



Dresden.
DIESEN

Wohnungsmarktbericht 2018

Wohnungsmarktbericht 2018

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	3
1 Datengrundlagen und räumliche Differenzierungen	4
1.1 Datengrundlagen	4
1.2 Räumliche Differenzierung der Daten	4
2 Wohnungsnachfrage	8
2.1 Bevölkerungsentwicklung	8
2.2 Umzüge innerhalb der Stadt	12
2.3 Wohndauer	13
2.4 Haushaltsstruktur und-entwicklung	14
2.5 Entwicklung der Altersstrukturen	15
2.6 Umzugs- und Wohnungswünsche	16
2.7 Wirtschaftliche Situation und Entwicklung	17
2.8 Einkommenssituation und Sozialstrukturen	17
3 Wohnungsangebot	20
3.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes	20
3.2 Wohnungsneubau	20
3.3 Baualter und Bausturkturtypen	23
3.4 Wohnlagen	25
3.5 Modernisierungen und Zustand der Wohnungen	25
3.6 Wohnungsgrößenstruktur	26
3.7 Eigentümerstruktur	27
4 Wohnungsmarkt	29
4.1 Angebots-Nachfrage-Situation	29
4.2 Grundstücksmarkt für Wohnimmobilien	30
4.3 Wohnen im Eigentum	33
4.4 Mietwohnungsmarkt	34
4.5 Wohnkosten und Wohnkostenbelastung	38
4.6 Wohnflächenverbrauch	38
4.7 Wohnzufriedenheit	39
4.8 Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen	39
4.9 Unterbringung und Wohnen von Geflüchteten und Asylbewerbern	42
4.10 Studentisches Wohnen in Dresden	44
4.11 Wohnungslosigkeit	46
5 Wohnungsmarktregion Dresden	47
5.1 Abgrenzung und Struktur der Wohnungsmarktregion	47
5.2 Regionale Wohnungsnachfrage	48
5.3 Regionales Wohnungsangebot	52
5.4 Regionaler Wohnungsmarkt	54
6 Wohnungsmarktprognose und Bauplanungen	57
6.1 Bevölkerungsprognose	57
6.2 Haushalteprognose	58
6.3 Wohnungsbedarf	59
6.4 Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau	59

6.5 Aktuelle Projekte und Planungen für Wohnungsneubau und Modernisierung	60
6.6 Programme der Wohnungsbauförderung	61
7 Der Dresdner Wohnungsmarkt im Überblick und Vergleich	63
7.1 Dresdner Wohnungsmarkt im Überblick	63
7.2 Der Dresdner Wohnungsmarkt im Vergleich	64
Quellenverzeichnis	66
Anhang	68
Stichwortverzeichnis	70

Vorbemerkung

Mit dem Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2018 liegt die sechste Ausgabe des seit 2004 erscheinenden Berichtes vor. Ziel des Wohnungsmarktberichtes ist es, eine einheitliche Datengrundlage über die aktuelle Situation und zukünftige Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes bereitzustellen. Der Wohnungsmarktbericht richtet sich an alle Akteure des Dresdner Wohnungsmarktes: Eigentümer, Investoren und Mieter. Den Entscheidungsträgern in Politik und Stadtverwaltung bietet er eine wichtige Grundlage für die Bewertung des Dresdner Wohnungsmarktes und die Ableitung wohnungspolitischer Instrumente.

Der Bericht wurde erstmals in Eigenregie von der Landeshauptstadt Dresden erstellt, folgt in Aufbau und textlichen Passagen aber den Vorgängerausgaben, die von der Technischen Universität Dresden und dem Hamburger Beratungsinstitut GEWOS entwickelt und verfasst wurden.

Im Bericht verwendete generische Maskulina beziehen sich grundsätzlich auf männliche und weibliche Personen. Die Landeshauptstadt Dresden bekennt sich ausdrücklich zur Gleichwertigkeit von Mann und Frau.

1 Datengrundlagen und räumliche Differenzierungen

1.1 Datengrundlagen

Für die Erstellung des Wohnungsmarktberichtes wurden sehr unterschiedliche amtliche und nichtamtliche Datenquellen ausgewertet. Zu den wichtigsten amtlichen Datengrundlagen zählen:

- die Statistischen Berichte der Kommunalen Statistikstelle Dresden (KST),
- die Kommunale Bürgerumfrage 2016 (KBU 2016),
- der Dresdner Mietspiegel 2017 (MSP 2017) und
- der Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2018 (GSMB 2018).

Folgende nichtamtliche Studien ergänzen die Datengrundlagen:

- Studentisches Wohnen in Dresden (TU Dresden 2012),
- Gesamtstädtische Wohnflächenprognose 2015 für die Landeshauptstadt Dresden (empirica 2016),
- Studie zu den Richtwerten der angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden (IWU 2016),
- Studie Unterbringung und Wohnen von Asylbewerbern und Flüchtlingen in Dresden (empirica 2017),
- empirica-Wohnungsmarktreport Dresden 2017 (empirica 2017),
- Aengevelt City Report Region Dresden 2018/2019 (Aengevelt-Research 2018).

Die verwendeten Zahlenangaben beziehen sich in den meisten Fällen auf den Datenstand von Ende 2017. In einigen Fällen musste auf Daten aus dem Jahr 2016 zurückgegriffen werden.

Die Statistischen Berichte der Kommunalen Statistikstelle Dresden enthalten grundlegende Daten zur Beschreibung von Angebots- und Nachfragefaktoren der Wohnungsmarktentwicklung. Zu den Daten

der Nachfrageentwicklung zählen Angaben über Geburten, Sterbefälle, Wanderungen, Altersstruktur, Sozialstruktur und private Haushalte. Die Angebotsentwicklung wird anhand der Daten zu Gebäude- und Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand und Bautätigkeit beschrieben. Die statistischen Daten werden in jährlichen Berichten, den sogenannten Statistischen Mitteilungen, veröffentlicht.

Die Kommunale Bürgerumfrage 2016 ist eine Sozial-Erhebung der Landeshauptstadt Dresden. Für die Sozial-Erhebung wurden von März bis April 2016 insgesamt 4 435 Dresdnerinnen und Dresdner im Alter von 16 bis 90 Jahren befragt. Zu den wohnungsmarktrelevanten Daten der Erhebung zählen neben den sozialstatistischen Merkmalen Fragen zu den Wohnverhältnissen, zur Wohnzufriedenheit, zu Umzugswünschen und -motiven sowie zu Plänen zur Bildung von Wohneigentum.

Grundlage für den Dresdner Mietspiegel 2017 waren Daten von 3 400 Wohnungen, die im Rahmen einer mündlichen Mieter- und einer schriftlichen Vermieterbefragung erfasst wurden. Das Hamburger Beratungsinstitut GEWOS hat die Daten zum Dresdner Mietspiegel erhoben und diese in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und der Projektgruppe Mietspiegel ausgewertet. Der ab Januar 2017 geltende Dresdner Mietspiegel ist nach wissenschaftlich anerkannten Kriterien erstellt und erfüllt somit den Status eines qualifizierten Mietspiegels. Methodisch handelt es sich um einen Tabellenmietspiegel, der nach den mietpreisbildenden Merkmalen Baualter, Ausstattung, Wohnungsgröße und Wohnlage differenziert ist.

Als weitere wichtige Datenquelle diente der Grundstücksmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden. Der Bericht enthält Daten über Immobilienverkäufe im Jahr 2017 und basiert auf der Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Der Grundstücksmarktbericht erscheint jährlich.

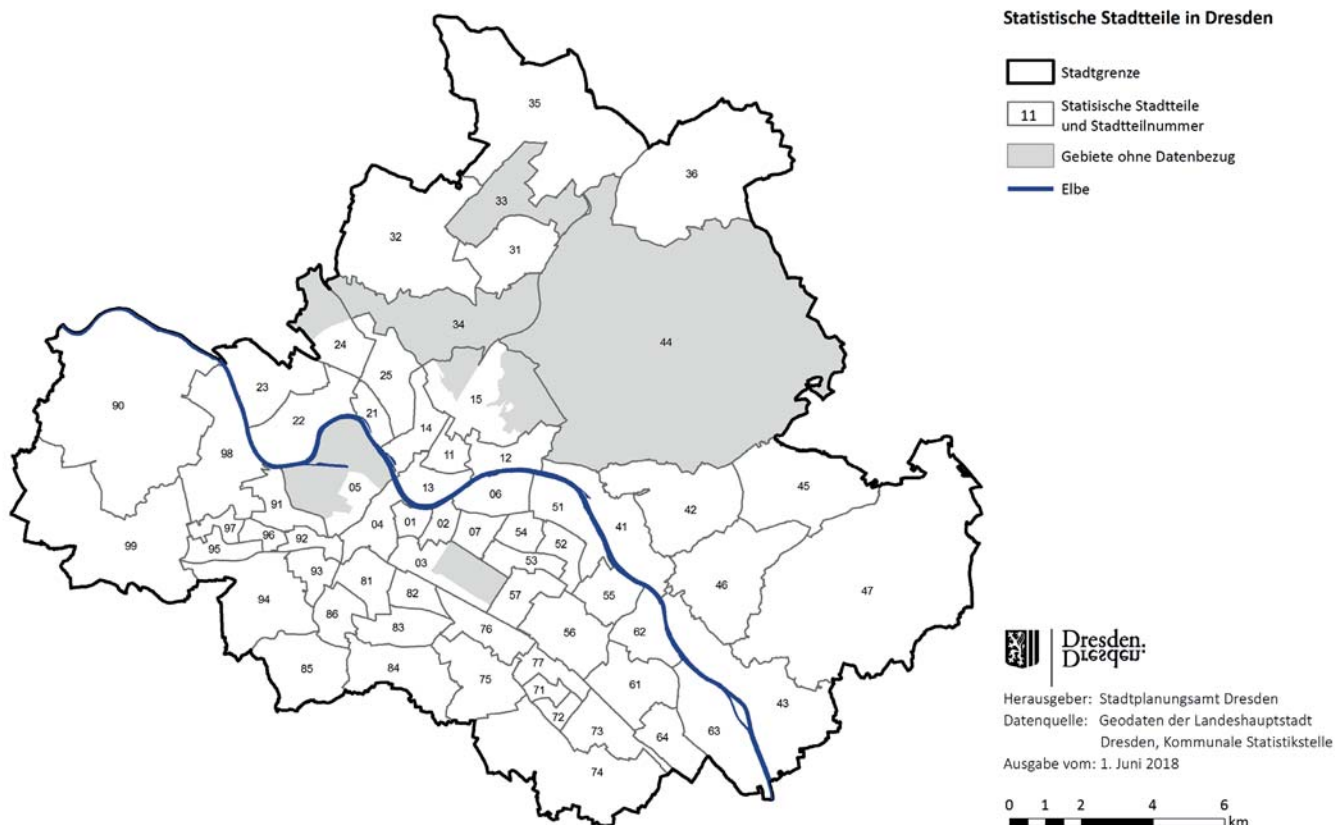
Zusätzlich zu diesen Datenquellen wurden für die Erstellung des Wohnungsmarktberichtes weitere interne Datensammlungen der Ämter der Landeshauptstadt Dresden und aktuelle wissenschaftliche Erhebungen ausgewertet sowie eigene Berechnungen vorgenommen.

1.2 Räumliche Differenzierung der Daten

Für die räumliche Differenzierung der Aussagen gibt es vier unterschiedliche territoriale Gliederungen:

- nach statistischen Stadtteilen,
- nach Stadträumen,
- nach Distanzringen sowie
- die Betrachtung der Wohnungsmarktregion.

Die kleinteiligste Raumdifferenzierung, die im Wohnungsmarktbericht erfolgt, beruht auf den 64 statistischen Stadtteilen. 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 513 Hektar und 8 650 Einwohnern.



Stadtbezirk Altstadt

- 01 Innere Altstadt
- 02 Pirnaische Vorstadt
- 03 Seevorstadt-Ost
- 04 Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West
- 05 Friedrichstadt
- 06 Johannstadt-Nord
- 07 Johannstadt-Süd

Stadtbezirk Neustadt

- 11 Äußere Neustadt (Antonstadt)
- 12 Radeberger Vorstadt
- 13 Innere Neustadt
- 14 Leipziger Vorstadt
- 15 Albertstadt

Stadtbezirk Pieschen

- 21 Pieschen-Süd
- 22 Mickten
- 23 Kaditz
- 24 Trachau
- 25 Pieschen-Nord/Trachenberge

Stadtbezirk Klotzsche

- 31 Klotzsche
- 32 Hellerau/Wilschdorf
- 33 Flughafen/Industriegebiet Klotzsche
- 34 Hellerberge

Ortschaften Weixdorf, Langebrück, Schönborn

- 35 Weixdorf
- 36 Langebrück/Schönborn

Stadtbezirk 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

Stadtbezirk Blasewitz

- 51 Blasewitz
- 52 Striesen-Ost
- 53 Striesen-Süd
- 54 Striesen-West
- 55 Tolkewitz/Seidnitz-Nord
- 56 Seidnitz/Dobritz
- 57 Gruna

Stadtbezirk Leuben

- 61 Leuben
- 62 Laubegast
- 63 Kleinzschachwitz
- 64 Großschachwitz

Stadtbezirk Prohlis

- 71 Prohlis-Nord
- 72 Prohlis-Süd
- 73 Niedersedlitz
- 74 Lockwitz
- 75 Leubnitz-Neuostra
- 76 Strehlen
- 77 Reick

Stadtbezirk 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

Stadtbezirk Cotta

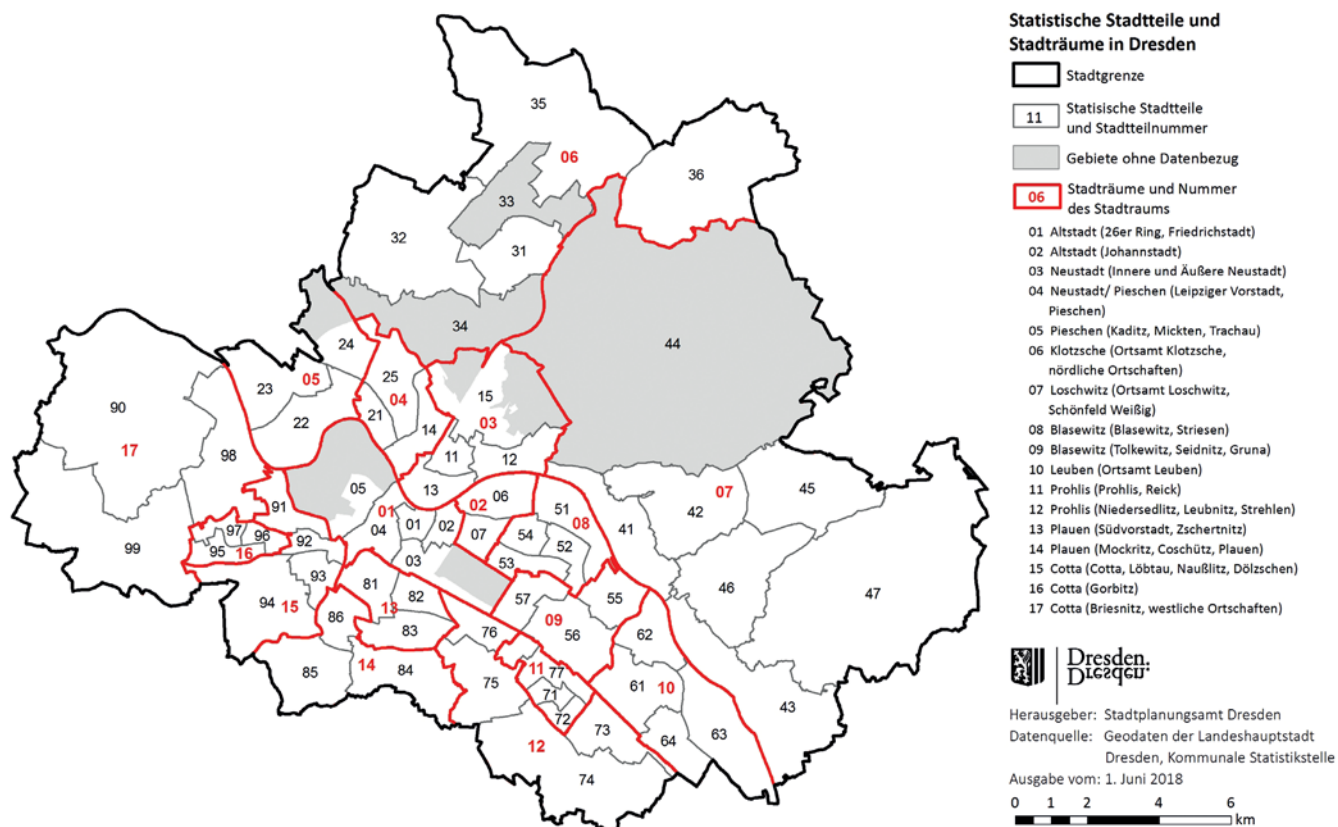
- 91 Cotta
- 92 Löbtau-Nord
- 93 Löbtau-Süd
- 94 Naußlitz
- 95 Gorbitz-Süd
- 96 Gorbitz-Ost
- 97 Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz
- 98 Briesnitz

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

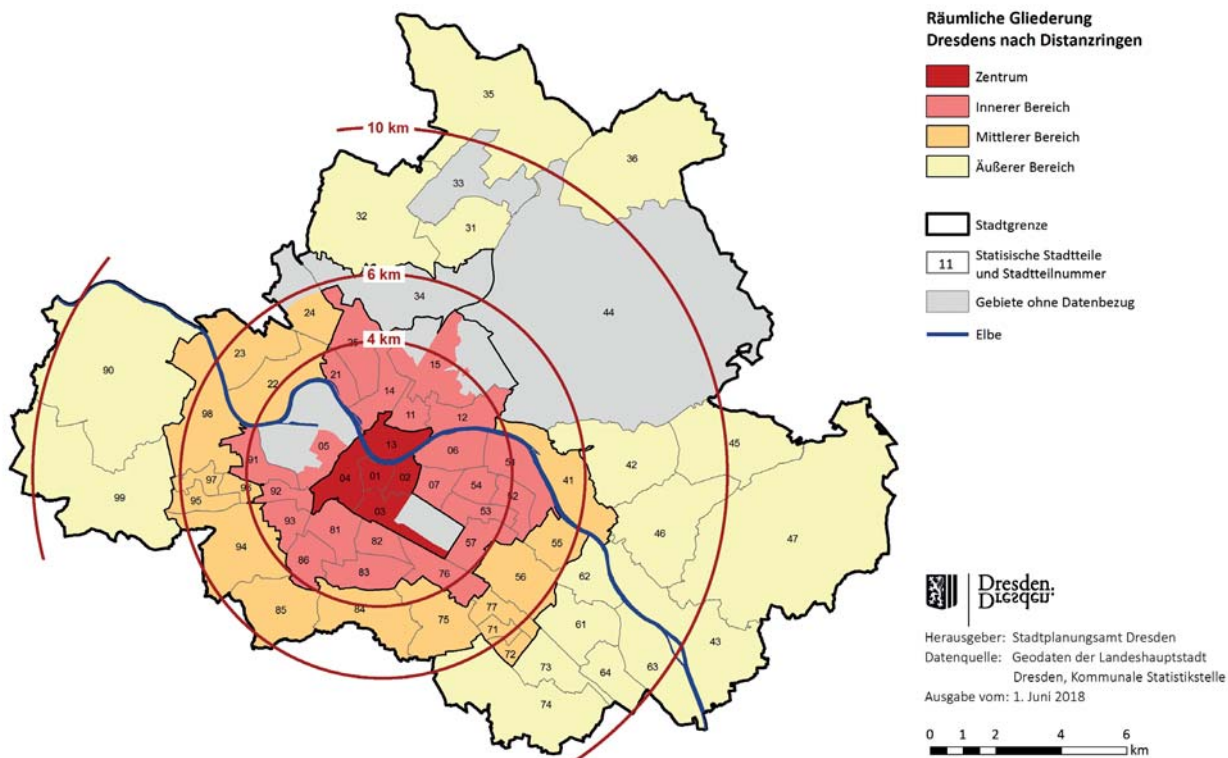
Kommunalen Statistikstelle Dresden vorgenommene Aggregation orientiert sich an den Bau- und Siedlungsstrukturen.



Für spezifische Betrachtungen wurden in einer dritten räumlichen Differenzierung vier Räume mit unterschiedlichen Distanzen zur Innenstadt unterschieden. Anhand dieser Raumgliederung können Tendenzen

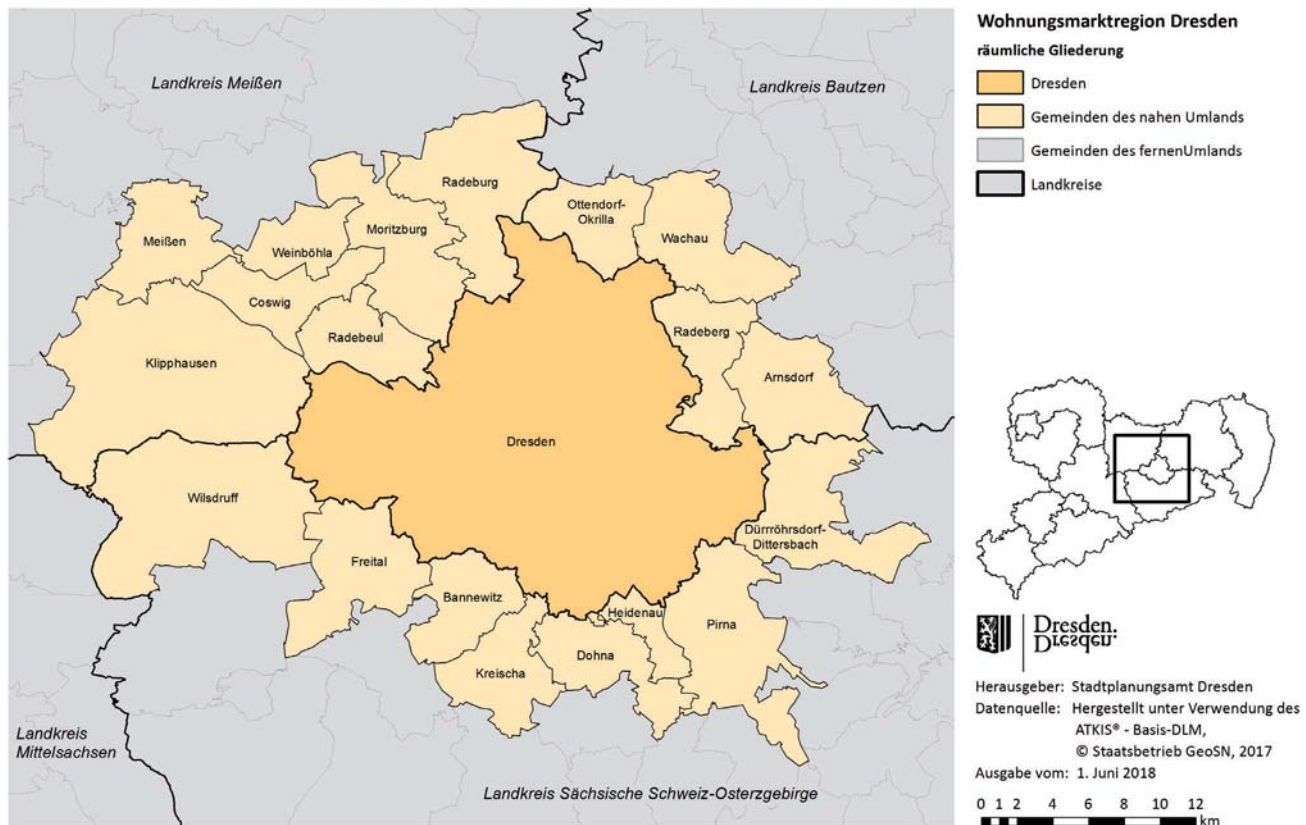
der Konzentration und Ausbreitung zwischen Innenstadt und Stadtrand sichtbar gemacht werden. So lassen sich beispielsweise Trends der Reurbanisierung oder Suburbanisierung unterscheiden, das heißt

Entwicklungen, die mit innerstädtischen Gewinnen bzw. Verlusten von Bevölkerung und Beschäftigten verbunden sind.



Zur Darstellung der Wohnungsmarktre-
gion 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 Wein-
böhla.



2 Wohnungsnachfrage

2.1 Bevölkerungs-entwicklung

In der Landeshauptstadt Dresden lebten Ende 2017 insgesamt 557 098 Einwohner, die mit Hauptwohnsitz gemeldet waren. Weitere 5 769 Einwohner waren mit Nebenwohnsitz in Dresden gemeldet. Damit ist die Einwohnerzahl auch in den letzten Jahren weiter gestiegen.

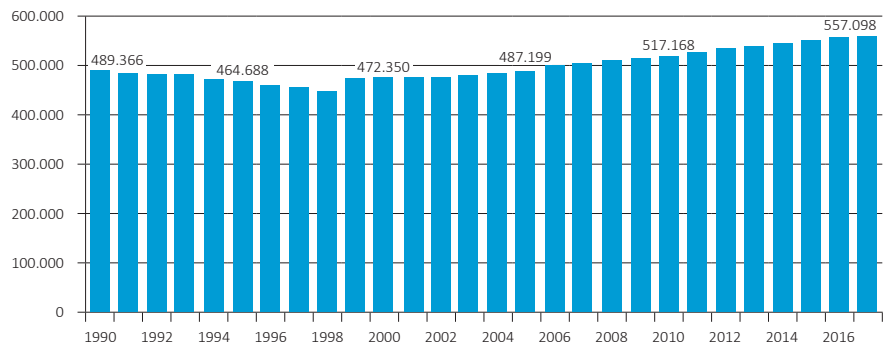
War die Einwohnerzahl in den 1990er Jahren bis zu den Eingemeindungen im Jahr 1999 stetig gesunken, so besteht ab dem Jahr 2000 ein positiver Trend der Einwohnerzunahme. Die Zahl der Einwohner ist seitdem um 84 750 Einwohner bzw. 18 Prozent gewachsen. Die Einwohnerverluste der 1990er Jahre konnten durch die Eingemeindungen der Jahre 1998 und 1999 sowie der nachfolgend positiven Einwohnerentwicklung mehr als ausgeglichen werden.

In den letzten fünf Jahren ist die Stadt Dresden jährlich um durchschnittlich 5 300 Einwohner gewachsen. Besonders hoch waren die Einwohnergewinne im Jahr 2015, als vor allem aufgrund der Zuwanderung Geflüchteter die Zahl der Einwohner innerhalb eines Jahres um 7 500 stieg. Im Jahr 2017 lagen die Einwohnergewinne bei 4 062 Personen.

Die Zunahme der Einwohnerzahl in Dresden resultiert überwiegend aus hohen Wanderungsgewinnen und zu knapp 20 Prozent aus einem stabilen Geburtenüberschuss. Der Wanderungssaldo ist bereits seit dem Jahr 2000 positiv und stieg in den folgenden Jahren bis 2006 deutlich an. Die Gründe für diese Entwicklung lagen in der Einführung einer Umzugsbeihilfe für Studierende im Jahr 2001, in deren Folge eine größere Zahl Studierender ihren Hauptwohnsitz in Dresden angemeldet hatte. In den Jahren 2010 bis 2012 stieg der jährliche Wanderungssaldo nochmals über den Wert von 5 000 Einwohnern. Ursache für die Steigerung waren die doppelten Abiturjahrgänge in einigen Bundesländern sowie die Aufhebung der Wehrpflicht, die zu überdurchschnittlich hohen Zuwande-

Einwohnerentwicklung in Dresden von 1990 bis 2017

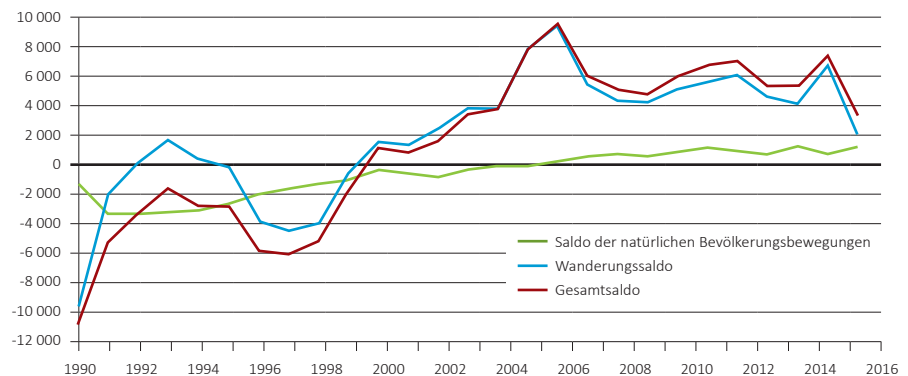
Anmerkung: nur Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, jeweiliger Gebietsstand



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Salden der Bevölkerungsbewegungen in Dresden 1990 bis 2016

Anmerkung: nur Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, gegenwärtiger Gebietsstand



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

rungen junger Studierender führten. Nachdem dieser Effekt vorüber war, stieg der Wanderungssaldo im Jahr 2015 vor allem aufgrund der hohen Zuwanderungszahlen Geflüchteter.

Die Geburtenüberschüsse tragen seit 2006 zu den Einwohnergewinnen Dresdens bei. Auch wenn der Saldo im Vergleich zu den Wanderungsgewinnen deutlich geringer ist, lag dieser doch im gesamten Zeitraum von 2006 bis 2016 bei insgesamt 9 142 Personen.

Bevölkerungsbewegungen – Geburten und Sterbefälle

Nachdem unmittelbar nach 1989/90 die Geburtenhäufigkeit in den Städten und Regionen der östlichen Bundesländer und so auch in Dresden einen starken Einbruch erfuhr, stieg sie in den Folgejahren allmählich wieder an. 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 weist Dresden Geburtenüberschüsse auf, die bis 2011 weiter gestiegen sind und in den letzten fünf Jahren leicht um einen Wert von 1 000 schwankten. Diese Entwicklung ist zum einen auf die oben angesprochene gestiegene Geburtenhäufigkeit zurückzuführen zum anderen auf einen relativen Rückgang der Zahl der Sterbefälle. Letztere nahm in den 1990er Jahren stetig ab, verblieb in den 2000er Jahren auf einem relativ stabilen Niveau und stieg erst wieder ab 2013 auf über 5 000 Todesfälle pro Jahr an.

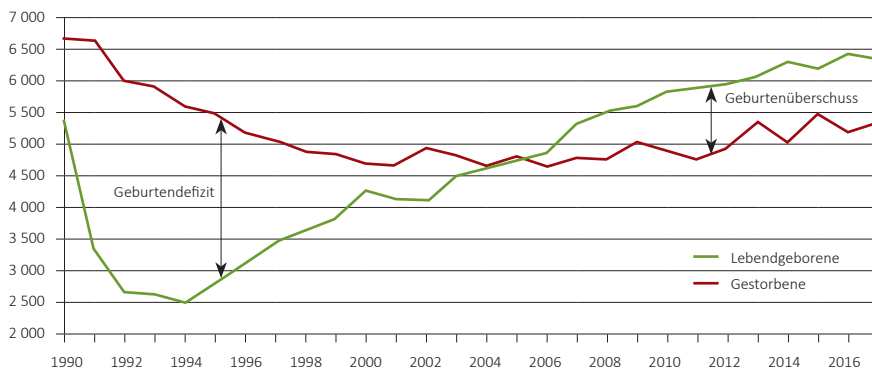
Die hohe und wachsende Zahl der Geburten in Dresden ist auf zwei Faktoren zurückzuführen. Erstens auf einen Altersstruktureffekt, das heißt dem Umstand, dass sich zurzeit relativ stark besetzte Frauenjahrgänge in dem Alter der höchsten Geburtenhäufigkeiten befinden. Gründe dafür sind die geburtenstarken Jahrgänge zwischen 1975 und 1990 sowie die Zuwanderungen junger Frauen in dieser Altersgruppe. Zweitens weist Dresden eine überdurchschnittlich hohe zusammengefasste Geburtenziffer auf. In Dresden bringen die Mütter im Laufe ihres Lebens im Mittel 1,54 Kinder zur Welt (TFR 1,54). Zum Vergleich: in Leipzig liegt der Wert bei 1,48, in Berlin bei 1,46 und in Hamburg bei 1,41. Dies darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass das Geburtenniveau trotz allem so niedrig ist, dass die Elterngeneration nur zu etwa drei Viertel durch ihre Nachkommen ersetzt werden kann.

Bevölkerungsbewegungen – Wanderungen

Nach den hohen Wanderungsverlusten in den 1990er Jahren hat Dresden ab dem Jahr 2000 wieder Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Diese summieren sich allein für den Zeitraum von 2010 bis einschließlich 2016 auf 34 300 Personen. Aufgrund der anhaltend hohen Zuwanderungszahlen gilt Dresden als eine der „Schwarmstädte“ (empirica 2017). Damit werden die Städte

Geburten und Sterbefälle in Dresden 1990 bis 2017

Anmerkung: gegenwärtiger Gebietsstand



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden (2016 und 2017 vorläufige Daten)

bezeichnet, die vor allem für junge Zuwandernde im Alter von 15 bis 35 Jahren eine sehr hohe Attraktivität haben. Bezogen auf alle Altersgruppen kamen die meisten Zuzüge aus dem Ausland (23 Prozent), dem Umland (21 Prozent) und aus den anderen Regionen Sachsens (21 Prozent). Aus den westlichen Bundesländern kamen 19 Prozent und aus den östlichen Bundesländern inkl. Berlin 16 Prozent der Zuzüge. Mit Blick auf diese regionalen Bezugsräume sind für die jüngere Entwicklung folgende Aspekte bedeutsam:

Aus dem Ausland sind seit 2010 insgesamt 13 520 Menschen mehr gekommen als in das Ausland abgewandert sind. Besonders hoch war die Zahl der Zuwanderungen im Jahr 2015, als 11 068 Menschen aus dem Ausland nach Dresden kamen darunter 4 178 Geflüchtete. 2016 lag die Zahl der Zuwanderungen aus dem Ausland bei 12 130 und ist damit wieder leicht gestiegen.

Der Anteil ausländischer Bevölkerung spielt für die Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes bisher noch keine wesentliche Rolle. Zwar ist der Anteil von Ausländern kontinuierlich von 1,7 Prozent im Jahr 1990 auf 7,4 Prozent (41 150 Personen) im Jahr 2017 angestiegen, liegt aber im Vergleich mit dem bundesdeutschen Mittel von 12,2 Prozent (31. Dezember 2016) nach wie vor weit unter dem Durchschnitt.

Nach Herkunftsländern stammen die meisten Ausländer in Dresden 2016 aus China (2 417 Einwohner), Russland (2 312 Einwohner), Syrien (2 195), Polen (1 743) und Vietnam (1 630). Weiterhin deutlich über der 1 000-Einwohner-Marke liegt die Zahl der Bewohner aus der Ukraine (1 592), Italien (1 099) und der Tschechischen Republik (1 076).

Die räumliche Verteilung der ausländischen Bevölkerung in Dresden ist differen-

ziert. Stadtteile mit den höchsten Anteilen sind die Südvorstadt-Ost (27,7 Prozent), die Südvorstadt-West (16,8 Prozent) und Seesvorstadt-Ost (16,7 Prozent) als Quartiere mit Studentenwohnheimen in Universitätsnähe. Sehr hohe Anteile weist mit 23,2 Prozent auch die Friedrichstadt auf, wo sich zwei große Erstaufnahme-Einrichtungen befinden. Ein weiterer Stadtteil mit einem höheren Anteil an Ausländern ist die Innere Altstadt (17,6 Prozent). Zum Stadtrand hin nimmt der Ausländeranteil ab und beträgt in den Ortschaften im Mittel lediglich 2,0 Prozent. Trotz des gestiegenen Anteils der Ausländer und einer räumlichen Ungleichverteilung ist eine Bildung ethnischer Viertel in Dresden bisher nicht erkennbar.

In der Bilanz mit den westlichen Bundesländern (ohne Berlin) besteht für den Zeitraum von 2012 bis 2016 ein positiver Saldo von 86 Menschen. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich jedoch, dass die Wanderungsgewinne ausschließlich in den Jahren 2012 bis 2014 bestanden. In dieser Zeit zogen vor allem Studierende nach Dresden, da die westdeutschen Hochschulen und Universitäten aufgrund doppelter Abiturjahrgänge in mehreren Bundesländern und der Aufhebung der Wehrpflicht an ihre Kapazitätsgrenzen geraten waren. Seit 2015 ist der Saldo gegenüber den westlichen Bundesländern negativ, was sowohl aus geringen Zuzügen als auch steigenden Fortzügen resultiert. 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 Gewinne aus Wanderungen zwischen West- und Ostdeutschland.

Die schon sehr langfristig bestehenden Wanderungsgewinne gegenüber den östlichen Bundesländern und Sachsen (ohne

Umland) waren auch in jüngerer Zeit ein wichtiger Grund für das Einwohnerwachstum der sächsischen Landeshauptstadt. Von 2010 bis 2016 kamen aus diesen Regionen 22 410 Menschen mehr nach Dresden, als in diese Regionen abwanderten. Der überwiegende Anteil der Wanderungsgewinne mit sächsischen und ostdeutschen Regionen geht auf ausbildungs- und arbeitsplatzbezogene Zuzüge der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen zurück. Insgesamt waren die Wanderungsgewinne aus den östlichen Bundesländern und Sachsen in den letzten Jahren aber leicht rückläufig. Die Zuzüge aus Ostdeutschland und Sachsen sind seit etwa zehn Jahren sehr stabil. Nur 2014 und 2015 kam es kurzzeitig zu einer erhöhten Zuwanderung, die aber auf die Zuweisungen von Migranten aus den Erstaufnahme-Einrichtungen in Sachsen resultierten. Auch die seit 2014 verzeichnete Zunahme der Fortzüge von Dresden nach Sachsen ist teilweise auf Wanderungen von Asylbewerbern zurückzuführen, die in andere Gemeinden zugewiesen werden. Da diese aber deutlicher gestiegen sind als die Zuwanderungen, ging der positive Wanderungssaldo mit den östlichen Bundesländern und Sachsen (ohne Umland) zurück.

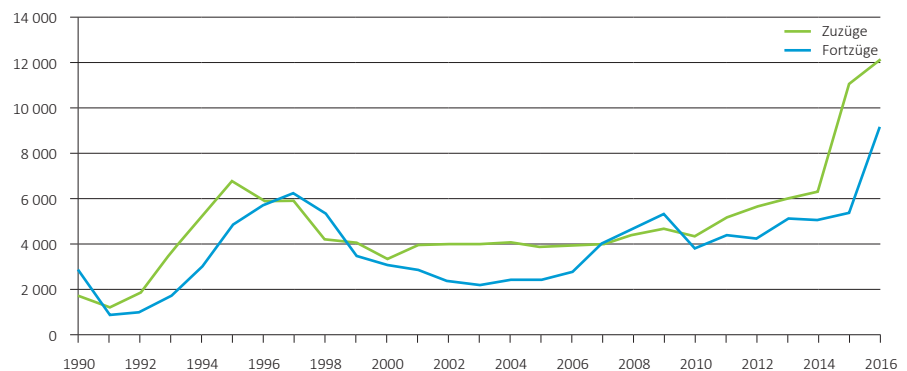
Die Wanderungsbeziehungen mit dem Umland weisen eine Trendumkehr auf. Seit 2013 ziehen wieder mehr Menschen von Dresden in das Umland als aus dem Umland nach Dresden. Im Vergleich zur Entwicklung der 1990er Jahre wäre es allerdings verfrüht, von einer neuen „Suburbanisierungswelle“ zu sprechen. Der gegenüber dem Niveau der späten 2000er Jahre zu verzeichnende Rückgang der Zuzüge aus dem Umland ist die Folge der geburtschwachen Jahrgänge der 1990er Jahre. Im Vergleich zu den Jahren davor, ist die Altersgruppe der jungen Menschen, für die Dresden ein attraktiver Ausbildungsstandort ist, deutlich geringer besetzt. Die seit 2015 zusätzlich zu verzeichnende Zuwanderung von Migranten aus den Nachbargemeinden trug aber zu einer Stabilisierung der Zuzüge aus dem Umland bei.

Der seit 2010 anhaltende Anstieg der Abwanderungen in das Umland hat mehrere Gründe. Erstens führt die hohe Wohnungsnachfrage in Dresden zu steigenden Miet- und Eigentumspreisen. Haushalte mit einem geringeren Budget suchen daher verstärkt auch im Umland nach bezahlbaren Wohnungen. Insofern sind Wanderungen von der Stadt in das Umland ein klassisches Charakteristikum von Wachstumsregionen. Zweitens gibt es in Dresden stark besetzte Jahrgänge von Familienhaushalten, die gro-

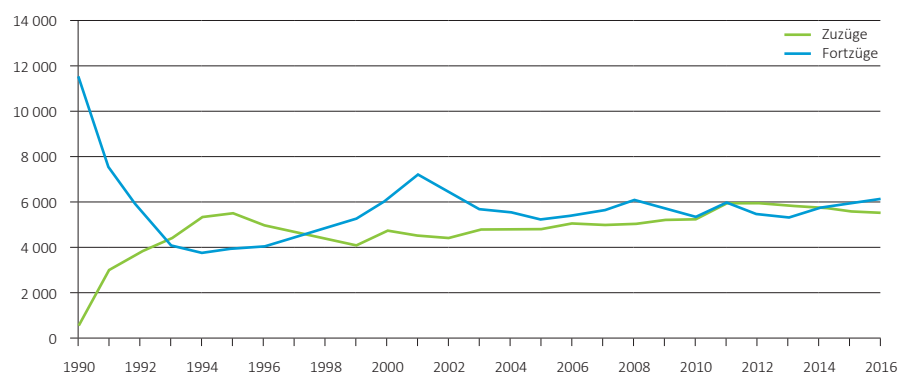
Wanderungen von und nach Dresden 1990 bis 2016

Anmerkung: gegenwärtiger Gebietsstand

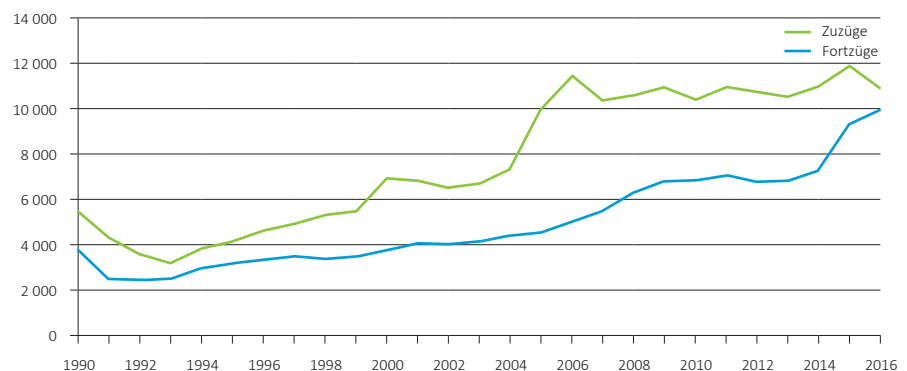
Wanderungen zwischen Dresden und dem Ausland (inkl. Abwanderung nach unbekannt)



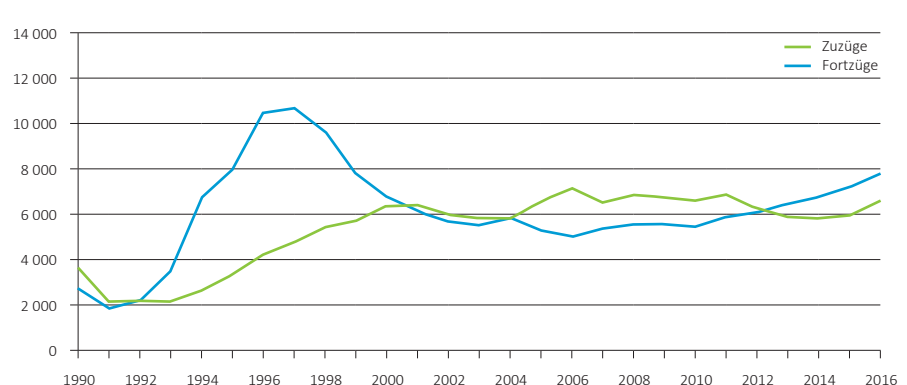
Wanderungen zwischen Dresden und den westlichen Bundesländern (außer Berlin)



Wanderungen zwischen Dresden und den östlichen Bundesländern (ohne Umland)



Wanderungen zwischen Dresden und dem Umland



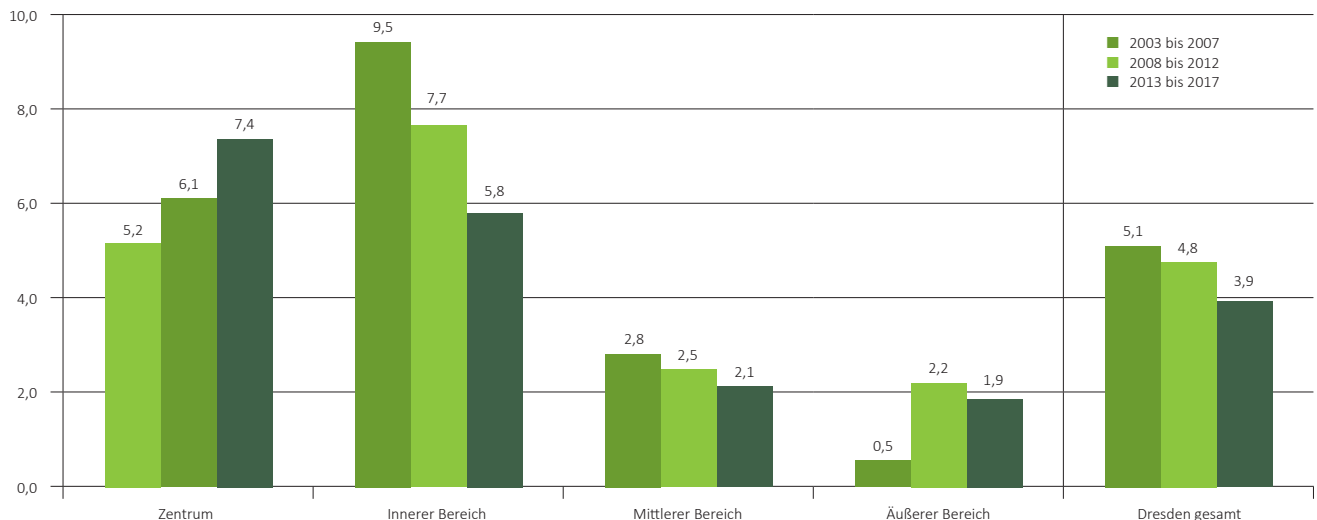
Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden (2016 vorläufige Daten)

ße Mietwohnungen suchen oder Eigentum bilden wollen und dafür im Dresdner Umland bessere Möglichkeiten finden. Drittens sind die klassischen Motive der Stadt-Umland-Wanderung zu nennen, zu denen vor

allem bei den Eigentumsbildnern die Nähe zu Natur und Grün sowie der Wunsch nach ruhigen Wohnlagen zählen.

Einwohnerentwicklung nach Distanzringen 2003 bis 2007, 2008 bis 2012 und 2013 bis 2017

Veränderung der Einwohnerzahl in Prozent



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

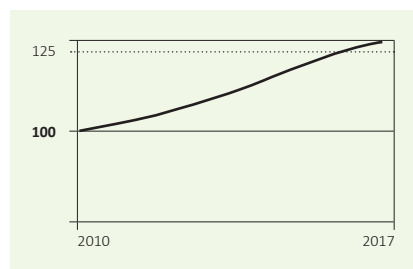
Innerstädtische Differenzierung der Einwohnerentwicklung

Die Zunahme der Einwohner in Dresden verteilt sich sehr unterschiedlich im Stadtgebiet. In einer ersten Differenzierung werden vier Bereiche unterschieden, die sich vom Zentrum bis zu dem äußeren Bereich der Ortschaften gliedern. Die höchsten Einwohnergewinne verzeichneten im Zeitraum von 2013 bis 2017 die Stadtteile im Zentrum und im inneren Bereich. Dabei zeigt sich sogar ein stetiges Wachstum der Einwohnergewinne des Zentrums, während das Einwohnerwachstum im inneren Bereich noch deutlich überdurchschnittlich ist, aber im Vergleich zu früheren Zeiträumen geringer ausfällt. In den Stadtteilen des mittleren Bereichs nimmt die Einwohnerzahl auch zu, bleibt aber deutlich unter dem städtischen Wachstum. Im äußeren Bereich hat sich das deutliche Wachstum des Zeitraums 2008 bis 2012 wieder etwas abgeschwächt und bleibt weiterhin unter dem Durchschnitt des städtischen Wachstums. Der seit Anfang 2000 bestehende Trend der „inneren Verdichtung“ der Stadt setzt sich damit weiter fort. Im Vergleich zur Entwicklung der 1990er Jahre, als vor allem die Stadtrandquartiere Einwohner gewonnen hatten, ist dies eine deutliche Veränderung.

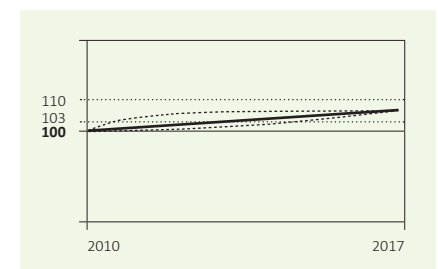
Zur Beschreibung der räumlich differenzierten Einwohnerentwicklung wurde eine Typisierung der Stadtteile vorgenommen. Folgende vier Einwohnerentwicklungstypen werden unterschieden:

Stadtteile des Typs „sehr starke Gewinner“ weisen im gesamten Zeitraum von 2010 bis 2017 Einwohnerzuwächse von über 125 Prozent auf. Es handelt sich ausschließlich um Stadtquartiere, in denen umfassende Neubaumaßnahmen erfolgten: die

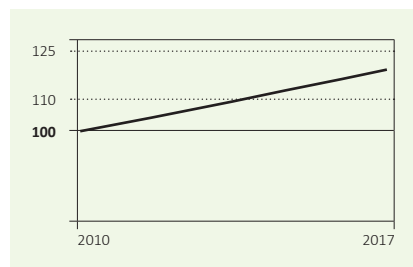
(1) sehr starke Gewinner



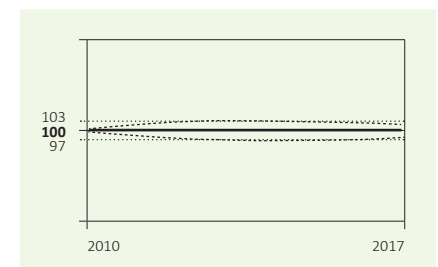
(3) durchschnittliche Gewinner

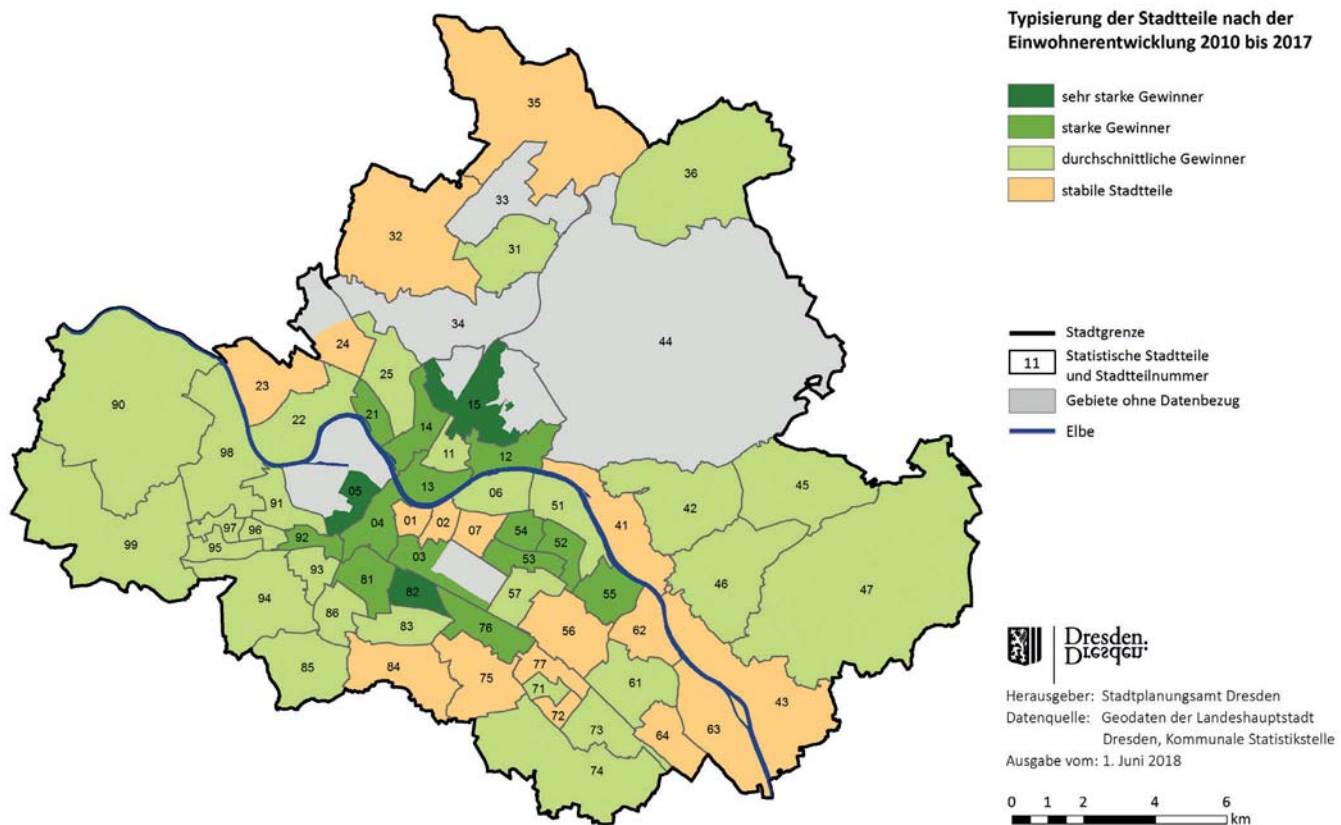


(2) starke Gewinner



(4) stabile Stadtteile





Friedrichstadt, die Albertstadt und die Südvorstadt-Ost. Die Einwohnerzunahme in der Friedrichstadt resultiert zu einem Teil allerdings auch aus der dort befindlichen Erstaufnahme-Einrichtung des Freistaates Sachsen.

