



Dresden.
DIESEN

Wohnungsmarktbericht 2014

Wohnungsmarktbericht 2014

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	3
1 Datengrundlagen und räumliche Differenzierung	4
1.1 Datengrundlagen	4
1.2 Räumliche Differenzierung der Daten	4
2 Wohnungsnachfrage	8
2.1 Bevölkerungsentwicklung	8
2.2 Entwicklung der Altersstrukturen	14
2.3 Entwicklung der Einkommenssituation	16
2.4 Haushaltsstruktur und-entwicklung	17
3 Wohnungsangebot	19
3.1 Quantitative Entwicklung des Wohnangebotes	19
3.2 Angebotsstruktur und qualitative Entwicklung des Wohnangebotes	23
4 Wohnungsmarkt	27
4.1 Angebots-Nachfrage-Situation	27
4.2 Mietpreisentwicklung	29
4.3 Wohneigentumsmarkt	31
4.4 Umzugs- und Wohnungswünsche	33
4.5 Wohnungsversorgung	34
4.6 Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen	35
5 Sonderthema studentische Wohnformen	40
6 Wohnungsmarktregion Dresden	43
6.1 Abgrenzung der Wohnungsmarktregion	43
6.2 Wohnungsnachfrage	44
6.3 Wohnungsangebot	46
6.4 Wohnungsmarkt	48
7 Wohnungsmarktprognose und Bauplanungen	51
7.1 Bevölkerungsprognose	51
7.2 Haushalteprognose	52
7.3 Planungen und Potenziale für Neubau und Modernisierungen	52
7.4 Abschätzung der künftigen Wohnungsnachfrage und des Angebots	54
8 Der Dresdner Wohnungsmarkt im Vergleich	55
Quellenverzeichnis	57
Stichwortverzeichnis	58

Vorbemerkung

Mit dem Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2014 liegt die fünfte Ausgabe des seit 2004 erscheinenden Berichtes vor. Ziel des Wohnungsmarktberichtes ist es, den Akteuren des Dresdner Wohnungsmarktes, den Eigentümern, Investoren und Mietern sowie Entscheidungsträgern in Politik und Stadtverwaltung eine einheitliche Datengrundlage für die Bewertung der aktuellen und zukünftigen Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes zur Verfügung zu stellen.

Mit der Neuerstellung des Wohnungsmarktberichtes wurden auch kleine Änderungen beim Aufbau und den Inhalten vorgenommen.

Den vorliegenden Bericht erstellte das Institut GEWOS (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung) im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden.

Dresden, November 2015

1 Datengrundlagen und räumliche Differenzierung

1.1 Datengrundlagen

Die verwendeten Zahlenangaben beziehen sich in den meisten Fällen auf den Datenstand von Ende 2013. Die Datengrundlage des Wohnungsmarktberichtes bilden im Wesentlichen Informationen der Stadtverwaltung Dresden und die von der Technischen Universität Dresden (TU Dresden) aufgebauten Datenreihen. Die wichtigsten Datengrundlagen sind:

- die Statistischen Berichte der Kommunalen Statistikstelle Dresden (KST),
- die Kommunale Bürgerumfrage 2014 (KBU 2014),
- der Dresdner Mietspiegel 2015 (MSP 2015) sowie
- der Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 01.01.2014 (GSMB 2014).

Folgende Studien ergänzen die Datengrundlagen:

- Alten- und behindertengerechtes Wohnen in Dresden (Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung 2010),
- Studentisches Wohnen in Dresden (TU Dresden 2012),
- Gesamtstädtische Wohnflächenprognose für die Landeshauptstadt Dresden bis 2025 (empirica 2012).

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

Die Kommunale Bürgerumfrage 2014 ist eine Sozialerhebung der Landeshauptstadt

Dresden. Für die Sozialerhebung wurden im März 2014 ungefähr 12 000 Dresdner Bürger zufällig ausgewählt und postalisch befragt. Zur Stichprobe zählten die mit Hauptwohnsitz in Dresden gemeldeten Personen von 16 bis 90 Jahren. Gegenstand der Erhebung waren neben sozialstatistischen Merkmalen Fragen zu den Wohnverhältnissen, zur Wohnzufriedenheit, zu den Umzugswünschen und -motiven sowie zu Plänen zur Bildung von Wohneigentum. Die Landeshauptstadt Dresden veröffentlicht die Ergebnisse der Kommunalen Bürgerumfrage in gleichnamigen Broschüren.

Beim Dresdner Mietspiegel 2015 handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel in nunmehr neunter Auflage. Dafür wurden die Daten von rund 4 000 Wohnungen ausgewertet, die im Rahmen einer mündlichen Mieter- und einer schriftlichen Vermieterbefragung erhoben wurden. Für die wissenschaftliche Begleitung, die Durchführung und Auswertung der Befragung sowie die Erarbeitung der Mietspiegeltabelle war das Marktforschungsinstitut Chemperia aus Chemnitz, in Zusammenarbeit mit der Kommunalen Statistikstelle, verantwortlich. Die Veröffentlichung erfolgt in Form des sogenannten Tabellenmietspiegels, in dem nach den mietpreisbildenden Merkmalen Wohnlage, Wohnungsgröße, Baualter und Ausstattung differenziert wird.

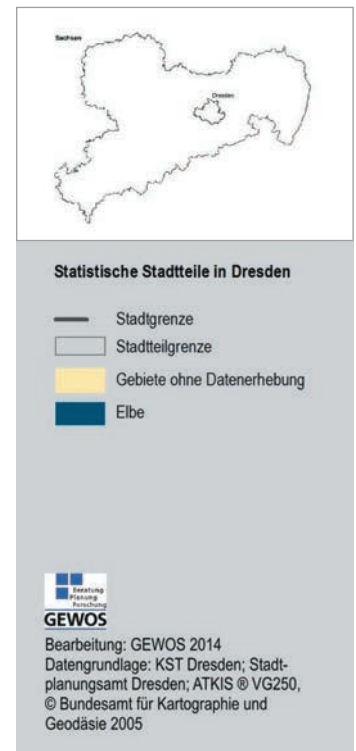
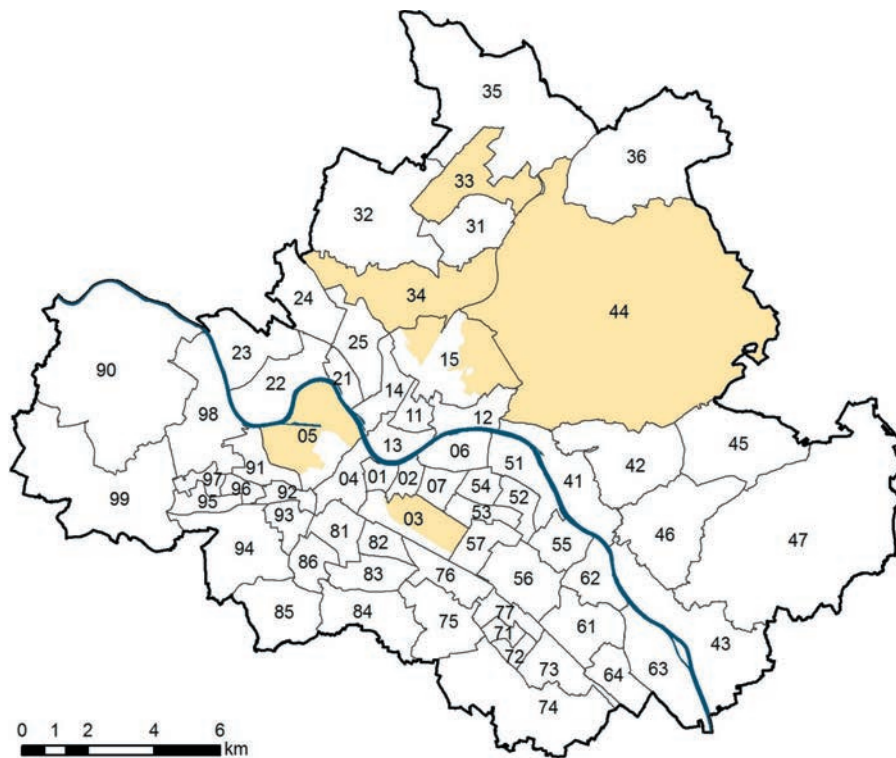
Eine weitere bedeutsame Datenquelle ist der Grundstücksmarktbericht 2014 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden. Der Bericht enthält Daten über Immobilienverkäufe im Jahr 2013 und basiert auf der Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Der Grundstücksmarktbericht erscheint 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.

Im Text verwendete generische Maskulina beziehen sich grundsätzlich auf männliche und weibliche Personen. Das GEWOS-Institut und die Landeshauptstadt Dresden bekennen sich ausdrücklich zur Gleichwertigkeit von Mann und Frau.

