitz
  - 64 Großzschachwitz
- **Ortsamtsbereich Prohlis**
  - 71 Prohlis-Nord
  - 72 Prohlis-Süd
  - 73 Niedersedlitz
- 74 Lockwitz
- 75 Leubnitz-Neuostra
- 76 Strehlen
- 77 Reick
- **Ortsamtsbereich Plauen**
  - 81 Südvorstadt-West
  - 82 Südvorstadt-Ost
  - 83 Räcknitz/Zschertnitz
  - 84 Kleinpestitz/Mockritz
  - 85 Coschütz/Gittersee
  - 86 Plauen
- **Ortschaften Cossebaude, Mobschatz, Oberwartha**
  - 90 Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha
- **Ortsamtsbereich Cotta**
  - 91 Cotta
  - 92 Löbtau-Nord
  - 93 Löbtau-Süd
  - 94 Naußlitz
  - 95 Gorbitz-Süd
  - 96 Gorbitz-Ost
  - 97 Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz
  - 98 Briesnitz
- **Ortschaften Gompitz/Altfranken**
  - 99 Gompitz/Altfranken

Für die Auswertung der Daten der Kommunalen Bürgerumfrage wurden die statistischen Stadtteile Dresdens zu 17 Stadträumen zusammengefasst. Diese von der Kommunalen Statistikstelle Dresden vorgenommene Aggregation orientiert sich an den Bau- und Sied-

lungsstrukturen (LH Dresden 2010: KBU).

ungsstrukturen (LH Dresden 2010: KBU).



### Stadträume und statistische Stadtteile in Dresden

#### Gebiet (Ortsamt – Differenzierung)

- 01 Altstadt – 26er Ring, Friedrichstadt
- 02 Altstadt – Johannstadt
- 03 Neustadt – Innere und Äußere Neustadt
- 04 Neustadt / Pieschen – Leipziger Vorstadt, Pieschen
- 05 Pieschen – Kaditz, Mickten Trachau
- 06 Klotzsche – Ortsamt Klotzsche und nördliche Ortschaften
- 07 Loschwitz – Ortsamt Loschwitz und Schönfeld-Weißig
- 08 Blasewitz – Blasewitz, Striesen
- 09 Blasewitz – Tolkewitz, Seidnitz, Gruna
- 10 Leuben – Ortsamt Leuben
- 11 Prohlis – Prohlis, Reick
- 12 Prohlis – Niedersedlitz, Leubnitz, Strehlen
- 13 Plauen – Südvorstadt, Zschertnitz
- 14 Plauen – Mockritz, Coschütz, Plauen
- 15 Cotta – Cotta, Löbtau, Naußlitz, Dölzschen
- 16 Cotta – Gorbitz
- 17 Cotta – Briesnitz und westliche Ortschaften

- 01** Nummer des Stadtraumes
- 01 Nummer des statistischen Stadtteils

- Statistische Stadtteilgrenze
- Stadtraumgrenze
- Stadtgrenze Dresden
- Gebiete ohne Datenerhebung

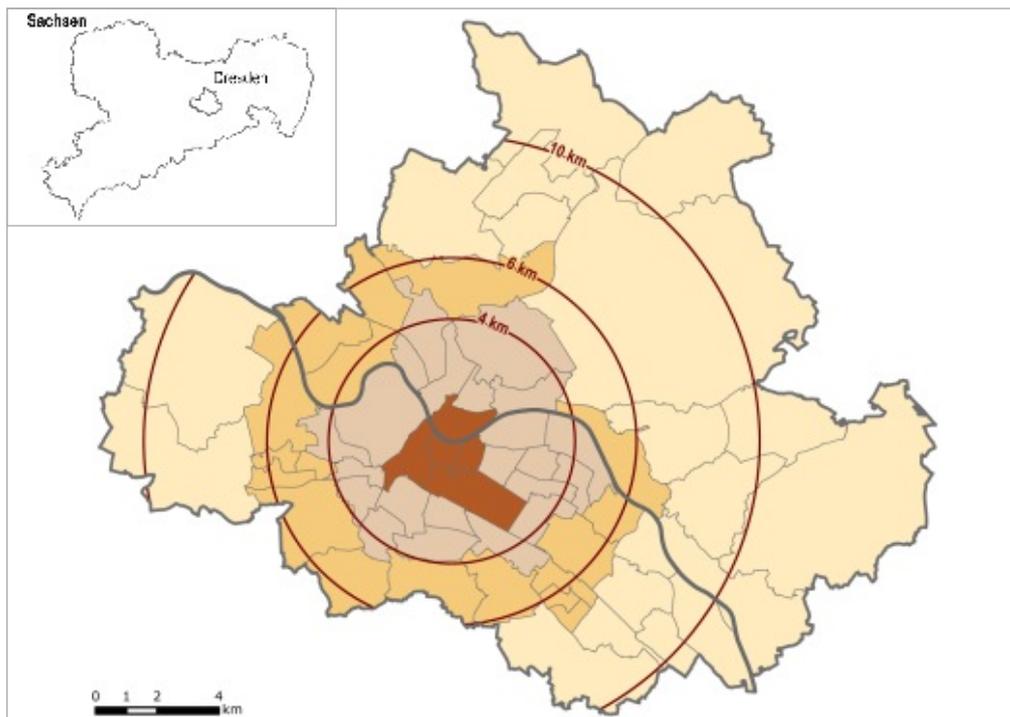


Kartographie: Wolff, Petroschka 2011  
 Datengrundlage: KST Dresden;  
 Stadtplanungsamt Dresden

In einer dritten räumlichen Differenzierung wurden für spezifische Betrachtungen die statistischen Stadtteile Dresdens zu vier Distanzringen zusammengefasst. Diese Form der räumlichen Gliederung ermöglicht es, in

anschaulicher und leicht nachvollziehbarer Weise ausgewählte Kennziffern bezüglich ihrer räumlichen Tendenzen der Konzentration oder Dispersion darzustellen. Sehr gut lassen sich damit beispielsweise Fragen zu Trends der

Reurbanisierung oder Suburbanisierung – damit gemeint sind innerstädtische Gewinne oder Verluste von Bevölkerung und Beschäftigten – diskutieren.



### Räumliche Gliederung Dresdens nach Distanzringen

#### Distanzring

- Zentrum
- Innerer Ring
- Mittlerer Ring
- Äußerer Ring

- Elbe
- Statistische Stadtteilgrenze
- Stadtgrenze Dresden

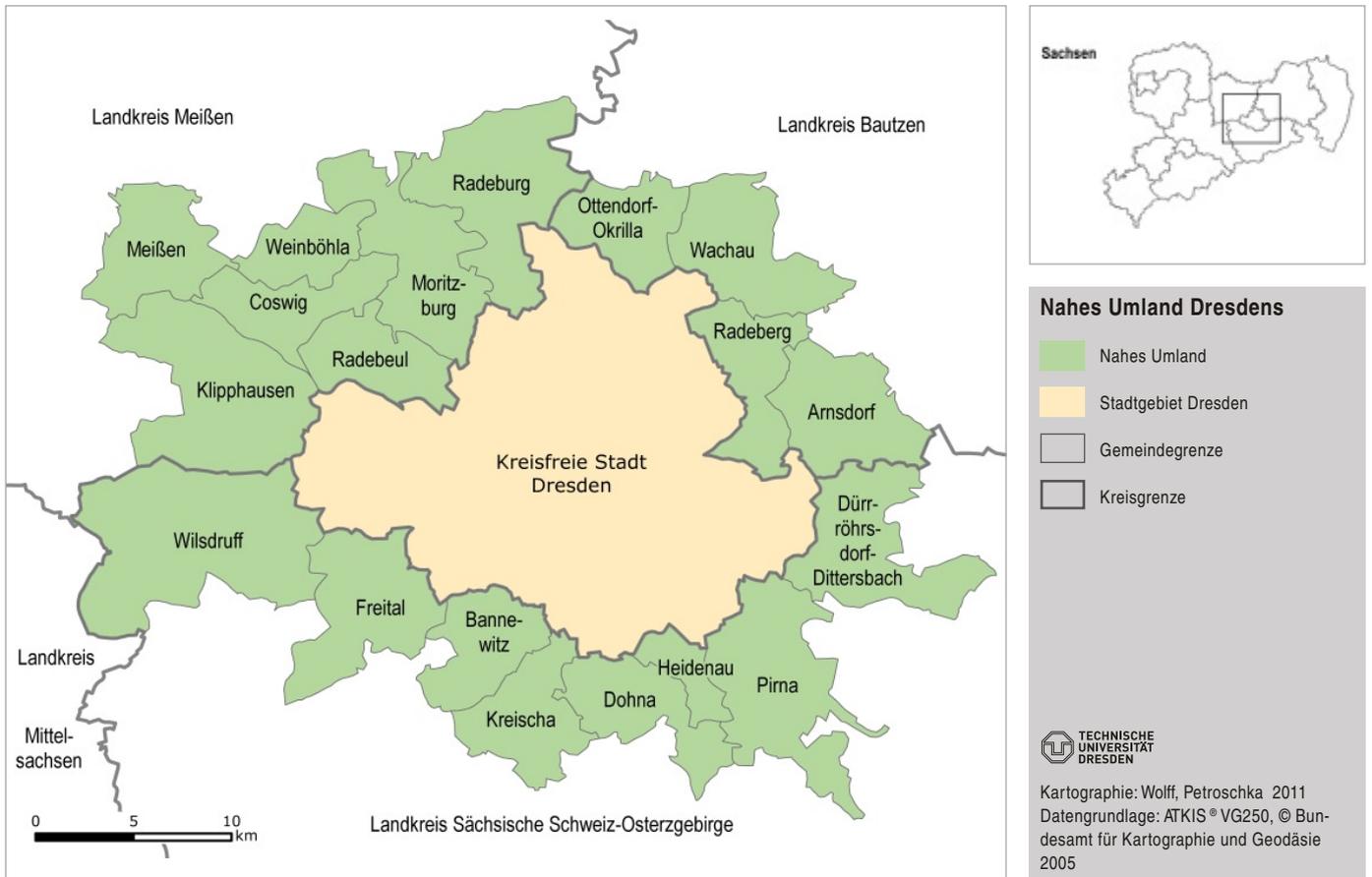


Kartographie: Wolff, Petroschka 2011  
 Datengrundlage: Stadtplanungsamt Dresden; ATKIS® VG250, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2005

Zur Darstellung der Wohnungsmarkregionen wurde der räumliche Bezug über das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden hinaus auf

das „nahe Umland“ erweitert. Das nahe Umland umfasst 19 Gemeinden: Die 16 unmittelbaren Nachbargemeinden Dresdens sowie

Meißen, Coswig und Weinböhla.



# 2 Wohnungsnachfrage

## 2.1 Bevölkerungsentwicklung<sup>1</sup>

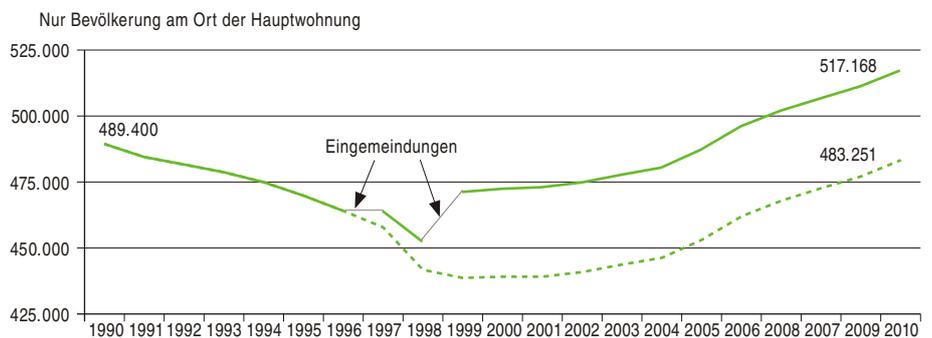
Dresden wächst und wächst. Dresden ist eine der wenigen Großstädte in den ostdeutschen Bundesländern, die eine längerfristig positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Seit 1999 hat die Einwohnerzahl der Stadt in jedem Jahr zugenommen, bis zum Jahr 2010 um insgesamt 46 000 Personen (9,8 Prozent)<sup>2</sup>. Das bisherige Maximum des jährlichen Zuwachses lag im Jahr 2006 mit einer Zunahme von fast 9 000 Einwohnern (1,8 Prozent). Der Bevölkerungszuwachs hat sich danach abgeschwächt, im jüngsten dokumentierten Jahr (2010) hat der Zuwachs (+6 000) gegenüber dem des Vorjahres (+4 500) allerdings wieder spürbar zugenommen. Der Wachstumstrend scheint vorerst ungebrochen, und auch die kommunalen Bevölkerungsprognosen lassen für geraume Zeit weiteres Wachstum erwarten (siehe Kapitel 6).

Dieses erfreuliche Wachstum hat bewirkt, dass die Einwohnerverluste der Nachwendejahre mittlerweile kompensiert wurden: Im gegenwärtigen Stadtgebiet lebten Ende 2010 gut 7 000 Personen (1,4 Prozent) mehr als im Jahr 1990. Bezogen auf den früheren Gebietsstand (vor den Eingemeindungen von 1997 und 1999) ist die Bevölkerungszahl Ende 2010 allerdings noch um gut 6 000 Personen (1,2 Prozent) geringer als Ende 1990, im Vergleich mit dem Jahresende 1989 beträgt die Differenz sogar etwa 18 000 Personen (3,6 Prozent). Diese Zahlen deuten darauf hin,

<sup>1</sup> Wenn nichts anderes angemerkt wird, beziehen sich die folgenden Ausführungen auf Personen, die in Dresden ihren Hauptwohnsitz haben.

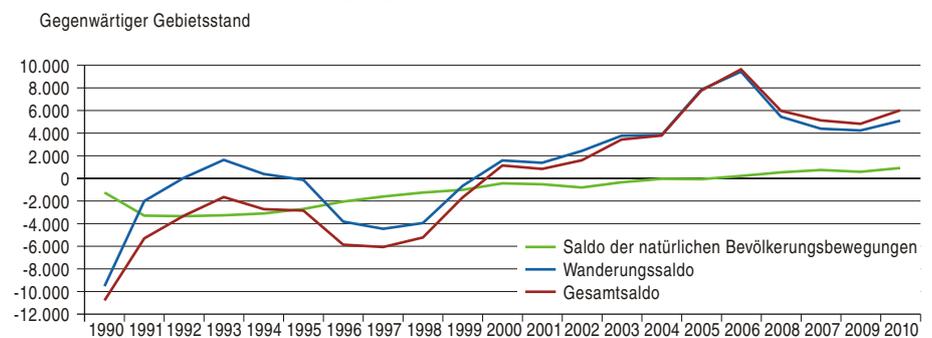
<sup>2</sup> Der Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2005 und 2006 ist zum Teil auch auf die Einführung der Zweitwohnsteuer mit Beginn des Jahres 2006 zurückzuführen, in deren Folge eine größere Zahl von Zweit- in Erstwohnsitze umgewandelt wurde (siehe auch S. 9).

## Einwohnerentwicklung der Stadt Dresden von 1990 bis 2010 zum jeweiligen Gebietsstand



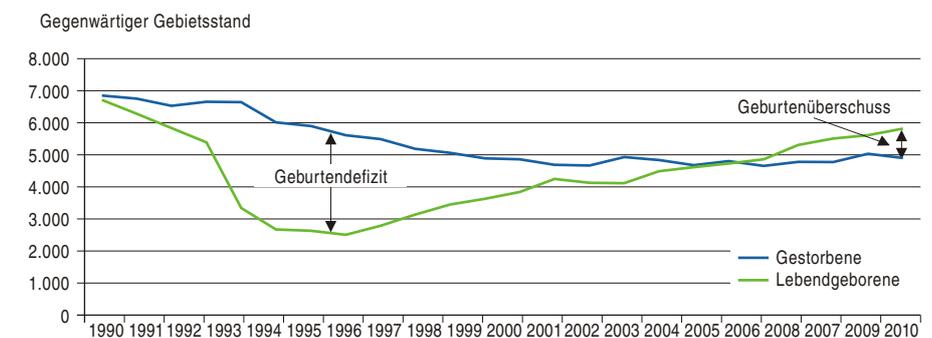
Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

## Salden der Bevölkerungsbewegungen in der Stadt Dresden 1990 bis 2010



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

## Geburten und Sterbefälle der Stadt Dresden 1987 bis 2010



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

dass die Bevölkerungsabnahmen der 1990er Jahre in Dresden nur Stadtteile des ehemaligen Stadtgebietes betroffen haben, nicht jedoch die später eingemeindeten Ortschaften.

Der Bevölkerungsrückgang der Nachwendezeit bis zum Jahr 1999 ist keineswegs nur Abwanderungen – einer „Abstimmung mit den Füßen“ – geschuldet, sondern auch hohen Geburtendefiziten, was heißt, dass die Zahl der Gestorbenen höher ist als die der Geborenen. Die Wanderungsverluste waren insbesondere in den Jahren 1989 und 1990 mit insgesamt etwa 25 000 Personen ausgesprochen hoch, während das Geburtendefizit in dieser Zeit weniger als 2 000 Personen betrug. Auch in den Jahren 1996, 1997 und 1998 verlor Dresden mehr Einwohner durch Abwanderungen als durch natürliche Bevölkerungsbewegungen; trotzdem überwogen im Zeitraum 1991 bis 1999 insgesamt die Geburtendefizite (21 700) deutlich die Wanderungsverluste (13 000).<sup>3</sup>

Die Bevölkerungszunahme, die Dresden seit Ende des letzten Jahrzehnts erfährt, ist fast ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen, gleichwohl tragen seit 2006 auch leichte Geburtenüberschüsse (3 000 von 2006 bis 2010) zum Wachstum bei. Auch die Einführung einer Umzugsbeihilfe für Studierende im Jahr 2001 hat offenbar einen positiven Einfluss auf die Entscheidung einer größeren Zahl von Studierenden gehabt, Dresden als Erstwohnsitz (und nicht als Zweitwohnsitz) zu wählen. Das veränderte Meldeverhalten hatte entsprechenden Einfluss auf die Bevölkerungs- und die Zuzugszahl in der amtlichen Statistik der Stadt.

### **Bevölkerungsbewegungen – natürliche Entwicklung**

Nachdem unmittelbar nach 1989/90 die Geburtenhäufigkeit in den Städten und Regionen der neuen Bundesländer (so auch in Dresden) einen schockartigen Einbruch erfuhr, stieg sie in den Folgejahren allmählich wieder an. Im Durchschnitt der neuen Länder hat sie – gemessen an der zusammengefassten Geburtenziffer<sup>4</sup> – im Jahr 2008 das gleiche Niveau erreicht, wie in den alten Bundesländern, mittlerweile liegt es sogar leicht darüber.

In Dresden hat sich die Geburtenhäufigkeit seit der zweiten Hälfte der 1990er Jahre vergleichsweise erfreulich entwickelt. Die zusammengefasste Geburtenziffer liegt seitdem, wenn auch nur geringfügig, in den meisten Jahren über dem Durchschnitt der neuen Länder (und auch über dem Sachsens, der wiederum geringfügig höher ist als der Durchschnitt der neuen Länder). Da, sowohl in

West- wie in Ostdeutschland, in Kernstädten in der Regel deutlich unterdurchschnittliche Geburtenhäufigkeiten festzustellen sind, kann – im Vergleich der Städte – von einem recht hohen Geburtenniveau in Dresden gesprochen werden. Dies darf jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass das Geburtenniveau trotz allem so niedrig ist, dass sich die Elterngenerationen zahlenmäßig nur zu etwa zwei Drittel durch ihre Nachkommen ersetzen.

Im Jahr 2004 wies Dresden erstmals seit 1990 einen annähernd ausgeglichenen Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen auf, das heißt, die Zahl der Geburten entsprach in etwa der Zahl der Sterbefälle; seit 2006 sind sogar leichte Geburtenüberschüsse festzustellen. Dies ist zum einen auf die oben angesprochene gestiegene Geburtenhäufigkeit zurückzuführen, zum anderen auf einen Rückgang der Zahl der Sterbefälle. Letztere nahm bereits seit Jahrzehnten stetig ab und liegt seit der zweiten Hälfte der 1990er Jahre relativ stabil bei meist knapp unter 5 000 Todesfällen pro Jahr.

Hat sich also die „Schere“ zwischen Geburten und Sterbefällen in der jüngeren Vergangenheit geschlossen, so muss doch damit gerechnet werden, dass sie sich in absehbarer Zeit wieder öffnet und erneut ein Geburtendefizit auftreten wird. Die gegenwärtig positive natürliche Bevölkerungsbilanz ist auch einem Altersstruktureffekt geschuldet, das heißt dem Umstand, dass sich zurzeit relativ stark besetzte Frauenjahrgänge im gebärfähigen Alter befinden. Bei einer Geburtenhäufigkeit deutlich unterhalb des Reproduktionsniveaus ist dauerhaft ein Geburtenüberschuss oder ein ausgeglichener Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen bestenfalls dann möglich, wenn kontinuierlich junge Frauen nach Dresden ziehen und dort Kinder bekommen.

### **Bevölkerungsbewegungen – Wanderungen**

Nach den Wanderungsverlusten in Höhe von rund 22 500 Einwohnern in den Jahren 1990 bis 1999 (von 1989 bis 1999: 38 300; jeweils heutiger Gebietsstand) hat Dresden seit dem Jahr 2000 wieder Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Diese summieren sich bis einschließlich 2010 auf 49 300 Personen. Mit Blick auf diese positive Wanderungsentwicklung sind sechs Aspekte bedeutsam:

■ Erstens flaute die intensive Suburbanisierung der 1990er Jahre ab, die mit umfangreichen Wanderungen aus der Stadt in das Stadtumland verbunden war. Der durch randstädtischen Wohnungsneubau ausgelöste Suburbanisierungsprozess erreichte

1997 seinen Höhepunkt und ist seitdem stark rückläufig. Parallel zum Rückgang der Abwanderungen aus der Stadt in das Umland nahmen die gegenläufigen Zuzüge aus dem Umland in die Stadt zu. Nach einer etwa 2000 einsetzenden Phase der Konsolidierung mit weitgehend ausgeglichenen Wanderungssalden zwischen Stadt und Umland hat Dresden seit dem Jahr 2005 spürbare Wanderungsgewinne aus dem Umland, die sich bis einschließlich 2010 auf 8 400 Personen summieren.

■ Zweitens nahm die Zahl der Zuzüge aus anderen sächsischen und ostdeutschen Gemeinden (ohne Dresdner Umland) stärker zu als die entsprechenden Fortzüge. Seit der zweiten Hälfte des gerade vergangenen Jahrzehnts stagniert allerdings die Zahl dieser Zuzüge, so dass bei weiterhin leicht steigenden Fortzügen die Bevölkerungsgewinne aus Wanderungen zwischen Dresden und anderen ostdeutschen Gemeinden (ohne Dresdner Umland) rückläufig sind. Ebenso wie bei den Wanderungen zwischen Stadt und Umland sind es vor allem Angehörige der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen, die mit ausbildungs- und arbeitsplatzbezogenen Wanderungsmotiven den überwiegenden Teil der Wanderungsgewinne tragen.

■ Drittens gingen – zumindest phasenweise – die Fortzüge nach Westdeutschland zurück, während die entsprechenden Zuzüge leicht anstiegen. Damit nahmen ab 2002 die Wanderungsverluste aus Ost-West-Wanderungen deutlich ab; nach einem vorübergehenden leichten Anstieg in den Jahren 2007 und 2008 betrug der entsprechende Wanderungsverlust im Jahr 2010 lediglich 140 Personen. Die Fortzüge nach Westdeutschland werden vornehmlich von Personen im (jüngeren) erwerbsfähigen Alter mit arbeitsplatzbezogenen Wanderungsmotiven getragen. Bei älteren, vornehmlich im Ruhestand befindlichen Personen, hat Dresden leichte Wanderungsgewinne aus Wanderungen zwischen West- und Ostdeutschland.

■ Viertens hat Dresden fast für sämtliche Jahre seit 1990 positive Wanderungssalden aus Wanderungen zwischen Dresden und dem Ausland.

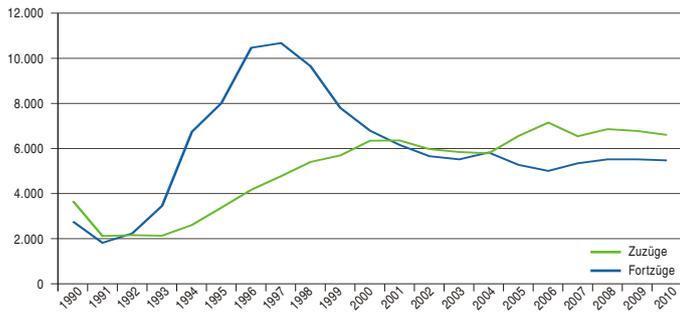
■ Fünftens (dieser Aspekt ist im Zusammenhang mit den beiden erstgenannten zu sehen) wird der Wanderungssaldo durch das Meldeverhalten der Studierenden be-

<sup>3</sup> Stadtgebiet nach heutigem Gebietsstand

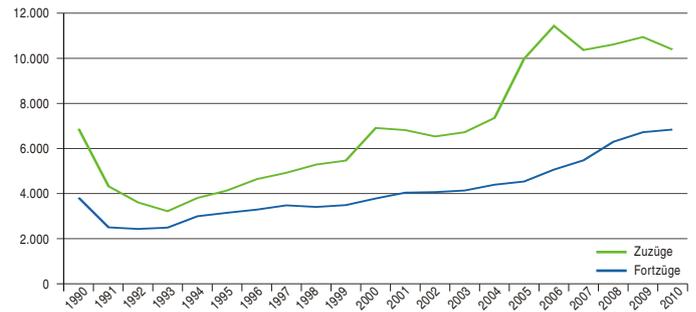
<sup>4</sup> Zusammengefasste Geburtenziffer: Zahl der Lebendgeborenen je 1 000 bezogen auf die weibliche Bevölkerung im Alter von 15-44 Jahren des jeweiligen Jahres

## Wanderungen von und nach Dresden 1990 bis 2010

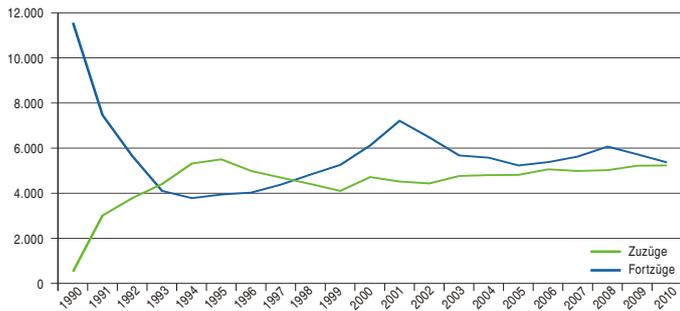
### Wanderungen zwischen Dresden und dem Umland



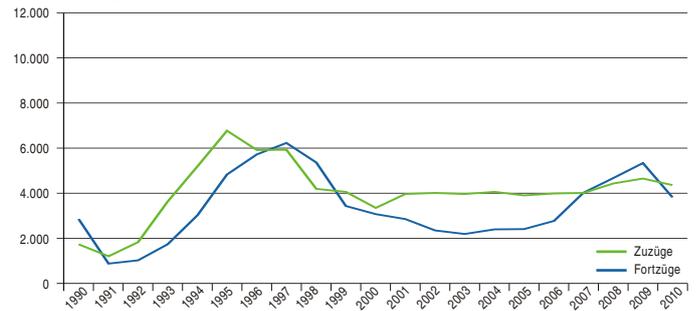
### Wanderungen zwischen Dresden und Ostdeutschland (ohne Umland)



### Wanderungen zwischen Dresden und Westdeutschland



### Wanderungen zwischen Dresden und dem Ausland



Anmerkung: gegenwärtiger Gebietsstand; Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

einflusst. Die Landeshauptstadt Dresden führte, wie bereits erwähnt, im Jahr 2001 eine Umzugsbeihilfe für Studierende ein. Studierende, die sich als neue Bewohner in Dresden anmeldeten, erhielten bis 2004 eine einmalige Zahlung von 500 DM bzw. 250 Euro, seit 2005 wird eine Unterstützung von 150 Euro gewährt. Seit 2001 haben jährlich 2 500 bis 4 500 Studierende die Umzugsbeihilfe der Stadt entgegengenommen.

Sechstens hat die Einführung der Zweitwohnungssteuer zum 01. Januar 2006 bewirkt, dass eine größere Zahl von Personen mit Zweitwohnsitz in Dresden diesen in den Erstwohnsitz umgewandelt hat. Die dadurch bewirkte Änderung der Einwohnerzahl wurde statistisch für das gleiche Jahr als Zuwanderung verbucht. Ein Teil der hohen Zuzüge der Jahre 2005 und 2006 – und damit der Wanderungssalden dieser Jahre – ist also als statistisches Artefakt zu betrachten.

schen Quartieren. Seit Ende der 1990er Jahre gewinnen wieder viele innenstadtnahe Quartiere Einwohner, wohingegen die Einwohnergewinne der randstädtischen Quartiere zurück gingen. Entsprechend dem gesamtstädtischen Bevölkerungswachstum zeigt sich, dass nur noch wenige Stadtteile anhaltende Bevölkerungsrückgänge haben; die bisherigen „Verlierer“ haben sich überwiegend stabilisiert oder sind in eine Wachstumsphase übergegangen.

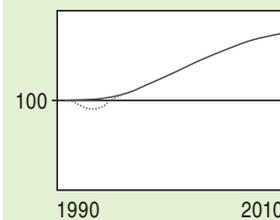
Um die differenzierte Einwohnerentwicklung auf Stadtteilebene zu beschreiben, wurde eine Typisierung der Stadtteile entsprechend ihrer jeweiligen Einwohnerentwicklung seit 1990 vorgenommen. Diese Typisierung wurde gegenüber den letzten Wohnungsmarktberichten leicht geändert. Der Fokus ist nun stärker auf die Entwicklung in jüngerer Zeit gelenkt, während die Trends der frühen 1990er Jahre als weniger relevant für die Typisierung erachtet werden.

### Innerstädtische Differenzierung der Einwohnerentwicklung

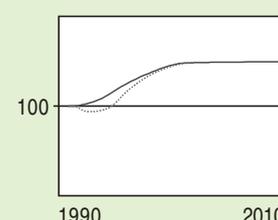
Im Vergleich der Stadtteile verlief die Einwohnerentwicklung Dresdens in den letzten zwei Jahrzehnten sehr differenziert. Insgesamt kam es nach 1990 zu einer großflächigen Entdichtung, das heißt zu einer deutlichen Bevölkerungsumverteilung von innerstädtischen und hochverdichteten Stadtteilen zu randstädti-

Folgende sechs Einwohnerentwicklungstypen werden unterschieden:

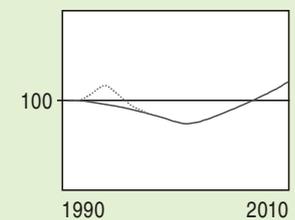
(1) langjährige Gewinner



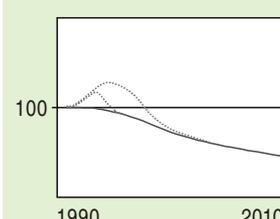
(2) ehemalige Gewinner



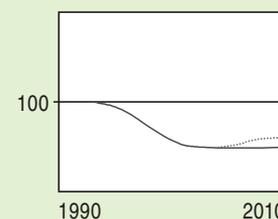
(3) späte Gewinner



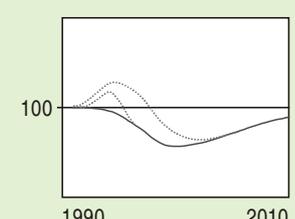
(6) langjährige Verlierer

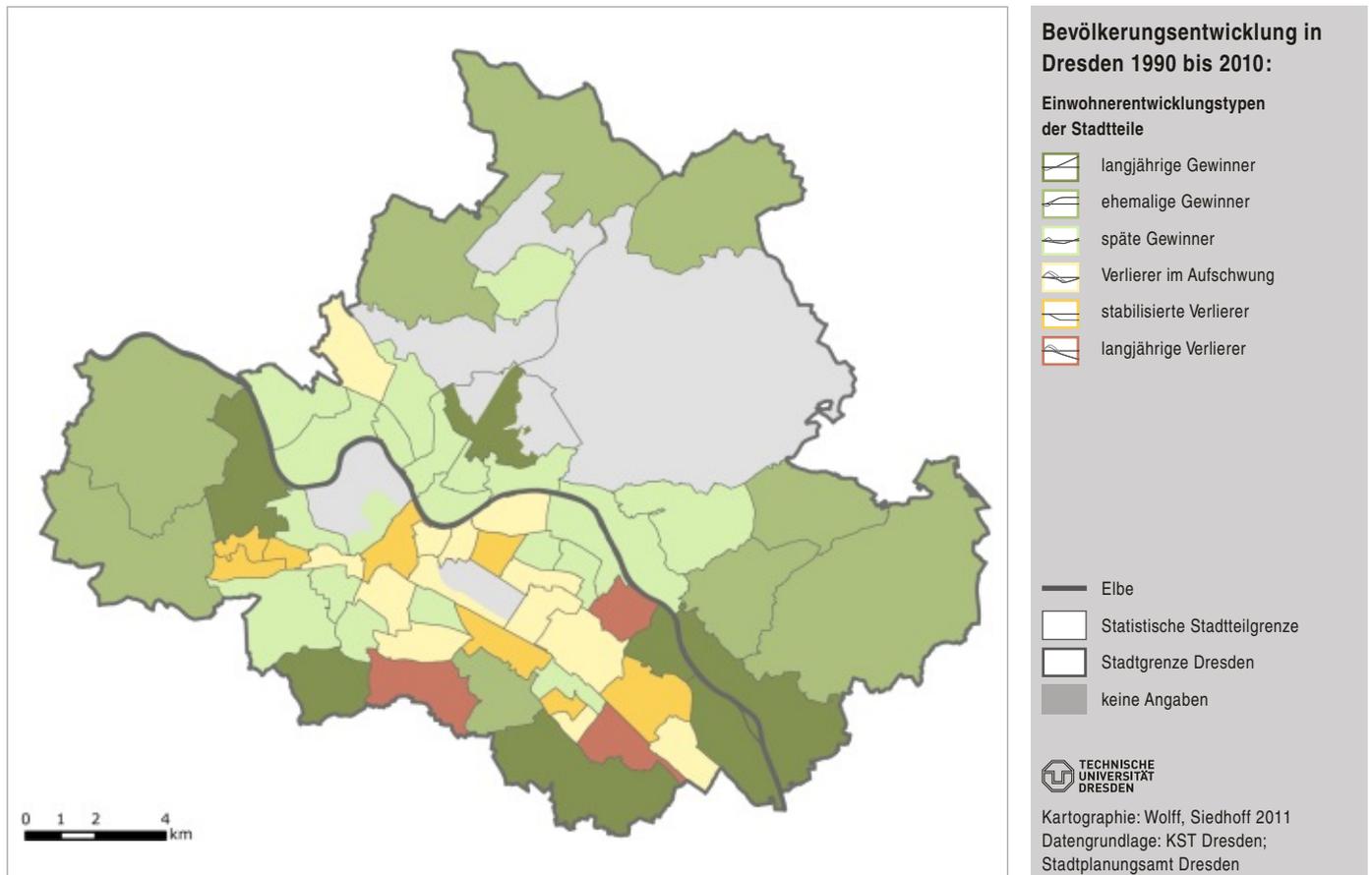


(5) stabilisierte Verlierer



(4) Verlierer im Aufschwung





- Stadtteile des Typs „**langjährige Gewinner**“ weisen seit der ersten Hälfte der 1990er Jahre bis zur Gegenwart stetige Einwohnerzunahmen auf. Es handelt sich überwiegend um zentrumsferne bis randstädtische Stadtteile. Mit über 210 Prozent Zunahme seit 1990 hat die Albertstadt den (allerdings von sehr niedrigem absoluten Niveau ausgehenden) höchsten Bevölkerungszuwachs in dieser Gruppe. Lockwitz und Kleinzschachwitz weisen gut 75 Prozent bzw. knapp 55 Prozent Zuwachs auf, Laubegast, Coschütz/Gittersee, Briesnitz und Hosterwitz/Pillnitz haben weit geringere Zunahmen zwischen 13 Prozent und 28 Prozent. Die Einwohnergewinne insbesondere der randstädtischen Stadtteile gehen vor allem auf umfangreiche Neubaulprojekte im Miet- und Eigenheimsektor und die damit zusammenhängende Suburbanisierung zurück.
- Zu den „**ehemaligen Gewinnern**“ zählen die Stadtteile, die über längere Zeit (vornehmlich in den 1990er Jahren, zum Teil auch darüber hinaus) spürbare Einwohnerzuwächse zu verzeichnen hatten, deren Einwohnerentwicklung dann aber in eine Stagnation überging. Zu den Stadtteilen dieses Typs zählen fast ausschließlich die typischen Suburbanisierungsgebiete am Stadtrand: Weißig mit mehr als 200 Prozent, Gompitz/Altfranken, Gönnsdorf/Papp-

ritz mit rund 180 Prozent Einwohnerzunahmen, Weixdorf, Cossebaude/Mobschatz/Oberwarta, Schönfeld/Schullwitz, Langebrück/Schönborn, Hellerau/Wilschdorf sowie Leubnitz-Neuostra.

- Die Stadtteile des Typs „**späte Gewinner**“ bilden die größte Gruppe. Sie sind durch Einwohnerverluste in den 1990er Jahren gekennzeichnet und einen anschließenden Wiederanstieg der Bevölkerungszahl, der (in einzelnen Fällen bislang nur sehr gering) über die von 1990 hinausgeht. Einige dieser Stadtteile hatten in den frühen 1990er Jahren anfänglich Bevölkerungszunahmen und erst danach Bevölkerungsabnahmen, durch die die Bevölkerungszahl von 1990 unterschritten wurde. In fast allen diesen Quartieren ist die Einwohnerentwicklung auch in den letzten Jahren positiv. Die frühen Einwohnerverluste waren unter anderem auf umfangreiche Sanierungstätigkeiten zurückzuführen. Mit dem Abschluss der Sanierungen stiegen die Einwohnerzahlen in diesen Gebieten wieder an, allerdings zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Mit Bevölkerungsgewinnen von 25 Prozent und mehr seit 1990 stehen die gründerzeitlichen Altbauquartiere Äußere Neustadt, Radeberger Vorstadt, Pieschen-Süd und Blasewitz sowie das Studentenquartier Südvorstadt-Ost an der Spitze dieser Gruppe. Zu den Quartieren dieses Typs zählen weiterhin Altbau-

quartiere mit guter bis mittlerer Wohnlage und traditionell hohem Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum: Bühlau/Weißer Hirsch, Loschwitz/Wachwitz, Naußlitz, Mickten und Klotzsche, sowie die gründerzeitlichen Altbauquartiere Striesen-Ost und -West, Plauen, Cotta und Löbtau-Süd, Pieschen-Nord/Trachenberge, Leipziger Vorstadt und Friedrichstadt. Neu in dieser Gruppe – im Vergleich zu dem vorangegangenen Wohnungsmarktbericht von 2009 – sind die zuvor zur Gruppe der „Verlierer im Aufschwung“ (siehe unten) gezählten Stadtteile Innere Neustadt (innenstadtnahes Quartier), Kaditz (randstädtisches Quartier) und Reick (innenstadtdfernere Quartier mit Anteilen an Plattenbaugebieten).

- Auch die Stadtteile der zweitgrößten Gruppe, die „**Verlierer im Aufschwung**“, weisen einen Wechsel von Einwohnerverlusten (ebenfalls zum Teil mit vorangehenden Bevölkerungszunahmen) in den 1990er Jahren (zum Teil auch bis in dieses Jahrzehnt) zu nachfolgenden Einwohnergewinnen auf. Im Gegensatz zu den „späten Gewinnern“ hat die Einwohnerzahl in diesen Stadtteilen das Niveau von 1990 (noch) nicht wieder erreicht, zum Teil liegt es noch weit darunter. Zu den Stadtteilen dieses Typs zählen zentrale und innenstadtnahe Stadtquartiere mit teilweise größeren An-

teilen an DDR-Wohnbauten, namentlich Innere Altstadt, Pirnaische Vorstadt, Seevorstadt-Ost, Südvorstadt-West, Johannstadt-Nord, die innenstadtnahen Altbauquartiere Löbtau-Nord, und Striesen-Süd, die Quartiere mit Anteilen an Plattenbaugebieten Gruna, Seidnitz/Dobritz, Großschachwitz und Räcknitz/Zschernitz (letztere beiden im vorangegangenen Wohnungsmarktbericht noch in der Gruppe der „stabilisierten Verlierer“), das Großwohngebiet Prohlis-Süd, sowie das randstädtisch gelegene Quartier Trachau.

- Die Stadtteile des Typs „**stabilisierte Verlierer**“ haben, teilweise bis in dieses Jahrzehnt, andauernde Einwohnerverluste erfahren, die aber spätestens seit etwa 2005 einer Stagnation gewichen sind – die Bevölkerungszahl nimmt in den letzten Jahren weder nennenswert zu noch ab, sie hat sich (teilweise deutlich) unter dem Niveau von 1990 stabilisiert. Auch zu diesem Entwicklungstyp zählen insbesondere die Stadtteile mit Anteilen an Plattenbaugebieten Strehlen und Leuben, die innerstädtischen Quartiere Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West und Johannstadt-Süd, das Großwohngebiet Gorbitz (Gorbitz-Ost, -Süd und Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz) sowie Teile des Großwohngebietes Prohlis (Prohlis-Nord). Die Stadtteile Johannstadt-Süd und Prohlis-Nord haben vorübergehend leichte Bevölkerungsgewinne verzeichnet und waren entsprechend im vorangegangenen Wohnungsmarktbericht als tendenzielle „Verlierer im Aufschwung“ (siehe oben) typisiert worden; die jüngere Vergangenheit zeigt hier aber eher eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung als einen Aufschwung. In Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz scheint der zuvor kontinuierliche Bevölkerungsverlust in jüngster Zeit in eine Stabilisierung überzugehen; entsprechend ist dieser Stadtteil, anders als im letzten Wohnungsmarktbericht, nun nicht mehr der Gruppe der „langjährigen Verlierer“ zugeordnet.

- Stadtteile vom Typ „**langjährige Verlierer**“ gibt es kaum noch. Sie weisen (nach zum Teil vorübergehenden Einwohnergewinnen in den 1990er Jahren) einen weitgehend stetigen (wenn auch im Falle Kleinpeitzitz/Mockritz nur schwachen) Einwohnerverlust auf, der noch keine längerfristige Konsolidierung erkennen lässt. Es handelt sich um die Quartiere Kleinpeitzitz/Mockritz Tolkewitz/Seidnitz-Nord, sowie Niedersedlitz (Abriss der Sternhäuser und damit enormer Bevölkerungsrückgang).

### Innerstädtische Mobilität

Die innerstädtische Migration wird beeinflusst von den verfügbaren Wohnungsbeständen in den einzelnen Stadtteilen und deren Veränderungen (infolge von Neubau-, Sanierungs- und Rückbautätigkeit), der Qualität des Wohnungsangebotes, den Miet- und Kaufpreisentwicklungen, den Ansprüchen der Haushalte an Wohnstandorte und Wohngelegenheiten, dem Anteil der Selbstnutzer an Wohnraum, aber auch von politisch-institutionellen Rahmenbedingungen (zum Beispiel der Sozialgesetzgebung). Generell deutet eine hohe Umzugsintensität auf einen entspannten Wohnungsmarkt (Mietermarkt) hin. Je mehr differenzierte Angebote auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, desto vielfältiger stellen sich die Wahlmöglichkeiten für Haushalte dar, individuelle Wohnwünsche umzusetzen. Eine geringe Umzugsintensität ist hingegen für angespannte Wohnungsmärkte mit stark eingeschränkten Optionen der Wohnstandortwahl charakteristisch.