Die Gruppe der „starken Gewinner“ bilden Stadtteile, deren Einwohnerzahlen im Zeitraum von 2010 bis 2017 über 110 bis 125 Prozent gestiegen sind. Zu den Stadtteilen dieses Typs zählen ausschließlich Stadtteile des inneren Bereichs von Pieschen-Süd, der Leipziger Vorstadt, der Inneren Neustadt und der Radeberger Vorstadt im Norden über Striesen, Tolkewitz/Seidnitz-Nord im Osten, Strehlen, die Südvorstadt-West, Seevorstadt-Ost im Süden bis zur Wilsdruffer Vorstadt und Löbtau-Nord im Westen.

Die Gruppe der „durchschnittlichen Gewinner“ bilden die Stadtteile, die im Zeitraum von 2010 bis 2016 Einwohnergewinne von über 103 bis 110 Prozent zu verzeichnen hatten. Die Gewinne sind durchschnittlich, da die Einwohner im gleichen Zeitraum in Dresden um 7,7 Prozent zugenommen haben. Zu diesem Entwicklungstyp zählen 28 der 64 Stadtteile. Stadtstrukturell handelt es sich sowohl um zentrumsnahe Quartiere mit hoher Baudichte (u. a. Äußere Neustadt, Johannstadt-Nord) als auch randstädtische Quartiere mit zumeist geringer Baudichte (u. a. Weißig, Gönnsdorf/Pappritz, Lockwitz und Briesnitz).

Die „stabilen Stadtteile“ verzeichnen in den letzten sieben Jahren keine gravierenden Einwohnergewinne oder -verluste. Von den 64 Dresdner Stadtteilen weisen 17 Quartiere eine stabile Entwicklung auf, was einem Anteil von 27 Prozent entspricht. Zu den Quartieren dieses Typs zählen zum einen die Innere Altstadt, die Pirnaische Vorstadt und Johannstadt-Süd, die sehr zentral bzw. zentrumsnah liegen. Zum anderen liegen die Quartiere aber auch in mittlerer Entfernung von der Innenstadt (u. a. Laubegast, Seidnitz/Dobritz, Reick, Lockwitz) und am Stadtrand (u. a. Hosterwitz/Pillnitz, Weisdorf, Hellerau/Wilschdorf und Kaditz).

2.2 Umzüge innerhalb der Stadt

Die Ursachen für die räumliche Differenzierung der Einwohnerentwicklung liegen vor allem in den Unterschieden der Wohnmobilität, das heißt der Zuzüge in die Stadt, der Umzüge innerhalb der Stadt sowie der Fortzüge aus Dresden. Die Geburten und Sterbefälle haben im Vergleich zu den Wanderungen nur einen sehr geringen Einfluss.

Im Jahr 2016 wechselten in der Gesamtheit etwa 48 600 Dresdner ihren Wohnort innerhalb der Stadt, was einem Anteil von 8,8 Prozent der Einwohner entspricht. Betrachtet man die Entwicklung

längerfristig, so wird deutlich, dass die innerstädtischen Wanderungen Ende der 1990er Jahre sehr hoch waren. In diesen Jahren zogen pro Jahr 12 bis 13 Prozent der Dresdner innerhalb der Stadt um. Diese hohe innerstädtische Mobilität war die Folge einer hohen Zahl an Gebäudesanierungen, einer „nachholenden Erfüllung“ lang gehegter Umzugswünsche, die in der DDR bzw. unter den bisherigen Marktbedingungen nicht realisierbar waren und eines gespannten Wohnungsmarktes.

Seit Anfang der 2000er Jahre ist die Zahl der innerstädtischen Umzüge jedoch zurückgegangen. In den Jahren 2014 bis 2016 zogen im Mittel 8,2 Prozent der Einwohner innerhalb der Stadt um. Im Gegenzug ist die Bedeutung der Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen gestiegen, deren Quote in den letzten drei Jahren bei 6 Prozent lag. Damit entfallen rund 55 Prozent aller Wohnungswechsel auf innerstädtische Umzüge. Der Rückgang der innerstädtischen Umzüge dürfte eine Folge des sich anspannenden Wohnungsmarktes sein, der die Optionen für einen Wohnungswechsel verringert: Die Auswahl an Angeboten attraktiver Wohnungen geht zurück, die Chancen, sich bei der Bewerbung um eine Wohnung durchzusetzen, werden geringer und die Wohnungswechsel sind in der Regel mit einem Anstieg der Quadratmetermiete verbunden. Der jüngste Anstieg der Wohnmobilität ist vor allem eine Folge der

Zuwanderung und Umzüge von Migranten und der gestiegenen Neubautätigkeit, die attraktive Wohnangebote geschaffen hat. Das Volumen der Umzüge ist zudem etwas überhöht, da es sich noch um vorläufige Daten handelt, die noch abschließend bereinigt werden müssen.

2.3 Wohndauer

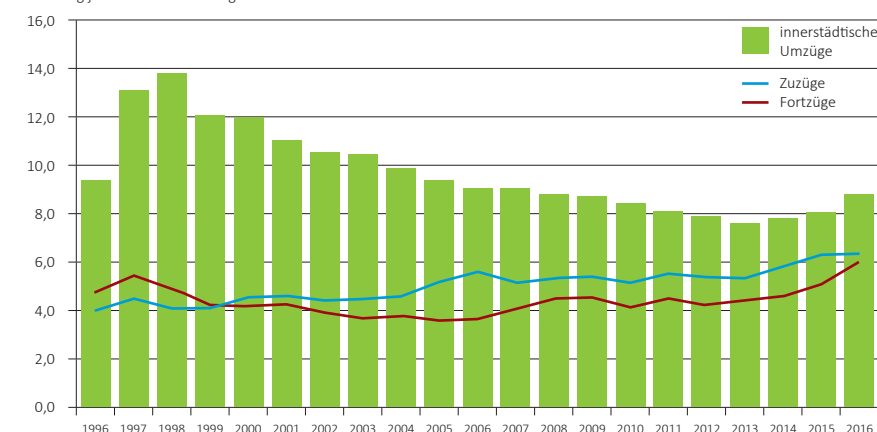
Wie die Umzüge innerhalb der Stadt ist auch die Wohndauer der Einwohner ein wichtiger Indikator für Stabilitäten und Veränderungen in der demographischen und sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Wie lange die Bewohner in einem Stadtteil leben, hängt dabei von einer Vielzahl von Faktoren ab, u. a. vom Baualter eines Wohngebietes, dem Alter der Bewohner, deren Wohnstatus (Miete/Eigentum), der allgemeinen Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld sowie den Gegebenheiten des Wohnungsmarktes.

Gesamtstädtisch leben die Dresdnerinnen und Dresdner im Mittel seit 11,4 Jahren an der jeweiligen Adresse. In der räumlichen Verteilung zeigt sich ein deutliches Gefälle der Wohndauer vom Stadtrand zum Stadtzentrum.

In Stadtteilen, in denen die mittlere Wohndauer mehr als 15 Jahre beträgt, besteht eine sehr stabile Wohnbevölkerung mit geringer Mobilität. Dies trifft vor allem

Entwicklung der innerstädtischen und die Stadtgrenze überschreitenden Mobilität in Dresden 1996 bis 2016

Wanderung je 100 der Bevölkerung

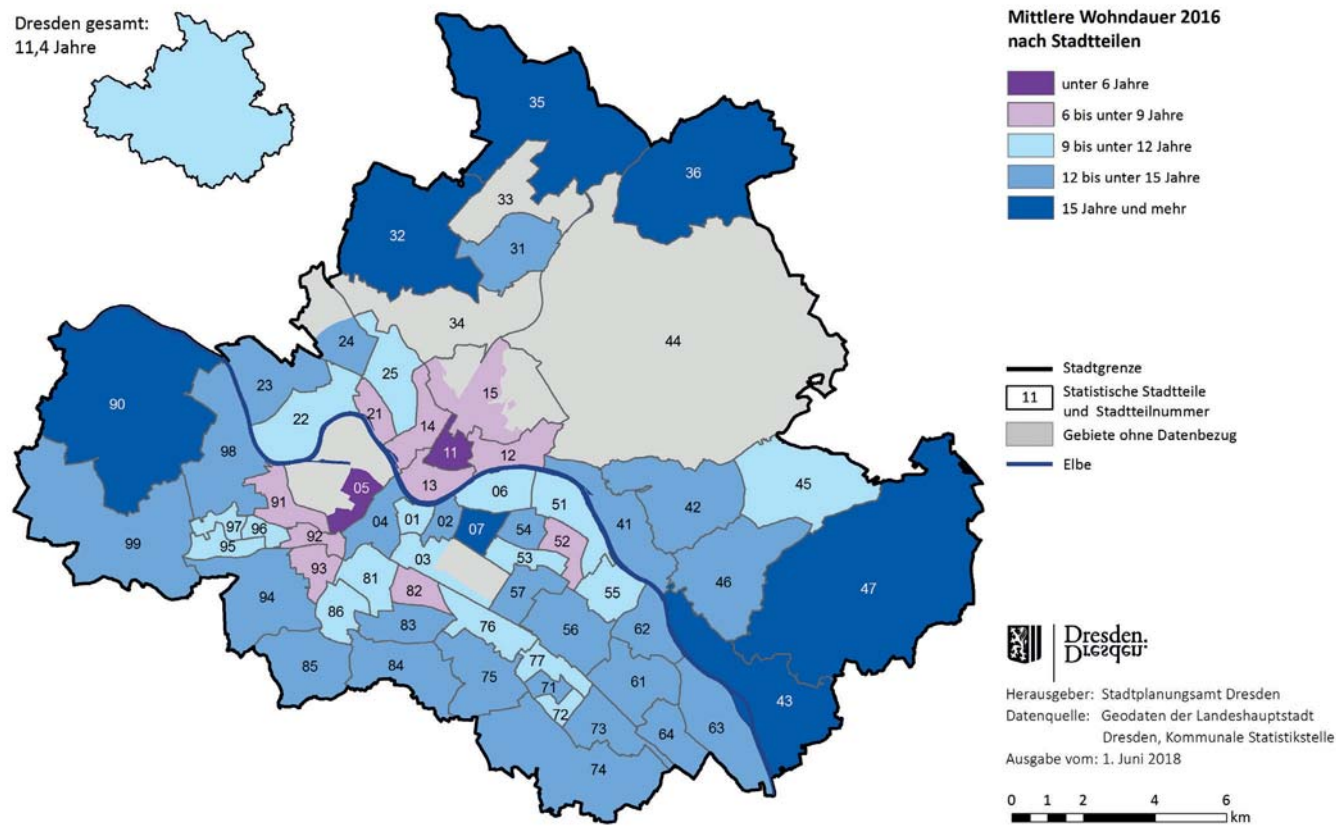


Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden (2016 vorläufige Daten)

auf randstädtische Quartiere mit hohen Anteilen selbstnutzender Wohneigentümer zu. Mit einer mittleren Wohndauer von 18,8 Jahren ist Hellerau/Wilschdorf der Stadtteil mit der höchsten Wohnstabilität. Eine ebenfalls hohe Wohndauer weisen die Stadtteile auf, deren mittlere Wohndauer im Stadtteil bei 12 bis unter 15 Jahren liegt. Zu diesen Quartieren zählen überwiegend randstädtische Gebiete aber auch einige innenstadtnahe Quartiere, vor allem diejenigen mit größeren Anteilen älterer Bewohner der Erstbezugsjahrgänge der 1950er bis 1970er Jahre (Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West, Seevorstadt-Ost, Pirnaische

Vorstadt, Gruna, Seidnitz/Dobritz, Leuben, Prohlis-Nord). Für diese Stadtteile ist mittel- bis längerfristig ein Generationenwechsel zu erwarten, in dessen Folge es zu stärkeren Zuzügen jüngerer Haushalte kommt. In Folge des Mieterwechsels geht in den nächsten Jahren die Wohndauer in diesen Quartieren zurück.

Stadtteile, in denen die mittlere Wohndauer bei weniger als neun Jahren liegt, weisen eine hohe bis sehr hohe Bevölkerungsfuktuation auf. Zu den Stadtteilen mit der geringsten Wohndauer zählen die Äußere Neustadt und die Friedrichstadt. Das sind vor allem Quartiere mit hohen An-



teilen Studierender. Weitere Stadtteile mit einer vergleichsweise geringeren Wohndauer sind die Innere Neustadt und die umliegenden Quartiere, die westlich der Innenstadt liegenden Stadtteile Cotta, Löbtau-Nord und Löbtau-Süd sowie im Stadtteil Striesen-Ost.

2.4 Haushaltsstruktur und -entwicklung

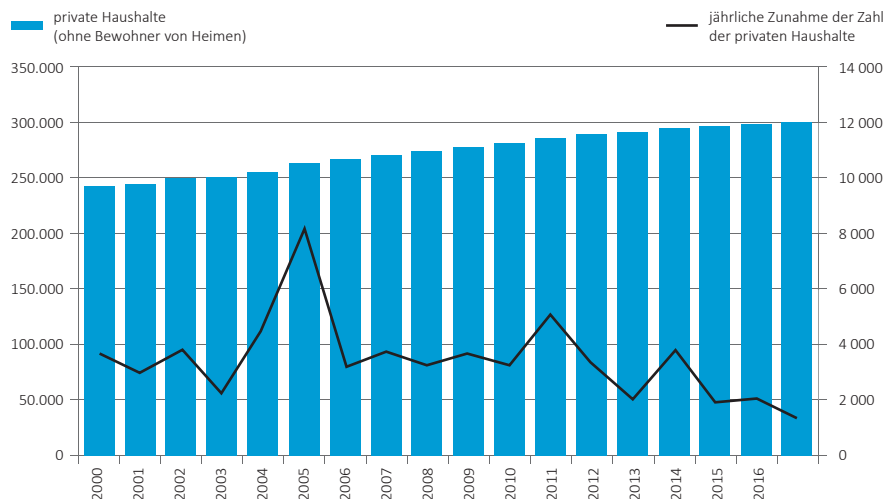
Als private Haushalte zählen die Gemeinschaften, die gemeinsam wohnen und wirtschaften, das heißt ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren. Da Personen in Wohngemeinschaften zwar zusammenwohnen, aber in der Regel getrennt wirtschaften, können in einer Wohnung auch mehrere Haushalte leben. Die Zahl der Haushalte kann daher nur bedingt der Zahl der Wohnungen gegenübergestellt werden. Auch werden Personen in Gemeinschaftsunterkünften (u. a. Heimen) bei der Haushaltsbildung nicht berücksichtigt. In Dresden waren dies im Jahr 2016 rund 21 060 Bewohner von Gemeinschaftsunterkünften, was einem Anteil an der Dresdner Bevölkerung von 3,8 Prozent entspricht.

Die seit Ende der 1990er Jahre bestehende Zunahme der Zahl der Haushalte in Dresden hat sich in den letzten Jahren fortgesetzt. Im Jahr 2017 gab es in Dresden 301 418 private Haushalte, das waren 19 600 bzw. 7,0 Prozent mehr als 2010 und 58 560 bzw. 24,1 Prozent mehr als im Jahr 2000. Das Wachstum der Zahl der Haushalte hat sich allerdings in jüngerer Zeit etwas verlangsamt – lag das Mittel der jährlichen Zunahme von 2010 bis 2014 bei 3 500 Haushalten, so ging diese für die Jahre 2015 bis 2016 auf ein jährliches Plus von mittleren 2 000 Haushalten zurück und reduzierte sich für 2017 nochmals auf 1 400 Haushalte.

Fortgesetzt hat sich, wenn auch zuletzt abgeschwächt, die Zunahme der Ein-Personen-Haushalte (Singularisierung). Lebten im Jahr 2003 noch durchschnittlich 1,93 Personen in einem Haushalt, so verringerte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis zum Jahr 2010 auf 1,81 und in den darauffolgenden sieben Jahren bis 2017 auf 1,79 Personen pro Haushalt.

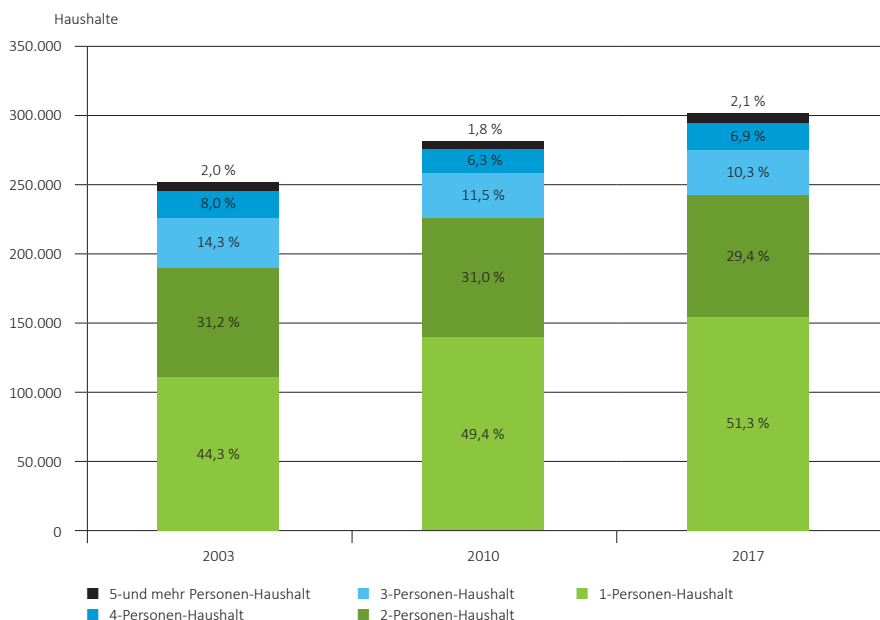
Die Singularisierung äußert sich in einer stetigen Zunahme der Zahl und des Anteils der Ein-Personen-Haushalte in Dresden. Im Jahr 2017 lebten 154 720 Dresdner in einem Ein-Personen-Haushalt, was einem Anteil von 51,3 Prozent an allen Haushalten bzw. 27,8 Prozent aller Einwohner

Entwicklung der Zahl der Haushalte und der jährlichen Änderung der Zahl der Haushalte in Dresden 2000 bis 2017



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Haushaltsgrößenstruktur der Dresdner Bevölkerung 2003, 2010 und 2017 im Vergleich



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

entspricht. Während die Zahl der Ein-Personen-Haushalte im Alter von 18 bis 30 Jahren seit 2012 zurückgeht, steigen die Zahlen für die Altersgruppen ab 31 Jahre seit 2007 stetig an.

Auch wenn der Anteil der Ein-Personen-Haushalte steigt, lebt weiterhin die Mehrzahl der Dresdner Bevölkerung in einem Mehr-Personen-Haushalt (72,2 Prozent). Dabei ist der Anteil der Zwei- und Drei-Personen-Haushalte in den letzten Jahren zurückgegangen. Die Zwei-Personen-Haushalte sind mit 29,4 Prozent und 88 510 Haushalten die zweitstärkste Gruppe. Die Zahl der Drei-Personen-Haushalte nimmt bereits seit 2004 stetig ab, so dass

deren Zahl 2017 nur noch bei 30 950 lag, was einem Anteil von 10,3 Prozent entspricht. Der Anteil der größeren Haushalte mit vier, fünf und mehr Personen hatte von 2003 bis 2010 zwar abgenommen, steigt seitdem aber wieder an. Diese Entwicklung ist auch auf dem Dresdner Wohnungsmarkt erkennbar, auf dem es eine verstärkte Nachfrage nach größeren Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen gibt.

2.5 Entwicklung der Altersstrukturen

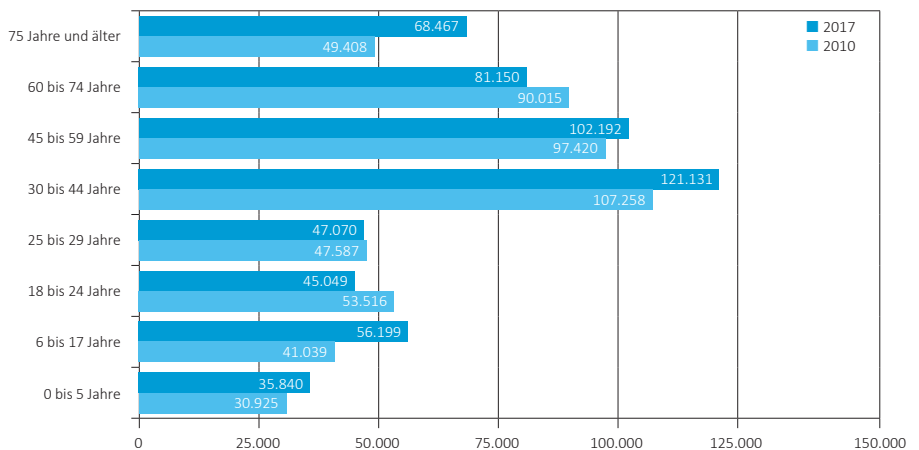
Während aus der Einwohner- und Haushaltsentwicklung vor allem auf die Umfänge der Wohnungsnachfrage geschlossen werden kann, lassen sich aus der Altersstruktur der Bevölkerung qualitative Merkmale der Nachfrage ableiten.

Das Durchschnittsalter der Dresdner Bevölkerung lag im Jahr 2017 bei 42,9 Jahren. 1990 betrug das mittlere Alter der Dresdner Bevölkerung noch 39,0 Jahre, stieg dann bis 2003 auf 43,1 Jahre an und blieb bis 2014 relativ konstant. Der Rückgang auf den aktuellen Wert erfolgte in den letzten drei Jahren.

In der Struktur der Altersgruppen haben sich im Zeitraum von 2010 bis 2017 folgende Änderungen vollzogen:

- Die Zahl der Kleinkinder im Alter bis fünf Jahren hat von 2010 zu 2017 um rund 4 900 zugenommen. Damit ist auch der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von 6,0 auf 6,4 Prozent gestiegen. Dieser Anstieg resultiert aus den hohen Geburtenzahlen in Dresden.
- Noch stärker gewachsen ist die Gruppe der Kinder und Jugendlichen im Alter von 6 bis 17 Jahren und zwar um 15 200 junge Dresdner. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg somit von 7,9 auf 10,1 Prozent.
- Die Zahl der 18- bis 24-Jährigen, die zu den typischen Haushaltsgründern zählen, hat hingegen von 2010 zu 2017 um 8 500 Einwohner abgenommen, so dass deren Anteil an der Dresdner Bevölkerung nur noch bei 8,1 Prozent liegt. Dieser deutliche Rückgang ist eine Folge der geburtenschwachen Jahre der Nachwendezeit, der trotz umfassender Zuzüge dieser Altersgruppe aus Sachsen und Ostdeutschland nicht kompensiert werden konnte.
- Einen Rückgang gab es auch in der Gruppe der 25- bis 29-Jährigen, die als Berufseinsteiger und Familiengründer bezeichnet werden kann. Ihre Zahl verringerte sich um 500, der Anteil an der Dresdner Bevölkerung ging auf 8,4 Prozent zurück.
- Zur Gruppe der 30- bis 44-Jährigen zählen 21,7 Prozent der Dresdner. Damit hat der Umfang dieser Altersjahrgänge in den letzten sieben Jahren um 13 900 Einwohner zugenommen. Diese Entwicklung ist für den Dresdner

Altersstruktur der Dresdner Bevölkerung 2010 und 2017 im Vergleich



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

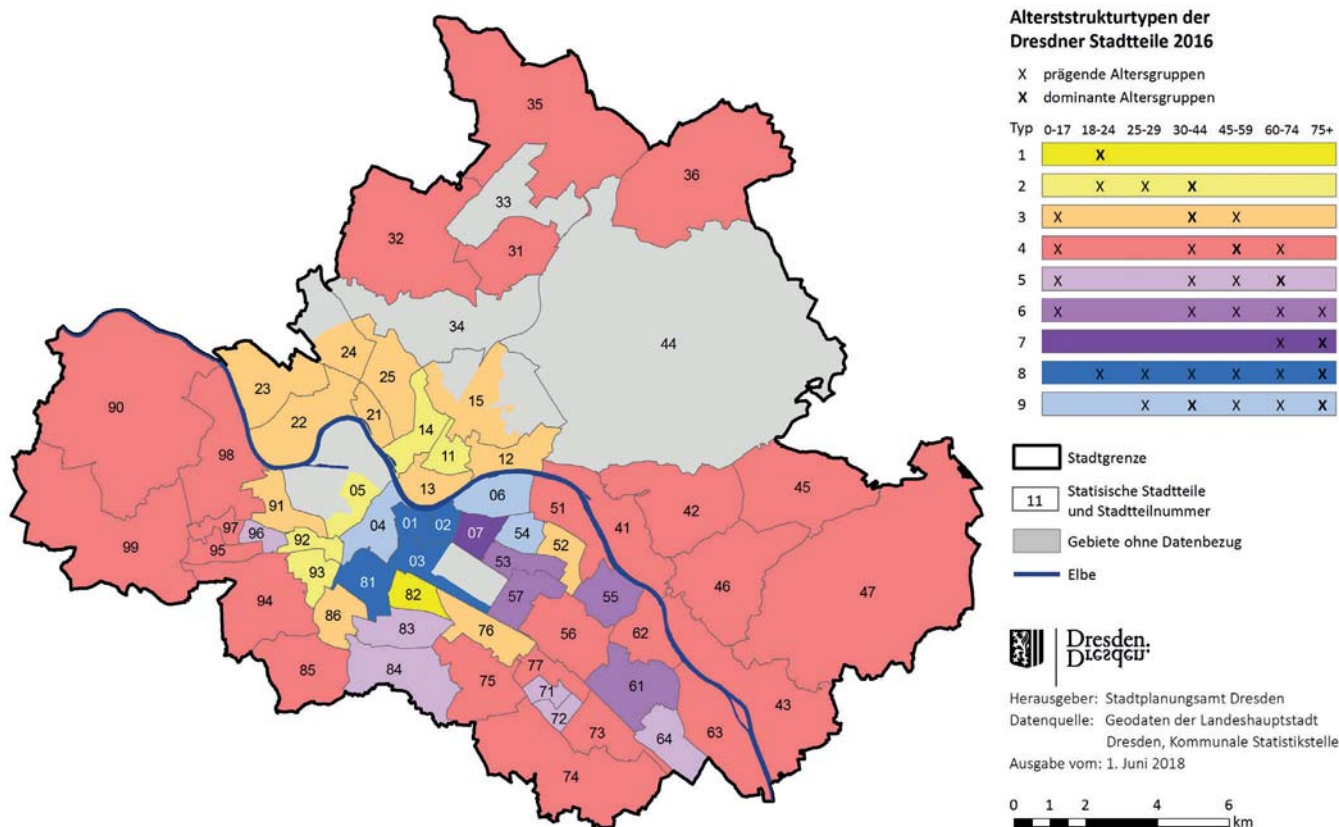
Wohnungsmarkt von sehr großer Bedeutung, da in dieser Altersgruppe, zu der viele Familien zählen, langfristige Wohnstandortentscheidungen getroffen werden. Dabei ist nicht nur die Entscheidung des künftigen Wohnortes wichtig, sondern auch, ob Wohneigentum gebildet wird oder nicht.

- Die Altersgruppe der 45- bis 59-Jährigen besteht zumeist aus Familienhaushalten, deren Kinder das elterliche Heim verlassen, sowie aus Paaren und Alleinlebenden. Zu dieser Gruppe zählen 18,3 Prozent der Dresdner Einwohner. Der Umfang dieser Gruppe hat seit 2010 nur geringfügig um 4 800 Einwohner zugenommen.
- Die Zahl der 60- bis 74-Jährigen ist von 2010 zu 2017 um 8 900 zurückgegangen. Der Anteil dieser Altersgruppe lag 2017 aber noch immer bei 14,6 Prozent. Der Rückgang erklärt sich aus den geburtenschwachen Jahrgängen der Nachkriegszeit, die mit einem Alter von 65 bis 70 Jahren diese Altersgruppe erreicht haben. Im Vergleich zu den früheren Generationen, in denen es in dieser Altersgruppe noch höhere Anteile alleinlebender Frauen gab, nimmt jetzt der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte in dieser Altersgruppe zu.
- Deutlich zugenommen hat die Zahl der Dresdner im Alter ab 75 Jahren. Von 2010 bis 2017 nahm deren Zahl um 19 100 zu, so dass der Anteil im Jahr 2017 bei 12,3 Prozent lag. Diese Entwicklung resultiert aus geburtenstarken Jahrgängen der Zwischenkriegszeit sowie der stetig steigenden Lebenserwartung und ist damit Merkmal und Indiz der demographischen Alterung.

Die für die gesamte Stadt Dresden bestehende Altersstruktur weist nach Stadtteilen zum Teil sehr große Unterschiede auf. So gibt es Stadtteile mit sehr junger Bevölkerung, ausgesprochene Familien-Stadtteile, aber auch Quartiere mit sehr hohen Seniorenanteilen.

Auf Basis von sieben Altersgruppen, die mit charakteristischen Phasen im Lebenszyklus von Personen bzw. Haushalten in Beziehung stehen, erfolgte eine Typisierung der Dresdner Stadtteile in Altersstrukturtypen (0- bis 17-Jährige, 18- bis 24-Jährige, 25- bis 29-Jährige, 30- bis 44-Jährige, 45- bis 59-Jährige, 60- bis 74-Jährige und ab 75-Jährige). Entscheidendes Kriterium für diese Typisierung waren die jeweils am stärksten besetzten Altersgruppen. Insgesamt wurden neun Typen unterschieden:

- Altersstrukturtyp 1 – Stadtteile mit dominierendem Anteil der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen von über einem Drittel: Dieser Strukturtyp tritt in Dresden nur einmal auf und ergibt sich aus der besonderen Situation des Stadtteils Südvorstadt-Ost in dem sehr viele Studierende leben – insbesondere in Wohnheimen.
- Altersstrukturtyp 2 – Stadtteile mit überwiegenden Anteilen an Haushaltsgründern und jungen Familien: Die Stadtteile dieses Strukturtyps liegen vornehmlich in den westlich und nördlich der Innenstadt angrenzenden gründerzeitlichen Quartieren (Löbtau, Friedrichstadt, Leipziger Vorstadt, Äußere Neustadt).
- Altersstrukturtyp 3 – Stadtteile mit überwiegendem Anteil älterer Familienhaushalte: Dieser Strukturtyp tritt vor allem im Norden und Nordwesten



auf, vereinzelt auch im Süden und Osten (Innere Neustadt, Albertstadt, Pieschen, Mickten, Kaditz, Trachau, Cotta, Plauen, Strehlen).

- Altersstrukturtyp 4 – Familienhaushalte mit älteren Kindern und ältere Haushalte ohne Kinder: Zu diesem Typus zählen die Stadtteile am Stadtrand, die von einer hohen Zuwanderung in den 1990er Jahren geprägt waren, aber auch Teile der Großwohngebiete Prohlis und Gorbitz.
- Altersstrukturtyp 5 und 6 – hohe Anteile von Familienhaushalten und überdurchschnittlich hohe Anteile älterer Haushalte: Zu den Stadtteilen dieses Strukturtyps zählen vor allem „alternde“ Wohnquartiere des DDR-Wohnungsbaus (Zschernitz, Gruna, Striesen-Süd, Prohlis, Leuben, Tolkewitz/Seidnitz).
- Altersstrukturtyp 7 – höchste Anteile älterer Bewohner: Zu diesem Strukturtyp zählt nur der Stadtteil Johannstadt-Süd.
- Altersstrukturtyp 8 und 9 – Quartiere mit sehr ausgeglichener Altersstruktur: Zu diesen Strukturtypen zählen die Altstadt und die unmittelbar angrenzenden Quartiere. Die Tatsache, dass bei diesem Typ aber die höchsten Altersgruppen noch stark besetzt sind,

ist ein sicheres Indiz dafür, dass diese Stadtteile gerade einen Generationswechsel erfahren.

2.6 Umzugs- und Wohnungswünsche

Die Umzugsbereitschaft der Dresdner Bevölkerung ist seit Jahren relativ stabil. Nach den Ergebnissen der Kommunalen Bürgerumfrage 2016 beabsichtigen 15 Prozent der Dresdner Haushalte in den nächsten zwei Jahren innerhalb der Stadt umzuziehen oder aus Dresden wegzuziehen.

Die größte Umzugsneigung besteht für die Gruppe der bis 30-Jährigen, was auch den typischen Mobilitätsmustern entspricht. Unter den Umzugswilligen sind auch überdurchschnittlich viele Haushalte mit geringem Einkommen, darunter immerhin jeder vierte Haushalt mit einem monatlichen Nettoeinkommen bis 1 000 Euro.

Ein Umzug bringt für den Betroffenen immer einen hohen finanziellen und organisatorischen Aufwand sowie meist ein neues soziales und materielles Umfeld mit sich. Daher wird die Entscheidung für einen Umzug in den meisten Fällen erst nach gründlicher Abwägung der erwarteten Vor- und Nachteile gefasst. Subjektive

Wünsche und Erwartungen (z. B. Wohnen im eigenen Haus mit Garten), aber auch objektive Zwänge (z. B. hohe Kosten) bilden einen komplexen Wirkungsmechanismus, an dessen Ende erst die Entscheidung für oder gegen einen Umzug steht.

Bei den Umzugszielen steigen die Wünsche zu einem Wegzug aus Dresden und dabei sowohl ins Umland sowie in die westlichen oder in die östlichen Bundesländer. Nach Hochrechnung ziehen rund 5 000 Dresdner Haushalte einen Umzug ins Umland in Erwägung, 2012 und 2014 waren es noch rund 3 000 Haushalte.

Von den Dresdner Haushalten, die über einen Umzug nachdenken, würden 61 Prozent eine Mietwohnung suchen und weitere 9 Prozent in eine Wohngemeinschaft ziehen. Immerhin 23 Prozent möchten im Eigentum wohnen – das sind insgesamt rund 10 300 Dresdner Haushalte. Darunter sind laut Hochrechnung 3 600 Haushalte, die in einer Eigentumswohnung leben möchten und 5 800, die sich ein Eigenheim wünschen. Die Bereitschaft zur Eigentumbildung ist damit deutlich gestiegen, ergaben sich doch bei den früheren Befragungen von 2010 bis 2014 Werte zwischen 7 600 und 7 900 Haushalten, die Eigentum bilden wollten.

Bei den gewünschten Wohnformen gibt es folgende Trends:

- Der Anteil derjenigen, die zentrumsnah wohnen möchten, ist wieder zurückgegangen und lag 2016 bei 7 Prozent (2014: 11 Prozent).
- Der Anteil der Haushalte, die in eine preiswertere Wohnung umziehen wollen bzw. müssen, hat sich wieder leicht erhöht, 2016 waren es 21 Prozent aller Umzugswilligen (2012: 19 Prozent).
- Weiterhin zugenommen hat der Wunsch, in ein anderes soziales Umfeld umziehen zu wollen. 2016 gaben 21 Prozent der Befragten diesen Grund an (2012: 15 Prozent).
- Weiterhin zugenommen hat der Wunsch, nach dem Umzug in einer alten- und behindertengerechten Wohnung zu leben. 2016 lag der Wert bei 10 Prozent derjenigen, die einen Umzug in Erwägung ziehen (2012: 6 Prozent).
- Zugenommen hat auch die Bereitschaft bzw. der Wunsch in ein Angebot des „Betreuten Wohnens“ zu wechseln. In der Befragung gaben 2016 5 Prozent derjenigen, die einen Umzug in Erwägung ziehen, diesen Wunsch an (2012: 3 Prozent).

2.7 Wirtschaftliche Situation und Entwicklung

Die Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes ist sehr stark mit der wirtschaftlichen Dynamik der Stadt und der Region ver-

bunden. Dresden gilt als einer der stärksten Wirtschafts- und Wachstumsstandorte in Ostdeutschland. Die Wirtschaftskraft basiert dabei auf einer langen Tradition als Industriestandort mit hohem technischen Innovationspotenzial. Zu den traditionell starken Wirtschaftszweigen zählen der Anlagen- und Maschinenbau, die Lebensmittelbranche und die Flugzeugindustrie. Weltmarktführend ist Dresden als Zentrum des Mikroelektronik-Clusters „Silicon Saxony“. So arbeiten in der Branche der Informations- und Kommunikationstechnologien rund 48 000 Beschäftigte in 1 500 Unternehmen. Weitere wirtschaftliche Potenziale liegen in den Bereichen Nanotechnologie, Neue Werkstoffe sowie Life Sciences bzw. Biotechnologie. Der Wirtschaftsstandort profitiert von einem großen Potenzial hochqualifizierter Arbeitskräfte und engen Kooperationen zu den Forschungs- und Bildungseinrichtungen.

Neben der Technischen Universität und der Hochschule für Technik und Wirtschaft gibt es in Dresden zahlreiche Forschungseinrichtungen, darunter elf Fraunhofer-Institute, fünf Leibniz-Institute, drei Max-Planck-Institute und ein Helmholtz-Zentrum. Mit einem Anteil von 81 Prozent ist der größte Teil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig. Dieser wirkt stabilisierend für die vom Weltmarkt abhängige Entwicklung in der verarbeitenden Industrie mit dem Zugpferd Mikroelektronik. Neben Forschung und Bildung sind in Dresden die Kultur- und Kreativwirtschaft, der Tourismus und die Verwaltungen von besonders hoher Bedeutung.

Ende 2017 waren 258 780 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in der

Landeshauptstadt Dresden tätig. Damit ist deren Zahl von 2010 bis 2017 um 35 500 bzw. 15,9 Prozent gestiegen. Die Zahl von 92 100 Einpendlern macht darüber hinaus deutlich, dass auch das Umland von der Dresdner Wirtschaft profitiert.

Aufgrund der wachsenden Zahl der Beschäftigten, ging die Arbeitslosigkeit in den letzten Jahren deutlich zurück. Während die Arbeitslosenquote im Jahr 2005 bei 14,4 Prozent lag, betrug diese Ende 2017 nur noch 6,5 Prozent (ohne Unterbeschäftigung) und liegt damit auf dem Niveau des bundesweiten Durchschnitts. Der Anteil der Beschäftigten, die geringfügig entlohnt werden (Minijob oder 450 Euro-Job), liegt bei 12 Prozent der arbeitsfähigen Bevölkerung und ist seit 2012 relativ stabil geblieben.

Für die nahe Zukunft sprechen die Prognosen für eine weiterhin positive Entwicklung mit starker Investitionsbereitschaft und steigenden Zahlen der Beschäftigung. Zu den größten Neuansiedlungen zählt eine Halbleiterfabrik von Bosch mit 700 Mitarbeitern.

2.8 Einkommenssituation und Sozialstrukturen

Das durchschnittliche Nettoeinkommen der Dresdner Haushalte lag im Jahr 2016 bei 2 090 Euro (Median). Damit hat sich die bereits langfristig bestehende Steigerung der Haushaltseinkommen weiter fortgesetzt und in den letzten Jahren sogar deutlich erhöht. Nachdem das durchschnittliche Nettoeinkommen von 2012 zu 2014 um 5 Prozent bzw. 190 Euro zugenommen

Entwicklung der Haushaltsnetto- und Äquivalenzeinkommen in Dresden 1996 bis 2016

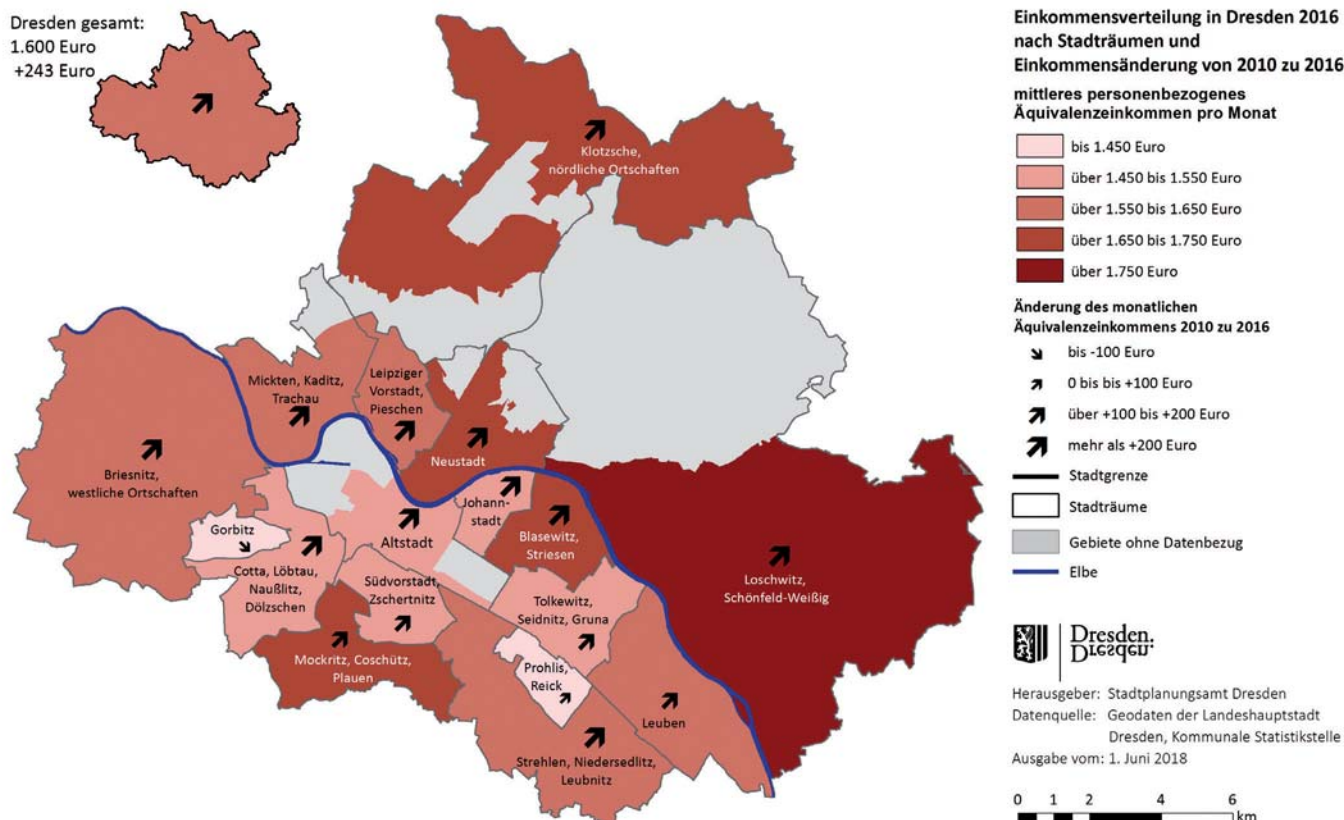
	11/1996	04/2002	09/2007	09/2010	09/2012	02/2014	02/2016
Haushaltsnettoeinkommen in Euro (Median)	1 543	1 650	1 650	1 800	1 799	1 889	2 090
Veränderungen gegenüber dem Vorwert pro Jahr in %	+ 28,4 ↑	+ 1,3 ↗	+ 0,0 →	+ 3,0 ↗	0,0 →	+ 3,6 ↗	+ 5,3 ↗
Nettoäquivalenzeinkommen in Euro (Median)	1 063	1 238	1 275	1 357	1 414	1 444	1 600
Veränderungen gegenüber dem Vorwert pro Jahr in %	+ 15,5 ↑	+ 5,1 ↗	+ 0,6 →	+ 2,1 ↗	+ 2,1 ↗	+ 1,5 ↗	+ 5,4 ↗

Datengrundlage: Kommunale Bürgerumfrage Dresden

Median ist der Mittelwert, der eine Verteilung in zwei gleichgroße Hälften teilt. 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 der seit 1994 geltenden OECD-Skala 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.



hatte, stieg der Wert von 2014 zu 2016 um 11 Prozent bzw. 201 Euro. Die größten Einkommenszuwächse verzeichneten Alleinlebende, Paare mit Kindern und Paare ohne Kinder.

Da das mittlere Haushaltsnettoeinkommen von der Alters- und Haushaltsstruktur abhängig ist, wird zusätzlich das sogenannte bedarfsgewichtete Nettoäquivalenzeinkommen (kurz Äquivalenzeinkommen) der Haushalte ermittelt. Im Jahr 2016 lag das mittlere Äquivalenzeinkommen der Dresdner Haushalte bei 1 600 Euro pro Monat und ist damit gegenüber 2014 um 11 Prozent bzw. 156 Euro gestiegen.

Steht den Mitgliedern eines Haushaltes weniger als 60 Prozent des mittleren Äquivalenzeinkommens zur Verfügung, gelten diese als armutsgefährdet. In Dresden liegt diese Armutsgrenze bei 960 Euro pro Monat. Nach den Ergebnissen der kommunalen Bürgerumfrage gelten demnach rund 15 Prozent der Dresdner Haushalte als armutsgefährdet, was einer Zahl von 43 800 Haushalten mit 65 700 Einwohnern entspricht. Haushalte, die ein um mindestens 50 Prozent höheres Äquivalenzeinkommen haben, gelten als wohlhabend. Über dieses monatliche Äquivalenzeinkommen von mindestens 2 400 Euro verfügen 45 600 Haushalte, was ebenfalls einem Anteil von rund 15 Prozent entspricht. Die Anteile der

armutsgefährdeten und wohlhabenden Haushalte sind in Dresden damit relativ ausgeglichen.

Die Haushaltseinkommen und deren Entwicklung zeigen räumlich eine deutliche Ungleichverteilung. Die geringsten mittleren Äquivalenzeinkommen von 1 200 Euro haben die Haushalte in den Stadträumen Prohlis/Reick und Gorbitz. Das durchschnittliche Einkommensniveau liegt damit 25 Prozent unter dem Dresdner Mittel von 1 600 Euro. Die höchsten Äquivalenzeinkommen von 1 800 Euro haben die Haushalte in Loschwitz und Schönfeld-Weißig.

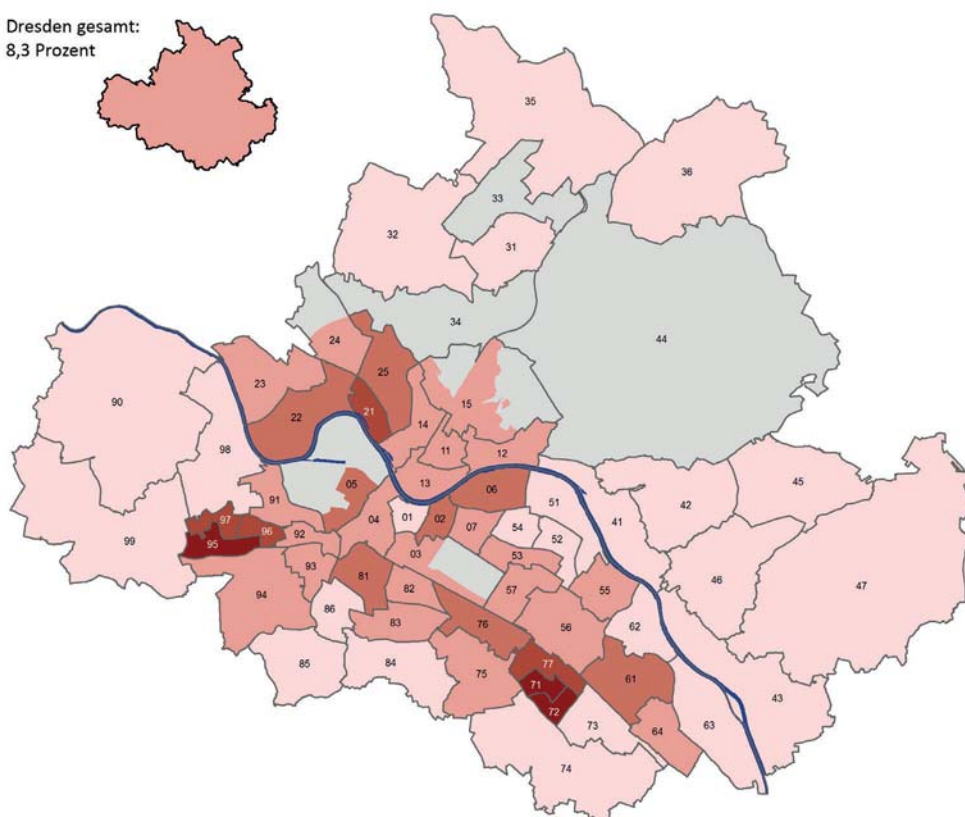
Die beiden Stadträume mit den geringsten Einkommen weisen auch die schwächste Entwicklung auf. So sind die mittleren Einkommen in Prohlis/Reick von 2010 zu 2016 um lediglich 34 Euro gestiegen, in Gorbitz sogar um 86 Euro gesunken. Im Dresdner Durchschnitt kam es im Zeitraum von 2010 bis 2016 zu einer Steigerung der Einkommen um 243 Euro. Diese Befunde lassen vermuten, dass räumliche Unterschiede der Einkommensverteilung sich eher verstärkt haben, also eine Zunahme sozialer Polarisierung auch in räumlicher Dimension erfolgte. Die mit Abstand höchsten Einkommenszuwächse verzeichneten die Leipziger Vorstadt und Pieschen (+323 Euro). Weitere Stadträume mit überdurchschnittlichen Einkommenssteigerun-

gen sind Briesnitz und die westlichen Ortschaften (+291 Euro) sowie Mickten, Kaditz, Trachau (+277 Euro).

Auch die Kaufkraft entwickelte sich in den letzten Jahren positiv und lag 2017 bei 20 222 Euro pro Person (Daten der GfK). Mit 90,9 Punkten liegt der Dresdner Kaufkraftindex aber noch unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100. Im Vergleich zum Kaufkraftindex von Sachsen, der bei 85,1 liegt, zeigt sich aber die besondere Bedeutung Dresdens in der Region.

Die sozialräumliche Struktur der Dresdner Wohnbevölkerung kann auch anhand der räumlichen Verteilung der Regelleistungs-Berechtigten (SGB II-Empfänger) veranschaulicht werden. Überdurchschnittliche Anteile an Empfängern von über 20 Prozent der Einwohner weisen Teile von Gorbitz und Prohlis auf. Hohe Anteile bestehen auch für Pieschen, Kaditz/Mickten, die Friedrichstadt, Südvorstadt-West, die Pirnaische Vorstadt und Johannstadt-Nord, für Strahlen sowie für Leuben. Diese räumliche Verteilung spiegelt die Verteilung preiswerter, insbesondere auch belegungsgebundener Wohnungen im Stadtgebiet wider.