1.2 Räumliche Differenzierung der Daten

Für die räumliche Differenzierung der Aussagen wurden drei unterschiedliche territoriale Gliederungen verwendet. Die wichtigste und kleinteiligste Raumdifferenzierung stellen die 64 statistischen Stadtteile dar. Die seit 1992 gültige Abgrenzung der Teilräume wurde von der Kommunalstatistik vorgenommen und orientiert sich an historischen Flurgrenzen und baulichen Gegebenheiten. Die Größe der statistischen Stadtteile liegt im Mittel bei 513 Hektar und 8 400 Einwohnern.



Ortsamtsbereich Altstadt

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

Ortsamtsbereich Neustadt

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

Ortsamtsbereich Pieschen

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

Ortsamtsbereich Klotzsche

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

Ortschaften Weixdorf, Langebrück, Schönborn

- 35 Weixdorf
- 36 Langebrück/Schönborn

Ortsamtsbereich Loschwitz

- 41 Loschwitz/Wachwitz
- 42 Bühlau/Weißer Hirsch
- 43 Hosterwitz/Pillnitz
- 44 Dresdner Heide

Ortschaft Schönfeld-Weißig

- 45 Weißig
- 46 Gönnsdorf/Pappritz
- 47 Schönfeld/Schullwitz

Ortsamtsbereich Blasewitz

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

Ortsamtsbereich Leuben

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

Ortsamtsbereich Prohlis

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

Ortsamtsbereich Plauen

- 81 Südvorstadt-West
- 82 Südvorstadt-Ost
- 83 Räcknitz/Zschertnitz
- 84 Kleinpestitz/Mockritz
- 85 Coschütz/Gittersee
- 86 Plauen

Ortschaften Cossebaude, Mobschatz, Oberwartha

- 90 Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha

Ortsamtsbereich Cotta

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

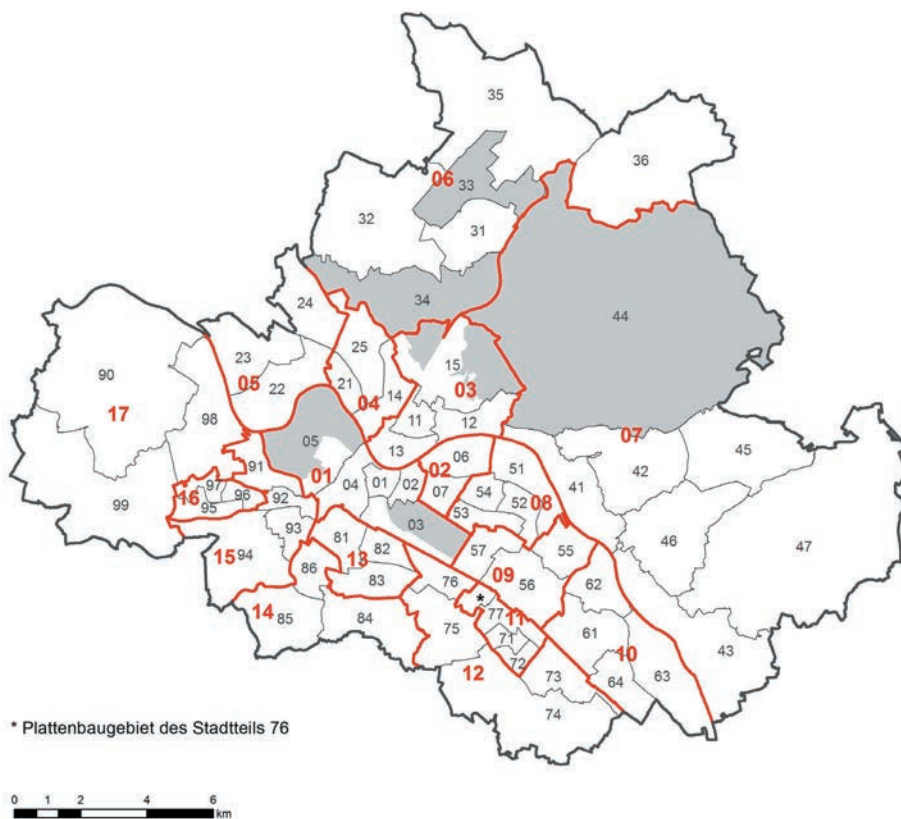
Ortschaften Gompitz/Altfranken

- 99 Gompitz/Altfranken

Für die Auswertung der Daten der Kommunalen Bürgerumfrage wurden die statistischen Stadtteile Dresdens zu 17 Stadt-

räumen zusammengefasst. Diese von der Kommunalen Statistikstelle Dresden vorgenommene Aggregation orientiert sich an

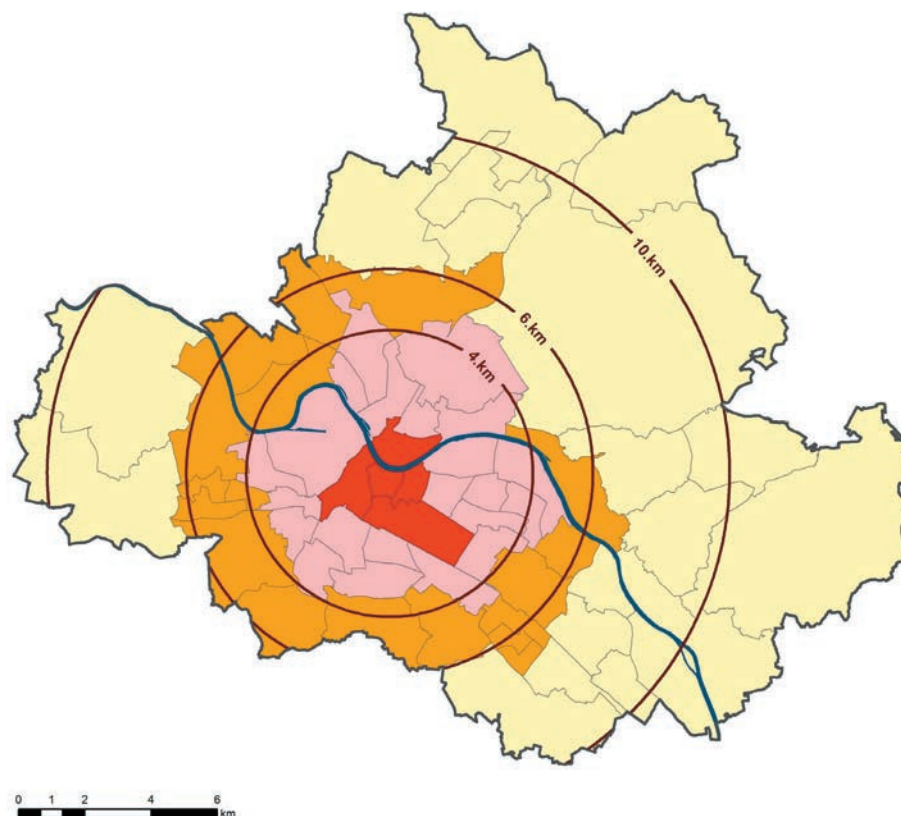
den Bau- und Siedlungsstrukturen.



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

ausgewählte Kennziffern in anschaulicher Form darzustellen und so Tendenzen der Konzentration und Dispersion erkennbar zu machen. Sehr gut lassen sich damit beispielsweise Fragen zu Trends der Reur-

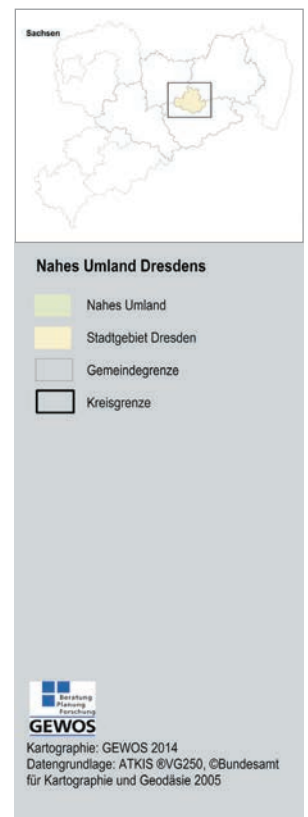
banisierung oder Suburbanisierung – damit gemeint sind innerstädtische Gewinne bzw. Verluste von Bevölkerung und Beschäftigten – diskutieren.



Zur Darstellung der Wohnungsmarktregionen wurde der räumliche Bezug über das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden

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

Dresdens sowie Meißen, Coswig und Weinböhla.