Der Vergleich der Zahl innerstädtischer Umzüge mit der Zahl der Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze hinweg zeigt, dass bis 1995 die stadtteilbezogene Bevölkerungsentwicklung stärker von Wanderungen über die Stadtgrenze als von innerstädtischen Umzügen beeinflusst wurde. Bis in die späten 1990er Jahre hat die innerstädtische Mobilität in Dresden stetig zugenommen, so dass den innerstädtischen Umzügen ein relativer Bedeutungszuwachs für die Bevölkerungsentwicklung und -zusammensetzung in den Stadtteilen zukam. Im Jahr der höchsten innerstädtischen Mobilität – 1998 – wechselten mehr als 14 Prozent der Dresdner Einwohner ihren Wohnsitz innerhalb der Stadt, damit wurden über 60 Prozent aller Wohnungswechsel innerörtlich vollzogen. Dieser Mobili-

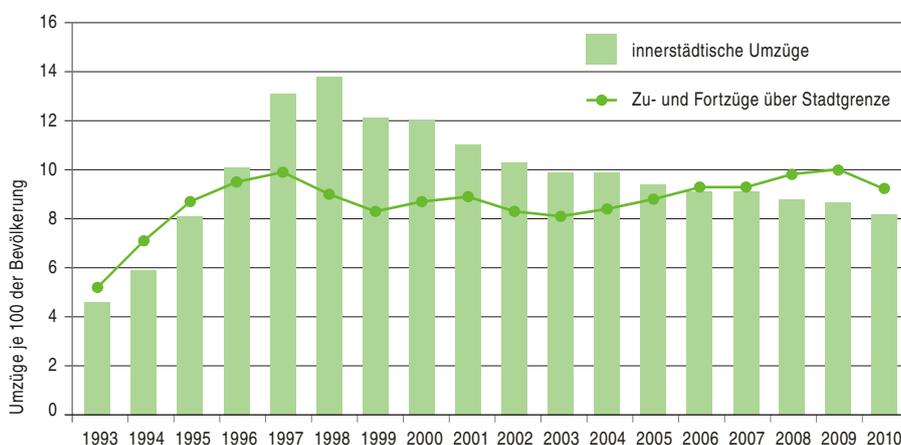
tätsanstieg war die Folge des sich entwickelnden Mietermarktes, einer hohen Zahl an Gebäudesanierungen sowie einer „nachholenden Erfüllung“ lang gehegter Umzugswünsche, die in der DDR bzw. unter den bisherigen Marktbedingungen nicht realisierbar waren.

Seitdem geht die relative Bedeutung der innerstädtischen Umzüge gegenüber den Wanderungen über die Stadtgrenze kontinuierlich (wenn auch mittlerweile nur noch langsam) zurück, und seit 2006 liegt die Zahl der innerstädtischen Umzüge wieder unter der Zahl der Umzüge über die Stadtgrenze hinaus. Trotzdem spielen die innerstädtischen Umzüge für die stadtteilspezifische Bevölkerungsentwicklung nach wie vor eine bedeutende Rolle: Eine innerstädtische Mobilitätsrate von 8,4 Prozent (entsprechend 43 700 Umzügen), wie sie im Jahr 2010 in Dresden vorlag, entspricht im Durchschnitt einem innerstädtischen Wohnungswechsel jedes Einwohners im Laufe von knapp zwölf Jahren.

Die innerstädtische Umzugsbilanz der einzelnen Dresdner Stadtteile entspricht ihrer jeweiligen Differenz aus Umzügen in andere Stadtteile; Wanderungen über die Stadtgrenze finden dabei keine Beachtung. Nachfolgend werden wesentliche Charakteristika der innerstädtischen Umzüge in Dresden im Zeitraum von 2006 bis 2010 aufgeführt.

- Ein positiver Wanderungssaldo aus innerstädtischen Wanderungen ist ein möglicher Indikator für ein attraktives Wohnquartier und/oder den Abschluss umfangreicher Neubau- oder Modernisierungstätigkeit im Stadtteil; er kann aber auch mit Rückbautätigkeiten in einem benachbarten Stadtteil in Verbindung stehen, in deren Folge sich ein Teil der Bewohner von zum Abriss vorgesehenen Gebäude zum Umzug in benachbarte Stadtteile entschlossen hat.

### Entwicklung der innerstädtischen und der die Stadtgrenze überschreitenden Mobilität in Dresden 1993 bis 2010



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Die höchsten Gewinne aus innerstädtischen Umzügen hatten im Laufe der zusammengefassten Jahre 2006 bis 2010 die Stadtteile Prohlis-Süd, Reick, Großzschachwitz, Pieschen-Süd, Leubnitz-Neuostra, die Äußere Neustadt (Antonstadt), die Pirnaische Vorstadt, Prohlis-Nord und Gruna. Der überwiegende Teil dieser Stadtteile steht auch mit Blick auf die relativen Umzugsgewinne (Umzugsgewinne bezogen auf 1 000 der jeweiligen Bevölkerung) an der Spitze. Reick, Prohlis-Nord und Gruna zeigen allerdings in der differenzierteren Betrachtung nach einzelnen Jahren in allerjüngster Zeit leichte Umzugsverluste.

- Ein negativer Saldo aus innerstädtischen Umzügen kann ein Hinweis auf Mängel in der Wohn- und Wohnumfeldqualität, auf nicht bedarfsgerechte Wohnungsangebote oder auf eine als unzureichend empfundene Infrastrukturausstattung sein; er kann aber auch mit einem ungünstigen Image des Stadtteils zusammenhängen oder durch umfangreiche Rückbaumaßnahmen induziert worden sein. Außerdem kann es sich um sogenannte Durchgangsquartiere handeln, die – zum Beispiel im Zusammenhang mit Studentenwohnheimen – durch eine hohe Anzahl an Zuzügen von außerhalb der Stadt oder aus anderen Stadtteilen sowie eine hohe Anzahl an Fortzügen in andere Stadtteile gekennzeichnet sind. Die höchsten Verluste aus innerstädtischen Umzügen hatten in der Summe der Jahre 2006 bis 2010 die Stadtteile Niedersedlitz, Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz, die Südvorstadt-Ost, Strehlen und Löbtau-Nord.
- Stadtteile mit einem durch sowohl innerstädtische Zu- als auch Fortzüge verursachten hohen Bevölkerungsaustausch waren im Betrachtungszeitraum 2006 bis 2010 vornehmlich die heutigen Dresdner Sanierungs- bzw. innerstädtischen Gründerzeitgebiete. So verließ zum Beispiel in der Albertstadt, der Friedrichstadt, der Leipziger Vorstadt, in Löbtau-Nord und Löbtau-Süd jeweils mehr als die Hälfte der Bewohner ihren Wohnstandort und zog in einen anderen Stadtteil, während im gleichen Zeitraum in ähnlicher Größenordnung neue Bewohner zuzogen. In der Äußeren Neustadt, in Pieschen-Süd und in der Inneren Altstadt liegen die Werte nur wenig darunter. Unter anderem sind hohe Anteile studentischer Einwohner für die relativ schnellen Bevölkerungsaustausche verantwortlich.
- In einem Großteil der randstädtischen und einigen zentrumsfernen Stadtteilen finden sich relativ immobile Einwohnerschaften mit deutlich niedrigeren Umzugshäufig-

keiten. In Langebrück/Schönborn, Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha, Weixdorf, Hellerau/Wilschdorf, Schönfeld/Schullwitz, Klotzsche, Altfranken/Gompitz, Gönnsdorf/Pappritz und Kleinzschachwitz verließen im Zeitraum 2006 bis 2010 nicht einmal 20 Prozent der Einwohner den Stadtteil mit Umzugsziel in einem anderen Stadtteil; in den vier erstgenannten Stadtteilen waren es nicht einmal 15 Prozent. Die Zuzugshäufigkeiten aus anderen Teilen Dresdens waren ähnlich niedrig.

Ein erheblicher Teil der innerstädtischen Umzüge erfolgte im Nahbereich des bisherigen Wohnstandortes und damit im räumlich weitgehend vertrauten Wohnumfeld. Gut 25 Prozent aller innerstädtischen Umzüge im Zeitraum 2006 bis 2010 hatten einen Wohnstandort innerhalb desselben Stadtteils zum Ziel, knapp 27 Prozent einen Wohnstandort in einem anderen Stadtteil des gleichen Ortsamtes. Besonders hohe Anteile an Umzügen im gleichen Stadtteil wiesen die Stadtteile Äußere Neustadt (37 Prozent sämtlicher Auszüge aus einer Wohnung in diesem Stadtteil waren Umzüge mit Ziel im gleichen Stadtteil) und Südvorstadt-Ost (32 Prozent) auf, zwei Stadtteile mit hohen Anteilen studentischer Bewohner. Vergleichbare, zum Teil sogar noch deutlich höhere Werte finden sich in zentrumsfernen und vor allem randstädtischen Stadtteilen wie Klotzsche (51 Prozent), Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha (47 Prozent), Langebrück/Schönborn (46 Prozent), Weißig (43 Prozent), Laubegast (35 Prozent), Leubnitz-Neuostra (32 Prozent) und Trachau (31 Prozent). In allen genannten Fällen spielen allerdings Umzüge in einen Stadtteil des gleichen Ortsamtes eine weniger bedeutende Rolle als Umzüge in einen Stadtteil eines anderen Ortsamtes. Deutlich überdurchschnittliche Anteile an Fortzügen mit Ziel eines anderen Stadtteils im gleichen Ortsamt wiesen im betrachteten Zeitraum die Stadtteile Altfranken/Gompitz (44,7 Prozent), Gorbitz-Ost (43,1 Prozent), Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz (42,6 Prozent), Cotta (41,1 Prozent), Naußlitz (40,3 Prozent), Prohlis-Nord (39,3 Prozent), Löbtau-Nord (38,3 Prozent), Gorbitz-Süd (37,4 Prozent), Niedersedlitz (36,1 Prozent), Striesen-Süd (35,8 Prozent) und Briesnitz (35,6 Prozent) auf.

#### Wohndauer

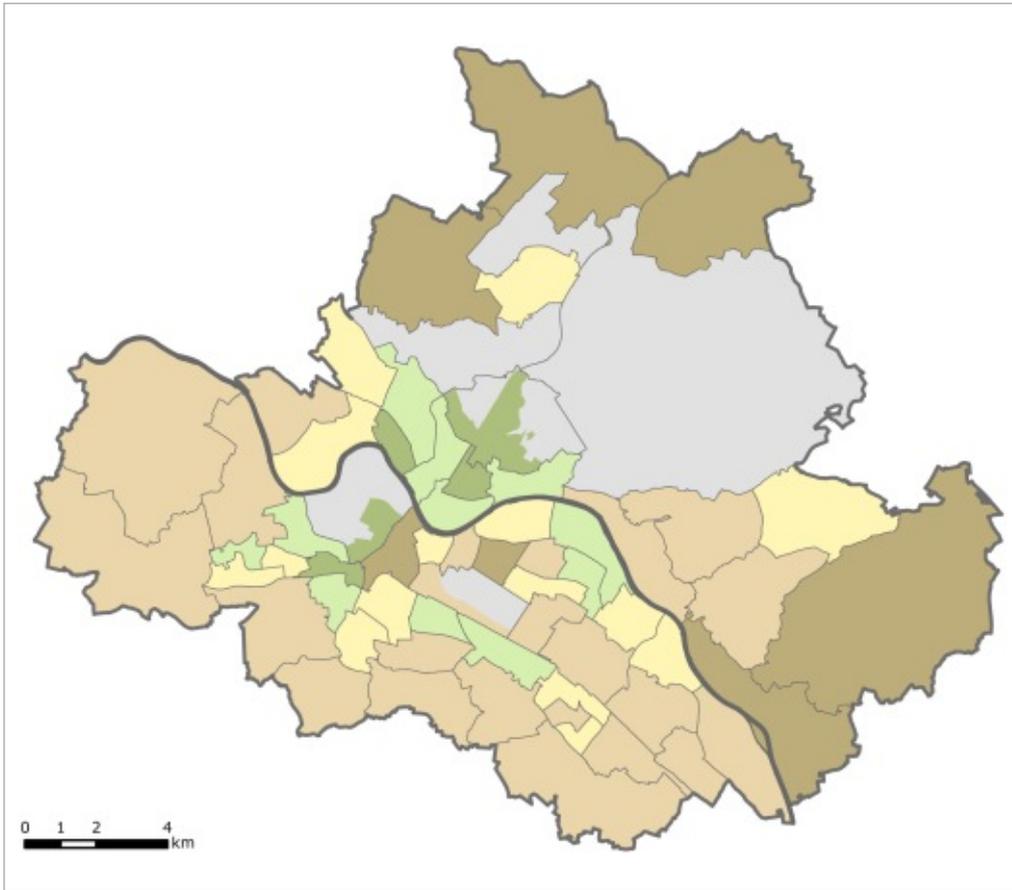
Die mittlere Wohndauer der Einwohner an ihrer jeweiligen Adresse kann als Indikator sowohl für die Stabilität eines Stadtteils als auch für die Mobilität einer Bevölkerung in den einzel-

nen Teilräumen der Stadt angesehen werden. Sie zeigt gebietsspezifische Bezüge zum Alter des Wohngebietes, zum Alter der Bewohner und deren Wohnstatus (zur Miete/im Eigentum), zur allgemeinen Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld sowie zu Gegebenheiten des Wohnungsmarktes. So trägt ein entspannter Wohnungsmarkt mit einer großen Vielfalt verfügbarer Wohnungen, die helfen, unterschiedliche Ansprüche der Mieter leichter zu erfüllen, tendenziell zu einer höheren Wohnmobilität bei, wodurch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer an einem Wohnort entsprechend sinkt.

Die durchschnittliche Wohndauer der Dresdner an ihrer jeweiligen Adresse betrug im Jahr 2010 10,8 Jahre; sie ist damit seit Jahren weitgehend konstant (2006: 10,7 Jahre). Die Wohndauer von Erwachsenen (2010: 11,9 Jahre; 2006: 11,6 Jahre) ist rund ein Jahr höher. Zu den Stadtteilen mit sehr hohen Wohndauern gehören zum einen zentrale Wohnquartiere wie Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West (17,9 Jahre), Johannstadt-Süd (15,9 Jahre) und Pirnaische Vorstadt (13,9 Jahre) sowie Räcknitz/Zschernitz (14,0 Jahre). Diese innerstädtischen Gebiete sind durch überdurchschnittlich hohe Anteile älterer Bewohner der Erstbezugsjahrgänge der 1950er bis 1970er Jahre gekennzeichnet. Mit Blick auf das hohe Durchschnittsalter der Bevölkerung (deutlich über dem Durchschnittsalter der ganzen Stadt; in den beiden erstgenannten Stadtteilen liegt es bei über 50 Jahren) kann in Folge der künftigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung damit gerechnet werden, dass diese Stadtteile mittel- bis längerfristig stärkere Zuzüge jüngerer Haushalte erfahren und dadurch zu Stadtteilen mit höherer Mobilität und niedrigerer Wohndauer werden.

Hohe Wohndauer weisen zudem randstädtische Gebiete mit hohen Wohneigentumsquoten auf, wie beispielsweise Hellerau/Wilschdorf (18,1 Jahre) und Hosterwitz/Pillnitz (15,6 Jahre), sowie die Ortschaften Schönfeld/Schullwitz (18,4 Jahre), Weixdorf (17,4 Jahre), Langebrück/Schönborn (16,2 Jahre) und Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha (14,5 Jahre).

Stadtteile mit einer weit unterdurchschnittlichen mittleren Wohndauer sind Quartiere mit hoher Bevölkerungsfuktuation, die zum Beispiel durch hohe Anteile von studentischer Bewohnerschaft und entsprechend durch ein vergleichsweise niedriges Durchschnittsalter (zum Teil mehr als zehn Jahre unter dem städtischen Durchschnitt) gekennzeichnet sind. Zu diesen Stadtteilen zählen in Dresden insbesondere die innenstadtnahen Altbauquartiere Äußere Neustadt (4,7 Jahre), Friedrichstadt (5,4 Jahre), Pieschen-Süd (5,7



**Durchschnittliche Wohndauer in den Stadtteilen Dresdens 2010 (in Jahren)**

- weniger als 6
- 6 bis unter 9
- 9 bis unter 12
- 12 bis unter 15
- 15 und mehr
- keine Angaben

Minimum: 4,7 Jahre  
Maximum: 18,4 Jahre

- Elbe
- Statistische Stadtteilgrenze
- Stadtgrenze Dresdens

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN  
Kartographie: Wolff, Siedhoff 2011  
Datengrundlage: KST Dresden;  
Stadtplanungsamt Dresden

Jahre), Löbtau-Nord und -Süd (6,0 bzw. 6,1 Jahre) und Leipziger Vorstadt (6,3 Jahre), außerdem die Albertstadt (5,3 Jahre).

## 2.2 Entwicklung der Altersstrukturen

Neben der Entwicklung der absoluten Einwohner- bzw. Haushaltzahlen sind auch die Altersstruktur und ihre Entwicklung für den Dresdner Wohnungsmarkt von Bedeutung. Seit geraumer Zeit erlebt die Bevölkerung eine demographische Alterung, die zwar seit einigen Jahren stagniert, vermutlich aber längerfristig weiter voranschreiten wird.<sup>5</sup> Dabei ändert sich die Altersstruktur der Bevölkerung dergestalt, dass der Anteil der jüngeren Bevölkerung tendenziell abnimmt, der Anteil der älteren und alten Bevölkerung hingegen zunimmt und entsprechend das Durchschnittsalter der Bevölkerung ansteigt. Im Jahr 1990 lag das Durchschnittsalter der Dresdner Bevölkerung noch bei 39 Jahren, bis 2003 stieg es um gut vier Jahre auf 43,1 Jahre an und stagniert seitdem. Die Ursachen für die Alterung lagen in der niedrigen Geburtenrate und liegen in einer steigenden Lebenserwartung, aber auch in altersselektiv wirkenden Wanderungen, insbesondere dem Fortzug

junger Familien mit Kindern in das Dresdner Umland im Zuge der umfangreichen Suburbanisierung in den 1990er Jahren.

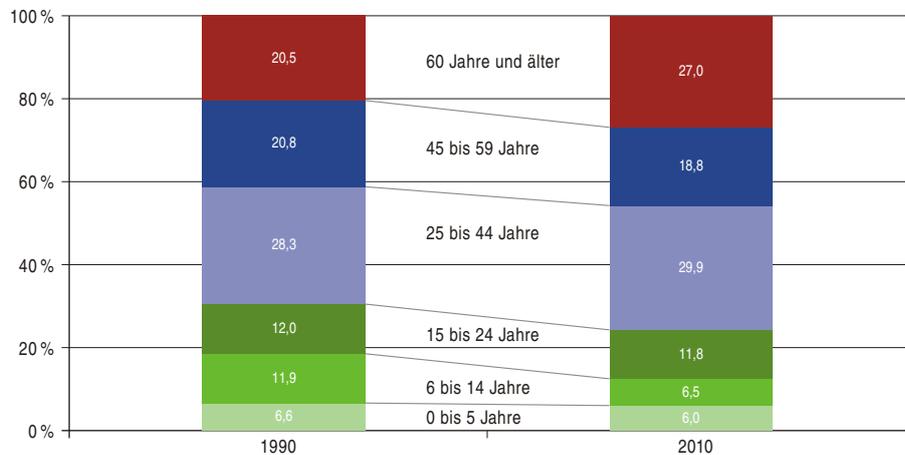
Im Einzelnen haben sich in Dresden im Zeitraum von 1990 bis 2010 folgende Änderungen der Altersstruktur der Bevölkerung vollzogen:

- Der Anteil der bis 14-Jährigen ist von 18,5 Prozent (1990) auf 12,5 Prozent (2010) zurückgegangen. Er ist allerdings in

den letzten Jahren wieder leicht angestiegen, 2005 lag er noch bei 10,6 Prozent. Dieser Anstieg ist die Folge der Geburtenentwicklung in Dresden sowie auch der Entwicklung des Wanderungssaldos der Stadt in der jüngeren Vergangenheit.

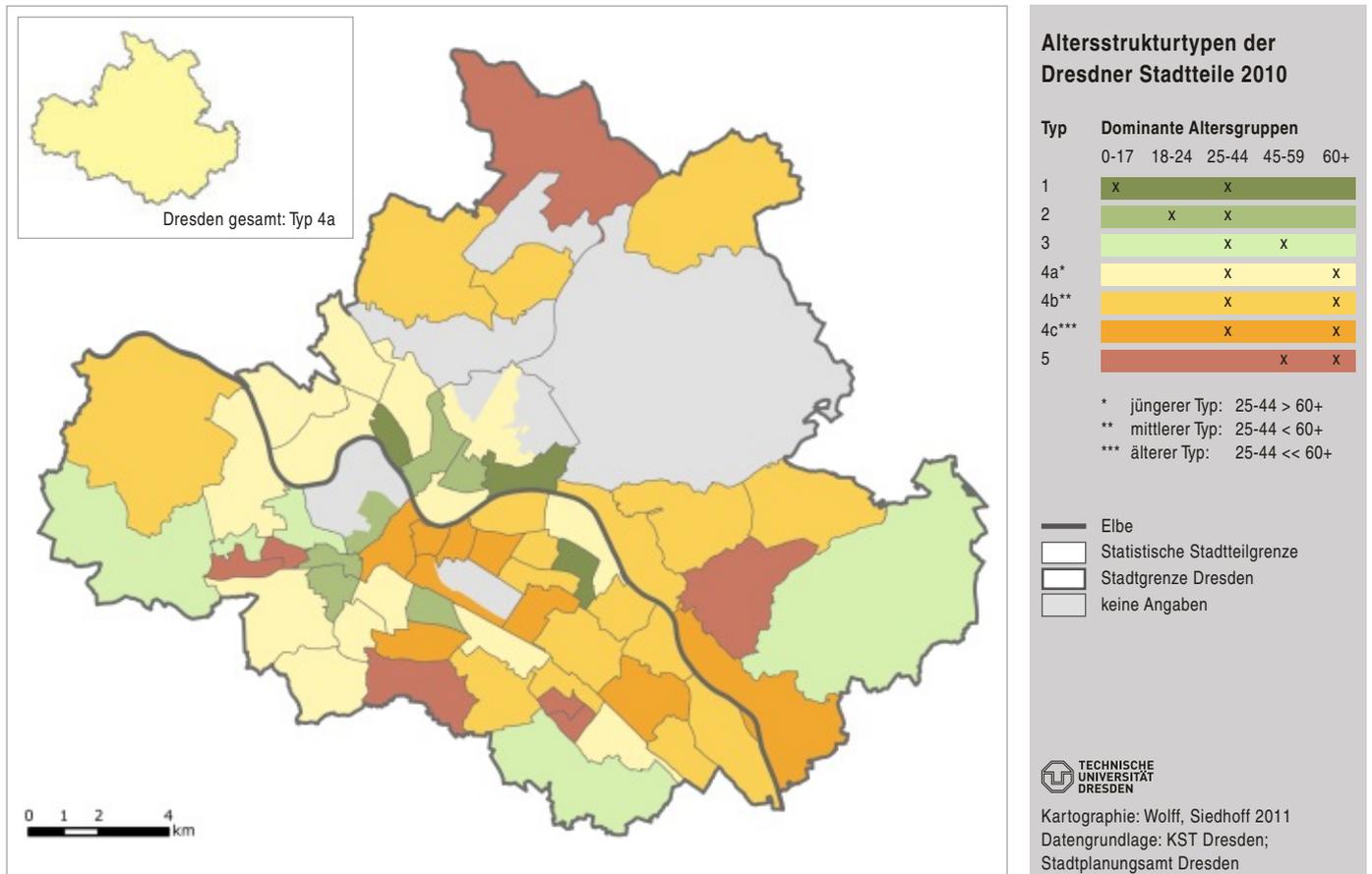
- Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 15 bis 59 Jahren ist in den letzten Jahren leicht gesunken, hat sich aber gegenüber 1990 kaum merklich verändert: Mit 60,6 Prozent lag er im Jahr 2010 einen

## Altersstruktur der Dresdner Bevölkerung 1990 und 2010 im Vergleich



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

<sup>5</sup> Siehe Kapitel „Bevölkerungsprognose“, Punkt 6.1



halben Prozentpunkt unter dem Wert von 1990.

- Deutlich zugenommen hat der Anteil der ab 60-Jährigen: Er stieg von 20,3 Prozent im Jahr 1990 auf 27 Prozent im Jahr 2010. Hinter dieser Zunahme steht ein Wachstum der absoluten Zahl der älteren und alten Bevölkerung.

Die Altersstruktur der verschiedenen Stadtteile ist ausgesprochen uneinheitlich. Entsprechend ist die demographische Alterung unterschiedlich weit fortgeschritten.

Auf der Basis von sechs Altersgruppen, die mit charakteristischen Phasen im Lebenszyklus von Personen bzw. Haushalten in Beziehung stehen (0- bis 17-Jährige, 18- bis 24-Jährige, 25- bis 44-Jährige, 45- bis 59-Jährige, ab 60-Jährige), wurde eine Typisierung der Dresdner Stadtteile in Altersstrukturtypen vorgenommen. Entscheidendes Kriterium für diese Typisierung waren die beiden am stärksten besetzten Altersgruppen.

Es lassen sich danach fünf Typen unterscheiden, wobei der am stärksten besetzte Typ 4 entsprechend dem Verhältnis der beiden dominanten Altersgruppen noch in drei Untertypen unterteilt wurde. Diese Altersstrukturtypen zeigen eine relativ enge Beziehung zum jeweiligen Durchschnittsalter der Bevölkerung: Mit aufsteigender Nummerierung der

Typen nimmt tendenziell das Durchschnittsalter zu, wobei allerdings zum einen die Typen 1 (ohnehin nur durch drei Stadtteile vertreten) und 2 in etwa vergleichbare Durchschnittsalter aufweisen und zum anderen der Typ 4c eine im Durchschnitt ältere Bevölkerung aufweist als Typ 5, da in Typ 4c der Anteil der ab 60-Jährigen in fast allen Stadtteilen deutlich höher ist als in den Stadtteilen des Typs 5.

Junge Einwohnerschaften mit hohen Anteilen an Bewohnern im Haushaltsgründungsalter und im jungen Familienalter (Altersstrukturtypen 1 und 2) haben vornehmlich westlich und nördlich der Innenstadt gelegene gründerzeitlich geprägte Stadtteile wie Radeberger Vorstadt, Äußere Neustadt, Leipziger Vorstadt, Pieschen-Süd, Friedrichstadt, Löbtau-Nord und -Süd, aber auch Striesen-Ost und die Südvorstadt-Ost; in letztgenanntem Stadtteil ist der Anteil der Bewohner im Haushaltsgründungsalter, bedingt durch die hohe Zahl von Studierenden, besonders hoch (32 Prozent). Relativ junge Bevölkerungen mit hohen Anteilen von Familien im jungen und mittleren Alter haben vor allem randstädtische Stadtteile (Gompitz/Altfranken, Lockwitz, Schönfeld/Schullwitz). Sehr hohe Anteile relativ alter Bevölkerung (Typ 4c und Typ 5) finden sich vor allem in innerstädtischen und innenstadtnahen Stadtteilen (Innere Altstadt, Pirnaische Vorstadt, Seevorstadt-Ost, Wils-

druffer Vorstadt/Seevorstadt-West), aber auch in einigen zentrumsferneren und randstädtischen Stadtteilen, unter anderem den beiden Großwohnsiedlungen Gorbitz und Prohlis. Die beiden Stadtteile Weixdorf und Gönnsdorf/Pappritz sind Grenzfälle zwischen den Typen 3 (mittlere bis höhere Altersgruppen dominant) und 5 (höhere und hohe Altersgruppen dominant). Im letzten Wohnungsmarktbericht waren diese Stadtteile noch dem Typ 3 zugeordnet; nach den gewählten Kriterien sind sie nun formal dem Typ 5 zugeordnet, da die Altersgruppen der 45- bis 59-Jährigen und der ab 60-Jährigen nun dominant sind. Gleichzeitig ist aber auch der Anteil von Kindern und Jugendlichen in beiden Stadtteilen vergleichsweise hoch, entsprechend ist das Durchschnittsalter dieser Stadtteile deutlich niedriger als das der anderen Stadtteile des Typs 5.

### ■ 2.3 Entwicklung der Einkommenssituation

Seit Mitte der 1990er Jahre ist das durchschnittliche Nettoeinkommen (Median<sup>6</sup>) der Dresdner Haushalte von 1 202 auf 1 800 Euro, mithin um 50 Prozent, gestiegen. Dieser Zuwachs ist nicht kontinuierlich verlaufen, vielmehr ist die Einkommensentwicklung wechselhaft mit zwischenzeitlichen Rückgängen verlaufen; ein Großteil des Zuwachses seit 1995 ist auf relativ kurze Phasen günstiger Einkommensentwicklung zurückzuführen. Im letzten halben Jahrzehnt, in der Zeit von 2005 bis 2010, stiegen die mittleren Haushaltseinkommen in Dresden um knapp elf Prozent, der größte Teil davon fiel in die Zeit nach 2007. Deutlich überdurchschnittliche Einkommenszunahmen hatten dabei größere Haushalte (vier und mehr Personen) mit Kindern.

Für Vergleiche der Einkommenssituation und deren Veränderung ist das durchschnittliche personenbezogene Äquivalenzeinkommen<sup>7</sup> besser geeignet als das mittlere Haushaltseinkommen. Es wird ermittelt unter Berücksichtigung von Größe und Zusammensetzung der Haushalte. Zwischen 1993 und 2010 ist das durchschnittliche personenbezogene Äquivalenzeinkommen in Dresden um mehr als die Hälfte (+ 51,5 Prozent) angestiegen und lag im Jahr 2010 bei durchschnittlich 1 356 Euro pro Person. Im Zeitraum von 1995 bis 2010, der oben hinsichtlich der Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens betrachtet wurde, betrug die Zunahme 47 Prozent.

Steht den Mitgliedern eines Haushaltes weniger als 60 Prozent des mittleren Äquivalenzeinkommens zur Verfügung, gelten sie als armutsgefährdet; steht ihnen mehr als das Doppelte des Äquivalenzeinkommens zur Ver-

fügung, gelten sie als einkommensreich. Entsprechend dieser Definition (und bezogen auf das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen Dresdens) lebten im Jahr 2010 14 Prozent der Dresdner Haushalte in Armutsgefahr; das entspricht einer Zahl von 37 100 Haushalten (ohne Studierende) mit 62 200 Personen. Am anderen Ende der Skala galten fünf Prozent der Dresdner Haushalte (14 400 Haushalte mit 29 400 Personen) als einkommensreich. Damit hat sich in Dresden in jüngster Zeit offenbar eine Entwicklung vollzogen, die einem bundesweiten Trend entgegen gerichtet verläuft: Die vielfach diskutierte und kritisierte Verstärkung der relativen Polarisierung der Gesellschaft hinsichtlich der Einkommensverteilung lässt sich in den Daten, die mit den kommunalen Bürgerumfragen der Landeshauptstadt Dresden 2007 und 2010 erhoben wurden, zumindest in jüngster Zeit nicht nachzeichnen. Vielmehr haben sich in Dresden die Anteile sowohl der in Armutsgefährdung lebenden als auch der in Einkommensreichtum lebenden Haushalte seit 2007 verringert – ersterer um drei Prozentpunkte, letztere um einen.

Die Haushaltseinkommen und deren Entwicklung zeigen räumlich eine deutliche Ungleichverteilung.<sup>8</sup> Die geringsten Äquivalenzeinkommen von weniger als 1 100 Euro – und damit 20 Prozent und mehr *unterhalb* des Dresdner Durchschnittswertes – haben die Haushalte in den Stadtteilen Prohlis-Nord, Gorbitz-Süd und Pieschen-Süd. Ebenfalls am unteren Ende der Skala mit Äquivalenzeinkommen, die zwischen zehn und 20 Prozent niedriger sind als der Dresdner Durchschnitt, liegen die Stadtteile Großschachwitz, Prohlis-Süd, Cotta und Kaditz. Von den innenstadtnahen Altbauquartieren, die im vorangehenden Wohnungsmarktbericht (bzw. bei der vorletzten Erhebung im Jahr 2007) noch deutlich unterdurchschnittliche Einkommen der dort wohnenden Haushalte aufwiesen, haben die Leipziger Vorstadt, die Äußere Neustadt sowie Strehlen vergleichsweise günstige Einkommensentwicklungen mit (zum Teil weit) überdurchschnittlichen Zuwächsen erlebt, in

deren Folge die Einkommen dort nun über dem Dresdner Durchschnitt liegen. Die höchsten Äquivalenzeinkommen von über 1 600 Euro haben die Haushalte in Stadtteilen überwiegend östlich der Dresdner Innenstadt sowie in einem großen Teil der randstädtischen Stadtteile; an der Spitze liegen, Langebrück/Schönborn, Loschwitz/Wachwitz, die Radeberger Vorstadt, Lockwitz, Blasewitz und Bühlau/Weißer Hirsch.

Die Änderung der Äquivalenzeinkommen im Zeitraum von 2005 bis 2010 hat dazu beigetragen, das zuvor herrschende räumliche Muster der Einkommensunterschiede deutlich zu modifizieren. Von den 28 Stadtteilen mit im Jahr 2005 überdurchschnittlichen Einkommen haben im Zeitraum 2005 bis 2010 nur 13 Stadtteile überdurchschnittliche Zuwächse der Durchschnittseinkommen erlebt; zehn Stadtteile hatten unterdurchschnittliche Zuwächse, zwei Stagnation, drei sogar Einkommensrückgänge. Von den 25 Stadtteilen mit unterdurchschnittlichen Einkommen im Jahr 2005 haben hingegen 17 Stadtteile überdurchschnittliche Zunahmen der mittleren Einkommen bis 2010 verzeichnet, und kein einziger einen Rückgang der mittleren Einkommen. Von den 15 Stadtteilen mit Einkommenszunahmen von über 20 Prozent von 2005 bis 2010 waren elf Stadtteile solche mit unterdurchschnittlichen Einkommen im Jahr 2005. Ein ähnliches Bild ergibt sich hinsichtlich der Entwicklung der Einkommen im kürzeren Zeitraum von 2007 bis 2010: Der überwiegende Teil der Stadtteile mit unterdurchschnittlichen Äquivalenzeinkommen im Jahr 2007 hat von 2007 bis 2010 überdurchschnittliche Einkommenszunahmen verzeichnet, in der überwiegenden Zahl der Stadtteile mit überdurchschnittlichen Einkommen im Jahr 2007 sind hingegen unterdurchschnittliche Einkommenszunahmen oder gar Abnahmen der mittleren Äquivalenzeinkommen festzustellen. Diese Befunde lassen vermuten, dass räumliche Unterschiede der Einkommensverteilung sich eher abgeschwächt haben, also eine Verringerung sozialer Polarisierung auch in räumlicher Dimension erfolgte.

### ■ Entwicklung der Haushaltsnetto- und Äquivalenzeinkommen in Dresden 1993 bis 2010

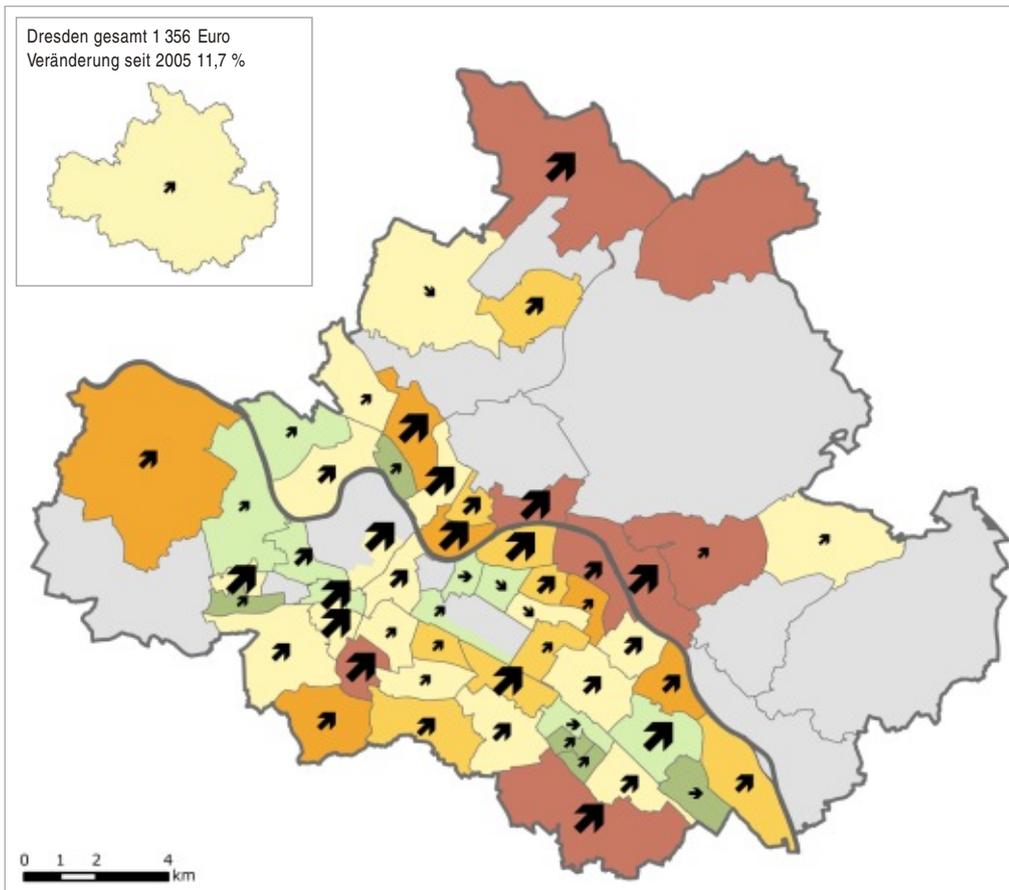
	11/1993	06/1995	11/1996	12/1998	04/2002	05/2005	09/2007	09/2010
Haushaltsnettoeinkommen								
in Euro (Median)	k.A.	1 202	1 543	1 471	1 650	1 623	1 650	1 850
Veränderungen gegenüber dem Vorwert in %		+28,4 ↗	-4,7 ↘	+12,2 ↗	-1,6 ↘	+1,7 ↗	+9,1 ↗	
Äquivalenzeinkommen								
in Euro (Median)	895	920	1 063	1 074	1 238	1 214	1 275	1 356
Veränderungen gegenüber dem Vorwert in %		+2,8 ↗	+15,5 ↗	+1,0 ↗	+15,3 ↗	-1,9 ↘	+5,0 ↗	+6,4 ↗

Datengrundlage: Kommunale Bürgerumfrage Dresden

<sup>6</sup> Die Mittelwerte der Einkommen wurden über den Median berechnet, der die Verteilung in zwei Gruppen gleicher Größe teilt.

<sup>7</sup> Das Äquivalenzeinkommen wird unter Berücksichtigung der Haushaltsgrößen und der Altersstrukturen der Haushalte als gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen berechnet, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Personengewichte geteilt wird. Dabei gehen die einzelnen Haushaltsmitglieder entsprechend ihrer Stellung im Haushalt und ihres Alters mit unterschiedlicher Gewichtung (Äquivalenzziffer) in die Berechnung ein. Nach den OECD-Skalen für Gewichtungsfaktoren erhält der Haupteinkommensbezieher des Haushaltes (Haushaltsvorstand) den Gewichtungsfaktor 1,0, alle weiteren Haushaltsmitglieder im Alter ab 14 Jahren den Gewichtungsfaktor 0,5 sowie die Haushaltsmitglieder im Alter von unter 14 Jahren den Gewichtungsfaktor 0,3. (Quelle: Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung 2005, Anhang 11)

<sup>8</sup> Für einige der Stadtteile sind keine hinreichend verlässlichen Daten zur Einkommenssituation im Jahr 2005 und/oder 2010 verfügbar. Eine Darstellung der räumlichen Differenzierung der Einkommen und ihrer Änderung konnte dementsprechend leider nicht für alle Stadtteile erfolgen.



### Einkommensverteilung in Dresden 2010 und Veränderung seit 2005

Durchschnittliches personenbezogenes Äquivalenzeinkommen 2010 in Euro

- weniger als 1 200
- 1 200 bis unter 1 300
- 1 300 bis unter 1 400
- 1 400 bis unter 1 500
- 1 500 bis unter 1 600
- 1 600 und mehr
- keine Angaben

Minimum: 1 011 Euro, Maximum: 2 043 Euro

### Änderung des Äquivalenzeinkommens 2005 bis 2010 (soweit Angaben möglich)

- Anstieg 20 % und mehr
- Anstieg 10 bis unter 20 %
- Anstieg 1 bis unter 10 %
- Stagnation (Rückgang/Anstieg weniger als 1 %)
- Rückgang mehr als 1 %

Maximaler Anstieg 48 %  
Maximaler Rückgang 9 %

- Elbe
- Statistische Stadtteilgrenze
- Stadtgrenze Dresden

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN  
Kartographie: Wolff, Siedhoff 2011  
Datengrundlage: KST Dresden; Stadtplanungsamt Dresden

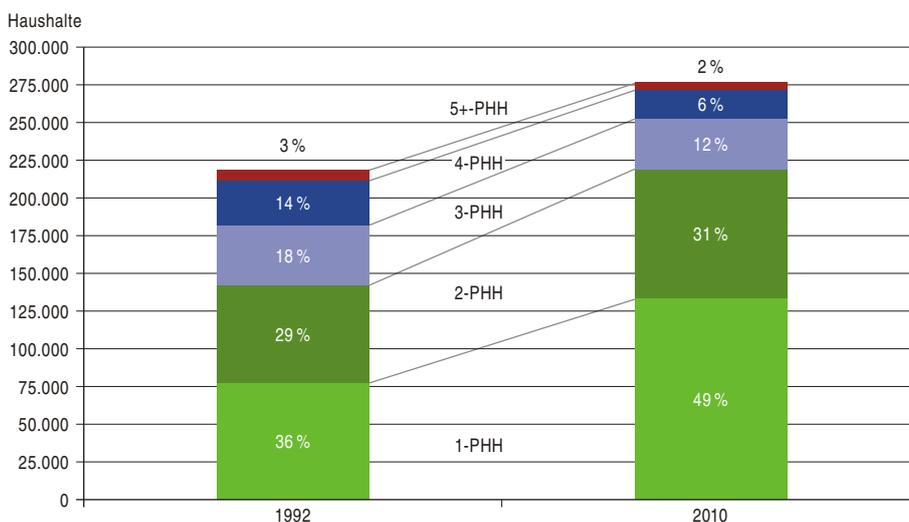
## 2.4 Haushaltsstruktur und -entwicklung

Die bereits in den 1990er Jahren beobachtbare Zunahme der Zahl der privaten Haushalte in Dresden hat sich in den letzten Jahren fortgesetzt. Im Jahr 2010 gab es in Dresden 281 800 private Haushalte, das waren fast 63 000 mehr als 1992, 36 000 mehr als 2001 und 17 100 mehr als 2005.<sup>9</sup>

Fortgesetzt hat sich auch der Trend der Singularisierung. Lebten im Jahr 1992 noch durchschnittlich 2,21 Personen in einem Haushalt, so verringerte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis zum Jahr 2010 auf 1,81 Personen. Besonders stark zugenommen haben Zahl und Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, die zusammen 80 Prozent der Haushalte in Dresden stellen; im Jahr

1992 waren es nur 65 Prozent. Allein die Ein-Personen-Haushalte stellen mittlerweile fast die Hälfte aller Haushalte in Dresden und vereinen 27 Prozent der Bevölkerung auf sich; Anfang der 1990er Jahre hatten sie einen Anteil von lediglich gut einem Drittel an den Haushalten und 16 Prozent der Bevölkerung. Abgenommen haben die Anteile der Haushalte mit drei und mehr Personen, von gut einem Drittel im Jahr 1992 auf nur noch knapp ein Fünftel aller Dresdner Haushalte zum Jahresende 2010.