Dresden gesamt:
8,3 Prozent



Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an den Bewohnern in Dresden 2016 nach Stadtteilen

- bis 5 Prozent
- über 5 bis 10 Prozent
- über 10 bis 15 Prozent
- über 15 bis 20 Prozent
- über 20 Prozent

- Stadtgrenze
- 11 Statistische Stadtteile und
Stadtteilenummer
- Gebiete ohne Datenbezug
- Elbe



Herausgeber: Stadtplanungsamt Dresden
Datenquelle: Geodaten der Landeshauptstadt
Dresden, Kommunale Statistikstelle
Ausgabe vom: 1. Juni 2018



3 Wohnungsangebot

3.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

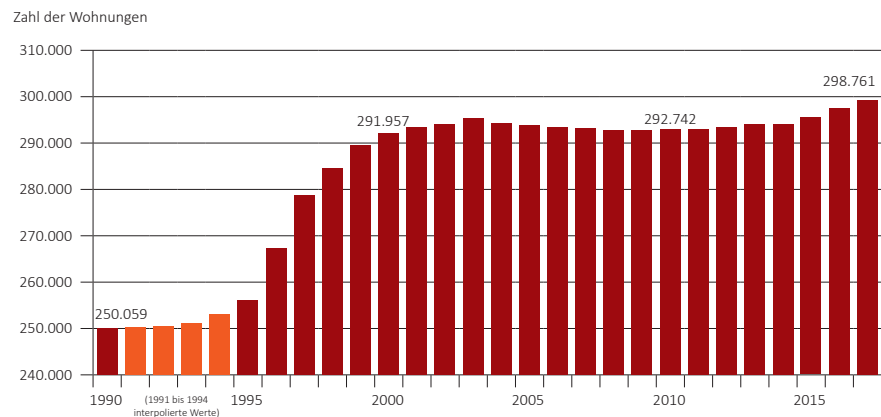
In Dresden wurde zum Jahresende 2017 ein Bestand von 298 761 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden registriert. Im Zeitraum von 2004 bis 2009 war die Zahl der Wohnungen aufgrund der geringen Bautätigkeit und der Stadtumbaumaßnahmen rückläufig gewesen, so dass sich der Wohnungsbestand in diesem Zeitraum um rund 2 500 Wohnungen verringert hatte. Seit 2010 nimmt die Zahl der Wohnungen in Dresden wieder zu - in den letzten drei Jahren sehr deutlich.

Der Bestand an Wohnungen wird durch Unterbringungsangebote in Gemeinschaftsunterkünften ergänzt. Zu diesen zählen neben Senioren- und Pflegeheimen (ca. 6 100 Plätze), Studentenwohnheime (ca. 7 240 Plätze), kommunale Wohnheime für Asylbewerber (ca. 1 500 Plätze) und Heime für Wohnungslose (ca. 300 Plätze) sowie Haftanstalten und Kasernen. Insgesamt lebten Ende 2017 rund 21 060 Menschen in Dresden in Gemeinschaftsunterkünften.

3.2 Wohnungsneubau

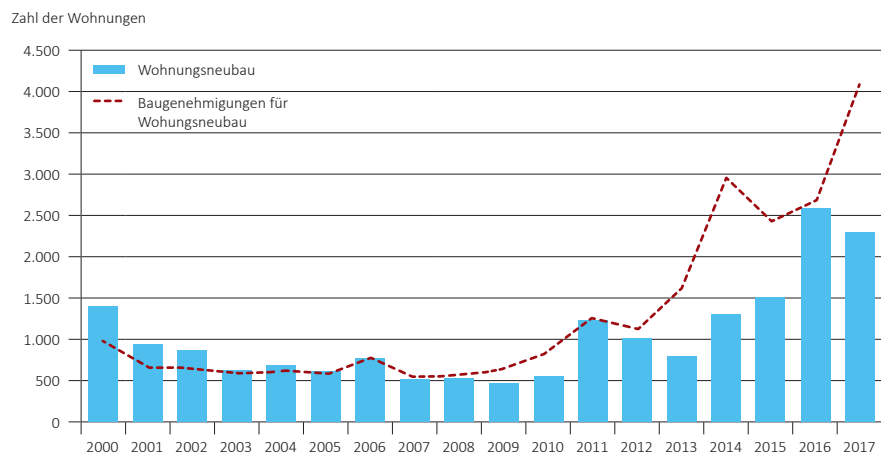
Nach einer längeren Phase geringer Fertigstellungszahlen ist die Wohnungsbautätigkeit in den letzten sechs Jahren wieder deutlich gestiegen. Im Jahr 2016 wurden 2 597 Wohnungen in Neubauten geschaffen und im Jahr 2017 nochmals 2 300 Wohnungen. Aufgrund dieser Entwicklung kann von einer neuen Konjunktur des Wohnungsbaus in Dresden gesprochen werden. Die Stadt gilt in der Immobilienwirtschaft als einer der attraktivsten B-Standorte. Das große Interesse institutioneller Anleger (u. a. Versicherungen, Pensionsfonds) an Investitionen mit langfristigen Anlagestrategien führt zu einer intensiven Nachfrage nach Projektentwicklungen, insbesondere im Mehrfamilienhausbau.

Entwicklung des Wohnungsbestandes in Dresden 1990 bis 2017 zum heutigen Gebietsstand



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden
(Aufgrund von jüngeren Aktualisierungen im Wohnungsbestandsregister fällt die Zunahme der Wohnungen im Gesamtbestand geringer aus als die aktuelle Bautätigkeit.)

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen im Neubau in Dresden 2000 bis 2017



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Die Baugenehmigungen, die als Indikator für die zukünftige Bauentwicklung zu deuten sind, bestätigen diese Entwicklung. Erste Anzeichen für einen Anstieg der Bautätigkeit gab es bereits in den Jahren 2009 und 2010. Auch die jüngere Entwicklung

lässt auf eine anhaltend hohe Bautätigkeit schließen. So wurden im Zeitraum 2014 bis 2016 Baugenehmigungen für insgesamt 8 500 neue Wohnungen erteilt, was einem Mittel von etwa 2 800 Wohnungen pro Jahr entspricht. Im Jahr 2017 kamen nochmals

4 100 Baugenehmigungen hinzu, was dafür spricht, dass diese Entwicklung noch mindestens drei Jahre anhalten wird. Die Bautätigkeiten erstrecken sich zumeist über ein bis zwei Jahre, so dass die Fertigstellungsquoten zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung bei rund 90 Prozent der genehmigten Fälle liegen.

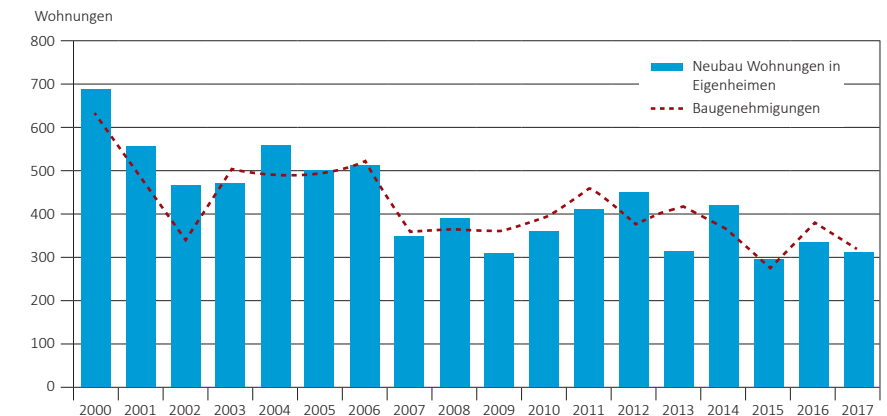
Während noch bis 2013 die meisten Wohnungen in Eigenheimen errichtet wurden, entfiel danach der größere Teil der Wohnungsneubauten auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Zwischen 2000 und 2013 wurden 57 Prozent der Wohnungen in Eigenheimen gebaut, von 2014 bis 2017 waren es nur noch 17 Prozent aller neu errichteten Wohnungen.

Der Umfang des Neubaus von Eigenheimen, zu denen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zählen, ging nicht nur in Relation zum Mehrfamilienhausbau zurück, sondern auch absolut. Wurden im Jahr 2000 noch 690 Wohnungen in Eigenheimen errichtet, waren es 2016 nur noch 338 und 2017 303 Wohnungen. Der Eigenheimbau erfolgt in sechs von zehn Neubauten in kleinteiligen Entwicklungen als Nachverdichtung, Bau in der zweiten Reihe oder Abrundung bestehender Wohngebiete. Zumeist handelt es sich dabei um individuell realisierte Architekten- und Fertighäuser. Zu den größeren Eigenheimstandorten der Jahre 2014 bis 2017 zählen folgende Vorhaben:

- Nickern mit 380 Wohnungen,
- Dölzschener Höhe mit 90 Wohnungen,
- Tannenstraße in der Albertstadt mit 80 Wohnungen,
- An der Heide in Langebrück mit 60 Wohnungen,
- Travemünder Straße in Klotzsche mit 60 Wohnungen,
- Bramsch-Areal in der Friedrichstadt mit 40 Wohnungen,
- Lise-Meitner-Straße in Omsewitz mit 40 Wohnungen.

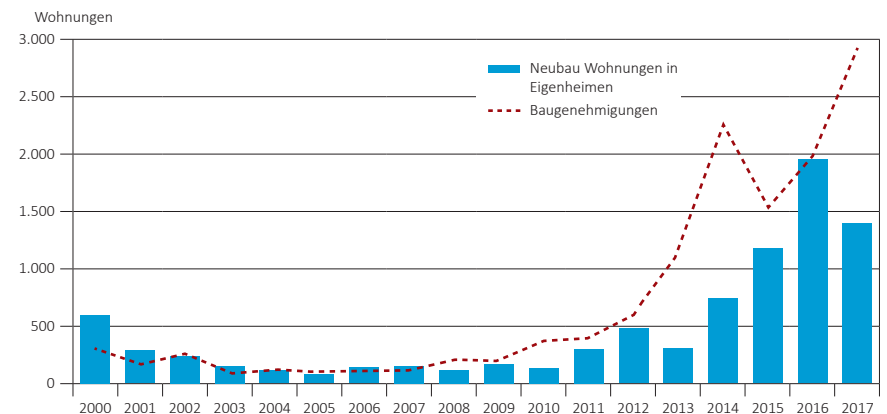
Für den Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern besteht seit 2011 ein deutlicher Aufschwung, der nur im Jahr 2013 einen kurzen Rückgang verzeichnete. Wurden im Jahr 2010 lediglich 140 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern neu gebaut (ohne Wohnheime), waren es 2015 schon 1 179 und 2016 sogar 1 946 Wohnungen und 2017 nochmals 1 398 Wohnungen. Davon haben die Dresdner Wohnungsbau-genossenschaften in den Jahren 2015 bis 2017 rund 250 Wohnungen neu errichtet. Der weitaus größte Anteil an Vorhaben im Mehrfamilienhausbau geht jedoch auf Neubauleistungen von Projektentwicklern

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Neubauwohnungen in Eigenheimen in Dresden 2000 bis 2017



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Dresden 2000 bis 2017 (ohne Wohnheime und Nichtwohngebäude)



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

zurück. Hier sind starke regionale, aber inzwischen auch national agierende Unternehmen tätig. Zu den größten Wohnungsbauvorhaben der letzten Jahre zählen:

- die Pegasus Residenz und Pegasus Courtyard (Aaron Gruppe, 354 Wohnungen),
- die Gartenstadt Striesen (USD-Immobilien, 350 Wohnungen),
- das Prager Careé am Wiener Platz (Revitalis Real Estate, 241 Wohnungen),
- die Residenz am Zwinger (CTR Immo Dresden und Baywobau, 188 Wohnungen),
- der Wohnpark Döbraer Straße (Grundstücks- und Projektentwicklungsgesellschaft Dresden, 140 Wohnungen),
- das Projekt Markuspassage in Pieschen (Markus-Projekt-GmbH, 114 Wohnungen),

- das Bauprojekt Alaunpark (Projektgesellschaft Wohnen am Alaunpark, 108 Wohnungen).

Dass sich der Neubau nochmals deutlich steigern dürfte, zeigen die Baugenehmigungen die zwischen 2014 und 2017 erteilt wurden.

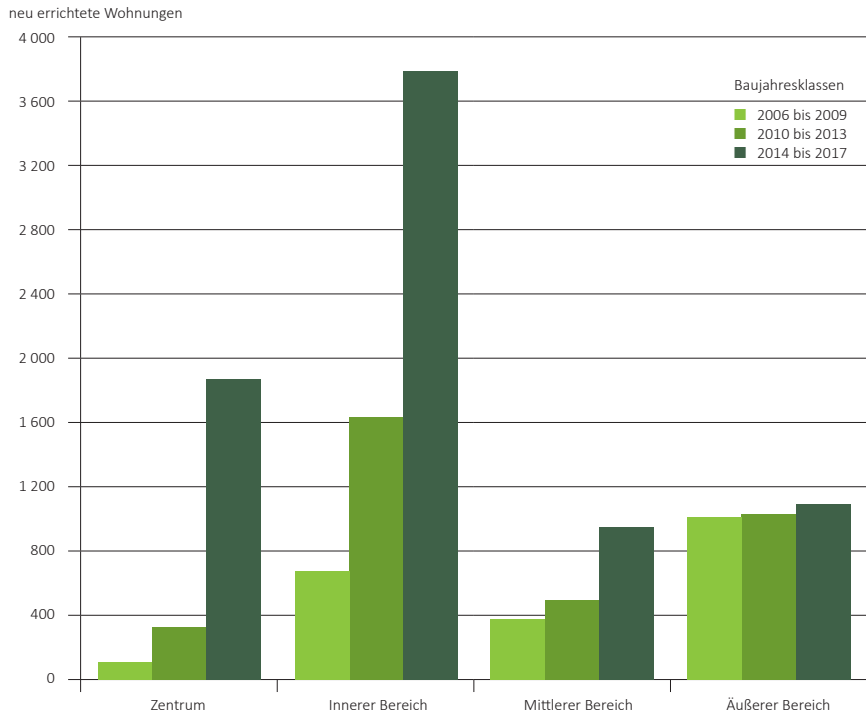
Die Neubautätigkeit hat sich weiter auf die innerstädtischen und zentrumsnahen Lagen konzentriert. Von den zwischen 2014 und 2017 neu errichteten Wohnungen lagen 73 Prozent der Wohnungen im Zentrum oder dem inneren Bereich der Stadt. Im Zeitraum 2010 bis 2013 waren es 56 Prozent und von 2006 bis 2009 36 Prozent.

Am Stadtrand veränderte sich die Neubautätigkeit kaum. Zentrumsnahe Quartiere mit relativ hohen Fertigstellungszahlen im Zeitraum 2014 bis 2017 sind:

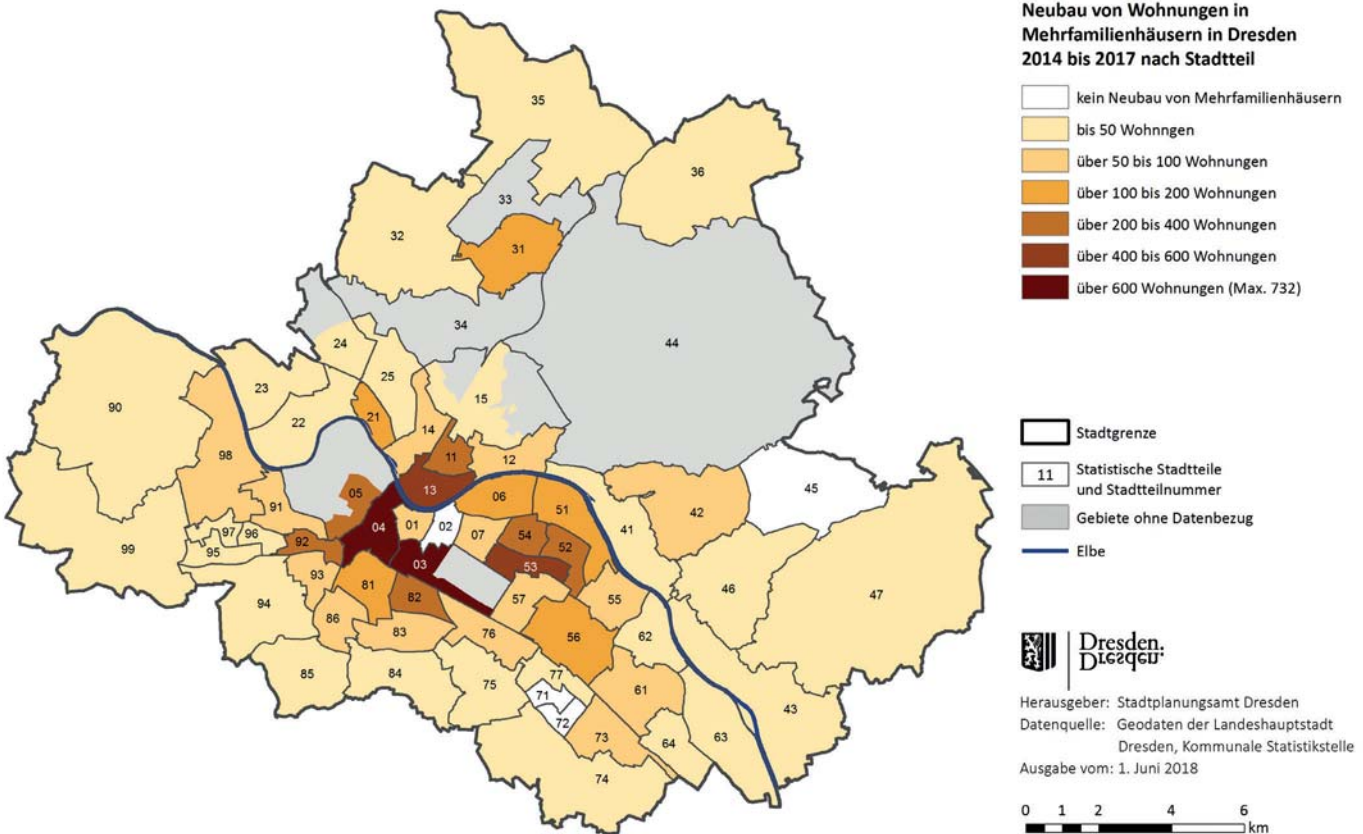
- im Zentrum: Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West (183 Wohnungen pro Jahr); Seevorstadt-Ost (160 Wohnungen pro Jahr), Innere Neustadt (101 Wohnungen pro Jahr);
- im inneren Bereich die Stadtteile: Striesen-Süd (134 Wohnungen pro Jahr), Striesen Ost (88 Wohnungen pro Jahr), Striesen West (71 Wohnungen pro Jahr), die Friedrichstadt (86 Wohnungen pro Jahr) sowie die Äußere Neustadt (72 Wohnungen pro Jahr).

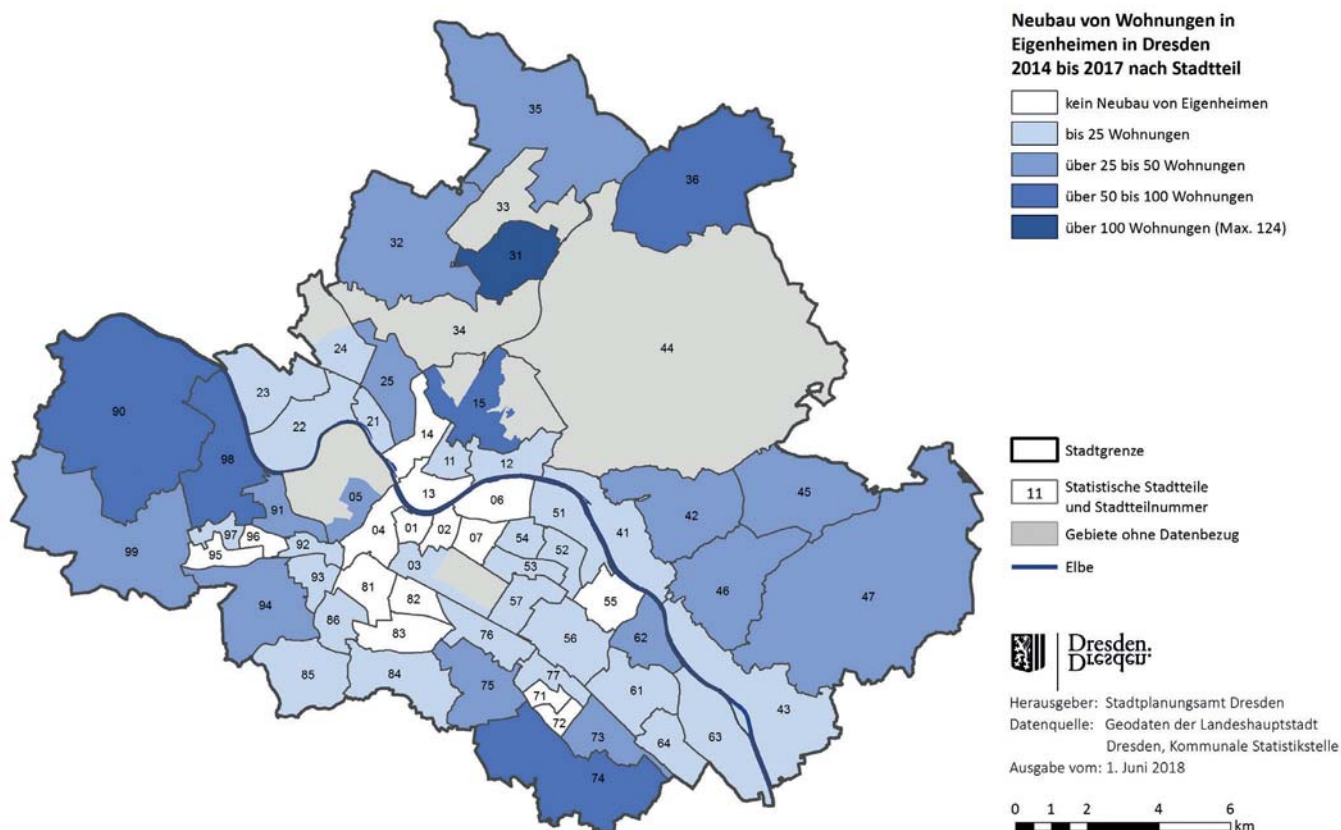
Die jüngere Bautätigkeit lässt erkennen, dass bei den Investoren vor allem Wohnungsbaustandorte im Zentrum und in attraktiven Wohnlagen sehr beliebt sind, mit den Stadtteilen Friedrichstadt und Löbtau-Nord aber inzwischen auch zentrumsnahe Quartiere mit Entwicklungspotenzial in den Fokus geraten sind.

Neubautätigkeit in Dresden nach Jahresgruppen und Distanzbereichen



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden





Der Wohnungsneubau von Eigenheimen erfolgte vor allem in den Stadtteilen am Rand. Die höchsten Neubauzahlen erreichten im Zeitraum von 2014 bis 2017 die Stadtteile Klotzsche (31 Wohnungen pro Jahr), Lockwitz (19 Wohnungen pro Jahr) sowie Cossebaude (19 Wohnungen pro Jahr) und Langebrück/Schönborn (18 Wohnungen pro Jahr). Dennoch gibt es auch zentraler gelegene Gebiete, in denen in den letzten Jahren größere Bauprojekte für Eigenheime umgesetzt wurden – insbesondere in der Albertstadt (22 Wohnungen pro Jahr) und in der Friedrichstadt (12 Wohnungen pro Jahr).

Die neugeschaffenen Wohnungen weisen ein breites Spektrum und relativ ausgeglichene Anteile an Wohnungsgrößen auf. Von den von 2010 und 2017 insgesamt 11 560 neu errichteten Wohnungen waren:

- 20 Prozent Ein-Raum-Wohnungen,
- 16 Prozent Zwei-Raum-Wohnungen,
- 22 Prozent Drei-Raum-Wohnungen,
- 23 Prozent Vier-Raum-Wohnungen und
- 19 Prozent Wohnungen mit fünf und mehr Räumen.

Im Vergleich zum Wohnungsbestand wurden damit mehr Ein-Raum- sowie Wohnungen mit vier und mehr Räumen errichtet, aber weniger Zwei-Raum- und Drei-Raum-Wohnungen.

Mit Ferienwohnungen und Mikro-Apartments haben sich in den letzten Jahren zwei Marktsegmente in Dresden etabliert, die gezielt auf eine kürzere bzw. temporäre Vermietung setzen. Zu den Ferienwohnungen zählt das von der CTR Immo und der Baywobau gemeinsam entwickelte Projekt der „Residenz am Zwinger“ (100 Wohnungen), in dem möblierte Wohnungen für Kurznutzer angeboten werden. Ein vergleichbares Vorhaben ist der Umbau des „Lebendigen Hauses“ in der Kleinen Brüdergasse (60 Wohnungen), das ebenfalls in der Innenstadt liegt. Mikroapartments sind sehr kleine Wohnungen bis 30 Quadratmeter, die zumeist in Wohnanlagen mit zusätzlichen Serviceangeboten liegen. Die typischen Nachfrager der Mikro-Apartments sind Wochenpendler, Gastwissenschaftler und Studierende mit höherem Budget. In diesem Segment werden in vielen deutschen Großstädten seit 2012 Wohnungsneubauten geplant und errichtet. Vorbild ist der britische Markt, wo diese Angebotsform seit Jahren sehr erfolgreich ist, vor allem als Anlageprojekt mit hohen Renditen. Das Wachstum des Segmentes in deutschen Großstädten ist wesentlich auf die Nachfrage internationaler Anleger zurückzuführen. In Dresden sind vergleichbare Projekte zur Errichtung von Mikro-Apartments aktuell erst in der Umsetzung, so unter anderem die „Mary Ann-Apartments“ am Postplatz

mit knapp 200 Wohnungen, die 2021 fertiggestellt werden.

3.3 Baualter und Baustrukturtypen

Der Dresdner Wohnungsbestand ist durch einen breiten Mix unterschiedlicher Baualter geprägt: 27,5 Prozent der Wohnungen befindet sich in Gebäuden, die bis 1918 errichtet wurden und weitere 17,6 Prozent in Gebäuden der Baujahre 1919 bis 1945. Der Anteil der DDR-Wohnungsbauten liegt bei 35,3 Prozent und macht damit mehr als ein Drittel aller Wohnungen aus. Nach 1990 wurden 19,6 Prozent der Wohnungen errichtet.

Die Wohnbebauung in Dresden wurde anhand ihrer städtebaulichen Ausprägung in sieben Baustrukturtypen unterschieden. Diese bieten einen guten Überblick über die räumliche Verteilung einzelner Wohnungsmarktsegmente.

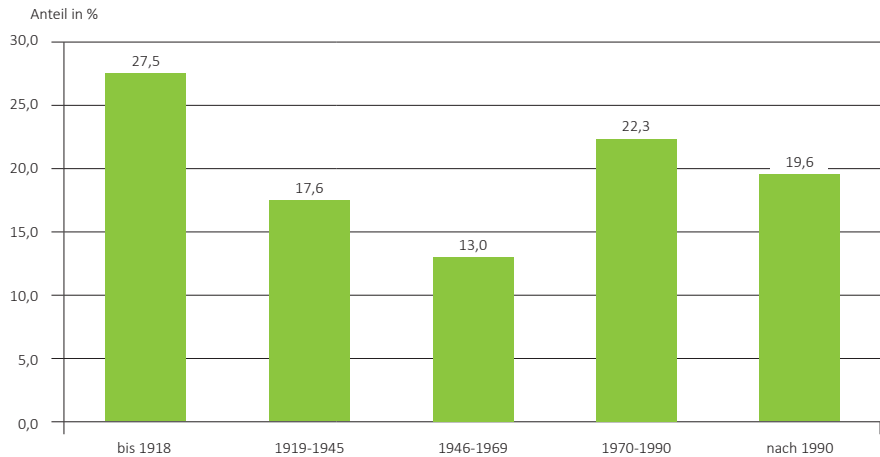
- dörfliche Bebauungen, Reihenhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser – bilden Wohnquartiere mit den geringsten Wohndichten. Die Gebiete liegen fast ausschließlich in Stadtrandlagen und umfassen 13 Prozent der Wohnungen in Dresden, die die Eigentümer

überwiegend selbst nutzen und aus allen Baualtersklassen stammen.

■ freistehende Mehrfamilienhäuser – sind in Dresden vor allem Gebäude vom Typ der sogenannten „Dresdner Kaffeemühlenhäuser“. Freistehende 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 – ist ein Baustrukturtyp, bei dem Gebäude den gesamten oder größten Teil eines Baublocks umschließen. Diese Bautypen, die meist aus der Gründerzeit stammen, aber auch in jüngerer Zeit gebaut werden, weisen eine hohe bis sehr hohe Wohndichte auf. 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.

Baualter der Wohnungen in Dresden 2017

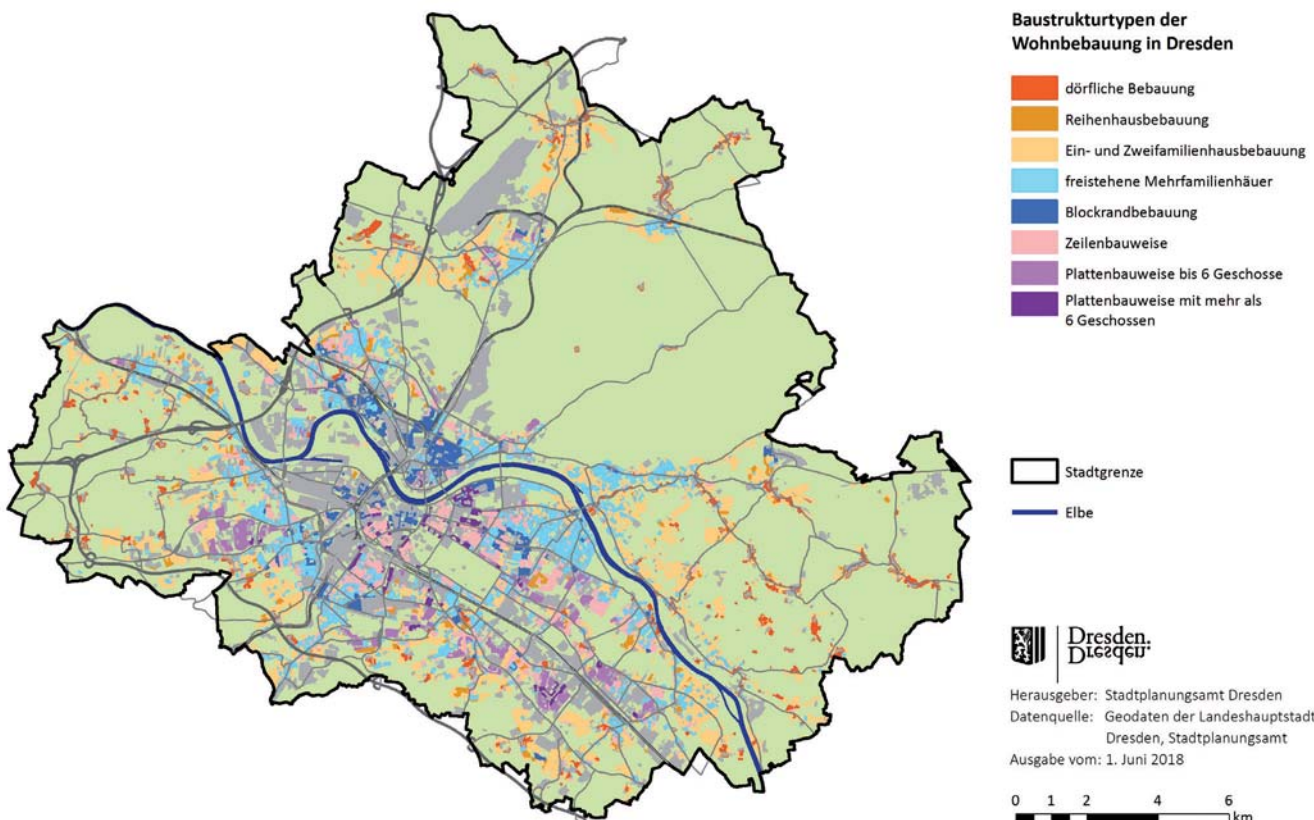


Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

■ Zeilenbauten – sind lange, schmale Mehrfamilienhäuser. In Dresden wurde dieser Bautyp vor allem in den 1920/30er Jahren sowie in den 1950/60er Jahre gebaut. Die Gebiete liegen daher zumeist in den Wiederaufbaugebieten rings um die Altstadt. Zu diesem Baustrukturtyp gehören etwa 30 Prozent der Dresdner Wohnungen, die überwiegend Genossenschaften und große private Wohnungs-

unternehmen als Mietwohnungen anbieten.

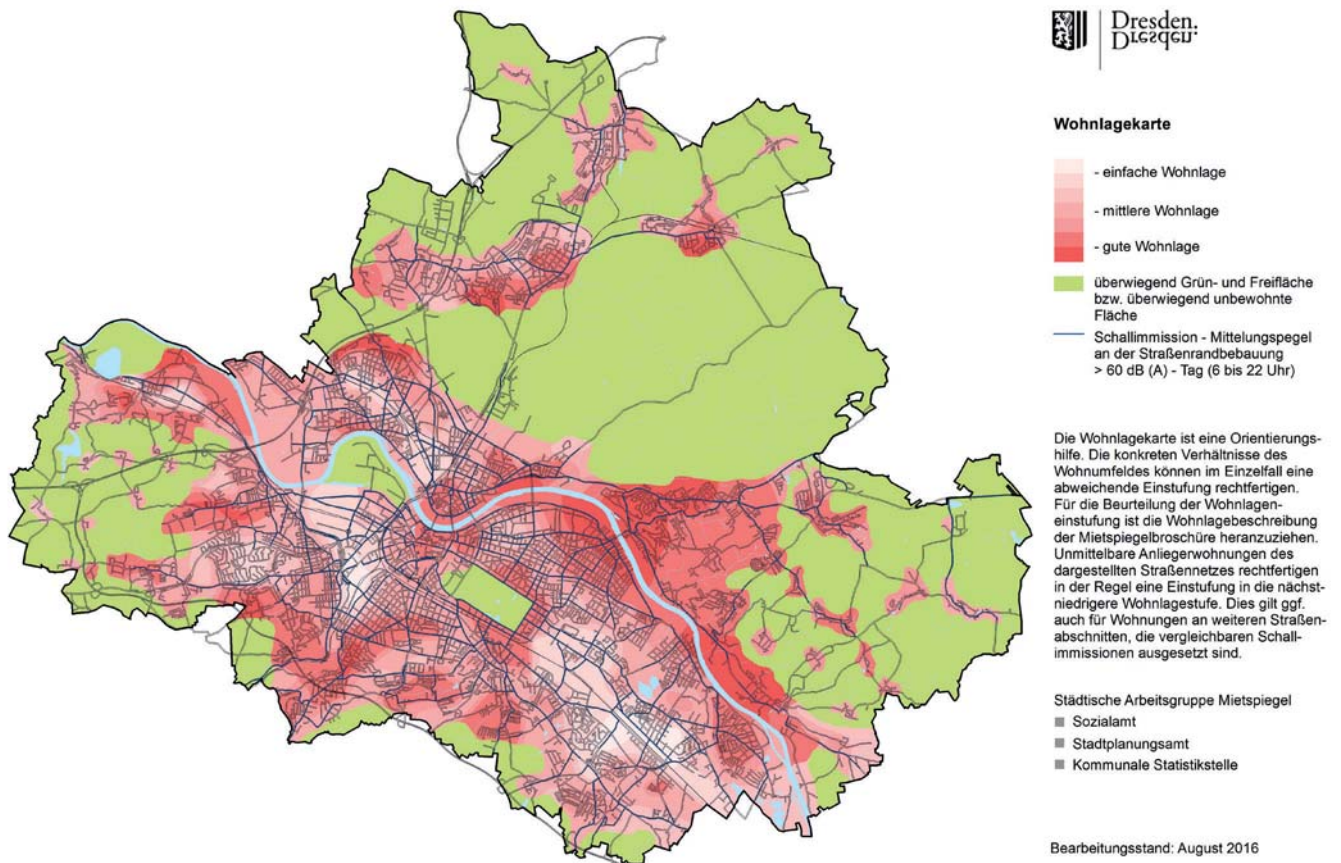
■ Plattenbaugebiete – sind Wohnquartiere des industriellen Wohnungsbaus der DDR, deren Gebäude bis zu sechs Etagen aufweisen. Die Gebiete befinden sich sowohl auf kriegszerstörten Flächen in der Dresdner Neustadt als auch über das Stadtgebiet verteilt – insbesondere jedoch im Südosten der Stadt. In den Quartieren gibt es fast



ausschließlich Mietwohnungen, die sich im Besitz großer Genossenschaften und privater Wohnungsunternehmen befinden.

- Plattenbaugebiete mit Hochhäusern – sind Gebäudestrukturen, die in den 1970er und 1980er Jahren entstanden sind. Eine besonders dichte Bebauung weisen die Großwohnsiedlungen Prohlis und Johannstadt auf. Hier dominieren Mietwohnungen in industriell

errichteten Geschossbauten mit mehr als sechs Etagen und sehr hoher Bau- dichte. Etwa 13 Prozent der Wohnungen in Dresden zählen zu diesem Bau- strukturtyp. Auch in diesen Quartieren werden fast ausschließlich Mietwoh- nungen angeboten. Vermieter sind vor allem die Vonovia und große Ge- nossenschaften.



3.4 Wohnlagen

Wie in jeder Großstadt gibt es auch in Dresden eine räumliche Differenzierung von Wohnlagen, die sich nach Qualität und Attraktivität unterscheiden. Die unterschiedlichen Dresdner Wohnlagen können anhand der Wohnlagekarte zum Dresdner Mietspiegel 2017 beschrieben werden. Die Bewertung der Wohnlage basiert auf einer objektivierte Wohnlagebeurteilung der Lage im Stadtraum und des nahen Umfeldes. Bei der dafür angewandten Methode werden acht Wohnlagekriterien berücksichtigt: die Siedlungsstruktur, die Nachbarschaftslage, die ÖPNV-Anbindung an das Zentrum, die Versorgungszentralität, die Ausstattung der Wohnlage mit Gemeinbedarfseinrichtungen, die stadtklimatischen Umweltbedingungen sowie der Grad der

Belastung durch Fluglärm und durch Straßenverkehrslärm. Das zusammenfassende Ergebnis der Wohnlagebewertung wird in generalisierter Form anhand einer Wohnlagekarte veranschaulicht.

In der Karte werden einfache, mittlere und gute Wohnlagen sowie Übergangsbe- reiche zwischen diesen Wohnlagen aus- gewiesen. Gute Wohnlagen befinden sich im östlichen Stadtgebiet am Elbabschnitt zwischen Pillnitz und Blasewitz sowie in der Innenstadt und in randstädtischen Gebie- ten im Norden, Westen und Süden. Die ein- fachen Wohnlagen der Landeshauptstadt Dresden liegen westlich der Innenstadt sowie im Osten des Stadtgebietes an der Bahntrasse Dresden – Prag.

3.5 Modernisierungen und Zustand der Wohnungen

In den vergangenen Jahren verbesserte sich der Zustand und die Ausstattung der Woh- nungen in Dresden weiter. So wurden von 2010 bis 2017 knapp 24 000 Wohnungen durch Um- und Ausbau modernisiert bzw. verändert - das sind pro Jahr 1 Prozent der Dresdner Wohnungen. Dieser Anteil ist, ab- gesehen von kleineren Schwankungen, seit fast zehn Jahren relativ stabil. In den Jahren 2016 und 2017 ging die Zahl der Umbauten allerdings zurück. Die 2017 wieder zuneh- menden Baugenehmigungen lassen vermuten, dass sich dieser Trend nicht weiter fort- setzt. Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind nur diejenigen erfasst, die

nach den baurechtlichen Vorschriften von der Bauaufsichtsbehörde zu genehmigen sind. Instandhaltungsmaßnahmen sind in der Bautätigkeitsstatistik nicht enthalten.

Vom Gesamtbestand der Wohnungen sind 2017 rund 20 Prozent Neubauten, die nach 1990 errichtet wurden. 64 Prozent der Wohnungen sind modernisiert und weitere 11 Prozent teilsaniert. Der Anteil unsanierter Wohnungen liegt bei rund 5 Prozent. Die Zahl der ruinösen Wohnungen in Dresden beträgt etwa 1 200, was einem Anteil am Gesamtbestand von 0,4 Prozent entspricht. Insbesondere diese aufgrund von Bauschäden nicht bewohnbaren Wohnungen wurden in den letzten Jahren modernisiert.

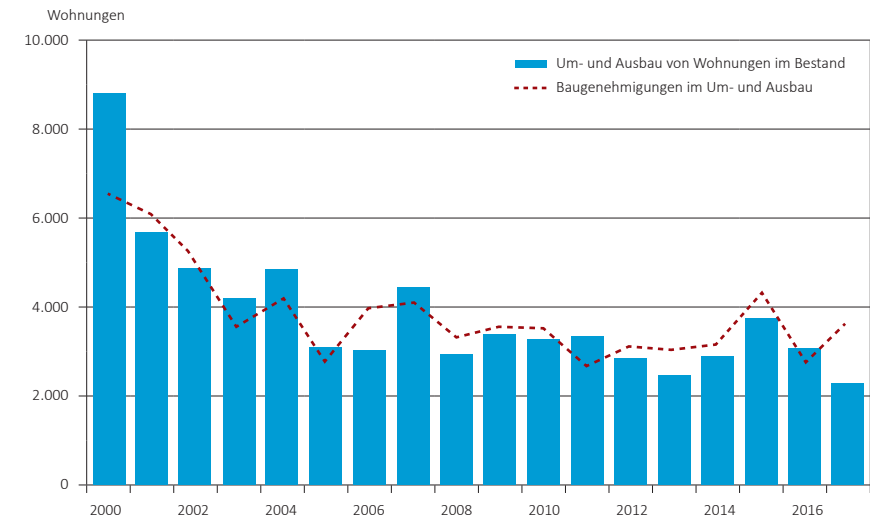
Auch die Qualität und die Ausstattung der Wohnungen in Dresden verbesserten sich in den letzten Jahren. Die Ergebnisse der Kommunalen Bürgerumfrage 2016 zeigten, dass 99 Prozent der Dresdner Haushalte in einer Wohnung mit moderner Heizung leben, 91 Prozent der Wohnungen haben isolierverglaste Fenster sowie 91 Prozent ein Bad mit Dusche und/oder Badewanne. Rund 74 Prozent der Wohnungen zählen einen Balkon, eine Loggia, eine Veranda oder eine Terrasse zu ihren Ausstattungsmerkmalen. 21 Prozent der befragten Mieterhaushalte geben an, dass sie über eine vom Vermieter gestellte moderne Einbauküche verfügen.

Ungeachtet der auch im deutschlandweiten Vergleich guten bis sehr guten Ausstattung der Wohnungen in Dresden sind für die nächsten Jahre weitere Modernisierungen zu erwarten. Darunter sind Wohnungsbestände des späteren DDR-Wohnungsbaus (1975 bis 1990), in denen es bisher nur wenige Erneuerungen gab sowie Gebäude und Wohnungen, die in den 1990er Jahren zwar eine erste Sanierung erfahren hatten, für die aber eine zweite Erneuerung erforderlich ist. Das betrifft vor allem energetische Sanierungen der Fassaden und die Aufwertung der Innenausstattung der Wohnungen (u. a. Fußböden, Bad).

3.6 Wohnungsgrößenstruktur

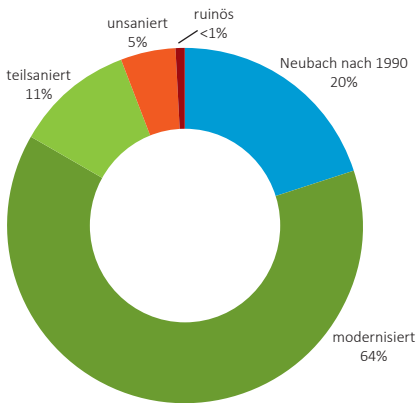
Bezogen auf die Raumanzahl entfallen die größten Anteile am Dresdner Wohnungsbestand auf Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen, zu denen jeweils mehr als 30 Prozent der Wohnungen zählen. Trotz eines Anstiegs der Wohnungszahl seit 1990 um rund 57 500 Wohnungen hat sich die Grö-

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen im Um- und Ausbau in Dresden 2000 bis 2017



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Bauzustand der Wohnungen in Dresden 2017



Wohnungsbestand insgesamt: 298 761

Datengrundlage: Berechnungen des Stadtplanungsamtes Dresden

Wohnungen in Dresden nach Wohnungsgröße 2000, 2010, 2015 und 2017

Jahr	Anzahl der Wohnungen					Summe
	1-R-WE	2-R-WE	3-R-WE	4-R-WE	> 4-R-WE	
2000	31 752	99 125	105 966	38 848	16 266	291 957
2010	30 998	97 154	104 680	40 961	18 949	292 742
2015	30 597	96 002	104 949	43 001	20 729	295 278
2017	30 904	96 138	105 947	44 110	21 662	298 761

Jahr	Anteile der Wohnungen in Prozent					Summe
	1-R-WE	2-R-WE	3-R-WE	4-R-WE	> 4-R-WE	
2000	10,9	34,0	36,3	13,3	5,6	100
2010	10,6	33,2	35,8	14,0	6,5	100
2015	10,4	32,5	35,5	14,6	7,0	100
2017	10,3	32,2	35,5	14,8	7,2	100

Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden, 1-R-WE ... Ein-Raum-Wohnungen usw.

ßenstruktur der Wohnungen nach der Raumanzahl 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 Eigenheimen zurückzuführen ist.

3.7 Eigentümerstruktur

Die Eigentümerstruktur des Dresdner Wohnungsmarktes wurde in den letzten zehn Jahren vor allem durch folgende Prozesse beeinflusst: den Verkauf des kommunalen Wohnungsbestandes (heute Vonovia), umfangreiche Transaktionen von Wohnungsbeständen zwischen privaten Wohnungsunternehmen und Neubau von selbstgenutzten aber auch von vermieteten Eigentumswohnungen.

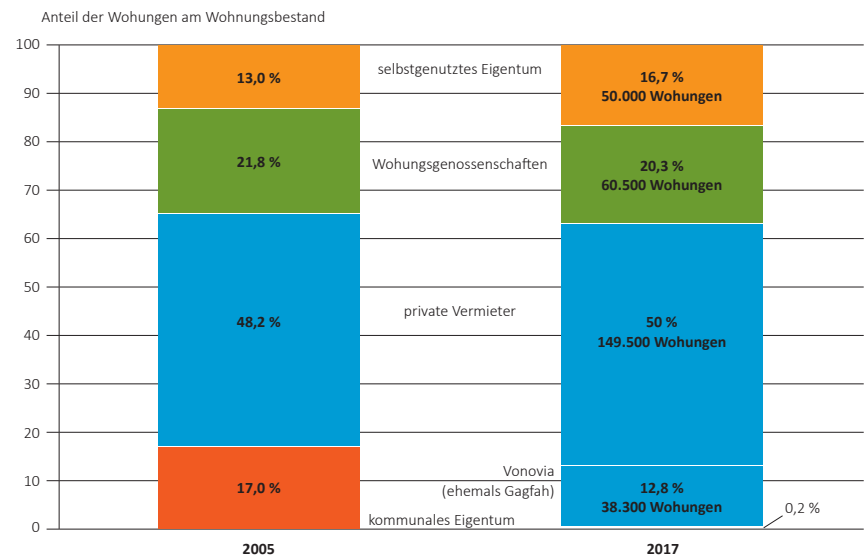
Mit dem 2006 vollzogenen Verkauf des kommunalen Wohnungsunternehmens WOBA Dresden verblieben lediglich knapp 600 Wohnungen im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Der Marktanteil der kommunalen Bestände ist damit auf 0,2 Prozent gesunken. Der Anteil privater Wohnungsvermieter am Dresdner Wohnungsmarkt lag inklusive der Vonovia im Jahr 2017 bei 62,8 Prozent. Die Dresdner Wohnungsgenossenschaften halten 20,3 Prozent der Wohnungsbestände. Der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums liegt bei 16,7 Prozent.

Die selbstnutzenden Eigentümer bewohnen Immobilien, die in ihrem Eigentum sind. Dazu zählen vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Ihr Anteil am Gesamtbestand der Wohnungen ist von 7 Prozent im Jahr 1990 auf rund 16,7 Prozent im Jahr 2017 gestiegen, was einer Zahl von rund 50 000 Wohnungen entspricht.

Der Anteil der Eigenheimbesitzer in Dresden liegt bei rund 11,7 Prozent des Gesamtmarktes, der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bei rund 5,0 Prozent der Dresdner Wohnungen. Insgesamt ergibt sich eine Eigentumsquote von 16,7 Prozent, die deutlich unter dem Niveau westdeutscher Städte vergleichbarer Größenordnung (Nürnberg 30 Prozent, Hannover 25 Prozent), aber über dem Wert von Leipzig (13 Prozent) liegt.

Die Gruppe der privaten Wohnungsvermieter ist sehr differenziert und reicht von

Eigentümerstrukturen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt 2005 und 2017



Datengrundlage: Stadtplanungsamt Dresden

Kleinvermietern, die nur wenige Wohnungen vermieten, bis hin zu großen professionellen Unternehmen, die 1 000 und mehr Wohnungen vermieten. Zu den großen privatenungsvermietern zählen in Dresden neben der Vonovia (38 300 Wohnungen) auch Immeo Wohnen (3 100 Wohnungen), ab 2018 Covivio Immobilien), die Deutsche Wohnen (3 100 Wohnungen), die TAG Immobilien AG (2 900 Wohnungen) sowie das Unternehmen Grand City Property (1 500 Wohnungen). Damit haben sich in Dresden neben den vielen lokalen Anbietern zunehmend auch deutschlandweit agierende Wohnungsunternehmen etabliert. Das ist sowohl auf einen allgemeinen Trend der Wohnungswirtschaft als auch auf die Attraktivität des Dresdner Marktes zurückzuführen. Die Bestände dieser Eigentümergruppe erstrecken sich auf alle Bau- und Baustrukturgruppen.

Die Vonovia ist der größte private Vermieter in Dresden. Das Wohnungsunternehmen vermietet die 2006 von der Landeshauptstadt Dresden an die amerikanische Fondsgesellschaft Fortress verkauften Wohnungen. Fortress hatte die Bestände im Oktober 2006 in die börsennotierte GAGFAH eingegliedert, die wiederum im September 2015 mit der Deutschen Annington fusionierte und seitdem den Firmennamen Vonovia führt. Mit einem Gesamtbestand von rund 350 000 Wohnungen ist die Vonovia das größte Wohnungsunternehmen in Deutschland. Es agiert inzwischen wieder stärker als Bestandhalter, was sich unter anderem in konkreten Planungen für Modernisierungen und Wohnungsneubau erkennen lässt.

Mit dem Kaufvertrag sowie weiterführenden Vereinbarungen gab es unter anderem folgende vertragliche Regelungen: 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 die zum Zeitpunkt des Verkaufs ein Mietverhältnis bei der WOBA DRESDEN hatten. Darüber hinaus verfügt die Landeshauptstadt über Belegungsrechte von 10 000 Wohnungen.

Während die Investitionen der Vonovia in den letzten zehn Jahren überwiegend auf Instandhaltungen begrenzt blieben, hat das Unternehmen angekündigt, in den nächsten Jahren verstärkt in die Entwicklung der Dresdner Bestände und den Wohnungsneubau zu investieren.

Die dritte große Eigentümergruppe auf dem Dresdner Wohnungsmarkt sind die Wohnungsgenossenschaften. Die Wohnungsgenossenschaften gelten als kollektiv organisierte Wohnungsunternehmen, deren Mitglieder zugleich Mieter mit lebenslangem Wohnrecht sind. Genossenschaften verbinden daher wirtschaftliche und „fürsorgliche“ Ziele und haben aus diesem Grund eine sehr hohe Bestandsorientierung. In ihrem Besitz befinden sich im Jahr 2017 insgesamt rund 60 500 Wohnungen, was einem Marktanteil von gut 20 Prozent entspricht. Nachdem die Zahl der Wohnungen in den 1990er und 2000er Jahren aufgrund von Verkäufen und Stadtumbaumaßnahmen reduziert wurde, hat sich die Zahl

der Genossenschaftswohnungen in den letzten Jahren infolge von Neubaumaßnahmen wieder leicht erhöht. Die genossenschaftlichen Bestände sind zum größten Teil im Besitz von sechs großen Genossenschaften:

- Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden (17 040 WE),
- Wohnungsgenossenschaft „Glückauf“ Süd Dresden (13 030 WE),
- Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden (9 580 WE),
- Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden (8 580 WE),
- Wohnungsgenossenschaft Johannstadt (7 720 WE) sowie
- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Dresden-Ost (2 170 WE).

Die übrigen rund 2 350 genossenschaftliche Wohnungen verteilen sich auf eine Vielzahl kleinerer Wohnungsgenossenschaften, die quartiersgebundene Bestände haben (z. B. Wohnungsgenossenschaft Trachau Nord; Wohnungsgenossenschaft Post Dresden), und Kleinstgenossenschaften, in deren Besitz sich nur einzelne Wohngebäude befinden. Die acht größten Dresdner Wohnungsgenossenschaften haben sich 2004 zur Marketinginitiative „Die Dresdner Wohnungsgenossenschaften“ zusammengeschlossen (<http://wbg-dresden.net>).