2 Wohnungsnachfrage

2.1 Bevölkerungs-entwicklung¹

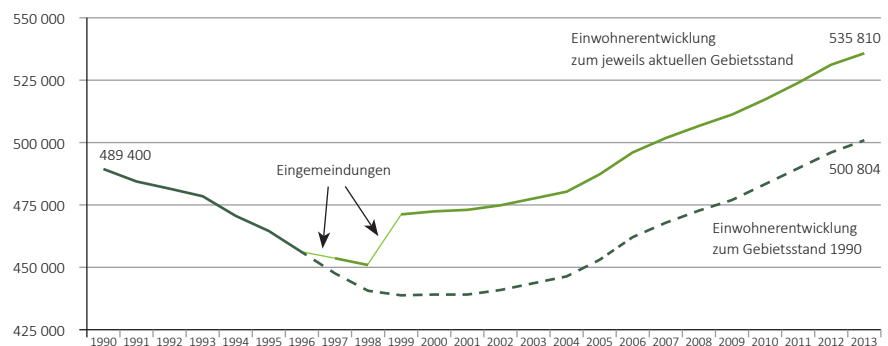
Dresden ist eine der wenigen Großstädte in den ostdeutschen Bundesländern, die eine längerfristig positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Seit 1999 hat die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt in jedem Jahr zugenommen, bis zum Jahr 2013 um insgesamt 65 000 Personen bzw. 13,7 Prozent. Der stärkste Einwohnerzuwachs war im Jahr 2006. Damals wuchs die Einwohnerzahl innerhalb eines Jahres um fast 9 000 Personen bzw. 1,8 Prozent². Der Bevölkerungszuwachs hat sich in den folgenden Jahren zunächst abgeschwächt. Seit 2010 steigt er wieder an. 2011 betrug die Zuwachsrate noch rund 6 600, 2012 waren es bereits 6 900 Personen, im Jahr 2013 waren es allerdings mit rund 5 100 wieder erheblich weniger.

Dieses erfreuliche Wachstum hat bewirkt, dass die Einwohnerverluste der Nachwendejahre mittlerweile kompensiert wurden: Im gegenwärtigen Stadtgebiet lebten Ende 2013 knapp 26 000 Personen (+5,0 Prozent) mehr als im Jahr 1990. Bezogen auf den früheren Gebietsstand (vor den Eingemeindungen von 1997 und 1999) ist die Bevölkerungszahl Ende 2013 um gut 11 400 Personen (2,3 Prozent) höher als Ende 1990. Diese Zahlen deuten darauf hin, dass die Bevölkerungsabnahmen der 1990er Jahre in Dresden nur Stadtteile des ehemaligen Stadtgebietes betroffen haben, nicht jedoch die später eingemeindeten Ortschaften.

- 1 Wenn nichts anderes angemerkt wird, beziehen sich die folgenden Ausführungen auf Personen, die in Dresden ihren Hauptwohnsitz haben.
- 2 Der Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2005 und 2006 ist zum Teil auch auf die Einführung der Zweitwohnsteuer mit Beginn des Jahres 2006 zurückzuführen, in deren Folge eine größere Zahl von Zweit- in Erstwohnsitze umgewandelt wurde (siehe auch S. 10).

Einwohnerentwicklung der Landeshauptstadt Dresden von 1990 bis 2013 zum jeweiligen Gebietsstand

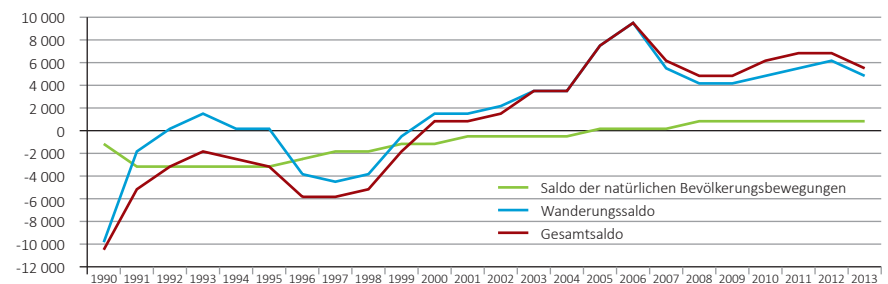
Anmerkung: nur Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Salden der Bevölkerungsbewegungen in der Landeshauptstadt Dresden 1990 bis 2013

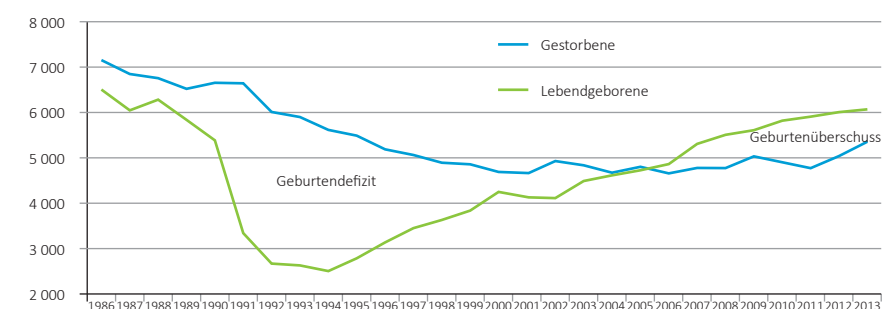
Anmerkung: gegenwärtiger Gebietsstand



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Geburten und Sterbefälle der Landeshauptstadt Dresden 1986 bis 2013

Anmerkung: gegenwärtiger Gebietsstand



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

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

Die Bevölkerungszunahme, die Dresden seit Ende des vorletzten Jahrzehnts erfährt, ist überwiegend auf Wanderungsgewinne zurückzuführen. Gleichwohl tragen seit 2006 auch leichte Geburtenüberschüsse (5 800 von 2006 bis 2013) zum Wachstum bei. Auch die Einführung einer Umzugsbeihilfe für Studierende im Jahr 2001 hat offenbar einen positiven Einfluss auf die Entscheidung einer größeren Zahl von Studierenden gehabt, Dresden als Erstwohnsitz (und nicht als Zweitwohnsitz) zu wählen. Das veränderte Meldeverhalten hatte sich in den Bevölkerungs- und Zuzugszahlen der amtlichen Statistik Dresdens widerspiegelt.

Bevölkerungsbewegungen – natürliche Entwicklung

Nachdem unmittelbar nach 1989/90 die Geburtenhäufigkeit in den Städten und Regionen der neuen Bundesländer (so auch in Dresden) einen starken Einbruch erfuhr, stieg sie in den Folgejahren allmählich wieder an. Im Durchschnitt der neuen Länder hat sie – gemessen an der zusammengefassten Geburtenziffer⁴ – im Jahr 2008 das gleiche Niveau erreicht wie die alten Bundesländer, mittlerweile liegt es sogar leicht darüber.

In Dresden hat sich die Geburtenhäufigkeit seit der zweiten Hälfte der 1990er Jahre vergleichsweise erfreulich entwickelt. Die zusammengefasste Geburtenziffer liegt seitdem, wenn auch nur geringfügig, in den meisten Jahren über dem Durchschnitt der neuen Länder (und auch über dem Sachsens, der wiederum geringfügig höher ist als der Durchschnitt der neuen Länder). Da, sowohl in West- wie in Ostdeutschland, in Kernstädten in der Regel deutlich unterdurchschnittliche Geburtenhäufigkeiten festzustellen sind, kann – im Vergleich der Städte – von einem recht hohen Geburten-

niveau in Dresden gesprochen werden. Dies darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass das Geburtenniveau trotz allem so niedrig ist, dass sich die Elterngenerationen zahlenmäßig nur zu etwa drei Viertel durch ihre Nachkommen ersetzen.

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

Liegt in der jüngeren Vergangenheit die Zahl der Geburten etwas über der Zahl der Sterbefälle, so ist damit zu rechnen, dass in absehbarer Zeit wieder ein Geburtendefizit auftreten wird. Die gegenwärtig positive natürliche Bevölkerungsbilanz ist auch einem Altersstruktureffekt geschuldet, das heißt dem Umstand, dass sich zurzeit relativ stark besetzte Frauenjahrgänge in dem Alter der höchsten Geburtenhäufigkeiten befinden. Bei einer Geburtenhäufigkeit deutlich unterhalb des Reproduktionsniveaus ist dauerhaft ein Geburtenüberschuss oder ein ausgeglichener Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen bestenfalls dann möglich, wenn kontinuierlich junge Frauen nach Dresden ziehen und dort Kinder bekommen.

Bevölkerungsbewegungen – Wanderungen

Nach den Wanderungsverlusten in Höhe von circa 22 500 Einwohnern in den Jahren 1990 bis 1999 (von 1989 bis 1999: 38 300; jeweils heutiger Gebietsstand) hat Dresden seit dem Jahr 2000 wieder Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Diese summieren sich bis einschließlich 2013 auf 65 600 Personen. Mit Blick auf diese positive Wanderungsentwicklung sind sechs Aspekte bedeutsam:

Erstens flaute die intensive Suburbanisierung der 1990er Jahre ab, die mit umfangreichen Wanderungen aus der Stadt in das Stadtumland verbunden war. Der durch randstädtischen Wohnungsneubau ausgelöste Suburbanisierungsprozess erreichte 1997 seinen Höhepunkt und ist seitdem stark rückläufig. Parallel zum Rückgang der Abwanderungen aus der Stadt in das Umland nahmen die gegenläufigen Zuzüge

aus dem Umland in die Stadt zu. Nach einer etwa im Jahr 2000 einsetzenden Phase der Konsolidierung mit weitgehend ausgeglichenen Wanderungssalden zwischen Stadt und Umland hat Dresden seit dem Jahr 2005 spürbare Wanderungsgewinne aus dem Umland, die sich bis einschließlich 2012 auf 9 500 Personen summieren. Im Jahr 2013 gab es allerdings erstmalig wieder einen Einwohnerverlust von 500 Einwohnern zugunsten des Dresdner Umlandes.