### Haushaltsgrößenstruktur der Dresdner Bevölkerung 1992 und 2010 im Vergleich



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

<sup>9</sup> Die Haushaltszahlen basieren auf einem Haushaltsgenerierungsverfahren der Stadt Dresden. Abweichungen gegenüber den Angaben des Wohnungsmarktberichtes 2004 ergeben sich aufgrund einer Umstellung des Berechnungsverfahrens.

# 3 Wohnungsangebot

## 3.1 Quantitative Entwicklung des Wohnungsangebots

In Dresden wurde zum Jahresende 2008 ein Bestand von 292 742 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden registriert. Gegenüber 1990 entspricht das einem Mehrangebot von 17 Prozent. Dieses Wachstum geht ausschließlich auf die hohe Dynamik in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zurück. In dieser Zeit wurden knapp 80 Prozent der Wohnungen durch Neubaumaßnahmen geschaffen und knapp 20 Prozent durch Um- und Ausbauten im Bestand. Im Zeitraum von 2004 bis 2009 war die Zahl der Wohnungen aufgrund der geringen Bautätigkeit und der Stadtumbaumaßnahmen rückläufig. Gegenüber 2003 hatte sich der Gesamtbestand bis 2009 um rund 2 500 Wohnungen verringert. Im Jahr 2010 wurde erstmals seit sechs Jahren wieder eine Zunahme der Zahl der Wohnungen registriert. Gegenüber 2009 stieg der Bestand um 288 Wohnungen.

### Wohnungsneubau

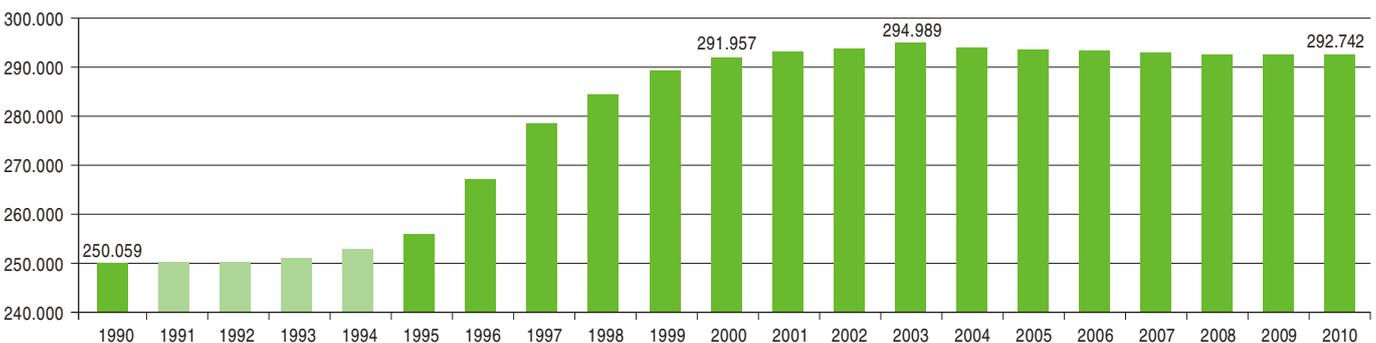
Insgesamt wurden in Dresden von 1992 bis 2010 rund 50 650 Wohnungen durch Neubau sowie Um- und Ausbau von Gebäuden neu geschaffen. Aktuell besteht ein anhaltend geringer Umfang an Wohnungsneubauten. Die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen sank bereits 2003 unter die Marke von 700 Wohnungen pro Jahr und liegt seit 2007 sogar unter 600. Im Jahr 2009 kamen 480 Wohnungen durch Neubau auf den Markt, für 2010 ist mit 545 Wohnungen im Neubau wieder ein leichter Aufwärtstrend erkennbar. Die Baugenehmigungen, die als Indikator für die zukünftige Bauentwicklung zu deuten sind, bestätigen diese Entwicklung. Bis 2008 sank die Zahl der Baugenehmigungen auf 607 Fälle, stieg in den letzten zwei Jahren aber an, so dass für 2010 insgesamt 853 Baugenehmigungen für Wohnungen im Neubau registriert wurden. Die Bautätigkeit erstreckt sich zu meist über ein bis zwei Jahre, so dass die Fertigstellungsquoten ein Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung bei rund 80 bis 90 Prozent der genehmigten Fälle liegen.

Während bis in die zweite Hälfte der 1990er Jahre die meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet wurden, entfiel danach der größere Teil der Wohnungsneubauten auf den Eigenheimbau: Zwischen 2003 und 2006 wurden drei von vier Wohnungen in Eigenheimen errichtet. Aber auch für Wohnungen in Eigenheimen ist das Neubauvolumen nach 2006 gesunken und lag im Jahr 2010 bei lediglich 358 Wohnungen. In Mehrfamilienhäusern (und Nichtwohngebäuden) wurden im selben Jahr lediglich 187 neue Wohnungen geschaffen. Der aus den Baugenehmigungen ableitbare Trend einer leichten Zunahme der Bautätigkeit in den nächsten Jahren geht zum größten Teil auf den Mehrfamilienhausbau zurück. Für die Zahl der Neubauten in Eigenheimen wird kurzfristig keine deutliche Erhöhung erwartet.

Auch im Um- und Ausbau wurden in den letzten fünf Jahren nur wenige zusätzliche Wohnungen geschaffen. Ab dem Jahr 2006 war der Saldo aus Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen in jedem Jahr fast ausgeglichen. Erst 2010 ergab sich wieder ein deutlich positiverer Saldo von 374 durch Um- und Ausbau zusätzlich geschaffenen

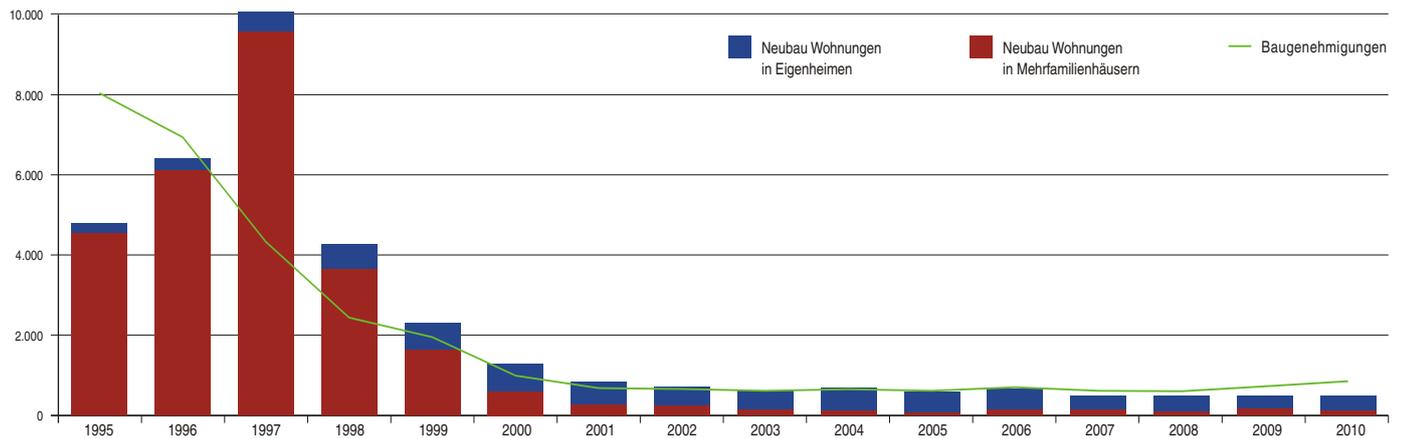
## Entwicklung des Wohnungsbestandes in Dresden 1990 bis 2010 zum heutigen Gebietsstand

Zahl der Wohnungen



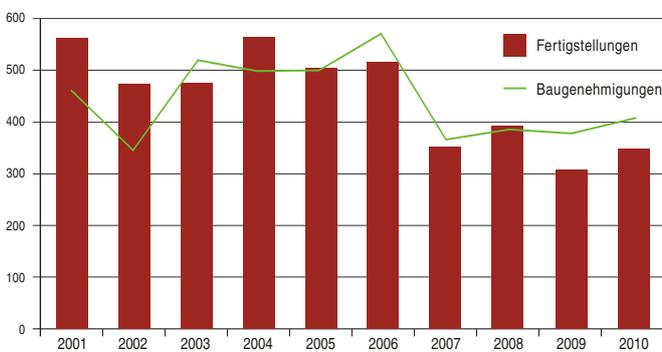
Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden (1991 bis 1994 interpolierte Werte)

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen im Neubau in Dresden 1995 bis 2010



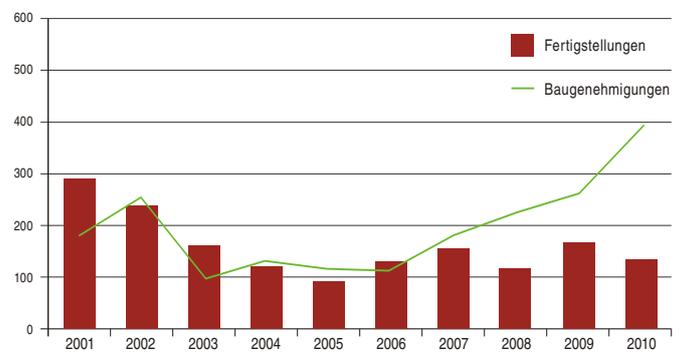
Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Neubauwohnungen in Eigenheimen in Dresden 2001 bis 2010



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Dresden 2001 bis 2010



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Wohnungen. Größere Projekte in denen im Bestandsumbau neue Wohnungen geschaffen wurden, waren der Umbau eines ehemaligen Laborgebäudes und eines Studentenwohnheims an der Semperstraße (127 Wohnungen).

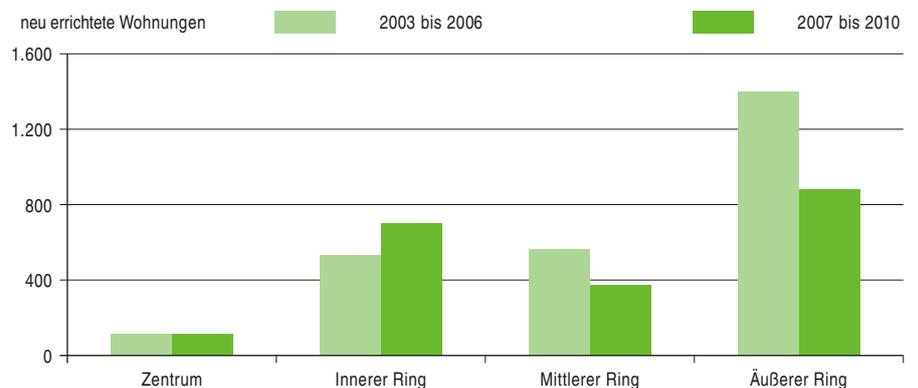
Die seit den 1990er Jahren bestehende Konzentration der Bautätigkeit auf die randstädtischen Quartiere besteht weiterhin fort, hat sich aber deutlich abgeschwächt. Die randstädtischen Stadtteile, in denen im Zeitraum von 2007 bis 2010 die meisten Gebäude neu errichtet wurden, sind Bühlau/Weißer Hirsch (25 Wohnungen/Jahr), Lockwitz (22 Wohnungen/Jahr), Klotzsche (21 Wohnungen/Jahr) und Gompitz/Altfranken (20 Wohnungen/Jahr). Der Trend einer stärkeren Innenstadtorientierung bei der Bautätigkeit setzt sich fort. So lag der Anteil der im Zentrum und im Inneren Ring erbauten Wohnungen in den Jahren 2003 bis 2006 bei 25 Prozent und in den Jahren 2007 bis 2010 bei 39 Prozent. Innenstadtnahe Quartiere mit relativ hohen Fertigstellungszahlen im Zeitraum 2007 bis 2010 sind die Albertstadt (30 Wohnungen/Jahr), Striesen Ost (25 Wohnungen/Jahr), Blasewitz (25 Wohnungen/Jahr) und die Innere Altstadt

(18 Wohnungen/Jahr).

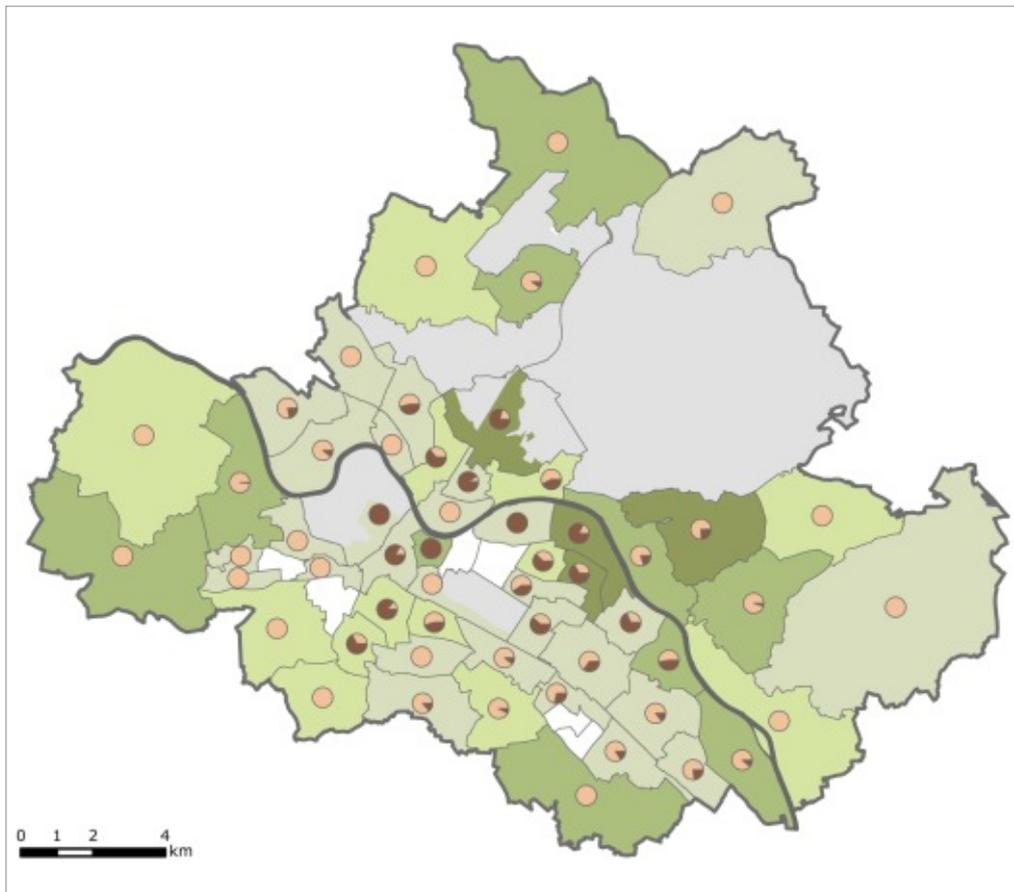
Der Wohnungsneubau in den Stadtrandlagen beschränkte sich in den letzten vier Jahren fast ausschließlich auf den Eigenheimsektor: 90 Prozent der fertiggestellten Wohnungen in den peripheren Stadtteilen waren Eigenheime. Im innerstädtischen Bereich (Zentrum, Innerer Ring) wurden vorwiegend Wohnungen in Mehrfamilien-

häusern errichtet, der Anteil der Neubauwohnungen in Eigenheimen lag bei lediglich 35 Prozent. Dennoch gibt es auch innenstadtnahe Stadtteile, in denen in den letzten Jahren größere Bauprojekte für Einfamilienhäuser umgesetzt wurden: Radeberger Vorstadt, Albertstadt, Striesen-Ost und Cotta.

### Bautätigkeit in Dresden 2003 bis 2006 und 2007 bis 2010 nach Distanzringen



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden



### Bautätigkeit in Dresden nach Stadtteil und Gebäudeart 2007 bis 2010

#### Fertigstellung von Wohneinheiten 2007 bis 2010

- keine Fertigstellungen
- weniger als 30
- 30 bis unter 60
- 60 bis unter 90
- mehr als 90
- keine Angaben

#### Anteil der fertiggestellten Wohneinheiten nach Gebäudeart

- Anteil Eigenheime
- Anteil Mehrfamilienhäuser

- Elbe
- Statistische Stadtteilgrenze
- Stadtgrenze Dresden



Kartographie: Wolff, Glatter 2011  
 Datengrundlage: KST Dresden;  
 Stadtplanungsamt Dresden

### Wohnungsrückbau und Stadtumbau Ost

Von 1991 bis 2001 wurden in Dresden 2 500 Wohnungen abgerissen, was einem Anteil von jährlich weniger als 0,2 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes entspricht. Im Zeitraum von 2002 bis 2010 wurden mit 7 040 Wohnungen in nur acht Jahren mehr als doppelt so viele Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen. Die jährliche Abgangsquote lag in diesem Zeitraum im Mittel bei 0,3 Prozent. Die Zunahme des Wohnungsrückbaus ist auf den Beginn der Rückbauförderung durch das Programm Stadtumbau Ost zurückzuführen. Von 2002 bis 2005 stieg die Zahl der jährlich abgerissenen Wohnungen deutlich an. Im Jahr 2005 wurde mit 1 430 Wohnungen der vorläufige Höhepunkt des Rückbaus erreicht. Ab 2006 ging die Zahl der Wohnungsabriss wieder zurück – 2009 wurden 428 Wohnungen vom Markt genommen, 2010 waren es noch einmal 631 Wohnungen.

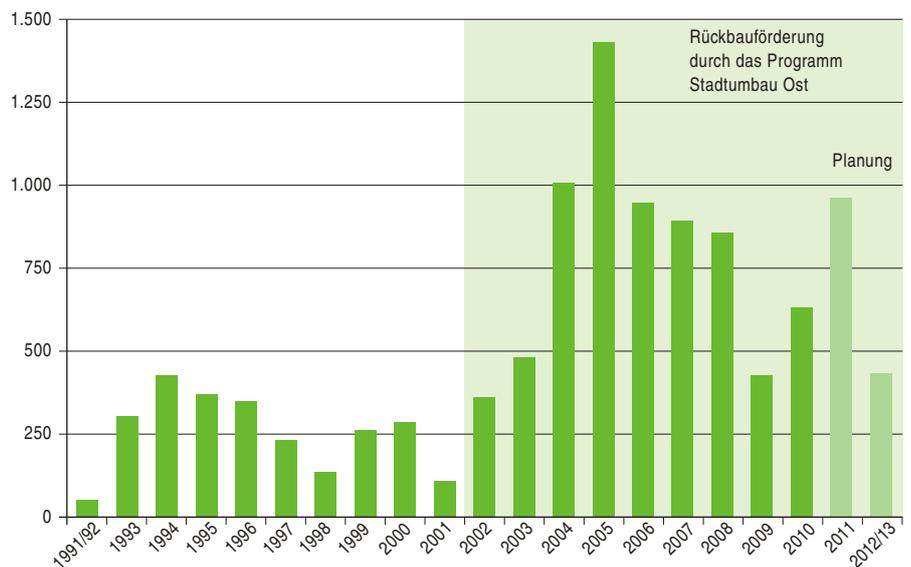
Die ab 2002 vorgenommenen Wohnungsabriss wurden in neun von zehn Wohnungen mit Hilfe des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost bzw. des bis 2003 bestehenden „Landesprogramms zur Förderung von Stadtumbaumaßnahmen im Mietwohnungsbestand“ des Freistaates Sachsen gefördert. Weitere Umbaumaßnahmen erfolgten schwerpunktmäßig im Rahmen von geförderten Abrissmaßnahmen zum Beispiel durch EFRE-Förderung

(Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) im westlich der Innenstadt gelegenen Weißeritz-Gebiet.

Die Rückbaumaßnahmen haben zu einer Reduzierung und stärkeren räumlichen Streuung der Wohnungsleerstände geführt. Aus diesem Grund wurde es in den letzten Jahren zunehmend schwieriger, geeignete Rückbauobjekte mit hohen Leerstandszahlen auszu-

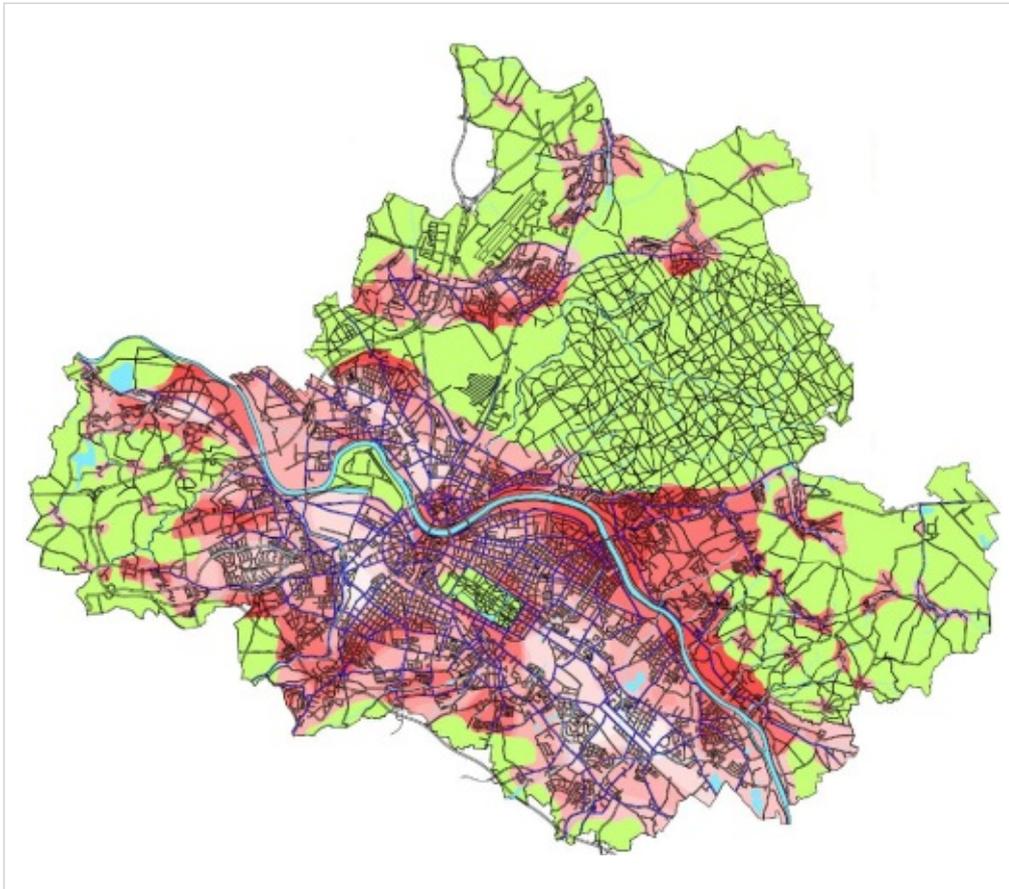
wählen und den Rückbau gegenüber den Mietern zu rechtfertigen. Proteste im Zusammenhang mit dem geplanten Rückbau von Wohnungen in Seidnitz/Tolkewitz haben auf Grundlage eines Stadtratsbeschlusses von Dezember 2008 zu einer Reduzierung des geplanten Rückbauvolumens im Bestand der GAGFAH um 319 Wohneinheiten geführt. Aufgrund der höheren Anzahl an Mietern in

### Wohnungsabriss in Dresden 1991/92 bis 2010 und Abrissplanung 2011/2013



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden, Stadtplanungsamt Dresden





### Wohnlagekarte Dresden

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage
- überwiegend Grün- und Freifläche bzw. überwiegend unbewohnte Fläche
- Schallimmission – Mittelungspegel an der Straßenrandbebauung > 60 dB(A) – Tag (6-22 Uhr)

Die Wohnlagekarte ist eine Orientierungshilfe. Die konkreten Verhältnisse des Wohnumfeldes können im Einzelfall eine abweichende Einstufung rechtfertigen. Für die Beurteilung der Wohnlageeinstufung ist die Wohnlagebeschreibung der Mietspiegelbroschüre heranzuziehen. Unmittelbare Anliegerwohnungen des dargestellten Straßennetzes rechtfertigen in der Regel eine Einstufung in die nächstniedrigere Wohnlagestufe. Dies gilt ggf. auch für Wohnungen an weiteren Straßenschnitten, die vergleichbaren Schallimmissionen ausgesetzt sind.

Kartographie und Datengrundlage: Städtische Arbeitsgruppe Mietspiegel (Sozialamt, Abt. Integration/Eingliederungsleistungen; Stadtplanungsamt; Kommunale Statistikstelle); Bearbeitungsstand September 2010

### 3.2 Angebotsstruktur und qualitative Entwicklung des Wohnungsangebotes

#### Wohnlage

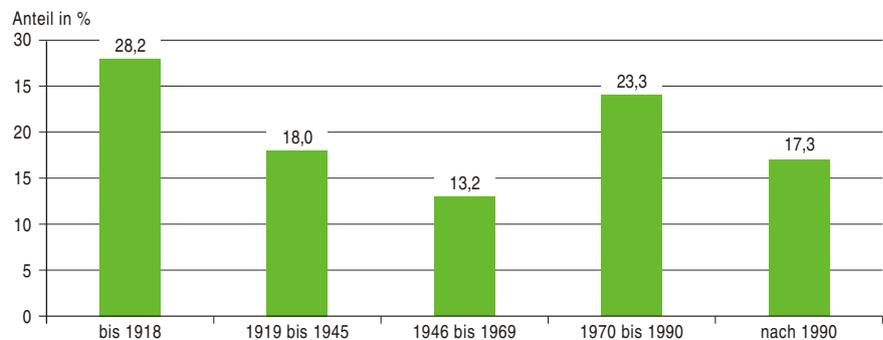
Die unterschiedliche Qualität der Dresdner Wohnlagen kann anhand der Wohnlagekarte zum Dresdner Mietspiegel 2010 beschrieben werden. Die Bewertung der Wohnlage basiert auf einer aggregierten Betrachtung der Wohnlagekriterien: Siedlungsstruktur, ÖPNV-Anbindung, Versorgungszentralität, Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Umweltbedingungen sowie Lärmbelastungsgrad. Ausgewiesen werden in generalisierter Darstellung einfache, mittlere und gute Wohnlagen. Die besten Dresdner Wohnlagen befinden sich im östlichen Stadtgebiet am Elbabschnitt zwischen Pillnitz und Blasewitz. Zu den guten Wohnlagen zählen die Innenstadt sowie randstädtische Gebiete im Norden, Westen und Süden. Die einfachen Wohnlagen der Landeshauptstadt Dresden liegen westlich der Innenstadt sowie im Osten des Stadtgebietes an der Bahntrasse Dresden – Prag.

#### Baulter und Baustrukturtypen

Fast die Hälfte der Wohnungen in Dresden sind vor 1946 errichtet worden: 28 Prozent der

#### Baulter der Wohnungen in Dresden 2010

Wohnungsbestand insgesamt: 292 742 Wohnungen



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

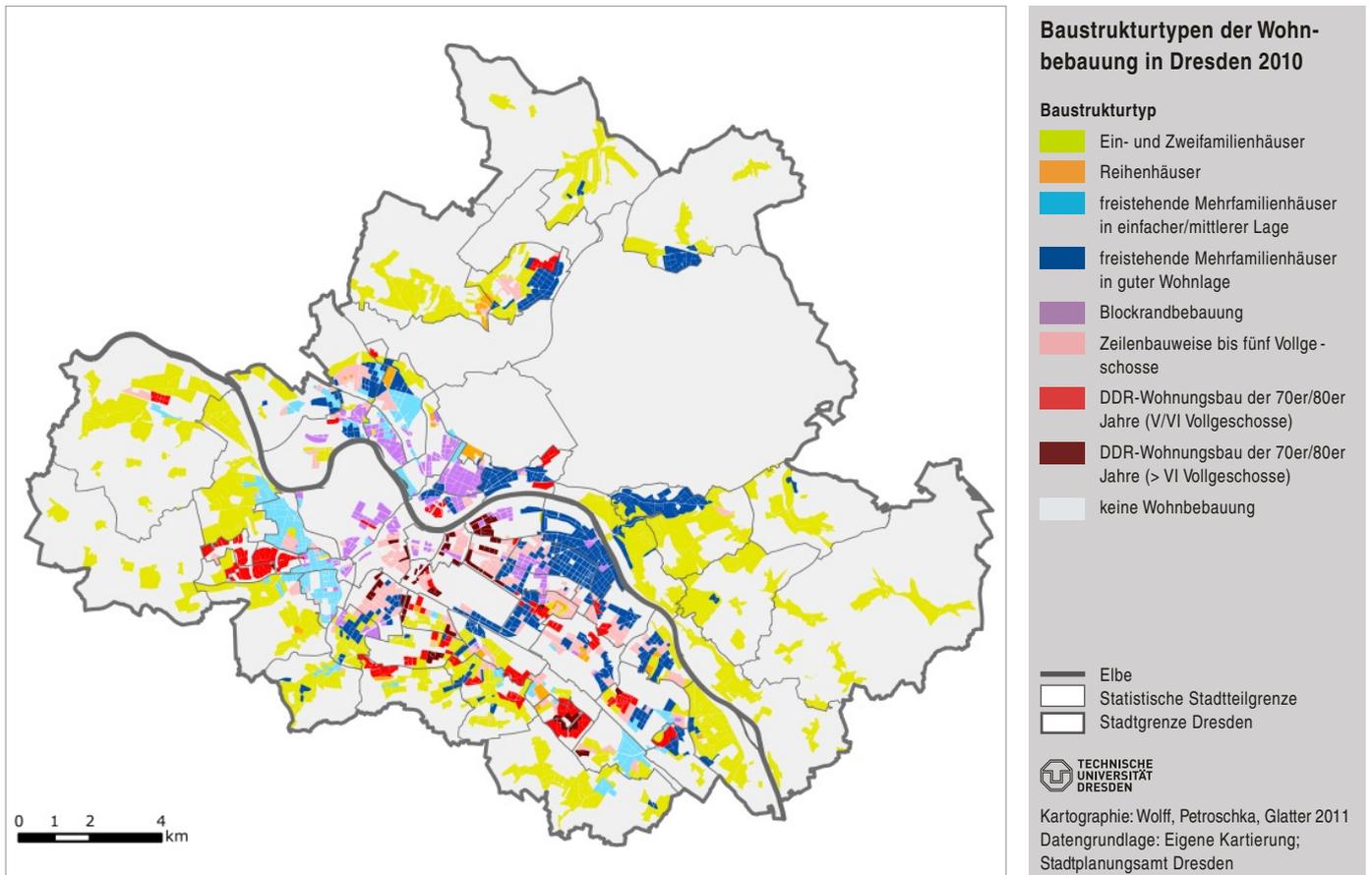
Wohnungen bis 1918 und 18 Prozent der Wohnungen in der Zwischenkriegszeit. Mehr als ein Drittel aller Wohnungen gehen auf den DDR-Wohnungsbau zurück. Weitere 17 Prozent der Wohnungen wurden nach 1990 errichtet und bilden die Gruppe der Neubauten.

Die Wohnbebauung in Dresden kann weiter in sieben Baustrukturtypen unterschieden werden. Diese bieten einen guten Überblick über die räumliche Verteilung einzelner Wohnungsmarktsegmente.

■ **Ein- und Zweifamilienhäuser:** Die geringsten Wohndichten bestehen für den

Baustrukturtyp der Ein- und Zweifamilienhäuser, die fast ausschließlich in Stadtrandlagen zu finden sind. Zu diesem Baustrukturtyp zählen gut zehn Prozent der Wohnungen in Dresden, die überwiegend von den Eigentümern selbstgenutzt werden und aus allen Baualterklassen stammen.

■ **freistehende Mehrfamilienhäuser:** Eine aufgelockerte Bebauung weisen die freistehenden Mehrfamilienhäuser auf (sogenannte ‚Dresdner Kaffeemühlen‘), die sich in Quartiere mit einfachen und mittleren sowie guten Wohnlagen unterscheiden lassen. Mehrfamilienhäuser in einfachen und mittleren Wohnlagen finden sich vor



allem im Westen des Stadtgebiets in den Stadtteilen Löbtau, Cotta und in Teilen von Pieschen. Die guten Wohnlagen dieses Bautyps liegen vor allem im Osten der Stadt in Elbnähe bzw. auf den Elbhängen sowie in peripheren Stadtteilen. Errichtet wurden die Gebäude dieses Bautyps vor allem in der Gründerzeit und nach 1990.

- **Blockrandbebauung:** Eine hohe Wohndichte besteht für die in Blockrandbebauung ausgeführten gründerzeitlichen Wohnquartiere. Stadtteile dieses Baustrukturtyps liegen in einem Bogen westlich und nördlich der Innenstadt. Ein Großteil dieser Bestände ist mittlerweile saniert und wird in Form von Mietwohnungen am Markt angeboten.
- **Zeilenbauweise:** Im Zentrum und über die Stadt verteilt finden sich die Wohnquartiere in Zeilenbauweise, zu denen unter anderem die Siedlungsbauten der 1920/30er Jahre und die Zeilenbauten der 1950/60er Jahre zählen. Zu diesem Baustrukturtyp gehören etwa 30 Prozent der Dresdner Wohnungen, die überwiegend von Genossenschaften und zu einem geringeren Teil von der GAGFAH als Mietwohnungen angeboten werden.
- **DDR-Wohnungsbau:** Eine besonders dichte Bebauung weisen die drei Großwohnsied-

lungen Dresdens, Prohlis, Gorbitz und Johannstadt, auf. Hier dominieren Mietwohnungen in industriell errichteten Geschossbauten der 1970er und 1980er Jahre. Rund zehn Prozent der Wohnungen in Dresden zählen zu diesem Baustrukturtyp. Die Bestände befinden sich im Besitz der GAGFAH, der großen Genossenschaften und einiger weniger privater Anbieter. Ebenfalls hohe Bebauungsdichten bestehen in den kleineren Wohnquartieren des industriellen Wohnungsbaus der DDR – den sogenannten ‚kleinen Plattenbaugebieten‘. Diese befinden sich sowohl auf kriegszerstörten Flächen in der Dresdner Neustadt als auch über das Stadtgebiet verteilt – insbesondere jedoch im Südosten der Stadt. Auch in diesen Quartieren werden fast ausschließlich Mietwohnungen angeboten. Eigentümer der Bestände sind wiederum die GAGFAH und die großen Genossenschaften.

#### Modernisierungen und Zustand der Wohnungen

Der Zustand und die Ausstattung der Wohnungen in Dresden verbesserte sich auch in den

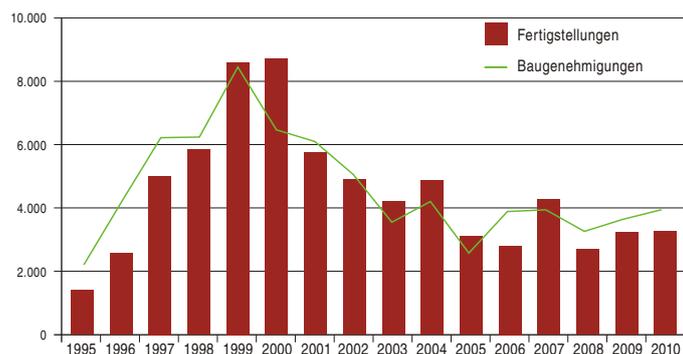
vergangenen Jahren weiter. So wurden seit 2008 rund 9 200 weitere Wohnungen durch Um- und Ausbau modernisiert bzw. verändert.

Ein größeres Modernisierungsprojekt wurde beispielsweise an der Wallstraße in unmittelbarer Nähe zum Postplatz realisiert. Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft sanierte 440 Wohneinheiten sowie die Fassade des Plattenbaublocks „Am See“. Zudem findet eines der größten Sanierungsprojekte in Dresden derzeit im Stadtteil Seidnitz statt. Dort wird das denkmalgeschützte Gebäudeensemble „Seidnitzer Gärten“ mit 475 Wohneinheiten am Altenberger Platz, der Enderstraße, der Hepkestraße sowie der Altenberger Straße modernisiert. Insgesamt besteht die Anlage aus 55 Häusern und einer Parkanlage mit etwa 54 000 Quadratmeter Fläche.

Im Bestand der GAGFAH ist der Anteil unsanierter Wohnungen vor allem durch Verkäufe von 21 Prozent 2009 auf 5,9 Prozent gesunken.<sup>10</sup> Für den Bestand der anderen privat vermieteten Wohnungen liegt der Anteil unsanierter Wohnungen mit elf Prozent auf dem gesamtstädtischen Niveau. Weit unterdurchschnittlich ist der Anteil unsanierter

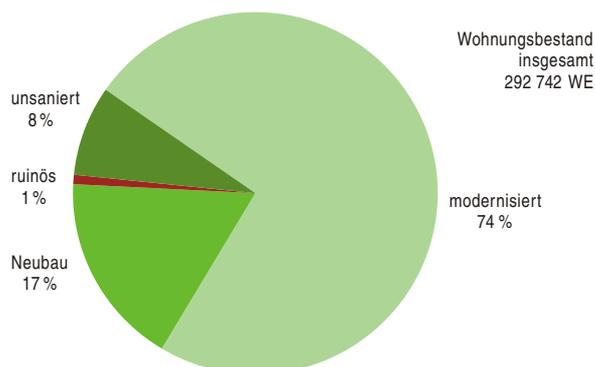
<sup>10</sup> Vgl. GAGFAH Interims-Report vom 30.06.2011, S. 5.

## Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen im Um- und Ausbau in Dresden 1995 bis 2010



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

## Zustand der Wohngebäude in Dresden 2010



Datengrundlage: Schätzung Kommunale Statistikstelle Dresden

Wohnungen im Bestand der Wohnungsgenossenschaften, hier sind lediglich noch vier Prozent der Wohnungen nicht saniert.

Auch die Qualität und die Ausstattung der Wohnungen in Dresden hat sich in den letzten Jahren weiter verbessert. Im Rahmen der Miet-spiegelerstellung des Jahres 2010 konnte festgestellt werden, dass über 90 Prozent der Bürger in Dresden über eine moderne<sup>11</sup> Heizung, Fenster sowie Elektroanlagen verfügen. Über 80 Prozent der Bevölkerung können in ihren Wohnungen auf eine moderne Außenwanddämmung sowie ein modernes Bad verweisen. Der Anteil der Wohnungen, die mit einem Außen-WC ausgestattet sind, lag 2010 nur noch bei etwa einem Prozent.

Rund 70 Prozent der Wohnungen zählen einen Balkon, eine Loggia, eine Veranda oder eine Terrasse zu ihren Ausstattungsmerkmalen. Immerhin 14,1 Prozent der Haushalte verfügen über eine Einbauküche, die ihnen nach 1990 vom Vermieter gestellt wurde.

Auch der Anteil an Wohnungen mit einer alten- und behindertengerechten Wohnausstattung stieg in Dresden insgesamt um sechs Prozentpunkte weiter an. Laut den Aussagen der Kommunalen Bürgerumfrage wohnen 28 Prozent der alleinlebenden Rentnerinnen und Rentner in einer alten- und behindertengerechten Wohnung, 13 Prozent sind auch rollstuhlgerecht ausgestattet. Damit verdoppelte sich der Anteil alten- und behindertengerechter Wohnungen bei Rentnerhaushalten gegenüber 2007, der Anteil von rollstuhlgerechten Wohnungen bei Rentnerhaushalten stieg um drei Prozentpunkte.

### Wohnungsgrößenstruktur

Bezogen auf die Raumanzahl entfallen die größten Anteile am Dresdner Wohnungsmarkt

### Wohnungen in Dresden nach Wohnungsgröße 1990, 1999 und 2008, 2010

Jahr	Anzahl der Wohnungen					Summe
	1-R-WE	2-R-WE	3-R-WE	4-R-WE	> 4-R-WE	
1990	25 004	86 345	91 614	30 502	8 199	241 664
1999	31 244	98 977	105 223	37 998	15 829	289 271
2008	31 624	97 396	104 224	40 831	18 509	292 584
2010	31 998	97 154	104 680	40 961	18 949	292 742

Jahr	Anteile der Wohnungen in Prozent					Summe
	1-R-WE	2-R-WE	3-R-WE	4-R-WE	> 4-R-WE	
1990	10,3	35,7	37,9	12,6	3,4	100
1999	10,8	34,2	36,4	13,1	5,5	100
2008	10,8	33,3	35,6	14,0	6,3	100
2010	10,6	33,2	35,8	14,0	6,5	100

Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

auf Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen, zu denen jeweils mehr als ein Drittel der Wohnungen zählt. Trotz eines Anstiegs der Wohnungszahl seit 1990 um rund 51 000 Einheiten hat sich die Größenstruktur der Wohnungen nach der Raumzahl nur geringfügig verändert. Ein über mehrere Jahre gleichbleibender Trend führte zu einem leichten Rückgang des Anteils der Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen, während der Anteil der Ein-Raum-Wohnungen relativ stabil blieb. Der Anteil der Wohnungen mit vier und mehr Räumen hat hingegen seit 1990 stetig zugenommen, was vor allem auf den Neubau von Einfamilienhäusern zurückzuführen ist. Da der Neubau der jüngeren Jahre fast ausschließlich auf Einfamilienhäuser entfällt, setzte sich der Trend trotz geringerer Neubaulzahlen fort.

### Eigentümerstruktur

Privatisierung, Restitution und Transaktionen haben in Dresden bis 2010 zu einem umfangreichen Eigentumstransfer und zur fast vollständigen Auflösung des kommunalen Wohnungsbestandes zu Gunsten des privaten Wohneigentums geführt. Im Jahr 1989 be-

fanden sich in Dresden noch 45 Prozent der Wohnungen in staatlichem Eigentum, 29 Prozent waren im Besitz von Genossenschaften, 19 Prozent in der Hand privater Vermieter und in sieben Prozent des Wohneigentums wohnten Selbstnutzer. Mit dem vollzogenen Verkauf des Dresdner kommunalen Wohnungsunternehmens verblieben lediglich ungefähr 400 Wohnungen im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Der Marktanteil der kommunalen Bestände ist damit von 1990 bis 2010 von 45 Prozent auf 0,1 Prozent gesunken. Die Eigentümerstruktur des Dresdner Wohnungsmarktes wird heute nur noch von drei großen Eigentumsformen bestimmt: private Wohnungsvermieter, Wohnungsgenossenschaften und selbstgenutztes Wohneigentum. Der Anteil aller privaten Wohnungsvermieter am Dresdner Wohnungsmarkt hat sich aufgrund der Privatisierungen und Verkäufe von 19 Prozent im Jahr 1990 auf 65 Prozent im Jahr 2010 erhöht, der Anteil der von Wohnungsgenossenschaften angebotenen Wohnungen verringerte sich von 29 Prozent auf 21 Prozent und der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums erhöhte sich auf etwa 14 Prozent.

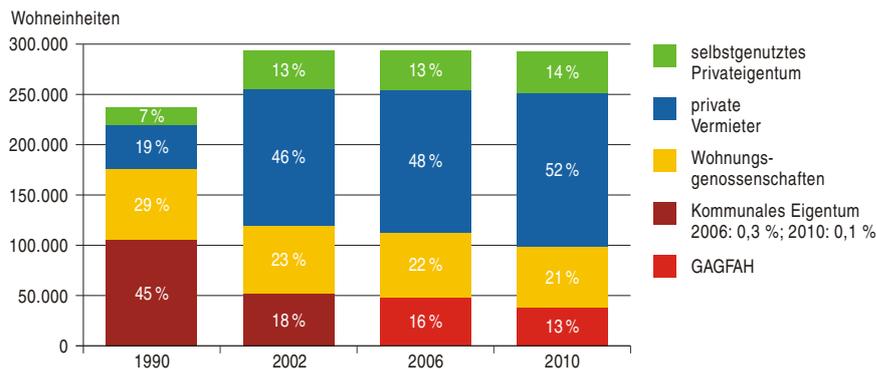
<sup>11</sup> Zur Definition von „modern“ siehe Mietspiegel 2010.