Eine besondere Herausforderung der Wohnungsgenossenschaften ist der überdurchschnittliche Anteil älterer Mieter, woraus sich Anpassungserfordernisse an Wohnungen und Gebäuden ergeben. Zugleich vollzieht sich in einigen Wohnquartieren ein Generationswechsel, bei dem die Genossenschaften vor allem darauf setzen, junge Familien als Neumieter zu gewinnen. Nachdem sich die Dresdner Wohnungsgenossenschaften in den 2000er Jahren am Wohnungsrückbau beteiligt hatten, sind diese seit 2015 wieder in den Wohnungsneubau eingestiegen. Inzwischen wurden in den Jahren 2015 und 2016 knapp 170 Wohnungen neu errichtet, unter anderem auf der Haydnstraße und auf der Franz-Liszt-Straße durch die WG Johannstadt. Weitere Projekte sind im Bau.

Die seit einigen Jahren stetig steigenden Mietpreise und rückläufigen Wohnungseerstände haben zu einer Neubewertung der Wohnungsmarktsituation geführt. Daraufhin fasste der Dresdner Stadtrat im August 2015 den Beschluss, die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft vorzubereiten. Auf diese politische Entscheidung folgte ein längerer Prozess, in dem ein Unternehmenskonzept entwickelt

Wohnungsbestand großer Wohnungsgenossenschaften in Dresden 2017

Wohnungsgenossenschaften	Wohnungsbestand
WG Aufbau Dresden e. G.	17 040
WG "Glückauf" Süd Dresden e. G.	13 027
Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden e. G.	9 576
Eisenbahner Wohnungsbaugenossenschaft Dresden e. G.	8 578
WG Johannstadt e. G.	7 717
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Dresden-Ost e. G.	2 174
WG Trachau-Nord e. G.	1 654
WG Post Dresden e. G.	403
Radeberger Straße	192
Flüwo- Wohnungsgenossenschaft	102

Datengrundlage: Stadtplanungsamt Dresden

und der abschließende politische Beschluss vorbereitet wurde. Die Koordinierung übernahm eine im November 2015 gegründete Lenkungsgruppe, die ein Beratungsunternehmen mit der Erstellung eines Variantenvergleichs zu Unternehmensformen beauftragte. Gleichzeitig wurde der Bestand an kommunalen Grundstücken daraufhin überprüft, welche Flächen für den Wohnungsbau einer kommunalen Gesellschaft geeignet sind. Um das Verfahren zu beschleunigen, beschloss der Stadtrat Mitte April 2016, sofort mit den Planungen für den Bau der ersten 800 Wohnungen zu beginnen. Diese Aufgabe erhielt die Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft Dresden (STESAD). Nach einem längeren Diskussionsprozess hat der Stadtrat schließlich am 2. März 2017 die Gründung der Wohnungsbaugesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG beschlossen. Nach dem positiven Bescheid der Verbindlichen Auskunft des Finanzamtes Dresden erfolgte im September 2017 die notariell beglaubigte Gründung der „WiD Wohnen in Dresden GmbH & Co. KG“ und der „WiD Wohnen in Dresden Verwaltungs GmbH“.

Die neue Wohnungsbaugesellschaft übernimmt die Aufgabe, die Wohnungsversorgung für besondere Bedarfsgruppen zu sichern, das heißt für einkommensschwache Haushalte mit besonderem Augenmerk auf Familien sowie auf ältere und behinderte Menschen. Bis 2021 soll es einen ersten Bestand von 800 Wohnungen geben, der in den nachfolgenden Jahren auf 2 500 Wohnungen erweitert wird. Langfristig besteht die Absicht, die bis 2036 auslaufenden 10 000 belegungsgebundenen Wohnungen bei der Vonovia durch neue Sozialwohnun-

gen im kommunalen Bestand und durch Wohnungen mit Belegungsbindungen bei privaten Eigentümern zu ersetzen.

Abgesehen von den Entwicklungen des kommunalen Wohnungsbestandes ist die weitere Entwicklung der Eigentumsstrukturen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt schwer zu prognostizieren. Die jüngere Neubautätigkeit zeigt, dass insbesondere Wohnungsunternehmen mit Sitz in Deutschland ein großes Interesse am Dresdner Markt haben und neue Mietwohnungsbestände aufbauen, darunter die Revitalis Real Estate aus Hamburg, die CG Deutsche Wohnen aus Berlin und die Global Concept aus Kassel.

4 Wohnungsmarkt

4.1 Angebots-Nachfrage-Situation

Nach Angaben der Kommunalen Statistikstelle Dresden standen im Jahr 2017 in Dresden 18 671 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 6,2 Prozent entspricht. Aus diesem Wohnungsleerstand kann jedoch noch nicht geschlossen werden, dass genau diese Zahl an Wohnungen aktuell am Markt verfügbar ist.

Von den leer stehenden Wohnungen sind rund 1 200 Wohnungen aufgrund von Sanierungen nicht bewohnbar, weitere etwa 1 200 Wohnungen befinden sich in ruinösen Gebäuden und sind somit auch nicht bewohnbar. Aus der Differenz der leer stehenden und unbewohnbaren Wohnungen ergibt sich der sogenannte marktaktive Leerstand, der in Dresden 2017 bei 5,4 Prozent (16 300 Wohnungen) liegt.

Nach Abzug einer Fluktuationsreserve von 3,7 Prozent (11 100 Wohnungen), die sich aus der Wohnmobilität ergibt und für die Funktionsweise des Wohnungsmarktes erforderlich ist, verbleibt ein struktureller Leerstand von 1,7 Prozent (5 200 Wohnungen). Die strukturellen Wohnungsleerstände haben sich damit in Dresden weiterhin reduziert, so dass für den gesamten Markt ein fast ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage besteht.

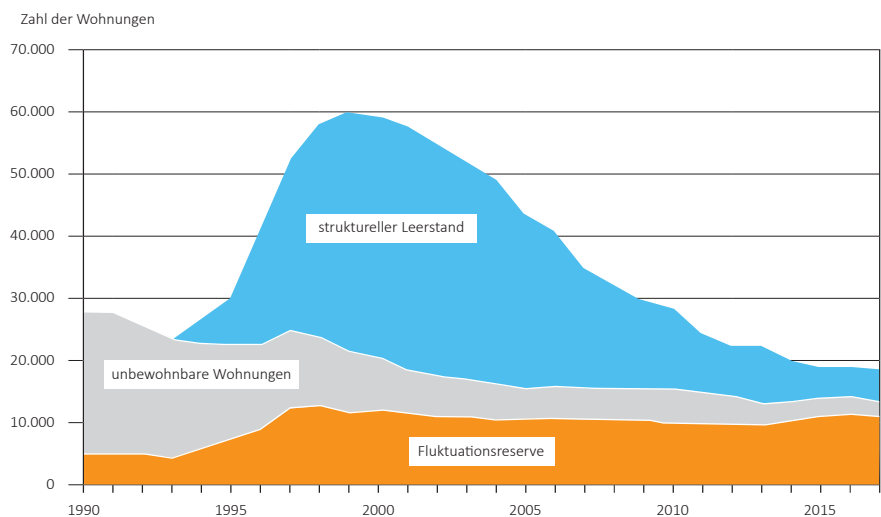
Mit der Reduzierung der Wohnungsleerstände kommt es bereits in einigen Marktsegmenten zu einer angespannten Situation. In guten Wohnlagen sowie in Wohnungsmarktsegmenten, die eine hohe Nachfrage haben, ist inzwischen von einem Nachfrageüberhang auszugehen. Die Folge ist eine größere Marktmacht der Anbieter, die sich unter anderem in steigenden Mieten und einer selektiveren Mieterauswahl zeigt. Deutliche Knappheit besteht vor allem für preiswerte Wohnungen und dabei vor allem für Ein-Raum-Wohnungen und Wohnungen mit vier und mehr Räumen. Wohnungen mit schwierigen Grundrissen, wie beispielsweise große Zwei-Raum-Wohnungen lassen sich hingegen schlechter vermarkten.

Wohnungsleerstand in Dresden 2017

	Anzahl der Wohnungen	Anteil in Prozent
Wohnungen	298 761	100
Leerstand	18 671	6,2
davon		
ruinös	1 200	0,4
in Sanierung	1 200	0,4
Summe	2 400	0,8
marktaktiver Leerstand		
Leerstand ohne Ruinen und Wohnungen in Sanierung	16 300	5,4
Fluktuationsreserve	11 100	3,7
struktureller Leerstand		
marktaktiver Leerstand abzüglich Fluktuationsreserve	5 200	1,7

Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden, Stadtplanungsamt Dresden zur Methodik der Ermittlung der Wohnungsleerstände in Dresden siehe Anhang

Entwicklung der Wohnungsleerstände in Dresden 1990 bis 2017



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

In der langfristigen Betrachtung gingen die Wohnungsleerstände seit Ende der 1990er Jahre, als in Dresden 60 060 Wohnungen (20,8 Prozent) leer standen, zurück. Diese Entwicklung resultiert aus steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen, dem

Wohnungsrückbau im Rahmen des Stadtumbaus Ost in den Jahren von 2003 bis 2013 sowie den bis 2012 geringen Neubautzahlen.

Die einzelnen Segmente des Dresdner Wohnungsmarktes 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 lag der Wohnungsleerstand im Jahr 2017 bei 6,7 Prozent, während 3,4 Prozent der Eigenheime in Dresden nicht bewohnt waren.
- Bauzustand: Die Wohnungsleerstände konzentrieren sich zum einen auf Wohnungen, die aufgrund ihres Bauzustandes unbewohnbar sind. Das sind in Dresden noch rund 1 200 Wohnungen. Wohnungsleerstände ergeben sich aber auch für Wohnungen, die sich aktuell in der Sanierung befinden. In Dresden betraf das 2017 rund 1 200 Wohnungen. Zum anderen bestehen größere Wohnungsleerstände in neu errichteten Gebäuden. In diesen Neubauten können zumeist nicht alle Wohnungen sofort vermietet oder verkauft werden, so dass diese zeitweise leer stehen. Aufgrund der hohen Neubautätigkeit betraf dies in Dresden 2017 rund 1 000 Wohnungen.
- Baualter: Die höchsten Wohnungsleerstände weisen noch immer die Wohngebäude der Baujahre bis 1918 auf in denen 10,0 Prozent der Wohnungen leer stehen. Diese überdurchschnittlichen Wohnungsleerstände resultieren vor allem daraus, dass es in dieser Baualtersklasse noch mehrere Wohnungen in unsanierten Gebäuden und an verkehrsreichen Straßen gibt. In den Gebäuden der Baualtersklasse von 1919 bis 1945 stehen 7,1 Prozent der Wohnungen leer. Die geringsten Leerstände weisen Gebäude des DDR-Wohnungsbaus auf: von den Gebäuden der Baujahre 1946 bis 1969 stehen 3,6 Prozent leer, bei den von 1970 bis 1990 errichteten Wohnungen sind es 4,0 Prozent. In Wohngebäuden, die nach 1990 gebaut wurden, liegt die Leerstandsquote bei 7,3 Prozent. Diese überdurchschnittlichen Leerstände in den Neubauten resultieren unter anderem aus den hohen Fertigstellungszahlen im Neubau. Seit 2016 kommen jährlich sehr viele Neubauwohnungen auf den Markt, von denen nicht alle sofort vermietet werden können.
- Lage: Wohnungsleerstände konzentrieren sich vor allem an stark befahrenen Ausfallstraßen und Straßenkreuzungen mit hoher Lärmbelastung.

In Gebäuden, die über keinen Aufzug verfügen, stehen vor allem Wohnungen in der fünften und sechsten Etage leer.

- Wohnungseigentümer: Die Wohnungsleerstände unterscheiden sich auch nach der Eigentumsform. Die größten Wohnungsleerstände bestehen für die Gruppe der privaten Vermieter und Wohnungsunternehmen (ohne Vonovia): 9,5 Prozent. In diesen Beständen liegen auch die meisten der als ruinös und unbewohnbar eingestuften Gebäude. Die Vonovia weist mit 2,5 Prozent unterdurchschnittliche Wohnungsleerstände auf und auch bei den Wohnungsgenossenschaften stehen lediglich 1,9 Prozent der Wohnungen leer.

Teilräumlich besteht in Dresden eine deutliche Differenzierung hinsichtlich der Höhe und Dynamik der Wohnungsleerstände.

Etwas überraschend sind die hohen Wohnungsleerstände in einigen Stadtteilen mit aufgelockerter Bebauung in guter bis sehr guter Wohnlage: Loschwitz/Wachwitz (10,8 Prozent), Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha (10,7 Prozent), Coschütz/Gittersee (10,6 Prozent), Briesnitz (10,5 Prozent) und Bühlau/Weißer Hirsch (10,5 Prozent). Die hohen Leerstandsquoten resultieren aus Leerständen in zumeist unsanierten Gebäuden bzw. Gebäuden an verkehrsreichen Straßen (u. a. Grundstraße, Bautzner Landstraße, Meißner Landstraße, Schandauer Straße, Tharandter Straße). Ein Teil der ausgewiesenen Wohnungsleerstände geht jedoch auf Schwierigkeiten bei der Erfassung der Wohnnutzung zurück. So werden gerade in diesen Quartieren überdurchschnittlich häufig Wohnungen als Gewerberaum genutzt. Die hohen Leerstände in der Inneren Altstadt (14,4 Prozent) erklären sich aus den Wohnungsneubauten sowie Wohnlagen mit hoher Lärmbelastung (z. B. Weiße Gasse).

Die geringsten Wohnungsleerstände bestehen in den Stadtteilen, die zentrumsnah liegen und in denen zugleich größere Anteile genossenschaftlicher Wohnungen angeboten werden: Johannstadt-Süd (2,6 Prozent), Johannstadt-Nord (3,5 Prozent), Südvorstadt-West (3,4 Prozent) und Seevorstadt-Ost (3,4 Prozent). Auch in Stadtteilen mit nennenswertem Bestand an Plattenbauten liegen die Wohnungsleerstände deutlich unter dem Durchschnitt, unter anderem in Gorbitz-Süd (3,8 Prozent), Prohlis-Süd (3,8 Prozent), Gruna (4,1 Prozent) sowie Reick (4,4 Prozent).

Im Zeitraum von 2014 bis 2017 ist der Wohnungsleerstand in Dresden insgesamt um 0,6 Prozentpunkte zurückgegangen. Das zeigt sich auch in der Entwicklung der meisten Dresdner Quartiere, denn in 22 der 61 Stadtteile ist die Leerstandsquote von 2014 bis 2017 deutlich gesunken. Sehr hohe Rückgänge verzeichnen für diesen Zeitraum vor allem

- Altbauquartiere mit attraktiven Wohnungsbeständen: Löbtau-Nord (-5,7 Prozentpunkte), Loschwitz/Wachwitz (-3,0), Blasewitz (-2,3); Trachau (-1,7);
- einige Stadtteile mit hohem Anteil an Beständen des DDR-Wohnungsbaus (Plattenbauten): Prohlis-Nord (-2,4 Prozentpunkte), Johannstadt-Nord (-1,4);
- aber auch Quartiere am Stadtrand mit älterer Bausubstanz: Klotzsche (-4,1 Prozentpunkte), Naußlitz (-3,6), Lockwitz (-1,7), Weißig (-1,5).

In 33 der 61 Stadtteile blieb der Wohnungsleerstand relativ stabil, wohingegen er in sechs Stadtteilen zunahm. Dies sind:

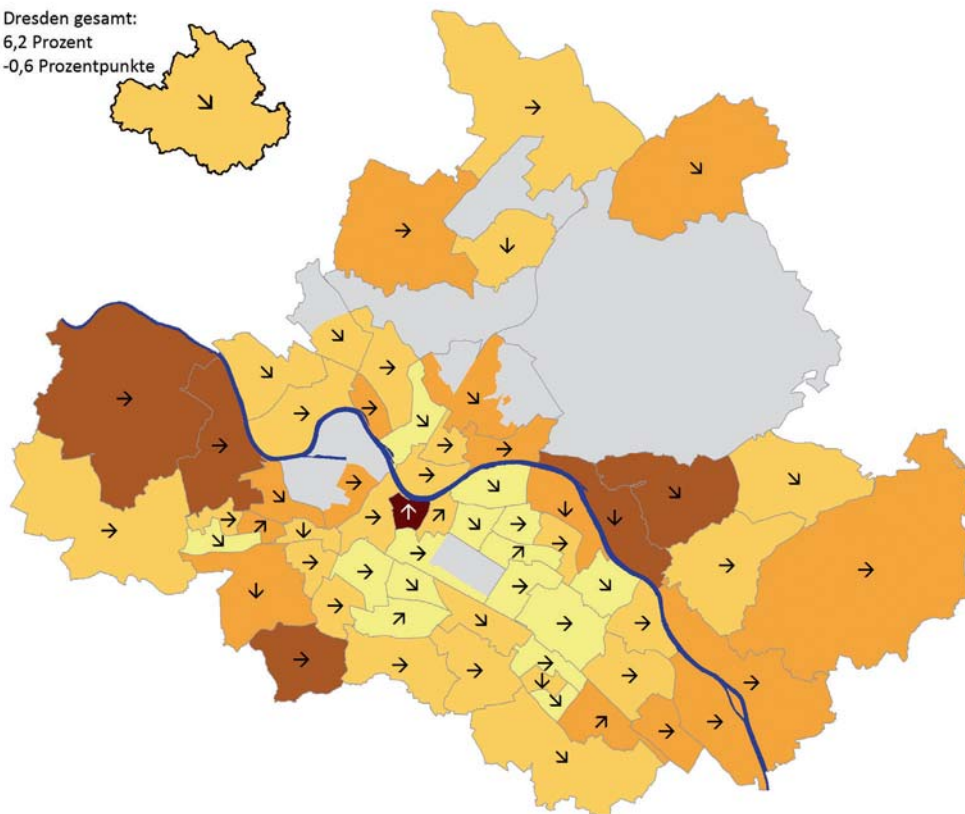
- Stadtteile mit Leerständen in Wohnungsneubauten: Innere Altstadt (+3,6 Prozentpunkte), Niedersedlitz (+1,5), Striesen-Süd (+1,3) und Räcknitz/Zschertnitz (+0,6);
- Stadtteile, in denen umfassende Sanierungsmaßnahmen erfolgen: Pirnaische Vorstadt (+1,6 Prozentpunkte), Gorbitz-Ost (+1,2).

4.2 Grundstücksmarkt für Wohnimmobilien

Die Landeshauptstadt Dresden weist in den letzten Jahren eine stabile Zahl an Transaktionen an Wohnimmobilien auf. Diese Entwicklung setzte sich insgesamt im Jahr 2017 fort, in einigen Segmenten zeigt sich allerdings ein Rückgang der Transaktions-tätigkeit. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich, wenn nicht anders gekennzeichnet, auf Daten und Aussagen des Grundstücksmarktberichtes der Landeshauptstadt Dresden 2018 (GSMB 2018).

Im Jahr 2017 wurden in Dresden 4 449 Wohnimmobilien (unbebaut, bebaut, Eigentum) mit einem Umsatz von 1,16 Milliarden Euro veräußert. Damit liegen die Fallzahlen und der Umsatz in etwa auf dem Niveau von 2016 (4 416, 1,15 Milliarden Euro). Im langjährigen Vergleich bleibt die Zahl der Transaktionen unter dem Mittel der Jahre 2007 bis 2016 von 4 860 Ver-

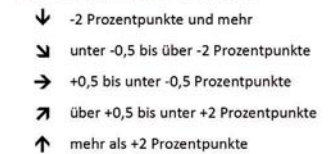
Dresden gesamt:
6,2 Prozent
-0,6 Prozentpunkte



Wohnungseerstand in Dresden 2017 nach Stadtteilen (Bruttoleerstand)



Änderung des Wohnungs- leerstandes von 2014 zu 2017



Herausgeber: Stadtplanungsamt Dresden
Datenquelle: Geodaten der Landeshauptstadt
Dresden, Kommunale Statistikstelle
Ausgabe vom: 1. Juni 2018



kaufsfällen, der Umsatz liegt aber über dem langjährigen Mittel von 1,03 Milliarden Euro (Aengevelt 2018).

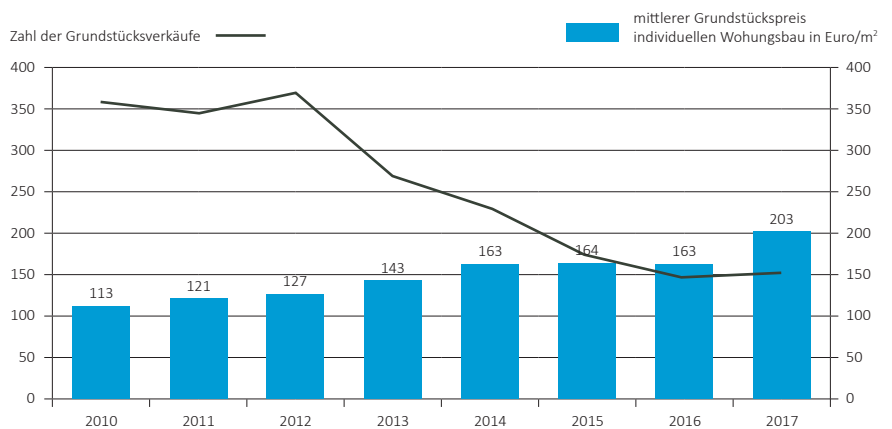
Grundstücksmarkt für den individuellen Wohnungsbau und Markt für Eigenheime

Im Verkauf von Wohnbauflächen für den Eigenheimbau deutet die Entwicklung auf ein schwindendes Angebot hin. Die Zahl der Grundstücksverkäufe blieb mit 152 gering (2016: 148; Mittel 2007 bis 2016: 273). Die verkauften Wohnbauflächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau reduzierten sich gegenüber 2010 mit 27,5 Hektar auf 12,1 Hektar im Jahr 2017.

Die Grundstückspreise für Flächen des individuellen Wohnungsbaus mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern sind wieder deutlich gestiegen. Lagen die mittleren Kaufpreise im Jahr 2010 noch bei 113 Euro/m², stiegen diese bis 2017 auf 203 Euro/m². Die Preisspanne erstreckt sich von 70 Euro/m² in einfachen Lagen bis 480 Euro/m² in guten Lagen. Die im Vergleich zum Dresdner Umland höheren Grundstückspreise führen zu einer steigenden Zahl an Abwanderungen junger Haushalte, die sich mit der Absicht tragen, ein Eigenheim zu errichten.

Auf dem Markt für Eigenheime (Neubau und Bestand) wurden im Jahr 2017 ins-

Zahl der Verkäufe und mittlere Grundstückspreise für individuellen Wohnungsbau in Dresden 2010 bis 2017



Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte der LH Dresden 2011 bis 2018

gesamt 407 Immobilien verkauft, womit die Zahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr (2016: 427) zurück gegangen ist und unter dem langjährigen Mittel (2007 bis 2016) von 467 bleibt (Aengevelt 2018). Die Verkaufsumsätze stiegen deutlich an, was sich aus den steigenden Preisen erklärt. So waren 2017 für ein freistehendes Einfamilienhaus im Neubau im Mittel 3 070 Euro/m² Wohnfläche zu zahlen, 2010 waren es noch 2 250 Euro/m². Der Preis für Doppelhäusern im Neubau lag 2017 bei 3 110 Euro/m² Wohnfläche (2010: 1 970 Euro/m²) und für Reihenmittelhäuser bei 2 600 Euro/m²

(2010: 1 790 Euro/m²). Der mittlere Kaufpreis für ein Ein- und Zweifamilienhaus im Neubau stieg damit auf 318 000 Euro.

Der Verkauf von Eigenheimen im Neubau umfasst rund 10 Prozent des Marktes für Eigenheime. Der weitaus größte Teil entfällt auf sogenannte Bestandsgebäude, die mindestens drei Jahre alt sind. Im Vergleich zum Neubau sind die Preise für Bestandsgebäude zwischen 500 und 1 000 Euro/m² Wohnfläche günstiger. Beim Verkauf von freistehenden Einfamilienhäusern im Bestand wurden 2017 mittlere Preise von 2 670 Euro/m² Wohnfläche erzielt (mittlere

Lage, Median), für Doppelhaushälften 2 075 Euro/m² und für Reihemittelhäuser 2 150 Euro/m² Wohnfläche.

Grundstücksmarkt für Mehrfamilienhausbau

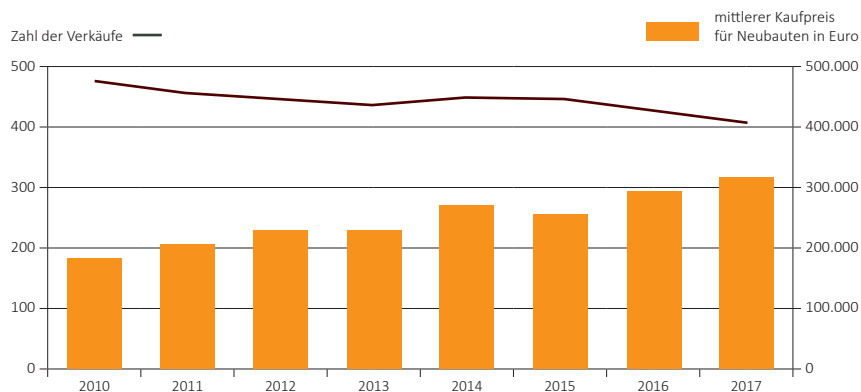
Der Grundstücksmarkt für Wohnbauflächen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist durch starke jährliche Schwankungen geprägt, die vor allem eine Folge einzelner großflächiger Verkaufsfälle sind. In der jüngeren Vergangenheit zählten dazu auch umfassende Verkäufe kommunaler Flächen in innerstädtischen Lagen. Die Landeshauptstadt Dresden änderte 2016 ihre Liegenschafts- und Verkaufspolitik. Die Gründe liegen in dem schwindenden Beständen stadteigener Wohnbauflächen und einer Neuausrichtung der strategischen Liegenschaftspolitik, die sich stärker an wohnungs- und sozialpolitischen Zielen orientiert.

Im Jahr 2017 wurden in Dresden 74 Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau verkauft. Damit hat sich der seit 2013 bestehende Trend zur Verringerung der Zahl an Transaktionen weiter fortgesetzt. 2013 waren es noch 140 Grundstücksverkäufe für den Geschosswohnungsbau, 2016 87 Verkäufe. Mit der geringeren Zahl der Verkaufsfälle ging auch der Flächenumsatz aller Grundstücksverkäufe für Mehrfamilienhäuser weiter zurück. 2013 lag der Flächenumsatz noch bei 22,6 Hektar, 2016 nur noch bei 14,2 Hektar und 2017 bei 12,7 Hektar.

Die Grundstückspreise für den Geschosswohnungsbau nahmen weiter zu und lagen 2017 bei einem mittleren Kaufpreis von 392 Euro/m², was sich vor allem aus der sehr hohen Nachfrage in diesem Segment ergibt. Die höchsten Preissteigerungen weisen die innerstädtischen Lagen mit mittleren Preisen von 3 000 Euro/m² auf (Aengevelt-Research 2018). Da der größte Teil der innerstädtischen Wohnbauflächenreserven in den letzten Jahren bebaut wurde oder sich im Bau- sowie Planungsprozess befindet, gelangen zunehmend Lagen am Innenstadtrand in den Fokus, wie beispielsweise in der Friedrichstadt, Cotta, Löbtau, der Südvorstadt und der Johannstadt. Dabei sind die Investoren offensichtlich auch bereit, höhere Risiken in mittleren Lagen einzugehen oder gezielt Lagen zu entwickeln.

Mehrfamilienhäuser aus dem Bestand (inkl. Wohn-Geschäftshäuser) wurden 2017 insgesamt 346 veräußert, was in etwa dem Niveau der beiden Vorjahre entspricht,

Zahl der Verkäufe und mittlere Wohnflächenpreise für Eigenheime im Bestand in Dresden 2010 bis 2017



Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte der LH Dresden 2011 bis 2018

aber unter dem zehnjährigen Mittel von 434 Verkaufsfällen liegt (Aengevelt-Research 2018). Aufgrund der steigenden Preise sind die Umsätze aber deutlich auf 885,8 Millionen Euro gestiegen. Ein Quadratmeter verkaufter Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern kostete 2017 durchschnittlich 2 070 Euro.

Markt für Eigentumswohnungen

Von allen Immobilientransaktionen in Dresden erreichte der Markt für Eigentumswohnungen die größten Verkaufszahlen. Damit setzte sich die Entwicklung der letzten Jahre fort. 2017 gab es 4 170 Verkäufe von Eigentumswohnungen. Bezogen auf den Wohnungsbestand in Dresden entspricht das einem Anteil von 1,39 Prozent. Die Zahl der Verkäufe ist damit im vierten Jahr in Folge gestiegen und liegt weiterhin über dem langjährigen Mittel der Jahre 2010 bis 2016 von 3 600 Verkäufen pro Jahr.

Mit 67,5 Prozent entfiel der größte Anteil der Transfers auf Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen. Damit hat sich der seit 2013 bestehende Wachstumstrend fortgesetzt. Insgesamt wurden 2017 in Dresden 2 815 Eigentumswohnungen weiterverkauft. 17,5 Prozent der Transfers entfielen auf Erstverkäufe von Eigentumswohnungen im Neubau. Gegenüber den zwei Vorjahren sind die Zahl und der Anteil der Erstverkäufe im Neubau zurückgegangen. Gab es 2015 insgesamt 919 Erstverkäufe von Neubauwohnungen, waren es 2017 nur noch 726 Wohnungen. Wieder gestiegen ist die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen nach einer Umwandlung und gerade erfolgter Sanierung. In den Jahren 2010 bis 2012 wurden pro Jahr noch rund 1 025 Wohnungen dieses Typs verkauft, im Zeitraum von 2014 bis 2016 nur noch

433 pro Jahr, im Jahr 2017 dann wieder 629 Eigentumswohnungen.

Die Entwicklung deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen weiterhin vor allem auf den Bestand ausgerichtet ist. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Neubau kann hingegen nicht mit dem durch den Wohnungsbau schnell erweiterten Angebot mithalten.

Die höchsten Preise erreichen Eigentumswohnungen nach Sanierung und Umwandlung, die 2017 im Mittel 3 650 Euro/m² kosteten. Im Jahr 2010 lag der mittlere Preis noch bei 2 390 Euro/m², so dass es in den letzten sieben Jahren zu einer Preissteigerung um 53 Prozent bzw. 5,4 Prozent pro Jahr kam. Für Eigentumswohnungen im Neubau lag der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2017 bei 3 300 Euro/m². Gegenüber 2010 entspricht das einem Preisanstieg um 38 Prozent bzw. 4,2 Prozent pro Jahr. Deutlich preiswerter sind Eigentumswohnungen im Weiterverkauf, die 2017 im Mittel für 1 665 Euro/m² veräußert wurden. Die Preissteigerung ist ähnlich der im Erstverkauf: im Vergleich zu 2010 sind die Preise um 41 Prozent gestiegen. Im Städtevergleich haben sich die Preisverhältnisse für Eigentumswohnungen kaum verändert. Die in Dresden erzielten Kaufpreise bewegen sich im bundesdeutschen Mittel und liegen leicht über denen in Leipzig und deutlich über den Preisen anderer ostdeutscher Städte.

Die meisten Erstverkäufe von Eigentumswohnungen im Neubau erfolgten 2016 und 2017 in den Gemarkungen Striesen (217), Altstadt II (Seevorstadt, Johannstadt, 138 Verkaufsfälle), Neustadt (133) und Übigau (61). Erstverkäufe nach Umwandlungen und Sanierungen erfolgen vor allem in Tolkewitz (72), Löbtau (71), Loschwitz (50) und Übigau (30). Die meisten Weiterverkäufe

von Eigentumswohnungen erfolgten in den Gemarkungen Striesen (351), Neustadt (208), Altstadt II (Seevorstadt, Johannstadt, 191 Verkaufsfälle), Laubegast (134) und Löbtau (111).

4.3 Wohnen im Eigentum

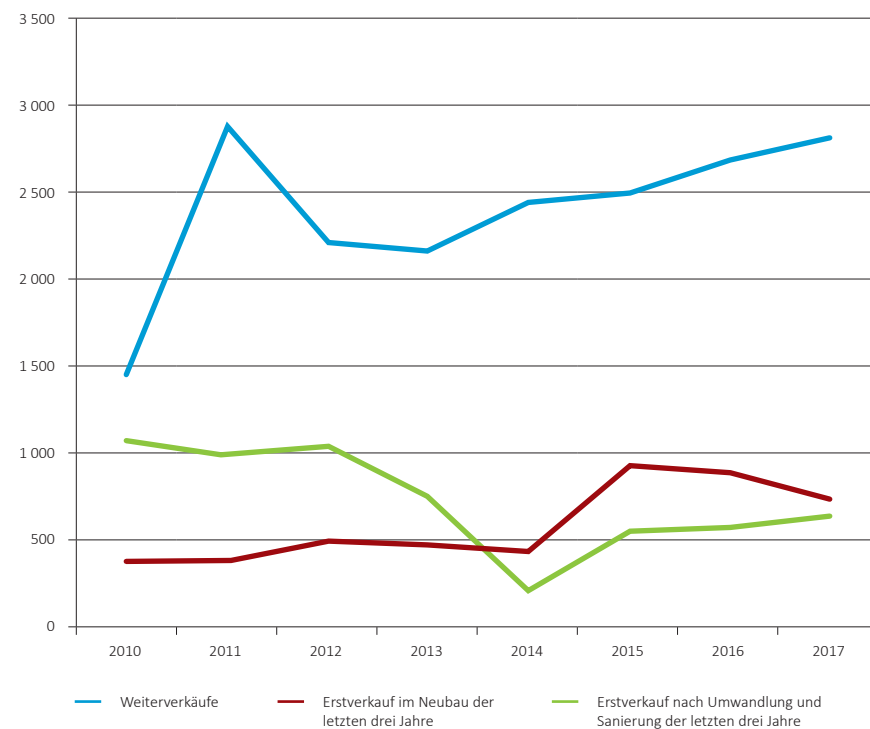
Der Anteil der Dresdner, die in ihrer eigenen Wohnung leben, ist in den letzten Jahren mit 16 Prozent stabil geblieben (KBU 2016). Das bedeutet aber nicht, dass es keine Eigentumsbildung gibt, denn die Zahl der selbstnutzenden Eigentümer hat weiter zugenommen, allerdings in gleicher Relation wie die Zahl der Dresdner Haushalte. So lebten 2016 rund 32 000 Dresdner Haushalte in selbstgenutzten Eigenheimen (11 Prozent) und rund 14 000 in einer selbstgenutzten Eigentumswohnung in Mehrfamilienhäusern (5 Prozent).

Die Eigentumsquoten stehen im direkten Zusammenhang mit der Haushaltsgröße. So leben mehr als ein Drittel der Haushalte mit fünf und mehr Personen in den eigenen vier Wänden, bei den Ein-Personen-Haushalten sind es lediglich 7 Prozent. Großen Einfluss hat erwartungsgemäß auch das Haushaltseinkommen, denn 44 Prozent der Haushalte mit einem monatlichen Einkommen von über 4 000 Euro sind Wohnungseigentümer.

In der räumlichen Verteilung besteht weiterhin ein deutliches Gefälle zwischen Stadtrand und Stadtzentrum. Während in der Innenstadt und den zentrumsnahen Gebieten sowie in den Plattenbauwohngebieten hauptsächlich Mieter wohnen, weisen die am westlichen, nördlichen und östlichen Stadtrand liegenden Quartiere Eigentümeranteile von über 40 Prozent auf. Die hohen Eigentumsanteile in diesen Gebieten ergeben sich vor allem aufgrund der hohen Anteile der Ein- und Zweifamilienhäuser (KBU 2016).

Zahl der verkauften Eigentumswohnungen in Dresden 2010 bis 2017

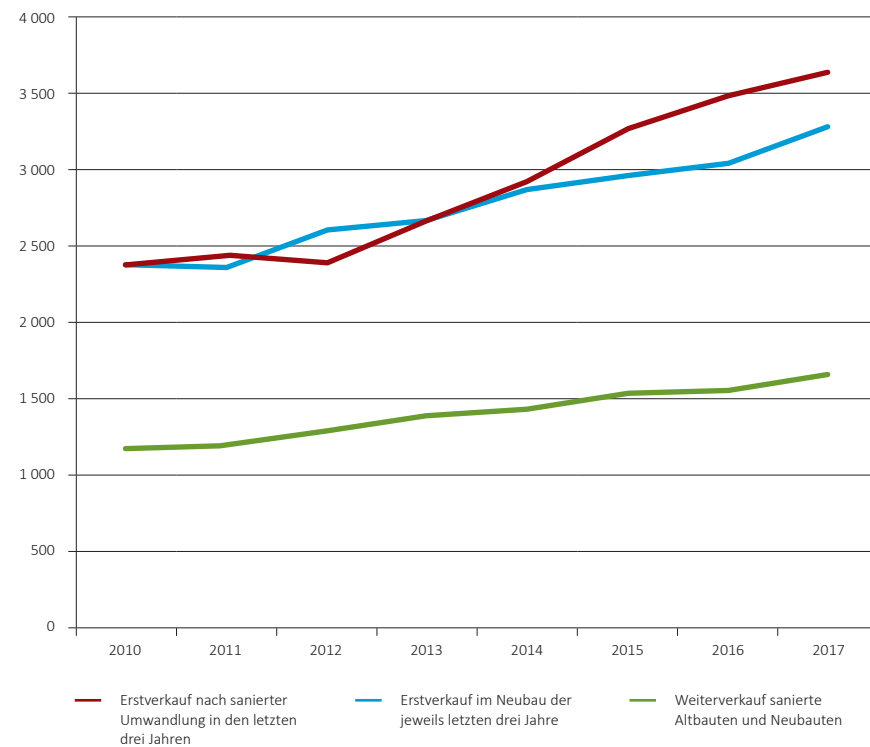
Zahl der verkauften Wohnungen



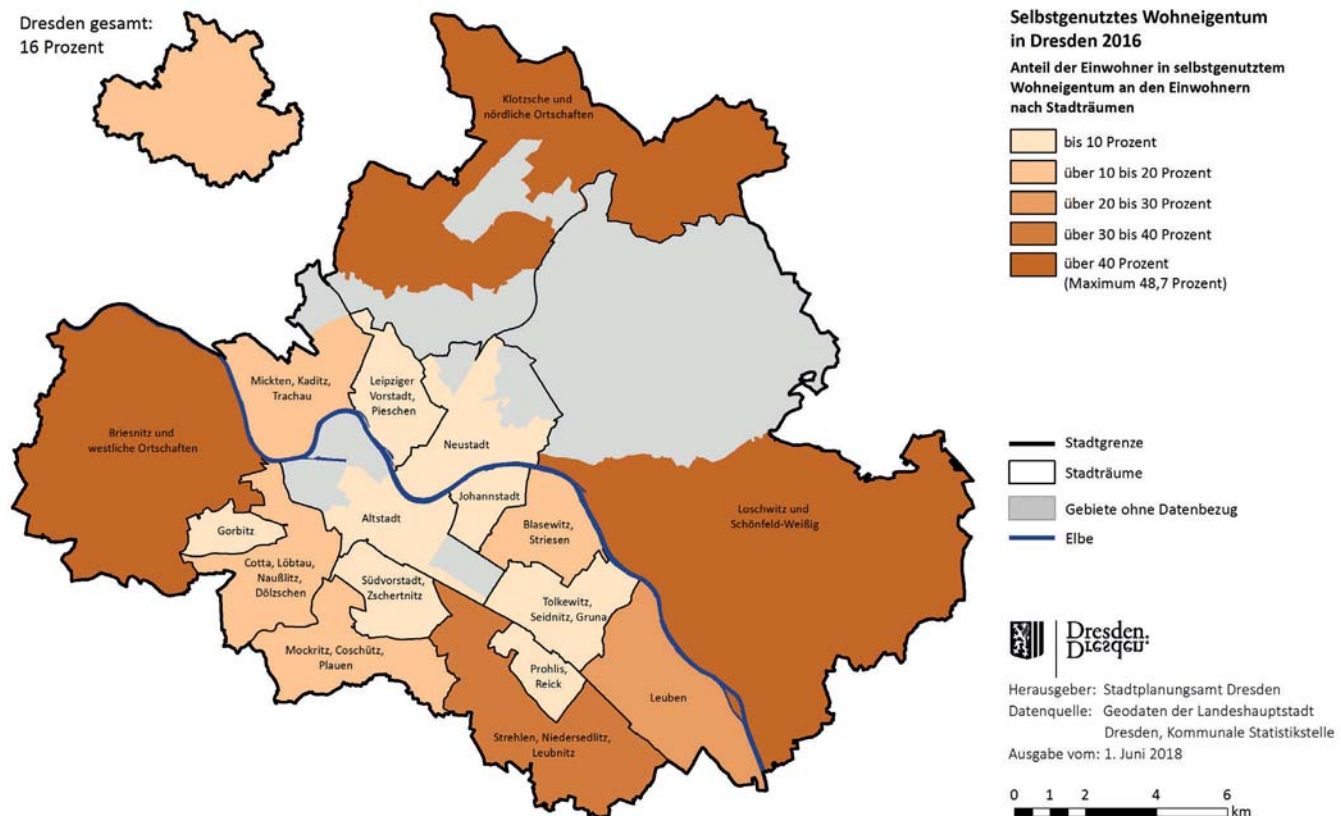
Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte der LH Dresden 2011 bis 2018

Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Dresden 2010 bis 2017

Kaufpreis in Euro/m²



Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte der LH Dresden 2011 bis 2018



4.4 Mietwohnungsmarkt

Mietpreisentwicklung

Um Mietpreise und Mietveränderungen zu erfassen, werden drei Datenquellen verwendet: die Kommunale Bürgerumfrage, der Dresdner Mietspiegel sowie die empirica-Preisdatenbank (zur Methodik siehe Anhang).

Die auf der Grundlage der Kommunalen Bürgerumfrage und des Dresdner Mietspiegels erhobenen Bestandsmieten zeigen in der langfristigen Betrachtung eine Entwicklung, die sich in drei Phasen gliedert. Im Zeitraum von Mitte der 1990er Jahre bis 2000 kam es zu einem deutlichen Anstieg der Mieten. In der anschließenden Phase des entspannten Wohnungsmarktes nahmen die mittleren Mietpreise von 2001 bis etwa 2005/2006 nur geringfügig zu. Ab 2007 begannen die Mieten wieder kontinuierlich zu steigen. 2016 erreichten die Nettokaltmieten der Kommunalen Bürgerumfrage im Dresdner Mittel ein Niveau von 5,96 Euro/m² (KBU 2016), der Mittelwert der Mietspiegelmieten lag mit 6,09 Euro/m² (Dresdner Mietspiegel 2017) nur geringfügig darüber. Die Mietsteigerungen erfolgen inzwischen in allen Marktsegmenten: von den preiswerten Wohnungen bis zu den Wohnungen in Neubauten, aber auch in

den einfachen sowie in den guten und sehr guten Lagen.

Im deutschlandweiten Vergleich sind die Dresdner Mietwerte moderat. Der Mittelwert der Mietspiegelmieten liegt für Städte ab 20 000 Einwohner bei 6,54 Euro/m² (F+B Mietspiegelindex). Spitzenreiter ist München, wo im Mittel 11,18 Euro/m² zu zahlen sind. Mit Dresden vergleichbar sind die mittleren Mietniveaus der Städte Erfurt (6,20 Euro/m²) und Potsdam (6,07 Euro/m²). In Leipzig lag das Niveau der Bestandsmieten im Jahr 2016 bei 5,39 Euro/m² (Stadt Leipzig 2016- Kommunale Bürgerumfrage).

Gegenüber 2010 sind die Nettokaltmieten der Kommunalen Bürgerumfrage um insgesamt 13,1 Prozent gestiegen, was einer jährlichen Mietsteigerung von 2,1 Prozent entspricht. Die mittleren Nettokaltmieten des Dresdner Mietspiegels stiegen um 15,1 Prozent bzw. 2,2 Prozent pro Jahr. Damit steigen die Dresdner Mieten etwas stärker als der deutschlandweite Mittelwert der laut F+B-Mietspiegelindex im Zeitraum von 2010 bis 2016 um 1,8 Prozent pro Jahr zunahm. Die Preisdynamik in Dresden erreicht aber dennoch nicht die Spitzenwerte deutscher Großstädte. So sind beispielsweise die Bestandsmieten in Berlin (West) seit 2010 um 2,7 Prozent pro Jahr gestiegen (eigene Berechnung nach F+B-Mietspiegelindex).

Der jüngste Anstieg von 2014 zu 2016 zeigt jedoch, dass die Mietpreisdynamik in Dresden nochmals eine deutliche Steigerung erfahren hat. So sind die mittleren Mieten der Kommunalen Bürgerumfrage von 2014 zu 2016 insgesamt um 0,27 Euro/m² gestiegen, was einer jährlichen Zunahme von 2,3 Prozent entspricht. Die mittlere Nettokaltmiete des Dresdner Mietspiegels ist im gleichen Zeitraum um 0,36 Euro/m² gestiegen, was einer jährlichen Zunahme um 3,4 Prozent entspricht. Dass die Mietwerte des Dresdner Mietspiegels schneller steigen als die Mietwerte aus der Kommunalen Bürgerumfrage erklärt sich daraus, dass im Mietspiegel nur die Mieten enthalten sind, die in den letzten vier Jahren durch Neuvermietung oder Mietänderung vereinbart wurden. Ältere Mietwerte gehen nicht in die Mietspiegelerhebung ein. Der Mietspiegel reagiert damit deutlich sensibler auf Mietsteigerungen.

Die Mietsteigerungen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt lassen sich auf zwei wesentliche Faktoren zurückführen. Erstens ist die Nachfrage gestiegen, was zu einem Rückgang der Wohnungsleerstände und zu einer zunehmenden Verknappung des Angebotes führt.

Diese Entwicklung bietet den Wohnungsanbietern die Möglichkeit, Mieterhöhungen durchzusetzen und bei Neuvermietungen deutlich höhere Angebotsmieten

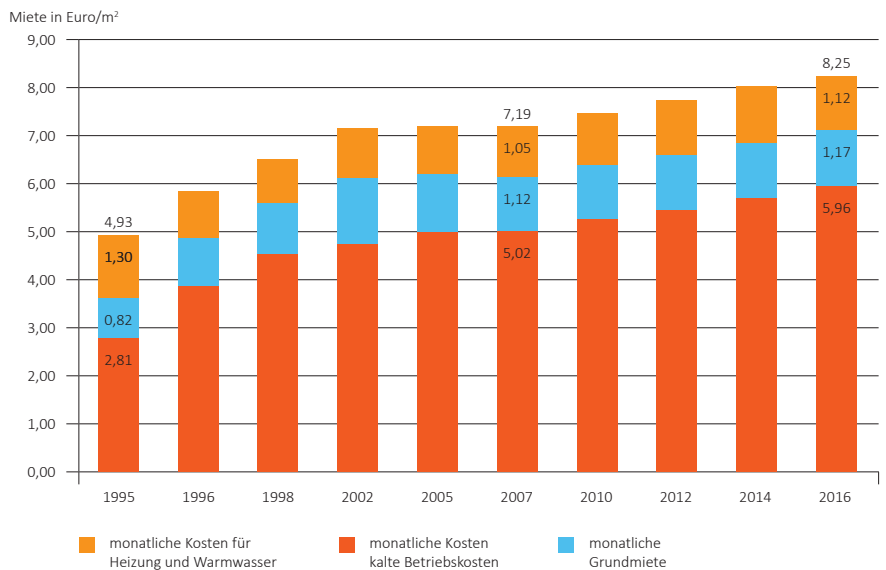
anzusetzen. Dies zeigt die Entwicklung der Angebotsmieten für Neuverträge, die seit 2010 von 5,86 Euro/m² bis 2017 auf 7,37 Euro/m² gestiegen. Das entspricht einer Steigerung um 26 Prozent bzw. einer jährlichen Steigerung um 3,3 Prozent (Daten der empirica-Preisdatenbank). Bei den Angebotsmieten handelt es sich um Mietangebote in Online-Portalen, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass der angebotene Mietpreis auch dem tatsächlich vereinbarten entspricht. Im deutschlandweiten Vergleich liegt Dresden aber noch deutlich unter dem Mittelwert für Großstädte ab 500 000 Einwohner, der 2016 bei 9,97 Euro/m² lag (BBSR 2017).

Ein zweiter Grund für die Mietsteigerungen sind die hohen Mieten im Wohnungsneubau, der seit 2014 deutlich an Fahrt aufgenommen hat. Die Neubauwohnungen, dazu zählen die Baufertigstellungen der jeweils letzten drei Jahre, werden zu Preisen von 8,00 bis 14,50 Euro/m² angeboten. Im Mittel sind die Neubaumieten von 2012 bis 2017 von 7,30 Euro/m² auf 10,43 Euro/m² gestiegen, was einer Zunahme um 42,9 Prozent bzw. 7,4 Prozent pro Jahr entspricht (Daten der empirica-Preisdatenbank). Die Gründe für die sehr hohen Neubaumieten sind die gestiegenen Grundstücks- und Baukosten sowie die Tatsache, dass der weitaus größte Teil der Neubauwohnungen in innerstädtischen und attraktiven Wohnlagen liegt und zumeist sehr hochwertige Ausstattungen geschaffen werden. Wohnungsneubau mit preiswerten oder mittelpreisigen Mietniveau gibt es bisher nicht in Dresden. Selbst bei den Wohnungsgenossenschaften liegen die Neubaumieten nach eigenen Angaben bei 9,00 bis 9,50 Euro/m².

Der Verlauf der Preisentwicklung für Neubaumieten zeigt, dass die höchsten Steigerungen mit dem Beginn der Baukonjunktur ab 2014 erfolgten. 2014 stiegen die Angebotsmieten im Neubau um 11,0 Prozent, 2015 um 14,1 Prozent. Dieser rasante Anstieg der Angebotsmieten hat sich 2016 bereits auf 6,3 Prozent reduziert und ging 2017 sogar auf 1,7 Prozent zurück (Daten der empirica-Preisdatenbank). Die Stabilisierung der Neubaumieten deutet darauf hin, dass es inzwischen ein umfassendes Angebot an hochpreisigen Neubauwohnungen in Dresden gibt.

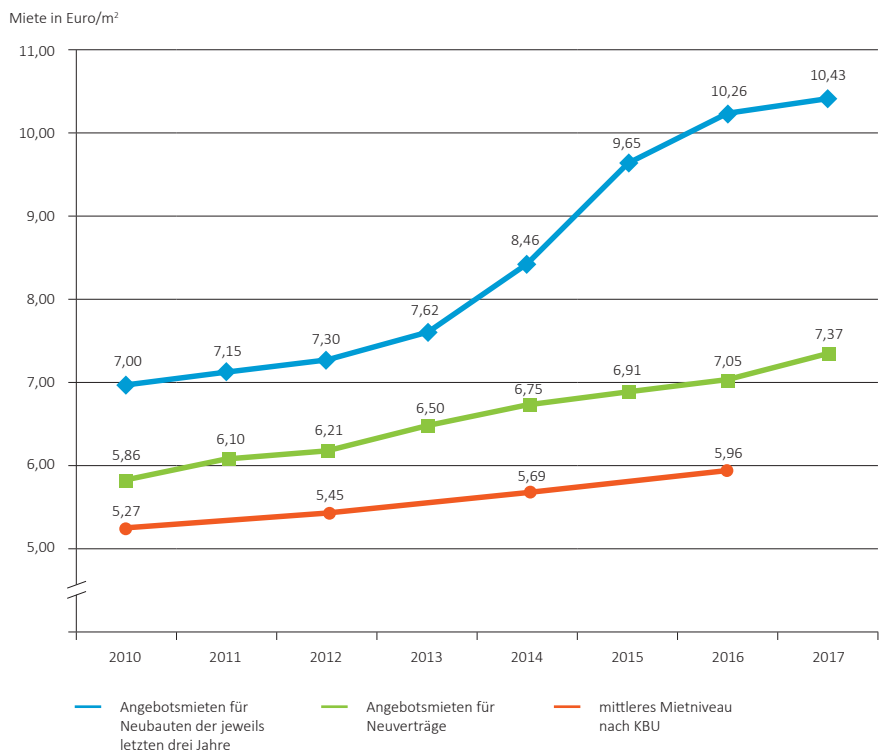
Seit Juli 2015 gilt für die Landeshauptstadt Dresden eine Kappungsgrenze für die Erhöhung von Bestandsmieten von 15 Prozent. Das heißt, dass Bestandsmietverträge innerhalb von drei Jahren um maximal 15 Prozent erhöht werden dürfen. Würde diese Regelung nicht bestehen, wäre mit

Entwicklung der mittleren Wohnungsmieten und Nebenkosten in Dresden 1995 bis 2016



Datengrundlage: Kommunale Bürgerumfrage Dresden
zu Methoden der Ermittlung der Mietpreise in Dresden siehe Anhang

Entwicklung der mittleren Wohnungsmieten in Dresden 2010 bis 2016 im Vergleich



Datengrundlagen: Kommunale Bürgerumfrage Dresden, Dresdner Mietspiegel, empirica-Preisdatenbank
zu Methoden der Ermittlung der Mietpreise in Dresden siehe Anhang

einer noch höheren Mietpreisdynamik zu rechnen.