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

Drittens gingen – zumindest phasenweise – die Fortzüge nach Westdeutschland zurück, während die entsprechenden Zuzüge leicht anstiegen. Damit nahmen ab 2002 die Wanderungsverluste aus Ost-West-Wanderungen deutlich ab. Nach einem vorübergehenden leichten Anstieg in den Jahren 2007 und 2008 betrug der entsprechende Wanderungsverlust im Jahr 2011 lediglich nur noch 62 Personen. 2012 konnte erstmals seit 1997 wieder ein Wanderungsgewinn von +468 Personen verzeichnet werden. Dieser Trend setzte sich auch im Jahr 2013 mit +515 Personen fort. Die Fortzüge nach Westdeutschland werden vornehmlich von Personen im (jüngeren) erwerbsfähigen Alter mit arbeitsplatzbezogenen Wanderungsmotiven getragen. Bei älteren, vornehmlich im Ruhestand befindlichen Personen, hat Dresden leichte Wanderungsgewinne aus Wanderungen zwischen West- und Ostdeutschland.

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

Fünftens (dieser Aspekt ist im Zusammenhang mit den beiden erstgenannten

³ Stadtgebiet nach heutigem Gebietsstand

⁴ Zusammengefasste Geburtenziffer: Summe der altersspezifischen Geburtenziffern der Altersjahrgänge 15 bis 44 Jahre des jeweiligen Kalenderjahres

zu sehen) beeinflusst das Meldeverhalten der Studierenden den Wanderungssaldo. Die Landeshauptstadt Dresden führte, wie bereits erwähnt, im Jahr 2001 eine Umzugsbeihilfe für Studierende ein. Studierende, die sich als neue Bewohner in Dresden anmeldeten, erhielten bis 2004 eine einmalige Zahlung von 500 DM bzw. 250 Euro, seit 2005 wird eine Unterstützung von 150 Euro gewährt. Seit 2001 haben jährlich 2 500 bis 5 000 Studierende die Umzugsbeihilfe der Stadt entgegengenommen.

Sechstens hat die Einführung der Zweitwohnungssteuer zum 1. Januar 2006 bewirkt, dass eine größere Zahl von Personen mit Zweitwohnsitz in Dresden diesen in den Erstwohnsitz umgewandelt hat. Die dadurch bewirkte Änderung der Einwohnerzahl wurde statistisch für das gleiche Jahr als Zuwanderung verbucht. Ein Teil der hohen Zuzüge der Jahre 2005 und 2006 – und damit der Wanderungssalden dieser Jahre – ist also als ein statistischer Effekt zu betrachten.

Innerstädtische Differenzierung der Einwohnerentwicklung

Im Vergleich der Stadtteile verlief die Einwohnerentwicklung Dresdens in den letzten zwei Jahrzehnten sehr unterschiedlich. Insgesamt kam es nach 1990 zu einer großflächigen Entdichtung, das heißt zu einer deutlichen Bevölkerungsumverteilung von innerstädtischen und hochverdichteten Stadtteilen zu randstädtischen Quartieren. Seit Ende der 1990er Jahre gewinnen viele innenstadtnahe Quartiere wieder Einwohner, wohingegen die Einwohnergewinne der randstädtischen Quartiere zurückgehen. Entsprechend dem gesamtstädtischen Bevölkerungswachstum zeigt sich, dass nur noch wenige Stadtteile anhaltende Bevölkerungsrückgänge haben; die bisherigen „Verlierer“ haben sich überwiegend stabilisiert oder sind in eine Wachstumsphase übergegangen.

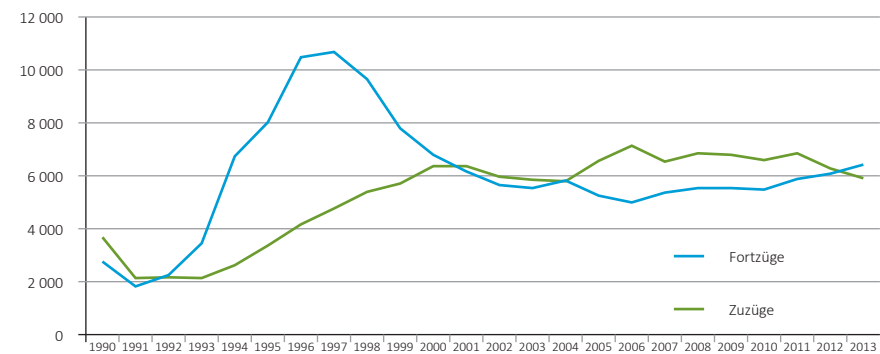
Um die differenzierte Einwohnerentwicklung auf Stadtteilebene zu beschreiben, wurde eine Typisierung der Stadtteile entsprechend ihrer jeweiligen Einwohnerentwicklung seit 1990 vorgenommen. Der Fokus ist stärker auf die Entwicklung in jüngerer Zeit gelenkt, während die Trends der frühen 1990er Jahre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

Stadtteile des Typs **„langjährige Gewinner“** weisen seit der ersten Hälfte der 1990er Jahre bis zur Gegenwart stetige Einwohnerzunahmen auf. Es handelt sich überwiegend um zentrumsferne bis randstädtische Stadtteile. Mit ungefähr 275 Pro-

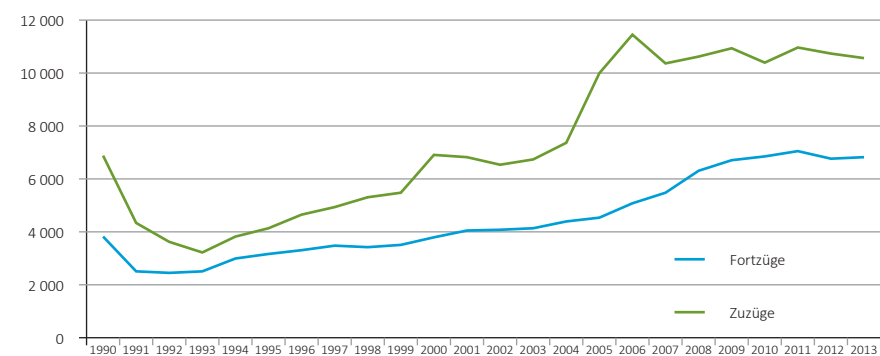
Wanderungen von und nach Dresden 1990 bis 2013

Anmerkung: gegenwärtiger Gebietsstand

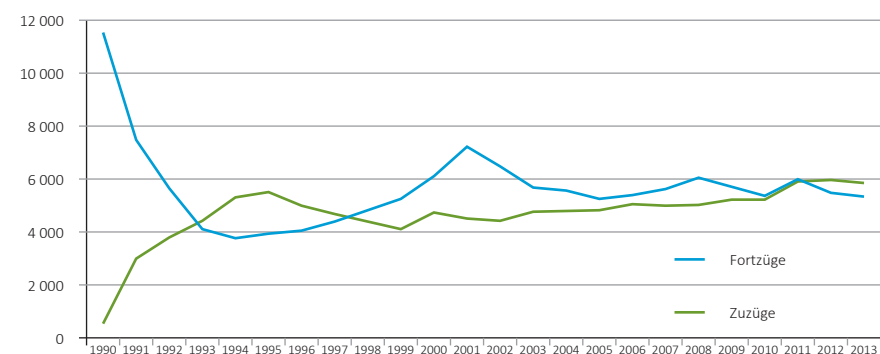
Wanderungen zwischen Dresden und dem Umland



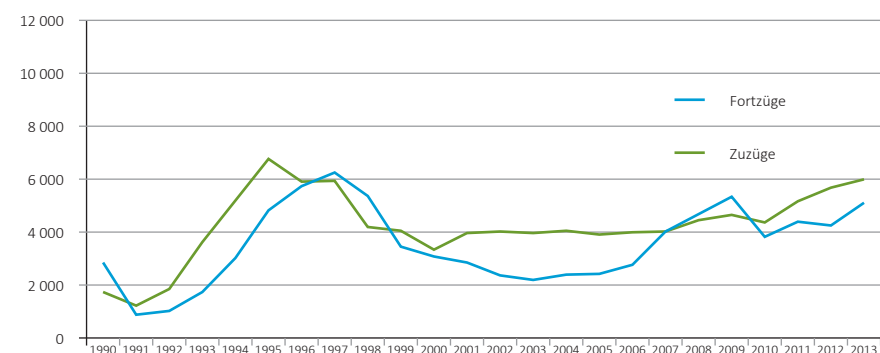
Wanderungen zwischen Dresden und Ostdeutschland (ohne Umland)