Die erste große Eigentümergruppe auf dem Dresdner Wohnungsmarkt sind die selbstnutzenden Eigentümer. Ihr Anteil am Gesamtbestand der Wohnungen ist von sieben Prozent im Jahr 1990 auf rund 14 Prozent (41 400) im Jahr 2010 gestiegen. Der größte Teil der Selbstnutzer bewohnt Eigenheime und Wohnungen hauptsächlich in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Anteil der Eigenheimbesitzer in Dresden liegt mit zehn Prozent des Gesamtmarktes weiterhin unter dem Niveau westdeutscher Städte vergleichbarer Größenordnung (2008: Stuttgart 11,3 Prozent, Hannover 11,8 Prozent, Nürnberg 13,5 Prozent). Auch der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ist mit vier Prozent des Gesamtbestandes an Wohnungen in Dresden nach wie vor sehr gering und liegt damit ebenfalls deutlich unter dem Niveau vergleichbarer westdeutscher Städte (2008: Stuttgart 11,7 Prozent, Hannover 16,2 Prozent, Nürnberg 13,5 Prozent) (LBS 2009).

Die zweite große Eigentümergruppe auf dem Dresdner Wohnungsmarkt sind die Wohnungsgenossenschaften. In ihrem Besitz befinden sich im Jahr 2010 insgesamt rund 61 000 Wohnungen, was einem Marktanteil von 21 Prozent entspricht. Die Zahl der von Wohnungsgenossenschaften angebotenen Wohnungen hat sich damit gegenüber 1990 (70 000 Wohnungen) aufgrund von Wohnungsverkäufen und Stadtumbaumaßnahmen verringert. Die genossenschaftlichen Bestände sind zu rund 90 Prozent im Besitz von fünf großen Genossenschaften, die aus genossenschaftlichen Unternehmen der DDR hervorgegangen sind. Es handelt sich dabei um die Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden (17 000 Wohnungen), die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf Süd“ Dresden (13 250 Wohnungen), die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden (9 650 Wohnungen), die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden (8 650 Wohnungen) sowie die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt (7 600 Wohnungen). Die übrigen rund 4 800 genossenschaftlichen Wohnungen verteilen sich auf eine Vielzahl kleinerer Wohnungsgenossenschaften, die kleine quartiersgebundene Bestände haben (zum Beispiel Wohnungsgenossenschaft Trachau Nord; Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Dresden-Ost, Wohnungsgenossenschaft Post Dresden), und Kleinstgenossenschaften, in deren Besitz sich nur einzelne Wohngebäude befinden. Die sieben größten Dresdner Wohnungsgenossenschaften haben sich 2004 zur Marketinginitiative „Die Wohnungsbaugenossenschaften Dresden“ zusammengeschlossen (<http://wbg-dresden.de>).

## ■ Entwicklung der Eigentümerstrukturen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt 1990 bis 2010



Datengrundlage: TU Dresden

Die dritte Gruppe der privaten Wohnungsvermieter kann nochmals in die professionellen Privatvermieter, die mehr als 15 Wohnungen vermieten und die Kleinvermieter, die bis maximal 15 Wohnungen vermieten, unterschieden werden. Im Besitz der privaten Kleinvermieter befinden sich schätzungsweise 80 000 überwiegend in gründerzeitlichen Altbauquartieren liegende Wohnungen. Eine Untersuchung über die vermietenden Kleinunternehmer in Dresden kam 2006 zu dem Ergebnis, dass nur rund 29 Prozent der Privateigentümer in Dresden sowie weitere zehn Prozent in anderen ostdeutschen Städten leben. Der weitaus größte Teil dieser Akteursgruppe (61 Prozent) lebt in den alten Bundesländern.<sup>12</sup> Zu den professionellen Privatvermietern zählen neben der GAGFAH eine Reihe weiterer größerer Immobilien-, Bauträger- und Kapitalanlegergesellschaften. Genauere Zahlenangaben über die Bestände dieser Unternehmen liegen nicht vor. Nach Schätzungen umfasst der Gesamtbestand der professionellen Wohnungsunternehmen in Dresden etwa 110 000 Wohnungen (inkl. GAGFAH). Die Bestände erstrecken sich auf alle Baualters- und Baustrukturgruppen.

Der größte professionelle Vermieter in Dresden ist die GAGFAH. Im Februar 2006 wurde die WOBA DRESDEN mit einem Bestand von 47 600 Wohnungen an die amerikanische Fondsgesellschaft Fortress veräußert. Die WOBA DRESDEN wurde mit den bereits zu früheren Zeitpunkten von Fortress erworbenen Beständen der GAGFAH GmbH (80 000 Wohnungen) und NILEG (30 000 Wohnungen) zur Luxemburger Holding GAGFAH S. A. zusammengefasst und im Oktober 2006 an der Frankfurter Börse platziert. Ab Januar 2008 wurde von der GAGFAH S. A. die operative Gesellschaft GAGFAH GROUP gebildet, unter deren Namen und Logo seit dem die frühere WOBA DRESDEN firmiert.

Mit dem Kaufvertrag und der befristet geltenden „Sozialcharta“ sind vertraglich unter

anderem folgende Regelungen vereinbart worden: Einschränkungen bei Mieterhöhungen für die zum Zeitpunkt des Verkaufs bestehenden Mietverhältnisse, Mitbestimmung der Mieter bei aufwendigen Sanierungen, eingeschränktes Kündigungsrecht und lebenslanges Wohnrecht für Schwerbehinderte und Mieter, die 60 Jahre und älter sind und zum Zeitpunkt des Verkaufs ein Mietverhältnis bei der WOBA DRESDEN hatten, sowie die Bereithaltung von sozialen Belegungsrechten für 8 000 Wohnungen, die Fortführung des Stadtumbaus und eine maximale Reduzierung des Wohnungsbestandes bis 2016 auf 37 000 Wohnungen.

Bis Ende 2010 wurde der Bestand der GAGFAH in Dresden infolge von Rückbau und Verkäufen auf 37 867 Wohnungen reduziert (GAGFAH Jahresbericht 2010). Etwa 4 000 Wohnungen wurden seit 2006 im Rahmen des Stadtumbaus abgerissen bzw. sind dafür vorgesehen. Weitere etwa 5 700 Wohnungen wurden demnach veräußert. Zu den größeren Paketverkäufen der letzten zwei Jahre zählen: Die Wohnzeile auf der Prager Straße (561 Wohnungen), die Wohnungen am Altmarkt/Weiße Gasse (118 Wohnungen), das Carolinum am Pirnaischen Platz (429 Wohnungen), die „Straßburg“ auf der Marschnerstraße (278 Wohnungen) und das Wohnhochhaus am Albert-Wolf-Platz in Prohlis (416 Wohnungen). Ein Teil der verkauften Bestände wurde erst in den letzten Jahren aufwendig saniert. Bei einem weiteren größeren Teil handelt es sich um unsanierte Bestände, die nach dem Verkauf durch die neuen Eigentümer modernisiert werden. Bei den Käufern der größeren Pakete handelt es sich zumeist um institutionelle Anleger die überregional agieren,

<sup>12</sup> Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2006) in Zusammenarbeit mit der TU Dresden in einer Auftragsstudie des BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung), Erhebungszeitraum 2006, Fallzahl 156 Eigentümer, im Segment der „Mehrfamilienhäuser mit Baujahr bis 1990“.

kleinere Bestände wurden auch an lokale und regionale Unternehmen veräußert. Sogenannte Mieterprivatisierungen nahm die GAGFAH bislang nicht vor.

Die weitere Entwicklung der Eigentumsstrukturen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt ist momentan schwer zu prognostizieren. Es wird angenommen, dass insbesondere überregional agierende professionelle Wohnungsunternehmen weiterhin als Käufer von Wohnungsbeständen anderer Gesellschaften und vermietenden Kleinunternehmern auftreten. Damit würde die Abhängigkeit der Dresdner Wohnungsmarktentwicklung von globalen Entwicklungen der Finanz- und Anlegermärkte steigen, wie es beispielsweise der Konkurs der Level One-Gruppe gezeigt hat. Die österreichische Holding hatte seit 2005 rund 1 900 Wohnungen in den Quartieren Gorbitz und Reick erworben, musste aber im September 2008 infolge der Finanz- und Immobilienkrise Insolvenz anmelden. Momentan werden die Mieter durch einen eingesetzten Verwalter und die Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft, einer der früheren Eigentümer, betreut.

### ■ 3.3 Neue Wohnformen in Dresden

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) und des Planungsleitbildes der Innenstadt folgt Dresden dem Leitbild der „europäischen Stadt“. Damit ist der Anspruch verbunden, Brachflächen für neue Nutzungen zu revitalisieren und weitere Suburbanisierungstendenzen abzumildern. Der Fokus der Stadtentwicklung liegt dabei explizit auf der Innenentwicklung der Landeshauptstadt Dresden.

Dem städtebaulichen Ziel der Verdichtung der baulichen Strukturen in Dresden kommen Veränderungen der Wohnungsnachfrage in jüngerer Zeit entgegen, die sich in einer verstärkten Nachfrage nach innovativen, urbanen Wohnprojekten in innenstadtnahen Lagen



Lukas-Areal, Südvorstadt

äußert. In den letzten Jahren haben Bau- und Wohnkonzepte auf dem Dresdner Wohnungsmarkt an Bedeutung gewonnen, deren Wurzeln zwar zum Teil sehr weit zurückreichen, bisher aber aufgrund der historischen Besonderheiten des Dresdner Wohnungsmarktes keine Rolle spielten. Diese teils neuen, teils „wiederentdeckten“ Bau- und Wohnkonzepte unterscheiden sich vor allem von dem eher auf Kleinfamilien ausgerichteten standardisierten Mietwohnen im Geschossbau sowie dem suburbanen Einfamilienhausbau.

Zu diesen „neuen“ Wohnkonzepten zählen beispielsweise:

- Stadthäuser (sogenannte „Townhouses“),
- innovative Formen des Stadtumbaus,
- das Loftwohnen,
- Baugemeinschaften und
- Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens im Alter als neue Organisationsformen des Wohnens.

#### Stadthäuser

Stadthäuser sind Formen innerstädtischer Eigenheime. Von den klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern unterscheiden sie sich vor allem hinsichtlich ihrer Größe: Das Charakteristische ist eine platzsparende Bauweise mit schmaler Haus- und Gartenbreite. Die heute moderne Architektur dieser Stadthäuser zeichnet sich vielfach durch große Fensterflächen, offene Grundrisse und Flachdächer aus, die zugleich als Dachterrassen oder Dachgärten dienen können. Da sich durch die Kriegszerstörungen im Zweiten Weltkrieg bis heute in der Innenstadt erhebliche Baulücken und Brachen befinden, sind Stadthäuser gut geeignet, um zum einen Brachflächen zu revitalisieren und Baulücken durch interessante Architekturformen zu schließen und zum anderen Möglichkeiten innerstädtischer Eigentumsbildung zu schaffen.

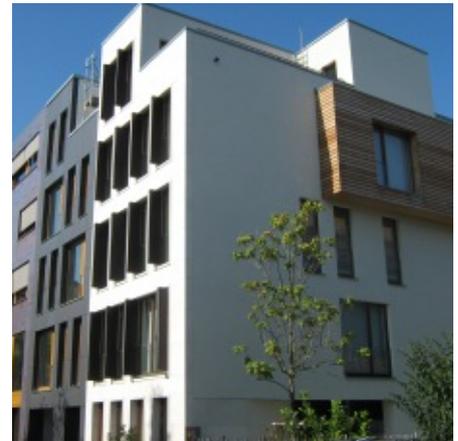
Die ersten Stadtreihenhäuser entstanden in Dresden bereits Mitte der 1990er Jahre. Dazu zählen das Projekt „Landschaftsstadt Kaditz-Mickten“, die Erweiterung der Gartenstadt Hellerau und die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Nickern. In den vergangenen Jahren widmete sich die Stadt verstärkt der Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen, wobei weitere Stadthausprojekte realisiert wurden. Dazu gehören beispielsweise:

- das Lukas-Areal in der Südvorstadt – ein Stadthausensemble mit 39 dreigeschossigen Reihenhäusern und vier fünfgeschossi-

gen Wohnhäusern mit 30 Eigentumswohnungen,

- das Projekt Am Schützenplatz in der Wilsdruffer Vorstadt mit vier „Townhouses“,
- das Projekt Alaunpark am nördlichen Rand der Äußeren Neustadt (rund 260 Wohnungen),
- das Projekt Kiefernstraße im Sanierungsgebiet Hechtviertel (rund 60 Wohnungen) oder
- die Stadthäuser Herzogin Garten

Weitere Stadthausprojekte befinden sich in Planung. Ausführliche Informationen dazu sind in der Broschüre des Stadtplanungsamtes „In der Stadt zu haus. Neue Wohnformen in Dresden“ zu finden.



Am Schützenplatz, Wilsdruffer Vorstadt

#### Stadtumbau

Ein Beispiel für eine innovative und kreative bauliche Entwicklung im Bestand bietet das Projekt der Kräutersiedlung in Gorbitz. Im Rahmen des Stadtumbaus wurde dort durch den Abbruch von Gebäudesegmenten und den Rückbau einzelner Etagen aus einem ehemals unbeliebten Plattenbauquartier ein modernes Wohngebiet entwickelt, welches sich heute großer Beliebtheit erfreut.



Kräutersiedlung Gorbitz

## Loftwohnen

Durch Umnutzung oder Revitalisierung stillgelegter Industriegebäude und Fabriken entwickelte sich das Loftwohnen. Diese Wohnform, die ihren Ursprung bereits im New York der 1950er Jahre hatte, war bisher auf dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Dresden nicht präsent und stellt damit für den hiesigen Markt ebenfalls eine „neue“ Wohnform dar. Beispiele dafür finden sich im ehemaligen denkmalgeschützten Wasserturm in Klotzsche, in der einstigen Tabakfabrik in Striesen, in der ehemaligen Bienertmühle in Dresden Plauen oder einer alten Werkstatt im Hechtviertel.



Wasserturm Klotzsche

## Baugemeinschaften

Eine neue Wohnform, deren Fokus vor allem auf gemeinsames Bauen ausgerichtet ist, stellen die Baugemeinschaften dar. Innerhalb dieser Gemeinschaften finden sich Menschen zusammen, deren Wohnansprüche auf dem bestehenden Markt nicht befriedigt werden können. Dabei geht es also vor allem um die Realisierung individueller Vorstellungen von baulichen Formen, aber auch um die Art des sozialen Zusammenlebens. Das Stadthaus ist dabei in besonderem Maße prädestiniert für Gemeinschaftsprojekte, da es große Gestaltungsspielräume in der Planung bietet. Interessant für die Stadtentwicklung ist, dass Baugemeinschaften sich auch an Flächen „trauen“, die Investoren (noch) meiden. Die Stadt unterstützt derzeit Bauwillige bei der Initiierung und Planung derartiger Projekte durch ein spezifisches Wohnbauflächenmanagement. Ausführliche Informationen dazu sind ebenfalls in der Broschüre „In der Stadt zu haus. Neue Wohnformen in Dresden“ enthalten. Außerdem steht der Verein bauforum e. V. Dresden als zentraler Ansprechpartner und Vermittler von relevanten Objekten Interessierten zur Verfügung.



b33, Böhmisches Straße, Äußere Neustadt

## Gemeinschaftliches Wohnen im Alter

Eine weitere Wohnform, die sich vor allem hinsichtlich ihrer sozialen Organisation von anderen unterscheidet, ist die des gemeinschaftlichen Wohnens im Alter. Um nicht allein in einer Wohnung oder in einem Heim leben zu müssen, wohnt eine zunehmende Zahl älterer Menschen in Wohngemeinschaften. Die Bewohner haben innerhalb ihrer Wohngruppe eine eigene altengerecht gestaltete und barrierefreie Wohnung, zudem steht ihnen aber auch gemeinschaftlicher Wohnraum zur Verfügung. Im Fokus steht hierbei der soziale Aspekt, eigene Ressourcen durch diese Art des Zusammenlebens zu erhalten und zu mobilisieren, zugleich aber auch Nachbarschaftshilfen zu ermöglichen. Initiiert wurde diese Wohnform in Dresden durch den Verein für gemeinschaftliches Wohnen e. V. (AWIG). Ziel des Vereins ist es, auch andere Bevölkerungsgruppen für die Vorzüge gemeinschaftlicher Lebensformen zu sensibilisieren und Politiker sowie gesellschaftliche Verantwortungsträger zur Unterstützung zu gewinnen.

Diese neuen und „wiederentdeckten“ Wohnformen bieten Möglichkeiten für eine qualitativ hochwertige und ökologische Stadtentwicklung. Sie bieten außerdem ein besonderes Maß an Identifikation mit dem Wohnquartier und leisten einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung von Quartieren.

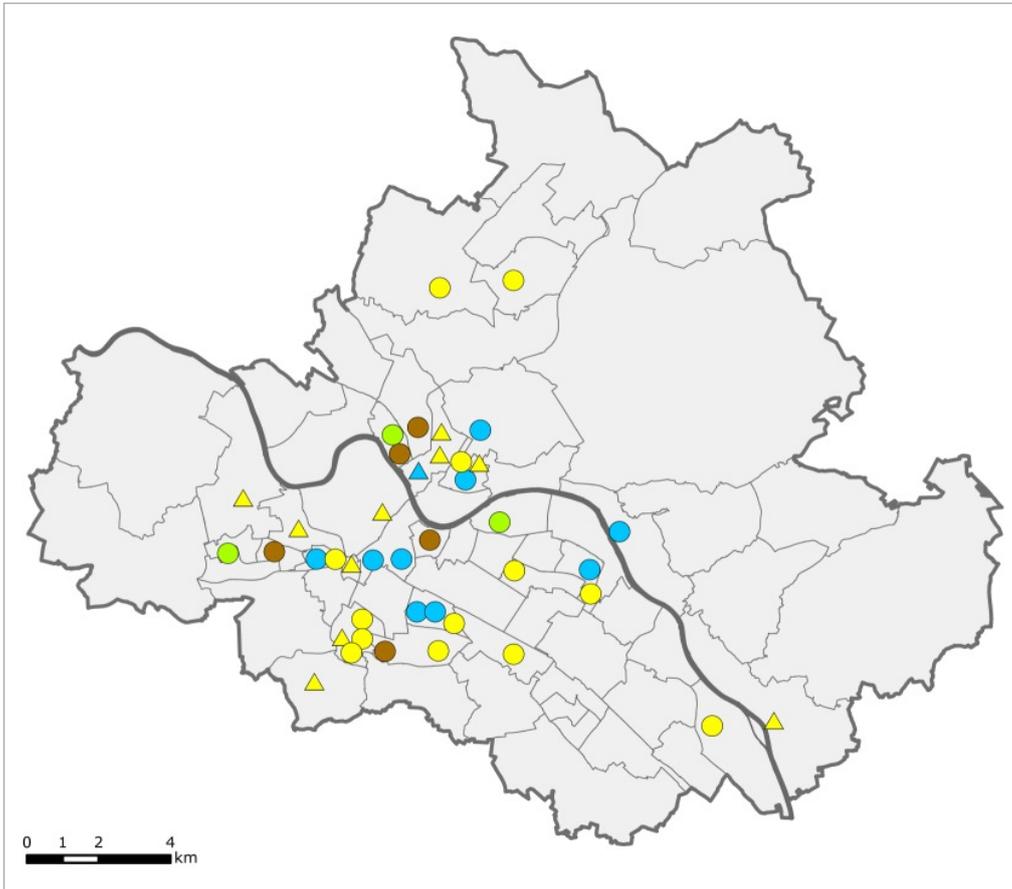
Insgesamt wird ihnen ein wachsendes Marktpotenzial zugeschrieben, kommen sie doch den Ansprüchen einer individualisierten Gesellschaft sehr entgegen. Eine wachsende Nachfrage ist auch in Dresden zu erkennen. Der Anteil der Haushalte, die in selbstgenutztem Eigentum leben, ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Lebten im Jahr 2000 rund zehn Prozent der Haushalte in Eigentum, waren es 2010 14 Prozent. Den Aussagen der

Kommunalen Bürgerumfrage zufolge möchten 18 Prozent aller Haushalte, die einen Umzug planen, künftig im Wohneigentum leben. Dabei streben vor allem Paare mit Kindern nach selbstgenutztem Wohneigentum.

Die Landeshauptstadt Dresden unterstützt diese Entwicklungen und fördert damit die Revitalisierung innerstädtischer Brachen sowie die Wohneigentumsbildung in integrierten Lagen. Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurden dafür verschiedene Strategien entwickelt:

- Modifizierung von Bebauungsplänen, um diese an sich veränderten Rahmenbedingungen anzupassen,
- Schaffung neuer bedarfsgerechter Angebote für Eigentumsbildung auf vornehmlich innenstadtnahen Brachflächen und in integrierten Wohngebieten,
- Erstellung einer Standortdatenbank der größeren Flächenpotenziale für den Wohnungsbau mit Standortlisten, Standortpässen und Übersichtskarten,
- Verbesserung der Zusammenarbeit mit Bauträgern und privaten Interessenten, die Eigentumsmaßnahmen in innerstädtischen Lagen und integrierten Wohngebieten planen.

Die Landeshauptstadt Dresden bietet in ihrer Internetpräsentation [www.dresden.de/Wohnungsbaustandorte](http://www.dresden.de/Wohnungsbaustandorte) umfangreiche Informationen zu den Potenzialen und Standorten des innerstädtischen Wohnungsbaus an. In einer Übersichtskarte werden zudem die im Wohnbauflächenkataster der Landeshauptstadt Dresden registrierten Wohnungsbaustandorte dargestellt und mit Hilfe eines Standortpasses detailliert beschrieben. Weitere Hinweise zu Wohnungsbauprojekten und Förderbedingungen enthält die bereits erwähnte Broschüre der Landeshauptstadt Dresden „In der Stadt zu haus. Neue Wohnformen in Dresden.“



## Neue Wohnformen in Dresden (Stand: 31.12.2010)

### Baustrukturtyp

- Stadthäuser
- Innovativer Stadtbau
- Innovative (neue) Wohnformen (im Bestand)
- Gemeinschaftliches Wohnen im Alter
- ▲ Baugemeinschaft

- Elbe
- Statistische Stadtteilgrenze
- Stadtgrenze Dresden



Kartographie: Wolff, Sitte 2011

Datengrundlage: Stadtplanungsamt Dresden

# 4 Wohnungsmarkt

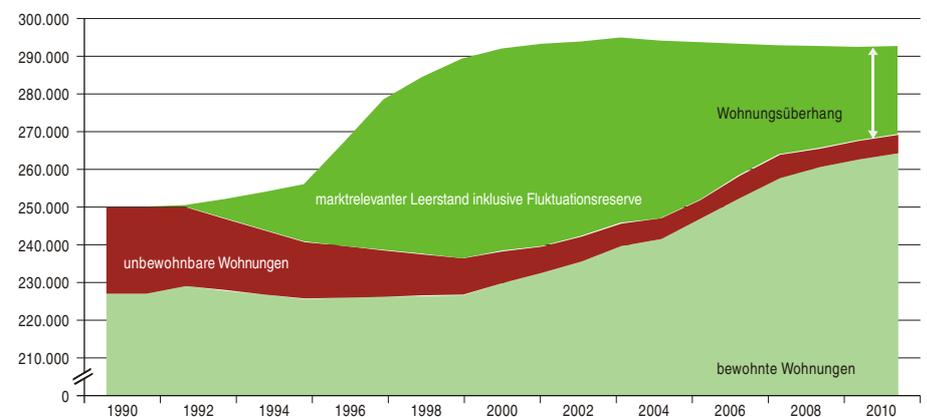
## 4.1 Angebots-Nachfrage-Situation

Der Dresdner Wohnungsmarkt wies seit Ende der 1990er Jahre ein deutliches Überangebot auf. Im Jahr 1999 erreichte der Wohnungsleerstand in Dresden mit 60 060 Wohnungen (20,8 Prozent) sein Maximum, seitdem geht der Anteil der leerstehenden Wohnungen stetig zurück. Wichtigste Gründe dafür sind die geringen Neubauzahlen bei gleichzeitigem Wohnungsrückbau im Rahmen des Stadtumbau Ost sowie die steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen.

Die Leerstandsquote in Dresden beträgt im Jahr 2010 9,7 Prozent, was einem Leerstand von etwa 28 450 Wohnungen entspricht. Legt man eine Fluktuationsreserve von drei Prozent (9 000 Wohnungen) zugrunde und berücksichtigt ferner, dass etwa 5 000 Wohnungen aufgrund ihres ruinösen Zustands nicht vermietbar sind, ergibt sich ein marktrelevanter Wohnungsüberhang von rund 14 450 Wohneinheiten, was einer Quote von 4,9 Prozent entspricht (siehe Methodik der Leerstandsermittlung). Der vom Marktforschungsinstitut empirica ausgewiesene Techem-empirica-Leerstandsindex liegt im Jahr 2010 bei circa vier Prozent. Dieser Wert wird auf Basis der von der Firma Techem betreuten Wohnungen ermittelt. Dabei handelt es sich um privatwirtschaftlich bewirtschaftete Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung. Man geht davon aus, dass dieser Wert den realen Leerstand etwas unterschätzt.

Die marktrelevanten Wohnungsleerstände haben sich damit in Dresden deutlich reduziert. Der mit dem Programm Stadtumbau Ost vollzogene Rückbau hat im Zusammenhang mit der Reduzierung des Wohnungsüberhangs zusätzliche Impulse auf der Angebotsseite ausgelöst, indem Wohnungsneubau und die weitere Sanierung des Bestandes für Investoren und Vermieter wieder finanzierbar wird.

## Entwicklung der bewohnten Wohnungen und Wohnungsleerstände in Dresden 1990 bis 2010



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Diese Prozesse haben wesentlich zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes beigetragen.

Die einzelnen Segmente des Dresdner Wohnungsmarkts weisen allerdings unterschiedliche Angebots-Nachfrage-Verhältnisse auf. Hier lassen sich für einige Segmente noch immer deutliche Überangebote, für andere hingegen Verknappungen erkennen.

- **Gebäudetyp:** In Mehrfamilienhäusern liegt der Wohnungsleerstand im Jahr 2010 bei 10,5 Prozent, während nur circa vier Prozent der Eigenheime in Dresden nicht bewohnt sind.
- **Bauzustand:** Die Wohnungsleerstände konzentrieren sich vor allem auf ruinöse und unsanierte Bestände. Allerdings stehen auch in Gebäuden mit modernisierten Wohnungen und in Neubauten Wohnungen leer.
- **Baualter:** Etwa 43 Prozent der in Dresden leerstehenden Wohnungen befinden sich in Altbauten (Mehrfamilienhäuser und Eigenheime), die bis 1918 errichtet wurden. Mit einer Leerstandsquote von knapp 15 Prozent ist diese Baualterklasse am stärksten

vom Wohnungsleerstand betroffen. Gebäude, die zwischen 1970 und 1990 errichtet wurden, das heißt vor allem die Bestände des industriellen Wohnungsbaus der DDR, weisen mit neun Prozent dagegen eine leicht unterdurchschnittliche Leerstandsquote auf. In nach 1990 errichteten Gebäuden stehen sieben Prozent der Wohnungen leer.

- **Wohnlage:** Wohnungsleerstände konzentrieren sich vor allem an stark befahrenen Ausfallstraßen und Straßenkreuzungen mit hoher Lärmbelastung sowie in Gebieten, in denen in Vorbereitung des Stadtumbaus Entmietungen durchgeführt wurden.
- **Wohnungseigentümer:** Die Leerstandsquoten unterscheiden sich deutlich nach den einzelnen Eigentümergruppen. In der großen Gruppe der privaten Vermieter (ohne GAGFAH) liegt der Anteil der leerstehenden Wohnungen bei circa 15 Prozent (inklusive Ruinen), wobei die Leerstandshöhe in diesem Segment zwischen den jeweiligen Eigentümern sehr stark differiert. Bei der GAGFAH, dem größten Wohnungsanbieter der Stadt, stehen nach Angaben

## Methodik der Leerstandsermittlung in Dresden

Der Wohnungsleerstand in der Landeshauptstadt Dresden wird von der Kommunalen Statistikstelle seit 1997 durch ein qualifiziertes Schätzverfahren aus der Differenz zwischen Wohnungs- und Haushaltsbestand ermittelt. Der Berechnung dieses sogenannten „normativen Wohnungsüberschusses“ liegen folgende definitorische Vereinbarungen zugrunde:

- Alle Wohnungen verbleiben unabhängig von ihrer tatsächlichen Vermietbarkeit im relevanten Bestand. Das heißt, dass zum Beispiel auch Wohnungen in ruinösen Gebäuden oder Wohnungen, die wegen einer bevorstehenden Modernisierung entmietet wurden, in die Berechnung des Leerstands eingehen.
- Die Fluktuationsreserve wird nicht als leerstandsmindernde Größe in die Berechnung des Wohnungsleerstands einbezogen.
- „Überzählige“ Haushalte pro Adresse werden seit 2005 bei der Ermittlung des Leerstands nicht mehr berücksichtigt. Das heißt, der Leerstand in einem Gebäude wird auf Null gesetzt, wenn die Zahl der mittels Haushaltsgenerierung ermittelten Haushalte in diesem Gebäude größer ist als die Zahl der Wohnungen. Dies betrifft insbesondere Gebäude mit vielen von Wohngemeinschaften genutzten Wohnungen.
- In Zweifamilienhäusern gelten alle Wohnungen als belegt, wenn mindestens ein Einwohner mit dieser Wohnanschrift gemeldet ist.

Der Leerstand in Gebäuden mit mehr als 100 Wohnungen wird seit 2007 durch Befragungen der Statistikstelle ermittelt.

des Unternehmens Ende 2010 sechs Prozent der Wohnungen leer (GAGFAH Jahresreport 2010). Unterdurchschnittliche Wohnungsleerstände finden sich in den Beständen der Wohnungsgenossenschaften (zwei bis fünf Prozent) und in Eigenheimen (drei Prozent). Vor allem der GAGFAH und den Wohnungsgenossenschaften ist es gelungen, die Wohnungsleerstände in den letzten Jahren deutlich zu reduzieren. Beispielsweise konnte die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG (EWG) ihre Leerstandsquote durch Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen von

27 Prozent im Jahr 2002 auf fünf Prozent im Jahr 2010 senken.

Vom Rückgang des Leerstands seit 2000 haben alle Baualterklassen profitiert. In den Beständen der Baujahre bis 1945 sowie im Neubau sind die Leerstände kontinuierlich gesunken. In Gebäuden des DDR-Wohnungsbaus (Baujahre 1970 bis 1990) wurde das Leerstandsmaximum 2002 erreicht. Insbesondere die Fördermöglichkeiten des Programms Stadtumbau Ost haben dazu geführt, dass ein weiteres Anwachsen der Leerstände in den Plattenbausiedlungen verhindert werden konnte. Mittlerweile liegt der Leerstand in diesen Beständen mit 8,8 Prozent nur geringfügig über dem Leerstand von nach 1990 errichteten Mehrfamilienhäusern.

Teilräumlich besteht in Dresden eine deutliche Differenzierung hinsichtlich der Höhe und Dynamik der Wohnungsleerstände. Die höchsten Wohnungsleerstände mit über 20 Prozent verzeichnen im Jahr 2010 die Stadtteile Albertstadt (23,8 Prozent) und Niedersedlitz (23,1 Prozent). In der Albertstadt erklärt sich der hohe Leerstand unter anderem durch leerstehende Wohnungen in den ehemaligen Kasernengebäuden an der Stauffenbergallee, die im Verhältnis zu der insgesamt geringen Wohnungszahl im Stadtteil von lediglich 1 212 Wohnungen überproportional ins Gewicht fallen. Ein wichtiger Grund für den hohen Leerstand in Niedersedlitz ist die hohe Zahl an Wohnungen, die wegen des unmittelbar bevorstehenden Rückbaus der sogenannten „Sternhäuser“ leer gezogen wurden. Ohne Berücksichtigung dieser Gebäude reduziert sich der Leerstand in Niedersedlitz auf rund zehn Prozent.

Überdurchschnittlich hohe Leerstandsquoten von mehr als 14 Prozent weisen zudem die Altbauquartiere des Dresdner Westens (Friedrichstadt, Löbtau-Nord, Naußlitz) sowie die im östlichen Stadtgebiet liegenden Quar-

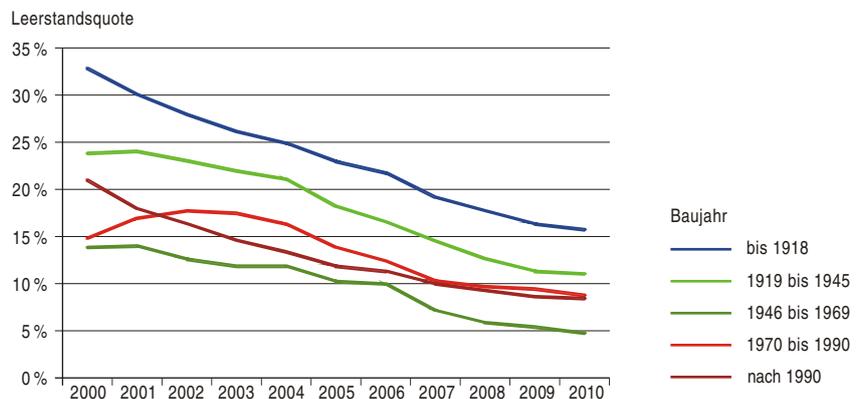
tiere Tolkewitz/Seidnitz-Nord und Strehlen auf. In den beiden letzteren befinden sich wiederum größere Wohnungsbestände der GAGFAH, die für den Rückbau vorgesehen sind. Die Innere Altstadt steht mit 15,4 Prozent an sechster Stelle der Stadtteile mit den höchsten Leerständen. Die Gründe dafür liegen unter anderem in höheren Lärmbelastigungen wie beispielsweise im Wohnquartier an der Weißen Gasse. Die geringsten Wohnungsleerstände bestehen in den südlich und östlich des Zentrums gelegenen Stadtteilen Seevorstadt-Ost (3,5 Prozent) und Striesen-Süd (4,3 Prozent), aber auch in Stadtteilen mit hohem Anteil studentischer Bewohner (Südvorstadt, Johannstadt).

Langfristig zeigt die Entwicklung des Wohnungsleerstands in Dresden deutliche quantitative und qualitative Verschiebungen. Verglichen mit dem Jahr 2000 hat der Leerstand gesamtstädtisch um 10,6 Prozentpunkte abgenommen. Mit Ausnahme von Niedersedlitz (+6,4 Prozent) ist im Zeitraum 2000 bis 2010 in allen Dresdner Stadtteilen der Leerstand zurückgegangen. Sehr hohe Rückgänge verzeichnen für diesen Zeitraum vor allem die innenstadtnahen Altbauquartiere, zum Beispiel:

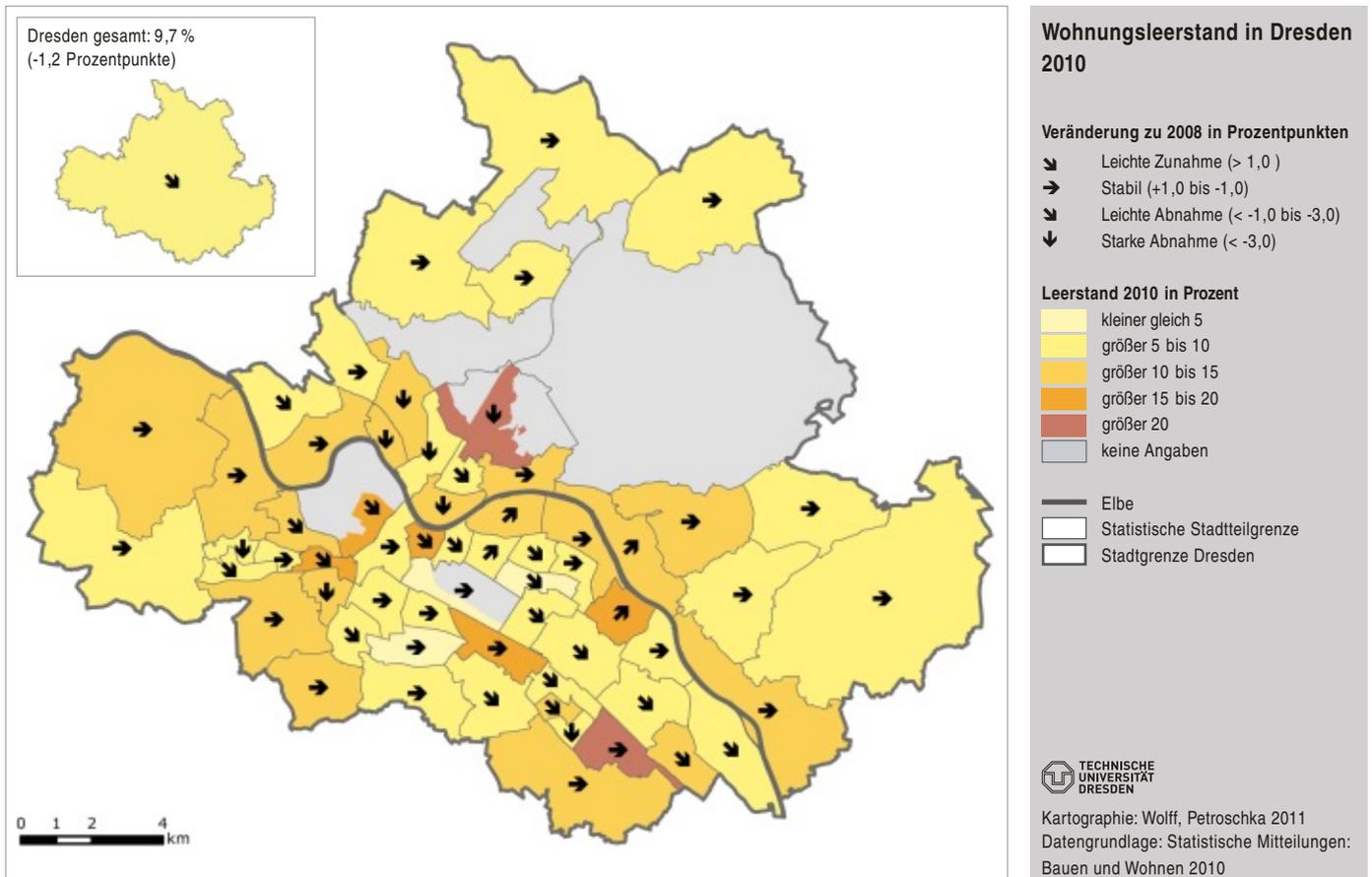
- Pieschen-Süd mit -23,4 Prozentpunkten
- Leipziger Vorstadt mit -22,2 Prozentpunkten
- Löbtau-Nord mit -20,1 Prozentpunkten
- Friedrichstadt mit -19,8 Prozentpunkten
- Löbtau-Süd mit -19,3 Prozentpunkten

Im Jahr 2000 waren dies im gesamtstädtischen Vergleich die Quartiere mit Wohnungsleerständen von über 30 Prozent. Eine deutliche Reduzierung der Wohnungsleerstände war außerdem in Stadtteilen zu verzeichnen, in denen Wohnungsrückbaumaßnahmen vorgenommen wurden, sowie in Stadtteilen, die vom Zuzug der vom Rückbau betroffenen Mieter

### Wohnungsleerstand in Dresden in Mehrfamilienhäusern 2000 bis 2010 nach Baualter



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden



aus angrenzenden Quartieren profitieren konnten. Der Rückgang vollzog sich hier allerdings vor allem in den Jahren 2003 bis 2010:

- Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz mit -21,6 Prozentpunkten
- Reick mit -16,8 Prozentpunkten
- Prohlis-Nord mit -15,7 Prozentpunkten
- Prohlis-Süd mit -13,9 Prozentpunkten
- Gorbitz-Ost mit -12,5 Prozentpunkten

In den randstädtisch gelegenen Stadtteilen, die sich im Jahr 2000 durch einen vergleichsweise niedrigen Wohnungsleerstand auszeichneten, ist die Dynamik der Leerstandsentwicklung gering. Tendenziell war der Rückgang des Wohnungsleerstands in Stadtteilen mit hohem Ausgangsniveau höher als in Stadtteilen mit niedrigem Ausgangsniveau, so dass insgesamt ein Angleichen der Dresdner Stadtteile hinsichtlich der Leerstandsquote stattgefunden hat.

Für den Wohnungsmarkt in Dresden bedeutet die gesamtstädtische Reduzierung der Wohnungsleerstände eine deutliche Stabilisierung. In guten und sehr guten Wohnlagen sowie in Wohnungsmarktsegmenten, die eine hohe Nachfrage erfahren, kann inzwischen von einem Nachfrageüberhang ausgegangen werden. Erkennbare Nachfragen bestehen vor allem für barrierefreie Wohnungen sowie Ein-Raum-Wohnungen und Vier-Raum-Wohnun-

gen der unteren sowie der oberen Preislagen. Wohnungen mit schwierigen Grundrissen, wie beispielsweise große Zwei-Raum-Wohnungen oder kleine Vier-Raum-Wohnungen lassen sich hingegen schlecht vermarkten.

#### ■ 4.2 Mietpreisentwicklung

Der Dresdner Mietspiegel 2010 gibt einen aktuellen Überblick über die in Dresden gezahlten Mieten, wie sie in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert wurden. Er wurde auf wissenschaftlicher Grundlage erhoben und erstellt. Der Dresdner Mietspiegel ist ein Tabellenmietspiegel und als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Datenbasis bildet eine Stichprobe von 4 535 mietspiegelrelevanten Wohnungen.<sup>13</sup> Die Differenzierung der Mietspiegeltabelle resultiert aus einer Kategorisierung der Mietwohnungen nach den Vergleichsmerkmalen Wohnungsgröße, Ausstattung, Baualter und Wohnlage. Das Kriterium Ausstattung wurde für den Mietspiegel 2010 um zusätzliche mietspiegeldifferenzierende Merkmale erweitert. Zu diesen Merkmalen zählen die Ausstattung der Küche, das Vorhandensein einer Loggia, Terrasse, Veranda oder eines Balkons sowie Sonderausstattungsmerkmale (besondere Fußböden, Maisonettewohnung und andere).

Die einzelnen Felder der Tabelle geben das arithmetische Mittel der Nettokaltmiete in Euro/m<sup>2</sup> als ortsübliche Vergleichsmiete sowie Unter- und Obergrenze der 2/3-Spanne in Euro/m<sup>2</sup> als Mietpreisspanne an.<sup>14</sup> Für die Gesamtstadt wurde für 2010 eine durchschnittliche Kaltmiete von 5,28 Euro/m<sup>2</sup> ermittelt.

Die auf dem Dresdner Wohnungsmarkt bestehenden Mietpreise folgen in ihrer Differenzierung allgemein bekannten Regeln: Je besser die Ausstattung und die Wohnlage sowie je kleiner die Wohnung ist, desto höher ist der Mietpreis pro Quadratmeter. Die geringsten Mieten von durchschnittlich 2,68 Euro/m<sup>2</sup> werden für Wohnungen der einfachsten Ausstattungsklasse gezahlt, das heißt für Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung sowie Wohnungen ohne Innen-WC. Innerhalb dieser Ausstattungsklasse treten keine signifikanten Differenzie-

<sup>13</sup> Eine Wohnung gilt als mietspiegelrelevant, wenn sie Teil des freien Wohnungsmarktes ist (keine Mietpreisbindung etc.) und die Miete in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert wurde. Wohnungen, bei denen das nicht der Fall ist, werden bei der Erstellung des Mietspiegels nicht berücksichtigt.