Im Vergleich zu den Nettokaltmieten sind die Nebenkosten nach Angaben der Kommunalen Bürgerumfrage leicht gesunken. Die kalten Betriebskosten blieben im Vergleich von 2014 zu 2016 mit 1,17 Euro/m² stabil. Die Kosten für Heizung und Warm-

wasser verringerten sich von 1,19 Euro/m² im Jahr 2014 auf 1,12 Euro/m² im Jahr 2016. Als Grund dafür gilt der relativ milde Winter 2015/2016. Die Brutto-Wohnkosten, die neben der Grundmiete auch die kalten Betriebskosten sowie die Kosten für Heizung und Warmwasser beinhalten, betragen im Jahr 2016 im Durchschnitt 8,25 Euro/m².

Von den Mietsteigerungen sind inzwischen alle Marktsegmente erfasst.

Die Wohnungsmieten unterscheiden sich auch nach den Eigentümergruppen. Bei der Vonovia liegt die Durchschnittsmiete 2016 bei 5,47 Euro/m², im Bestand der Wohnungsgenossenschaften bei 5,41 Euro/m², bei den sonstigen privaten Eigentümern sind es hingegen 6,33 Euro/m² (KBU 2016). Die Unterschiede erklären sich weniger aus der Vermietungsstrategie der Unternehmen, sondern vielmehr aus den spezifischen Wohnungsbeständen. So vermietet die Vonovia einen großen Teil der Wohnungen als Belegrechtswohnungen auf dem Niveau der Kosten der Unterkunft. Im Unterschied zur Vonovia und den Wohnungsgenossenschaften haben die privaten Eigentümer zudem weit mehr Bestände in sanierten Altbauten der Gründerjahre (bis 1918) und in nach 1990 neu errichteten Wohngebäuden.

Segmente des Mietwohnungsmarktes

Einen umfassenden Überblick über die ortsüblichen Marktpreise in den verschiedenen Segmenten des Mietwohnungsmarktes gibt der Dresdner Mietspiegel 2017. Hier sind

die in Dresden in den letzten vier Jahren geänderten oder neu vereinbarten Mieten veröffentlicht. Der auf wissenschaftlichen Grundlagen erstellte Dresdner Mietspiegel ist ein Tabellenmietspiegel und als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Die Mietspiegeltabelle unterteilt die Marktsegmente anhand der Merkmale Wohnungsgröße, Ausstattung, Baualter und Wohnlage. Die einzelnen Felder der Tabelle geben das arithmetische Mittel der Nettokaltmiete in Euro/m² als ortsübliche Vergleichsmiete sowie Unter- und Obergrenze der 2/3-Spanne in Euro/m² als Mietpreisspanne an (Landeshauptstadt Dresden 2016: Dresdner Mietspiegel 2017; GEWOS 2016: Dresdner Mietspiegel 2017. Dokumentation).

Nach den Daten des Dresdner Mietspiegels liegt die durchschnittliche Kaltmiete in Dresden bei 6,09 Euro/m². In ihrer Differenzierung folgen die Mietpreise 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 4,45 Euro/m² erreichen Wohnungen der einfachsten Ausstattungsklassen, das heißt für Wohnungen, die maximal zwei zeitgemäße Merkmale aufweisen. Innerhalb dieser Ausstattungs-

klasse treten keine signifikanten Differenzierungen nach Wohnlage und Wohnungsgröße auf. Die höchsten Mietwerte bestehen für Wohnungen in Neubauten, die nach 1990 errichtet wurden und eine sehr gute Ausstattung aufweisen sowie für sanierte Altbauten in guter Wohnlage. Die mittleren Mieten liegen in diesen Segmenten bei knapp 7,40 bis 7,47 Euro/m², die Spannenobergrenzen reichen bis zu 8,51 Euro/m².

Die Mietpreise steigen mit der Ausstattung der Wohnungen. Zu den Ausstattungsmerkmalen mit dem größten Preiseinfluss zählen:

- eine zeitgemäße Sammelheizung (z. B. Fernwärme, Gas-/Öl-Heizung),
- ein zeitgemäßes Bad und besondere Ausstattungsmerkmale des Bades (z. B. Handtuchwandheizkörper, separate Dusche, zweites WC),
- eine zeitgemäße Küche oder eine Einbauküche,
- zeitgemäße Fenster mit Isolierverglasung,
- hochwertige Fußböden,
- eine Fußbodenheizung und
- das Vorhandensein eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse.

Mietspiegel 2017 für die Landeshauptstadt Dresden
(Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche in Euro; Spanne und Mittelwert; Datenerhebung 2016)

	Baualter	bis 1918			1919 bis 1945			1946 bis 1990			nach 1990		
	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
Ausstattung	Wohnlage												
AK I	einfach mittel gut	3,48-5,43 4,45									fehlende Werte / zu geringe Fallzahl		
AK II (1-2 zeitgemäße Merkmale)	einfach mittel gut												
AK III (3-4 zeitgemäße Merkmale)	einfach mittel gut	4,44-6,60 5,38						4,51-6,04 5,19	4,42-5,33 4,79	3,88-5,41 4,50	fehlende Werte / zu geringe Fallzahl		
AK IV (5-6 zeitgemäße Merkmale)	einfach	5,52-6,93 6,21	5,37-6,98 6,10	4,93-6,17 5,65	5,18-6,80 5,94	5,32-7,14 6,26	5,07-6,50 6,29	4,70-6,75 5,48	3,87-5,20 4,49	5,74-7,11 6,50			
	mittel			5,26-7,45 6,20			5,24-7,33 6,29	4,97-7,00 5,86	4,29-6,50 5,27				
	gut			5,59-6,90 6,28				5,43-7,23 6,51	5,11-6,96 6,01				4,95-6,25 5,61
AK V (7-8 zeitgemäße Merkmale)	einfach	5,96-7,50 6,89	5,49-7,20 6,34	5,50-7,22 6,25	5,46-6,77 6,02	5,20-6,71 5,89	5,08-6,85 5,89	5,47-7,08 6,32	5,08-7,09 6,01	4,87-6,51 5,63	5,96-7,53 6,67	5,57-7,03 6,33	5,51-6,64 6,12
	mittel		5,89-7,50 6,63	5,47-7,50 6,50		5,50-6,53 6,00			5,19-7,12 6,12			6,00-7,45 6,68	5,92-7,43 6,48
	gut		6,01-7,52 6,72	5,77-8,00 6,91		5,44-6,96 6,11			5,68-7,87 6,96	5,43-7,19 6,39		5,32-6,69 5,88	6,42-7,60 6,96
AK VI (9-10 zeitgemäße Merkmale)	einfach	5,66-8,22 6,99						fehlende Werte / zu geringe Fallzahl			6,44-8,50 7,47		
	mittel												
	gut	6,48-8,51 7,40											

Datengrundlage: Dresdner Mietspiegel 2017

Nach der Wohnungsgröße sind für kleine Wohnungen bis 50 m² höhere Quadratmeterpreise zu zahlen. Im Vergleich zu großen Wohnungen ab 76 m² sind das im Mittel 0,63 Euro/m² mehr. Auch für Wohnungen mittlerer Größe, von 51 bis 75 m², sind im Vergleich zu den großen Wohnungen noch 0,26 Euro/m² mehr zu zahlen. Der Preiseinfluss der Wohnlage macht sich vor allem bei den guten und sehr guten Ausstattungs-klassen bemerkbar.

Anhand der ermittelten Mittelwerte und Spannen für Wohnungsmieten in Dresden gliedert sich der Markt in vier Preis-segmente.

Insbesondere das Angebot an preis-werten Wohnungen reduzierte sich in Dresden in den vergangenen Jahren stetig. Der Anteil der Wohnungen im Segment der Nettokaltmiete bis 5,00 Euro/m² lag 2014 noch bei 25 Prozent und verringerte sich bis 2016 auf nur noch 20 Prozent der bewohnten Wohnungen (KBU 2016). Die Ursachen für das Abschmelzen des preiswerten Woh-nungsbestandes liegen in Mietpreisteige-rungen sowie umfassenden Sanierungen und Modernisierungen. Die deutliche Re-duzierung der preiswerten Wohnungsan-gebote zeigt sich auch in der Steigerung der Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft. Diese Mietwerte werden anhand eines empirischen Abgleichs der am Markt angebotenen und nachgefragten

Mietpreissegmente des Dresdner Wohnungsmarktes und deren Marktanteile 2014 und 2016

Marktsegment	Mietpreisgrenzen	Marktanteil 2014	Marktanteil 2016
preiswertes Segment	bis 5,00 Euro/m ²	25 Prozent	20 Prozent
mittleres Segment	5,01 bis 7,00 Euro/m ²	64 Prozent	62 Prozent
höheres Segment	7,01 bis 10,00 Euro/m ²	ca. 10 Prozent	ca. 15 Prozent
hochpreisiges Segment	über 10,00 Euro/m ²	ca. 1 Prozent	ca. 1 bis 3 Prozent

Datengrundlage: Kommunale Bürgerumfrage 2016, Berechnungen Stadtplanungsamt Dresden

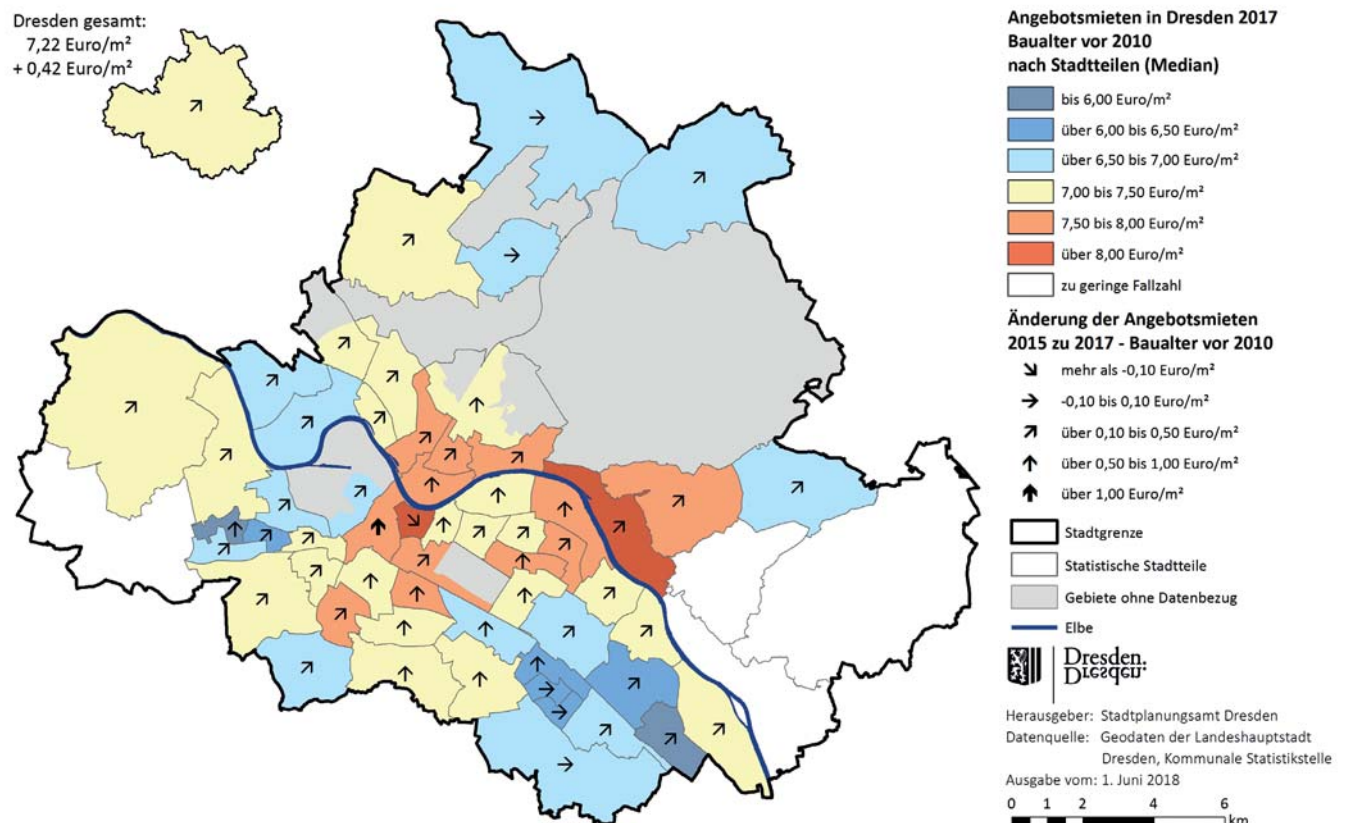
Wohnungen für Geringverdiener ermittelt. Für Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von bis zu 45 m² erhöhten sich die für 2015/2016 geltenden Angemessenheits-richtwerte von 6,36 Euro/m² (nettokalt) auf 6,77 Euro/m² für 2017/2018.

Das mittlere Mietpreissegment schließt sich an das preiswerte Wohnen an und reicht von 5,01 Euro/m² bis 7,00 Euro/m². Die Obergrenze entspricht in etwa dem Mittelwert der Neuvertragsmieten im Jahr 2016. Infolge der Mietsteigerung ist auch der Bestand der Wohnungen in diesem Preissegment leicht zurückgegangen, be-stimmt aber noch immer den größten Teil der Bestandsmieten. Im Jahr 2014 lag der Anteil des Segmentes bei 64 Prozent und 2016 bei 62 Prozent.

Das hochpreisige Mietpreissegment be-ginnt bei Preisen über 10,00 Euro/m². In diesem Segment liegen die meisten der im Wohnungsneubau angebotenen Wohnun-gen. Der Anteil dieses Segmentes wurde in der Kommunalen Bürgerumfrage noch nicht separat erfasst. Ausgehend davon, dass 7 Prozent der Wohnungsmieten in Dresden bei einem Wert über 8,00 Euro/m² liegen (KBU 2016), dürfte der Anteil des hochpreisigen Segmentes bei 1 bis 3 Pro-zent liegen.

Räumliche Differenzierung der Wohnungsmieten

Da Wohnungsneubauten einen sehr großen Einfluss auf die Angebotsmieten haben, ist



nachfolgend die Mietpreisentwicklung in den Dresdner Stadtteilen nur für die vor 2010 gebauten Wohnungen dargestellt. Als Datengrundlage dieser Betrachtung dient die empirica-Preisdatenbank.

Für alle vor 2010 gebauten Wohngebäude betrug der Mittelwert (Median) der Angebotsmieten im Jahr 2017 7,22 Euro/m². Das höchste Mietniveau von über 8,00 Euro/m² erreichen die Stadtteile Innere Altstadt und Loschwitz. Loschwitz gilt traditionell als teure Wohnlage. In der Altstadt gab es insbesondere am Neumarkt bereits vor 2010 hochpreisige Wohnungen in Neubauten.

Überdurchschnittliche Angebotsmieten von mehr als 7,50 Euro/m² weisen darüber hinaus die nördlichen Innenstadtquartiere Innere Neustadt, Radeberger Vorstadt, Äußere Neustadt, Leipziger Vorstadt, die westlich an die Altstadt anschließenden Quartiere Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West sowie die südlich an die Innenstadt grenzenden Stadtteile Südvorstadt-Ost, Südvorstadt-West und Plauen auf. Darüber hinaus erreichen die als bevorzugte Wohnlagen im Dresdner Osten liegenden Stadtteile überdurchschnittliche Preise: Striesen-Süd, Striesen-Ost, Blasewitz und Bühlau/Weißer Hirsch. Alle Quartiere verzeichneten in den letzten zwei Jahren auch deutliche Preisanstiege.

Die geringsten mittleren Mietangebote von unter 6,00 Euro/m² gab es in Gorbitz-Nord und in Großschachwitz. Weitere Stadtteile mit unterdurchschnittlichen Angeboten von weniger als 6,50 Euro/m² sind Gorbitz-Süd, Reick, Prohlis und Leuben. Dabei handelt es sich ausnahmslos um Stadtteile mit hohen Anteilen an DDR-Wohnungsbauten in Plattenbauweise. Während sich die Preise in Prohlis gegenüber 2015 kaum veränderten, kam es in den anderen Quartieren jedoch zu Mietsteigerungen zwischen über 0,10 bis 0,50 Euro/m².

4.5 Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Die Wohnkosten der Dresdner Miethaushalte liegen im Mittel bei 27,1 Prozent des verfügbaren Einkommens (KBU 2016). Das entspricht genau dem Niveau, welches für 2014 für alle Mieterhaushalte in der Bundesrepublik ermittelt wurde (27,2 Prozent), aber deutlich über dem Mittel für Sachsen, dass bei 23,5 Prozent lag (Daten des Statistischen Bundesamtes 2015). Gegenüber 2014, als Dresden einen Wert von 29 Prozent erreichte, verringerte sich die

Wohnkostenbelastung leicht, was auf die Einkommens- und Rentensteigerungen zurückzuführen ist.

Bei den Wohnkosten stehen die Bruttomietkosten (aus Netto-Kaltniete, kalten und warmen Nebenkosten) dem Haushaltseinkommen gegenüber. Wohngemeinschaften bleiben aufgrund der unplausiblen Angaben unberücksichtigt. Da die Bruttomietkosten der größte Ausgabeposten privater Haushalte sind, gilt die Wohnkostenbelastung als wichtiger wohnungspolitischer Indikator.

Haushalte mit geringem Einkommen (bis 1 000 Euro monatlich) geben 45 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen aus. Auch bei Haushalten mit einem Einkommen von über 1 000 bis 1 500 Euro pro Monat liegt die Wohnkostenbelastung bei 31 bis 36 Prozent. Erst ab einem Haushaltseinkommen ab 1 500 Euro liegt die Wohnkostenbelastung unter 30 Prozent, bei sehr hohem Einkommen (über 4 000 Euro monatlich) sogar nur bei etwa 16 Prozent. Ein Ein-Personen-Haushalt wendet im Mittel 35 Prozent seines Einkommens für die Miete auf, bei Zwei- und Mehr-Personen-Haushalten liegt der Anteil zwischen 22 bis 26 Prozent.

4.6 Wohnflächenverbrauch

Im Jahr 2017 betrug die durchschnittliche Wohnfläche einer Dresdner Wohnung 69,2 m². Damit hat sich dieser Wert im Vergleich zu 2014 mit 68,2 m² leicht erhöht. Die mittlere Wohnfläche pro Haushalt hat sich allerdings weiter erhöht. So stehen

jedem Dresdner Haushalt im Jahr 2016 im Mittel 41,9 m² Wohnfläche zur Verfügung; 2005 waren es 36,3 m² und 2010 38,1 m². Der Wohnflächenverbrauch liegt in Dresden damit nur geringfügig unter dem für die gesamte Bundesrepublik für 2015 ermittelten Wert von 46,2 m².

Auch eine Differenzierung nach der Haushaltsgröße zeigt, dass sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt gegenüber 2014 kaum verändert hat. Standen einem Ein-Personen-Haushalt im Jahr 2014 im Mittel 59,3 m² zur Verfügung, waren es 2016 nur noch 59,2 m². Die mittlere Wohnfläche eines Zwei-Personen-Haushaltes vergrößerte sich von 77,0 m² auf 77,4 m². Bei Drei-Personen-Haushalten war die mittlere Wohnfläche bereits 2014 erstmals auf 88,9 m² zurückgegangen und verringert sich bis 2016 nur noch sehr geringfügig auf 88,7 m². Bei Vier-Personen-Haushalten ging die mittlere Wohnfläche von 108,1 m² auf 104,7 m² zurück. Bei Haushalten mit fünf und mehr Personen nahm die mittlere Wohnfläche von 119,0 m² auf 120,9 m² leicht zu.

Die nur noch sehr geringe Änderung des Wohnflächenverbrauchs ist ein weiteres Indiz für den sich anspannenden Wohnungsmarkt in Dresden. Mit steigenden Mietpreisen sehen sich einige Dresdner Haushalte dazu veranlasst, in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Zugleich sind für viele Dresdner Haushalte die finanziellen Möglichkeiten zum Bezug einer größeren Wohnung eingeschränkt.

In 87 Prozent der Haushalte, in denen ein Einzelkind lebt, hat dieses auch ein ei-

Verteilung der Haushalte in Dresden 2016 nach Wohnungsgröße

Wohnfläche der Wohnung	Haushaltsgröße				
	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH und größer
bis 39 m ²	6 %				
40 bis 49 m ²	25 %	5 %	2 %		
50 bis 59 m ²	26 %	13 %	5 %	1 %	
60 bis 69 m ²	20 %	29 %	18 %	9 %	3 %
70 bis 79 m ²	11 %	19 %	25 %	14 %	10 %
80 bis 99 m ²	7 %	18 %	23 %	25 %	22 %
100 m ² und mehr	5 %	16 %	27 %	51 %	65 %
gesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
mittlere Wohnfläche (arithm. Mittel)	59,2 m ²	77,4 m ²	88,7 m ²	104,7 m ²	120,9 m ²

Datengrundlage: Kommunale Bürgerumfrage 2016

genes Zimmer. Bei Haushalten mit zwei Kindern haben nur noch 58 Prozent der Kinder ein Zimmer für sich allein und in Haushalten mit drei Kindern nur noch 38 Prozent.

Neben der Haushaltsgröße hat auch das Haushaltsnettoeinkommen Einfluss auf die verfügbare Wohnfläche der Haushalte. So steigt die mittlere Wohnfläche mit dem Nettoeinkommen der Haushalte kontinuierlich an. Haushalten mit einem Einkommen bis 1 000 Euro stehen im Mittel 51,7 m² zur Verfügung, bei Haushalten mit einem Einkommen von über 2 000 bis 2 500 Euro sind es 72,9 m² und bei Haushalten mit einem Einkommen von mehr als 4 000 Euro 108,7 m².

4.7 Wohnzufriedenheit

Mit ihrer Wohnung und Wohngegend sind die Dresdner nach der Kommunalen Bürgerumfrage 2016 insgesamt zufrieden. Auf einer Notenskala von 1 für sehr zufrieden bis 5 für sehr unzufrieden, bewerten die Befragten die Wohnung und die Wohngegend im Mittel mit 1,9. Dieser Wert ist bereits seit mehr als zehn Jahren sehr stabil. Die Zufriedenheit mit dem Wohngebäude wurde im Mittel mit gut (2,1) bewertet (KBU 2016).

Die Einschätzungen unterscheiden sich nach den Einkommensverhältnissen und dem Wohnort. So sind Personen mit einem besonders hohen Einkommen zufriedener als Arbeitslose. Unzufriedener sind die Bewohner in den Großwohnsiedlungen Prohlis, Reick und Gorbitz aber auch in der Innenstadt. Die Zufriedenheiten in Leuben und der Johannstadt haben sich hingegen verbessert. Besonders zufrieden sind Einwohner in den Villenquartieren und Stadtrandgebieten und damit auch diejenigen, die über Wohneigentum verfügen. Die besten Werte erreichen Loschwitz, Schönfeld-Weißig, Blasewitz und Striesen (KBU 2016).

4.8 Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen

In Dresden gibt es noch immer strukturelle Wohnungsleerstände und die Mietpreise liegen unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Dennoch besteht vor allem für die Dresdner ein besonderer Handlungsbedarf, die nur über ein geringes Einkommen verfügen oder die aus anderen Gründen Schwierigkeiten haben, sich selbst am Markt zu versorgen.

Versorgung für das Wohnen im Alter und für Menschen mit körperlichen Einschränkungen

Der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden zufolge nimmt die Zahl der ab 60-Jährigen im Zeitraum von 2017 bis 2030 um 13 200 Personen zu, darunter die Gruppe der ab 80-Jährigen allein um 9 700. Im Jahr 2030 werden 27,9 Prozent der Dresdner 60 Jahre und älter sein bzw. 7,8 Prozent 80 Jahre und älter. Mit der Zunahme älterer Haushalte in Dresden wachsen die Anforderungen an die Anpassung der Wohnungen und Wohnumfelder an das Wohnen im Alter bzw. für Menschen mit Pflegebedarf.

Besondere Bedarfe und Ansprüche an das Wohnen haben Menschen mit Behinderungen, von denen ältere Menschen einen besonders großen Anteil haben. Mit der Zunahme der Bevölkerung in Dresden erhöht sich auch der Anteil der Menschen mit Behinderungen. Lebten im Jahr 2000 etwa 47 000 Menschen mit einer Behinderung (ab GdB 20) in Dresden, so stieg die Anzahl bis 2016 auf 81 950 an. Dabei sind etwa 44 Prozent aller Menschen mit Behinderungen älter als 65 Jahre und verfügen mindestens über einen Behinderungsgrad von 50.

Für ältere und pflegebedürftige Menschen existieren folgende Wohnformen in Dresden:

- individuelles Wohnen in der eigenen Wohnung im „normalen“ Wohnumfeld (von selbstständiger Lebensführung bis zum Wohnen mit unterstützenden Dienstleistungen),
- Wohnen in der Gemeinschaft (von generationsübergreifenden Konzepten, über Seniorenwohngemeinschaften bis zu Pflegewohngemeinschaften),
- betreutes Wohnen in einer speziellen Wohnanlage,
- Wohnen im Seniorenheim (Unterstützung ohne Pflege) sowie
- Wohnen in stationären Pflegeeinrichtungen.

Der weitaus größte Teil älterer und behinderter Menschen lebt in der eigenen Wohnung. Um diesen Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen, sind Anpassungen in der Wohnung und im Wohngebäude, die Erweiterung des Angebots an altengerechten, barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen sowie die barrierefreie Gestaltung von Wohnumfeldern erforderlich. Ergänzend dazu

ist eine verstärkte quartiersorientierte Verknüpfung von Wohnangeboten, Unterstützungs- und Dienstleistungsangeboten sowie bürgerschaftlichem Engagement erforderlich.

In der Kommunalen Bürgerumfrage 2016 haben 7 Prozent der Befragten angegeben, in einer rollstuhlgerechten Wohnung zu leben. Das entspräche einer Zahl von rund 21 000 Wohnungen. Diese Selbsteinschätzung spricht für eine gewisse Zufriedenheit mit der vorhandenen Wohnungsausstattung. Obwohl die Kriterien einer „rollstuhlgerechten“ Wohnung in der Befragung vorgegeben waren (u. a. Türbreiten mindestens 90 cm, keine Schwellen, Bewegungsflächen vor Sanitäreinrichtungen 150 cm x 150 cm), ist die Einschätzung aber nicht mit den fachlich normierten Kriterien zur Kategorisierung rollstuhlgerechter Wohnungen gleichzusetzen.

Ein vergleichbares Ergebnis brachte die Frage, ob die Bewohner in einer alten- und behindertengerechten Wohnung leben (u. a. lichte Türbreiten ab 80 cm, keine Schwellen außer zu Terrasse/Balkon max. 2 cm, Bewegungsflächen vor Sanitäreinrichtungen 120 cm x 120 cm). Hier gaben 20 Prozent der in der Kommunalen Bürgerumfrage befragten Haushalte an, in einer solchen Wohnung zu leben. In der Hochrechnung wären das rund 60 000 Haushalte bzw. Wohnungen. Auch diese Selbsteinschätzung der Befragten lässt eine hohe Zufriedenheit mit der altersgerechten Ausstattung der Wohnungen vermuten.

Da der Bestand an rollstuhlgerechten und barrierefreien Wohnungen in der amtlichen Wohnungs- und Bautätigkeitsstatistik nicht gesondert erfasst wird, liegen keine belastbaren Bestandsdaten vor. Die Daten beruhen daher auf Abfragen bei Anbietern.

Dem Sozialamt der Landeshauptstadt Dresden sind auf Basis freiwilliger Informationen von Vermieterinnen und Vermietern knapp 8 300 Wohnungen in folgenden Kategorien bekannt (Stand 2015):

- 267 rollstuhlgerechte Wohnungen,
- 409 rollstuhlfreundliche Wohnungen,
- 1 195 alten- und behindertengerechte Wohnungen,
- 6 432 seniorenfreundliche Wohnungen.

Mit Hilfe eines seit 2000 bestehenden Programms fördert die Landeshauptstadt Dresden die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse des Wohnens im Alter bzw. mit körperlicher Behinderung. Die Förderung besteht aus einem Zuschuss in Höhe von 75 Prozent der förderfähigen Baukosten und ist auf einen Höchstbetrag

von 3 835 Euro je Zuwendungsempfänger und Wohnung begrenzt. Förderfähige Maßnahmen sind beispielsweise der Einbau von Haltegriffen und Handläufen, die Beseitigung von Barrieren in der Wohnung und der behindertengerechte Umbau des Bades. Antragsberechtigt sind Mieter- und Eigentümerhaushalte mit Hauptwohnsitz in Dresden, die eine anerkannte Schwerbehinderung haben oder älter als 60 Jahre alt sind. Darüber hinaus sind Einkommensgrenzen zu beachten, die bei der Antragstellung geprüft werden. Im Zeitraum von 2000 bis 2017 wurden mit einem Förderbudget von 1,75 Millionen Euro Anpassungsmaßnahmen in 694 Wohnungen gefördert.

Weitere Anpassungsmaßnahmen erfolgen über Zuschüsse der Pflegekassen, die Menschen mit anerkanntem Pflegegrad (bis 2016 Pflegestufe) nutzen können. Belastbare Daten über die Umfänge der Zuschüsse und Anpassungsfälle liegen nicht vor.

Für Mieter, die eine alten- oder behindertengerechte Wohnung suchen, besteht seit August 2016 die Möglichkeit, auf dem regional ausgerichteten Immobilienportal SZ-Immo (www.sz-immo.de) Wohnungen nach den Merkmalen rollstuhlgerecht und barrierefrei auszuwählen. Die Abfrage im Juni 2017 ergab ein Angebot von 61 rollstuhlgerechten Wohnungen und 245 barrierefreien Wohnungen. Im Vergleich zu einer früheren Abfrage im September 2016, mit 46 rollstuhlgerechten und 135 barrierefreien Wohnungen, hat sich das Angebot deutlich erhöht. Das spricht dafür, dass Anbieter das Portal nutzen.

Dass weiterhin ein hoher Bedarf zur Anpassung der Wohnungen und Erweiterung des Angebots besteht, zeigen die seit fast zehn Jahren stabilen Zahlen der Wohnwünsche. So gaben in der Kommunalen Bürgerumfrage 2016 3,6 Prozent der Befragten an, einen Umzug in eine altersgerechte Wohnung in Erwägung zu ziehen. In der Hochrechnung sind das 10 800 Haushalte. In eine rollstuhlgerechte Wohnung möchten 0,7 Prozent aller Befragten ziehen. Das entspricht in der Hochrechnung einer Zahl von rund 2 000 Haushalten.

Nachfragen im Seniorenbeirat und bei den Dresdner Wohnungsgenossenschaften zeigen, dass auch der Bedarf zur Nachrüstung von Gebäuden mit Aufzügen gestiegen ist. Insbesondere die Wohnungsgenossenschaften haben diesen erkannt und rüsten viele ihrer Gebäude nach.

Personen, die in der eigenen Wohnung bleiben möchten, aber auf Hilfe angewiesen sind, werden überwiegend durch die Familie und Bezugspersonen unterstützt.

Bestehen diese Möglichkeiten nicht oder nicht ausreichend, nutzen diese Personen professionelle ambulante und teilstationäre Angebote. Diese werden zunehmend um niedrigschwellige Begleitung und Unterstützung ergänzt.

Nach Angaben des Sozialamtes gab es 2016 in Dresden gut 2 400 Wohnungen im Segment des betreuten Wohnens. In der Kommunalen Bürgerumfrage gaben wiederum 1,7 Prozent der Befragten an, bei einem möglichen Umzug ein Angebot zum betreuten Wohnen in Erwägung zu ziehen. In der Hochrechnung entspricht dies einer Nachfrage von rund 5 100 Haushalten.

Ist ein Wohnen in der eigenen Hauslichkeit auch mit Hilfen nicht mehr möglich, kann ein Umzug in ein Senioren- oder Pflegeheim erfolgen. Für das Wohnen mit stationärer Pflege standen Ende 2016 in Dresden 5 887 Pflegeheimbetten in 60 stationären Pflegeeinrichtungen und 185 Plätze in vier Seniorenheimen zur Verfügung. Damit gab es gegenüber 2010 ein um fast 400 Plätze höheres Angebot an stationären Pflegeplatzkapazitäten. Obgleich keine belastbaren Zahlen zur Auslastung vorliegen, ist zu beobachten, dass die Kapazitätsgrenzen der Einrichtungen erreicht sind. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung in Dresden und veränderter gesetzlicher Normen im Pflegerecht erfolgt eine Profilierung der kommunalen Pflegeplanung. Vorrangiges Ziel ist der lange Verbleib im eigenen Haushalt trotz Pflegebedarf. Strategisch ist es notwendig, den ambulanten Betreuungs-, Unterstützungs- und Versorgungsbereich deutlich zu stärken und umfassend auszubauen.

Die Senioren- und Pflegeheime in Dresden verteilen sich unterschiedlich auf die städtischen Teilräume. Die meisten Plätze gibt es in Johannstadt-Nord (752) und der Friedrichstadt (466). Angebote von jeweils mehr als 200 Plätzen pro Stadtteil gibt es darüber hinaus in der Pirnaischen Vorstadt, der Seevorstadt-Ost sowie der Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West, in Blasewitz, Leuben, Großschachwitz, in Bühlau/Weißer Hirsch sowie in Prohlis-Süd, Gorbitz-Süd und Gorbitz-Ost.

Für Menschen mit körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung gab es in Dresden insgesamt 566 Plätze im ambulant betreuten Wohnen (gemäß Leistungstyp nach Rahmenvertrag gemäß § 79 SGB XII, Stand Ende 2016). Darüber hinaus gibt es insgesamt 49 Plätze in Wohngruppen mit ambulanter Betreuung für Menschen mit geistiger, körperlicher oder seelischer Behinderung und einem höheren Unterstützungsbedarf beim Wohnen („abWflex“).

Eine Übersicht zu selbst organisierten ambulanten Wohnangeboten für Menschen mit Behinderung in Dresden zu führen, ist schwierig, weil die Erfassung der Eingliederungshilfe nach SGB XII als Unterstützungsleistung zum Wohnen vom zuständigen Sozialhilfeträger (Kommunaler Sozialverband Sachsen) nur individuell und nicht einrichtungs- bzw. wohnortbezogen erfolgt. Zum Stand Juni 2015 sind dem Sozialhilfeträger vier Wohngemeinschaften mit 25 Plätzen bekannt. Zum Stand September 2016 hat sich diese Anzahl auf fünf Wohngemeinschaften mit insgesamt 35 Plätzen erhöht (Quelle: Kommunaler Sozialverband Sachsen).

In Wohnheimen für Menschen mit geistiger und mehrfacher Behinderung (einschließlich Wohnpflegeheime) sowie sozialtherapeutischen Wohnstätten für Menschen mit seelischer Behinderung sowie Außenwohngruppen gibt es in Dresden insgesamt 748 Plätze (Stand Ende 2017).

Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen

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

Wohngeld

Ein Zuschuss zu den Aufwendungen für Wohnraum erfolgt vor allem dann, wenn die Höhe der Miete bzw. die Mietbelastung 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. Vom Wohngeld ausgeschlossen sind Haushalte, deren Wohnkosten bereits bei der Berechnung von Transferleistungen wie Arbeitslosengeld II oder Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII berücksichtigt sind.

Mit der Wohngeldreform 2016 wurden die seit 2009 geltenden Höchstbeträge des Wohngeldes angehoben. In der Folge hat sich auch die Zahl der Wohngeldbezieher wieder erhöht. Ende 2015 erhielten 4 888 Dresdner Wohngeld. Ende 2016 waren es 6 418 Wohngeldempfänger (Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen). Bei den bedürftigen Haushalten handelt es

sich in Dresden mehrheitlich um Ein- und Zwei-Personen-Haushalte.

Belegungsgebundener Wohnraum

Belegungsbindungen sind Vereinbarungen über die zweckgebundene Vermietung von Wohnungen, die zwischen der öffentlichen Hand und Vermietern getroffen werden. Grundlage für Zweckbindungen sind gesetzliche Regelungen (u. a. bis 2013 Sächsisches Belegungsrechtsgesetz im Rahmen der Altschuldenhilfe), die Mittelvergabe im Rahmen der Wohnungsbauförderung sowie privatrechtliche Verträge. Zum Bezug belegungsgebundener Wohnungen ist ein einkommensabhängiger Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich, den die Kommune auf Antrag ausstellt.

Für die Nutzung sozialer Belegungsrechte standen in Dresden Ende 2016 insgesamt 10 218 Wohnungen zur Verfügung. Diese stellt fast ausschließlich die Vonovia bereit. Ein geringer Teil von 218 Wohnungen stammt noch aus Belegungsbindungen aus den Programmen der Wohnungs- und Städtebauförderung der 1990er Jahre. Der größte Teil der ehemals fast 8 000 Bindungen ist bereits ausgelaufen.

Im Vergleich zu westdeutschen Großstädten, in denen belegungsgebundene Wohnungen häufig Anteile von 5 bis 8 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes bilden, liegt Dresden mit einem Anteil von etwa 3,4 Prozent unter diesem Niveau. Im Vergleich zu anderen ostdeutschen Städten ist dieser Anteil jedoch überdurchschnittlich hoch. Dies erklärt sich daraus, dass „Sozialwohnungen“ in ostdeutschen Städten erst seit den 1990er Jahren entstanden sind und zwar durch die Wohnungsbauförderung und durch vertragliche Vereinbarungen nach landeseigenen Belegungsrechtsgesetzen. Beide Formen der Bindung sind inzwischen für die meisten Wohnungen ausgelaufen. Neue Belegungsrechte gibt es bisher nur in geringem Umfang. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass die Landeshauptstadt Dresden das kommunale Wohnungsunternehmen 2006 komplett verkauft hat. In den anderen ostdeutschen Großstädten stehen hingegen noch umfassende kommunale Wohnungsbestände zur Verfügung. So haben viele Städte, darunter Leipzig und Potsdam, mit den kommunalen Wohnungsunternehmen Verträge geschlossen, die eine anteilige Belegung durch einkommensschwache Haushalte absichern. Dresden baut mit der Gründung der städtischen Wohnungsgesellschaft „Wohnen in

Dresden“ einen kommunalen Wohnungsbestand mit entsprechenden Belegungsrechten erst wieder neu auf.

In Dresden gibt es drei Formen städtischer Belegungsrechte:

- Belegungsgebundene Wohnungen im Bestand der Vonovia (WBS-L),
- Belegungsgebundene Wohnungen nach Städtebauförderung (WBS-S),
- Belegungsgebundene Wohnungen nach Förderung durch Landeswohnungsbauprogramm und Zweckentfremdungsmittel.

Belegungsgebundene Wohnungen im Bestand der Vonovia (WBS-L)

Die Landeshauptstadt Dresden verfügt über die Belegungsrechte für 10 000 Wohnungen im Bestand der Vonovia. Grundlage dafür bilden Vereinbarungen im Rahmen des Verkaufs der kommunalen Wohnungsbestände der WOBA DRESDEN. Mit dem Verkauf im Jahr 2006 hatte das Wohnungsunternehmen Belegungsrechte für 8 000 Wohnungen bis 2016 zugesichert. Auf der Grundlage eines außergerichtlichen Vergleichs hat die Stadt mit der Vonovia 2012 eine Nachtragsvereinbarung über die Erhöhung des Bestandes an Belegwohnungen und eine Verlängerungsoption der Bindungen geschlossen. Seitdem verfügt die Landeshauptstadt Dresden über Belegungsrechte für 10 000 Wohnungen bei der Vonovia. Nach Ablauf der aktuell bis 2026 vereinbarten Belegungsbindungen besteht für die Landeshauptstadt Dresden die Option, die Bindungen um weitere zehn Jahre zu verlängern, wenn ein entsprechender Bedarf nachgewiesen werden kann. Für die Inanspruchnahme belegungsgebundener Wohnungen bei der Vonovia benötigen Wohnungssuchende in Dresden einen WBS-L (Wohnberechtigungsschein).

Die mit dem Unternehmen Vonovia für eine Belegungsbindung vereinbarten Wohnungen waren zum Stichtag 31. Dezember 2016 zu insgesamt 95,5 Prozent belegt. Nur gut 450 Wohnungen waren frei. Die Nichtbelegungen resultieren zum größten Teil aus der Fluktuation, das heißt dem Wechsel eines Mietverhältnisses und einer damit verbundenen Karenzzeit von etwa sechs Wochen für erforderliche Instandsetzungen. Unter Berücksichtigung einer für Wohnungsmärkte üblichen Fluktuationsreserve von 3 bis 4 Prozent, sind diese kurzfristigen Wohnungsleerstände daher marktüblich.

Die Belegungsbindungen sind adressgenau vereinbart, so dass immer der gleiche Wohnungsbestand zur Verfügung steht. Damit ist zugleich die Struktur der Wohnungen nach Wohnungsgröße festgeschrieben: 29 Prozent der Wohnungen sind Ein-Raum-Wohnungen, 23 Prozent Zwei-Raum-Wohnungen, 35 Prozent Drei-Raum-Wohnungen und 13 Prozent Wohnungen mit vier und mehr Räumen. Im Vergleich zur aktuellen Nachfrage nach preiswerten Wohnungen, die vor allem für Ein-Raum-Wohnungen sowie Wohnungen mit vier und mehr Räumen besteht, ist der Bestand an Drei-Raum-Wohnungen überrepräsentiert und der Bestand an Wohnungen für vier und mehr Personen unterrepräsentiert.

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 beträgt mit Stand 31. Dezember 2016 nur noch 16 Wohnungen. Der Bestand dieser gebundenen Wohnungen geht bereits seit mehr als zehn Jahren zurück. 2006 waren es noch 1 560 Wohnungen, 2013 bereits nur noch 54. Die Vergabe von Wohnungen in diesen Beständen erfolgt in der Regel direkt durch die Vermieter.

Für Wohnungen, deren Modernisierung mit Städtebaufördermitteln erfolgte, bestehen in der Regel Mietpreis- und Belegungsbindungen über 12 bis 25 Jahre. Die Mieten lagen beim Einzug zwischen 7,00 und 8,50 DM/m² und durften alle drei Jahre um 1,00 DM/m² erhöht werden. Die Preise liegen in den Wohnungen mit noch bestehenden Belegungsbindungen bei etwa 6 Euro/m².

Belegungsgebundene Wohnungen nach Förderung durch Landeswohnungsbauprogramm und Zweckentfremdungsmittel

Weitere städtische Belegungsbindungen bestehen für Wohnungen, die mit Mitteln des Mietwohnungsbauprogramms des Freistaates Sachsen und zusätzlich mit Zweckentfremdungsmitteln (Aufwendungsschutz) gefördert wurden. Dresden verfügt mit Stand 31. Dezember 2016 nur noch über 34 belegungsgebundene Wohnungen dieses Typs. Die Zuweisungsrechte laufen

Ende 2018 aus. Diese Wohnungen erhalten vor allem ältere Bürger und Menschen mit Behinderung.

Belegungsgebundene Wohnungen ohne städtisches Zugriffsrecht sind die nach den Förderbestimmungen der Mietwohnungsprogramme des Freistaates Sachsen geförderten Wohnungen. Dresden verfügt mit Stand 31. Dezember 2016 noch über 168 belegungsgebundene Wohnungen. 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 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.

Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB II und SGB XII

Das Sozialleistungssystem sichert auch für den Bereich des Wohnens das Existenzminimum ab. Zielgruppen dafür sind Empfänger der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II und Empfänger der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie von Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII. Die Leistungsempfänger erhalten die anfallenden Aufwendungen der Unterkunft und Heizung als leistungsrelevanter Bedarf, soweit diese angemessen sind. Die Bestimmung und Begründung der Angemessenheitsrichtwerte ist Aufgabe der Kommune.

In den 27 040 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II lebten in Dresden Ende 2016 insgesamt 45 832 Personen, was einem Anteil an der Bevölkerung von 8,3 Prozent entspricht. In den Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII (Kapitel 4: Grundsicherung im Alter) lebten in Dresden 2016 insgesamt 3 878 Personen, was einem Anteil an der Bevölkerung von weiteren 0,8 Prozent entspricht.

In der räumlichen Verteilung der SGB II-Empfänger zeigt sich, dass diese in Teilen von Gorbitz und Prohlis mehr als 20 Prozent der Wohnbevölkerung ausmachen. Überdurchschnittlich hohe Anteile bestehen auch in Pieschen, Kaditz/Mickten, in der Friedrichstadt, Südvorstadt-West, Pirnaischen Vorstadt und Johannstadt-Nord, Strehlen sowie in Leuben.

Kosten für Unterkunft in Dresden 2017/2018 und Änderung gegenüber 2015/2016

	Größe der Bedarfsgemeinschaften				
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnflächenhöchstgrenzen in m ²	45	60	75	85	95
Kosten der Unterkunft 2015/2016 Bruttokaltmiete in Euro	342,21	434,43	509,32	558,99	628,40
Kosten der Unterkunft 2017/2018 Bruttokaltmiete in Euro	358,74	429,88	500,50	572,73	697,55
Veränderung 2015/2016 zu 2017/2018 in Euro	+16,53	-4,55	-8,82	+13,74	+69,15
Kosten der Unterkunft 2017/2018 Nettokaltmiete in Euro/m ²	6,77	6,09	5,67	5,70	6,32

Datengrundlage: IWU 2016

Die von der Stadt Dresden im Zweijahresrhythmus fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft orientieren sich an der Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes. Grundlage sind die Neuvertragsmieten aus dem Datensatz des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Dresden, die den Bestandsmieten der Leistungsempfänger gegenübergestellt werden (IWU 2016). Die gewählte Methodik bezieht die Verfügbarkeit von Wohnungen im preiswerten Segment bereits in die Ermittlung der Richtwerte ein.

Der Vergleich der Angemessenheitsrichtwerte von 2015/2016 mit denen von 2017/2018 zeigt, dass die dynamische Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes zu einer Reduzierung des Angebots an preiswerten Wohnungen geführt hat. Deutliche Verknappungen bestehen vor allem im preiswerten Marktsegment für Ein-Personen-Haushalte sowie für Haushalte mit vier und mehr Personen. Für Wohnungen bis 45 m² Wohnfläche sind die Angemessenheitsrichtwerte um 16,53 Euro (bruttokalt) bzw. 4,8 Prozent gestiegen. Am höchsten sind die Steigerungen für Wohnungen von 86 bis 95 m². Hier erhöhten sich die Angemessenheitsrichtwerte um 69,15 Euro, was einer Steigerung um 11,0 Prozent entspricht. Der Vergleich der Nettokaltmieten und der Kosten der Unterkunft mit den Bestandsmieten zeigt, dass diese teilweise über dem Dresdner Mittel von 5,96 Euro/m² liegen (Kommunalen Bürgerumfrage 2016). Dies begründet sich vor allem aus der im Rahmen des Schlüssigen Konzeptes ange-

wandten Methode zur Ermittlung der Angemessenheitsrichtwerte. Dabei orientieren sich die Angemessenheitswerte an den Mietwerten des freien Wohnungsmarktes, ab denen die zu erwartende Nachfrage durch einkommensschwache Haushalte gesichert werden kann.

4.9 Unterbringung und Wohnen von Geflüchteten und Asylbewerbern

Wie viele andere Kommunen stand auch Dresden ab 2015 vor der großen Herausforderung, innerhalb kürzester Zeit umfassende Kapazitäten für die Unterbringung Geflüchteter zu schaffen und in der Nachfolge für die Asylberechtigten die Integration in den Wohnungsmarkt zu begleiten.

Erstaufnahme-Einrichtungen des Freistaates Sachsen

Die in den Jahren 2015/2016 schnell anwachsenden Zahlen Geflüchteter hatten zur Folge, dass der Freistaat Sachsen innerhalb kürzester Zeit neue Unterbringungsangebote in Erstaufnahme-Einrichtungen in Dresden schaffen musste. Nach dem Rückgang der Zahl der Zuwanderungen betreibt das Land Sachsen Ende 2017 noch zwei Erstaufnahme-Einrichtungen in Dresden. Inklusive der Reservestandorte standen Ende 2017 insgesamt 2 600 Unterbringungsplätze in

Dresden zur Verfügung. Im April 2018 lebten etwa 600 Asylbegehrende in Erstaufnahme-Einrichtungen in Dresden.

Zuweisung Geflüchteter nach Dresden

Nach der Registrierung in den Erstaufnahme-Einrichtungen der Bundesländer werden die Geflüchteten nach Verteilungsschlüsseln der Länder auf die kreisfreien Städte und Landkreise zugewiesen. In Sachsen erfolgt die Verteilung innerhalb des Freistaates nach einem Schlüssel, der sich aus dem Bevölkerungsanteil zum 30. Juni des jeweiligen Vorjahres und der Wirtschaftskraft berechnet (Königsteiner Schlüssel, analog der Bundesverteilung). Damit entfällt auf die Stadt Dresden ein Anteil von 13,2 Prozent aller nach Sachsen verteilten Asylsuchenden. Die Landeshauptstadt Dresden muss geeignete Unterkünfte zur Verfügung stellen.

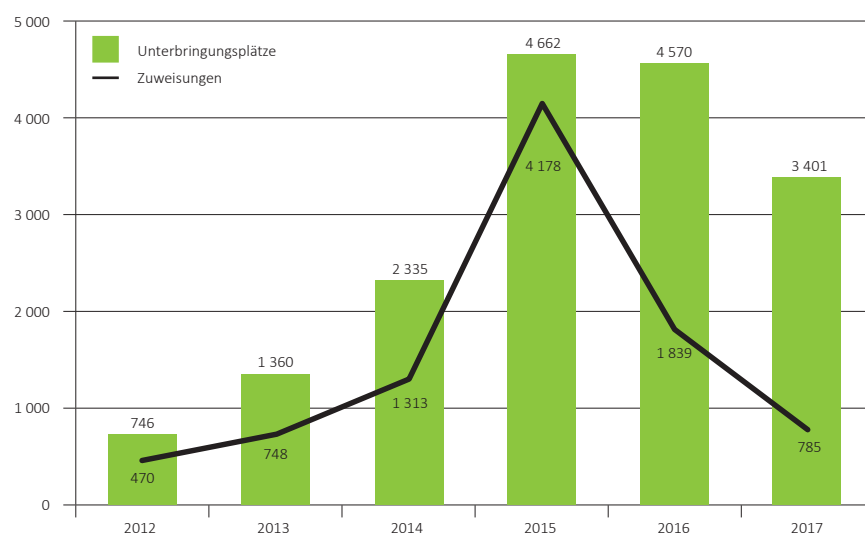
Im Zeitraum von 2014 bis 2017 erfolgte die Zuweisung von insgesamt 8 115 Asylbewerbern nach Dresden. Waren es im Jahr 2013 noch 748 Asylbewerber, verdoppelte sich die Zahl im Folgejahr auf 1 313 und erreichte 2015 ihren bisherigen Höchststand von 4 178 Asylbewerbern. Im Jahr 2016 ging die Zahl der Zuweisungen wieder deutlich auf 1 839 zurück. 2017 reduzierten sich die Zuweisungen auf 785 Schutzsuchende sowie 145 Neugeborene. Für die nächsten Jahre geht die Stadt Dresden von einer stabilen Zahl der Zuweisungen von etwa 600 pro Jahr aus.

Unterbringung Geflüchteter

Nach Zuweisung der Asylbewerber an die kreisfreien Städte und Landkreise erfolgt die Unterbringung entweder zentral in Gemeinschaftsunterkünften oder dezentral in Gewährleistungswohnungen.

Infolge der starken Zuwanderung musste Dresden die Kapazitäten für die Unterbringung in kürzester Zeit deutlich ausbauen. Ende 2010 standen in Dresden knapp 500 Plätze in sieben Übergangswohnheimen zur Verfügung. Mit der steigenden Zahl der Zuwandernden wurden die Kapazitäten jährlich weiter ausgebaut, was vor allem ab 2013 durch die Anmietung sogenannter Gewährleistungswohnungen erfolgte. Die hohe Zahl der Zuwanderungen im Jahr 2015 zwang die Stadt Dresden dazu, neben der Unterbringung in Übergangswohnheimen und Wohnungen kurzfristig auch Notunterkünfte in Schulen und Turnhallen einzurichten. Zum Jahresende 2015 standen insgesamt 4 662 Plätze zur Verfügung,

Entwicklung der Zahl der Erstzuweisungen und kommunalen Unterbringungskapazitäten in Dresden 2012 bis 2017



Datengrundlagen: Sozialamt der Landeshauptstadt Dresden

gung, darunter 1 153 in 16 Wohnheimen und Hotels, 3 340 in 555 Wohnungen und 169 in drei Notunterkünften.