Wanderungen zwischen Dresden und Westdeutschland

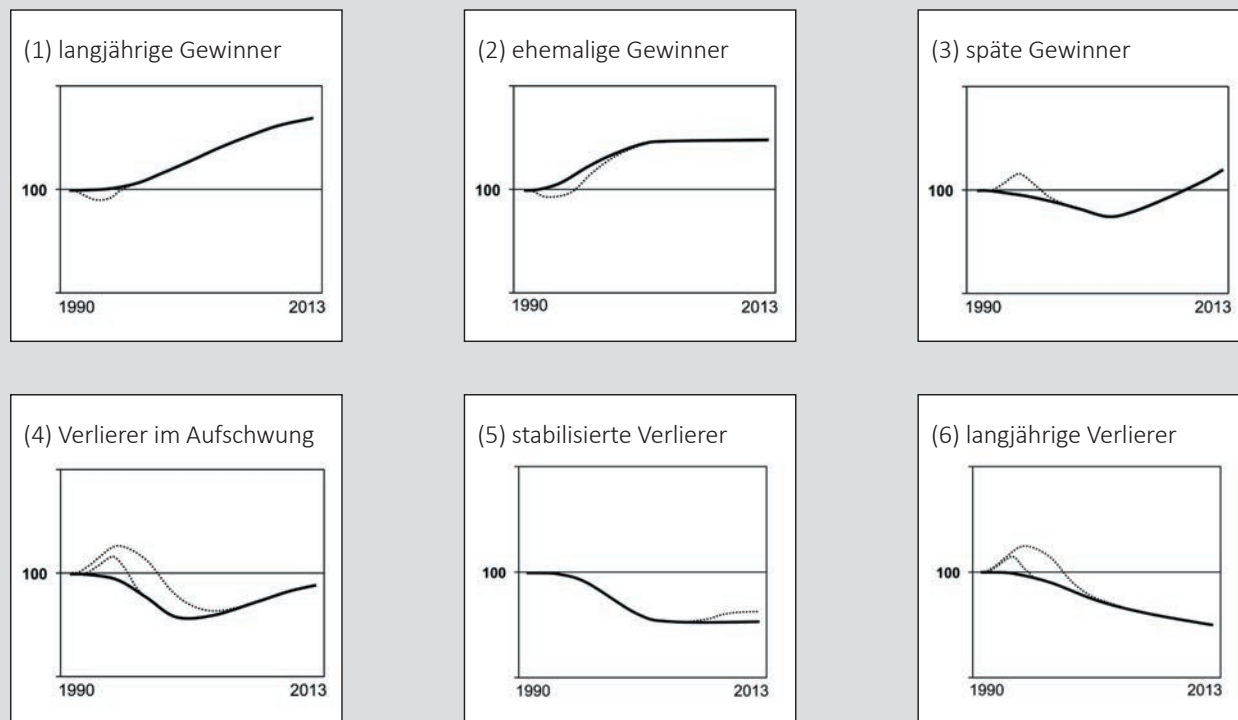


Wanderungen zwischen Dresden und dem Ausland



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Folgende sechs Einwohnerentwicklungstypen werden unterschieden:



zent Zunahme seit 1990 hat die Albertstadt den (allerdings von sehr niedrigem absolutem Niveau ausgehend) höchsten Bevölkerungszuwachs in dieser Gruppe. Lockwitz und Kleinschachwitz weisen gut 85 Prozent bzw. knapp 54 Prozent Zuwachs auf, Laubegast, Coschütz/Gittersee, Briesnitz und Hosterwitz/Pillnitz haben weitaus geringere Zunahmen zwischen zwölf Prozent und 29 Prozent. Die Einwohnergewinne insbesondere der randstädtischen Stadtteile gehen vor allem auf umfangreiche Neubauprojekte im Miet- und Eigenheimsektor und den damit zusammenhängenden Suburbanisierungsprozess zurück.

Zu den „**ehemaligen Gewinnern**“ zählen die Stadtteile, die über längere Zeit (vornehmlich in den 1990er Jahren, zum Teil auch darüber hinaus) spürbare Einwohnerzuwächse zu verzeichnen hatten, deren Einwohnerentwicklung dann aber in eine Stagnation überging. Zu den Stadtteilen dieses Typs zählen fast ausschließlich die typischen Suburbanisierungsgebiete am Stadtrand: Weißig mit mehr als 225 Prozent, Gompitz/Altfranken, Gönsdorf/Pappritz mit rund 185 Prozent Einwohnerzunahmen sowie Weixdorf, Cossebaude/Mobschatz/Oberwarta, Schönfeld/Schullwitz, Langebrück/Schönborn, Hellerau/Wilschdorf sowie Leubnitz-Neuostra.

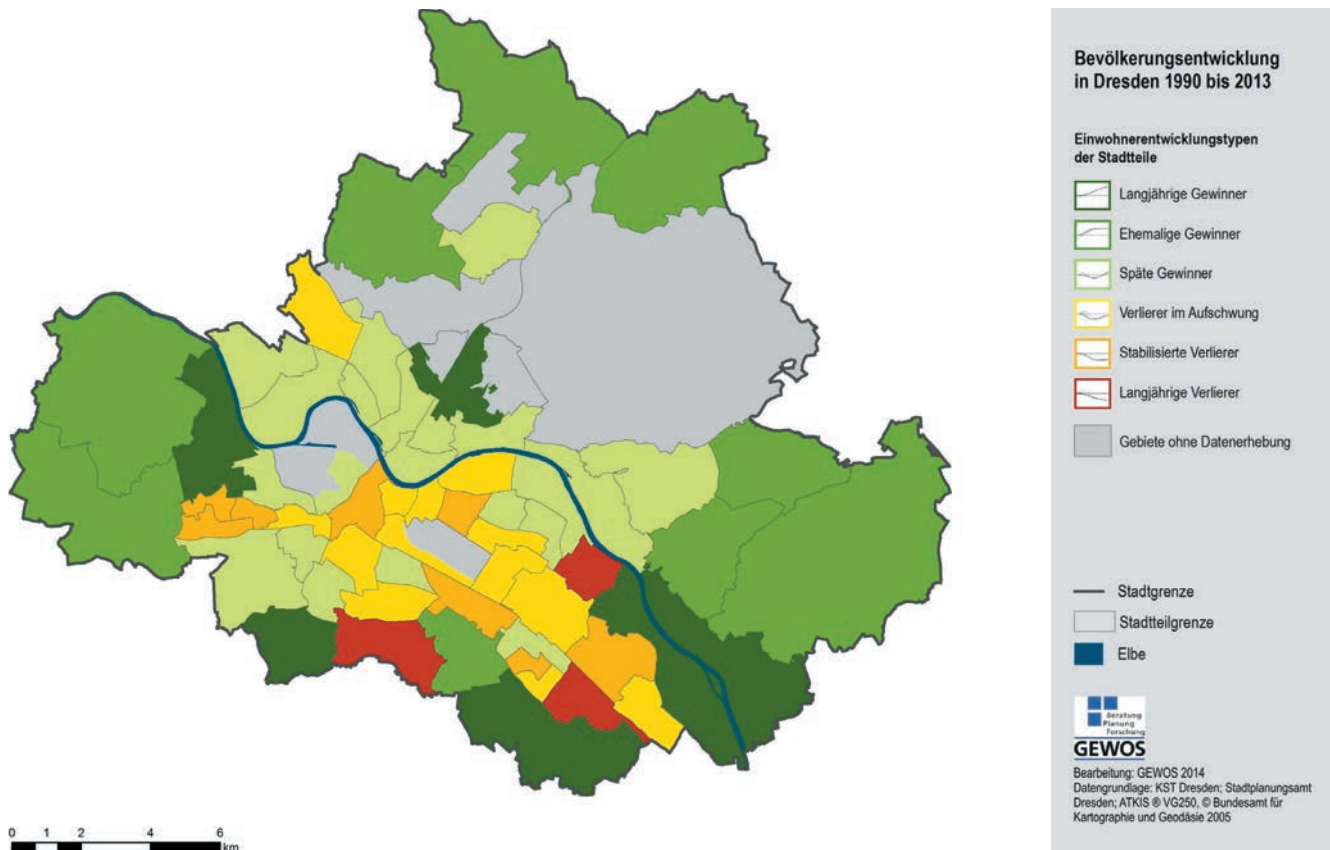
Die Stadtteile des Typs „**späte Gewinner**“ bilden die größte Gruppe. Sie sind durch Einwohnerverluste in den 1990er