<sup>14</sup> Weitere Informationen in: LH Dresden (Hrsg.) (2010): Dresdner Mietspiegel 2008.; TU Dresden (2010): Methodenbericht zum aktualisierten Dresdner Mietspiegel 2010.

# Mietspiegeltabelle 2010 für die Landeshauptstadt Dresden

Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche in Euro

Ausstattungs-klasse	Wohn-lage		Baujahr												
			bis 1918			1919 bis 1945			1946 bis 1990			nach 1990			
			A			B			C			D			
			Wohnungsgröße												
24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²	24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²	24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²	24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²				
A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	D1	D2	D3				
1 Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung (SH)/ Wohnungen ohne IWC	einfach mittel gut	1	1,92-3,52 2,68												
2 Wohnungen mit Bad/ohne SH oder ohne Bad/mit SH oder mit Bad und SH, beide nicht zeitgemäß	einfach mittel gut	2	2,61-4,50 3,43												
3 Wohnungen mit Bad und SH, 1 bis 2 der folgenden Merkmale (darunter Bad oder SH) zeitgemäß ■ Bad ■ Fenster ■ Balkon ■ Küche ■ Sammelheizung ■ Elektroinstallation ■ Außenwandwärmeeisung ■ Sonderausstattung der Wohnung	einfach mittel gut	3	3,51-4,56 3,95												
4 Wohnungen mit Bad und SH, 3 bis 4 der folgenden Merkmale (darunter Bad oder SH) zeitgemäß ■ Bad ■ Fenster ■ Balkon ■ Küche ■ Sammelheizung ■ Elektroinstallation ■ Außenwandwärmeeisung ■ Sonderausstattung der Wohnung	einfach	4	3,83-5,22 4,61			4,00-5,43 4,83			4,20-5,42 4,85	4,02-4,82 4,40	3,51-4,72 4,03				
	mittel gut	5	4,27-5,70 5,06			4,60-5,64 5,10			4,16-5,56 4,88	3,50-5,19 4,42	3,46-4,74 4,16				
5 Wohnungen mit Bad und SH, 5 bis 6 der folgenden Merkmale (darunter Bad und SH) zeitgemäß ■ Bad ■ Fenster ■ Balkon ■ Küche ■ Sammelheizung ■ Elektroinstallation ■ Außenwandwärmeeisung ■ Sonderausstattung der Wohnung	einfach	6	4,89-5,91 5,39	4,31-5,69 5,03	4,22-5,33 4,83	4,65-5,65 5,18	4,57-5,60 5,14	4,30-5,70 5,07	4,40-5,47 5,08	4,38-5,25 4,80	4,02-4,87 4,48	5,04-6,57 5,85	4,62-6,18 5,43		
	mittel	7	4,83-6,00 5,42	4,51-5,74 5,13	4,31-5,50 4,92	5,00-5,71 5,39	4,96-5,74 5,35	4,99-5,91 5,46	4,90-5,62 5,25	4,46-5,63 5,04	4,37-5,20 4,80		5,16-6,48 5,82		
	gut	8	4,98-6,22 5,65	4,81-6,00 5,43	5,04-6,02 5,49	5,39	5,13-6,11 5,66	5,15-6,39 5,70	5,20-6,08 5,59	4,84-5,63 5,25		5,38-6,88 6,15			
6 Wohnungen mit Bad und SH, 7 bis 8 der folgenden Merkmale (darunter Bad und SH) zeitgemäß ■ Bad ■ Fenster ■ Balkon ■ Küche ■ Sammelheizung ■ Elektroinstallation ■ Außenwandwärmeeisung ■ Sonderausstattung der Wohnung	einfach	9	5,14-6,18 5,57			4,81-5,68 5,23	5,08-5,88 5,52					5,52-7,24 6,38	4,85-6,12 5,53	4,58-6,10 5,50	
	mittel	10	5,44-6,70 6,03			5,10-6,24 5,72	5,19-6,34 5,59	5,03-6,36 5,79			4,57-6,20 5,39		5,22-6,55 5,99	5,21-6,49 5,81	
	gut	11	5,37-6,58 6,00			5,27-7,00 6,14	5,24-7,33 6,29						5,65-6,94 6,28	5,52-7,00 6,31	

Hinweis: Bei der Einordnung in die Wohnungsgrößen ist auf volle m² auf- oder abzurunden. So ist zum Beispiel bei einer Wohnungsgröße von 50,49 m² auf 50 m² abzurunden und die Wohnung in die Größenklasse 24 bis 50 m² einzuordnen. Bei einer Größe ab 50,50 m² wird aufgerundet und es erfolgt die Einordnung in die Größenklasse 51 bis 75 m².

## Datengrundlage: Dresdner Mietspiegel 2010

rungen nach Wohnlage und Wohnungsgröße auf. Die höchsten Mietwerte bestehen für Wohnungen in Neubauten, die nach 1990 errichtet wurden und für sanierte Altbauten in guter Wohnlage. Die mittleren Mieten liegen in diesen Segmenten bei über sechs Euro/m², die Spannenobergrenzen bis zu 7,33 Euro/m².

Während die Mieten zwischen 2002 und 2006, in Zeiten hoher Wohnungsleerstände, weitgehend stagnierten, sind sie von 2006 bis 2010 um 11,2 Prozent gestiegen. Das entspricht einer jährlichen Mietsteigerung um 2,7 Prozent, die über die Jahre relativ gleichmäßig verlief.

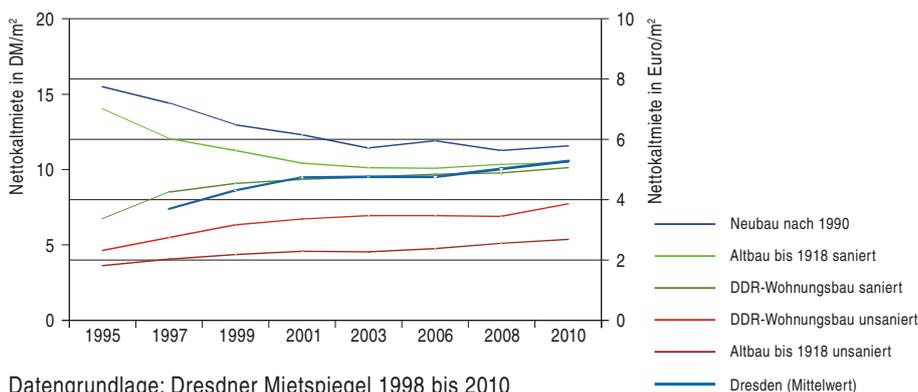
Der Preisanstieg der letzten Jahre erfolgte in nahezu allen Teilsegmenten. Im Zeitraum 1995 bis 2003 hatten sich die Mietpreise der unterschiedlichen Segmente des Dresdner Wohnungsmarkts einander angenähert; seitdem sind die noch verbliebenen Unterschiede zwischen den Segmenten relativ stabil geblieben.

Die höchsten Nettokaltmieten pro Quadratmeter werden 2010 in nach 1990 errichteten

Wohnungen erzielt, deren mittlerer Mietpreis gegenüber den 1990er Jahren deutlich gesunken ist, in den letzten zwei Jahren aber wieder einen Anstieg zu verzeichnen hat. Sanierte Altbauten und DDR-Wohnungsbauten haben fast das gleiche Niveau. Der Preisunterschied zwischen diesen beiden Segmenten

und den Neubauten nach 1990 beträgt circa 60 Cent/m². Unsanierte DDR-Wohnungsbauten haben in den letzten zwei Jahren einen deutlichen Preisanstieg erfahren, die Mieten liegen im Mittel aber immer noch unter vier Euro/m². Die niedrigsten Mieten werden in Dresden für unsanierte Altbauten gezahlt.

### ■ Entwicklung der mittleren Mietpreise in Dresden 1995 bis 2010 nach ausgewählten Segmenten (jeweils Wohnungen mittlerer Größe und mittlerer Wohnlage)



Datengrundlage: Dresdner Mietspiegel 1998 bis 2010

Dennoch ist auch in diesem Segment ein stetiger Preisanstieg erkennbar, was ein deutlicher Hinweis auf die Reduzierung des preiswerten Wohnungsbestandes in Dresden ist. Nach Angaben der Kommunalen Bürgerumfrage sind nur noch rund 38 Prozent der Wohnungen mit einer Grundmiete von bis zu fünf Euro/m<sup>2</sup> vermietet (KBU Dresden 2010).

Eine Sonderauswertung im Rahmen der Kommunalen Bürgerumfrage hat ergeben, dass die Mieten in den Beständen der GAGFAH von 2008 bis 2010 um 25 Cent/m<sup>2</sup> gestiegen sind, was in etwa der durchschnittlichen Mietsteigerung in Dresden in diesem Zeitraum entspricht. Auch die Genossenschaften haben in diesem Zeitraum die Mieten im Mittel um 23 Cent/m<sup>2</sup> erhöht (KBU Dresden 2010).

Im Vergleich zu den Nettokaltmieten sind die Nebenkosten nach Angaben der Kommunalen Bürgerumfrage der Landeshauptstadt Dresden nur sehr gering gestiegen. Die Kosten für Heizung und Warmwasser erhöhten sich leicht von 1,05 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2008 auf 1,08 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2010. Die kalten Betriebskosten blieben mit 1,12 Euro/m<sup>2</sup> stabil. Die durchschnittlichen Brutto-Wohnkosten, die neben der Grundmiete auch die kalten Betriebskosten sowie die Kosten für Heizung und Warmwasser beinhalten, betragen im Jahr 2010 im Durchschnitt 7,34 Euro/m<sup>2</sup>, was einer

Zunahme gegenüber 2008 von 33 Cent/m<sup>2</sup> entspricht (Daten der KBU 2010).

Die umfangreiche Stichprobe der Mietspiegelerhebung ermöglicht auch eine Differenzierung des Mietpreinsniveaus in Dresden nach Teilräumen. Die höchsten mittleren Mieten von über sechs Euro/m<sup>2</sup> wurden im Jahr 2010 für die Stadtteile Loschwitz/Wachwitz und Bühlau/Weißer Hirsch ermittelt. Deutlich überdurchschnittliche Mieten werden außerdem in Blasewitz, Striesen und Plauen erzielt. Mit mittleren 4,50 Euro/m<sup>2</sup> oder weniger werden in Gorbitz, Großschachwitz und Prohlis die geringsten Mieten in Dresden erreicht. Weitere Stadtteile mit deutlich unterdurchschnittlichem Mietniveau sind die Friedrichstadt, Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West und Löbtau-Nord.

Trotz der steigenden Mieten hat sich die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Dresdner Mieterhaushalte von 31 Prozent im Jahr 2008 auf 29 Prozent im Jahr 2010 verringert. Die Einkommen sind demnach schneller gestiegen als die Wohnkosten (KBU Dresden 2010). Die Wohnkostenbelastung in Dresden liegt damit zwei Prozentpunkte über dem ostdeutschen Mittelwert von 27 Prozent (Statistisches Bundesamt 2011).

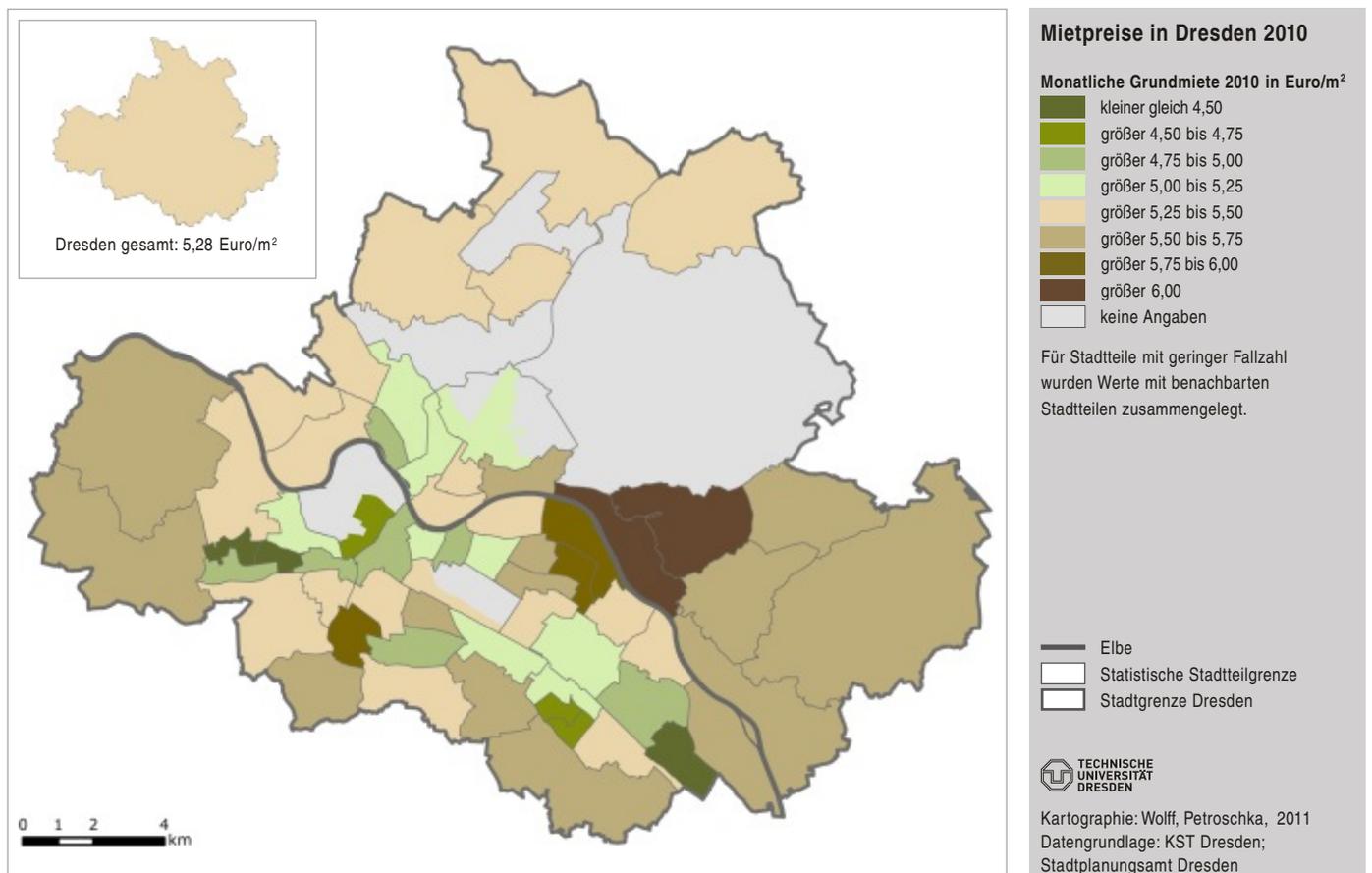
Haushalte mit geringem Einkommen (bis 750 Euro monatlich) geben über die Hälfte ihres Einkommens fürs Wohnen aus, Haus-

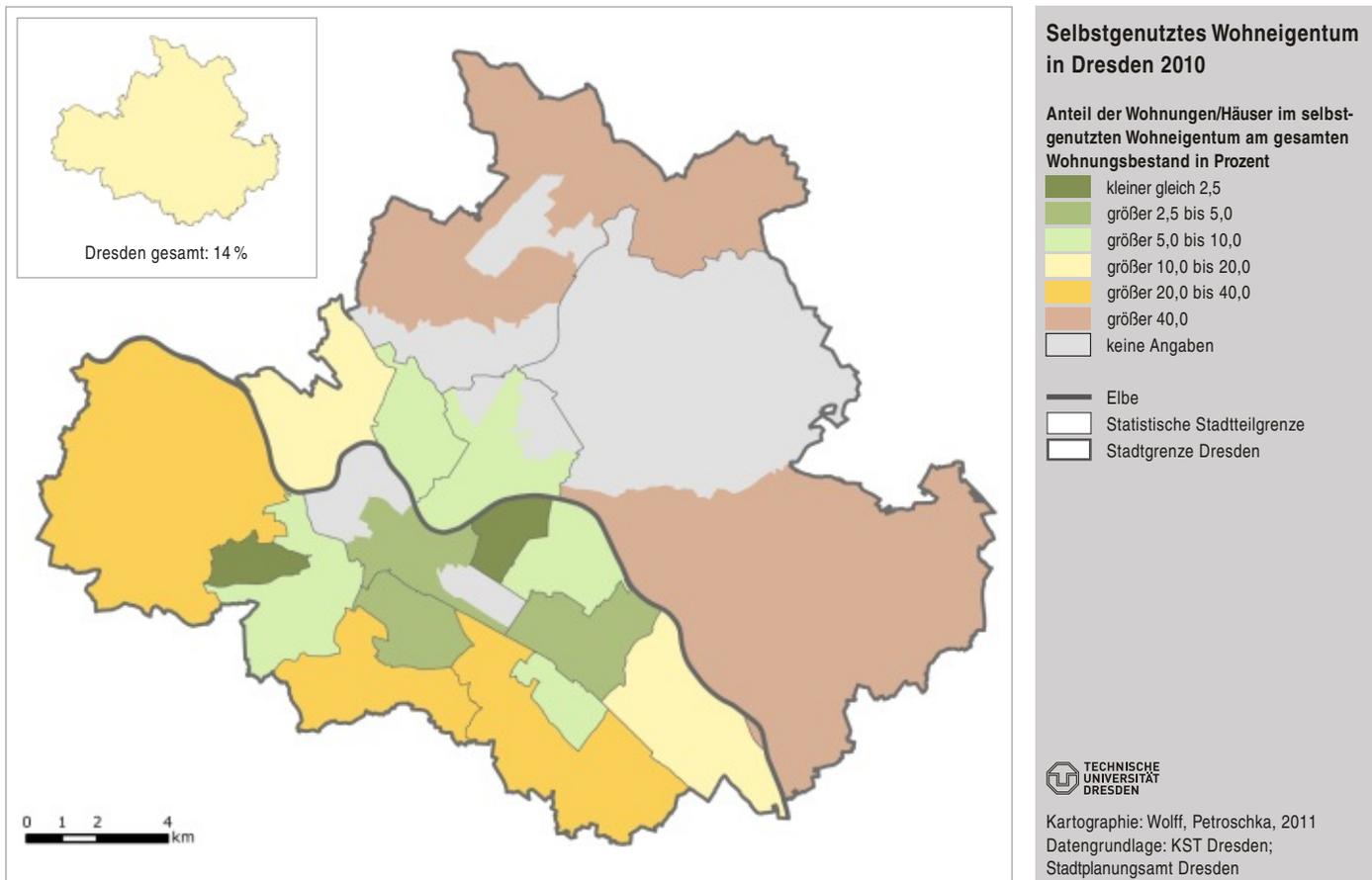
halte mit hohem Einkommen (über 4 000 Euro monatlich) dagegen nur etwa 15 Prozent. Ein Ein-Personen-Haushalt wendet im Mittel 33 Prozent seines Einkommens für die Miete auf, bei Zwei- und Mehr-Personen-Haushalten liegt der Anteil zwischen 23 bis 27 Prozent.

### 4.3 Wohneigentumsmarkt

Der Anteil selbstgenutzten Wohneigentums am Gesamtwohnungsbestand in Dresden hat sich in den letzten zwei Jahren nicht verändert und liegt auch 2010 bei 14 Prozent, Untermieter und Wohnheime nicht berücksichtigt, sind es knapp 15 Prozent (Kommunale Bürgerumfrage 2010). Rund 30 000 Dresdner Haushalte wohnen im eigenen Haus und etwa 12 000 in einer selbstgenutzten Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Dabei ist ein direkter Zusammenhang zwischen Haushaltsgröße sowie Haushaltseinkommen und Wohneigentum erkennbar. So verfügen Ein-Personen-Haushalte deutlich weniger über Wohneigentum (nur sechs Prozent der Haushalte). Allerdings ist jeder zweite Haushalt mit einem Nettoeinkommen von mehr als 4 000 Euro monatlich Eigentümer.

In der räumlichen Verteilung besteht weiterhin ein deutliches Gefälle zwischen Stadtrand und Stadtzentrum. Während in der Innenstadt





und den innenstadtnahen Gebieten sowie in den Plattenbauwohngebieten hauptsächlich Mieter wohnen, weisen die randstädtischen Quartiere im Osten, Norden und Westen Eigentumsanteile von über 40 Prozent auf. Die höchste Eigenheimquote verzeichnen die Stadtteile Schönfeld/Schullwitz, Gönnsdorf/Pappritz, Weixdorf und Hellerau/Wilschdorf. Die hohen Eigentumsanteile in diesen Gebieten ergeben sich vor allem aufgrund der hohen Anteile der Ein- und Zweifamilienhäuser.

### Grundstückserwerb

Die Kaufpreise im individuellen Wohnungsbau (freistehendes Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte) sind seit 2006 relativ stabil bis leicht steigend. Ein deutlicher Anstieg ist in jüngerer Zeit nur für Grundstücke, die mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften bebaut werden sollen, erkennbar. Hier ist der Preis auf 158 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Für Flächen, die zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen sind, wurden 2010 mittlere Kaufpreise von 138 Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gezahlt. Dabei ist eine starke Differenzierung in Abhängigkeit von der Wohnlage zu beobachten: in guter Wohnlage werden durchschnittlich 154 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt,

in einfacher Wohnlage nur 77 Euro/m<sup>2</sup> (2008: 160 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 88 Euro/m<sup>2</sup>).<sup>15</sup> Die Spanne reicht dabei insgesamt, unter zusätzlicher Berücksichtigung der geplanten Nutzung, von 50 Euro/m<sup>2</sup> bis 400 Euro/m<sup>2</sup> Bauland.<sup>16</sup>

Die Kaufpreise für baureife Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau sind bis 2009 deutlich gestiegen, verzeichneten im Jahr 2010 aber wieder einen Rückgang auf 205 Euro/m<sup>2</sup>. Die Grundstückspreise von 2010 liegen aber immer noch über dem Niveau der Jahre 2002 bis 2007 (Grundstücksmarktbericht 2011). Anhand des Transaktionsvolumens ist erkennbar, dass deutlich hochpreisigere Objekte gehandelt wurden als noch im Krisenjahr 2009.

### Wohnungserwerb

Im Jahr 2010 wurden 3 161 Eigentumswohnungen verkauft, davon 1 386 Wohnungen im Erstverkauf. Damit hat sich die Zahl der Verkäufe gegenüber 2008 leicht erhöht. Auch in diesen Segmenten ist eine deutliche Differenzierung zwischen sehr guten bis einfachen Wohnlagen erkennbar. So liegt zum Beispiel der Preis je Quadratmeter für den Erstverkauf einer Wohnung in einem neu errichteten Gebäude in sehr guter Lage im Mittel bei 3 840 Euro/m<sup>2</sup>, in einfacher Lage bei 2 220 Euro/m<sup>2</sup>.

Die seit 2006 steigenden Kaufpreise für Neubau und für modernisierte Wohnungen in Gebäuden der Baujahre 1880 bis 1920, deren Sanierung zum Kaufdatum maximal vier Jahre zurückliegt, haben sich in den letzten drei Jahren stabilisiert. Im Jahr 2010 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei 2 390 Euro/m<sup>2</sup> (2005: 2 030 Euro/m<sup>2</sup>). Der Preis für neugebaute Wohnungen im Erstverkauf liegt mit einem Mittel von 2 380 Euro/m<sup>2</sup> (2005: 2 010 Euro/m<sup>2</sup>) auf dem gleichen Preisniveau wie sanierte Wohnungen. Die Preise für Erstverkäufe von Wohneigentum in sanierten Plattenbauten liegen im freien Markt bei durchschnittlich 1 120 Euro/m<sup>2</sup> und bei Veräußerungen von Wohnungsunternehmen im Mittel bei 860 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Grundstücksmarktbericht 2011).

Die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohneigentumsmarkt in Dresden weisen auf eine positive Beurteilung des Dresdner Wohnungsmarktes durch die Investoren hin.

Spätestens seit Bekanntwerden der WOBA-Verkaufspläne im Sommer 2005 galt die Stadt als lohnender Standort für Investitionen der Immobilienbranche. Insbesondere überregional agierende professionelle Wohnungs-

<sup>15</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2011.

<sup>16</sup> City Report Region Dresden, S. 54.

unternehmen traten und treten als Käufer von Wohnungsbeständen auf. Angeregt wurde die erhöhte Verkaufstätigkeit in Dresden durch die Anlegerstrategien infolge der Überbewertungen in anderen Märkten und den positiven Marktbeschreibungen der Analysten für Dresden.

Nach den Ausnahmejahren 2006 bis 2008, in denen viele überregional agierende institutionelle Anleger aus finanzstrategischen Gründen investiert hatten, kam es in Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 zu deutlichen Rückgängen in der Zahl der Verkäufe und Umsätze. Der Wiederanstieg der Verkaufszahlen und Preise im Jahr 2010 weist auf die weiterhin vorhandene Investitionsbereitschaft in attraktive Wohnlagen und hochwertige Wohnungsbestände hin. Deutlich wird dies ebenso im Transaktionsvolumen des gesamten Wohnungsmarktes in Dresden (unbebaut, bebaut, Teileigentum), welches 2010 um etwa 37 Prozent gestiegen ist. Damit wurde das zweithöchste Ergebnis innerhalb der letzten zehn Jahre erreicht.

Für die nächsten Jahre werden weiterhin stabile bis leicht steigende Preise erwartet. Die niedrigen Zinssätze für Fremdkapital bieten Anreize für Immobilieninvestitionen, denen aber eine Stagnation der Kaufkraft und hohe Anforderungen der Immobilienfinanzierer an das einzusetzende Eigenkapital entgegenstehen.

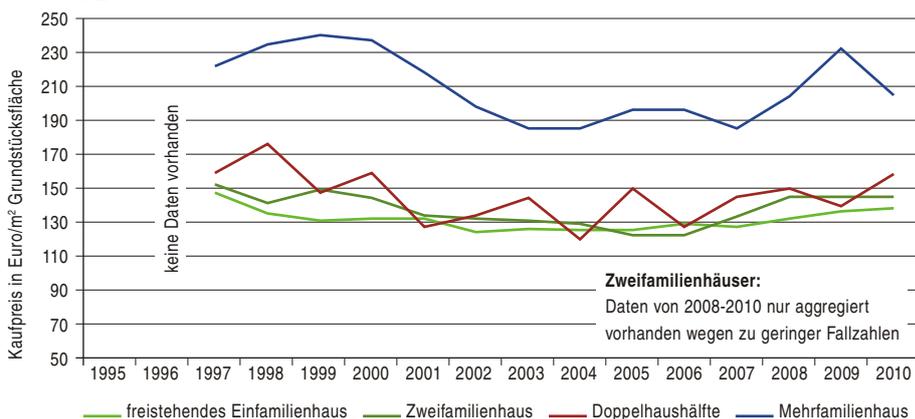
#### 4.4 Wohnungsversorgung

Der Trend zu größeren Wohnungen ist seit einigen Jahren ungebrochen und so steigt auch im Vergleich zum Jahr 2008 die durchschnittliche Wohnfläche einer Dresdner Wohnung von 66,4 m<sup>2</sup> auf 67 m<sup>2</sup>. Auch die Wohnfläche je Einwohner nahm im Vergleich zu 2008 leicht zu und beträgt nun 38,1 m<sup>2</sup>.<sup>17</sup> Damit ist, verglichen mit dem Wert von 1990 (29,3 m<sup>2</sup>), eine deutliche Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner von etwa 30 Prozent zu erkennen, wobei dies immer noch unter dem Durchschnittswert von Ostdeutschland (39,7 m<sup>2</sup>) und Westdeutschland (43,2 m<sup>2</sup>) liegt.<sup>18</sup>

Die Verteilung der Haushalte nach der Wohnungsgröße zeigt, dass die Wohnfläche eines Haushaltes mit der Haushaltsgröße ansteigt. Auch hinsichtlich der durchschnittlichen Wohnfläche je Haushalt ist im Vergleich zu 2008 tendenziell eine Zunahme erkennbar. So beträgt die mittlere Wohnfläche eines Ein-Personen-Haushaltes anstatt 54,5 m<sup>2</sup> 2008 nun 55,3 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche eines Zwei-Personen-Haushaltes ist von 74,3 m<sup>2</sup> auf 75,3 m<sup>2</sup> angestiegen und die eines Drei-Personen-

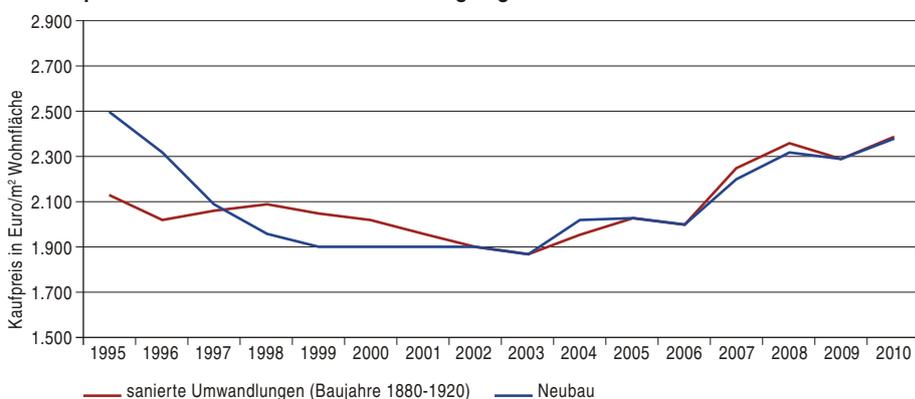
#### Kaufpreise für baureife Grundstücke bei individuellem Wohnungsbau in Dresden

1997 bis 2010



Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte Dresden 01.01.1996 – 01.01.2011

#### Kaufpreise bei Erstverkäufen von Wohnungseigentum in Geschossbauten 1995 bis 2010



Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte Dresden 01.01.1996 – 01.01.2011

#### Verteilung der Haushalte in Dresden 2010 nach Wohnungsgröße

Wohnfläche der Wohnung in m <sup>2</sup>	Haushaltsgröße				
	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	5-Pers.-HH und größer
bis 49	38 %	6 %	1 %	1 %	0 %
50 bis 59	26 %	13 %	2 %	3 %	1 %
60 bis 69	21 %	33 %	18 %	7 %	3 %
70 bis 79	8 %	19 %	23 %	17 %	10 %
80 bis 99	5 %	15 %	27 %	33 %	24 %
100 und mehr	3 %	14 %	29 %	40 %	62 %
gesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
mittlere Wohnfläche	55,3	75,3	90,8	100,2	114,7

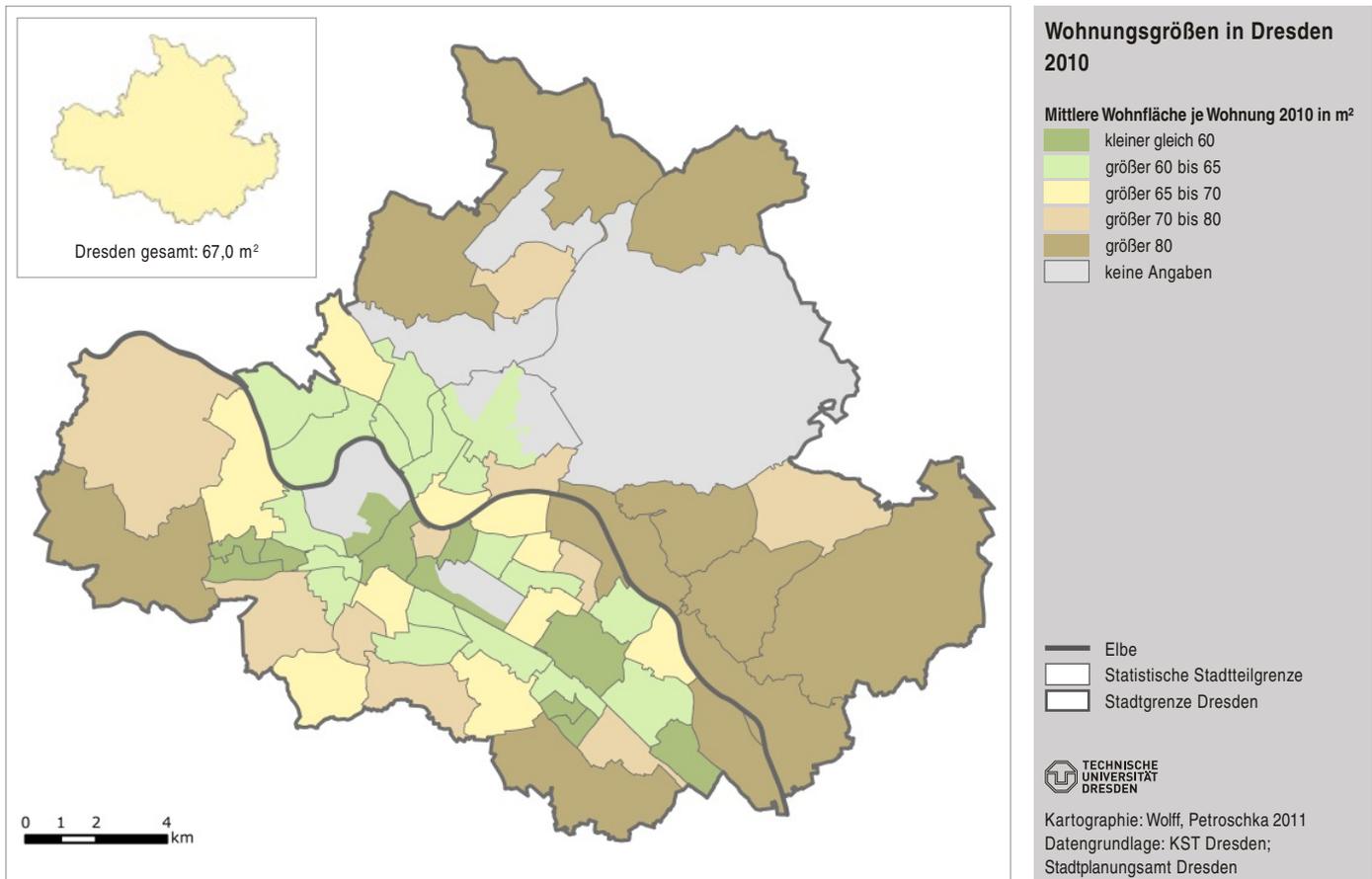
Datengrundlage: Kommunale Bürgerumfrage 2010

Haushaltes von 88,4 m<sup>2</sup> auf 90,8 m<sup>2</sup>. Dabei wohnen acht Prozent der Ein- und 29 Prozent der Zwei-Personen-Haushalte in Wohnungen mit über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, was ebenfalls darauf hinweist, dass insgesamt zunehmend mehr kleine Haushalte große Wohnungen nachfragen. Zugleich ist aber auch die Zahl der großen Haushalte mit fünf oder mehr Personen, die in einer Wohnung mit weniger als 80 m<sup>2</sup> leben, von 11 auf 14 Prozent angestiegen.

Neben der Haushaltsgröße hat auch das Haushaltsnettoeinkommen Einfluss auf die verfügbare Wohnfläche der Haushalte: Von den Haushalten mit einem Einkommen von bis zu

<sup>17</sup> KBU 2007; erfasst wurden nur die bewohnten Wohnungen. Berücksichtigt man den gesamten Wohnungsbestand, so stehen jedem Dresdner 38,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

<sup>18</sup> Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2011): Statistisches Jahrbuch, S. 293.



750 Euro leben 65 Prozent in einer Wohnung mit weniger als 50 m<sup>2</sup>, bei Haushalten mit einem Einkommen von über 1 750 Euro sind dies weniger als 24 Prozent. Die mittlere Wohnfläche steigt mit dem Nettoeinkommen kontinuierlich von 47,1 m<sup>2</sup> (bis 750 Euro Einkommen) über 73,2 m<sup>2</sup> (2 000 bis 2 500 Euro Einkommen) auf 114,5 m<sup>2</sup> (über 4 000 Euro Einkommen). Auch in diesem Kontext ist eine Zunahme der durchschnittlich zur Verfügung stehenden Wohnfläche erkennbar.

Die kleinräumige Betrachtung zeigt, dass die im Mittel größten Wohnflächen in Dresden in den randstädtisch gelegenen Stadtteilen erreicht werden, zum Beispiel in Gönnsdorf/Pappritz (98,6 m<sup>2</sup>), Loschwitz/Wachwitz (94,5 m<sup>2</sup>) und Gompitz/Altfranken (91,8 m<sup>2</sup>). Dies sind in der Regel gleichzeitig Stadtteile mit einem überdurchschnittlichen Eigenheimanteil. Über relativ große Wohnflächen verfügen außerdem die Innere Altstadt (76,8 m<sup>2</sup>) sowie die gründerzeitlichen Quartiere Striesen-Ost (73,3 m<sup>2</sup>) und Plauen (73,4 m<sup>2</sup>). Im Vergleich zu 2008 ist eine leichte Zunahme der durchschnittlichen Wohnflächen-größe erkennbar. Die niedrigsten mittleren Wohnflächen von weniger als 55 m<sup>2</sup> weisen die durch Wohnbebauung der DDR-Zeit geprägten innenstadtnahen Stadtteile Seevorstadt-Ost und Pirnaische Vorstadt sowie die drei Gorbitzer Stadtteile auf.

#### ■ 4.5 Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen

Die Dresdner Haushalte konnten sich auch im Jahr 2010 – von wenigen Ausnahmen wie zum Beispiel von Obdachlosigkeit Bedrohten oder Betroffenen abgesehen – entsprechend ihres individuellen Wohnbedarfs und ihrer finanziellen Möglichkeiten am Wohnungsmarkt versorgen. Allerdings zeigt die gegenwärtige Marktlage einen Rückgang des Wohnangebots. Lag der Wohnungsleerstand 2006 noch bei etwa 14 Prozent, beträgt er 2010 nur noch knapp zehn Prozent. Der Mietermarkt wandelt sich langsam zu einem Vermietermarkt, woraus ein Anstieg der Mietpreise resultiert. Lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in Dresden 2008 noch bei 5,01 Euro/m<sup>2</sup>, betrug sie 2010 5,28 Euro/m<sup>2</sup>. Verglichen mit den Mietpreisen der letzten vier Jahre ist ein Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete je Quadratmeter um etwa 11,2 Prozent zu verzeichnen. Wenngleich diese nach wie vor unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt, wird in diesem Kontext Handlungsbedarf für die Landeshauptstadt Dresden bei der Sicherung der Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen erkennbar.

#### Wohnen für schwerbehinderte und ältere Bürger

Um behinderten und älteren Bürgern möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen, muss das Angebot an alten- und behindertengerechten sowie rollstuhlgerechten Wohnungen bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Hierbei sollten Planungsgrundsätze zum einen berücksichtigen, dass bei körperlicher Behinderung bzw. mit fortschreitendem Alter die Mobilität zunehmend eingeschränkt wird und Menschen mit einer Behinderung sowie ältere Menschen sich verstärkt im eigenen Wohnraum und in ihrem Wohnumfeld selbstständig bewegen wollen. Zum anderen ist zu beachten, dass Wohnwünsche und -bedarfe im Alter differenzierter berücksichtigt werden müssen. Es bedarf daher einer wachsenden Vielfalt an Wohnungsangeboten für ältere Menschen mit unterschiedlichen Lebens- und Bedarfslagen.

Der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden zufolge wird die Zahl der ab 60-Jährigen, vor allem die Gruppe ab 80 Jahren, im Zeitraum von 2010 bis 2025 um fast 28 000 Personen zunehmen und dementsprechend ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung um fast 3,5 Prozent wachsen. Hinsichtlich der Haushaltsentwicklung werden in dieser Altersgruppe prognostisch die größten Zuwächse

bei den Ein-Personen-Haushalten (bis 2025 Anstieg um etwa 20 Prozent) sowie bei den Zwei-Personen-Haushalten (bis 2025 Anstieg um etwa 9,4 Prozent) zu verzeichnen sein.<sup>19</sup> Dabei bevorzugen Alleinlebende vor allem Zwei-Raum-Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche zwischen 40 und 59 m<sup>2</sup>. (Ehe-) Paare bewohnen hauptsächlich Drei-Raum-Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche zwischen 60 und 79 m<sup>2</sup>.<sup>20</sup> Dennoch ist nicht zu vergessen, dass ein Großteil dieser Nachfragegruppe aus zumeist finanziellen Gründen eher kleine und preisgünstige Wohnungen benötigt, die je nach individueller Situation eine moderne, bedarfsgerechte oder DIN-gerechte Ausstattung haben. Altengerechte Investitionen in Bestandsobjekte (zum Beispiel Aufzüge, Schwellenfreiheit) werden deshalb wichtiger. Ergänzend dazu ist eine verstärkte quartiersorientierte Verknüpfung von Wohnangeboten, Unterstützungs- und Dienstleistungsangeboten sowie bürgerschaftlichem Engagement erforderlich. Erste gute Ansätze werden seit 2009 im Projekt „Wohnen im Alter“ verwirklicht. Seniorinnen und Senioren engagieren sich ehrenamtlich als Expertinnen und Experten in eigener Sache für die Verbesserung des Wohnens im Alter und eine seniorenfreundliche Wohnumfeldgestaltung insbesondere in den Ortsamtsbereichen Altstadt, Blasewitz, Neustadt und Pieschen.

Folgende spezielle Wohnformen existieren heute für ältere und behinderte Menschen in Dresden:

- selbstbestimmtes individuelles Wohnen in der eigenen Wohnung im „normalen“ Wohnumfeld (von selbständiger Lebensführung bis zum Wohnen mit unterstützenden Dienstleistungen),
- vorwiegend selbstbestimmtes Wohnen in der Gemeinschaft (von der Seniorenwohngemeinschaft bis zu altengerecht gestalteten Wohnungen mit unterstützenden Dienstleistungen),
- betreutes Wohnen in einer speziellen Wohnanlage,
- Wohnen im Seniorenheim (Unterstützung ohne Pflege),
- Wohnen in stationären Pflegeeinrichtungen

Eine weitere Bevölkerungsgruppe, die ebenfalls besonderer Aufmerksamkeit bedarf, sind Menschen mit Behinderungen aller Altersgruppen, wobei auch hier ältere Menschen einen besonders großen Anteil haben. Mit Zunahme der Bevölkerung in Dresden hat sich auch der Anteil der Menschen mit Behinderungen erhöht. Lebten im Jahr 2000 etwa 47 000 Menschen mit einer Behinderung in

Dresden, so stieg die Anzahl im Jahr 2010 bereits auf 70 950 an, was einer Zunahme von mehr als 50 Prozent entspricht. Dabei sind etwa 45 Prozent aller Menschen mit Behinderungen älter als 65 Jahre und verfügen mindestens über einen Behinderungsgrad von 50.

Auch in diesem Kontext ist eine regionale Differenzierung zu beobachten. So lebt ein großer Anteil (14 bis 17 Prozent) alter und behinderter Menschen zum einen in den Stadtteilen des Stadtzentrums und zum anderen in den Stadtteilen Prohlis und Gorbitz. Diese Gebiete verfügen über ein gut ausgebautes Netz von Gesundheits- und Nahversorgungseinrichtungen und sind gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Zugleich ist der öffentliche Raum relativ barrierefrei gestaltet.

In den Stadtteilen Äußere Neustadt, Leipziger Vorstadt, Weixdorf oder Schönfeld/Schullwitz wohnen dagegen weniger als sieben Prozent Alte und Behinderte. Diese Stadtteile werden vor allem durch junge Menschen bzw. junge Familien dominiert. Zudem sind die Entfernungen zu sozialen Einrichtungen wesentlich größer.

Für die Abschätzung künftigen Wohnbedarfs ist die Gruppe der Mobilitätsbehinderten – darunter die Rollstuhlfahrer – von besonderer Bedeutung. Gegenwärtig gibt es in Dresden 262 rollstuhlgerechte sowie weitere 1 195 alten- bzw. behindertengerechte Wohnungen, die den DIN-Vorschriften zur Barrierefreiheit entsprechen (DIN 18025).<sup>21</sup>

Der Studie zum alten- und behinderten-gerechten Wohnen in Dresden von 2008 folgend, ist bis zum Jahr 2020 von einem durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbedarf älterer Haushalte von bis zu 1 100 altengerechten Wohnungen und davon 50 rollstuhlgerechten Wohnungen auszugehen.