Der Rückgang der Zuwanderung und der Ausbau der Unterkünfte in Wohnheimen erlaubte es, dass die vier Notunterkünfte in Turnhallen bis Mitte 2016 wieder geschlossen wurden. Seit Ende 2016 reduziert Dresden zudem die Kapazitäten in den Wohnheimen und Gewährleistungswohnungen. Zum Jahresende 2017 verfügte die Stadt noch über Unterbringungskapazitäten von 3 400 Plätzen, davon 2 300 dezentral in 545 Wohnungen sowie von Privatpersonen bereitgestellten Unterkünften (61 Prozent) und 1 500 in 16 Wohnheimen (39 Prozent). Die von der Stadt in Wohnheimen und Wohnungen bereitgestellten Plätze sind damit zu 77 Prozent ausgelastet.

Asylbewerber in Dresden

Infolge der Zuwanderung Geflüchteter hat sich die Zahl der Asylbewerber und Flüchtlinge in Dresden bis Ende 2017 auf insgesamt 9 179 Personen erhöht und umfasst etwa ein Viertel aller in Dresden lebenden Ausländer. Ende 2017 erhielten 2 759 Asylbewerber Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.

Mit Anerkennung des Asylantrags müssen die Geflüchteten innerhalb von drei Monaten aus den Übergangswohnheimen oder der Gewährleistungswohnung ausziehen und sich auf dem Wohnungsmarkt eine eigene Wohnung suchen. Geflüchtete, die in einer Gewährleistungswohnung wohnen, müssen diese verlassen, wenn das Sozial-

amt den Mietvertrag nicht auf den Geflüchteten bzw. die Flüchtlingsfamilie übertragen kann. Dieser Übergang von der Unterbringung zum regulären Wohnungsmarkt ist unter den Bedingungen des sich anspannenden Wohnungsmarktes mit Problemen verbunden.

Da in den vergangenen zwei Jahren sehr viele Geflüchtete alleine nach Deutschland und Dresden kamen, ist vor allem der Bedarf nach kleinen Wohnungen sehr groß. Damit verschärft sich die ohnehin schwierige Situation der Wohnraumversorgung mit kleinen Wohnungen im preiswerten Segment. Erschwerend kommt hinzu, dass ein Teil der Asylbewerber einen subsidiären Schutzstatus hat, mit dem sie einen Aufenthaltstitel von vorerst nur zwölf Monaten erhalten. Daraus ergeben sich für viele Vermieter sehr unsichere Mietverhältnisse.

Im Ergebnis erhalten nicht alle Geflüchteten sofort nach der Anerkennung ihres Aufenthaltsrechts eine Wohnung und verbleiben zunächst weiter in den Übergangswohnheimen. Diese Situation hat sich allerdings im Vergleich zu 2016 wieder etwas entspannt. Waren Ende 2016 noch 352 Personen trotz Anerkennung in den Einrichtungen der Stadt untergebracht, ging die Zahl bis Ende 2017 auf 78 Personen zurück. Zugleich ist auch die Zahl der als sogenannte Fehlbeleger in den Gewährleistungswohnungen von 954 Ende 2016 auf 379 im Dezember 2017 zurückgegangen.

Flüchtlingssozialarbeiter und das Sozialamt, Abteilung Wohnungsfürsorge, helfen bei Bedarf bei der Integration von Geflüchteten mit Aufenthaltsstatus und Anspruchsberechtigung nach/von SGB II. Nach Erhalt

eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) benennt die Wohnungsfürsorge unter anderem anerkannte Flüchtlinge mit WBS für die Belegung einer Wohnung aus dem Pool der Belegrechtswohnungen der Stadt und unterstützt bei Bedarf bei der Wohnraumvermittlung (z. B. bei Sprachschwierigkeiten). Um die Integration der allein Geflüchteten in den regulären Wohnungsmarkt zu erleichtern, gibt es Angebote zur Bildung von Wohngemeinschaften, die dann eine größere Wohnung anmieten können.

Wanderungen anerkannter Asylbewerber

Gesicherte Erkenntnisse über Weiterwanderungen anerkannter Asylbewerber liegen bislang nicht vor. Bekannt ist, dass ein Teil der ursprünglich auf Dresden verteilten Asylsuchenden die Stadt wieder verlässt. Im Jahr 2016 wurden 91 Abwanderungen aus Dresden registriert. Als beliebte Zielregionen gelten westdeutsche Metropolregionen mit gewachsenen Communities der Migranten. In Ostdeutschland lassen sich verstärkt Zuwanderungen nach Berlin, Leipzig und Cottbus beobachten. Gleichzeitig ziehen aber auch anerkannte Flüchtlinge nach Dresden, vor allem aus den östlichen Umlandkreisen. Nach Angaben des Sozialamtes waren dies im Jahr 2016 insgesamt 729 Asylberechtigte.

Die Zuwanderungen aus anderen Gemeinden Sachsens nach Dresden sind möglich, da sie der im Integrationsgesetz geregelten Wohnsitzauflage nicht widersprechen. Bis Ende 2015 konnten anerkannte Flüchtlinge ihren Wohnort frei wählen. Das Ende Juli 2016 in Kraft getretene Integrationsgesetz verpflichtet Flüchtlinge, die Sozialleistungen beziehen, lediglich, ihren Wohnsitz für drei Jahre in dem Bundesland zu behalten, in das sie für das Asylverfahren zugewiesen wurden. Ausnahmen sind möglich, wenn eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, eine Berufsausbildung bzw. ein Studien- oder Ausbildungsverhältnis in einem anderen Bundesland begonnen wird oder ein berechtigter Grund für eine Familienzusammenführung besteht.

Aufgrund der einzelfallbezogenen Bearbeitung der Asylverfahren von Erwachsenen kam und kommt es immer wieder zu Fällen, in denen Verwandte in unterschiedliche Bundesländer kommen. Erhalten diese Asylbewerber ihre Anerkennung, ist mit Umzügen zum Zweck der Familienzusammenführung zu rechnen. Nach Ablauf der rückwirkend ab Anfang 2016 gelten

den dreijährigen Wohnortpflicht dürften deshalb familien- und netzwerkbezogene Fortwanderungen von anerkannten Flüchtlingen aus Dresden eher zunehmen. Im Vergleich zu den westlichen Bundesländern sind entsprechende Migrantennetzwerke in den östlichen Bundesländern und Dresden weniger stark ausgeprägt.

Der Freistaat Sachsen hat im April 2018 eine Wohnsitzauflage eingeführt, nach der anerkannte Asylbewerber drei Jahre ab Zuspruch der Anerkennung in dem ihnen zugewiesenen Landkreis bzw. in der kreisfreien Stadt wohnen bleiben müssen. Halten sie sich nicht an die Wohnsitzauflage, verlieren sie ihren Anspruch auf Sozial- und Integrationsleistungen.

Über die Rückwanderung anerkannter Flüchtlinge und geduldeter Personen in ihre Heimatländer liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor. Nach den Ergebnissen der empirica-Studie will die überwiegende Zahl der Haushalte dauerhaft in Deutschland bleiben. Die fortbestehenden Krisensituationen in Syrien, Afghanistan und den nordafrikanischen Staaten machen eine kurzfristige Rückwanderung unwahrscheinlich. Andererseits sind von den in der Zeit zwischen 1991 bis 1995 aufgenommenen rund 350 000 Bürgerkriegsflüchtlingen aus dem ehemaligen Jugoslawien heute nur noch 20 000 Geflüchtete überwiegend aus Bosnien-Herzegowina im Land. Je länger die Konflikte in den Herkunftsländern andauern, desto länger dürften auch die Aufenthalte von Geflüchteten in Deutschland sein.

4.10 Studentisches Wohnen in Dresden

Studierende in Dresden

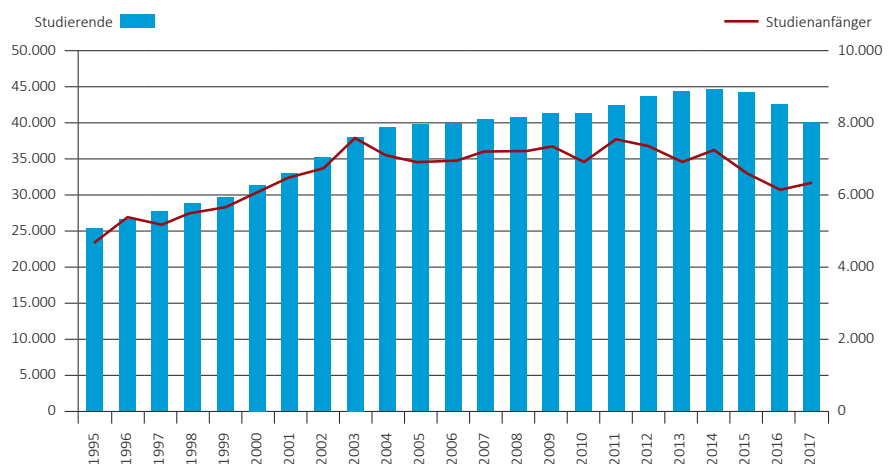
Die Landeshauptstadt Dresden ist mit zehn Hochschulen, an denen 2017 etwa 39 172 Studierende eingeschrieben sind, ein bedeutender Hochschulstandort. Nachdem die Zahl der Studierenden in Dresden seit 1990 stetig gewachsen ist, geht diese seit dem Jahr 2015 deutlich zurück. Diese Entwicklung resultiert vor allem aus einem Rückgang der Zahl derjenigen, die ein Studium begonnen haben.

Anfang der 2010er Jahre hatten mehrere Effekte zu einer deutlichen Erhöhung der Zahl der Studienanfänger in Dresden geführt. Dazu zählten vor allem die Aufhebung der Pflicht zum Wehr- bzw. Zivildienst, die doppelten Abiturjahrgänge in einigen Bundesländern und die intensive Bewerbung des Studiums in Sachsen und Dresden. Diese Effekte verlieren inzwischen an Wirkung, so dass die Zahl der Studienanfänger in Dresden auch aufgrund geringerer Studienbewerber aus westdeutschen Bundesländern zurückgegangen ist.

Ungeachtet der rückläufigen Zahl der Studierenden, ist die Nachfrage nach Wohnraum vor allem am Beginn des Wintersemesters – in der Zeit von September bis November – sehr groß.

Für die nächsten Jahre ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der Studierenden in Dresden wieder stabilisieren wird. Dafür sprechen vor allem die Attraktivität des Studienortes Dresden und eine weitgehend gleichbleibende Kapazität an Studienplätzen, die die Dresdner Fachhochschulen, Hochschulen und Universitäten anbieten.

Studierende und Studienanfänger in Dresden 1995 bis 2017



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen

Wohnungsnachfrage Studierender

Die Bedeutung der studentischen Nachfrage für den lokalen Wohnungsmarkt kann am Anteil der Studierenden an der Bevölkerung abgeschätzt werden. In Dresden liegt dieser Anteil 2017 bei 7 Prozent. Damit zählt Dresden zu den Städten, in denen diese jungen Menschen eine wichtige Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt ausmachen.

Die Studierenden in Dresden fragen allerdings sehr unterschiedliche Wohnformen nach. In Dresden wohnen rund 10 Prozent aller Studierenden bei den Eltern. Der Anteil dieser Wohnform ist in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Das lässt sich vor allem daraus erklären, dass ein immer höherer Anteil der in Dresden Studierenden nicht aus der Region Dresden kommt. Rund 17 Prozent leben in einem Wohnheim. 5 Prozent fragt keine Wohnung in Dresden nach, da sie im Umland leben und nach Dresden pendeln. Die übrigen 68 Prozent treten als Nachfrager auf dem privaten Mietwohnungsmarkt auf. Insgesamt sind das rund 24 000 Studierende, bzw. etwa 12 400 Haushalte (ohne Fernstudenten und Promotionsstudenten). Diese Haushalte leben wiederum in unterschiedlichen Wohnformen: in einer eigenen Mietwohnung allein oder mit Partner, Familie oder in einer Wohngemeinschaft.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine aktuellen Erhebungsdaten vorliegen, beruhen diese Angaben auf plausibilisierten Fortschreibungen der Ergebnisse der 20. Sozialerhebung des Studentenwerkes und einer Befragung der TU Dresden aus dem Jahr 2012.

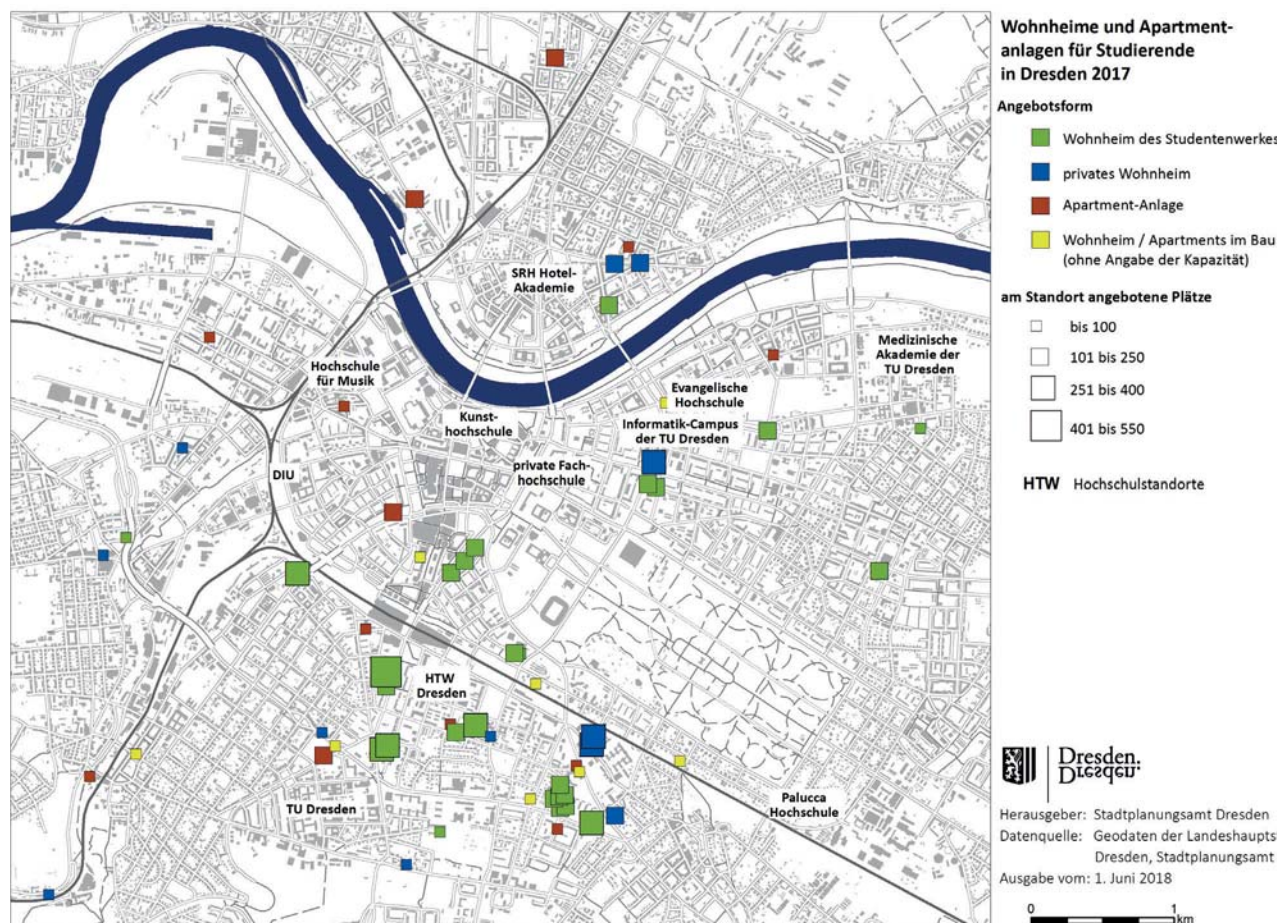
Wohnungsangebot für Studierende

Die vor allem von 2010 bis 2014 gestiegene Wohnungsnachfrage der Studierenden hat auch in Dresden zu einer deutlichen Erweiterung des Angebots an Studentenwohnheimen und Apartmentangeboten geführt. Im Jahr 2010 gab es in Dresden 32 Studentenwohnheimen mit 6 100 Plätzen, Ende 2017 hingegen 40 Studentenwohnheimen mit insgesamt 7 240 Plätzen. Darüber hinaus entstanden in den letzten fünf Jahren 13 Miet- und Apartmenthäuser mit einer Kapazität von 1 120 Plätzen, die sich auf Angebote für studentisches und befristetes Wohnen spezialisierten. Aktuell sind weitere acht Wohnheime und Apartmenthäuser für Studierende im Bau und erweitern das Angebot um nochmals 1 100 Plätze.

Das Studentenwerk betreibt in Dresden 28 Wohnheime, in denen es 2017 eine Kapazität von 5 450 Plätzen gab. Die Wohnqualität und Ausstattung hat sich in

den vergangenen Jahren deutlich verbessert: 83 Prozent der Plätze befinden sich inzwischen in sanierten Wohnheimen. Im Zuge der umfassenden Modernisierungen wurden nahezu alle Mehrbett- und Zweibettzimmer zu Einbettzimmern und Singleapartments umgewandelt (Studentenwerk Dresden 2017: Wohnheimkatalog). Im Jahr 2017 wurde die Sanierung des Wohnheims in der Gret-Palucca-Straße 11 abgeschlossen und die Modernisierung des benachbarten Wohnheims in der Gret-Palucca-Straße 9 begonnen. Trotz der hohen Nachfrage nach Wohnheimplätzen ist nach Aussage des Dresdner Studentenwerkes in den kommenden Jahren kein Ausbau der Wohnheimplatzkapazitäten geplant. Ein besonderes Angebot des Studentenwerkes stellt das Projekt „WOMIKO“ (Wohnen mit Kommilitonen) dar, welches sich vor allem an Studienanfänger richtet. Bei diesem Projekt ordnet das Studentenwerk einzelne Wohnheime bestimmten Fakultäten bzw. Hochschulen zu. Studierende gleicher Fachrichtung wohnen dann in unmittelbarer Nachbarschaft, was das gemeinsame Lernen aber auch gemeinsame Freizeitgestaltung fördert.

Wie in vielen anderen Hochschul- und Universitätsstädten ist auch in Dresden das Angebot an privaten Anbietern von Studentenwohnheimen gestiegen. Im Jahr 2010



gab es lediglich vier private Wohnheime mit 600 Plätzen, 2017 sind es bereits zwölf Wohnheime mit fast 1 800 Plätzen. Zu den neuen Wohnheimen zählen unter anderem das 2016 eröffnete „Headquarter“ auf der Bautzner Straße mit 199 Plätzen. Der größte Teil dieser privaten Angebote ist im Besitz professioneller Immobilienunternehmen und Anlagefonds.

Als Studentenwohnheim gelten dabei nur die Angebote, bei denen der Vermieter ein ausschließlich an studentischen Belangen orientiertes Belegungskonzept praktiziert. Die Vermietung ist generell befristet und auf stetigen Mieterwechsel ausgelegt, der sich am zeitlichen Rhythmus der Studienorganisation in Semestern orientiert. In den meisten Fällen gibt es ausschließlich Einzelzimmer, die zumeist zwischen 15 und 30 m² groß sind. Die privaten Wohnheime bieten All-inclusive-Mieten mit Internet und WLAN, Waschmaschinenraum, Trockner, Gemeinschaftsräume (Lounges) und Fahrradstellplatz.

Ein seit 2010 in Dresden neu entstandenes Segment sind Miet- und Apartmentanlagen, die sich auf Angebote für zeitlich befristetes Wohnen spezialisiert haben. Ende 2017 gab es bereits 1 120 Plätze in 13 dieser Miet- und Apartmentanlagen. Zu den jüngsten Neubauprojekten zählt die 2017 eröffnete Anlage „Am See“, in der sich 70 Ein-Raum- und 14 Vier-Raum-Apartments befinden. Bei den Apartment- und Miethäusern handelt es sich jedoch um Angebote, die nicht ausschließlich auf Studierende ausgerichtet sind. Die Vermietungskonzepte zielen auf befristetes Wohnen in möblierten Apartments. Diese fragen zum größten Teil Studierende, Auszubildende und Wochenpendler nach. Die Einzel-Apartments sind zumeist zwischen 25 und 40 m² groß. In einigen Fällen werden auch größere Wohnungen für Wohngemeinschaften angeboten.

Zusätzlich zu diesen speziellen Angeboten bieten auch private Vermieter und Wohnungsgenossenschaften Wohnungen für Studierende an. Dabei handelt es sich insbesondere um WG-geeignete Wohnungen sowie Single-Wohnungen im preiswerten Marktsegment. Das Wohnangebot bei Studentenverbindungen in Dresden ist mit rund 100 Plätzen nur sehr gering.

4.11 Wohnungslosigkeit

Wohnungslosigkeit bezeichnet eine Lebenslage, in der eine Person nicht in der Lage ist, sich Zugang zu einem gesicherten Wohnraum zu verschaffen und daher ohne festen Wohnsitz lebt. In der Landeshauptstadt Dresden wird die Zahl der in Übergangswohnheimen und Gewährleistungswohnungen untergebrachten wohnungslosen Menschen erfasst. Als wohnungslos sind nur die Personen offiziell registriert, die im Jobcenter oder im Sozialamt Beratungs- und Unterstützungsleistungen beantragen, weil sie bei Freunden oder Bekannten unterkommen (Wohnungslosigkeit) oder gar keine Unterkunft haben (Obdachlosigkeit).

Wohnungslose Personen, die gegenüber dem Sozialamt den Bedarf einer Unterbringung anzeigen, können eine Zuweisung in ein Übergangswohnheim erhalten. Im Jahr 2016 hat das Sozialamt der Stadt Dresden pro Monat im Mittel 282 Wohnungslose registriert und in Übergangswohnheimen untergebracht. Die Zahl der Wohnungslosen hat sich damit weiter erhöht. 2005 registrierte die Stadt 188 Betroffene pro Monat, 2015 waren es 264. Die meisten der Wohnungslosen sind alleinstehende Männer im Alter zwischen 21 und 40 Jahren. Es ist aber davon auszugehen, dass die tatsächliche Zahl der Wohnungslosen in der Stadt höher ist.

Zu diesen Wohnungslosen kommen weitere 379 wohnungslose Personen (Ende Dezember 2017), die als anerkannte Asylberechtigte bisher keine Wohnung anmieten konnten und daher in Gewährleistungswohnungen oder Übergangswohnheimen untergebracht sind. Zugewanderte, die als Asylbegehrende anerkannt sind, erhalten eine sogenannte Fiktionsbescheinigung und müssen die Unterbringungseinrichtungen innerhalb von drei Monaten verlassen und sich eine Wohnung anmieten. Gelingt ihnen das nicht, werden diese Personen als wohnungslos registriert und in Einrichtungen des Sozialamtes untergebracht.

Die §§ 67 bis 69 SGB XII regeln die gesetzliche Verpflichtung der Kommunen, wohnungslosen Menschen Hilfestellungen im Rahmen der Sozialarbeit anzubieten. Dazu zählen 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. 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 2016 gab es in Dresden monatlich etwa 30 vollzogene Zwangsräumungen, von denen aber knapp ein Drittel abgewendet werden konnte. In vielen Fällen gehen der Wohnungslosigkeit persönliche Schwierigkeiten (Arbeitslosigkeit, Trennung, Suchtprobleme) voraus.

Knapp die Hälfte der Wohnungslosen (ohne Geflüchtete und Asylbewerber) konnte in Übergangswohnheimen und Notunterkünften oder anderen Einrichtungen untergebracht werden. Die Landeshauptstadt Dresden stellte 2016 307 Unterbringungsplätze in acht Übergangswohnheimen zur Verfügung. Damit gibt es 62 Plätze mehr als 2010. Eine neue Einrichtung gibt es in der Prohliser Allee. Darüber hinaus stehen an acht Standorten elf Gewährleistungswohnungen mit insgesamt 31 Plätzen zur Verfügung, in denen das Führen eines eigenen Haushaltes trainiert werden kann.

Wohnungslose Menschen, welche außerhalb der Dienstzeiten des Sozialamtes dringend eine Unterbringung benötigen, können sich in der Notaufnahme der Einrichtung auf der Hubertusstraße melden. Hier stehen für solche Fälle fünf Notschlafplätze zur Verfügung. In den Wintermonaten richtet die Landeshauptstadt Dresden für die Dauer vom 1. Dezember bis 31. März weitere zehn Notschlafplätze ein. Somit stehen in diesem Zeitraum insgesamt 15 Plätze für dringende Notfälle zur Verfügung. Weitere Übernachtungsangebote für Wohnungslose bieten unter anderem die Diakonie (Mohnstraße 43) sowie die AWO (Prohliser Allee 3 bis 5) an.

5 Wohnungsmarktregion Dresden

5.1 Abgrenzung und Struktur 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 Aktions- und Vorstellungsräume bestimmt. Demnach umfasst eine Wohnungsmarktregion all jene Räume, in denen die auf eine Kernstadt orientierten Haushalte ihren Wohnstandort wählen.

Im vorliegenden Wohnungsmarktbericht erfolgt die regionale Betrachtung anhand des nahen Umlandes, zu dem alle unmittelbar an die Landeshauptstadt Dresden angrenzenden Gemeinden sowie die

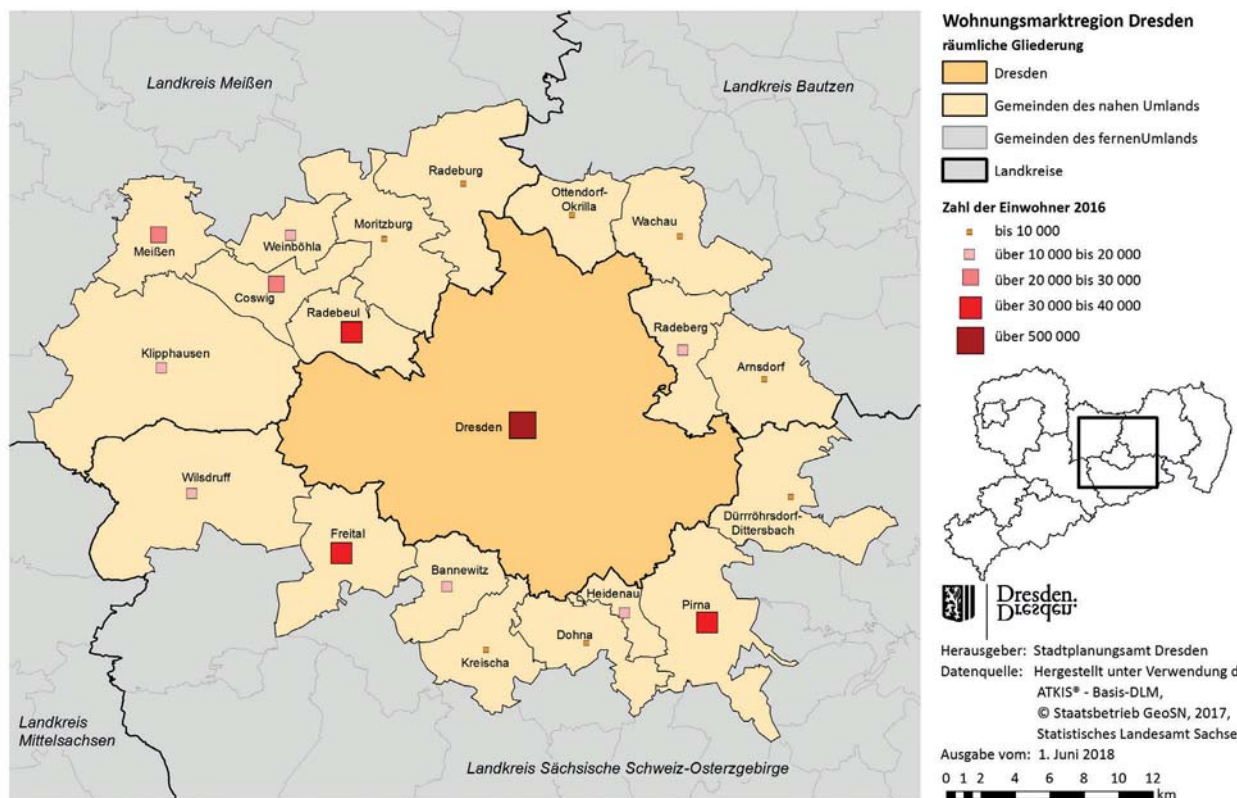
Gemeinden Coswig, Weinböhla und Meißen zählen. Die Wohnungsmarktregion ist 1 085 km² groß, wovon Dresden mit rund 30 Prozent eine Fläche von 328 km² umfasst. Siedlungsstrukturell ist es eine polyzentrale Region, zu deren größten Verdichtungen neben dem Oberzentrum Dresden die sechs Mittelzentren Meißen, Radebeul, Coswig, Radeberg, Freital und Pirna zählen, deren Einwohnerzahl zwischen 18 000 und 40 000 Einwohnern liegt.

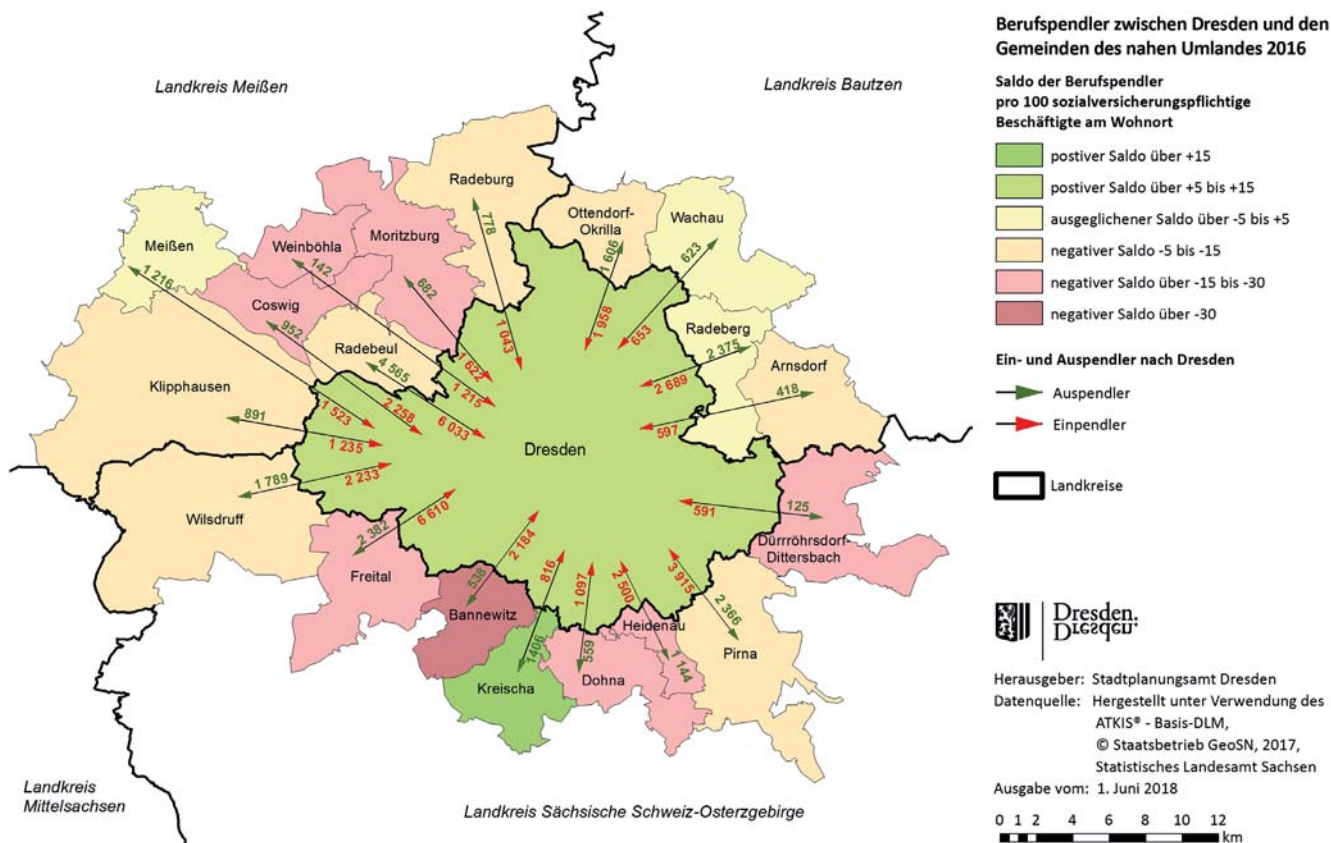
Pendlerbeziehungen

Ein Indikator für die räumlichen Verflechtungen zwischen Dresden und dem nahen Umland ist die Zahl der Berufspendler. Die bereits seit 2001 bestehende Zunahme der Pendlerzahlen hat in den letzten Jahren weiter in beide Richtungen zugenommen.

Pendelten 2013 zwischen Dresden und dem nahen Umland insgesamt 61 200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, waren es 2016 insgesamt 65 300 Arbeitstätige.

Aus dem nahen Umland nach Dresden pendelten 2016 rund 40 800 Beschäftigte. Das entspricht mehr als einem Drittel der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Umlandgemeinden (35,8 Prozent). Am höchsten ist der Anteil der nach Dresden pendelnden in Bannewitz (53,6 Prozent), Moritzburg (49,3 Prozent) und Radebeul (46,7 Prozent). Aus der Stadt Dresden pendelten 2016 rund 24 600 Beschäftigte zu Arbeitsstätten im nahen Umland, das sind 11,5 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. Mit Ausnahme von Kreischa haben alle





Gemeinden einen negativen Pendlersaldo mit Dresden. Der positive Pendlersaldo der Gemeinde Kreischau erklärt sich aus dem hohen Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot des Klinikstandortes.

Eine hohe und steigende Zahl der Ein- und Auspendler ist mit einer wachsenden Verflechtung der Gemeinden in der Wohnungsmarktregion Dresden verbunden. Menschen, die täglich vom Wohnort zum Ausbildungs- oder Arbeitsort pendeln, vergleichen erfahrungsgemäß stärker die Wohn- und Marktbedingungen in den Gemeinden der Region. Wohnungsanbieter und Gemeinden haben diese Entwicklung längst erkannt und richten ihr Marketing und ihre Werbung gezielt auf die Nachfragergruppe der Pendler. Der Wohnungsmarkt ist daher nicht auf einzelne Gemeinden begrenzt, auch nicht auf Dresden, sondern ein regionales Phänomen, dessen räumliche Reichweite in den letzten Jahren zugenommen hat. Darauf lassen auch jüngere Entwicklungen der Wanderungsströme schließen, die eine Zunahme der Wanderungen von Dresden in Gemeinden jenseits des nahen Umlandes erkennen lassen (Oertel 2017).

5.2 Regionale Wohnungsnachfrage

Einwohnerentwicklung

Im Jahr 2016 (aktuellster Datenstand) wohnten in der Wohnungsmarktregion Dresden insgesamt 837 550 Menschen, davon 65 Prozent in Dresden und 35 Prozent in den Gemeinden des nahen Umlandes. Die für die Wohnungsnachfrage entscheidende Größe ist allerdings die Zahl der Haushalte, die in der gesamten Wohnungsmarktregion 2016 bei 425 600 Haushalten lag. Davon lebten 67 Prozent in Dresden und 33 Prozent in den Gemeinden des nahen Umlandes (eigene Berechnung anhand der mittleren Haushaltsgröße nach Zensus 2011).

Im Zeitraum von 2011 bis 2016 ist die Wohnungsnachfrage in der Region um 35 030 Einwohner bzw. 18 100 Haushalte gestiegen. Im nahen Umland nahm die Einwohnerzahl um 5 630 bzw. 2,0 Prozent zu, in Dresden lag das Plus bei 29 400 Einwohnern bzw. 5,7 Prozent.

Die größten relativen Einwohnergewinne erreichten die Gemeinden südlich von Dresden: Wilsdruff (+3,5 Prozent; +480 Einwohner), Freital (+2,4 Prozent; +912 Einwohner), Bannewitz (+3,2 Prozent; +330 Einwohner), Kreischau (+2,6 Prozent; +113

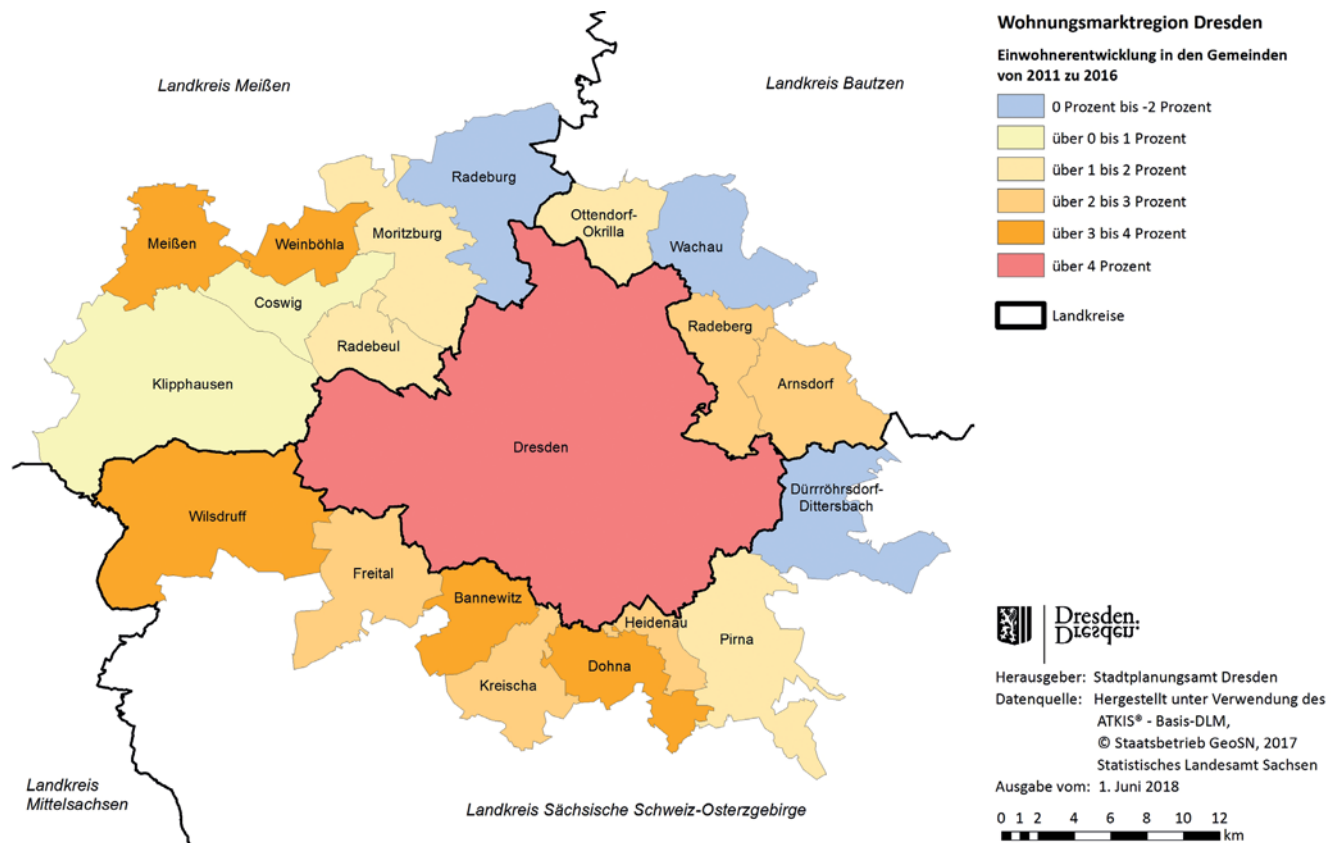
Einwohner), Dohna (+3,6 Prozent; +217 Einwohner) und Heidenau (+2,6 Prozent; +418 Einwohner). Weitere Gemeinden mit Einwohnergewinnen sind die westlich gelegenen Gemeinden Meißen (+3,2 Prozent; +872 Einwohner) und Weinböhla (+3,2 Prozent; +319 Einwohner) sowie Radeburg (+2,2 Prozent; +394 Einwohner) und Arnsdorf (+2,1 Prozent; +98 Einwohner) im Nordwesten.

Zu Einwohnerrückgängen kam es im Zeitraum von 2011 bis 2016 in den nördlich und östlich an Dresden anschließenden Gemeinden Radeburg (-1,2 Prozent; -93 Einwohner), Wachau (-0,9 Prozent; -41 Einwohner) und Dürrröhrsdorf-Dittersbach (-1,1 Prozent; -46 Einwohner).

Natürliche Entwicklung und Wanderungen

Die Veränderungen der Einwohnerzahlen basieren auf unterschiedlichen Entwicklungen der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen, für die allerdings nur Daten bis 2015 vorliegen.

Zwei der 19 Gemeinden des nahen Umlandes (Radeburg, Dürrröhrsdorf-Dittersbach) verzeichneten für den Zeitraum von 2011 bis 2015 sowohl einen negativen natürlichen Saldo aus Geburten und

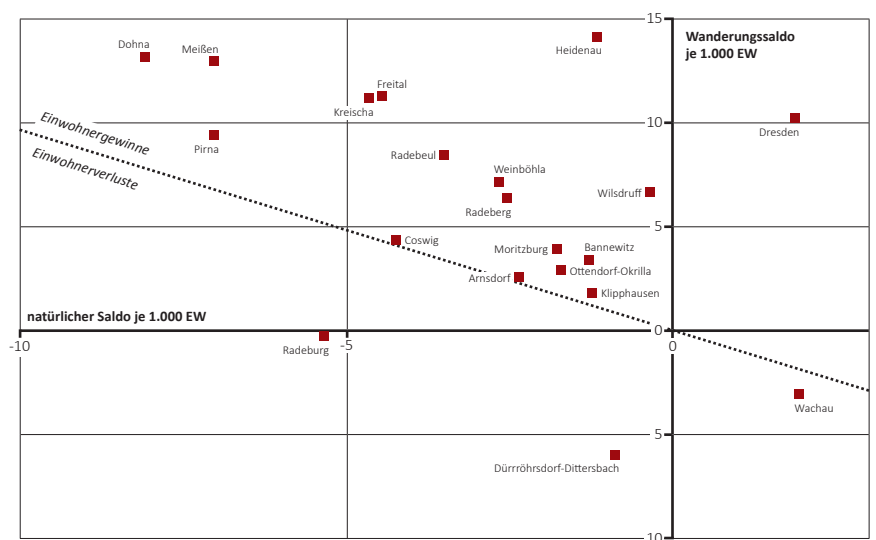


Sterbefällen als auch eine negative Wanderungsbilanz aus Zu- und Fortzügen. In Wachau besteht zwar ein negativer Wanderungssaldo, der aber durch einen Geburtenüberschuss nahezu ausgeglichen wird. Alle anderen 16 Gemeinden weisen einen positiven Wanderungssaldo bei gleichzeitig negativem natürlichen Saldo auf.

Die regionale Betrachtung der Wanderungen zeigt, dass die Landeshauptstadt Dresden seit 2007 ein negatives Wanderungssaldo mit dem nahen Umland aufweist, welches in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Lag der Saldo 2011 bei einem Minus von 138 Einwohnern, betrug der Negativsaldo 2015 bereits 1 404. Insgesamt sind von 2011 bis 2015 rund 23 000 Menschen aus Dresden in das nahe Umland gezogen, aber nur 18 500 Bewohner aus dem nahen Umland nach Dresden. Im Saldo zogen damit mehr Menschen in das nahe Umland als nach Dresden und zwar 4 500.

Bei einer erweiterten räumlichen Betrachtung auf das ferne Umland, zu dem Gemeinden im Umkreis von etwa 50 Kilometer zählen, besteht mit diesen Gemeinden des „zweiten Rings“ ein positiver Wanderungssaldo von rund 400 Menschen, der aber im Vergleich zu 2011 (+890) schwindet. „Die Fortzüge scheinen sich somit zunehmend in weiter entfernte Gemeinden und Städte zu verlagern.“ (Oertel 2017, S. 4)

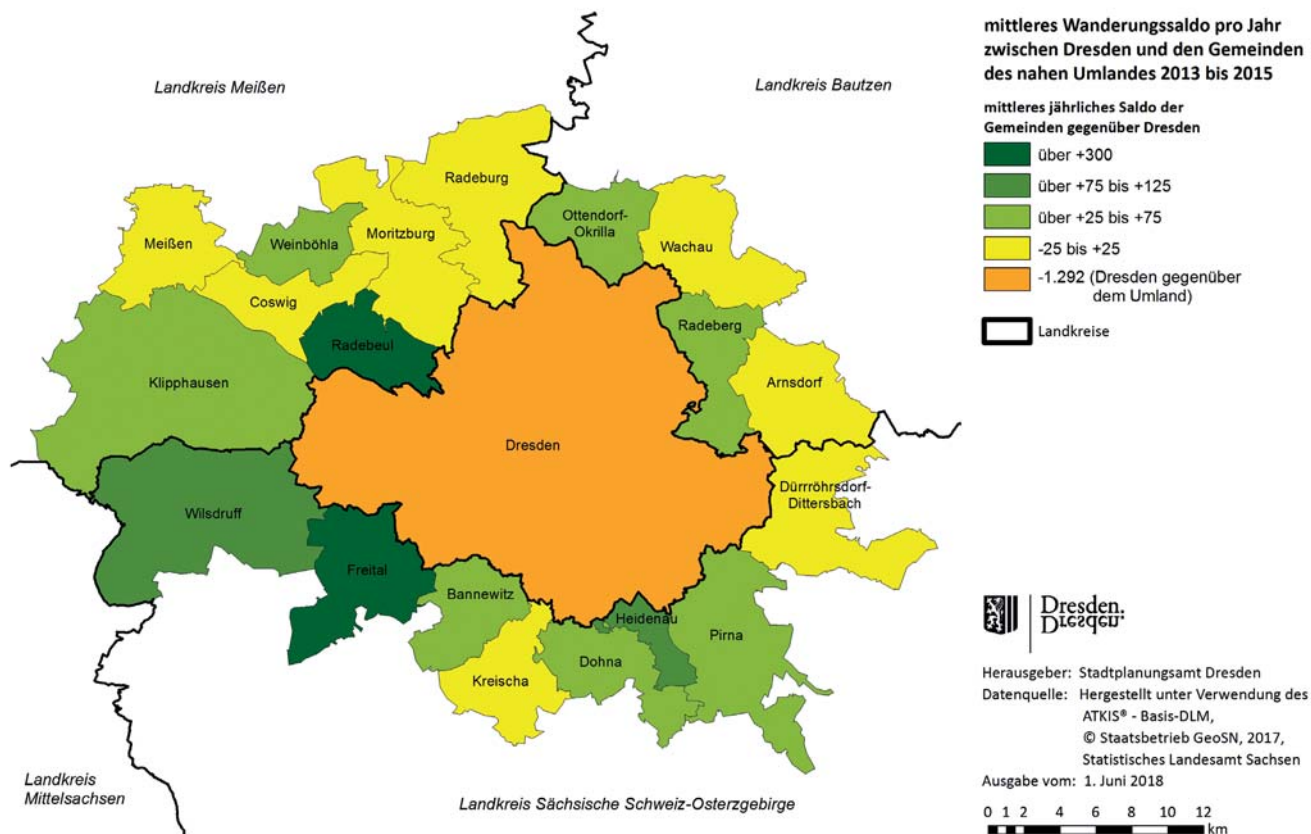
Bilanz der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden der Wohnungsmarktregion Dresden 2011 bis 2015



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen

Die räumliche Differenzierung zeigt, dass fast alle Gemeinden des nahen Umlandes von Zuzügen aus Dresden profitieren. Von 2013 bis 2015 zogen im Saldo 332 Menschen pro Jahr mehr nach Freital als nach Dresden, bei Radebeul waren es 313. Hohe Salden pro Jahr erreichten auch die Gemeinden Wilsdruff (+105), Heidenau (+82), Radeberg (+73), Klipphausen (+69), Bannewitz (+63), Dohna (+63) und Otten-

dorf-Okrilla (+61). Aus den Gemeinden Meißen (-15) und Kreischau (-8) wanderten im Saldo hingegen mehr Menschen nach Dresden.



Altersstrukturen

Altersstrukturell unterscheiden sich Dresden und die Umlandgemeinden vor allem hinsichtlich der jungen Bewohner im Alter von 15 bis 34 Jahren. In Dresden lag deren Anteil im Jahr 2016 bei 27,8 Prozent, in den Gemeinden des nahen Umlandes bei durchschnittlich 17,6 Prozent. Entschender Grund für diesen Unterschied sind die sehr guten Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebote in Dresden.

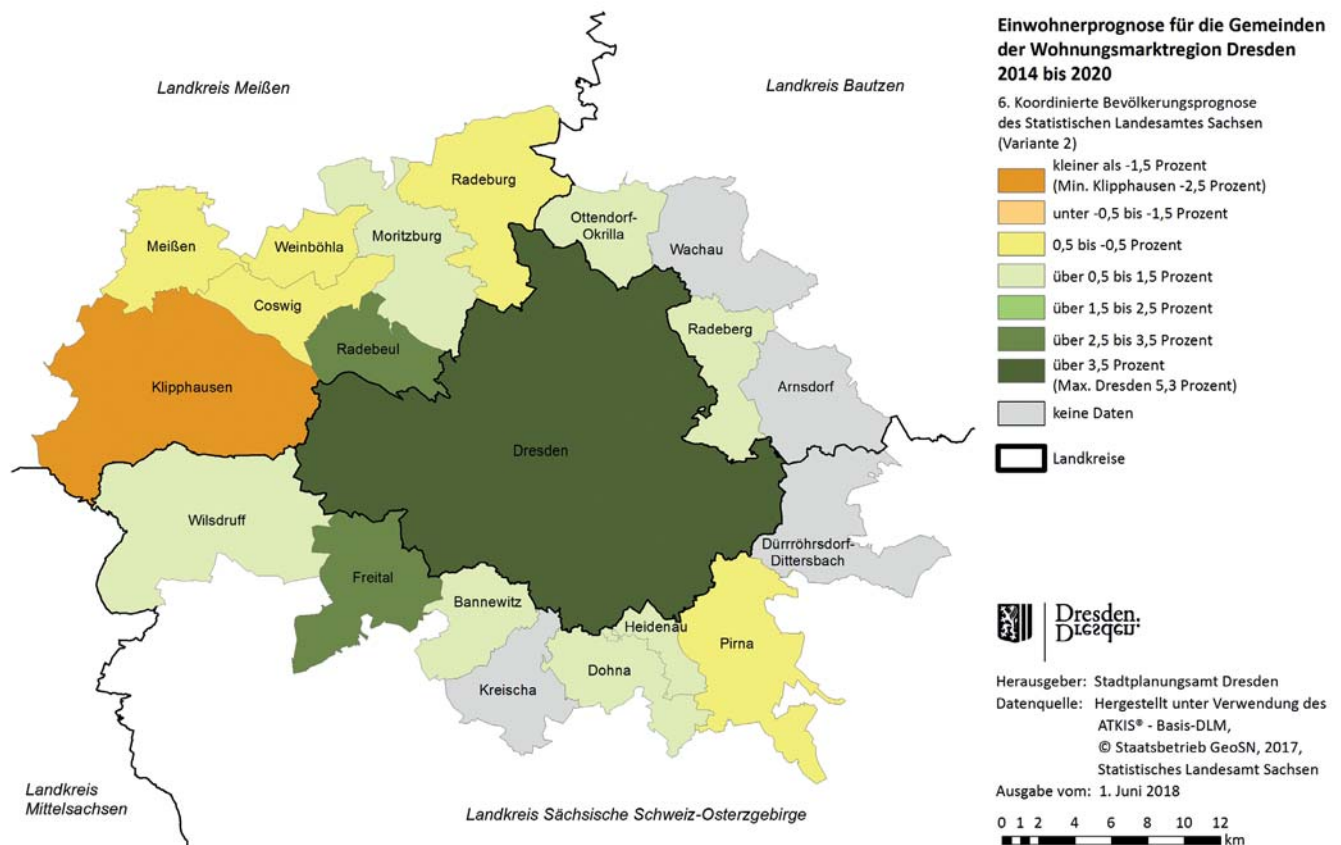
Abgesehen von den genannten Unterschieden zu Dresden weisen die Umlandgemeinden eine weitgehend ähnliche Struktur der Altersgruppen auf.