Jahren gekennzeichnet und einen anschließenden Wiederanstieg der Bevölkerungszahl, der (in einzelnen Fällen bislang nur sehr gering) über die von 1990 hinausgeht. Einige dieser Stadtteile hatten in den frühen 1990er Jahren anfänglich Bevölkerungszunahmen und erst danach Bevölkerungsabnahmen, durch die die Bevölkerungszahl von 1990 unterschritten wurde. In fast allen diesen Quartieren ist die Einwohnerentwicklung auch in den letzten Jahren positiv. Die frühen Einwohnerverluste waren unter anderem auf umfangreiche Sanierungstätigkeiten zurückzuführen. Mit dem Abschluss der Sanierungen stiegen die Einwohnerzahlen in diesen Gebieten wieder an, allerdings zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Mit einem Bevölkerungsgewinn von 30 Prozent und mehr seit 1990 stehen die gründerzeitlichen Altbauquartiere Äußere Neustadt, Radeberger Vorstadt, Pieschen-Süd und Blasewitz sowie das Studentenquartier Südvorstadt-Ost an der Spitze dieser Gruppe. Zu den Quartieren dieses Typs zählen weiterhin Altbauquartiere mit guter bis mittlerer Wohnlage und traditionell hohem Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum: Bühlau/Weißer Hirsch, Loschwitz/Wachwitz, Naußlitz, Mickten und Klotzsche sowie die gründerzeitlichen Altbauquartiere Striesen-Ost und -West, Plauen, Cotta und Löbtau-Süd, Pieschen-Nord/Trachenberge, Leipziger Vorstadt und Friedrichstadt. Zudem gehören seit dem Wohnungsmarktbericht 2009

die zuvor zur Gruppe der „**Verlierer im Aufschwung**“ (siehe unten) gezählten Stadtteile Innere Neustadt (innenstadtnahes Quartier), Kaditz (randstädtisches Quartier) und Reick (innenstadtfernes Quartier mit Anteilen an Plattenbaugebieten) dieser Gruppe an.

Auch die Stadtteile der zweitgrößten Gruppe, die „**Verlierer im Aufschwung**“, weisen einen Wechsel von Einwohnerverlusten (ebenfalls zum Teil mit vorangehenden Bevölkerungszunahmen) in den 1990er Jahren (zum Teil auch bis in dieses Jahrzehnt) zu nachfolgenden Einwohnergewinnen auf. Im Gegensatz zu den „späten Gewinnern“ hat die Einwohnerzahl in diesen Stadtteilen das Niveau von 1990 (noch) nicht wieder erreicht, zum Teil liegt es noch weit darunter. Zu den Stadtteilen dieses Typs zählen zentrale und innenstadtnahe Stadtquartiere mit teilweise größeren Anteilen an DDR-Wohnbauten, namentlich Pirnaische Vorstadt, Innere Altstadt, Seevorstadt-Ost, Südvorstadt-West, Johannstadt-Nord, die innenstadtnahen Altbauquartiere Löbtau-Nord und Striesen-Süd, die innenstadtfernen Quartiere mit Anteilen an Plattenbaugebieten Gruna, Seidnitz/Dobritz, Großschachwitz und Räcknitz/Zschernitz, das Großwohngebiet Prohlis-Süd sowie das randstädtisch gelegene Quartier Trachau.

Die Stadtteile des Typs „**stabilisierte Verlierer**“ haben, teilweise bis in dieses Jahrzehnt, andauernde Einwohnerverluste



erfahren, die aber spätestens seit etwa 2005 einer Stagnation gewichen sind – die Bevölkerungszahl nimmt in den letzten Jahren weder nennenswert zu noch ab, sie hat sich (teilweise deutlich) unter dem Niveau von 1990 stabilisiert. Auch zu diesem Entwicklungstyp zählen insbesondere die Stadtteile mit Anteilen an Plattenbaugebieten Strehlen und Leuben, die innerstädtischen Quartiere Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West und Johannstadt-Süd, das Großwohngebiet Gorbitz (Gorbitz-Ost, -Süd und Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz) sowie Teile des Großwohngebietes Prohlis (Prohlis-Nord). Die Stadtteile Johannstadt-Süd und Prohlis-Nord haben vorübergehend leichte Bevölkerungsgewinne verzeichnet und sind entsprechend im Wohnungsmarktbericht 2009 als tendenzielle „Verlierer im Aufschwung“ (siehe oben) typisiert; die jüngere Vergangenheit zeigt hier aber eher eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung als einen Aufschwung. In Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz scheint der zuvor kontinuierliche Bevölkerungsverlust in jüngster Zeit in eine Stabilisierung überzugehen; entsprechend ist dieser Stadtteil, anders als im Wohnungsmarktbericht 2009, nun nicht mehr der Gruppe der „langjährigen Verlierer“ zugeordnet.

Stadtteile vom Typ „**langjährige Verlierer**“ gibt es kaum noch. Sie weisen (nach zum Teil vorübergehenden Einwohnergewinnen in den 1990er Jahren) einen weitgehend stetigen (wenn auch im Falle

Kleinpestitz/Mockritz nur schwachen) Einwohnerverlust auf, der noch keine längerfristige Konsolidierung erkennen lässt. Es handelt sich um die Quartiere Kleinpestitz/Mockritz, Tolkewitz/Seidnitz-Nord sowie Niedersiedlitz (Abriss der Sternhäuser und damit enormer Bevölkerungsrückgang).

Innerstädtische Mobilität

Folgende Aspekte beeinflussen den innerstädtischen Migrationsprozess:

- der verfügbare Wohnungsbestand in den einzelnen Stadtteilen und seinen Veränderungen (infolge von Neubau-, Sanierungs- und Rückbautätigkeit),
- die Qualität des Wohnungsangebotes,
- die Miet- und Kaufpreisentwicklungen,
- die Ansprüche der Haushalte an Wohnstandorte und Wohnmöglichkeiten,
- der Anteil der Selbstnutzer an Wohnraum,
- politisch-institutionelle Rahmenbedingungen (zum Beispiel der Sozialgesetzgebung).

Generell deutet eine hohe Umzugsintensität auf einen entspannten Wohnungsmarkt (Mietermarkt) hin. Je mehr differenzierte Angebote auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, desto vielfältiger stellen sich die Wahlmöglichkeiten für Haushalte dar,

individuelle Wohnwünsche umzusetzen. Eine geringe Umzugsintensität ist hingegen für angespannte Wohnungsmärkte mit stark eingeschränkten Optionen der Wohnstandortwahl charakteristisch.

Vergleicht man die Zahl innerstädtischer Umzüge mit den Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze hinweg, zeigt dies, dass bis 1995 die stadtteilbezogene Bevölkerungsentwicklung stärker von Wanderungen über die Stadtgrenze als von innerstädtischen Umzügen beeinflusst wurde. Bis in die späten 1990er Jahre hat die innerstädtische Mobilität in Dresden stetig zugenommen, so dass den innerstädtischen Umzügen ein relativer Bedeutungszuwachs für die Bevölkerungsentwicklung und -zusammensetzung in den Stadtteilen zukam. Im Jahr der höchsten innerstädtischen Mobilität – 1998 – wechselten mehr als 14 Prozent der Dresdner Einwohner ihren Wohnsitz innerhalb der Stadt, damit wurden über 60 Prozent aller Wohnungswechsel innerörtlich vollzogen. Dieser Mobilitätsanstieg war die Folge des sich entwickelnden Mietermarktes, einer hohen Zahl an Gebäudesanierungen sowie einer „nachholenden Erfüllung“ lang gehegter Umzugswünsche, die in der DDR bzw. unter den bisherigen Marktbedingungen nicht realisierbar waren.

Seitdem geht die relative Bedeutung der innerstädtischen Umzüge gegenüber den Wanderungen über die Stadtgrenze

kontinuierlich (wenn auch mittlerweile nur noch langsam) zurück, und seit 2006 liegt die Zahl der innerstädtischen Umzüge wieder unter der Zahl der die Stadtgrenze überschreitenden Wanderungsfälle. Trotzdem spielen die innerstädtischen Umzüge für die stadtteilspezifische Bevölkerungsentwicklung nach wie vor eine bedeutende Rolle: Eine innerstädtische Mobilitätsrate von 7,6 Prozent (entsprechend 41 000 Umzügen), wie sie im Jahr 2013 in Dresden vorlag, entspricht im Durchschnitt einem innerstädtischen Wohnstandortwechsel jedes Einwohners im Laufe von reichlich 13 Jahren.