Dieser Bedarf muss durch Bestandserweiterung sowie durch Wohnungen mit moderner Ausstattung in Gebäuden mit Aufzug sowie durch altengerechte Umbauten der Wohnungen möglichst preisgünstig in allen Größen und Stadtgebieten gedeckt werden. Auch Rollstuhlfahrer versuchen in Wohnungen mit zusätzlichen, an die Situation angepassten Einbauten zurechtzukommen, um in ihrem vertrauten Umfeld mit funktionierenden Nachbarschaften bleiben zu können. Wohnungen, die dies ermöglichen, obwohl sie die DIN-Vorschriften nicht exakt erfüllen, gelten als „seniorenfreundlich“ (5 981 Wohnungen) oder „rollstuhlfreundlich“ (267 Wohnungen).<sup>22</sup>

Im Rahmen von Wohnungsanpassungsmaßnahmen gemäß der städtischen Richtlinie wurden 406 Wohnungen an die individuelle Situation der Bewohner angepasst und ent-

sprechend alten- und behindertenfreundlich umgebaut.

Ist ein Wohnen in der eigenen Häuslichkeit auch mit ambulanten Hilfen für einen alten Menschen nicht mehr möglich, kann ein Umzug in ein Senioren- oder Pflegeheim erfolgen. Für das Wohnen mit stationärer Pflege standen 2010 in Dresden 5 394 Pflegeheimbetten in etwa 54 stationären Pflegeeinrichtungen und 235 Plätze in sieben Seniorenheimen zur Verfügung. Die Versorgungsquote im stationären Pflegebereich in Bezug auf die Bevölkerung ab 80 Jahren lag bei fast 20 Prozent. Dies entsprach dem geltenden Richtwert für eine bedarfsgerechte Versorgung. Ende 2010 befanden sich weitere zehn neue Pflegeheime mit 826 Plätzen im Bau bzw. in der Planung. Dresden verfügt damit über ein ausreichendes Angebot an Wohnkapazitäten im stationären Pflegebereich, das auch dem zukünftigen Bedarf an stationären Pflegekapazitäten gerecht wird.

Die Senioren- und Pflegeheime in Dresden verteilen sich unterschiedlich auf die städtischen Teilräume. Der mit Abstand größte Bestand an Pflegeheimplätzen ist mit einer Kapazität von 1 981 Pflegeplätzen in 16 Einrichtungen im Ortsamtsbereich Altstadt zu finden.

Für weitergehende Ausführungen zum Wohnen im Alter wird auf den Fachplan Seniorenarbeit und Altenhilfe der Landeshauptstadt Dresden 2010 verwiesen.

## Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen

Eine wesentliche Aufgabe der Landeshauptstadt Dresden besteht entsprechend der Sozialgesetzgebung in der Sicherung der Wohnversorgung von Haushalten, die sich am Wohnungsmarkt nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können. Dazu gehört in diesem Bereich die Einflussnahme auf die Vorhaltung preiswerten Wohnraums für Einkommensschwache und auf die räumliche

<sup>19</sup> Kommunale Statistikstelle Dresden (2011): Bevölkerungsprognose 2011.

<sup>20</sup> LH Dresden (Hrsg.) (2008): Alten- und behindertengerechtes Wohnen in Dresden. S. 35f.

<sup>21</sup> Dass die Zahl der alten- bzw. rollstuhlgerechten Wohnungen in Dresden gegenüber dem Jahr 2006 um mehr als 300 zurückgegangen ist, beruht auf einem statistischen Effekt: Aufgrund von Unsicherheiten in der Kenntnis der DIN-Vorschriften hielt die Zuordnung zu den Merkmalen „rollstuhlgerecht“ bzw. „alten- und behindertengerecht“ bei einigen Wohnungen einer Überprüfung nicht stand. Quelle: INSEK 2009, S. 14; Sozialamt Dresden.

<sup>22</sup> Sozialamt Dresden, Stand 2011

Verteilung einkommens- und sozialschwacher Gruppen. Besondere Rahmenbedingungen dafür ergaben sich in Dresden durch den Verkauf der WOBA DRESDEN GmbH.

Ein Haushalt gilt als „einkommensschwach“, wenn sein Einkommen weniger als 60 Prozent des Nettoäquivalenzeinkommens beträgt. Zur Gruppe der einkommensschwachen Haushalte gehören:

- Haushalte mit Niedrigeinkommen (Geringverdiener),
- Arbeitslose,
- Leistungsempfänger nach SGB II und SGB XII.

Zudem sind Rentner, schwerbehinderte Menschen, Menschen mit Migrationshintergrund sowie Menschen mit Integrationsproblemen häufig der Gruppe der einkommensschwachen Haushalte zuzuordnen.

Im Jahr 2010 gab es in Dresden 37 100 einkommensschwache Haushalte (ohne Studierende), was einem Anteil von rund 13 Prozent aller Haushalte entspricht. Demzufolge ist die Zahl der Haushalte mit geringem Einkommen um etwa 2 300 angestiegen.

Das Angebot an preiswerten Wohnungen hat sich in den vergangenen Jahren reduziert und auf Gebiete in einfacheren Wohnlagen mit gering sowie teilsanierten Wohnungen im Altbau und DDR-Wohnungsbau konzentriert. Die Ursachen dafür liegen in:

- den umfassenden Sanierungen und Modernisierungen der Altbaubestände;
- Mietpreissteigerungen in den unteren Preissegmenten der unsanierten Altbauten sowie der unsanierten und teilsanierten DDR-Wohnungsbauten;
- den Wohnungsrückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus, die den Bestand unsanierter Wohnungen im Plattenbau weiter verringert haben.

Der Bedarf an Wohnungen des unteren Preissegments konnte durch den Bezug leerstehender Wohnungen jedoch gedeckt werden. Ein gewisser Engpass zeichnet sich aber bei kleinen Wohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte ab.

Im Ergebnis einer Befragung der großen Wohnungsunternehmen im Oktober 2010 durch das Sozialamt waren bei diesen Unternehmen etwa 91 200 Wohnungen in dem für die verschiedenen Personenhaushalte angemessenen Mietpreissegment im Bestand vorhanden. Statistisch betrachtet, stehen folglich für alle einkommensschwachen Haushalte in Dresden angemessene Woh-

nungen zur Verfügung. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein Großteil dieser Wohnungen bewohnt ist – unter anderem auch von einkommensstärkeren Haushalten – und nur im Rahmen von Fluktuation am Wohnungsmarkt zur Verfügung steht. Viele der verfügbaren Wohnungen in diesem Segment entsprechen nicht der nachgefragten Wohnqualität. Daher könnte sich aus der Zahl einkommensschwacher Haushalte langfristig betrachtet, ein prinzipielles Versorgungsproblem ergeben. Um diesem Problem zu begegnen, wurde vom Dresdner Stadtrat im Januar 2008 das „Konzept zur Vorhaltung von Wohnungen für Einkommensschwache“ beschlossen.

Wichtige Instrumente zur Unterstützung bedürftiger Haushalte bei der Wohnungsverorgung und Wohnraumerhaltung sind das Wohngeld, Belegungsrechte und die Übernahme angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung.

### Wohngeld

Im Jahr 2010 wurden in Dresden 31 200 Anträge auf Erhalt allgemeinen Wohngeldes nach Wohngeldgesetz gestellt, von denen 26 500 bewilligt wurden. Die Zahl der bewilligten Anträge ist gegenüber dem Jahr 2008 (14 100) deutlich gestiegen. Nach dem Wohngeldgesetz in der Fassung vom 24. September 2008 sind Haushalte vom Wohngeld ausgeschlossen, falls ihre Wohnkosten im Rahmen von Leistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II; Sozialgeld), dem SGB XII (Grundsicherung im Alter; Hilfe zum Lebensunterhalt) und weiteren sogenannten Transferleistungen berücksichtigt worden sind. Ein Zuschuss zu den Aufwendungen für Wohnraum erfolgt vor allem dann, wenn die Höhe der Miete bzw. die Belastung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Haushaltes übersteigt. Die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, dem Gesamteinkommen und der zu berücksichtigenden monatlichen Miete bzw. Belastung.

Bei den bedürftigen Haushalten handelt es sich mehrheitlich um Ein- und Zwei-Personen-Haushalte oder Alleinerziehende. Der wohnungsgestützte Höchstmietbetrag bei einem Ein-Personen-Haushalt in Dresden lag 2010 bei 330 Euro Bruttokaltmiete zuzüglich 24 Euro Heizkostenpauschale, bei einem Zwei-Personen-Haushalt bei 402 Euro zuzüglich 31 Euro Heizkostenpauschale.<sup>23</sup>

### Belegungsgebundener Wohnraum

Grundlage für die Belegungsbindungen sind Vereinbarungen mit Wohnungseigentümern auf Basis des Sächsischen Belegungsrechtsgesetzes oder zeitlich befristete Belegungsbindungen für Wohnungen, die mit Wohnungsbaufördermitteln gebaut oder saniert wurden. Zum Bezug belegungsgebundener Wohnungen ist ein einkommensabhängiger Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich, der auf Antrag von der Kommune ausgestellt wird.

Für die Nutzung sozialer Belegungsrechte standen in Dresden 2010 insgesamt etwa 10 900 Wohnungen zur Verfügung – 2 600 Wohnungen weniger als 2008. Im Vergleich zu westdeutschen Großstädten, in denen belegungsgebundene Wohnungen häufig Anteile von 7 bis 13 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes bilden, liegt Dresden mit einem Anteil von 3,7 Prozent weit unter diesem Niveau. Im Vergleich zu anderen ostdeutschen Städten ist der Anteil von knapp vier Prozent jedoch nicht ungewöhnlich. Für mindestens 79 Prozent der belegungsgebundenen Wohnungen in Dresden hat die Stadt die Belegungsrechte.

Städtische Belegungsrechte werden in drei Bestandsformen für belegungsgebundenen Wohnraum bereitgestellt.

#### 1. Belegungsgebundene Wohnungen nach Sächsischem Belegungsrechtsgesetz (WBS L)

Im Jahr 2010 verfügte die Landeshauptstadt Dresden über 8 032 Wohnungen mit Belegungsrechten nach Sächsischem Belegungsrechtsgesetz im Bestand der GAGFAH.

Mit der Sicherung der Belegungsrechte der etwa 8 000 Wohnungen konnte der befürchtete Rückgang des Bestandes an preiswerten Wohnungen quantitativ verlangsamt werden. Um eine räumliche Konzentration der Belegungswohnungen zu verhindern, wurden mit der Fortress Investment Group, dem neuen WOBA-Eigentümer, vertraglich Regelungen für die räumliche Streuung dieser Wohnungen vereinbart.

Der Leerstand in diesen Beständen beträgt zurzeit (Stand 31. Dezember 2010) 3,84 Prozent. Die Belegung in den Beständen mit Belegungsrechten bei der GAGFAH konzentriert sich in der Regel auf einkommensschwache Haushalte und Haushalte, die Leistungen für Unterkunft und Heizung nach den SGB II und XII erhalten.

Dresdner Stadtteile mit einer großen Zahl belegungsgebundener Wohnungen nach

<sup>23</sup> Beträge aus dem Wohngeldgesetz 2009

Sächsischem Belegungsrechtsgesetz sind Strehlen (1 105 Wohnungen), die beiden Prohli- ser Stadtteile (Prohli-Nord 624 Wohnungen, Prohli-Süd 849 Wohnungen), Gorbitz-Nord (647 Wohnungen) sowie die Äußere Neustadt (712 Wohnungen).

## 2. Belegungsgebundene Wohnungen nach Städtebauförderung (WBS S)

Die zweite Form belegungsgebundenen Wohnraums besteht für Wohnungen in Stadterneuerungsgebieten, die mit Hilfe von Städtebaufördermitteln saniert wurden. Der Gesamtbestand an Wohnungen dieses Typs umfasst mit dem Stand 31. Dezember 2010 668 Wohnungen und hat damit im Vergleich zum Jahr 2008 (700 Wohnungen) nur minimal abgenommen. Die Vermittlung von Wohnungen in diesen Beständen erfolgt durch die Stadt bzw. mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Stadtverwaltung durch den Vermieter direkt.

Für Wohnungen, deren Modernisierung mit Städtebaufördermitteln erfolgte, sind in der Regel Belegungs- und Mietpreisbindung über 12 bis 25 Jahre vereinbart worden. Die Mieten lagen beim Einzug zwischen 7,00 und 8,50 DM/m<sup>2</sup> und durften alle drei Jahre um 1,00 DM/m<sup>2</sup> erhöht werden. Die Preise liegen heute zwischen fünf und sechs Euro/m<sup>2</sup>. Mit dem Auslaufen der bestehenden Mietpreisbindungen, die sich bereits 2008 in der stark gesunkenen zahlenmäßigen Bedeutung dieses Segments widerspiegeln, sind in nachgefragten Lagen der geförderten Sanierungsgebiete Mietpreissteigerungen und, als Folge davon, Abwanderungen einkommensschwacher Haushalte zu erwarten. Eine Kompensation dieses Verlustes an preiswerten Wohnungen ist bislang nicht vorgesehen. Der größte Teil der belegungsgebundenen Wohnungen nach Städtebauförderung befindet sich in den Sanierungsgebieten Äußere Neustadt (132 Wohnungen) und Pieschen-Süd (334 Wohnungen). Der Leerstand im mit Städtebaufördermitteln geschaffenen Wohnungsbestand liegt mit aktuell 2,3 Prozent (Stand 31. Dezember 2010) deutlich unter dem städtischen Durchschnitt.

## 3. Belegungsgebundene Wohnungen nach Förderung durch das Landeswohnungsbauprogramm und Zweckentfremdungsmittel

Weitere städtische Belegungsbindungen bestehen für Wohnungen, die mit Mitteln des Mietwohnungsbauprogramms des Freistaates Sachsen und zusätzlich mit Zweckentfremdungsmitteln (Aufwendungszuschuss) gefördert wurden. Diese Wohnungen werden vor

allem an ältere und behinderte Bürger vermittelt. Für diese 139 Wohnungen besteht eine Belegungs- und Mietpreisbindung für den gesamten Förderzeitraum.

Belegungsgebundene Wohnungen ohne städtisches Zugriffsrecht sind die nach den Förderbestimmungen der Mietwohnungsprogramme des Freistaates Sachsen geförderten Wohnungen. Zu diesem Bestand zählten 2010 etwa 2 062 Wohnungen, 2 538 weniger als im Jahr 2008. Für diese Wohnungen besteht zwar eine zwölfjährige Belegungsbindung, für alten- und behindertengerechte Wohnungen sogar eine 25-jährige, doch erfolgt keine direkte Wohnungsvermittlung durch die Stadt. Stattdessen werden die Wohnungen nach individueller Wohnungssuche an Interessenten mit mittlerem Einkommen und Wohnberechtigungsschein vermietet. Die Mieten in diesen Beständen unterlagen nur einer vierjährigen Mietpreisbindung, so dass die Miethöhen für die meisten Wohnungen heute den Regelungen des Marktes unterliegen. Aufgrund auslaufender Bindungsfristen und Kündigungen der Darlehenszusagen wird sich auch dieser Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen in den nächsten Jahren weiter verringern.

## Wohnungen in den Angemessenheitsgrenzen der Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB II und SGB XII

Das im Rahmen der Arbeitsmarktreformen geänderte Leistungsrecht und das in diesem Zusammenhang neu eingeführte Arbeitslosengeld II enthält analog dem als Bundessozialhilfegesetz (BSHG) fortgeführte SGB XII Regelungen zu den Kosten der Unterkunft und Heizung. Die Leistungsempfangenden im Sinne des SGB II werden zu Bedarfsgemeinschaften und nach dem SGB XII als Einstandsgemeinschaften zusammengefasst. Deren Größe entspricht meist der Haushaltsgröße. Mit Stand 31. Dezember 2010 gab es in Dresden 33 349 Bedarfsgemeinschaften und 2 770 Einstandsgemeinschaften, von denen viele nur aus einer oder zwei Personen bestanden.

Jede Bedarfsgemeinschaft hat nach § 22 SGB II und jede Einstandsgemeinschaft nach § 35 SGB XII einen Anspruch auf Erstattung der tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung durch die Kommune, soweit diese angemessen sind.

Die von der Landeshauptstadt Dresden ermittelte Bedarfsgerechtigkeit der Kosten orientiert sich an den Gegebenheiten des Dresdner Wohnungsmarktes, dem örtlichen Mietspiegel und den Verwaltungsvorschriften

des Landes zur angemessenen Wohnungsgröße. Die Angemessenheitsgrenzen für leistungsberechtigte Personen, Bedarfsgemeinschaften sowie Einstandsgemeinschaften wurden mit Beschluss des Dresdner Stadtrates vom 24. November 2011 neu festgelegt. Für einen Ein-Personen-Haushalt im Sinne der SGB II/SGB XII gilt eine Bruttokaltmiete von bis zu 276 Euro als angemessen. Bei einer Bedarfsgemeinschaft/Einstandsgemeinschaft mit zwei Personen erhöht sich die Angemessenheitsgrenze auf 347 Euro Bruttokaltmiete. Die Heizkosten werden voll übernommen, solange diese nach den Eckwerten des Bundesweiten Heizspiegels wirtschaftlich sind. Eine Überprüfung erfolgt durch die zuständige Behörde (Jobcenter, Sozialamt). Die neuen Grenzwerte gelten rückwirkend ab dem 01. Dezember 2010.

## ■ Kosten für Unterkunft in Dresden 2010

Größe der Bedarfs- gemeinschaft	Bruttokaltmiete in Euro	
	(alt) bis 30.11.2010	(neu) ab 01.12.2010
1-Personen-Haushalt	252,45	276,00
2-Personen-Haushalt	336,60	347,00
3-Personen-Haushalt	420,75	430,00
4-Personen-Haushalt	476,85	512,00
5-Personen-Haushalt	532,95	598,00
jedes weitere Haushaltsmitglied	56,10	63,00

Datengrundlage:

Landeshauptstadt Dresden, Sozialamt

## Wohnraum für ausländische Personen

Auch in Dresden nimmt der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund zu. Das sind sowohl Deutsche mit einem persönlichen oder familiären Migrationshintergrund (zum Beispiel Spätaussiedler) als auch Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft, die als „Ausländer“ statistisch erfasst werden. Nachfolgend werden nur Aussagen für die Teilgruppe der Ausländer getroffen.

Der Anteil ausländischer Bevölkerung spielt für die Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes bisher noch keine wesentliche Rolle. Zwar ist der Anteil von Ausländern kontinuierlich von einst 1,7 Prozent im Jahr 1992 auf 4,1 Prozent im Jahr 2010 (20 982 Personen) angestiegen, liegt aber im Vergleich mit dem bundesdeutschen Durchschnitt von 8,8 Prozent nach wie vor weit unter dem Durchschnitt. Aus Europa stammen 58 Prozent der Ausländer in Dresden, davon etwa 55,6 Prozent

aus Staaten der Europäischen Union. Weitere 30 Prozent der Ausländer in Dresden kommen aus Asien. Die höchsten Anteile an der ausländischen Bevölkerung stellen die Vietnamesen und Russen mit 8,9 Prozent, die Ukrainer mit 6,9 Prozent sowie die Chinesen mit 6,5 Prozent.

Die räumliche Verteilung der ausländischen Bevölkerung ist differenziert. Stadtteile mit den höchsten Anteilen an ausländischer Bevölkerung sind:

- die Südvorstadt-Ost (22,6 Prozent) als Universitätsviertel;
- die innerstädtischen Quartiere Innere Altstadt (13,8 Prozent), Seevorstadt-Ost (11,0 Prozent) und Friedrichstadt (10,3 Prozent) sowie
- die Innere Neustadt (10,8 Prozent).

Zum Stadtrand hin nimmt der Ausländeranteil ab und beträgt in den Ortschaften im Mittel lediglich 1,3 Prozent. Der auf geringem Niveau stagnierende Ausländeranteil in Dresden lässt auch mittelfristig nicht die Konzentrationen erwarten, wie sie westdeutsche Großstädte mit einem Ausländeranteil von 15 bis 30 Prozent haben.

### Wohnraum für Asylbewerber

Im Gegensatz zur Erstversorgung von Wohnraum für Personen aus anderen Kulturkreisen, welche in der Regel im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrages selbstständig eine eigene Wohnung anmieten können, sind anspruchsberechtigte und vom Land der Landeshauptstadt Dresden zugewiesene Personen nach Sächsischem Flüchtlingsaufnahmegesetz (Leistungsberechtigte nach Asylbewerberleistungsgesetz), in Gemeinschaftsunterkünften oder anderem Wohnraum unterzubringen. Dazu sind durch die Landeshauptstadt Dresden geeignete Unterkünfte zur Verfügung zu stellen. Die Entwicklung der Zuweisungen ist sehr stark am weltpolitischen Geschehen orientiert.

Mit Stand 31. Dezember 2010 standen in der Landeshauptstadt Dresden insgesamt für die unterzubringenden Personenkreise Asylbewerber, Spätaussiedler und Kontingentflüchtlinge 461 Plätze in sieben Übergangswohnheimen sowie weitere 30 Plätze in Gewährswohnungen zur Verfügung.

Soweit Personen nach Abschluss ihres Asylverfahrens ein Bleiberecht eingeräumt wird bzw. bei Kontingentflüchtlingen und Spätaussiedlern die Anmietung von eigenem Wohnraum erfolgt, treten sie ebenfalls als

nachfragende Personen am Dresdner Wohnungsmarkt auf.

### Wohnungslosigkeit

Über den tatsächlichen Umfang der Wohnungslosigkeit in Dresden gibt es keine genauen Informationen. Bei den Wohnungslosen handelt es sich um eine Personengruppe mit sehr unterschiedlichen Ausprägungen und Lebensweisen, die empirisch nur schwer zu erfassen ist. In Dresden wurden im Dezember 2010 rund 224 Wohnungslose registriert, das heißt durch das Sozialamt Dresden in Übergangswohnheimen untergebracht. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Zahl der Wohnungslosen in der Stadt höher ist. Personen, die auf der Straße leben und keine Sozialleistungen in Anspruch nehmen und weder beim Jobcenter Dresden noch im Sozialamt Beratungs- und Unterstützungsleistung in Anspruch nehmen, können nicht gezählt werden. Obdachlose Personen, die gegenüber dem Sozialamt den Bedarf einer Unterbringung anzeigen, können eine Zuweisung in ein Übergangswohnheim erhalten. Die Mehrzahl der nicht erfassten Wohnungslosen kommt bei Freunden und Verwandten unter. Die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit wird mit den §§ 67-69 SGB XII geregelt. Diese umfassen Maßnahmen der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten, die wohnungslose Personen aufgrund ihrer besonderen sozialen Lebenslage aufweisen können.

Die Ursachen für Wohnungslosigkeit sind vielfältig und komplex. Der häufigste Auslöser dafür sind Miet- und Energieschulden.<sup>24</sup> In vielen Fällen gehen diesen aber persönliche Schwierigkeiten (Arbeitslosigkeit, Trennung, Suchtprobleme) voraus. Etwa 80 Prozent der Wohnungslosen sind Männer. Knapp die Hälfte der Wohnungslosen konnte in Übergangswohnheimen und Notunterkünften oder anderen Einrichtungen, wie beispielsweise Pensionen untergebracht werden. Durch die Landeshauptstadt Dresden wurden 2010 267 Unterbringungsplätze in acht Übergangswohnheimen zur Verfügung gestellt. Weiterhin betreibt der Verein für soziale Rechtspflege Dresden e. V. in der Karlsruher Straße 36 zwölf Plätze für straffällig gewordene Menschen, die ohne ausreichenden Wohnraum aus der Haft entlassen werden. Im Winter werden die Angebote ergänzt durch Nachtcafés mit einer Kapazität von 10 bis 15 Schlafstellen. Im Einzelfall kann das Sozialamt auch die Kosten für die Unterbringung in einer Pension übernehmen.

Im Jahr 2012 soll in der Hechtstraße 10, dem ehemaligen Hostel „Boofe“, ein Übergangswohnheim mit 50 Plätzen entstehen. Zugleich soll die Buchenstraße 15b im Hechtviertel ab dem Sommer 2012 schließen und zu einem Wohnhaus umgebaut werden. Dort würden elf Gewährleistungswohnungen mit 16 Plätzen für Wohnungslose entstehen.

Die Stadt geht auch zukünftig von einem relativ konstanten Bedarf aus. In einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe wird derzeit unter Federführung des Stadtplanungsamtes ein Konzept zur Standortsuche für Übergangswohnheime vorbereitet. Als Instrument dafür soll eine Suchkarte mit nach Eignung differenzierten Suchgebieten dienen, wobei jedes Einzelobjekt bauplanungsrechtlich überprüft wird.

### 4.6 Studentisches Wohnen in Dresden

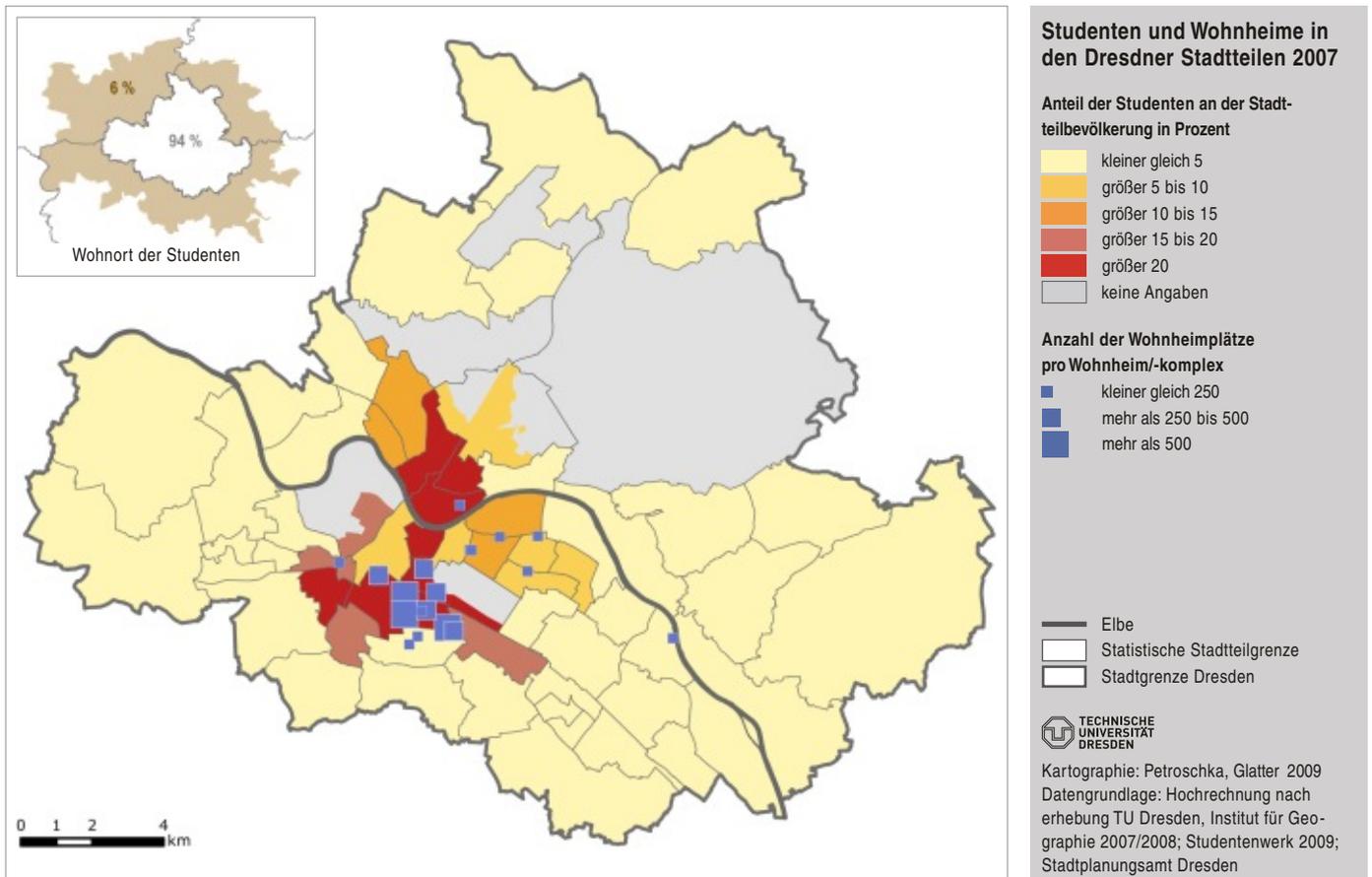
Die Landeshauptstadt Dresden ist mit zehn Hochschulen, an denen 2010 etwa 41 300 Studierende eingeschrieben waren, ein bedeutender Hochschulstandort. Die Zahl der Studierenden in Dresden nimmt seit Jahren zu, wenn auch in den letzten acht Jahren sehr moderat. Im Wintersemester 2011 kam es jedoch zu einem deutlichen Anstieg, der sich aus dem Wegfall des zu leistenden Wehr- bzw. Zivildienstes, den doppelten Abiturjahrgängen in einigen Bundesländern und den intensiven Studienanfängerwerbungen ergeben. Der Studienstandort Dresden stellt sich als ein sehr attraktiver Studienort dar.

Aufgrund ihrer hohen Zahl bilden die Studierenden eine wichtige Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt. Für eine Mehrheit von etwa 63 Prozent der Studierenden ist Dresden ein neuer Wohnort; 37 Prozent haben bereits während des Abiturs in Dresden gewohnt (Studentenwerk Dresden 2009).

Studierende entscheiden sich in der Regel für eine der folgenden fünf Wohnformen:

- Wohnen bei den Eltern;
- Wohnen in einer eigenen Mietwohnung, allein oder mit Partner, Familie;
- Wohnen in einer Wohngemeinschaft;
- Wohnen im Wohnheim;
- Wohnen zur Untermiete.

<sup>24</sup> Bleibt ein Haushalt die Miete seiner Wohnung langfristig schuldig, kann es zu einer Räumungsklage des Vermieters und schließlich zur Zwangsräumung der Wohnung kommen. Im Jahr 2010 wurden in Dresden durchschnittlich monatlich etwa 70 Zwangsräumungen verzeichnet, von denen aber ein Drittel abgewendet werden konnte.



Bei den Eltern wohnen 13 Prozent aller Studierenden; ihr Anteil ist in den letzten zehn Jahren deutlich zurückgegangen, was sich zum einen daraus erklären lässt, dass ein immer höherer Anteil der in Dresden Studierenden nicht aus der Region kommt. Der Rückgang erklärt sich aber auch aus der bisher bestehenden Situation eines entspannten Wohnungsmarktes, der es den Studierenden erlaubt, früher in eine eigene Wohnung zu ziehen. Etwa drei Viertel der Studierenden sind Nachfrager auf dem privaten Wohnungsmarkt, das sind schätzungsweise 21 000 studentische Haushalte in Dresden. 38 Prozent leben in einer Wohngemeinschaft. Auch deren Anteil hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. 21 Prozent der Studierenden lebt mit dem Partner bzw. der Partnerin und 14 Prozent leben alleine in einer Mietwohnung. Der Anteil der Studierenden, der zur Untermiete wohnt, ist mit weniger als ein Prozent sehr gering. Mieter in einem Wohnheim sind 13 Prozent der Studierenden (Studentenwerk Dresden 2009).

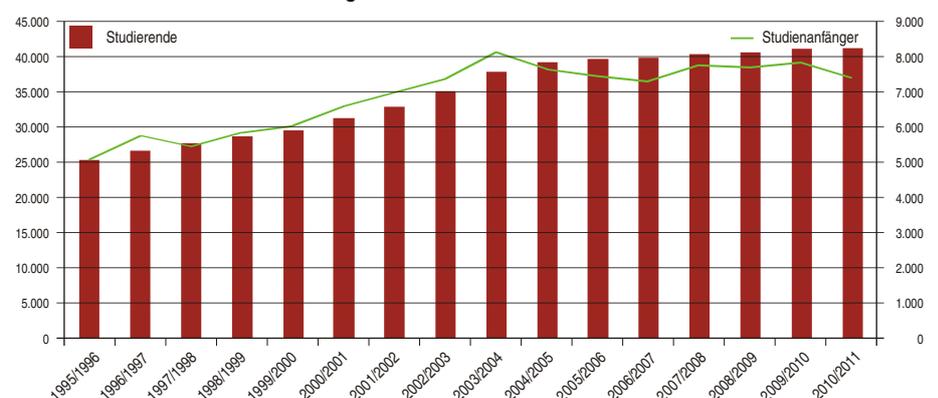
In den Wohnheimen des Studentenwerkes werden in Dresden insgesamt 5 540 Plätze angeboten. Die Qualität der Wohnheime hat sich in den vergangenen Jahren beständig verbessert: Etwa 80 Prozent der Plätze befinden sich inzwischen in sanierten Wohnheimen, fast alle Zimmer sind Einbettzimmer

bzw. Einzelapartments (Studentenwerk Dresden 2009: Wohnheimkatalog). Seit Anfang der 1990er Jahre hat sich der Anteil der Studierenden, der in Studentenwohnheimen wohnt, allerdings stetig verringert. Der Trend weg vom Wohnheim in die eigene Wohnung – ob allein, mit Partner oder in einer Wohngemeinschaft („WG“) – wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Denn fast jeder neunte von zehn Studierenden möchte in einer Mietwohnung leben (Studentenwerk Dresden 2009). Ein wesentlicher Grund dafür, dass viele Studierende diesen Wunsch bisher umsetzen konnten, war der in Dresden bestehende Mietermarkt mit recht moderaten

Mietpreisen. Der Rückgang an preiswerten Wohnungen, der Anstieg der Mietpreise und die Zunahme der Zahl der Studierenden in Dresden, haben jedoch zu einer deutlichen Verknappung des Wohnungsangebots für Studierende geführt. Vor allem am Beginn des Wintersemesters – in der Zeit von September bis November – ist die Nachfrage nach Wohnraum durch die Studienanfänger sehr groß.

Die wachsende Nachfrage nach Wohnangeboten für Studierende haben inzwischen auch einige private Investoren erkannt. Der 2007 sanierte „Güntzpalast“ an der Güntzstraße bietet 260 Apartments und an der

■ Studierende und Studienanfänger in Dresden 1995/96 bis 2010/11



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen

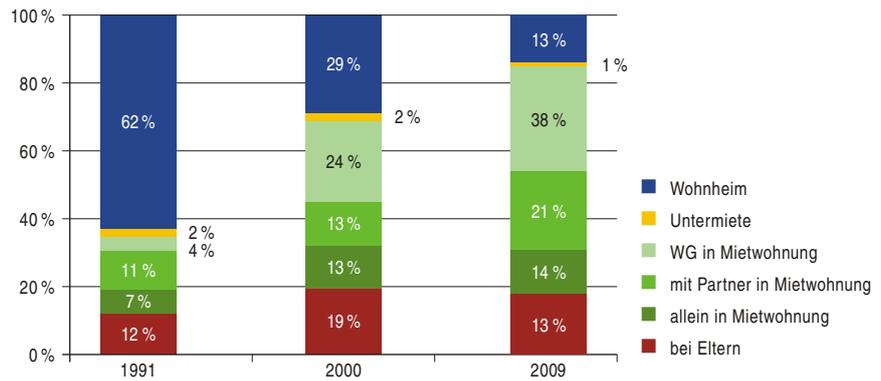
Bautzner Straße ist der Bau eines Studentenwohnheims mit 129 Apartments der höheren Preislage geplant.

Die Mietkosten sind für Studierende in Dresden in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Mittel zahlt ein/e Dresdner Student/in pro Monat 229 Euro an Mietkosten – inklusive Nebenkosten (Studentenwerk Dresden 2009), was einem Anteil am monatlichen Budget von etwa 33 Prozent entspricht. Bundesweit liegen die Kosten für Studierende im Mittel bei 281 Euro. Demnach ist das Wohnen in Dresden noch vergleichsweise preiswert.

Auf dem freien Wohnungsmarkt zahlen Studierende, die in einer Mietwohnung alleine oder mit Partner leben im Mittel 265 Euro pro Monat (Median). In den Studentenwohnheimen und in einer Wohngemeinschaft liegen die mittleren Mietkosten hingegen bei nur 205 Euro pro Monat (Studentenwerk Dresden 2009).

Die Wohnstandorte der Studierenden konzentrieren sich auf die inneren Quartiere der Stadt. Die höchsten Anteile erreichen die Stadtteile in der Nähe des Campus der TU Dresden: Löbtau, Südvorstadt Ost und West, die zentralen Quartiere Altstadt und Seevorstadt-Ost sowie die nördlich der Elbe gelegenen Quartiere Innere Neustadt, Äußere Neustadt und Leipziger Vorstadt. Weitere Quartiere mit Studentenanteilen von über 15 Prozent an der Wohnbevölkerung sind Plauen, Löbtau-Nord, Friedrichstadt und Strehlen. In Stadtteilen, die mehr als vier Kilometer vom Stadtzentrum entfernt liegen, ist der Anteil der Studierenden an der Wohnbevölkerung kleiner als fünf Prozent. Im nahen Umland Dresdens sind die Anteile noch geringer; wenn auch etwa sechs Prozent aller Dresdner Studierenden dort ihren Wohnsitz haben.<sup>25</sup>

■ Studentische Wohnformen in Dresden 1991 bis 2009



Datengrundlage: Studentenwerk Dresden 2009

<sup>25</sup> Die Angaben beruhen auf einer Hochrechnung von Daten zweier Umfragen, die am Institut für Geographie der TU Dresden unter Studierenden der TU Dresden im Jahr 2007 und 2008 durchgeführt wurden (TU Dresden 2008; Killisch u. a. 2009).

# 5 Wohnungsmarktregion Dresden

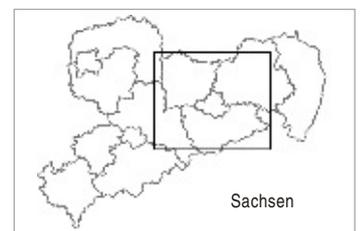
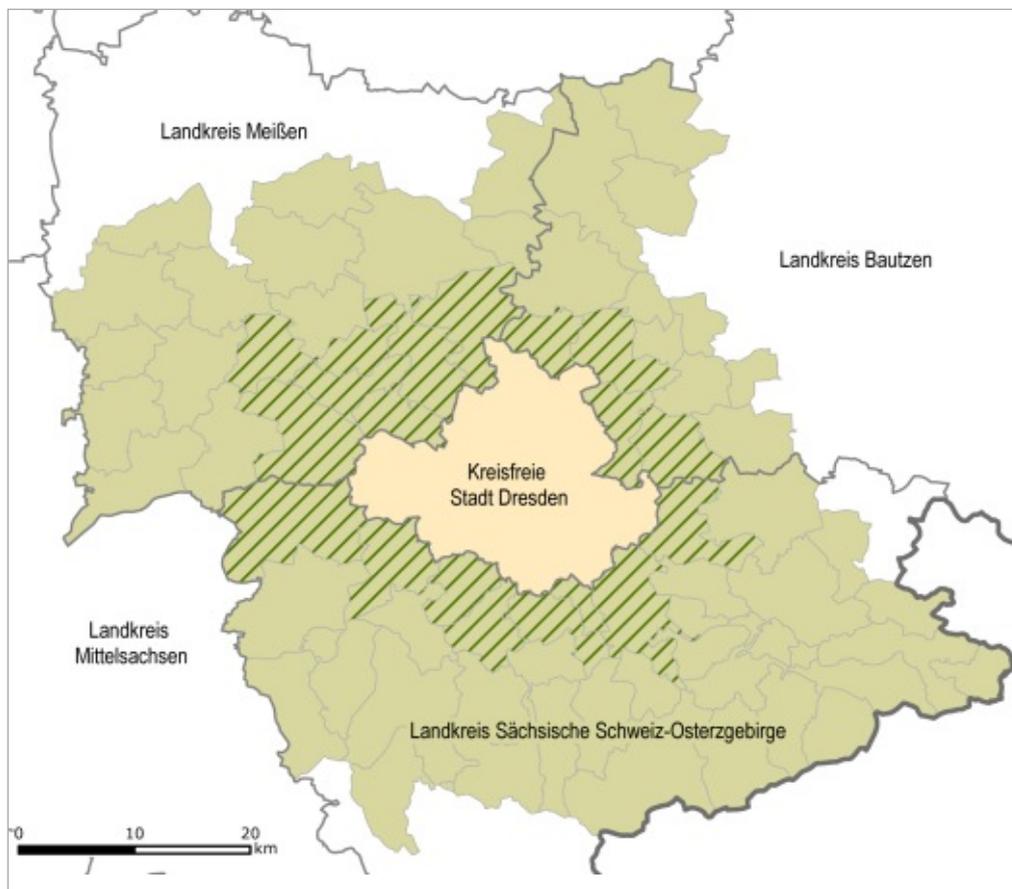
## ■ 5.1 Abgrenzung der Wohnungsmarktregion

Die bisherigen Betrachtungen zum Dresdner Wohnungsmarkt waren räumlich auf das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden beschränkt. Wohnungsmärkte sind jedoch nicht an administrative Grenzen gebunden, sondern vielmehr durch individuelle Wahrnehmungs- und Aktionsräume sowie unternehmerische Raumbezüge bestimmt. Eine sinnhafte Abgrenzung von Wohnungsmarktregionen ist komplex und an methodische Prämissen gebunden. Ein Konzept dazu hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

(BBSR) entwickelt. Demnach umfasst eine Wohnungsmarktregion all jene Räume, in denen die auf eine Kernstadt orientierten Haushalte ihren Wohnstandort wählen. Zur Abgrenzung werden funktionale Aspekte wie Pendlerverflechtungen und Erreichbarkeiten herangezogen.