Gemeinden mit den höchsten Anteilen älterer Bewohner ab 65 Jahre sind die Städte Coswig (30,7 Prozent), Pirna (29,9 Prozent), Meißen (27,6 Prozent) und Radeberg (26,6 Prozent).

Vergleich der Altersstruktur in Dresden und den Gemeinden des nahen Umlandes 2016

Gemeinden mit geringen Anteilen in Prozent		Altersgruppen Anteile Dresden und nahes Umland in Prozent	Gemeinden mit hohen Anteilen in Prozent	
Coswig	11,8	0 bis 14 Jahre DD: 14,1 nU: 12 bis 16	Klipphausen	15,9
Pirna	12,9		Wilsdruff	15,6
Meißen	13,2		Wachau	15,5
Wachau	5,9	15 bis 24 Jahre DD: 10,2 nU: 6 bis 7	Moritzburg	15,3
Radeburg	6,1		Meißen	7,4
Ottendorf-O.	6,1		Heidenau	7,2
Moritzburg	8,2	25 bis 34 Jahre DD: 17,7 nU: 8 bis 13	Heidenau	13,3
Weinböhla	9,3		Meißen	12,7
Bannewitz	9,4		Wilsdruff	12,1
Radebeul	9,4	35 bis 44 Jahre DD: 12,7 nU: 11 bis 14	Radeberg	11,7
Coswig	10,6		Ottendorf-O.	14,1
Meißen	10,7		Weinböhla	13,7
Pirna	10,9	45 bis 54 Jahre DD: 12,6 nU: 14 bis 18	Kreischa	13,6
Meißen	13,9		Klipphausen	18,4
Heidenau	14,0		Moritzburg	17,9
Pirna	14,4	55 bis 64 Jahre DD: 11,0 nU: 13 bis 18	Wilsdruff	17,3
Heidenau	13,2		Dohna	17,3
Radebeul	13,8		Radeburg	17,9
Pirna	14,2	ab 65 Jahre DD: 21,7 nU: 19 bis 31	Dürrröhrsdorf-D.	17,3
Klipphausen	18,8		Arnsdorf	17,3
Wilsdruff	20,8		Coswig	30,7
Arnsdorf	21,0		Pirna	29,9
Wachau	21,3		Meißen	27,6
			Radeberg	26,6

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen
Erläuterungen: DD – Dresden, nU – nahes Umland



Bevölkerungsprognose

Aussagen über die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion macht die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen. Die Prognose liegt allerdings nur für Gemeinden ab 5 000 Einwohner vor, so dass für Arnsdorf, Dürrröhrsdorf-Dittersbach, Kreischa und Wachau keine Aussagen möglich sind. Vom Basisjahr 2014 ausgehend, wird die Entwicklung bis 2020, 2025 und 2030 in zwei Varianten prognostiziert.

Variante 1 modelliert für die mittelfristige Entwicklung eine sehr hohe Bedeutung der Zuwanderung Geflüchteter. Variante 2 wendet hingegen die Annahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Variante G1-L1-W2) an. Im Weiteren wird auf Variante 2 Bezug genommen, da ein Vergleich mit der tatsächlichen Entwicklung bis 2016 ergeben hat, dass diese Prognose in der Gesamtheit näher an der realen Entwicklung liegt. Da für die zu erwartende Wohnungsnachfrage vor allem die kurz- und mittelfristige Entwicklung von Interesse ist, erfolgt die Betrachtung für die Prognosezeiträume bis 2020 und 2025.

In Variante 2 der Prognose wird für Dresden von 2014 bis zum Jahr 2025 ein Zuwachs auf 577 200 Einwohner erwartet. Diese Zahl liegt etwas über dem in der

kommunalen Prognose (2017) ermittelten Wert von 574 520 Einwohnern. Neben Dresden (+40 900, +7,6 Prozent) werden für Freital (+1 550, +3,9 Prozent), Radebeul (+1 050, +3,1 Prozent), Heidenau (+250, +1,5 Prozent), Wilsdruff (+200, +1,5 Prozent) und Radeberg (+160, +0,9 Prozent) deutliche Einwohnerzunahmen bis 2025 erwartet. Für weitere acht Gemeinden (Meißen, Weinböhla, Coswig, Moritzburg, Ottendorf-Okrilla, Radeburg, Dohna und Bannewitz) werden nur sehr geringe Veränderungen prognostiziert. Deutliche Einwohnerrückgänge ergeben sich laut Prognose für die Gemeinden Klipphausen (-450, -4,4 Prozent) und Pirna (-370, -1,0 Prozent).

Während eine mittelfristige Bevölkerungsprognose bis 2025 nur eine allgemeine Orientierung geben kann, bieten kurzfristigere Betrachtungen bis 2020 Vorhersagen mit größerer Wahrscheinlichkeit. Das erlaubt unter anderem Rückschlüsse auf die Nachfrageentwicklung und Preisdynamik auf dem Wohnungsmarkt.

Im Vergleich zur Entwicklung bis 2025 fällt die erwartete Entwicklung bis 2020 noch deutlich positiver aus. Nach Variante 2 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes sollen die Einwohnerzahlen in Dresden sowie 13 weiteren Gemeinden des nahen Umlandes von 2014 bis 2020 steigen (ohne Gemeinden unter 5 000 Einwohner). Für Dresden wurde eine Zunahme um 28 500 Einwohner bzw. 5,3 Prozent ermit-

telt. Die höchsten Zunahmen im nahen Umland werden für Freital (+1 250, +3,2 Prozent) und Radebeul (+850, +2,5 Prozent) erwartet. Weitere Gemeinden mit deutlichem Einwohnerwachstum sind Heidenau (+240, +1,5 Prozent), Wilsdruff (+200, +1,5 Prozent), Radeberg (+260, +1,4 Prozent) und Bannewitz (+120, +1,1 Prozent). Ein Rückgang wird nur für zwei Gemeinden angenommen: für Klipphausen (-250, -2,5 Prozent) und für Meißen (-70, -0,3 Prozent).

Da die Bevölkerungsprognose des Landes mit Prognosewerten ab 2014 arbeitet, ist es möglich, die bisherigen Vorhersagen mit der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung von 2014 bis 2016 zu vergleichen. Dabei zeigen sich teilweise deutliche Differenzen. Die Prognose überschätzt die Entwicklung in Dresden, Radebeul und Freital, das heißt die reale Entwicklung fällt geringer aus als in der Prognose. Für die Gemeinden Meißen, Pirna, Wilsdruff, Weinböhla, Bannewitz, Klipphausen und Coswig lagen die Prognosewerte hingegen unter der tatsächlichen Entwicklung.

5.3 Regionales Wohnungsangebot

Wohnungsbestand und Bautätigkeit

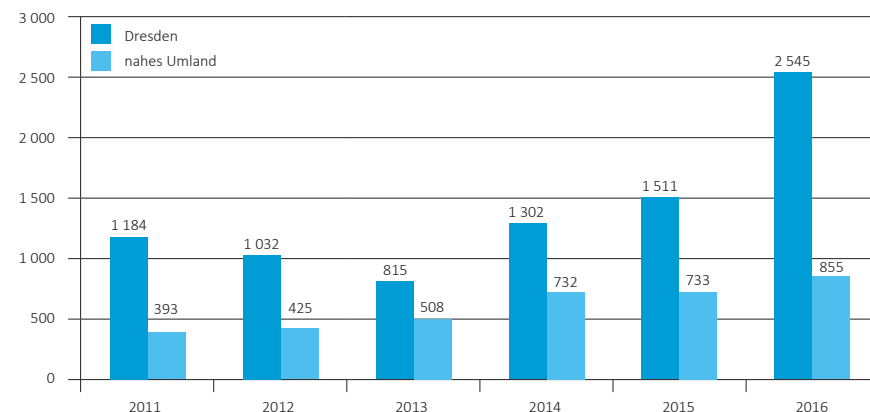
In der Wohnungsmarktreion Dresden wurden im Jahr 2016 insgesamt 461 500 Wohnungen angeboten, davon 35 Prozent bzw. 159 600 Wohnungen in den Gemeinden des nahen Umlandes (Daten des Statistischen Landesamtes). Knapp die Hälfte der Wohnungen des nahen Umlandes befindet sich in den vier großen Städten Pirna (22 300 Wohnungen), Freital (21 600 Wohnungen), Meißen (17 900 Wohnungen) und Radebeul (17 600 Wohnungen).

Zwischen 2011 und 2016 ist der Wohnungsbestand im nahen Umland um 2,0 Prozent erweitert worden, in Dresden um 2,6 Prozent. Die Bestandsänderung ergibt sich aus einer gestiegenen Neubautätigkeit und einer Reduzierung des Wohnungsrückbaus. Wurden in der Wohnungsmarktreion im Jahr 2011 insgesamt 1 577 Wohnungen im Neubau errichtet, waren es 2016 insgesamt 3 400 Wohnungen. Rund 75 Prozent der Neubauwohnungen liegen in Dresden.

Die Bedeutung des Wohnungsneubaus kann anhand der jährlichen Neubauquote bewertet werden. Diese gibt an, wie viele Neubauwohnungen pro Jahr im Vergleich

Baufertigstellungen von Wohnungen im Neubau in Dresden und den Gemeinden des nahen Umlandes 2011 bis 2016

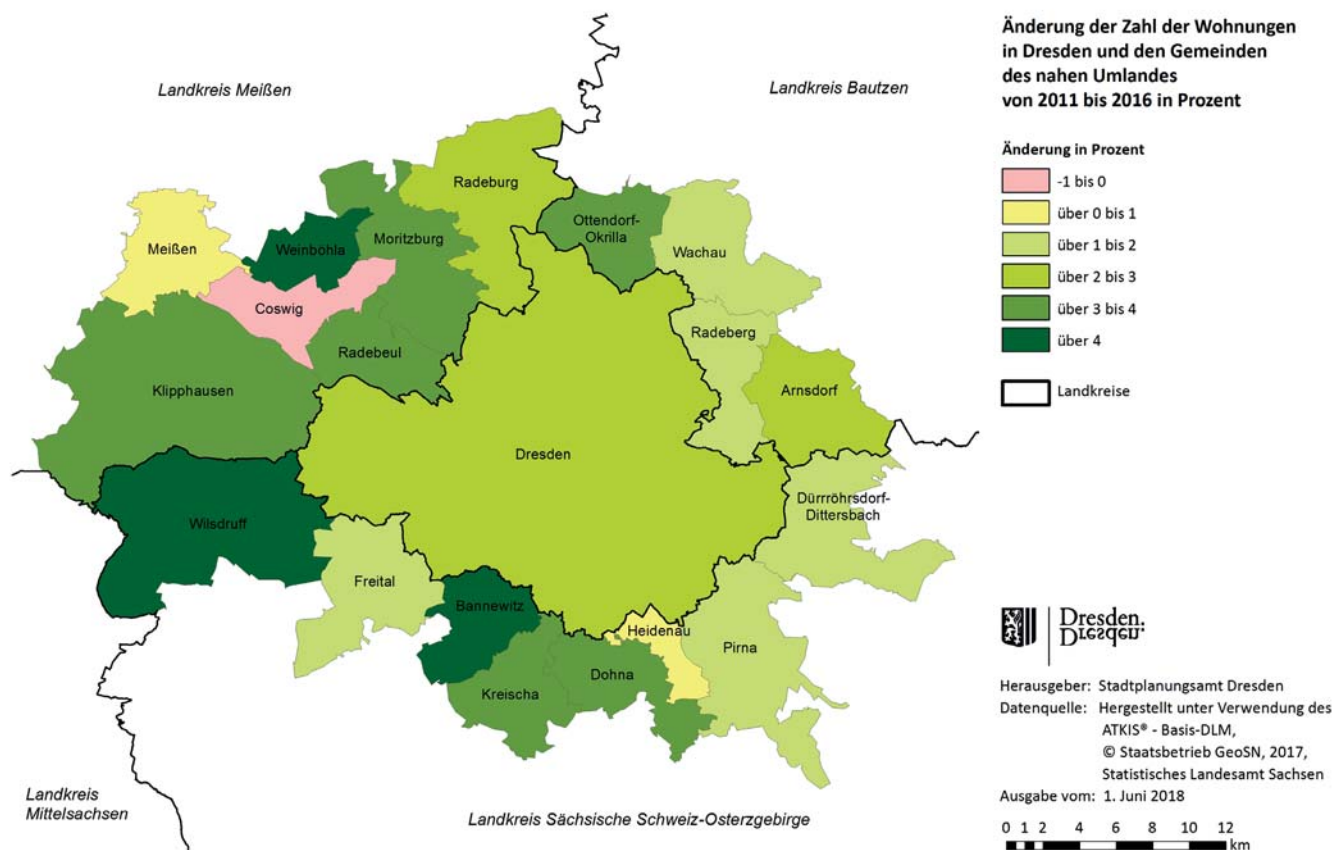
Zahl der fertiggestellten Wohnungen



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen

zu 1 000 Bestandswohnungen entstanden sind. Die größten Neubauquoten erreichten für den Zeitraum von 2011 bis 2016 (Mittel der letzten 6 Jahre, bezogen auf 2011) die Gemeinden Wilsdruff (7,9) sowie Moritzburg (7,4), Bannewitz (7,3), Weinböhla (7,3) und Dohna (7,2). In Dresden lag die Neubauquote bei 4,8 und im nahen Umland insgesamt bei 3,9. Die geringsten Neubauquoten verzeichneten die Gemeinden Dürrröhrsdorf-Dittersbach (1,9), Heidenau (1,8) und Meißen (1,4).

Einen deutlichen Rückgang verzeichnete in den letzten Jahren der Wohnungsrückbau. Wurden zwischen 2007 und 2011 in Dresden noch 4 267 Wohnungen vom Markt genommen, waren es von 2012 bis 2016 nur noch 1 445 Wohnungen. Der jüngere Rückbau beschränkt sich dabei auf den Abriss von ruinösen und unsanierten Objekten sowie auf die Zusammenlegung von Wohnungen. Im nahen Umland zeigt sich eine ähnliche Entwicklung. Hier gab es von 2007 bis 2011 einen Rückbau von insgesamt 1 166 Wohnungen. Von 2012 bis 2016 waren es nur noch 544 Wohnungen,



die meisten davon in Coswig (342). Die Wachstumsregion Dresden unterscheidet sich damit deutlich von den peripheren und strukturschwachen Regionen Sachsens, in denen weiterhin ein deutliches Überangebot besteht (SAB 2017, S. 48ff.).

Eigentümerstrukturen

Die Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands in den Gemeinden des nahen Umlandes ist durch einen relativ hohen Anteil an selbstgenutztem Wohnungseigentum gekennzeichnet. Ein Indikator für die große Bedeutung des selbstgenutzten Wohneigentums ist der Eigenheimanteil, das heißt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand. Dieser lag 2016 im nahen Umland bei 37,1 Prozent. Gemeinden, in denen Eigenheime mehr als zwei Drittel des Wohnungsbestandes ausmachen, sind Moritzburg (75 Prozent), Wachau (72 Prozent), Klipphausen (71 Prozent), Ottendorf-Okrilla (68 Prozent) und Dürrohrsdorf-Dittersbach (67 Prozent). In den größeren Städten des nahen Umlandes liegt der Anteil der Eigenheime am Wohnungsbestand immer noch über dem Wert für Dresden (13 Prozent). In Heidenau sind es 14 Prozent, in Meißen 18 Prozent, in Pirna 23 Prozent, in Coswig 26 Prozent und in Freital 29 Prozent. In den

Wohnungsbestand kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen des nahen Umlandes mit über 2 000 Wohnungen im Jahr 2016

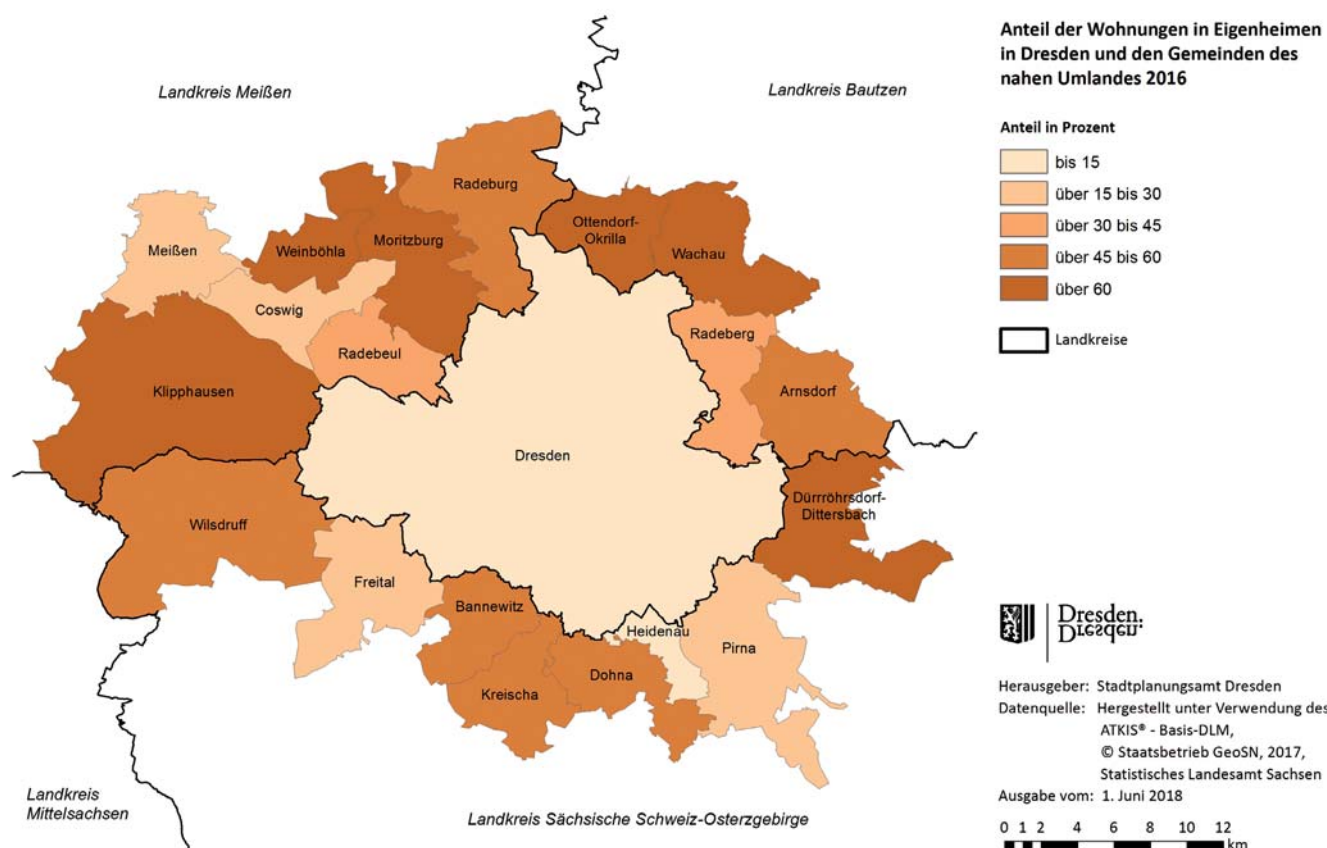
Name des Wohnungsunternehmens	Wohnungsbestand 2016
kommunale Wohnungsunternehmen	
Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH	6 000
Wohnungsgesellschaft Freital mbH (WGF)	3 500
Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	2 400
Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH	2 600
WBV Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig	2 500
Wohnungsgenossenschaften	
Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen eG	3 200
Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG (GEWO)	2 400
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft (GWG) Meißen eG	2 250

Datengrundlage: www.vdw-sachsen.de, www.vswg.de und Homepages der Unternehmen

äußeren Stadtteilen und Ortschaften Dresdens liegt der Anteil der Eigenheime am Wohnungsbestand allerdings auch schon bei 37 Prozent.

Die Bedeutung der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsanbieter ist in einigen Gemeinden im nahen Umland relativ hoch. Der Marktanteil der kommunalen Wohnungsgesellschaften beträgt mit rund 20 500 Wohnungen etwa 13 Prozent, der Marktanteil der Wohnungsgenossen-

schaften mit etwa 18 000 Wohnungen weitere rund 11 Prozent. Tendenziell 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. Im Vergleich zu 2013 ist der Wohnungsbe-



stand der kommunalen Unternehmen und Genossenschaften weitgehend stabil geblieben, wobei es sowohl Wohnungsrückbau wie auch Neubauprojekte gab.

Die Wohnfläche einer Wohnung im nahen Umland betrug 2016 im Mittel 78 m², wobei jene der kommunalen Wohnungsunternehmen im Umland bei rund 55 m² liegt. Damit liegt die mittlere Wohnfläche im nahen Umland etwa 9 m² über dem Mittelwert Dresdens, was sich vor allem aus dem höheren Eigenheimanteil erklärt. Zwischen den Gemeinden des nahen Umlandes zeigt sich eine starke Differenzierung der mittleren Wohnfläche. Sie reicht von nur 66,8 m² in Heidenau bis 97,9 m² in Moritzburg.

5.4 Regionaler Wohnungsmarkt

Wohnungsleerstand

Für die Gemeinden des nahen Umlandes gibt es keine systematische Erfassung des Wohnungsleerstandes, weder durch das Statistische Landesamt noch durch die Gemeinden selbst. Aus diesem Grund wurde ein Schätzmodell angewendet, bei dem die Zahl der Wohnungen mit der Zahl der Haushalte in Beziehung gesetzt wird. Die Zahl der Wohnungen ermittelt das Statistische

Landesamt des Freistaates Sachsen anhand der Bautätigkeit. Die Zahl der Haushalte ergibt sich aus dem Verhältnis aus der Einwohnerzahl plus Nebenwohner (Daten des Statistischen Landesamtes) und der mittleren Haushaltsgröße (nach Zensus 2011). Der Wohnungsleerstand errechnet sich dann aus der Differenz zwischen der Zahl der Wohnungen und der Zahl der Haushalte.

Da es sich bei dem rechnerisch ermittelten Wohnungsleerstand um den Bruttoleerstand handelt, wird davon eine marktübliche Fluktuationsreserve von 3 Prozent sowie ein gemeindespezifischer Anteil an nichtbewohnbaren Wohnungen abgezogen. Der Anteil an unbewohnbaren Wohnungen entspricht den im Zensus 2011 erfassten Werten für Wohnungen in komplett leer stehenden Gebäuden. In den Gemeinden der Wohnungsmarkregion beträgt dieser Wert zwischen 0,9 und 4,0 Prozent des Wohnungsbestandes. Zwar kann davon ausgegangen werden, dass sich dieser Anteil in den vergangenen Jahren reduziert hat, aufgrund fehlender Daten über die Änderungen, wird jedoch auf die Zensus-Daten zurückgegriffen.

Auf der Grundlage dieser Berechnung ergibt sich für die gesamte Wohnungsmarkregion ein marktaktiver Wohnungsleerstand von 0,6 Prozent, der gegenüber 2011 um rund 4 Prozentpunkte zurückgegangen ist. Die Gemeinden mit dem ge-

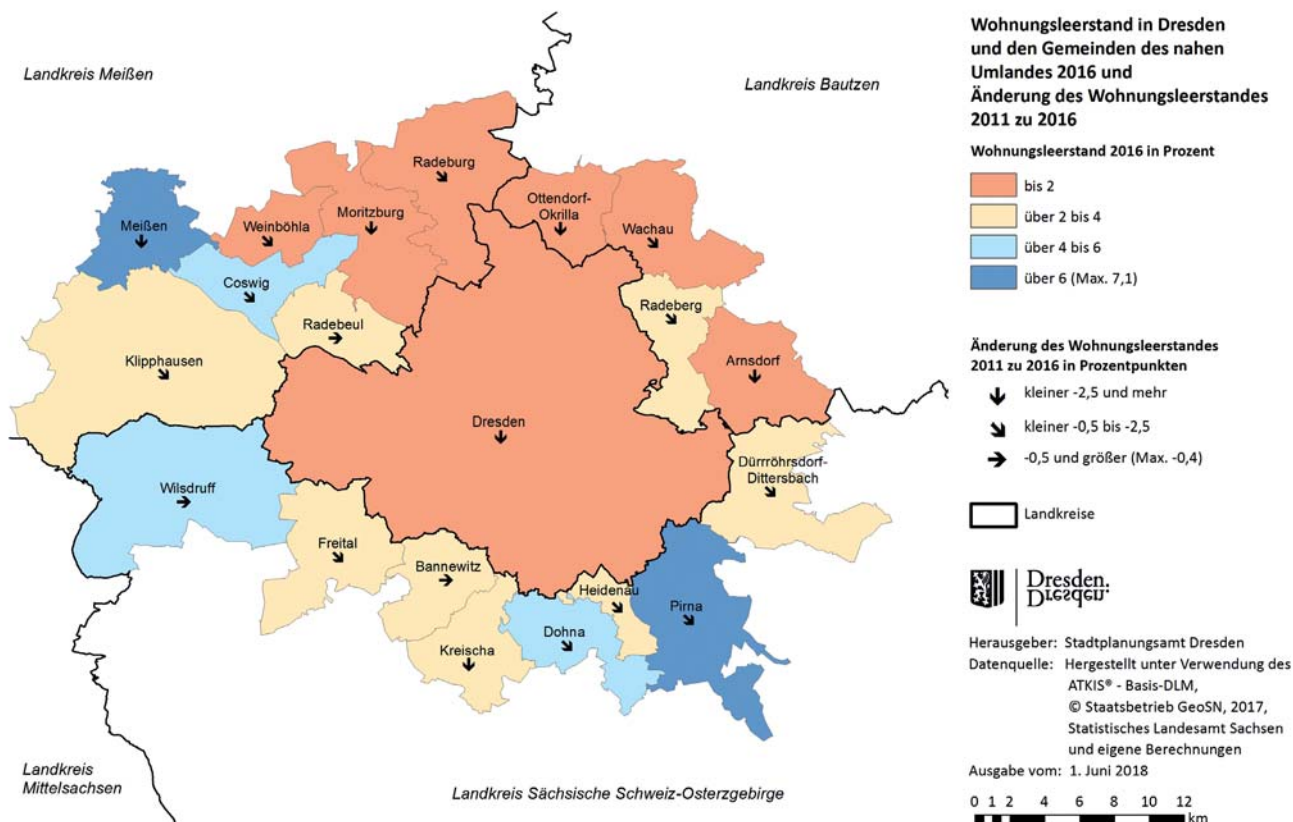
ringsten Wohnungsleerstand liegen überwiegend im Norden und Nordosten von Dresden (Weinböhla, Moritzburg, Radeburg, Ottendorf-Okrilla, Wachau und Arnsdorf). Die höchsten Wohnungsleerstände ergeben sich für die Mittelstädte Pirna (6,1 Prozent) und Meißen (7,1 Prozent).

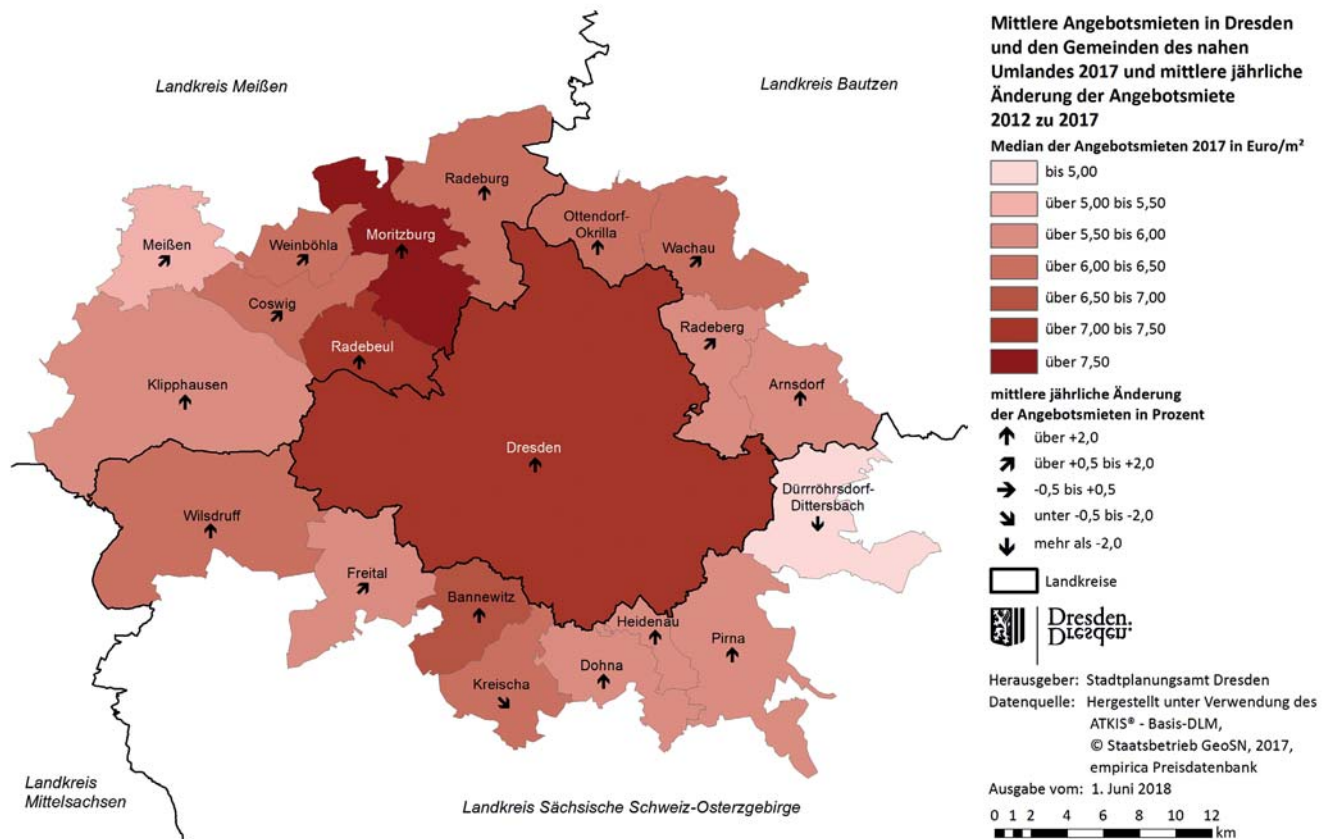
In allen Gemeinden der Wohnungsmarkregion sind die Wohnungsleerstände gegenüber 2011 gesunken - am stärksten in Arnsdorf, Kreischau, Moritzburg und Meißen.

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass es sich um ein Schätzverfahren handelt. Die Werte einzelner Gemeinden können insbesondere dann abweichen, wenn es in Gemeinden größere Gemeinschaftsunterkünfte gibt oder sich die Anzahl der unbewohnbaren Wohnungen gegenüber 2011 deutlich geändert hat.

Mietpreise

Als Datengrundlage zur Ermittlung der Wohnungsmieten dient die empirica-Preisdatenbank. In dieser Datenbank werden Wohnungsangebote in Internetportalen und weiteren Quellen systematisch erfasst und nach aufwendiger Prüfung und Kategorisierung für Auswertungen bereitgestellt (siehe Anhang). Diese Datenquelle ermöglicht für die Wohnungsmarkregion Dresden erstmals einen umfassenden Ver-





gleich der sogenannten „Angebotskaltmieten“, dass heißt der Mietpreise in den Wohnungsangeboten für Neuvermietungen.

Für die Wohnungsmarkregion Dresden lag die Angebotsmiete im Jahr 2017 im Mittel bei 7,00 Euro/m² (Median). Gegenüber 2012 sind die Angebotsmieten um 1,00 Euro/m² bzw. 16,7 Prozent gestiegen.

Die höchsten Mittelwerte (Median) der Angebotsmieten erreichen 2017 Moritzburg (7,54 Euro/m²), Dresden (7,37 Euro/m²) und Radebeul (7,25 Euro/m²). Zwischen 6,00 und 6,60 Euro/m² liegen die Mieten in den Gemeinden Kreischa, Bannewitz und Wilsdruff im Süden, in Coswig und Weinböhla im Westen sowie in Ottendorf-Okrilla, Wachau und Radeberg im Norden von Dresden. Die geringsten Mieten von 4,68 Euro/m² ergeben sich für Dürrröhrsdorf-Dittersbach.

Die größten absoluten Mietanstiege von 2012 zu 2017 weisen Moritzburg (+1,18 Euro/m²; 3,5 Prozent pro Jahr), Dresden (+1,17 Euro/m²; 3,5 Prozent pro Jahr), Klipphausen (+0,94 Euro/m², 3,5 Prozent pro Jahr), Radeburg (+0,98 Euro/m²; 3,1 Prozent pro Jahr) und Ottendorf-Okrilla (+0,85 Euro/m²; 3,0 Prozent pro Jahr) auf. In weiteren 13 Gemeinden stiegen die Mieten zwischen 0,33 bis 0,82 Euro/m². Das verdeutlicht, dass die Preisdynamik des Dresdner Wohnungsmarktes auf das nahe

Umland ausstrahlt. In 2 der 20 Gemeinden gab es allerdings Rückgänge der Angebotsmieten. In Kreischa sank der Wert um -0,20 Euro/m² und in Dürrröhrsdorf-Dittersbach um -0,52 Euro/m². Für Kreischa erklärt sich diese Entwicklung vor allem daraus, dass 2012 ein größeres Mietobjekt mit hochpreisigen Angeboten neu auf dem Markt angeboten wurde, das die Preisdynamik stark beeinflusste. Im Zeitraum von 2016 bis 2017 nahm hingegen der Anteil an Angeboten im mittleren Preissegment deutlich zu. In Dürrröhrsdorf-Dittersbach sind die Angebotsmieten hingegen seit 2013 stetig zurückgegangen.

Das Mietniveau in der Wohnungsmarkregion kann auch anhand der Mietspiegel betrachtet werden. Allerdings verfügen neben Dresden lediglich fünf Gemeinden des nahen Umlandes über einen amtlichen Mietspiegel: Meißen, Coswig, Radebeul, Radeberg und Pirna. Diese Gemeinden haben einen einfachen Mietspiegel in Form einer Tabelle 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 sehr unterschiedlich, so dass die Mietspiegelwerte nicht unmittelbar vergleichbar sind. 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 und Neubauten ausgewählt.

Das anhaltende Bevölkerungswachstum in Dresden sowie die damit verbundene Anspannung des Wohnungsmarktes und kontinuierliche Steigerung der Miet- und Eigentumspreise strahlen inzwischen auch auf das Umland aus. Aufgrund günstiger Miet- und Bodenpreise im Umland steigt dort die Nachfrage, was zu verstärkten Wohnbauflächenausweisungen geführt hat. Neben Flächen in innerörtlichen Lagen werden zunehmend auch Flächen im Außenbereich neu erschlossen. Um Umwelteinflüsse eines steigenden Pendleraufkommens zu begrenzen, ist die Stadt Dresden vor allem daran interessiert, dass die Neubauquartiere im Umland eine gute Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr haben.

Grundstückspreise

Die Grundstückspreise für Wohnbauland weisen in der Wohnungsmarkregion eine deutliche Differenzierung auf. Als Datengrundlage dient der Grundstücksmarkt-

bericht des Freistaates Sachsen, in dem die Bodenrichtwerte für Wohnbauland auf Ebene der Gemeinden ausgewertet werden (Freistaat Sachsen 2017, 2018).

Dresden und Radebeul erreichen mit über 150 Euro/m² die höchsten mittleren Preise. Weitere Gemeinden mit überdurchschnittlich hohen Preisen von 100 bis unter 150 Euro/m² sind die westlich anschließenden Kommunen Coswig, Weinböhla und Moritzburg. Die geringsten mittleren Preise gab es in den Gemeinden Arnsdorf und Klipphausen (20 bis unter 30 Euro/m²) sowie in Dürrröhrsdorf-Dittersbach (40 bis unter 50 Euro/m²). Im Vergleich zu 2016 stiegen in elf der 20 Gemeinden die Preise. In den fünf Gemeinden, die bereits die höchsten Preise aufweisen, stiegen diese auch am stärksten. In den übrigen neun Gemeinden sind die Grundstückspreise weitgehend stabil geblieben.

Die Betrachtung der Wohnungsmarkregion Dresden hat gezeigt, dass es hilfreich ist, die Entwicklungen des Dresdner Wohnungsmarktes mit denen der Umlandgemeinden in Relation zu setzen. Dadurch lassen sich Daten des Wohnungsmarktes sowohl in ihrer Größenordnung als auch ihrer zeitlichen Entwicklung besser interpretieren. Die wachsenden Pendlerverflechtungen und die Ausstrahlungseffekte der Dynamik des Dresdner Wohnungsmarktes führen zu stärkeren Kopplungen und Abhängigkeiten zwischen den Gemeinden der Wohnungs-

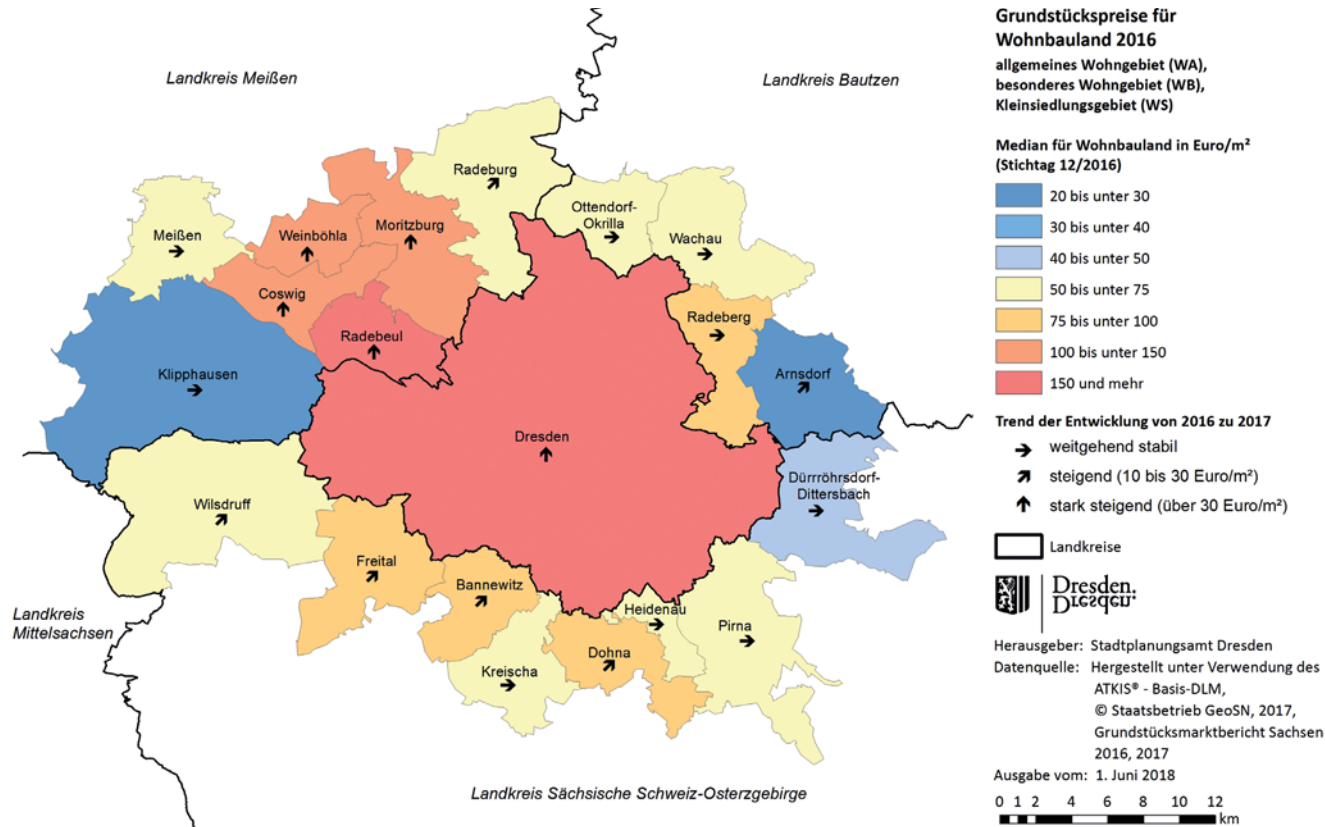
Mietspannen in Dresden und ausgewählten Gemeinden des nahen Umlandes ab 2013

Stadt	Mietspiegel gültig ab	Definition der Merkmale	Mietspannen in Euro/m ²	
			Altbau	Neubau
Dresden	2017	beste Ausstattung, einfache/mittlere Lage, alle Wohnungsgrößen, Altbau bis 1945	5,66- 8,22	
		beste Ausstattung, alle Lagen, alle Wohnungsgrößen, Neubau nach 1990		6,44- 8,50
Radebeul	2017	beste Ausstattung, ohne Lage, 60 bis 100 m ² , Altbau bis 1918, Neubau 1991 bis 2004	5,80- 7,35	5,70- 7,15
Radeberg	2017	beste Ausstattung, ohne Lage, 51 bis 75 m ² ; Altbau bis 1945, Neubau 1993 bis 2007	5,06- 6,58	5,37- 7,53
Meißen	2013	beste Ausstattung, mittlere Lage, 46 bis 60 m ² , ohne Baulter	4,50- 6,05	
Coswig	2017	beste Ausstattung, ohne Lage, 46 bis 60 m ² ; Altbau bis 1948, Neubau nach 1990	4,60- 5,76	5,09- 6,20
Pirna	2018	mittlere Ausstattung, ohne Lage, über 50 bis 80 m ² ; Altbau bis 1918, Neubau nach 1991 bis 2001	4,00- 7,80	4,70- 7,00

Datengrundlage: Mietspiegel der Städte Dresden 2017, Radebeul 2017, Radeberg 2017, Meißen 2013, Coswig 2017, Pirna 2018.

markregion. Damit wächst auch der Abstimmungs- und Kooperationsbedarf in der Region unter anderem zu Fragen der Bereitstellung sowohl preiswerter als auch alters- und behindertengerechter Wohnungen so-

wie einem ökologisch nachhaltigen Umgang mit Wohnbauflächenausweisungen.



6 Wohnungsmarktprognose und Bauplanungen

6.1 Bevölkerungsprognose

Die aktuellste Prognose zur Entwicklung der Einwohner und Haushalte in der Stadt Dresden hat die Kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden 2017 erstellt. Die Prognose bezieht sich auf Personen, die in Dresden ihren Hauptwohnsitz haben, und macht Aussagen über die bis 2030 (Jahresmitte) erwartete Entwicklung.

Die Vorausberechnung basiert auf folgenden zentralen Annahmen:

- Die zusammengefasste Geburtenziffer (TFR) erhöht sich von 1,54 Kindern pro Frau bis 2025 auf einen Wert von 1,6. Die gleiche Annahme liegt der Prognose des Statistischen Landesamtes zugrunde.
- Trotz der steigenden Geburtenziffer geht die Zahl der jährlichen Geburten von gegenwärtig 6 400 bis zum Jahr 2024 auf 6 000 zurück und bleibt dann bis 2030 auf diesem Niveau. Diese Entwicklung resultiert aus den geburtenschwachen Jahren nach der Wende, deren Folge eine geringere Zahl an Frauen im Alter von 25 bis 34 Jahren ist.
- Der natürliche Saldo aus Geburten und Sterbefällen bleibt bis 2025 positiv und führt zu Einwohnergewinnen. Dieser positive Saldo geht in diesem Zeitraum aber stetig zurück und bleibt, den Annahmen folgend, von 2025 bis 2030 auf einem weitgehend ausgeglichenen Niveau.
- Die Lebenserwartung der Frauen steigt bis 2030 auf 86,4 Jahre, die Lebenserwartung der Männer auf 81,7 Jahre.
- Der negative Wanderungssaldo gegenüber dem Umland bleibt auf einem weitgehend stabilen Niveau.
- Der positive Wanderungssaldo mit den östlichen Bundesländern nimmt aufgrund der wachsenden Anteile junger Menschen im Ausbildungs- und Studientalter und der erwarteten Wirtschaftsansiedlungen bis 2022 wieder leicht zu.

- Der mit den westlichen Bundesländern bestehende leicht negative Saldo gleicht sich bis 2021 aus. Nachfolgend wird bis 2030 ein ausgeglichener Saldo erwartet.
- Der sehr hohe positive Saldo mit dem Ausland schwächt sich ab und liegt nach 2020 leicht über dem Niveau des langjährigen Mittels.
- Der Saldo aller Zu- und Fortzüge bleibt während des gesamten Prognosezeitraums positiv und nimmt im Zeitverlauf bis 2022 leicht zu, geht anschließend aber wieder leicht zurück.

Im Ergebnis der Prognose steigt die Einwohnerzahl der Stadt Dresden in den nächsten Jahren weiter an:

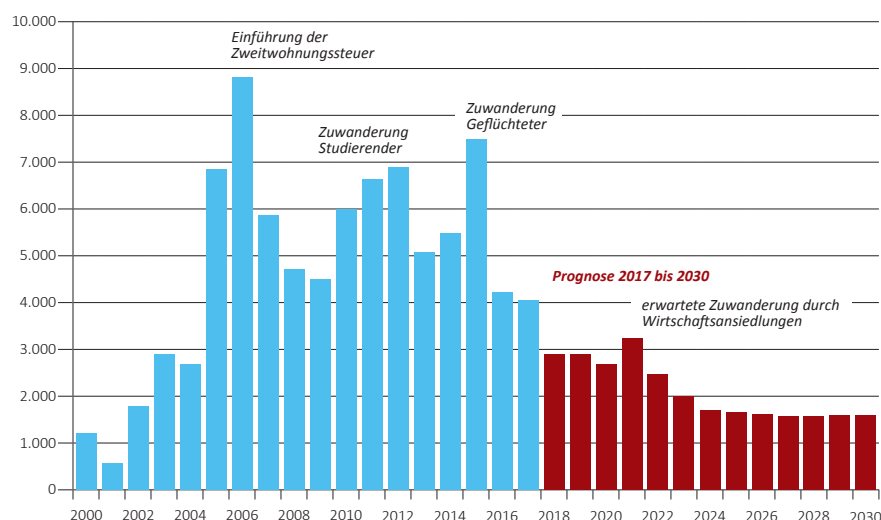
- bis 2020 auf 562 300 Einwohner, was einer Zunahme gegenüber 2017 um 1,7 Prozent entspricht,
- bis 2025 auf 574 500 Einwohner bzw. um 3,9 Prozent,
- bis 2030 auf 582 600 Einwohner bzw. um 5,3 Prozent (die Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres).

Auf den gesamten Zeitraum bezogen, wächst die Einwohnerzahl Dresdens pro Jahr um rund 2 300 Einwohner.

Die demographische Alterung wird sich in Dresden bis 2030 fortsetzen. Obwohl vorübergehend der Anteil sehr junger Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung ansteigt, führen die altersstrukturellen Veränderungen insbesondere zu einer Zunahme des Anteils der alten und hochbetagten Bevölkerung. Die Alterung verläuft allerdings langsam, was sowohl auf eine recht günstige Entwicklung der Geburtenzahlen als auch auf Zuzüge junger Menschen nach Dresden zurückzuführen ist.

Die junge Bevölkerung im Alter von 18 bis 24 Jahren nimmt bis 2030 um 11 400 Personen bzw. 26,6 Prozent zu. Dieses Wachstum ist auf den fast kontinuierlichen Anstieg der Geburtenhäufigkeit nach ihrem extremen Tiefpunkt im Jahr 1994 bis zur Gegenwart zurückzuführen und führt zu einer wieder wachsenden Wohnungsnachfrage junger Haushaltsgründer. Die Zahl der Einwohner im Alter von 25 bis 29 Jahren geht unter anderem aufgrund gering besetzter Geburtsjahrgänge um 4 300 Personen bzw. 8,8 Prozent zurück. Die Alters-

Jährlicher Änderung der Zahl der Einwohner in Dresden 2000 bis 2017 und Prognose bis 2030



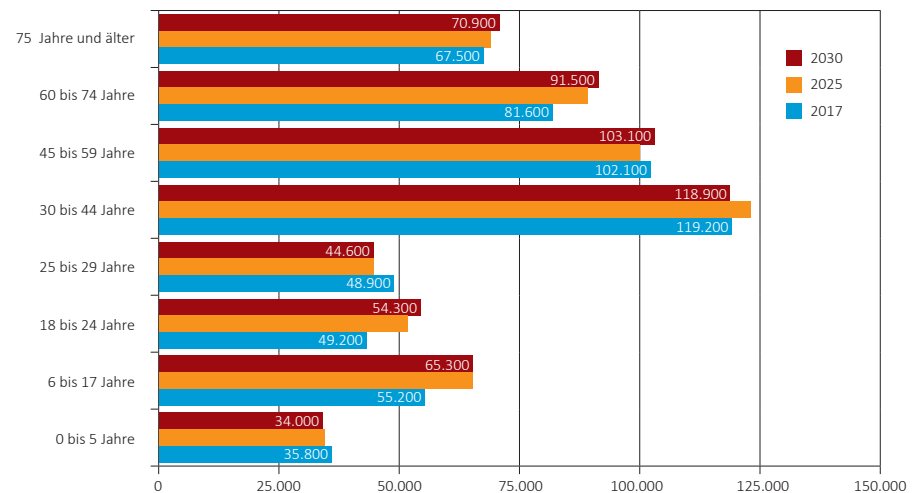
Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

gruppe von 30 bis 44 Jahren, zu denen die typischen Familienhaushalte zählen, nimmt bis zum Jahr 2021 weiter zu, geht nachfolgend aber wieder bis 2030 leicht unter das Niveau von 2017 zurück. Die Änderung zwischen 2017 und 2030 beträgt dann lediglich -300 Personen bzw. -0,3 Prozent. Die Zahl der Einwohner im Alter von 60 bis 74 Jahren steigt deutlich. Erwartet wird ein Plus von 9 900 Einwohnern bzw. 12,1 Prozent. Auch die Gruppe der Hochbetagten ab 75 Jahre wächst weiter, bis 2030 um 3 400 Personen bzw. 5,0 Prozent.

In räumlicher Differenzierung liegt die Prognose nur bis zum Jahr 2022 vor. Die Bautätigkeit und das daran gekoppelte Umzugsverhalten sowie sich verändernde Wohnungsmarktbedingungen lassen sich kleinräumig für einen längeren Zeitraum nicht seriös prognostizieren.

Innerhalb der Stadt wird auch zukünftig ein Nebeneinander von wachsenden, stagnierenden und leicht schrumpfenden Stadtteilen erwartet. Besonders hohe Bevölkerungszunahmen von mehr als 1 000 Einwohnern sind für die Wilsdruffer Vorstadt, die Friedrichstadt, die Albertstadt und Mickten zu erwarten, wo mehrere größere Bauprojekte geplant sind. Ein deutliches Wachstum von 600 bis 1 000 Einwohner zeichnet zudem die Innere Altstadt als auch die Stadtteile Seevorstadt-Ost und Striesen-Süd. Auch in diesen Stadtteilen sind größere Neubauprojekte geplant bzw.