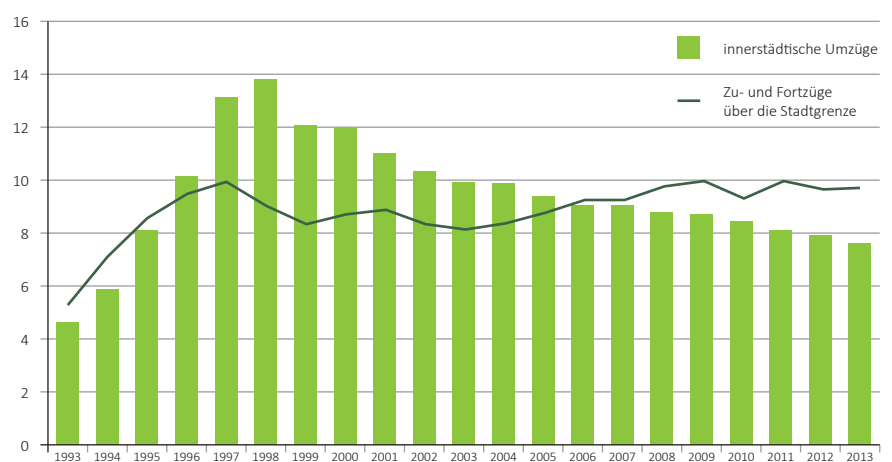
Als innerstädtische Wanderungen gelten Umzüge innerhalb der Stadt, Umzüge über die Stadtgrenze finden dabei keine Beachtung. Nachfolgend werden wesentliche Charakteristika der innerstädtischen Umzüge in Dresden im Zeitraum von 2009 bis 2013 aufgeführt.

Ein **positiver Wanderungssaldo** aus innerstädtischen Wanderungen ist ein möglicher Indikator für ein attraktives Wohnquartier und/oder den Abschluss umfangreicher Neubau- oder Modernisierungstätigkeit im Stadtteil. Er kann aber auch mit Rückbau-tätigkeiten in einem benachbarten Stadtteil in Verbindung stehen, in deren Folge sich ein Teil der Bewohner der von zum Abriss vorgesehenen Gebäude zum Umzug in benachbarte Stadtteile entschlossen hat. Die höchsten Gewinne aus innerstädtischen Umzügen hatten im Laufe der zusammengefassten Jahre 2009 bis 2013 die Stadtteile Prohlis-Süd, Großschachwitz, Albertstadt, Gorbitz-Süd, Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West, Gorbitz-Ost, Leuben, die Pirnaische Vorstadt, Lockwitz und Innere Neustadt. Der überwiegende Teil dieser Stadtteile steht auch mit Blick auf die relativen Umzugsgewinne (Umzugsgewinne bezogen auf 1 000 der jeweiligen Bevölkerung) an der Spitze.

Ein **negativer Saldo** aus innerstädtischen Umzügen kann auf Mängel in der Wohn- und Wohnumfeldqualität beruhen, auf ein nicht bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zurückzuführen oder durch umfangreiche Rückbaumaßnahmen begründet sein. Außerdem kann es sich um sogenannte Durchgangsquartiere handeln, die – zum Beispiel im Zusammenhang mit Studentenwohnheimen – durch eine hohe Anzahl an Zuzügen von außerhalb der Stadt oder aus anderen Stadtteilen sowie eine hohe Anzahl an Fortzügen in andere Stadtteile gekennzeichnet sind. Die höchsten Verluste aus innerstädtischen Umzügen hatten in der Summe der Jahre 2009 bis 2013 die Stadtteile Südvorstadt-West und -Ost sowie Löbtau-Nord, Strehlen, Striesen-Süd und Löbtau-Süd.

Entwicklung der innerstädtischen und der die Stadtgrenze überschreitenden Mobilität in Dresden 1993 bis 2013

Umzüge je 100 der Bevölkerung



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Stadtteile mit einem **hohen Bevölkerungsaustausch**, der durch viele innerstädtische Zu- und Fortzüge verursacht wurde, waren im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2013 vornehmlich die heutigen Dresdner Sanierungs- bzw. innerstädtischen Gründerzeitgebiete. So verließ beispielsweise in der Friedrichstadt, in Südvorstadt-Ost und in Löbtau-Nord jeweils mehr als die Hälfte der Bewohner ihren Wohnstandort und zog in einen anderen Stadtteil, während im gleichen Zeitraum in ähnlicher Größenordnung neue Bewohner zuzogen. Unter anderem sind auch die hohen Anteile studentischer Einwohner für den relativ schnellen Bevölkerungsaustausch verantwortlich.

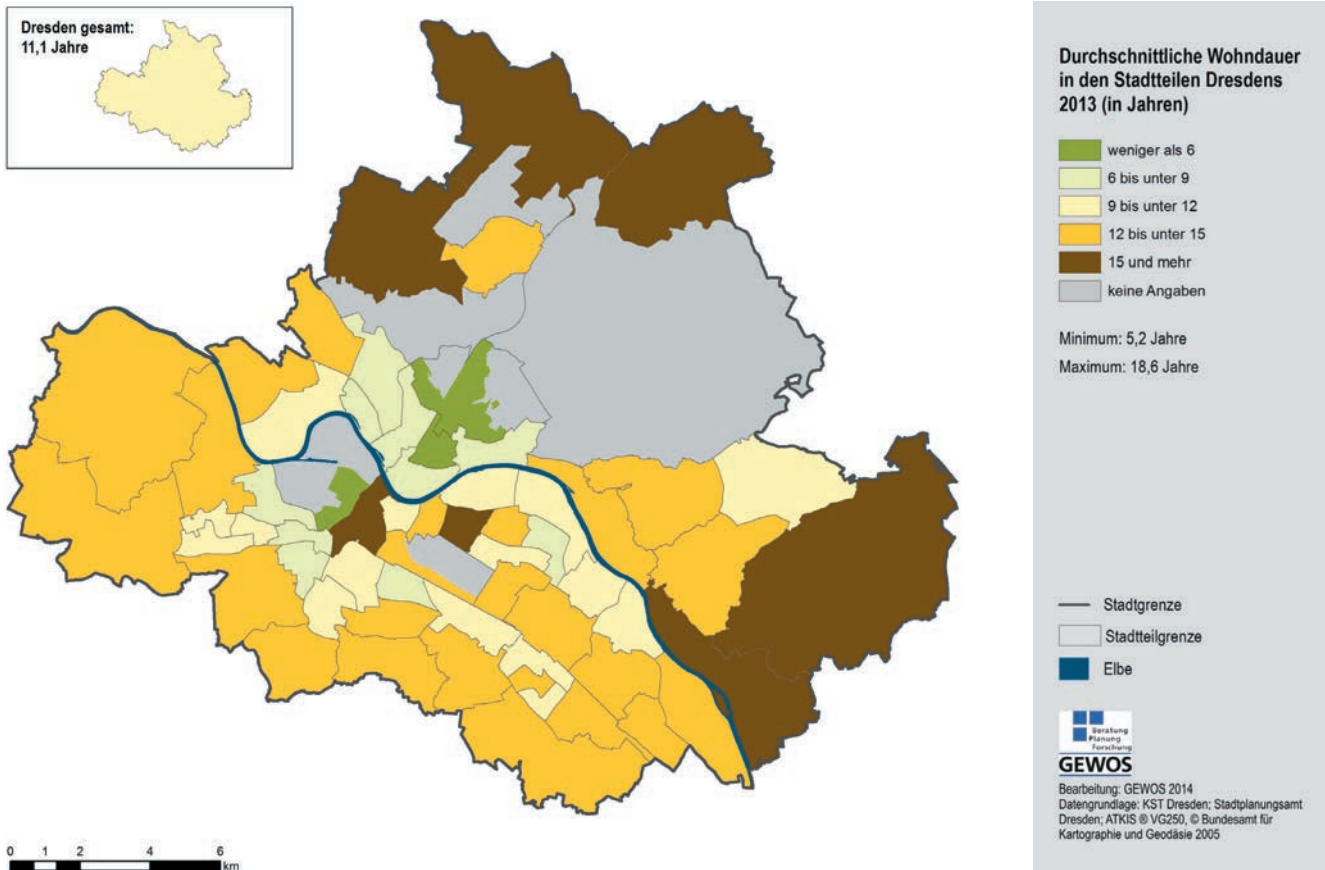
In einem Großteil der randstädtischen und einigen zentrumsfernen Stadtteilen finden sich relativ **immobile Einwohnerschaften** mit deutlich niedrigeren Umzugshäufigkeiten. In Langebrück/Schönborn, Weixdorf, Schönhof/Schullwitz, Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha, Hellerau/Wilschdorf, Altfranken/Gompitz, Gönnsdorf/Pappritz, Klotzsche, Kleinschachwitz, Lockwitz sowie in Weißig verließen im Zeitraum 2009 bis 2013 nicht einmal 20 Prozent der Einwohner den Stadtteil mit Umzugsziel in einem anderen Stadtteil. In den sechs erstgenannten Stadtteilen waren es nicht einmal 15 Prozent. Die Zuzugshäufigkeiten aus anderen Teilen Dresdens waren ähnlich niedrig.