Die vom BBSR vorgenommene Abgrenzung der Wohnungsmarktregion Dresden umfasst neben der Landeshauptstadt Dresden fast den gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge sowie Teile der Landkreise Meißen und Bautzen. Entgegen dieser vom BBSR vorgeschlagenen großräumigen Regionsabgrenzung werden im Rahmen des

Wohnungsmarktberichts nur die Landeshauptstadt Dresden und ihr nahes Umland als Wohnungsmarktregion analysiert (siehe Karte). Damit wird die Wohnungsmarktregion zwar nicht in ihrer vollen Ausdehnung erfasst, aber zumindest ein erster Schritt zu einer regionalen Betrachtung der Wohnungsmarktentwicklung vorgenommen. Die Beschränkung auf das nahe Umland ergibt sich vor allem aus Gründen der Datenverfügbarkeit. Für diese Wohnungsmarktregion werden durch das BBSR keine Veröffentlichungen statistischer Daten als räumliche Bezugs Ebene zur Verfügung gestellt, für die Gemeinden des nahen Umlandes konnten die Daten jedoch recher-

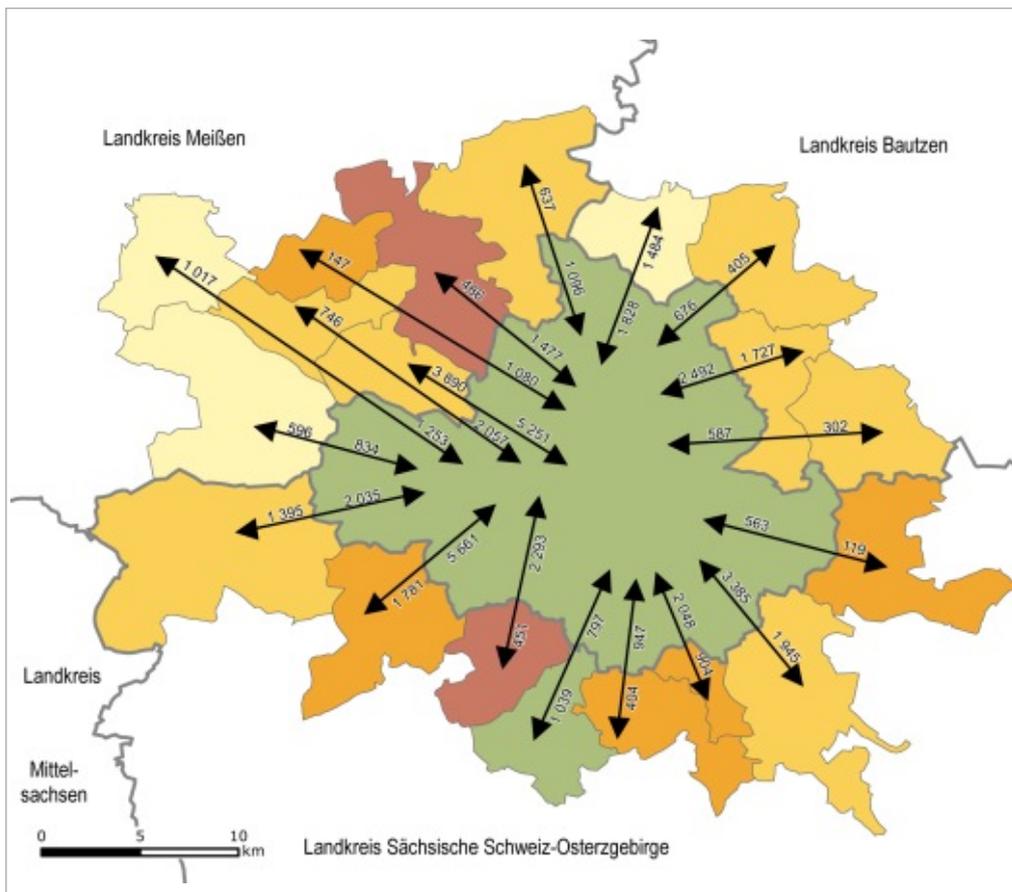


**Wohnungsmarktregion und nahes Umland Dresdens**

- Stadtgebiet Dresden
- Nahes Umland
- BBSR-Wohnungsmarktregion
- Gemeindegrenze
- Kreisgrenze
- Staatsgrenze

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN

Kartographie: Wolff, Petroschka 2011  
Datengrundlage: BBSR 2009; KST Dresden; ATKIS® VG250, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2005



### Berufspendler zwischen Dresden und dem nahen Umland 2010

Saldo der Berufspendler pro 100 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

- positiver Saldo
- negativer Saldo kleiner gleich 10
- negativer Saldo größer 10 bis 20
- negativer Saldo größer 20 bis 30
- negativer Saldo größer 30

Ein- bzw. Auspendler nach bzw. aus Dresden



Berufspendler nach Dresden: 36 360  
Berufspendler aus Dresden: 19 475

- Gemeindegrenze
- Kreisgrenze



Kartographie: Wolff 2011  
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; AKTIS @ VG250, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2005

chert werden. So kann zumindest auf Basis dieser vorhandenen Daten ein erster Eindruck von den Strukturen und Entwicklungen innerhalb der Wohnungsmarktregion vermittelt werden.

Ein Indikator für die Verflechtung zwischen Dresden und dem nahen Umland ist die Zahl der Berufspendler. Etwa 36 300 Bewohner des nahen Umlands hatten im Jahr 2010 einen Arbeitsplatz in Dresden. Der Anteil der Pendler nach Dresden an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort beträgt für die Gemeinden des nahen Umlands im Mittel 35 Prozent; am höchsten ist er in Bannewitz (54,9 Prozent) und Moritzburg (47,6 Prozent). Aus Dresden pendelten 2010 rund 19 500 Beschäftigte zu Arbeitsstätten im nahen Umland, das sind elf Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Dresden. Der Saldo der Berufspendler ins bzw. aus dem nahen Umland ist aus Sicht der Landeshauptstadt Dresden deutlich positiv. Zwischen 2001 und 2010 hat die Zahl der Pendler in beide Richtungen stetig zugenommen, schwächte sich jedoch seit 2008 leicht ab.

Für den Dresdner Wohnungsmarkt ist die hohe Zahl der Einpendler ein Indiz für eine relativ große potenzielle Wohnungsnachfrage. Das Wohnungsangebot im nahen Umland wird derzeit offenbar von vielen Haushalten hinsichtlich Qualität bzw. Preis als attraktiver bewertet als das Wohnungsangebot Dresdens,

so dass ein Wohnstandort im Umland auch dann gewählt wird, wenn er mit einem längeren Arbeitsweg verbunden ist.<sup>26</sup>

### 5.2 Wohnungsnachfrage

Im Jahr 2010 wohnten im nahen Umland Dresdens etwa 286 000 Menschen, davon knapp die Hälfte in den vier größten Städten Pirna, Freital, Radebeul und Meißen.

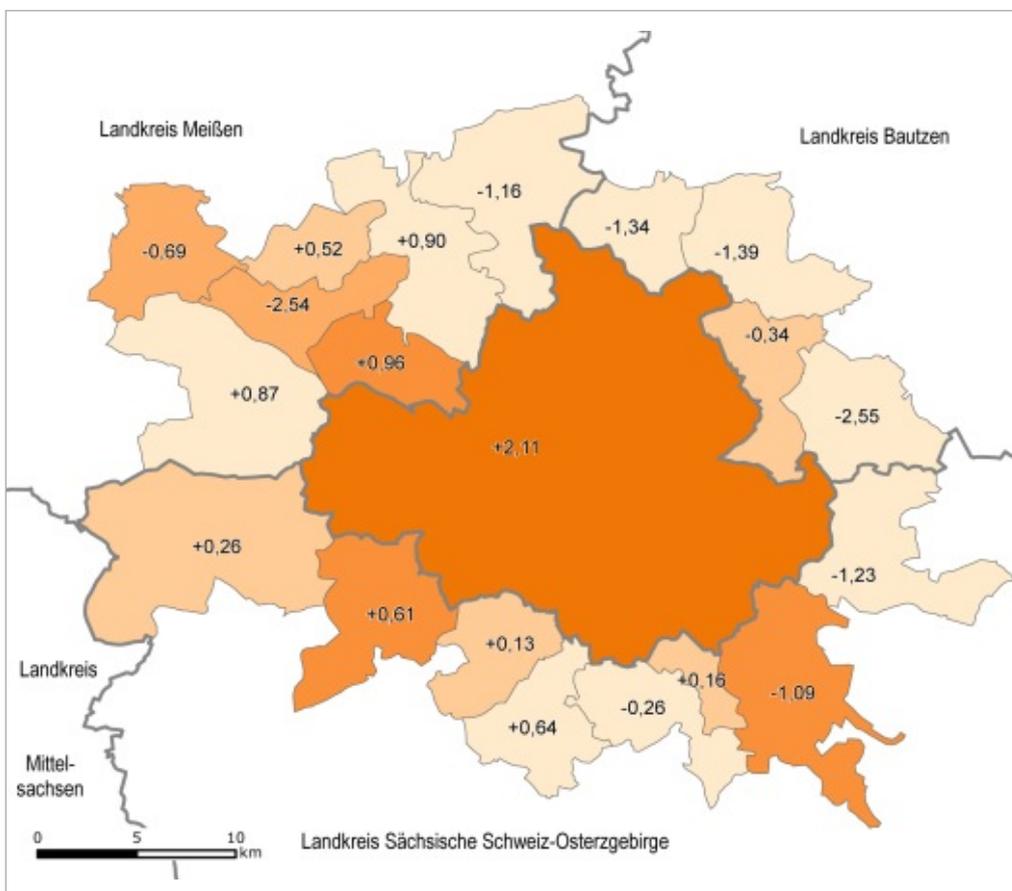
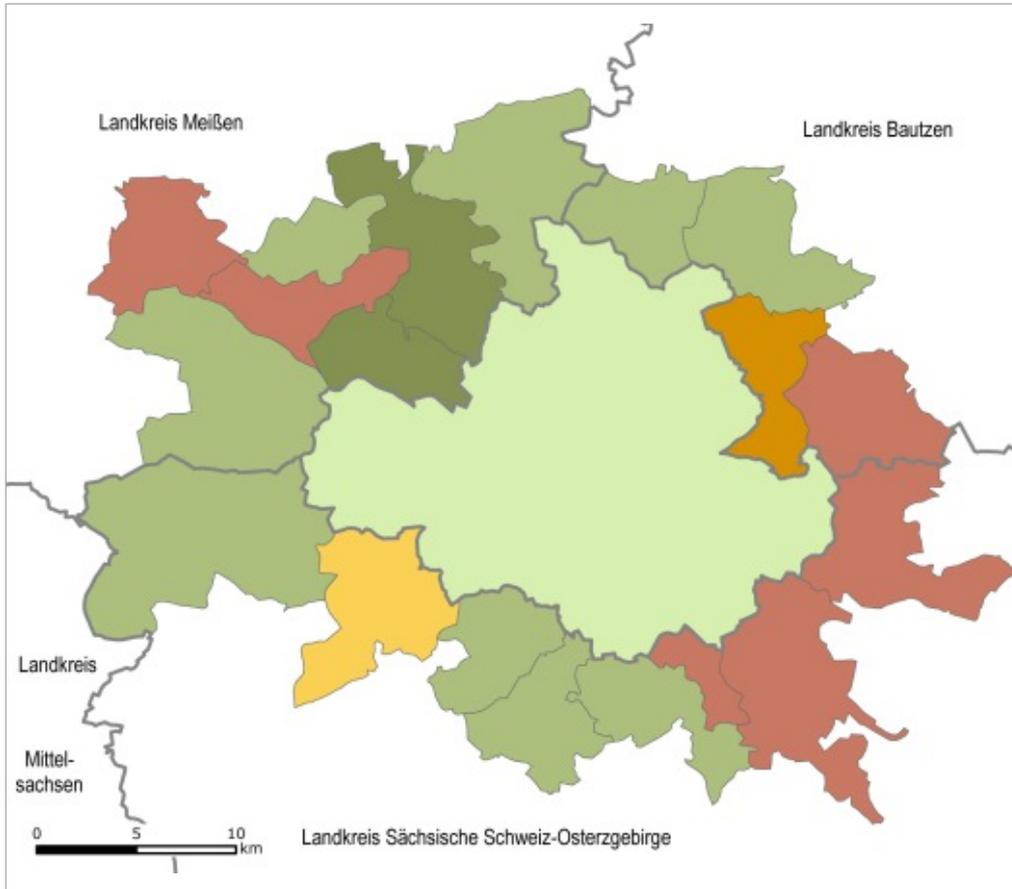
Die Einwohnerentwicklung der Gemeinden des nahen Umlandes verlief in den letzten 20 Jahren sehr unterschiedlich.<sup>27</sup> Während beispielsweise Coswig und Meißen zu den Gemeinden mit kontinuierlichem Bevölkerungsverlust zählen („langjährige Verlierer“ mit -18 bzw. -21 Prozent Bevölkerungsverlust zwischen 1990 und 2010), ging die Einwohnerzahl unter anderem in Radeburg und Wachau erst seit 2001 zurück („ehemalige Gewinner“ mit -3 bzw. -7 Prozent Bevölkerungsverlust zwischen 2001 und 2010). Dagegen gehören die Gemeinden Moritzburg und Radebeul zu den „langjährigen Gewinnern“ mit 35 bzw. 8 Prozent Bevölkerungsgewinn seit 1990. Freital verliert nach einer leichten Wachstumsphase zwischen 1993 und 1999 geringfügig Einwohner („stabilisierte Verlierer“). Eine Besonderheit stellt die Stadt Radeberg dar, welche zwischen 1990 und 2010 nur geringfügige Bevölkerungsgewinne oder -verluste zu

verzeichnen hatte („langjährige Stabile“). Dresden verlor hingegen bis 1999 an Bevölkerung (sieben Prozent zwischen 1990 und 1999), verzeichnet seitdem aber ein deutliches Bevölkerungswachstum (zehn Prozent zwischen 1999 und 2010).

Zwischen 2008 und 2010 ist die Einwohnerzahl in den Umlandgemeinden im Mittel um 0,3 Prozent gesunken. Die höchsten Rückgänge ergaben sich in Coswig (-2,5 Prozent) und Arnsdorf (-2,5 Prozent) sowie in Wachau (-1,4 Prozent), Dürrröhrsdorf-Dittersbach (-1,2 Prozent) und Radeburg (-1,2 Prozent). Einen leichten Anstieg verzeichneten in diesem Zeitraum hingegen Radebeul (+1,0 Prozent), Moritzburg (+0,9 Prozent) und Klipphausen (+0,9 Prozent). In etwas geringerem Umfang nahm die Einwohnerzahl in Freital, Kreischa und Weinböhla zu. Der Einwohnergewinn der Landeshauptstadt Dresden betrug zwischen 2008 und 2010 2,1 Prozent.

<sup>26</sup> Diese Aussage verdeutlicht lediglich eine Tendenz und vernachlässigt eine Reihe von Einflussfaktoren. (Dass ein Berufspendler auf dem Weg zur Arbeit die Stadtgrenze der Stadt Dresden überschreitet, sagt beispielsweise nichts über die tatsächliche Entfernung zwischen Wohnung und Arbeitsort aus. Auch der Arbeitsweg eventueller weiterer Haushaltsangehöriger wird nicht berücksichtigt.)

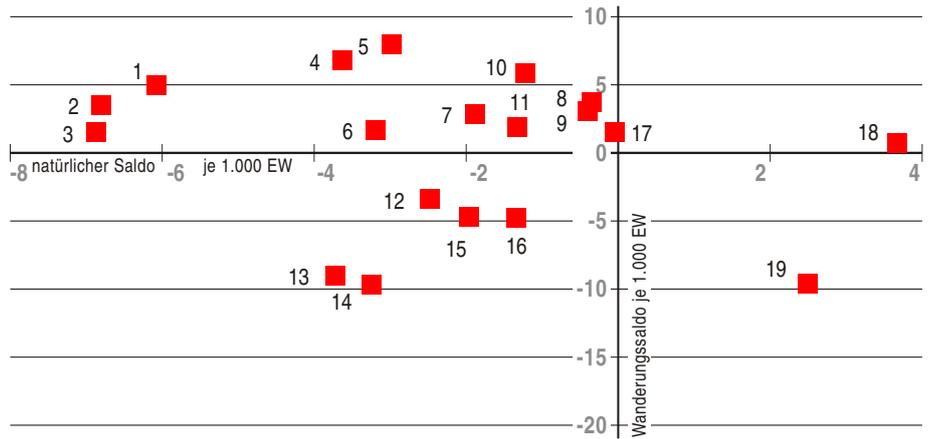
<sup>27</sup> Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die in Kapitel Zwei vorgenommene Einteilung in Typen der Bevölkerungsentwicklung.



Die Veränderungen der Einwohnerzahlen basieren auf unterschiedlichen Entwicklungen der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen. Wilsdruff ist die einzige Gemeinde des nahen Umlandes, die im Zeitraum von 2008 bis 2010 keinen negativen natürlichen Saldo und Wanderungsverluste aufweist. Sowohl einen negativen Saldo aus Geburten und Sterbefällen (natürlicher Saldo) als auch eine negative Bilanz aus Zu- und Fortzügen (Wanderungssaldo) verzeichneten für die Jahre 2008 bis 2010 sechs der 19 Gemeinden des nahen Umlandes. Bei diesen Gemeinden sind die Wanderungsverluste zudem größer als die Sterbeüberschüsse (beide Salden in Kreischa stagnieren zwischen 2008 und 2010). In zehn Gemeinden lässt sich der Haupttrend eines negativen natürlichen Saldos bei gleichzeitigem positivem Wanderungssaldo ablesen (in Weinböhla weist der natürliche Saldo keine Tendenz auf). Die Gemeinde Wachau stellt eine Besonderheit dar. Sie hat die höchsten Wanderungsverluste, zugleich aber einen Geburtenüberschuss.

Die Einwohnerzahl im nahen Umland ist in den letzten drei Jahren insgesamt zurückgegangen, die Einwohnerzahl in Dresden hingegen ist gestiegen. Der Wanderungssaldo von Dresden mit dem nahen Umland ist nahezu ausgeglichen.<sup>28</sup> In erster Linie profitiert die Stadt Radebeul im Westen von Dresden von

### Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des nahen Umlands 2008 bis 2010



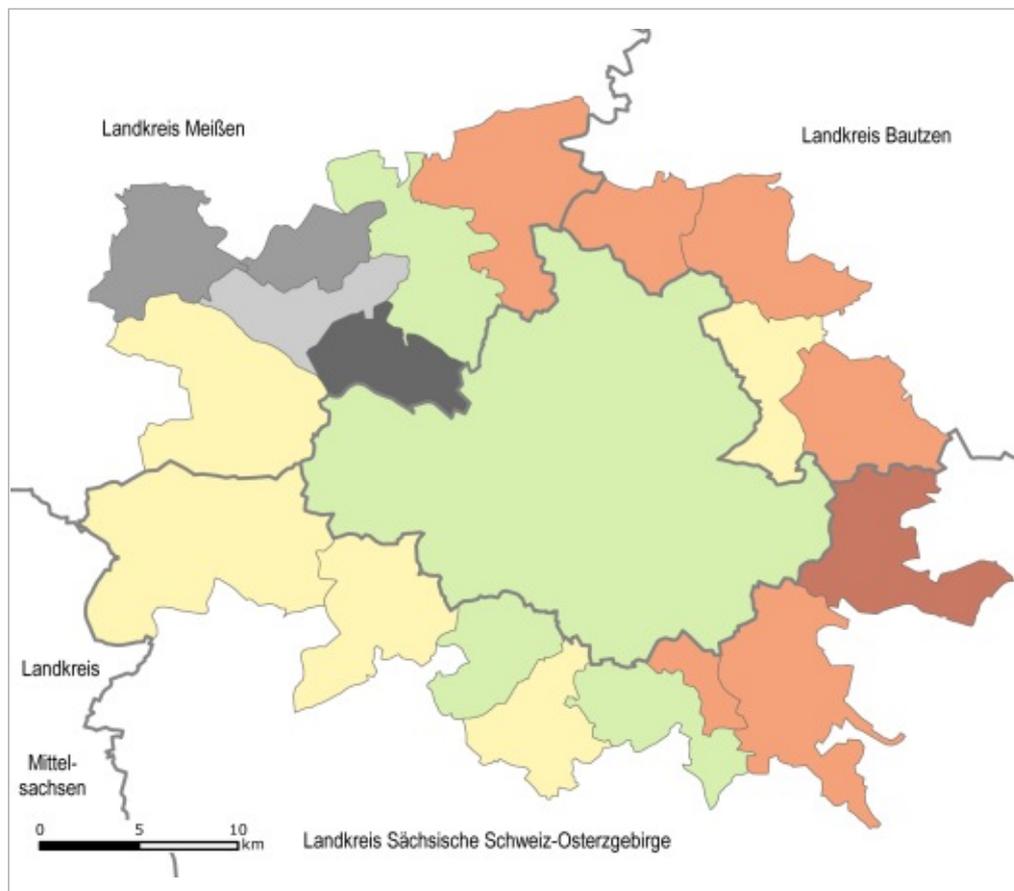
1 Dohna, 2 Meißen, 3 Pirna, 4 Freital, 5 Radebeul, 6 Radeberg, 7 Heidenau, 8 Kreischa, 9 Weinböhla, 10 Moritzburg, 11 Bannewitz, 12 Radeburg, 13 Arnsdorf, 14 Coswig, 15 Ottendorf-Okrilla, 16 Dürrröhrsdorf-Dittersbach, 17 Wilsdruff, 18 Klipphausen, 19 Wachau

(dargestellt sind die Mittelwerte der Salden der Jahre 2008 bis 2010)  
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen

Wanderungsgewinnen, aber auch die Gemeinden Klipphausen sowie Moritzburg im Norden der Stadt. Weiterhin verzeichneten Gemeinden im Süden Dresdens zwischen 2008 und 2010 Wanderungsgewinne aus Dresden, wie etwa Bannewitz und Dohna. Dabei profitierte vor allem Freital. Dagegen wiesen andere städti-

sche Gemeinden in räumlicher Nähe zu den Wanderungsgewinnern erhebliche Abwande-

<sup>28</sup> Diese Aussage bezieht sich auf das nahe Umland, wie es am Anfang dieses Kapitels definiert wurde. Dahingehend können sich Abweichungen zu Aussagen in Kapitel 2 Wohnungsnachfrage ergeben, da dort der Fokus auf dem erweiterten Umland liegt.



### Bevölkerungsprognose für Dresden und das nahe Umland bis 2025 (in Prozent pro Jahr)

Prognose des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (Basisjahr 2009, dargestellte Veränderung 2010 bis 2025)

- größer 0,0
- größer -0,5 bis 0,0
- größer -1,0 bis -0,5
- kleiner -1,0

Prognose des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2008, dargestellte Veränderung 2010 bis 2025)

- größer 0,0
- größer -1,0 bis -0,5
- kleiner -1,0

- Gemeindegrenze
- Kreisgrenze



Kartographie: Wolff 2011  
Datengrundlage: Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. 2010, Statistisches Landesamt Sachsen; AKTIS @ VG250, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2005

rungsverluste auf: Meißen und Coswig im Nordwesten sowie Pirna im Südosten. Darüber hinaus verzeichneten die ländlichen Gemeinden im Norden um Radeburg, Ottendorf-Okrilla und Wachau mäßige bis starke Abwanderung nach Dresden.

Hinsichtlich der Altersstruktur weisen die Gemeinden Radebeul, Weinböhla, Bannewitz, Dohna und Kreischa eine ähnliche Struktur wie Dresden auf, das heißt eine Dominanz der 25- bis 45-Jährigen sowie der Älteren über 60 Jahre. Vor allem Städte wie Meißen, Radeberg, Coswig, Freital, Pirna und Heidenau weisen einen hohen Anteil älterer Menschen auf (älter als 60 Jahre). In fünf der 19 Gemeinden ist im Vergleich zu 2008 ein Alterungsprozess der Bevölkerung festzustellen, welcher folgende Merkmale aufweist: Während 2008 in den Gemeinden Arnsdorf, Ottendorf-Okrilla, Moritzburg, Radeburg und Dürrröhrsdorf-Dittersbach noch die Altersgruppe der 25- bis 45-Jährigen zusammen mit den über 60-Jährigen dominierte, waren es 2010 die Gruppen der 45- bis 60- und über 60-Jährigen.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung<sup>29</sup> der Gemeinden des nahen Umlandes ist räumlich und zeitlich differenziert.<sup>30</sup> Bis 2015 wird erwartet, dass in erster Linie die südöstlich und nordwestlich von Dresden gelegenen Umlandgemeinden Bevölkerung verlieren. Dazu gehören nicht nur städtische Gemeinden wie die Stadt Pirna im Südosten oder Meißen im Nordwesten, sondern auch ländlich geprägte Gemeinden wie Arnsdorf. Ein mäßiger Bevölkerungsrückgang wird vor allem für die Gemeinden im Nordosten prognostiziert. Dagegen weisen neben Dresden auch die sich unmittelbar anschließenden, verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden Bannewitz, Dohna und Moritzburg Gewinne auf. Während eine kurzfristige Bevölkerungsprognose bis 2015 Aussagen über die zu erwartende Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt zulässt, erlaubt eine langfristige Betrachtung bis 2025 Rückschlüsse auf zu planende Flächenausweisungen. Dieser ist zu entnehmen, dass sich der Trend des Bevölkerungsrückganges noch verschärft. Lediglich in Radebeul und Moritzburg im Nordwesten sowie Dohna und Banne-

witz im Süden Dresdens wird die Bevölkerung bis 2025 wachsen, jedoch deutlich abgeschwächt. Die höchsten Verluste müssen dagegen in erster Linie Gemeinden im Osten und Nordwesten Dresdens hinnehmen.

### ■ 5.3 Wohnungsangebot

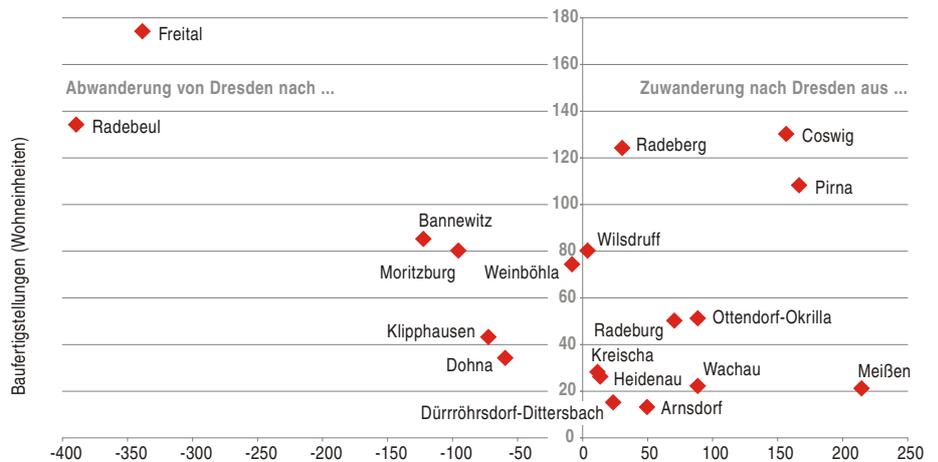
Die Gemeinden des nahen Umlands von Dresden verfügten 2010 über insgesamt 149 400 Wohnungen, das heißt in der Umlandregion werden noch einmal halb so viele Wohnungen angeboten wie in Dresden. Mehr als die Hälfte der Wohnungen des nahen Umlands befindet sich in den vier großen Städten Pirna (22 600 Wohnungen), Freital (20 300 Wohnungen), Meißen (18 300 Wohnungen) und Radebeul (16 500 Wohnungen). Der Wohnungsbestand im nahen Umland hat seit 2008 um 0,2 Prozent leicht zugenommen.<sup>31</sup>

Die Zahl der Baufertigstellungen ist in erster Linie in den Städten hoch, die Wanderungsgewinne aus Dresden verbuchen können (Radebeul und Freital). Eine weitere Gruppe

mit ebenfalls hohen Baufertigstellungszahlen besteht aus den Städten Radeberg, Coswig und Pirna, wobei vor allem die beiden letztgenannten Bevölkerung durch Abwanderung nach Dresden verloren. Darüber hinaus weisen die unmittelbar an Dresden angrenzenden bzw. suburbanen Gemeinden Bannewitz, Moritzburg sowie Klipphausen und Dohna Wanderungsgewinne aus Dresden sowie einen mäßigen bis starken Zuwachs an Baufertigstellungen auf. Dagegen verzeichnen die Gemeinden Radeburg, Ottendorf-Okrilla, Kreischa, Heidenau, Arnsdorf, Wachau und Dürrröhrsdorf-Dittersbach leichte bis mäßige Abwanderungsverluste nach Dresden (Meißen dagegen sehr starke) bei gleichzeitigen geringen Baufertigstellungszahlen.

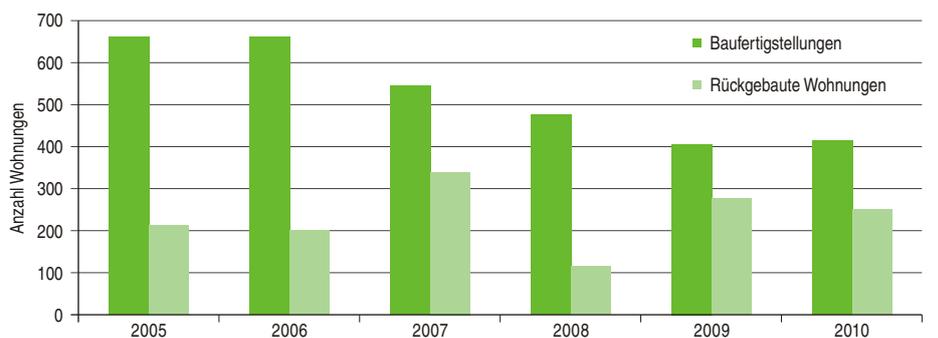
Durch Rückbaumaßnahmen wurden im Zeitraum 2005 bis 2010 insgesamt 1 392 Wohnungen im nahen Umland vom Markt genommen, davon 249 Wohnungen im Jahr 2010. Fast 80 Prozent des Rückbauvolumens der Jahre 2005 bis 2010 entfielen auf die Städte Pirna (654 Wohnungen), Meißen (237 Wohnungen) und Coswig (188 Wohnungen),

### ■ Baufertigstellungen in den Umlandgemeinden und Wanderungssaldo mit der Landeshauptstadt Dresden 2008 bis 2010



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen

### ■ Baufertigstellungen von Wohnungen und rückgebaute Wohnungen in Gemeinden des nahen Umlands 2005 bis 2010

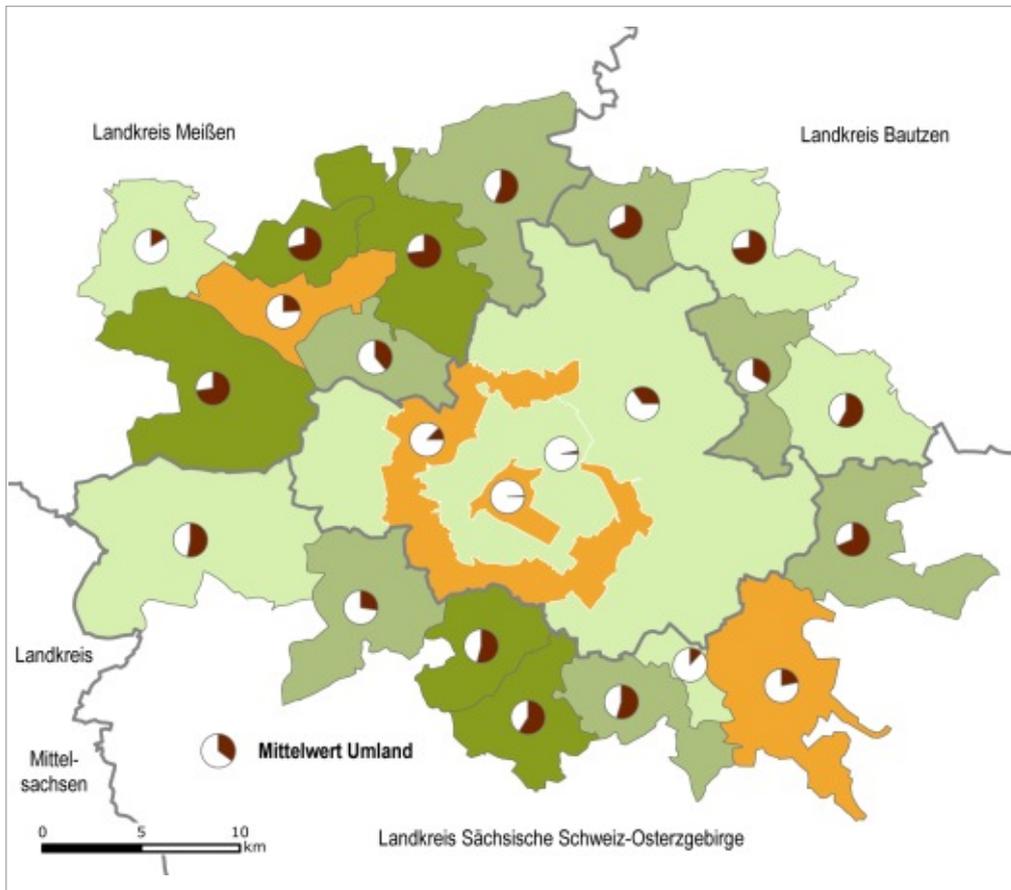


Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen

<sup>29</sup> Entwicklung von Menschen mit Hauptwohnsitz.

<sup>30</sup> Grundlage für diese Ausführungen ist die von der Erlebnisregion Dresden in Auftrag gegebene kleinräumige Bevölkerungsprognose des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung, welche der amtlichen Prognose des statistischen Landesamtes aufgrund ihrer kleinräumigen regionalen Spezifik vorgezogen wurde. Um dennoch ein möglichst vollständiges Bild der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung zeichnen zu können, wurden die in den Karten grau dargestellten Gemeinden durch amtliche Daten ergänzt.

<sup>31</sup> Quelle: Statistisches Landesamt 2011.



### Entwicklung der Wohnungszahl 2008-2010 (in %) und Eigenheimanteil in Dresden und dem nahen Umland 2010

- kleiner 0,0
- größer 0,0 bis 0,5
- größer 0,5 bis 1,0
- größer 1,0

Umland gesamt: + 0,20  
 Dresden\* gesamt: +0,25

Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand in Wohngebäuden

\* Daten des Statistischen Landesamtes  
 \*\* Für die innerstädtische Differenzierung der Entwicklung der Wohnungszahlen in Dresden wurden Daten der Kommunalen Statistikstelle Dresden verwendet.

- Gemeindegrenze
- Kreisgrenze



Kartographie: Wolff 2011  
 Datengrundlage: KST Dresden, Statistisches Landesamt Sachsen; AKTIS @ VG250,  
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2005

davon wurde der Großteil 2010 vor allem im Bereich der Dresdner Straße und Spitzgrund im Zuge des Stadtumbaus Ost rückgebaut). In zehn Gemeinden umfassten die Rückbauten zwischen 2005 und 2010 jeweils weniger als zehn Wohnungen, in Ottendorf-Okrilla fanden keine Rückbaumaßnahmen statt.<sup>32</sup>

Insgesamt entstanden im Jahr 2010 351 neue Wohnungen im nahen Umland. Die Zahl der jährlichen Wohnungsneubauten im gesamten nahen Umland lag damit unter dem Niveau der Neubauten der Landeshauptstadt Dresden (522 Wohnungsneubauten). Der Trend einer rückläufigen Zahl der Baufertigstellungen setzt sich damit weiter fort, wurden 2005 noch 547 Wohnungen neu errichtet, waren es 2008 nur noch 469 und 2010 nur 351 Wohnungen.

Im Vergleich zu den 1990er Jahren sind im nahen Umland die Baufertigstellungen von Wohnungen, die Baugenehmigungen und auch die Neuausweisungen von Wohnbauflächen deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2010 wurden im nahen Umland für 359 Wohngebäude (fast ausschließlich Ein- und Zwei-Familienhäuser) Baugenehmigungen erteilt, in Dresden waren es im gleichen Jahr 441 Wohngebäude. Bis auf einen kurzen Anstieg der Baugenehmigungen zwischen 2006 und 2007 geht die Zahl der Baugenehmigungen seit 2005 zurück.

Auch die Wohnbauflächenausweisung liegt auf sehr niedrigem Niveau: Gegenüber dem vorhandenen Potenzial noch nicht bebauter

Flächen in bereits genehmigten und entwickelten Gebieten kommt den Neuausweisungen eine sehr geringe quantitative Bedeutung zu. Bei den Neuausweisungen handelt es sich vorrangig um kleinere Flächen in innerörtlichen Lagen, die der Lückenschließung und geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen. Aufgrund der relativ geringen Nachfrage im Eigenheimbau stehen den Haushalten große Wahlmöglichkeiten offen. Flächen in guter und sehr guter Lage werden bevorzugt nachgefragt und kleine, integrierte Standorte gegenüber großen Wohngebieten präferiert.

Die Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands des nahen Umlands ist durch einen relativ hohen Anteil an selbstgenutztem Privateigentum gekennzeichnet. Ein Indikator für die große Bedeutung des selbstgenutzten Privateigentums ist der Eigenheimanteil, das heißt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand, der im nahen Umland 2010 circa 35 Prozent beträgt. Mit über 70 Prozent ist der Eigenheimanteil in Moritzburg, Klipphausen, Weinböhla und Wachau am höchsten. In den größeren Städten des nahen Umlands liegt er allerdings deutlich darunter (zum Beispiel Heidenau 11,8 Prozent, Meißen 16,5 Prozent).<sup>33</sup> Der Eigenheimanteil der Landeshauptstadt Dresden steigt zwischen dem Zentrum (0,5 Prozent) und dem äußeren Ring (35 Prozent) kontinuierlich an.

Auch die Bedeutung der institutionellen Wohnungsanbieter als Vermieter im nahen Umland ist relativ hoch. Der Marktanteil der kommunalen Wohnungsgesellschaften beträgt etwa zwölf Prozent, der der Wohnungsgenossenschaften etwa fünf Prozent.<sup>34</sup> Das größte kommunale Wohnungsunternehmen des nahen Umlands, die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, besitzt etwa 6 100 Wohnungen, die Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen eG als größter genossenschaftlicher Vermieter etwa 3 200 Wohnungen.

<sup>32</sup> Die Zahlen der Rückbaustatistik beruhen auf den Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen über Baufertigstellungen. Abweichungen zu statistischen Angaben über Rückbauten im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost ergeben sich zu einem aus den unterschiedlichen Zeitpunkten der amtlichen Registrierung der Rückbaumaßnahmen und zum anderen daraus, dass nicht alle Wohnungsabriss dem Statistischen Landesamt gemeldet werden. Aus diesem Grund wird der Umfang des Wohnungsrückbaus mit diesen Daten tendenziell „unterschätzt“.

<sup>33</sup> Der Anteil des selbstgenutzten Privateigentums am Wohnungsbestand wurde ausgehend vom Anteil der Eigenheime an den Wohngebäuden für jede Gemeinde des nahen Umlands geschätzt.

<sup>34</sup> Tendenzuell ist der Marktanteil der kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften in größeren Städten höher als in kleineren Gemeinden. Eine kleinräumige Betrachtung der Marktanteile auf Ebene der Gemeinden ist aber nicht ohne Weiteres möglich, da sich die Bestände einiger Anbieter auf mehrere Gemeinden erstrecken.

## ■ Wohnungsunternehmen des nahen Umlands mit über 2 000 eigenen Wohnungen

Name des Wohnungsunternehmens	Wohnungsbestand 2010
-------------------------------	----------------------

### kommunale Wohnungsunternehmen

Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH	6 100
Wohnungsgesellschaft Freital mbH	3 500
Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	2 400
Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH	2 650
WBV Wohnbau- und VerwaltungsgmbH Coswig	2 500

### Wohnungsgenossenschaften

Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen eG	3 200
Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG	2 400
Gemeinnützige Wohnungsbau-genossenschaft (GWG) Meißen eG	2 300

Datengrundlage: [www.vdw-sachsen.de](http://www.vdw-sachsen.de), [www.vswg.de](http://www.vswg.de) und Homepages der Unternehmen

Die Wohnfläche einer Wohnung im nahen Umland betrug 2010 im Mittel 76 m<sup>2</sup>, wobei jene der kommunalen Wohnungsunternehmen im Umland bei rund 55 m<sup>2</sup> liegt. Damit liegt die mittlere Wohnfläche im nahen Umland etwa 9 m<sup>2</sup> über dem Mittelwert Dresdens, was vor allem eine Folge des höheren Eigenheimanteils im Umland ist. Innerhalb der Gemeinden des nahen Umlands zeigt sich eine starke Differenzierung der mittleren Wohnfläche. Sie reicht von nur 61,2 m<sup>2</sup> in Heidenau bis 89,3 m<sup>2</sup> in Moritzburg.

## ■ 5.4 Wohnungsmarkt

Der Wohnungsleerstand wird nicht in allen Gemeinden des nahen Umlands systematisch erfasst. Basierend auf einer Berechnung der Sächsischen Aufbaubank (SAB) kann aber ein Überblick über die Leerstandssituation im Wohnungsbestand für eigens konstruierte SAB-Wohnungsmarktregionen des nahen Umlands im Jahr 2009 gegeben werden.<sup>35</sup> In drei der Dresden umgebenden Wohnungsmarktregionen lag der Wohnungsleerstand Ende 2009 mit weniger als vier Prozent auf einem sehr niedrigen Niveau (Meißener Land sowie der Nordosten und Südwesten Dresdens). Deutlich höhere Wohnungsleerstände wies die Stadt Meißen auf. Der Süden und Südosten Dresdens wies mittlere Wohnungsleerstände auf (zwischen zwei und acht Prozent), wobei jedoch davon ausgegangen

werden kann, dass der Leerstand in den größeren Städten deutlich höher ist, was sich an den Zahlen des Jahres 2006 ablesen lässt: Heidenau über 15 Prozent, Pirna und Freital zwischen 10 bis 15 Prozent.

Ein systematischer Vergleich des Mietniveaus ist für die Gemeinden des nahen Umlandes nicht möglich. Lediglich fünf Gemeinden (Coswig, Meißen, Pirna, Radeberg, Radebeul) verfügen über einen Mietspiegel, der als Datengrundlage dienen kann. Alle fünf Gemeinden haben einen Tabellenmietspiegel erstellt, in dem nach unterschiedlichen Merkmalen differenziert Mittelwerte und Spannen der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewiesen werden. Die Merkmale und Klassen zur Differenzierung der Felder der Mietspiegeltabellen sind allerdings sehr unterschiedlich, so dass selbst für die vorliegenden Mietspiegel kein unmittelbarer Vergleich der Mietniveaus möglich ist. Um dennoch eine Abschätzung der Mietniveaus vornehmen zu können, wurden die Tabellenfelder für Wohnungen der besten Ausstattung, mittleren Wohnlage, mittleren Wohnungsgröße und der zwei Baujahresgruppen Altbauten bis 1918 und Neubauten nach 1990 ausgewählt. Unter den Städten Dresden, Meißen und Radeberg, welche eine Klassifizierung nach Lagen ausweisen, wurden die höchsten Mieten in Dresden festgestellt. Beim Vergleich von Mieten ohne spezieller Differenzierung nach Lagen weisen Radebeul und Coswig die höchsten Werte auf, wobei diese in etwa denen der Landeshauptstadt Dresden entsprechen. Dabei sind in Radebeul die niedrigsten Mieten für beste Ausstattungen vergleichbar mit denen Dresdens, während sie in Coswig um rund 1,20 Euro unter den Werten der Landeshauptstadt liegen. In den anderen drei Städten mit Mietspiegeln liegen die Werte unter denen Dresdens.

Auch ein Vergleich der Preise für Wohnbauflächen ist für das nahe Umland nicht in der Differenziertheit möglich wie für die Landeshauptstadt Dresden. Die als Datengrundlagen vorliegenden Grundstücksmarktberichte des (ehemaligen) Landkreises Sächsische Schweiz (2009), des (ehemaligen) Weißeritzkreises (2009) und der Gemeinde Ottendorf-Okrilla (2006) sowie der Immobilienmarktbericht des Wirtschaftsraums Riesa, Meißen, Großenhain (2007) weisen zumeist nur Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen aus. Differenzierte Angaben über Preise verschiedener Wohnungsbautypen sind nicht möglich. Für drei Gemeinden des nahen Umlands liegen keine Daten zum Immobilienmarkt vor.

Insgesamt sind im nahen Umland die Zahl der Verkäufe, der Geldumsatz und die Preise für Wohnbauflächen seit 2007 relativ stabil. Mit Ausnahme der Gemeinde Radebeul, wo in sehr

guten Lagen Kaufpreise von 220 Euro/m<sup>2</sup> erreicht werden, liegen alle anderen Umlandgemeinden unter dem Preisniveau von Dresden. In Dresden werden für Flächen zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in sehr guten Lagen durchschnittlich 210 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt, in mittleren Lagen 131 Euro und in einfachen Lagen 88 Euro/m<sup>2</sup>. Relativ hohe Kaufpreise von 136 bis 110 Euro/m<sup>2</sup> werden in Freital, Moritzburg, Pirna, Bannewitz, Weinböhla, Heidenau und Dohna erzielt. Die Gemeinden mit den niedrigsten Preisen sind Dürrröhrsdorf-Dittersbach, Klipphausen und Wilsdruff.

Die Betrachtung der Wohnungsmarktregion Dresden hat gezeigt, dass es hilfreich ist, die Entwicklungen des Dresdner Wohnungsmarkts mit denen der Umlandgemeinden in Relation zu setzen. Dadurch werden Daten des Wohnungsmarkts sowohl in ihrer Größenordnung als auch ihrer zeitlichen Entwicklung besser interpretierbar.