Bevölkerungsprognose: Altersstruktur der Dresdner Bevölkerung 2017, 2025 und 2030 im Vergleich



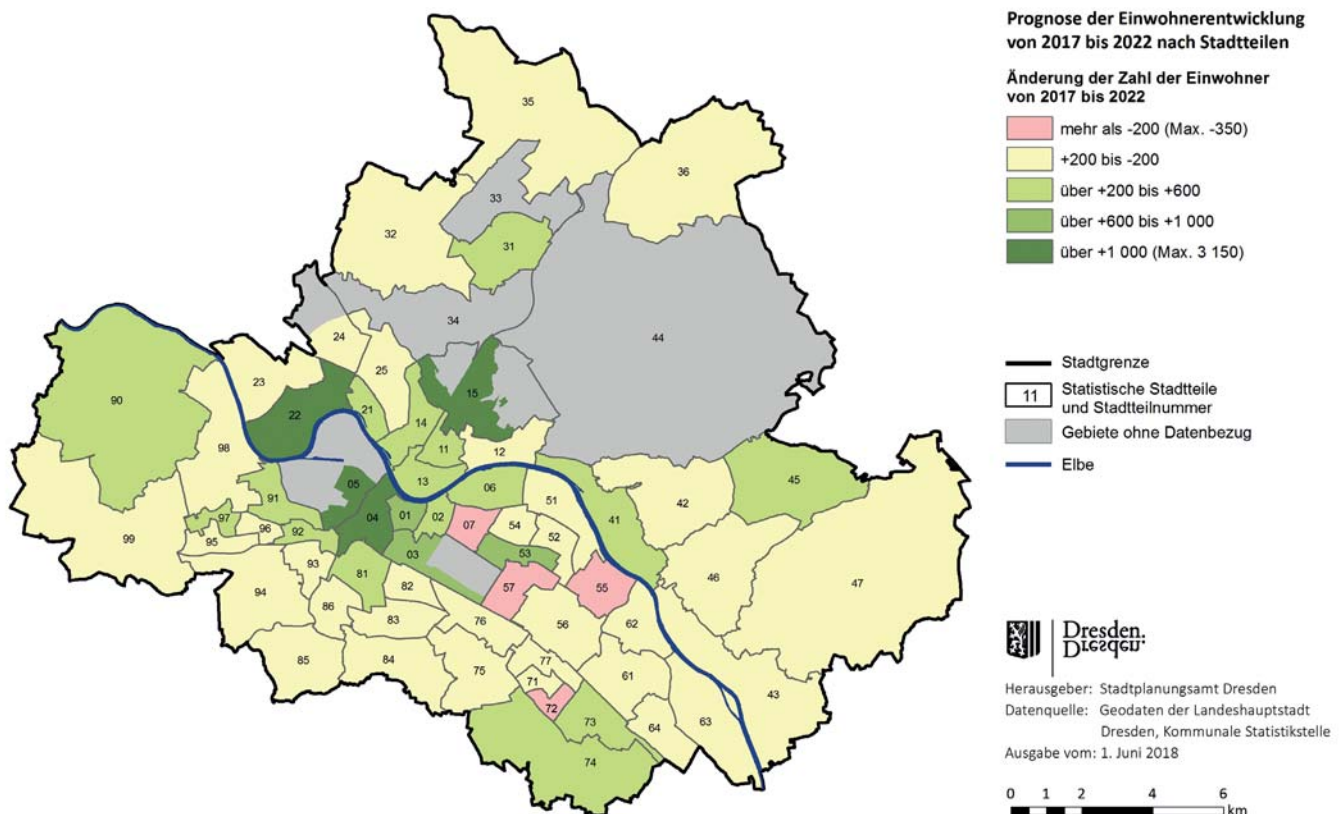
Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden; Daten 2017 zum Jahresende, Daten 2025 und 2030 zur Jahresmitte

bereits im Bau. Die höchsten Einwohnerrückgänge werden laut Prognose für die Johannstadt-Süd, Gruna, Tolkewitz/Seidnitz-Nord und Prohlis-Süd prognostiziert. Zu den wichtigsten Gründen für diese Entwicklung zählen Haushaltsverkleinerungen und die demographische Alterung.

6.2 Haushalteprognose

Die Haushalteprognose baut auf der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden auf. Demnach steigt die Zahl von 300 300 Haushalten zur Jahresmitte 2017

- bis 2020 auf 303 400 Haushalte bzw. um 1,0 Prozent gegenüber 2017 an,
- bis 2025 auf 310 400 Haushalte bzw. um 3,4 Prozent und



Prognose der Haushaltsgrößenstruktur zur Jahresmitte in Dresden 2017 bis 2030

Jahr	Zahl und Anteil (%) der Haushalte										
	1-PHH		2-PHH		3-PHH		4-PHH		>4-PHH		Summe
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	
2017	153 300	51,0	89 100	29,7	31 100	10,4	20 600	6,9	6 200	2,1	300 300
2020	154 000	50,8	89 600	29,5	31 700	10,4	21 500	7,1	6 500	2,1	303 400
2025	158 600	51,1	91 000	29,3	32 100	10,3	22 000	7,1	6 800	2,2	310 400
2030	162 800	51,4	92 700	29,3	32 500	10,3	21 900	6,9	6 800	2,1	316 600

Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden, Bevölkerungsprognose 2017

- bis 2030 auf 316 600 Haushalte bzw. um 5,4 Prozent.

Für das Jahr 2030 wird eine in etwa gleiche Verteilung der Haushaltsgrößen erwartet, wie sie bereits 2017 bestand. Lediglich der Anteil der Ein-Personen-Haushalte nimmt geringfügig zu und der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte etwas ab.

6.3 Wohnungsbedarf

Der Wohnungsbedarf und die Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau werden im Rahmen der Wohnbauflächen- und Wohnbedarfsprognose untersucht. Die aktuellste Prognose erstellte das Forschungs- und Beratungsinstitut empirica im Januar 2016 (empirica 2016). Die Studie baut auf der Bevölkerungs- und Haushalteprognose der Landeshauptstadt Dresden auf und berechnet die Bedarfszahlen für den Wohnungsneubau für die Zeiträume bis 2020, 2025 und 2030.

Infolge des erwarteten Wachstums der Einwohner- und Haushaltszahlen besteht bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf in Dresden von insgesamt 30 050 Wohnungen. Aufgrund der unterschiedlichen Dynamik der Einwohnerzuwächse bis 2030 und noch bestehender Wohnungsleerstände ergeben sich jedoch in der zeitlichen Entwicklung unterschiedliche Wohnbedarfe.

- Bis 2020 besteht ein Bedarf für 15 520 Wohnungen, was einem jährlichen Zusatzbedarf von 2 587 Wohnungen entspricht. Da aktuell noch Wohnungsleerstände bestehen und diese abgebaut werden können, reduziert sich die Zahl der Neubauwohnungen auf 1 587 Wohnungen pro Jahr.
- Zwischen 2021 bis 2025 besteht ein Wohnungsbedarf von 7 250 Wohnungen bzw. 1 450 Wohnungen pro Jahr. Da es auch für diesen Zeitraum noch

aktivierbare Wohnungsleerstände gibt, wird von einem Wohnungsneubaubedarf von 790 Wohnungen pro Jahr ausgegangen.

- Von 2026 bis 2030 werden weitere 7 280 Wohnungen benötigt, was einem jährlichen Zuwachs von 1 456 Wohnungen entspricht. Da es nach 2025 keine Wohnungsleerstandsreserven mehr gibt, muss dieser Wohnungsbedarf ausschließlich durch Wohnungsneubau gedeckt werden.

Abzüglich der aktivierbaren Leerstandsreserve besteht bis 2030 ein Wohnungsneubaubedarf von 20 750 Wohnungen, davon 14 950 in Mehrfamilienhäusern (72 Prozent) und 5 800 Wohnungen in Eigenheimen (28 Prozent). Für den Zeitraum bis 2020 wird für den Mehrfamilienhausbestand von einem Neubaubedarf von 1 134 Wohnungen pro Jahr ausgegangen, beim Wohnungsneubau in Eigenheimen von einem jährlichen Zuwachs von 453 Wohnungen.

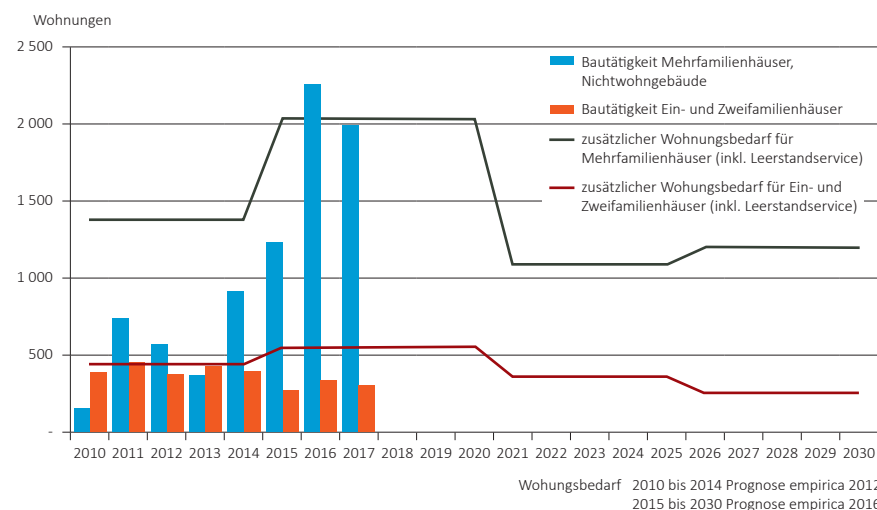
6.4 Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau

Um ein ausreichendes und attraktives Angebot an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Dresdens zu schaffen, hat die Stadt eine intensive Standortmobilisierung angestrengt. Zudem wurde bereits 2012 auf die neuen Ergebnisse der Bevölkerungsprognose reagiert und zusätzliche Flächen für größere Wohnungsbaustandorte ausgewiesen.

Nach der Wohnbauflächenprognose 2016 standen für die Neuerrichtung von Wohnungen in Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern bis 2030 potenzielle Bauflächen im Umfang von etwa 430 Hektar zur Verfügung, auf denen rund 26 000 Wohneinheiten errichtet werden können (empirica 2016).

Der weitaus größte Flächenanteil entfällt auf Bauflächen für Eigenheime und andere individuelle Wohnformen: 273 Hektar bieten Platz für rund 7 930 Wohneinheiten.

Bautätigkeit und Wohnungsneubaubedarf nach Mehrfamilienhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern 2010 bis 2030



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden; empirica Wohnbauflächenprognose 2016

Diese Flächenpotenziale setzen sich zusammen aus:

- größeren Neubauflächen für etwa 2 930 Wohneinheiten (nach Wohnbauflächenkataster; ab fünf Wohnungen je Standort),
- Brachflächen, Baulücken und Baupotenziale in zweiter Reihe für rund 5 000 Wohneinheiten (nach Baulandkataster/Brachendatenbank).

Für den Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern gibt es bis 2030 ein Flächenpotenzial von rund 157 Hektar für rund 18 040 Wohneinheiten, davon

- auf Neubauflächen für größere Standorte rund 15 140 Wohneinheiten (nach Wohnbauflächenkataster) und
- in Baulücken bzw. auf Brachen etwa 2 900 Wohneinheiten (nach Baulandkataster/Brachendatenbank).

Die im neuen Entwurf des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Wohnbauflächenpotenziale decken die bis 2030 zu erwartende Neubaunachfrage und sind damit quantitativ wie auch qualitativ ausreichend. Für Eigenheime besteht ein Deckungsgrad von 137 Prozent, für Mehrfamilienhäuser von 121 Prozent.

Die steigenden Preise für Wohnbauland weisen aber darauf hin, dass bei anhaltendem oder sich erhöhendem Einwohnerzuwachs perspektivisch weitere Wohnbauflächen auszuweisen sind. Die Flächenausweisungen sind auch erforderlich, um Knappheiten und damit deutliche Preissteigerungen auf dem Grundstücksmarkt zu verhindern. Gelingt dies nicht, weichen Bauträger und Eigentumsbildner verstärkt auf Standorte im Umland aus.

6.5 Aktuelle Projekte und Planungen für Wohnungsneubau und Modernisierung

Trotz der aktuell ambivalenten Rahmenbedingungen für Investoren – einerseits geringe Zinssätze und hohes Kapitalangebot, andererseits steigende Baukosten und wachsende Konkurrenz auf dem Grundstücksmarkt – hat der Wohnungsneubau in Dresden eine neue Dynamik erreicht. Die hohe Zahl an Baugenehmigungen und eine Vielzahl angekündigter Projekte deuten darauf hin, dass insbesondere der Wohnungs-

neubau von Mehrfamilienhäusern in den nächsten Jahren auf einem hohen Niveau bleiben wird. Auf der Grundlage von laufenden Planungen und angekündigten Vorhaben, könnten von 2018 bis 2020 bis zu 10 000 neue Wohnungen errichtet werden, was einem jährlichen Neubauvolumen von 3 300 Wohnungen entspricht.

Die aktuellen Bauvorhaben zeigen, dass ein Großteil der Bauprojekte weiterhin in der Innenstadt liegt. Zu den Vorhaben zählen unter anderem:

- die Mary Ann Apartments am Postplatz (196 Wohnungen),
- die Residenz am Postplatz (246 Wohnungen),
- die Wohn- und Geschäftshäuser an der Wallstraße (287 Wohnungen),
- das Haus am Schauspielgarten (140 Wohnungen) und
- das Projekt Altmarkt MK4 an der Kreuzkirche (200 Wohnungen).

Ein hohes Neubauvolumen wird auch östlich der Innenstadt im Gebiet der Pirnaischen Vorstadt, der Seevorstadt-Ost und der Johannstadt erwartet. Zu den größten Projekten zählen:

- Wohnungsneubauten an der Wiener Straße (522 Wohnungen),
- das Quartier der Generationen an der Gerokstraße (350 Wohnungen),
- das Stadtquartier am Blüherpark (1 650 Wohnungen) und
- die Lingnerallee (450 Wohnungen).

Der Rückgang der umfangreichen Flächenangebote führt dazu, dass verstärkt Baulücken, Blockinnenbereiche und Grundstücke in der sogenannten zweiten Reihe erschlossen werden. Die Vorhaben in den innerstädtischen Lagen und Projekte der Nachverdichtung sind jedoch häufig mit komplexen Umfeld- und Nutzungskonflikten verbunden, so dass sich aufwendigere Planungs- und Beteiligungsverfahren ergeben.

Die hohe Investitionsbereitschaft der Bauträger führt dazu, dass neben den traditionell guten Wohnlagen mit hoher Bautätigkeit (insbesondere Striesen) zunehmend auch Gebiete im Dresdner Westen und an großen Neubaustandorten in den Fokus rücken. Zu den größeren Vorhaben zählen:

- Neubauten entlang der Schweriner Straße (177 Wohnungen),
- das Quartier an der Könneritzstraße 25 (300 Wohnungen),
- das Friedrichstädter Tor in der Friedrichstadt (130 Wohnungen),

- Wohnungsneubauten in Mickten (2 100 Wohnungen) und
- das Neubauquartier an der Staufenbergallee/Marienallee (650 Wohnungen).

Am Wohnungsneubau wird sich auch die neu gegründete kommunale Wohnungsgesellschaft „WiD Wohnen in Dresden“ beteiligen. Die ersten Wohnungsbauvorhaben liegen in der Ulmenstraße (Leuben), am Nickerner Weg (Nickern), in der Alemanenstraße (Striesen), der Bulgakowstraße (Zscherntz), der Fröbelstraße (Löbtau), an der Schäferstraße (Friedrichstadt), der Lugaer Straße und Friedrich-Ebert-Straße (Niedersedlitz), der Jüngststraße (Blasewitz), der Kipsdorfer Straße (Seidnitz), der Florian-Geyer-Straße sowie am Käthe-Kollwitz-Ufer (Johannstadt) und umfassen 620 Wohnungen. Die Vonovia errichtet aktuell Neubauten an der Reicker Straße (83 Wohnungen) und plant weitere Neubauten von über 300 Wohnungen auf Rückbauflächen (Nicolaistraße) und als Nachverdichtungen (Seidnitzer Straße in der Pirnaischen Vorstadt, Rosenbergstraße in Altgruna, Mügelnstraße in Reick). Die Dresdner Wohnungsgenossenschaften planen für den Zeitraum von 2018 bis 2020 den Neubau von 420 Wohnungen.

Der Neubau von Eigenheimen hat im Vergleich zur aktuellen hohen Baudynamik im Mehrfamilienhausbau eine deutlich geringere Bedeutung. Für die nächsten Jahre wird ein jährliches Neubauvolumen von 350 bis 500 Wohnungen erwartet. Davon entstehen viele Neubauten in Baulücken und in zweiter Reihe. Größere Wohnbauflächen für den Eigenheimbau liegen:

- in Nickern (25 Wohnungen),
- an der Travemünder Straße in Klotzsche (20 Wohnungen),
- in Weißig am Standort Marienbäder (30 Wohnungen),
- in Laubegast am Standort Havemannstraße (14 Wohnungen),
- in Schullwitz am Standort Am Aspich (12 Wohnungen),
- in Pieschen an der Boxdorfer Straße (31 Wohnungen) und
- in Mickten an der Overbeckstraße (20 Wohnungen).

Für weitere Wohnbaustandorte für Eigenheime werden aktuell Bebauungspläne erstellt. Zu den größeren Standorten zählen folgende Vorhaben:

- Wilhelm-Franke-Straße in Leubnitz (100 Wohnungen),

- Dohnaer Straße in Großluga (65 Wohnungen),
- Geystraße in Strehlen (35 Wohnungen),
- an der Leeraue in Wilschdorf (20 Wohnungen) und
- am Landsteig in Bühlau (20 Wohnungen).

Neben dem Wohnungsneubau wird für die kommenden Jahre auch eine höhere Bautätigkeit beim Umbau und der Modernisierung erwartet. Vor allem in Folge der 2013 erfolgten Novellierung des Baugesetzbuches und der damit verbundenen stärkeren Gewichtung einer klimagerechten und energetischen Stadtentwicklung wird der Schwerpunkt voraussichtlich bei Maßnahmen der energetischen Sanierung liegen.

Im Bestand der Vonovia sollen bis 2020 an über 1 500 Wohnungen Erneuerungsmaßnahmen vorgenommen werden. Zu den größten Vorhaben zählen die Sanierung der Gebäude auf der Florian-Geyer-Straße, auf der Blasewitzer Straße und der Michelangelostraße.

Die Baumaßnahmen in den von der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesenen Stadterneuerungsgebieten werden sich auch in den folgenden Jahren auf die Aufwertung des Wohnumfeldes und der sozialen Infrastruktur konzentrieren.

6.6 Programme der Wohnungsbauförderung

Eine Vielzahl von Programmen des Bundes, des Freistaates Sachsen und der Landeshauptstadt Dresden bieten Förderangebote für den bedarfsgerechten Wohnungsneubau, die Modernisierung von Wohngebäuden und die Anpassung von Wohnungen an das Wohnen im Alter.

Der Bund stellt umfangreiche Fördermittel im Rahmen der Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Verfügung. Zu den Programmen des Wohnungsbaus zählen unter anderem:

- KfW-Darlehen für den altersgerechten Umbau von Wohnungen,
- KfW-Darlehen für energieeffizientes Bauen und Sanieren,
- KfW-Darlehen für die Wohneigentumsbildung.

Der Freistaat Sachsen fördert:

- die Bildung von Wohneigentum von Familienhaushalten,

- die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum, den seniorengerechten Umbau von Mietwohnungen und
- die Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.

Landesprogramm zur Bildung von Wohneigentum von Familienhaushalten

Mit einer Richtlinie „Familienwohnen“ fördert der Freistaat Sachsen seit 2017 die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum. Das Programm richtet sich an Familien mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren. Gefördert werden der Erwerb, der Bau und die Modernisierung im Zusammenhang mit einem Erwerb von Wohneigentum mittels eines zinsgünstigen Darlehens. Für die Antragsteller gelten bestimmte Obergrenzen des Haushaltseinkommens. Nach Angaben der Sächsischen Aufbaubank haben im Jahr 2017 insgesamt 66 Haushalte aus Dresden ein Darlehen erhalten, davon 40 Vorhaben zum Erwerb von Wohneigentum und 26 zum Neubau von Wohneigentum zur Selbstnutzung. Die bewilligten Darlehen umfassen ein Fördervolumen von rund sieben Millionen Euro.

Landesprogramm zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum

Ende November 2016 hat der Freistaat Sachsen ein Förderprogramm zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum aufgelegt. Die Förderung erfolgt mittels eines Zuschusses während der Bauphase für den Neubau eines Wohngebäudes, die Nutzungsänderung, den Ausbau eines Wohngebäudes oder die Sanierung von nicht mehr genutztem Wohnraum. Die Gewährung des Zuschusses ist an Bedingungen hinsichtlich der Wohnungsbelegung, der Miethöhe, der Wohnungsgrößen und der Baukosten geknüpft. Das Programm kommt in den sächsischen Städten und Gemeinden zur Anwendung, in denen eine angespannte Wohnungsmarktsituation mit steigenden Mietpreisen und einem sinkenden Angebot an preiswerten Wohnungen zu verzeichnen ist. Die Landeshauptstadt Dresden zählt zu diesen Kommunen und kann nach den bisher beantragten Zuwendungen über Fördermittel in Höhe von bis zu 40 Millionen Euro verfügen. Diese Mittel gelten für das Programmjahr 2017, mit denen Projekte von 2017 bis 2020 gefördert werden können und für das

Programmjahr 2018, mit einem Förderzeitraum von 2018 bis 2021.

Die Wohnungsbauförderstelle der Landeshauptstadt nimmt die Förderanträge entgegen. Die Entscheidung über eine Förderung erfolgt auf der Grundlage des Förderbedarfskonzeptes der Landeshauptstadt Dresden und den Priorisierungen der Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung. Für genehmigte Anträge schließt die Landeshauptstadt Dresden mit den Eigentümern sogenannte Weitergabeverträge ab, in denen die Konditionen der Förderung und Vermietung vereinbart werden. Die Landeshauptstadt Dresden hat 2018 die ersten Förderanträge genehmigt, so dass ab 2019 die ersten geförderten Wohnungen bezogen werden können.

Landesprogramm zum seniorengerechten Umbau von Mietwohnungen

Das Anfang 2018 aufgelegte Programm richtet sich an Wohnungsunternehmen und private Vermieter bzw. Vermieterinnen. Gefördert wird der Umbau von Wohnungen und Gebäuden für das seniorengerechte Wohnen. Die Förderung besteht aus der Übernahme von bis zu 40 Prozent der Umbaukosten und beträgt maximal 10 000 Euro je Wohnung. Gegenstand der Förderung sind unter anderem barriere-reduzierende Maßnahmen, Aufzüge, Stellflächen für Rollatoren und Scooter, der verbesserte Einbruchschutz sowie unterstützende Smart-Home-Anwendungen.

Landesprogramm zur Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen

Ab dem 1. Juli 2017 fördert der Freistaat Sachsen die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse für das Wohnen mit Mobilitätseinschränkung mit einem Baukostenzuschuss. Die Förderung können Mieter- und Eigentümerhaushalte beantragen, in denen Menschen mit einer bestehenden oder voraussichtlich dauerhaften Mobilitätseinschränkung leben. Förderfähige Maßnahmen sind unter anderem:

- die Beseitigung von Schwellen innerhalb der Wohnung,
- die Verbreiterung von Türen innerhalb der Wohnung,
- der Umbau der Küche und/oder des Bades zur Erhöhung der Bewegungsflächen,

- der Einbau einer bodengleichen Dusche und
- die Beseitigung einer Schwelle zum Balkon, der Terrasse oder ähnlichem.

Seit Auflage des Programms im Juli 2017 wurden bis Dezember 2017 insgesamt 28 Förderanträge mit einem Fördervolumen von rund 157 900 Euro bewilligt. Von Januar bis Mai 2018 bewilligte die Sächsische Aufbaubank weitere 54 Förderanträge mit einem Fördervolumen von 348 500 Euro.

Neben den Förderprogrammen des Freistaates Sachsen hat auch die Landeshauptstadt Dresden ein eigenes Programm aufgelegt, um gezielt die Wohnbedingungen für Menschen im Alter und mit Mobilitätseinschränkung zu verbessern.

Kommunales Förderprogramm der Landeshauptstadt Dresden für Maßnahmen zur Anpassung der Wohnung an die Bedürfnisse älterer und behinderter Bürger

Die Landeshauptstadt Dresden hat ein großes Interesse daran, dass Menschen auch im hohen Alter und mit körperlichen Einschränkungen möglichst lange in ihrer Wohnung und dem vertrauten Wohnumfeld leben können. Aus diesem Grund hat die Stadt Dresden bereits im Jahr 2000 das Programm zur „Förderung von Maßnahmen zur Anpassung der Wohnung an die Bedürfnisse älterer und behinderter Bürger“ aufgelegt. Grundlage des Programms ist eine kommunale Richtlinie.

Die Stadt fördert Maßnahmen zur Anpassung in Bestandswohnungen an die individuellen Bedürfnisse der älteren und behinderten Bewohner. Zu diesen Wohnanpassungsmaßnahmen zählen unter anderem der Einbau von Haltegriffen oder Handläufen, die Beseitigung von Barrieren in der Wohnung und der Umbau des Bades entsprechend der Behinderung bzw. den Bedürfnissen.

Anspruchsberechtigt sind selbstnutzende Eigentümer sowie Mieter, die das 60. Lebensjahr vollendet haben oder die anerkannt schwerbehindert sind (oder deren berechnete Vertreter) und deren Einkommen die für die Gewährung der Fördermittel geltende Einkommensgrenze nicht überschreitet (in der Regel maximal 25 Prozent über dem Niveau der WBS-Einkommensgrenzen).

Die Förderung besteht aus einem nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss in Höhe von 75 Prozent der förderfähigen Baukosten bis zu einem Höchstbetrag von 3 835 Euro

je Zuwendungsempfänger und Wohnung. In den Jahren 2017 und 2018 stehen für das Programm jährlich 200 000 Euro zur Verfügung. Mit den Mitteln können pro Jahr mindestens 50 Haushalte unterstützt werden.

Seit dem Start des Programms im Jahr 2000 wurden in insgesamt 694 Wohnungen Maßnahmen zur Anpassung an das Wohnen im Alter und für Menschen mit Behinderung vorgenommen. Das Fördervolumen beträgt rund 1,75 Millionen Euro. Der weitaus größte Bedarf besteht bei den Anpassungen des Bades, so dass 79 Prozent aller bisher geförderten Vorhaben darauf ausgerichtet waren.

7 Der Dresdner Wohnungsmarkt im Überblick und Vergleich

7.1 Dresdner Wohnungsmarkt im Überblick

Einwohner

Die Wohnungsnachfrage ist in den letzten Jahren aufgrund der steigenden Zahl der Einwohner und Haushalte stetig gewachsen. Das seit Anfang der 2000er Jahre bestehende Einwohnerwachstum hat sich weiter fortgesetzt, so dass im Jahr 2017 insgesamt 557 098 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Dresden gemeldet waren. Die stetige Zunahme der Einwohnerzahl resultiert aus einem stabilen Geburtenüberschuss und Wanderungsgewinnen aus Sachsen, den ostdeutschen Bundesländern und dem Ausland. Mit dem Dresdner Umland besteht hingegen seit 2013 ein negativer Wanderungssaldo, das heißt, in der Bilanz ziehen mehr Einwohner von Dresden ins Umland als aus dem Umland nach Dresden.

Haushalte

Das Einwohnerwachstum hat auch zu mehr Haushalten in Dresden geführt. Im Jahr 2017 gab es in Dresden 301 418 private Haushalte. Zwischen 2014 bis 2017 ist die Zahl der Haushalte im Mittel um 2 000 pro Jahr gewachsen, im Jahr 2017 nochmals um 1 400. Der Trend der Singularisierung hat sich fortgesetzt wenn auch in etwas abgeschwächter Form. Lebten im Jahr 2004 noch durchschnittlich 1,91 Personen in einem Haushalt, so verringerte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis zum Jahr 2017 auf nur noch 1,80 Personen pro Haushalt. Die Zahl und der Anteil der Ein-Personen-Haushalte hat in Dresden zugenommen. 2017 lebten rund 154 720 Einwohner in einem Ein-Personen-Haushalt, was einem Anteil von 51,3 Prozent der Haushalte entspricht. Der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte hat leicht abgenommen. Mit 29,4 Prozent und

rund 88 510 Haushalten ist dieser Haushaltstyp am zweitstärksten besetzt. Während sowohl die Zahl der kleinen, wie auch der großen Haushalte gestiegen ist, hat die Zahl der Drei-Personen-Haushalte seit 2004 stetig abgenommen. Deren Anteil lag 2017 noch bei 10,3 Prozent. Der Anteil der größeren Haushalte mit vier, fünf und mehr Personen hatte von 2003 bis 2010 zwar abgenommen, steigt seitdem aber wieder an und lag 2017 bei 9,0 Prozent. Diese Entwicklung ist auch auf dem Dresdner Wohnungsmarkt erkennbar, auf dem es eine verstärkte Nachfrage nach größeren Wohnungen mit vier und mehr Räumen gibt.

Bautätigkeit

Nach einer längeren Phase geringer Wohnungsbautätigkeit ist der Wohnungsneubau in den letzten sechs Jahren wieder deutlich gestiegen. Im Jahr 2016 wurden 2 597 Wohnungen im Neubau fertiggestellt und im Jahr 2017 nochmals 2 300. Zum Vergleich: Im Jahr 2010 lag die Neubautätigkeit bei 557 Wohnungen. Es kann daher von einer neuen Baukonjunktur in Dresden gesprochen werden. Die Baugenehmigungen, die als Indikator für die zukünftige Bauentwicklung zu deuten sind, bestätigen diese Entwicklung. So hat die Bauaufsicht im Zeitraum 2014 bis 2016 Baugenehmigungen für rund 8 100 Wohnungen erteilt, was einem Mittel von etwa 2 700 Wohnungen pro Jahr entspricht. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg 2017 nochmals deutlich auf 4 100 Wohnungen. Der Schwerpunkt des Baugeschehens hat sich auf den Bau von Mehrfamilienhäusern verlagert: Entfielen 2010 lediglich 25 Prozent der Neubauten auf Mehrfamilienhäuser, waren es 2017 knapp 61 Prozent. Im Zuge der steigenden Bautätigkeit ist der Wohnungsbestand in Dresden bis 2017 auf 298 761 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gestiegen.

Wohnungsleerstände

Da die Bautätigkeit über längere Zeit sehr gering war, die Zahl der Einwohner und Haushalte aber wuchs, gingen die Wohnungsleerstände deutlich zurück. Im Jahr 2017 lag der strukturelle Wohnungsleerstand in Dresden nur noch bei 1,7 Prozent. Zuzüglich der nicht bewohnbaren Wohnungen und der Fluktuationsreserve ergibt sich ein Gesamtleerstand von 6,2 Prozent.

Wohnungsmieten

Die Wohnungsmieten sind in Dresden auch in den letzten Jahren weiter gestiegen. Im Jahr 2016 erreichten die Bestandsmieten im Dresdner Mittel ein Niveau von 5,96 Euro/m² (nettokalt, nach Kommunalen Bürgerumfrage 2016). Die Angebotsmieten lagen 2016 bei 7,05 Euro/m² und 2017 bei 7,37 Euro/m². Für die Angebotsmieten im Wohnungsneubau lag der Mittelwert 2016 bei 10,26 Euro/m² und 2017 bei 10,43 Euro/m² (nach empirica-Preisdatenbank). Das Niveau der Mieten ist im deutschlandweiten Vergleich als durchschnittlich einzuschätzen, die Mietsteigerungen sind aber überdurchschnittlich hoch. Gegenüber 2010 sind die Bestandsmieten um 13,1 Prozent gestiegen, was einer jährlichen Mietsteigerung von 2,1 Prozent entspricht. Der jüngste Anstieg von 2014 zu 2016 beträgt bei den Bestandsmieten 0,27 Euro/m² bzw. 2,3 Prozent pro Jahr.

Eigentumspreise

Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren stetig gestiegen. Bei sanierten Eigentumswohnungen erhöhten sich die mittleren Preise von 2 390 Euro/m² im Jahr 2010 auf 3 650 Euro/m² im Jahr 2017, was einer Steigerung um 53 Prozent bzw. 5,4 Prozent pro Jahr entspricht. Für Eigentumswohnungen im Neubau lag der durchschnittliche Kaufpreis im

Jahr 2017 bei 3 300 Euro/m². Gegenüber 2010 entspricht das einem Preisanstieg von 38 Prozent bzw. 4,2 Prozent pro Jahr.

Wohnungsversorgung

Der Dresdner Wohnungsmarkt befindet sich aktuell in einer Phase zunehmender Anspannung. Aufgrund der Modernisierungstätigkeit und des Anstiegs der Wohnungsmieten lässt sich insbesondere für Wohnungen im preiswerten Segment eine zunehmende Anspannung erkennen. Besonders nachgefragt sind preiswerte Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen, aber auch große Wohnungen für Familien sowie barrierefreie bzw. altersgerechte Wohnungen.

Prognose und Wohnbedarf

Nach der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden wird die Wohnungsnachfrage bis 2030 um rund 29 400 Einwohner bzw. 16 300 Haushalte steigen, woraus sich ein anhaltend hoher Bedarf nach neu zu schaffenden Wohnungen ergibt.

Zu einem gewissen Teil kann dieser Wohnungsbedarf durch die Reaktivierung bisher leer stehender Gebäude und Wohnungen gedeckt werden. Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft hat dieses Potenzial bereits erkannt. Das zeigen die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Sanierungen von ruinösen oder nicht mehr bewohnbaren Gebäuden. Darüber hinaus ist es aber erforderlich, dass im Neubau zusätzliche Wohnungen entstehen.

Für den Zeitraum bis 2020 geht die Landeshauptstadt Dresden von einem Neubaubedarf von rund 1 600 Wohnungen pro Jahr aus. Davon sollten pro Jahr rund 1 150 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 450 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet werden. Für den Zeitraum von 2021 bis 2030 liegt der jährliche Neubaubedarf bei mindestens 1 100 Wohnungen. Bezogen auf die Teilsegmente des Wohnungsmarktes bestehen vor allem Bedarfe nach preiswerten Wohnungen sowie nach barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen.

Die Landeshauptstadt Dresden erweiterte das Angebot an Wohnbauflächen kontinuierlich, so dass bis 2030 mindestens 26 000 Wohnungen errichtet werden können. Diese Flächenangebote gelten für den Mehrfamilienhaus- und Eigenheimbau und liegen in ausgewiesenen Wohnungsbaustandorten, aber auch in Baulücken, auf Brachflächen und an Standorten mit Ver-

dichtungspotenzialen, dem sogenannten Bauen in der zweiten Reihe. Die Flächenangebote reichen aus, um den dargestellten Neubaubedarf vollständig zu decken.

Wohnungspolitik

Die sich abzeichnende Anspannung des Dresdner Wohnungsmarktes hat zu einer Neubewertung der Strategien und Konzepte der kommunalen Wohnungs- und Immobilienpolitik geführt. So hat der Dresdner Stadtrat im August 2015 beschlossen, eine neue städtische Wohnungsbaugesellschaft zu gründen. Ziel der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ist es, einen Mietwohnungsbestand im preiswerten Segment aufzubauen und besondere Bedarfsgruppen zu versorgen. Nach den aktuellen Plänen sollen die ersten Wohnungen im Jahr 2019 fertig sein. Bis 2025 soll die Wohnungsbaugesellschaft einen Bestand von 2 500 Wohnungen haben. Zur Unterstützung dieses Vorhabens nutzt die Landeshauptstadt Dresden das im Jahr 2017 startende Förderprogramm des Freistaates Sachsen zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen. Das Förderprogramm soll aber nicht nur dem kommunalen Wohnungsbau zu Gute kommen, auch private Bauträger, institutionelle Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften können das Förderprogramm nutzen.

Um die neuen wohnungspolitischen Ziele zusammenzufassen, erstellt die Stadt Dresden bis 2018 ein neues Wohnungspolitisches Konzept. Daran wirken neben der Stadtpolitik und der Stadtverwaltung auch Akteure des Wohnungsmarktes und Interessenvertreter mit. Das Konzept benennt die wichtigsten Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen der kommunalen Wohnungspolitik bis 2025.

7.2 Der Dresdner Wohnungsmarkt im Vergleich

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. Um die lokale Situation besser bewerten zu können, ist es dennoch aufschlussreich, die Dresdner Wohnungsmarktdaten mit denen anderer Städte vergleichbarer Größe gegenüberzustellen. Um diesen Vergleich

zu ermöglichen, enthält die nachfolgende Tabelle ausgewählte Kennziffern der Wohnungsmarktentwicklung von Dresden sowie von Leipzig, Nürnberg und Hannover.

Strukturdaten der Landeshauptstadt Dresden und des Dresdner Wohnungsmarktes im Vergleich

	Hannover 2015	Nürnberg 2015	Leipzig 2015	Dresden 2015	Dresden 2017	Trend für Dresden
Einwohner	532 163	509 975	560 472	548 800	557 098	↗
Saldo der Wanderungen	8 069	8 622	15 347	6 706	3 100	↘
Saldo Geburten und Sterbefälle	-76	-632	738	713	992	↗
Haushalte	296 972	282 496	324 997	297 955	301 418	↗
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8	→
Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	7,4 %	6,8 %	8,8%	7,9 %	6,5 %	↘
Personen in Bedarfsgemeinschaften (nach SGB II)	70 569	48 307	69 994	46 977	45 832	↘
Zahl der Studierenden (WiSe)	45 243	24 611	37 257	44 162	40 120	↘
Kaufkraftindex (Bundesdurchschnitt = 100)	102,9	104,0	86,2	90,9	90,9	→
Zahl der Wohnungen	293 352	265 114	333 562	295 278	298 761	↗
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	16,0 %	20,0 %	10,9 %	13,2 %	13,0 %	→
Wohneigentumsquote	25,1 %	30,1 %	13,1 %	16,0 %	16,0 %	→
Wohnungen mit Belegungsbindung	6,5 %	6,3 %	0,1 %	3,6 %	3,4 %	→
Kommunaler Wohnungsbestand (Stadt, Wohnungsunternehmen)	16 400 6,5 %	17 960 6,8 %	34 940 10,5 %	600 0,2 %	600 0,2 %	→
durchschnittliche Wohnungsgröße	75,1 m²	75,3 m²	68,0 m²	68,5 m²	69,2 m²	→
Wohnflächenverbrauch je Einwohner	42,0 m²	39,0 m²	41,5 m²	41,9 m²	44,6 m²	↗
Fertiggestellte Wohnungen Neubau	1 115	1 484	999	1 512	2 300	↗
Neubauquote je 1 000 Wohnungen	3,8	5,6	3,0	5,1	7,7	↗
Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	370	355	413	293	308	→
Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	745	1 129	586	1 179	1 398	↗
Baugenehmigungen für Wohnungen im Neubau	1 208	1 801	1 407	2 439	4 100	↗
Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	392	326	359	275	316	↗
Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	816	1 475	1 048	1 548	2 913	↗
Wohnungsleerstand (brutto)	1,6 %	3,1 %	5,7 %	6,5	6,2	↘
Angebotsmieten netto-kalt	7,50 €/m²	8,47 €/m²	5,63 €/m²	6,91 €/m²	7,37 €/m²	↗
Angebotsmieten im Neubau	8,75 €/m²	11,16 €/m²	10,00 €/m²	9,65 €/m²	10,43 €/m²	↗
Preis Baugrund Eigenheim	255 €/m²	550 €/m²	120 €/m²	150 €/m²	190 €/m²	↗
Preis Eigenheim im Bestand (inkl. Grundstück)	270 000 €	420 000 €	220 000 €	280 000 €	380 000 €	↗
Preis Eigentumswohnung Neubau	2 550 €/m²	3 600 €/m²	2 750 €/m²	2 800 €/m²	3 500 €/m²	↗
Preis Eigentumswohnung Bestand	1 750 €/m²	2 400 €/m²	1 400 €/m²	1 600 €/m²	1 750 €/m²	↗

Quellen: siehe Quellenverzeichnis

Quellenverzeichnis

- Aengevelt-Research (2018): City Report Region Dresden 2018/2019. Dresden. u. a.
- BBSR (2017): Wohnungsmieten 2016 flächendeckend gestiegen. online unter: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2017-wohnungsmieten.html> (Februar 2018)
- empirica (2014): empirica-Preisdatenbank. Datensatzbeschreibung. Berlin.
- empirica (2016): Gesamtstädtische Wohnbauflächenprognose für die Landeshauptstadt Dresden 2030. Studie im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden.
- empirica (2017): Studie Unterbringung und Wohnen von Asylbewerbern und Flüchtlingen in Dresden. Studie im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden.
- empirica (2017): empirica-Wohnungsmarktreport Dresden 2017. Berlin.
- empirica (2017): empirica-Preisdatenbank. vierteljährlich aktualisierte Angebotspreise für Mietobjekte in Dresden und dem nahen Umland.
- F+B – Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt (2017): F+B Marktmonitor 2016. Hamburg.
- F+B – Forschung und Beratung (2017): Mietspiegelindex. online unter: <https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-miet-spiegelindex-2017-veroeffentlicht.html> (Februar 2018)
- Freistaat Sachsen, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte (2017): Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2016. Dresden.
- Freistaat Sachsen, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte (2018): Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2017. Dresden.
- GEWOS Hamburg (2016): Dresdner Mietspiegel 2017. Dokumentation. Hamburg.
- IÖR – Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2010): Alten- und behindertengerechtes Wohnen in Dresden. Abschlussbericht. Dresden.
- IWU – Institut Wohnen und Umwelt Darmstadt (2016): Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und SGB XII in der Landeshauptstadt Dresden 2017 und 2018. Eine Untersuchung im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden. Darmstadt.
- LBS (2017): Markt für Wohnimmobilien 2017. Berlin.
- Landeshauptstadt Dresden (2010): Alten- und behindertengerechtes Wohnen in Dresden. Dresden.
- Landeshauptstadt Dresden (2016): Kommunale Bürgerumfrage 2016. Dresden. (KBU 2016).
- Landeshauptstadt Dresden (2016): Dresdner Mietspiegel 2017. Dresden. (MSP 2017).
- Landeshauptstadt Dresden (2017): Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden 2016. Dresden. (GSMB 2016).
- Landeshauptstadt Dresden (2018): Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden 2017. Dresden. (GSMB 2017).
- Oertel, H. (2017): Aktuelle Entwicklungen der Stadt-Umland-Wanderungen. In: Dresdner Daten in Zahlen II/2017; S. 3-8.
- SAB – Sächsische Aufbaubank (2017): Wohnungsbaumonitoring 2016/2017. Perspektiven und Trends der Entwicklung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt. Dresden.
- Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (2016): Kommunale Bürgerumfrage 2016- Ergebnisbericht. Leipzig.
- Studentenwerk Dresden (Hrsg.) (2013): Zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Studierenden in Dresden, Zittau und Görlitz. Regionalauswertung der 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerkes 2012. Dresden.
- Studentenwerk Dresden (2016): Wohnheimkatalog. Dresden.
- TU Dresden (2012): Studentisches Wohnen in Dresden 2012. Dresden.

Quellen der Strukturdaten des Städtevergleichs

Einwohner	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden
Saldo der Wanderungen	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden
Saldo Geburten und Sterbefälle	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden
Haushalte	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden
durchschnittliche Haushaltsgröße	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden
Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden
Personen in Bedarfsgemeinschaften (nach SGB II)	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden
Zahl der Studierenden (WiSe)	Daten der Statistischen Landesämter
Kaufkraftindex (Bundesdurchschnitt = 100)	GfK-Kaufkraftindex
Zahl der Wohnungen	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden
Wohneigentumsquote	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden, Wohnungsmarktberichte der Gemeinden
Wohnungen mit Belegungsbindung	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden, Wohnungsmarktberichte der Gemeinden
Kommunaler Wohnungsbestand (Stadt, Wohnungsunternehmen)	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden, Wohnungsmarktberichte der Gemeinden
durchschnittliche Wohnungsgröße	Regionaldatenbank Deutschland. Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Wohnflächenverbrauch je Einwohner	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden
Fertiggestellte Wohnungen Neubau	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden
Neubauquote je 1 000 Wohnungen	Regionaldatenbank Deutschland. Statistische Ämter des Bundes und der Länder und eigene Berechnungen
Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Regionaldatenbank Deutschland. Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Regionaldatenbank Deutschland. Statistische Ämter des Bundes und der Länder
Baugenehmigungen für Wohnungen im Neubau	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden
Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden
Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden
Wohnungsleerstand (brutto)	Daten der Statistischen Ämter der Gemeinden
Angebotsmieten netto-kalt	Empirica-Preisdatenbank, Wohnungsmarktberichte der Gemeinden
Angebotsmieten im Neubau	Empirica-Preisdatenbank, Wohnungsmarktberichte der Gemeinden
Preis Baugrund Eigenheim	LBS Markt für Wohnimmobilien, Preisspiegel
Preis Eigenheim im Bestand (inkl. Grundstück)	LBS Markt für Wohnimmobilien, Preisspiegel
Preis Eigentumswohnung im Neubau	LBS Markt für Wohnimmobilien, Preisspiegel
Preis Eigentumswohnung im Bestand	LBS Markt für Wohnimmobilien, Preisspiegel

Methodik zur Ermittlung der Wohnungsleerstände in Dresden

Die Kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden ermittelt den Wohnungsleerstand seit 1997 durch ein qualifiziertes Schätzverfahren, bei dem die Differenz zwischen Wohnungs- und Haushaltsbestand berechnet wird. Die Zahl der Wohnungen je Adresse wird im Gebäude- und Wohnungsregister anhand der Bautätigkeit fortgeschrieben und die Anzahl der Haushalte je Wohnadresse auf Grundlage der Melderegisterdaten mit Hilfe eines Haushaltsgenerierungsverfahrens ermittelt. Der Berechnung des sogenannten „normativen Wohnungsüberschusses“ aus dem Verhältnis der Haushalts- und Wohnungszahl 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 in der Ausgangsberechnung nicht als leerstandsmindernde Größe 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.

Das Schätzverfahren wird durch den Abgleich mit weiteren Datenquellen geprüft. Unter anderem prüft die Statistikstelle durch Begehungen den Leerstand in Gebäuden mit mehr als 100 Wohnungen. Darüber hinaus erfolgen Vergleiche zwischen den errechneten Leerstandszahlen und den Bestandsdaten ausgewählter Wohnungsunternehmen.

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist eine Fluktuationsreserve unverzichtbar, da erst ein bestimmter Anteil an leer stehenden Wohnungen den erforderlichen Spielraum für einen reibungslosen Wohnungswechsel bietet. Hierbei bleibt die Wohnung in der Zeit des Mieterwechsels im Durchschnitt für drei Monate ungenutzt. Die Höhe dieser erforderlichen Fluktuationsreserve berechnet sich dann aus dem Viertel der innerhalb eines Jahres vollzogenen Zuzüge nach Dresden und Umzüge innerhalb der Stadt, womit die Umfänge der Wohnungswechsel erfasst sind.

Methoden und Datenquellen zur Mietpreisermittlung

Statistiken über die Entwicklung der Mietpreise beruhen immer auf Stichproben, die aus spezifischen Datenquellen stammen. Ein Gesamtüberblick über alle aktuellen Mietwerte einer Gemeinde ist nur mit einem sehr hohen Kostenaufwand möglich, der für längerfristige Erfassungen und Zeitreihen nicht gerechtfertigt ist.

Die Mietdaten für Dresden stammen aus drei Quellen: der Kommunalen Bürgerumfrage, dem Dresdner Mietspiegel und der empirica-Preisdatenbank.

In der Kommunalen Bürgerumfrage werden im Abstand von zwei Jahren rund 4 500 Dresdnerinnen und Dresdner zu ihrer Lebenssituation befragt. Die dabei erfassten Mietwerte sind sogenannte Bestandsmieten, die sowohl aktuelle Neuvermietungen und Mietänderungen als auch ältere Mietverträge enthalten.

Der Dresdner Mietspiegel bietet als Instrument der Rechtshilfe sowohl den Marktteilnehmern (Mietern und Vermietern) als auch den Gerichten eine Orientierung für das ortsübliche Mietniveau. Dafür erfasst die Stadt alle zwei Jahre die Mietwerte und Wohnungsmerkmale von rund 3 500 Miet Haushalten. Dabei gelten aber nur die Wohnungen als „mietspiegelrelevant“, deren Miethöhe innerhalb der letzten vier Jahre vereinbart wurde. Ältere Mietverträge und gesonderte Mietbedingungen (z. B. Sozialwohnung, Betriebswohnung, möblierte Wohnung) gehen nicht in den Mietspiegel ein. Aufgrund dieser besonderen Stichprobe liegt der Mittelwert der im Mietspiegel erfassten Mieten in der Regel über dem Mietniveau der Kommunalen Bürgerumfrage.

Die empirica-Preisdatenbank ist für den Wohnungsmarktbericht eine neu erschlossene Datenquelle. Dabei handelt es sich um eine Datensammlung des Forschungs- und Beratungsinstituts empirica, in der Immobilieninserate verschiedenster Quellen enthalten sind. Dazu zählen die großen Online-Anbieter (u. a. Immowelt, Immonet, ImmobilienScout24, Kalaydo), spezialisierte Internetquellen für Privatanbieter, Genossenschaften, Vermittler von Wohngemeinschaften sowie ausgewählte Printmedien. Dieser breite Datenzugang deckt alle relevanten Marktsegmente ab. Die Datenbank enthält die sogenannten Angebotsmieten und weitere Informationen zu den Objekten (Größe, Qualität, Zustand), deren Standort (Gemeinde, Postleitzahlbezirk, Adresse) sowie das Erscheinungsdatum der Anzeige. Die Daten werden kontinuierlich, das heißt nicht-stichtagsbezogen recherchiert und aufbereitet, so dass auch sehr kurzzeitig eingestellte Angebote enthalten sind. Nach datentechnischen Umstellungen gelten vor allem die ab 2012 erhobenen Daten als hoch valide. Im Rahmen der Datenkontrolle werden Mehrfacheinträge bereinigt. Angebote, die über einen längeren Zeitraum bestehen bleiben,

sind nur als einmaliger Fall in die Datenbank aufgenommen. Darüber hinaus werden die Daten auf ihre Plausibilität und Validität geprüft. Die Datensammlung bildet eine Stichprobe, die aufgrund der Zufallsauswahl als repräsentativ gilt. Die Dokumentation der Datenrecherche und Datenaufbereitung kann bei der empirica AG abgefragt bzw. eingesehen werden. Quelle: empirica 2014: empirica-Preisdatenbank. Datensatzbeschreibung. Berlin.

Stichwortverzeichnis

Abwanderung	10, 31, 44
Alterung	15, 57, 58
Asylbewerber	4, 10, 20, 42, 43, 44, 46, 66
Ausländer	9, 43
Baualter	4, 13, 23, 24, 27, 30, 36
Baufertigstellungen	20, 21, 26, 35, 52
Baugenehmigungen	20, 21, 25, 26, 60, 63, 65
Bedarfsgemeinschaft	42, 65, 67
Belegungsbindungen (= belegungsgebundener Wohnraum)	28, 41
Bevölkerungsprognose	39, 51, 57, 58, 59, 64
Eigentumsquote	27, 33
Eigentümerstruktur	27, 53
Einkommen	16, 17, 18, 28, 33, 38, 39, 40, 41, 42, 61, 62
Einwohner	8, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 34, 39, 48, 51, 57, 58, 63, 64, 65, 68
Geburten	4, 8, 9, 10, 12, 15, 48, 49, 57, 63, 65
Genossenschaften	21, 24, 25, 27, 28, 30, 35, 36, 40, 46, 53, 54, 60, 64
Haushalte	4, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 26, 28, 31, 33, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 54, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 68
Haushalteprognose	58, 59
Immobilienmarkt	30, 31, 32
Kosten der Unterkunft	4, 42, 66
Mietpreise	28, 34, 35, 36, 39, 54, 55, 68
Mietspiegel	4, 25, 34, 35, 36, 42, 55, 56, 66, 68
Prognose	4, 17, 39, 51, 57, 58, 59, 64, 66
Sanierungen (= Modernisierungen)	12, 26, 27, 29, 32, 37, 64
Singularisierung	14, 63
Studentisches Wohnen	4, 44, 66
Suburbanisierung	6, 10
Umland	7, 9, 10, 11, 16, 17, 31, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 63, 66
Umzüge (= innerstädtische Mobilität)	12, 13, 44, 68
Vonovia	25, 27, 28, 30, 36, 41, 60, 61
Wohndauer	13
Wohneigentum	4, 15, 27, 39, 53, 61, 65, 67
Wohngeld	40
Wohnlage	4, 11, 22, 24, 25, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 55, 60
Wohnungsbauförderung (= Förderung)	41, 61
Wohnungsbedarf (= Bedarf)	59, 64
Wohnungsgröße	4, 23, 26, 36, 37, 38, 41, 55, 56, 61, 65, 67

Wohnungsleerstand (= Leerstand)	4, 29, 30, 54, 59, 63, 65, 67, 68
Wohnungslosigkeit	46
Wohnungsmarktregion	4, 7, 47, 48, 49, 51, 52, 54, 55, 56
Wohnungsneubau	20, 21, 23, 27, 28, 30, 35, 37, 52, 59, 60, 61, 63, 64
Wohnungsrückbau (= Wohnungsabriss)	28, 29, 52, 54
Wohnungsunternehmen	24, 27, 28, 30, 41, 54, 61, 64, 57, 68, 53
Zuwanderung	8, 9, 10, 12, 16, 42, 43, 44, 51, 57

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Dresden

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

Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon (03 51) 4 88 23 90
Telefax (03 51) 4 88 22 38
E-Mail presse@dresden.de

Postfach 12 00 20
01001 Dresden
www.dresden.de
facebook.com/stadt.dresden

Zentraler Behördenruf 115 – Wir lieben Fragen

Redaktion: Dr. Jan Glatter, Christiane Vetter
Unter Mitarbeit der Kommunalen Statistikstelle und
des Sozialamtes der Landeshauptstadt Dresden

Titelfoto:
Luftbildvertrieb Monika Müller
99326 Niederwillingen

Herstellung:
Hi Agentur e.K., Dresden

Datenbasis:
31. Dezember 2017

Dezember 2018

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu stehen unter www.dresden.de/kontakt. 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.

www.dresden.de/wohnen