<sup>35</sup> Die Leerstandsdaten der Sächsischen Aufbaubank basieren auf zwei Quellen: erstens wurden Leerstandsangaben von Kommunen übernommen, wenn diese den Leerstand im Rahmen des Wohnungsmarkt- bzw. Stadtbau-Monitorings mit nachvollziehbarer Methodik erfasst haben; zweitens wurde im Fall fehlender kommunaler Daten der Leerstand rechnerisch mit Hilfe des Statistischen Landesamtes Sachsen ermittelt (Fortschreibung des Gebäudebestandes; Mikrozensus).

■ Mietspannen in Dresden und ausgewählten Gemeinden des nahen Umlandes ab 2007

Stadt	Mietspiegel gültig ab	Definition der Merkmale	Mietspannen in Euro/m <sup>2</sup>		
			bis 1918	Baualter	nach 1990
Dresden	2010	Beste Ausstattung, einfache Lage, 51 bis 75 m <sup>2</sup>	5,14 - 6,18		4,85 - 6,12
		Beste Ausstattung, mittlere Lage, 51 bis 75 m <sup>2</sup>	5,10 - 6,24		5,22 - 6,55
		Beste Ausstattung, gute Lage, 51 bis 75 m <sup>2</sup>	5,37 - 6,58		5,65 - 6,94
		Einfache Ausstattung, einfache / mittlere / gute Lage, 51 bis 75 m <sup>2</sup>		1,92 - 3,52	
Radebeul	2007	Beste Ausstattung, ohne Lage, bis 100 m <sup>2</sup>	5,11 - 6,50		5,11 - 6,96
Radeberg	2011	Beste Ausstattung, mittlere Lage, ab 50 m <sup>2</sup> ; bis 1945, nach 1992	4,51 - 5,51		5,00 - 5,71
Meißen	2009	Beste Ausstattung, mittlere Lage, 46 bis 60 m <sup>2</sup> , ohne Baualter		4,30 - 6,10	
Coswig	2009	Beste Ausstattung, ohne Lage, 46 bis 60 m <sup>2</sup> , bis 1948, nach 1991	3,90 - 5,50		5,10 - 6,90
Pirna	2008	Beste Ausstattung, ohne Lage, 51 bis 78 m <sup>2</sup>	3,50 - 5,70		4,40 - 6,45

Datengrundlage: Mietspiegel der Städte Dresden 2010, Radebeul 2007, Radeberg 2011, Meißen 2009, Coswig 2009, Pirna 2008.

# 6 Wohnungsmarktprognose und Bauplanungen

## 6.1 Bevölkerungsprognose<sup>36</sup>

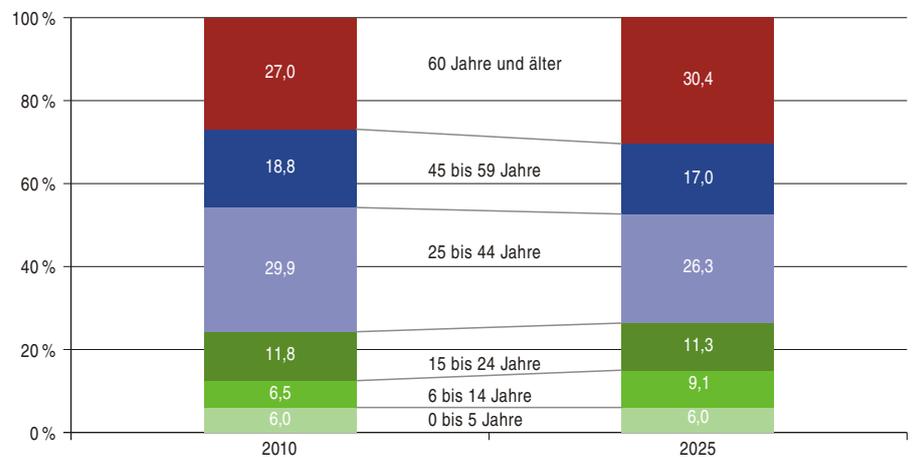
Die aktuelle, im Jahr 2011 erstellte Bevölkerungsprognose der Kommunalen Statistikstelle Dresden für die Landeshauptstadt bis zum Jahr 2025 geht mittelfristig von einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahl aus. Mit Blick auf das seit mehr als einem Jahrzehnt zu verzeichnende Wachstum der Bevölkerung Dresdens sowie angesichts der Tatsache, dass mit den vorangegangenen Dresdner Bevölkerungsprognosen die tatsächlichen Bevölkerungszahlen der Folgejahre unterschätzt wurden, ist das Kernergebnis der aktuellen Prognose durchaus plausibel.

Die Vorausberechnung basiert auf folgenden zentralen Annahmen:

- Die zusammengefasste Geburtenziffer wird weiterhin leicht zunehmen bis auf den Wert 1,7 im Jahr 2019 (2010: 1,5) und danach konstant bleiben;
- die Lebenserwartung beider Geschlechter wird bis zum Jahr 2020 um etwa zwei Jahre ansteigen und danach konstant bleiben;
- der Saldo der Zu- und Fortzüge wird während des gesamten Prognosezeitraums positiv bleiben, aber er wird im Zeitverlauf geringer (echter Wert des Jahres 2010: + 5 082; Annahme für 2012: + 2 700; Annahme für 2025: + 300). Hinter der Annahme abnehmender Wanderungsgewinne steht die Vermutung, dass in Folge der Verringerung der Zahl der hochmobilen Bevölkerung (18- bis 30-Jährige) in Deutschland die Zuzüge sowohl aus Westdeutschland als auch aus den neuen Bundesländern (ohne Dresdner Umland) rückläufig sein werden.

Bis zum Jahr 2022 werden, altersstrukturell bedingt, neben Wanderungsgewinnen auch Geburtenüberschüsse erwartet, die danach von zunehmenden Sterbeüberschüssen abge-

## Bevölkerungsprognose: Altersstruktur der Dresdner Bevölkerung 2010 und 2025 im Vergleich



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

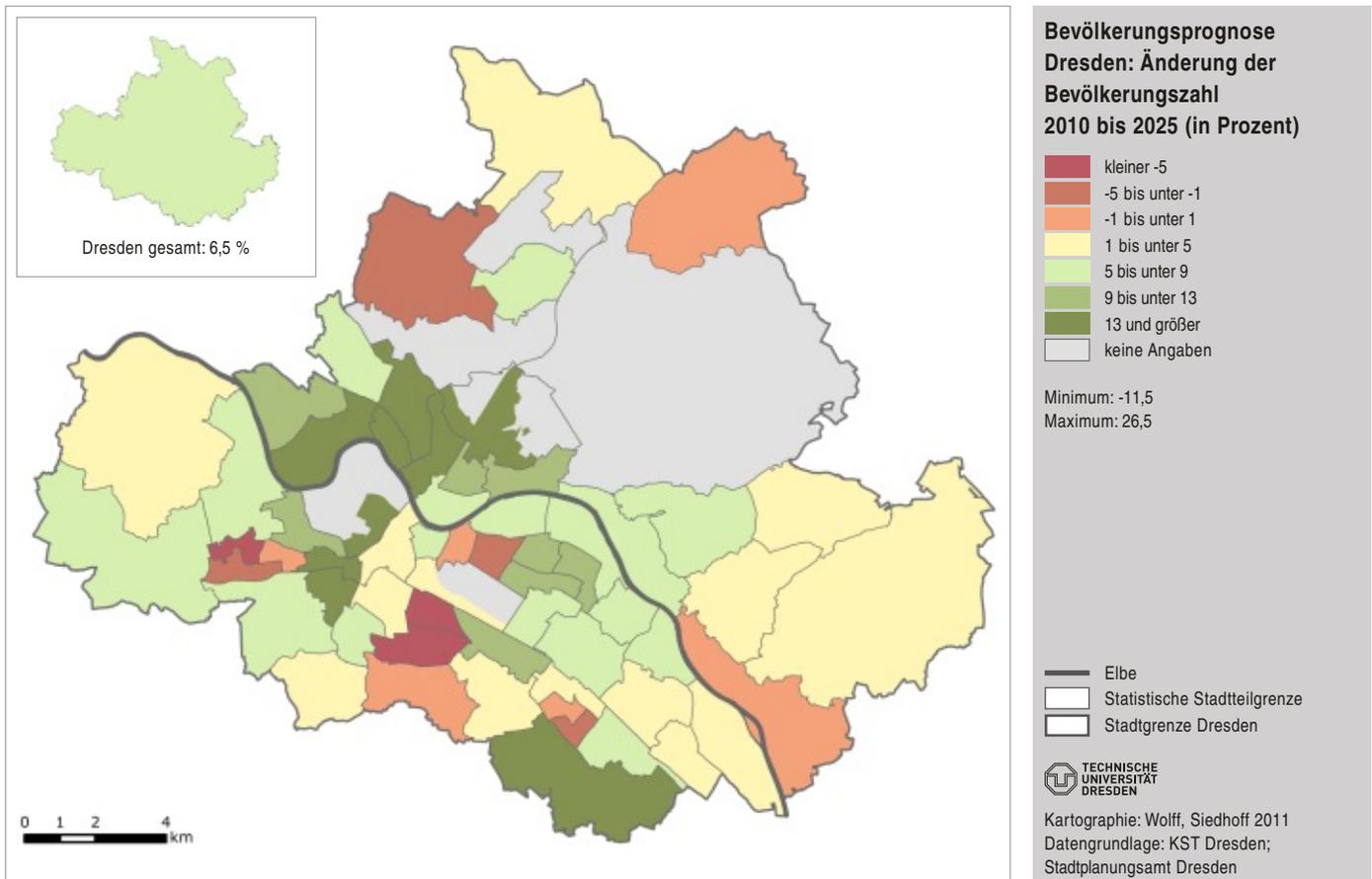
löst werden. Letztere werden vorübergehend noch durch abnehmende Zuwanderungsüberschüsse überkompensiert. Entsprechend der Prognose wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2024 zunehmen, danach folgt ein (vorerst nur leichter) Rückgang. Im Jahr 2025 liegt die Bevölkerungszahl Dresdens bei fast 551 000 Personen und damit um gut 33 500 Personen (entsprechend 6,5 Prozent) über der Zahl des Jahres 2010.

Die demographische Alterung wird sich fortsetzen. Obwohl vorübergehend der Anteil sehr junger Menschen an der Gesamtbevölkerung ansteigt, führen die altersstrukturellen Veränderungen – insbesondere die Zunahme des Anteils älterer und alter Menschen – zu einem weiteren Anstieg des Durchschnittsalters. Die Alterung verläuft im Betrachtungszeitraum vergleichsweise moderat, was sowohl auf eine recht günstige Entwicklung der Geburtenzahlen als auch auf Zuzüge junger Menschen nach Dresden zurückzuführen ist.

Die ab 60-jährige Bevölkerung wird im Zeitraum von 2010 bis 2025 um fast 28 000 Personen zunehmen und entsprechend ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung um fast 3,5 Prozent wachsen. Gleichzeitig nimmt insbesondere die Bevölkerung im jungen Erwachsenenalter sowohl absolut als auch anteilig spürbar ab. Damit sind die für die Dynamik des Wohnungsmarktes bedeutsamen Gruppen der Haushaltsgründer und der Haushaltserweiterer von der demographischen Entwicklung besonders betroffen.

Leichte Zunahmen erfahren hingegen die Altersgruppen im Kindes- und Jugendlichenalter. Diese Zunahme ist zum einen auf den fast kontinuierlichen Anstieg der Geburtenhäufigkeit nach ihrem extremen Tiefpunkt im Jahr 1994 bis zur Gegenwart, zum anderen auf einen „Echo-Effekt“ der Geburtenzunahme in

<sup>36</sup> Die Ausführungen zur künftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung beziehen sich auf Personen, die in Dresden ihren Hauptwohnsitz haben.



den späten 1970er Jahren zurückzuführen – aus stark besetzten Geburtsjahrgängen jener Zeit sind stark besetzte Elternjahrgänge mit entsprechend höherer absoluter Kinderzahl geworden.

In räumlicher Differenzierung wird sich auch zukünftig ein Nebeneinander von wachsenden, stagnierenden und schrumpfenden Stadtteilen zeigen. Besonders hohe Bevölkerungszunahmen von über 15 Prozent werden in der Friedrichstadt, der Albertstadt, in Mickten, Löbtau-Nord und Löbtau-Süd, in Lockwitz und in Pieschen-Nord/Trachenberge erwartet. Von den höchsten prozentualen Bevölkerungsabnahmen werden den Vorausberechnungen zufolge die Südvorstadt-Ost, Räcknitz/Zschertnitz, Gorbitz-Nord/Neu-

Omsewitz, Gorbitz-Süd, Prohlis-Süd und Johannstadt-Süd betroffen sein; mit Ausnahme der Südvorstadt-Ost sind die prognostizierten Bevölkerungsverluste allerdings deutlich unter zehn Prozent.

### ■ 6.2 Haushalteprognose

Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden wurde die künftig erwartbare Entwicklung der Haushaltszahlen ermittelt. Demnach wird die 2010 bestehende Zahl der Haushalte von 279 100 bis zum Jahr 2015 auf 287 100 Haushalte, bis 2020 auf 289 800 und bis 2025 auf 291 000 Haushalte ansteigen.

Der bundesweite Trend der Singularisierung, der vor allem von jungen Haushaltsgründern getragen wird und der sich in einer Zunahme des Anteils der kleinen insbesondere der Ein-Personen-Haushalte, einer Abnahme des Anteils größerer Haushalte sowie einer Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße niederschlägt, zeichnet sich in dieser Prognose nicht ab. Vielmehr nimmt hier der Anteil der Ein-Personen-Haushalte zu Gunsten der Anteile der Zwei-Personen- und der Vier-Personen-Haushalte leicht ab. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt geringfügig zu. Diese Entwicklung ist auf Verschiebungen in den Altersstrukturen zurückzuführen; es ist zu erwarten, dass es sich hier nicht um einen langfristigen Trend handelt.

### ■ Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur zur Jahresmitte in Dresden bis 2025

Jahr	Zahl und Anteil (%) der Haushalte										Summe
	1-PPH		2-PPH		3-PPH		4-PPH		>4-PPH		
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	
2010	137 400	49,2	86 500	31,0	32 600	11,7	17 600	6,3	5 000	1,8	279 100
2015	139 400	48,5	88 700	30,9	33 800	11,8	19 500	6,8	5 700	2,0	287 100
2020	138 400	47,8	89 700	31,0	34 600	11,9	20 900	7,2	6 200	2,1	289 800
2025	139 000	47,8	90 400	31,1	34 400	11,8	20 900	7,2	6 300	2,1	291 000

Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden, Bevölkerungsprognose 2011 (Stand: Dezember)

### ■ 6.3 Planungen und Potenziale für Wohnungsrückbau, Neubau und Modernisierungen

#### Planungen zum Stadtumbau Ost

Von 2011 bis 2013 sehen die Planungen vor, weitere rund 1 400 Wohneinheiten im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost rückzubauen. Der geplante Wohnungsrückbau konzentriert sich dabei auf die Plattenbaugelände Prohlis/Niedersedlitz, Reick und Seidnitz/Tolkewitz. Die zurückzubauenden Wohnungen stammen ausschließlich aus dem Bestand der GAGFAH und werden als Totalrückbau umgesetzt.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2002 strebte die Stadtverwaltung an, den Wohnungsleerstand auf sechs bis acht Prozent zu reduzieren. Aufgrund aktueller Entwicklungen und Prognosen passten die Planer die Zahlen an und formulierten nun als Ziel einen Wohnungsleerstand im marktrelevanten Wohnungsbestand von zehn Prozent. Diese Zielgröße erhält den Status eines Mietermarktes und hat dadurch einen hemmenden Einfluss auf die Mietpreisentwicklung. Aufgrund des aktuellen Wohnungsleerstandes von 9,7 Prozent sind für die Landeshauptstadt Dresden – über die bis 2013 geplanten Stadtumbauprojekte hinaus – keine weiteren Rückbaumaßnahmen geplant.

#### Potenziale und Nachfrage für Wohnungsbau und Wohneigentum

Um ein attraktives und ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Dresdens zu schaffen, wurde seitens der Stadt eine intensive Standortmobilisierung angestrengt. Zudem wurde auf die Bevölkerungsprognose 2011 reagiert und zusätzliche Flächenpotenziale auf größeren Wohnungsbaustandorten ausgewiesen.

Insgesamt stehen circa 680 ha potenzielle Bauflächen für die Errichtung von 34 000 Wohneinheiten zur Verfügung, wobei der weitestgehend größte Teil (circa 400 ha für 14 300 Wohneinheiten) auf Bauflächen für Eigenheime und andere individuelle Wohnformen entfällt. Die Flächenpotenziale ergeben sich aus:

- größeren Neubauf Flächen für circa 4 400 Wohneinheiten (nach Wohnbauflächenkataster; ab fünf bis zehn Wohnungen, siehe: [www.dresden.de/wohnungsbau-standorte](http://www.dresden.de/wohnungsbau-standorte))
- Baulücken und Brachflächen für circa 4 400 Wohneinheiten sowie

- nichtregistrierten Flächen für etwa 5 500 Wohneinheiten (nach Baulandkataster/Brachendatenbank; zum Beispiel Bautätigkeit in zweiter Reihe auf eigenem Grundstück).

Für den Wohnungsbau in *Mehrfamilienhäusern* gibt es bis 2025 ein Flächenpotenzial für die Errichtung von ungefähr 20 000 Wohneinheiten, davon

- auf Neubauf Flächen für größere Standorte circa 16 800 Wohneinheiten (nach Wohnbauflächenkataster)
- in Baulücken bzw. auf Brachen etwa 3 200 Wohneinheiten (nach Baulandkataster/Brachendatenbank, siehe auch: [www.dresden.de/baulandkataster](http://www.dresden.de/baulandkataster)).

Ziel ist es, die Eigentümer- und Eigennutzerquote von Wohnraum in Dresden weiter zu erhöhen und Abwanderungen ins Umland zu verhindern.

Neben den Flächenpotenzialen für Neubaumaßnahmen gibt es mit den leerstehenden Wohneinheiten ein weiteres Potenzial zur Sicherung der Wohnungsnachfrage. Der marktrelevante Bestand liegt in Dresden bei circa 20 000 Wohnungen (davon 1 000 in Eigenheimen) und umfasst die Gesamtheit der leerstehenden Wohnungen abzüglich der Wohnungen in ruinösen Gebäuden und der Fluktuationsreserve.

Die Nachfrage nach Neubauten ist tendenziell ansteigend, wenn auch aktuell noch relativ wenig in Dresden gebaut wird. So wurden 2010 545 Wohnungen neu gebaut – davon 187 in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden (Büro- und Geschäftshäusern) sowie 358 Wohnungen in Eigenheimen. Der Wohnbauflächenprognose von 2010 zufolge kann jedoch in den kommenden Jahren von einem hohen Nachfragedruck nach eigenheimähnlichen Wohnformen ausgegangen werden, der vor allem von Familien ausgeht. Gründe dafür liegen in der demographischen Entwicklung (geburtenstarke Jahrgänge 1975 bis 1985) und dem zunehmenden Wunsch der Bevölkerung nach Wohneigentum. Dabei wird erwartet, dass sich der Trend einer stärkeren Orientierung auf die Kernstadt (vor allem innerer und mittlerer Ring) fortsetzt. Aktuelle Beispiele für den Neubau von Eigenheimen sind die Erschließung eines neuen Wohngebietes auf dem früheren Bransch-Gelände durch die TLG Immobilien GmbH, wobei 33 Einzel-, zwölf Reihen- und vier Doppelhäuser vorgesehen sind und die Errichtung von 42 Wohneinheiten in Stadthäusern und Eigentumswohnungen auf der Tannenstraße nördlich des Alaunparks in der

Äußeren Neustadt (Karte und aktuelle Informationen: [www.dresden.de/wohnungsbau-standorte](http://www.dresden.de/wohnungsbau-standorte)).

Infolge der aktuellen Entwicklungen wird bis zum Jahr 2025 ein zusätzlicher (neuer) Bedarf von etwa 6 500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern angenommen, was einer mittleren jährlichen Neubaulzahl von zunächst 500 Wohnungen entspricht.<sup>37</sup>

Dabei wird auch für die Nachfrage nach selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern eine leichte Zunahme erwartet, wenn auch der Gesamtumfang weiterhin eher relativ gering bleiben wird und daher weitgehend aus dem Bestand und Neubau von Geschosswohnungen gedeckt werden kann. Der Neubau wird sich dabei auf sehr gute Lagen und qualitativ hochwertige Projekte konzentrieren.

Grundsätzlich wird die Nachfrage nach zusätzlichem Geschosswohnungsbau in den nächsten Jahren aufgrund der rückläufigen Wohnungsleerstände und der Nachfrage nach modernen Wohnungen zunehmen. Trotz der aktuell ambivalenten Rahmenbedingungen für Investoren – einerseits geringe Zinssätze für Baukredite, andererseits hohe Eigenkapitalquoten zur Finanzierung der Projekte – lässt sich aus der Entwicklung der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhausbau (2007: 182, 2010: 396 Baugenehmigungen) ableiten, dass die Investoren diesen Trend bereits erkannt haben und der Neubau von Mehrfamilienhäusern in den nächsten Jahren zunehmen wird. Dabei wird sich dieser ebenfalls vor allem auf Baulücken in attraktiven, marktfähigen Lagen mit hohem Wohnwert wie beispielsweise in der Innenstadt, in der Neustadt und in den elbnahen Gebieten des Dresdner Ostens konzentrieren. Aber auch die Wohnungsgenossenschaften planen bereits den Neubau von Geschosswohnungen, so zum Beispiel die Wohnungsgenossenschaften Johannstadt und Glückauf Süd, welche demnächst insgesamt 52 Wohneinheiten errichten werden und damit möglicherweise bereits eine erste Trendwende einleiten.

Die Gesamtschau der Dresdner Wohnbauflächenpotenziale bis 2025 verdeutlicht im Abgleich mit den zu erwartenden zukünftigen Wohnungsnachfragepotenzialen, dass keine Flächenengpässe zu erwarten sind.

<sup>37</sup> Landeshauptstadt Dresden (Hrsg.) (2010): Gesamtstädtische Wohnbauflächenprognose für die Landeshauptstadt Dresden 2025.

## Planungen und Förderung von Umbau und Modernisierung

Aufgrund der vorhandenen Investitionsbereitschaft in den Dresdner Wohnungsmarkt und den für die nächsten Jahre zu erwartenden stabilen bis leicht steigenden Preisen ist davon auszugehen, dass Umbau und Modernisierung auch in den kommenden Jahren weiterhin eine größere Bedeutung haben werden. Während derzeit die Kaufnachfrage nach Wohneigentum von Kapitalanlegern dominiert wird, wird der Anteil an Selbstnutzern in diesem Segment perspektivisch steigen. Aktuell entstehen beispielsweise in Striesen 150 Wohnungen durch Umwandlung und Sanierung eines denkmalgeschützten Objektes.

Der Freistaat Sachsen unterstützt die Modernisierung von Wohnbauten in innerstädtischen Lagen im Zusammenhang mit einer Eigentumsbildung mit Hilfe des Programms „Wohneigentum im innerstädtischen Bereich“. Gefördert wird seit Juli 2008 zum einen der mit einem Erwerb in Verbindung stehende Um- und Ausbau bestehender Wohngebäude oder Eigentumswohnungen in bestehenden Wohngebäuden sowie zum anderen der Erwerb von bereits sanierten Wohnungen im Erstbezug nach der Sanierung. Die Förderung erfolgt mittels zinsgünstigem Darlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren, dessen Höhe von der Größe und Zusammensetzung des Haushaltes sowie der Zahl der erworbenen Wohnungen abhängt. Das Förderprogramm richtet sich vor allem an Baugemeinschaften, das heißt an Projekte, bei denen sich mehrere Bauherren (und Baudamen) zusammenschließen, um gemeinsam ein Wohnbauprojekt zur Eigennutzung umzusetzen. Geplant ist zudem eine stärkere Förderung der Wohneigentumsbildung junger Familien auf innerstädtischen Brachflächen.

Vor allem in Folge der Novellierung des Baugesetzbuches im Juli 2011 und der damit verbundenen stärkeren Gewichtung einer klimagerechten und energetischen Stadtentwicklung wird in den nächsten Jahren ein Schwerpunkt bei Maßnahmen der energetischen Sanierung erwartet. Im Rahmen des „Sächsischen Energiesparprogramms“ unterstützt der Freistaat Sachsen Haus- und Wohnungseigentümer bei der energetischen Sanierung mit Hilfe eines zinsgünstigen Darlehens. Zum Umfang der geförderten Maßnahmen zählen die Verbesserung der Wärmedämmung, die Nutzung erneuerbarer Energien und Umbauten zur Verbesserung der Energieeffizienz.

Des Weiteren hat die Landeshauptstadt Dresden ein großes Interesse an Moderni-

sierungs- und Umbaumaßnahmen, die mit der Schaffung altengerechter und barrierefreier Wohnangebote verbunden sind. Sie unterstützt diese seit 2000 mit Zuschüssen für bauliche Maßnahmen aus dem Programm zur „Förderung von Maßnahmen zur Anpassung der Wohnung an die Bedürfnisse älterer und behinderter Bürger“. Das Programm pausiert 2012, soll aber ab 2013 wieder in Kraft treten. Zudem gibt es vom Freistaat Sachsen finanzielle Hilfe für Umbaumaßnahmen in Form eines zinsgünstigen Darlehens aus dem Programm „Mehrgenerationenwohnen“. Weitere Informationen dazu sind bei der Sächsischen Aufbaubank erhältlich.

Die Maßnahmen in den von der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesenen Stadterneuerungsgebieten werden sich auch in den folgenden Jahren auf die Aufwertung des Wohnumfeldes und die soziale Infrastruktur konzentrieren. Allerdings ist für 2012 und 2013 geplant, die Sanierungsgebiete Langebrück, Loschwitz, Cossebaude und Plauen aufzuheben.

## 7 Der Dresdner Wohnungsmarkt im Vergleich

### ■ Strukturdaten der Landeshauptstadt Dresden und des Dresdner Wohnungsmarktes im Vergleich (2010)

	Bremen	Hannover	Stuttgart	Leipzig	Dresden	Trend für Dresden
Einwohner [a]	547 340	522 686	606 588	522 883	523 058	↗
Haushalte	298 000	285 291	299 469	315 490	281 812	↗
Arbeitslosenquote [b]						
Stand 12/2010; bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	10,4 %	8,5 %	5,8 %	12,9 %	10,5 %	↘
Bedarfsgemeinschaften [c]	39 791	63 030	22 085	46 329	33 349	→
Personen in Bedarfsgemeinschaften (nach SGB II) [c]	73 549	114 834	40 852	77 650	55 497	↘
... davon Arbeitslosengeld II [c]	52 799	85 885	29 348	59 297	41 816	↘
... davon Sozialgeld [c]	20 750	28 949	11 504	18 353	13 681	↗
Zahl der Studierenden	31 573	36 180	36 248	37 039	40 500	→
Kaufkraftindex [d] (Bundesdurchschnitt = 100)	96,5	104,3	112,6	83,1	89,5	→
Umzüge	k.A.	k.A.	k.A.	10,0 % <sup>38</sup>	8,4 % <sup>39</sup>	→
Zahl der Wohnungen	289 835	290 144	298 307	315 940	292 742	↘
Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern [e]	23,0 %	11,3 %	11,8 %	11,0 %	10,2 %	→
Anteil Wohnungen in Eigentumswohnungen [e]	13,0 %	11,7 %	16,2 %	2,0 %	4,1 %	→
Wohnungen mit Belegungsbindung	6,0 %	7,1 %	5,5 % <sup>40</sup>	13,9 %	3,7 %	↘
durchschnittliche Wohnungsgröße	77,1 m <sup>2</sup>	74,4 m <sup>2</sup>	75,0 m <sup>2</sup>	66,8 m <sup>2</sup>	66,0 m <sup>2</sup>	↗
Wohnflächenverbrauch pro Person	k.A.	41,3 m <sup>2</sup>	38,8 m <sup>2</sup>	40,4 m <sup>2</sup>	36,1 m <sup>2</sup>	↗
Baugenehmigungen für Wohnungen im Neubau	860	374	1 261 <sup>41</sup>	477	864	↗
Fertiggestellte Wohnungen im Neubau	677	295	1 550	463	522	↗
Wohnungsl Leerstand	k.A.	2,9 %	1,3 %	11,0 %	9,7 %	↘
Mietpreis Geschosswohnungsbau je m <sup>2</sup> [f]	8,14 Euro	7,38 Euro	10,24 Euro	5,58 Euro	6,33 Euro	↗
Preis Baugrund Eigenheim je m <sup>2</sup> [e]	180 Euro	200 Euro	800 Euro	110 Euro	150 Euro	↗
Preis Eigenheim in Bestand (inkl. Grundstück) in 1 000 je m <sup>2</sup> [e]	220 Euro	200 Euro	510 Euro	160 Euro	220 Euro	↗
Preis Eigentumswohnung im Neubau je m <sup>2</sup> [e]	2 000 Euro	1 800 Euro	3 100 Euro	2 000 Euro	2 100 Euro	↗
Preis Eigentumswohnung im Bestand je m <sup>2</sup> [e]	1 000 Euro	800 Euro	2 100 Euro	1 000 Euro	1 200 Euro	↗

Wohnungsmärkte weisen immer eine lokale Spezifik auf, die sich unter anderem aus der besonderen Baugeschichte der Städte, den lokalen Wirtschaftsstrukturen sowie Unterschieden in den stadtpolitischen Strategien und Entscheidungen ergeben. Dennoch ist es aufschlussreich, die Merkmale des Dresdner Wohnungsmarktes auf einem allgemeineren Niveau und im Vergleich mit anderen Städten einzuschätzen. Um diesen Vergleich zu ermöglichen, wurden ausgewählte Kennziffern der Wohnungsmarktentwicklung für Dresden und vier weitere deutsche Städte ähnlicher Größenordnung zusammengestellt.

<sup>38</sup> 36 473 zwischen Ortsteilen

<sup>39</sup> Landeshauptstadt Dresden (2010): Broschüre „Bevölkerungsbewegung 2010“. S. 60.

<sup>40</sup> Belegungsrecht an 16 500 Mietwohnungen von 298 307 Wohnungen insgesamt (<http://www.stuttgart.de/hoechst-mieten>)

<sup>41</sup> [http://s328524073.online.de/pdf/Baugenehmigungen2010\\_Top10\\_Staedten.pdf](http://s328524073.online.de/pdf/Baugenehmigungen2010_Top10_Staedten.pdf)

## Quellen und Hinweise zur Tabelle:

Sofern nicht extra gekennzeichnet, sind die Werte aus den folgenden Quellen der jeweiligen Stadt entnommen:

### Bremen:

- Statistisches Landesamt Bremen (2010): Bremen in Zahlen 2011.
- LH Bremen (2009): Bremen '20 – Komm mit nach Morgen! Die Wohnungsbaukonzeption. [www.statistik.bremen.de](http://www.statistik.bremen.de) [17.11.2011].

### Hannover:

- LH Hannover (2010): Hannover. Trends und Fakten 2011.
- LH Hannover (2010): Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2009.
- Datenbank des Statistischen Landesamtes Niedersachsen. Unter: <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/mustertabelle.asp>. Stand: 12/2010
- LH Hannover (2010): Lagebericht Stadtentwicklung 2010. Unter: LH Hannover (2010): Privathaushalte nach Stadtteilen und Stadtbezirken,
- Region Hannover (2010): Ein Standort bekennt Farbe: der Immobilienstandort Hannover. [http://www.hannover.de/de/buerger/wahlen/zahlen\\_daten/zahlenlh/index.html](http://www.hannover.de/de/buerger/wahlen/zahlen_daten/zahlenlh/index.html) [17.11.2011]

### Stuttgart:

- [www.stuttgart.de](http://www.stuttgart.de)
- Stuttgarter Zahlenspiegel 1995 bis heute

### Leipzig:

- Stadt Leipzig 2011: Statistisches Jahrbuch 2011.
- Stadt Leipzig 2011: Kleinräumiges Monitoring des Stadtbbaus in Leipzig. Monitoringbericht Wohnen 2010. Leipzig.
- Stadt Leipzig 2010: Statistisches Jahrbuch 2010.

### Dresden:

- Statistisches Landesamt Sachsen GENESIS-Datenbank. Stand: 12/2010

sowie:

[a] Regionaldatenbank Deutschland. Statistische Ämter des Bundes und der Länder. Stand: 31.10.2010

[b] Statistik der Arbeitsagentur: [http://statistik.arbeitsagentur.de/nn\\_31892/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche\\_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input\\_=&pageLocale=de&topicId=17546&year\\_month=201012&year\\_month.GROUP=1](http://statistik.arbeitsagentur.de/nn_31892/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input_=&pageLocale=de&topicId=17546&year_month=201012&year_month.GROUP=1)

[c] Statistik der Arbeitsagentur: [http://statistik.arbeitsagentur.de/nn\\_31990/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche\\_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input\\_=&pageLocale=de&topicId=17578&year\\_month=aktuell&year\\_month.GROUP=1&search=Suchen](http://statistik.arbeitsagentur.de/nn_31990/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input_=&pageLocale=de&topicId=17578&year_month=aktuell&year_month.GROUP=1&search=Suchen). Stand: 12/2010

[d] Michael Bauer Research GmbH (2010): Kaufkraft 2010 in Deutschland. Unter: <http://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>. Stand: 2010

[e] LBS (2011): Markt für Immobilien 2011.

[f] empirica (2011): Miet- und Kaufpreis-Ranking im 4. Quartal 2010. Unter: <http://www.empirica-institut.de/empi2007/news.html>

# Quellenverzeichnis

- Aengevelt-Research (2011): City Report Region Dresden.
- Bundesagentur für Arbeit (2010): SGB II-Kennzahlen für interregionale Vergleiche. In: <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistische-Analysen/SGB-II-Kennzahlen-Archiv/2010/Dezember/Zu-den-Daten-Nav.html>, 10.12.2011.
- Sächsische AufbauBank (2011): Wohnungsmonitoring.
- empirica (2006): empirica-Preisdatenbank. vierteljährlich aktualisierte Angebotspreise für Miet- und Kaufobjekte. In: <http://www.empirica-institut.de/empirica/hm/publik/epd.html>, am 12.12.2006
- Freistaat Sachsen (2007): Mieten und Pachten im Landkreis Riesa-Großenhain.
- Freistaat Sachsen (2009): Mieten und Pachten im Landkreis Meißen.
- GAGFAH Interims-Report vom 30.06.2011
- Hähne, D. (2005): Die Bedeutung des Zwischenerwerbermodells für den Dresdner Wohnungsmarkt. Unveröffentlichte Diplomarbeit an der TU Dresden, Institut für Geographie.
- LBS (2009) (Hrsg.): Markt für Wohnimmobilien 2009. Daten – Fakten – Trends. Berlin.
- LBS (2011): Markt für Wohnimmobilien 2011. Berlin.
- Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden (2006): Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter. Dresden. Endbericht. Studie im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, in Zusammenarbeit mit der TU Dresden, Lehrstuhl für Allg. Wirtschafts- und Sozialgeographie
- LH Dresden (2005): Wohnungsmarktbericht 2004. Dresden.
- LH Dresden (2006): Wohnungsmarktbericht 2006. Dresden.
- LH Dresden (2008): In der Stadt zu haus. Neue Wohnformen in Dresden.
- LH Dresden (2009): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden. Bericht.
- LH Dresden (2010): Dresdner Mietspiegel 2010. Dresden.
- LH Dresden (2007): Kommunale Bürgerumfrage 2007. Dresden.
- LH Dresden (2010): Kommunale Bürgerumfrage 2010. Dresden.
- LH Dresden (2010): Arbeit und Soziales 2010. Dresden.
- LH Dresden (2010): Bevölkerung und Haushalte 2010. Dresden.
- LH Dresden (2010): Bauen und Wohnen 2010. Dresden.
- LH Dresden (2010): Alten- und behindertengerechtes Wohnen in Dresden.
- LH Dresden (2010): Gesamtstädtische Wohnbauflächenprognose für die Landeshauptstadt Dresden 2025.
- LH Dresden (2011): Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden 2011. Dresden.
- Statistisches Bundesamt (2011): Statistisches Jahrbuch 2011.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2011): Datenreport 2011. Ein Sozialbereich für die Bundesrepublik Deutschland. Bonn.
- Studentenwerk Dresden (2004): 17. Sozialerhebung des Studentenwerkes Dresden. Dresden.
- Studentenwerk Dresden (2006): Wohnen. In: <http://www.studentenwerk-dresden.de/wohnen>, 1.12.2006.
- Studentenwerk Dresden (Hrsg.) (2010): Zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Studierenden in Dresden, Zittau und Görlitz. Regionalauswertung der 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerkes 2009. Dresden.
- TU Dresden (2010): Methodenbericht zum Dresdner Mietspiegel 2010. unveröffentlichter Bericht im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden.
- TU Dresden (2006): Zahlen und Fakten zur TU Dresden. [http://tu-dresden.de/die\\_tu\\_dresden/portrait/zahlen\\_und\\_fakten](http://tu-dresden.de/die_tu_dresden/portrait/zahlen_und_fakten), 1.12.2006.
- Wiktorin, D. (2000): Grundeigentum und Stadtentwicklung nach der Wende – Räumliche Wirkungen der Transformation von Grundeigentumsverhältnissen seit 1990 am Beispiel der Innenstadt und Äußeren Neustadt von Dresden. Köln. (=Kölner Geographische Arbeiten, Heft 73)

# Stichwortverzeichnis

- A**  
Ältere Menschen . . . . 14 ff., 27, 36 ff., 47, 51  
Äquivalenzeinkommen . . . . . 16 ff.  
Arbeitslosengeld II . . . . . 38 ff.  
Ausländer . . . . . 39 ff.  
Asylbewerber . . . . . 40
- B**  
Baufertigstellungen . . . . . 19, 24, 47 ff.  
Baugenehmigungen . . . . . 18 ff., 24, 48, 53  
Bauherrengemeinschaft . . . . . 54  
Bedarfsgemeinschaft . . . . . 39  
Behinderte . . . . . 24, 36 ff.  
Belegungsbindung . . . . . 38 ff.  
Belegungsrecht . . . . . 38 ff.  
Bevölkerungsprognose . . . . . 8, 51
- D**  
Demographische Alterung . . . . . 14 ff., 51  
DIN 18025 . . . . . 37  
Durchschnittsalter . . . . . 13 ff., 51
- E**  
Eigenheimquote . . . . . 34  
Eigennutzer . . . . . 24 ff., 53  
Eigentümerstruktur . . . . . 24 ff., 48  
Einkommensverteilung . . . . . 16 ff.  
Einwohnerentwicklung . . . . . 8 ff., 44 ff.  
Einwohnerentwicklungstypen . . . . . 10 ff., 45
- F**  
Flächenpotenzial . . . . . 27, 53
- G**  
GAGFAH . . . . . 20 ff., 30, 38, 53  
Großwohnsiedlung . . . . . 12, 15, 21, 23  
Gründerzeitgebiet . . . . . 11, 15, 21, 23, 25
- H**  
Haushaltsgründer . . . . . 15, 51  
Haushaltsnettoeinkommen . . . . . 16, 35, 38  
Haushalteprognose . . . . . 52
- K**  
Kaufpreise Wohneigentum . . . . . 34, 49  
Kleinvermieter . . . . . 25  
Kommunale Bürgerumfrage . . . . . 4, 16, 24, 27, 33  
Kosten der Unterkunft . . . . . 39
- L**  
Landeswohnungsbauprogramm . . . . . 39  
Leerstandsquote . . . . . 29 ff.  
Leerstandsermittlung . . . . . 29 ff.  
Leerstand  
marktrelevanter . . . . . 29  
räumliche Differenzierung . . . . . 30  
Loftwohnen . . . . . 26 ff.
- M**  
Mehrfamilienhäuser . . . . . 18 ff., 29 ff., 53  
Mietermarkt . . . . . 12, 36, 41  
Mietspiegel . . . . . 31 ff., 49  
Migranten . . . . . 39
- N**  
Nahes Umland . . . . . 7, 43 ff.  
Nettokaltmiete . . . . . 31 ff.  
Neubauwohnung . . . . . 18 ff.  
Neue Wohnformen . . . . . 26 ff.
- P**  
Pflege- und Seniorenheime . . . . . 37  
Plattenbauten . . . . . 11 ff., 23, 26, 30, 34, 38, 53
- R**  
Restitution . . . . . 24  
Rückbau . . . . . 25, 26, 29 ff., 47 ff., 53
- S**  
Sanierungsgebiet . . . . . 26, 39, 54  
selbstgenutztes Wohneigentum . . . . . 24 ff., 33 ff.  
Siedlungsbauten . . . . . 23  
Singularisierung . . . . . 17, 52  
Sozialcharta . . . . . 25  
Stadthaus . . . . . 26 ff.  
Städtebaufördermittel . . . . . 39  
Stadtumbau Ost . . . . . 20 ff., 26, 29, 53  
studentisches Wohnen . . . . . 40 ff.  
Suburbanisierung . . . . . 6, 9 ff., 47
- U**  
Umzugsintensität . . . . . 12
- W**  
WOBA Dresden GmbH . . . . . 21, 25, 34, 38  
Wohndauer . . . . . 13  
Wohneigentumsbildung . . . . . 27, 54  
Wohnen im Alter . . . . . 27, 36 ff.  
Wohngeld . . . . . 38  
Wohnlage . . . . . 22 ff.  
Wohnlagekarte . . . . . 22  
Wohnquartier  
innenstadtnah . . . . . 10 ff., 19  
randstädtisch . . . . . 10 ff., 34  
Wohnungserwerb . . . . . 34  
Wohnungslosigkeit . . . . . 40  
Wohnungszusammenlegung . . . . . 18
- Z**  
Zusammengefasste Geburtenziffer  
(TFR) . . . . . 9, 51



[www.dresden.de/wohnen](http://www.dresden.de/wohnen)

#### Impressum

Herausgeberin:  
Landeshauptstadt Dresden  
Die Oberbürgermeisterin

Stadtplanungsamt  
Telefon (03 51) 4 88 32 32  
Telefax (03 51) 4 88 38 13  
E-Mail [stadtplanungsamt@dresden.de](mailto:stadtplanungsamt@dresden.de)

Büro der Oberbürgermeisterin  
Abteilung Öffentlichkeitsarbeit  
Telefon (03 51) 4 88 23 90  
Telefax (03 51) 4 88 22 38  
E-Mail [presse@dresden.de](mailto:presse@dresden.de)

Postfach 12 00 20  
01001 Dresden  
[www.dresden.de](http://www.dresden.de)

Zentraler Behördenruf 115 – Wir lieben Fragen

Redaktion:  
Technische Universität Dresden  
Institut für Geographie  
Professur Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie  
Bearbeiter: Dr. J. Glatter, M. Siedhoff, C. Sitte, M. Wolff

Unter Mitarbeit der Landeshauptstadt Dresden  
Öffentlichkeitsarbeit, Kommunale Statistikstelle,  
Stadtplanungsamt, Sozialamt

Fotos:  
Stadtplanungsamt

Herstellung:  
Mehrwert Werbeagentur, Dresden  
Druckhaus Dresden

Datenbasis:  
31. Dezember 2010

Redaktionsschluss:  
Juli 2012

Kein Zugang für elektronisch signierte und verschlüsselte Dokumente. Verfahrensanhträge oder Schriftsätze können elektronisch, insbesondere per E-Mail, nicht rechtswirksam eingereicht werden. Dieses Informationsmaterial ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Landeshauptstadt Dresden. Es darf nicht zur Wahlwerbung benutzt werden. Parteien können es jedoch zur Unterrichtung ihrer Mitglieder verwenden.