Einer erheblicher Teil der innerstädtischen Umzüge erfolgte im Nahbereich des bisherigen Wohnstandortes und damit im räumlich weitgehend vertrauten Wohnumfeld. Knapp 24 Prozent aller innerstädtischen Umzüge im Zeitraum 2009 bis 2013 hatten einen Wohnstandort innerhalb desselben Stadtteils zum Ziel, gut 26 Prozent einen Wohnstandort in einem anderen

Stadtteil des gleichen Ortsamtes. Besonders hohe Anteile an Umzügen im gleichen Stadtteil wiesen die Stadtteile Äußere Neustadt (35 Prozent sämtlicher Auszüge aus einer Wohnung in diesem Stadtteil waren Umzüge mit Ziel im gleichen Stadtteil) und Südvorstadt-Ost (24 Prozent) auf, zwei Stadtteile mit hohen Anteilen studentischer Bewohner. Vergleichbare, zum Teil sogar noch deutlich höhere Werte finden sich in zentrumsfernen und vor allem randstädtischen Stadtteilen wie Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha (48 Prozent), Klotzsche (46 Prozent), Weißig (44 Prozent), Langebrück/Schönborn (43 Prozent), Schönhof/Schullwitz (34 Prozent), Trachau (32 Prozent), Bühlau/Weißer Hirsch (31 Prozent) und Laubegast (31 Prozent). In allen genannten Fällen spielen allerdings Umzüge in einen Stadtteil des gleichen Ortsamtes eine weniger bedeutende Rolle als Umzüge in einen Stadtteil eines anderen Ortamtes. Deutlich überdurchschnittliche Anteile an Fortzügen mit Ziel eines anderen Stadtteils im gleichen Ortsamt wiesen im betrachteten Zeitraum die Stadtteile Altfranken/Gompitz (56,6 Prozent), Briesnitz (53,1 Prozent), Cotta (52,2 Prozent), Gorbitz-Ost (52,2 Prozent), Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz (52,0 Prozent), Gorbitz-Süd (51,0 Prozent), Naußlitz (48,8 Prozent), Kaditz (44,8 Prozent), Löbtau-Nord (44,0 Prozent), Prohlis-Nord (42,3 Prozent), Blasewitz (41,3 Prozent) und Striesen-Ost (41,1 Prozent) auf.

Wohndauer

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



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

Die durchschnittliche Wohndauer der Dresdner an ihrer jeweiligen Adresse betrug im Jahr 2013 11,1 Jahre; sie ist damit seit Jahren weitgehend konstant (2008: 10,8 Jahre). Zu den Stadtteilen mit hohen Wohndauern gehören zum einen zentrale Wohnquartiere wie Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West (16,8 Jahre), Johannstadt-Süd (16,0 Jahre) und Pirnaische Vorstadt (13,4 Jahre) sowie Räcknitz/Zschernitz (14,1 Jahre). Diese innerstädtischen Gebiete sind durch überdurchschnittlich hohe Anteile älterer Bewohner der Erstbezugsjahrgänge der 1950er bis 1970er Jahre gekennzeichnet. Mit Blick auf das hohe Durchschnittsalter der Bevölkerung (deutlich über dem Durchschnittsalter der ganzen Stadt; in den beiden erstgenannten Stadtteilen liegt

es bei über 50 Jahren) ist in Folge der künftigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung damit zu rechnen, dass diese Stadtteile mittel- bis längerfristig stärkere Zuzüge jüngerer Haushalte erfahren werden und dadurch zu Stadtteilen mit höherer Mobilität und niedrigerer Wohndauer werden.

Eine ebenfalls hohe Wohndauer weisen zudem randstädtische Gebiete mit hohen Wohneigentumsquoten auf, wie beispielsweise Hellerau/Wilschdorf (18,6 Jahre) und Hosterwitz/Pillnitz (16,2 Jahre) sowie die Ortschaften Schönfeld/Schullwitz (18,2 Jahre), Weixdorf (17,4 Jahre), Langebrück/Schönborn (16,7 Jahre) und Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha (14,7 Jahre).

Stadtteile mit einer weit unterdurchschnittlichen mittleren Wohndauer sind insbesondere Quartiere mit hoher Bevölkerungsfuktuation, die zum Beispiel durch hohe Anteile von studentischer Bewohnerschaft und entsprechend durch ein vergleichsweise niedriges Durchschnittsalter (zum Teil mehr als zehn Jahre unter dem städtischen Durchschnitt) gekennzeichnet sind. Zu diesen Stadtteilen zählen in Dresden insbesondere die innenstadtnahen Altbauquartiere Äußere Neustadt (5,2 Jahre), Friedrichstadt (5,5 Jahre), Pieschen-Süd (6,2 Jahre), Löbtau-Nord und -Süd (6,2 bzw. 6,6 Jahre) sowie die Leipziger Vorstadt (6,4 Jahre) und Albertstadt (5,3 Jahre).

2.2 Entwicklung der Altersstrukturen

Neben der Entwicklung der absoluten Einwohner- bzw. Haushaltszahlen sind auch die Altersstruktur und ihre Entwicklung für den Dresdner Wohnungsmarkt von Bedeutung. Seit geraumer Zeit erlebt die Bevölkerung eine demographische Alterung, die zwar seit einigen Jahren stagniert, vermutlich aber längerfristig weiter voranschreiten wird.⁵ Im Jahr 1990 lag das Durchschnittsalter der Dresdner Bevölkerung noch bei 39 Jahren, bis 2003 stieg es um gut vier Jahre auf 43,1 Jahre an und stagniert seitdem. Seit 2011 ist es sogar auf 43,0 Jahre leicht gesunken.

Im Einzelnen haben sich in Dresden im Zeitraum von 1990 bis 2013 folgende Änderungen der Altersstruktur der Bevölkerung vollzogen:

- Der Anteil der bis 14-Jährigen ist von 18,5 Prozent (1990) auf 13,3 Prozent (2013) zurückgegangen. Er ist allerdings in den letzten Jahren wieder leicht angestiegen, 2005 lag er noch bei 10,6 Prozent. Dieser Anstieg ist die Folge der relativ erfreulichen Geburtenentwicklung in Dresden sowie auch der

⁵ Siehe Kapitel „Bevölkerungsprognose“, Punkt 7.1

Entwicklung des Wanderungssaldos der Stadt in der jüngeren Vergangenheit.

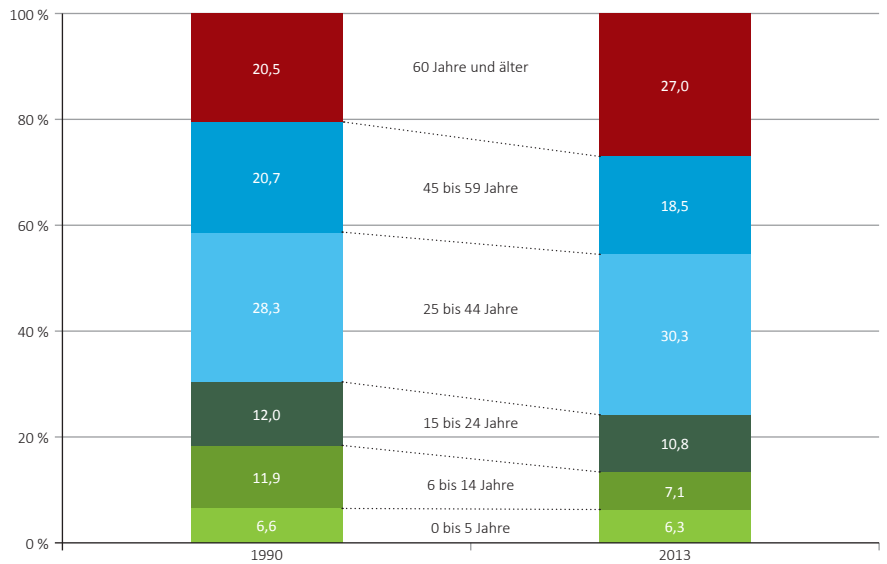
- Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 15 bis 59 Jahren ist in den letzten Jahren leicht gesunken, hat sich aber gegenüber 1990 nur marginal verändert: Mit 59,6 Prozent lag er im Jahr 2013 reichlich einen Prozentpunkt unter dem Wert von 1990.
- Deutlich zugenommen hat der Anteil der ab 60-Jährigen: Er stieg von 20,5 Prozent im Jahr 1990 auf 27,0 Prozent im Jahr 2013. Hinter dieser Zunahme steht ein Wachstum der absoluten Zahl der älteren und alten Bevölkerung.

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

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

Demnach lassen sich daraus fünf Typen unterscheiden, wobei der am stärksten besetzte Typ 4 entsprechend dem Verhältnis

Altersstruktur der Dresdner Bevölkerung 1990 und 2013 im Vergleich

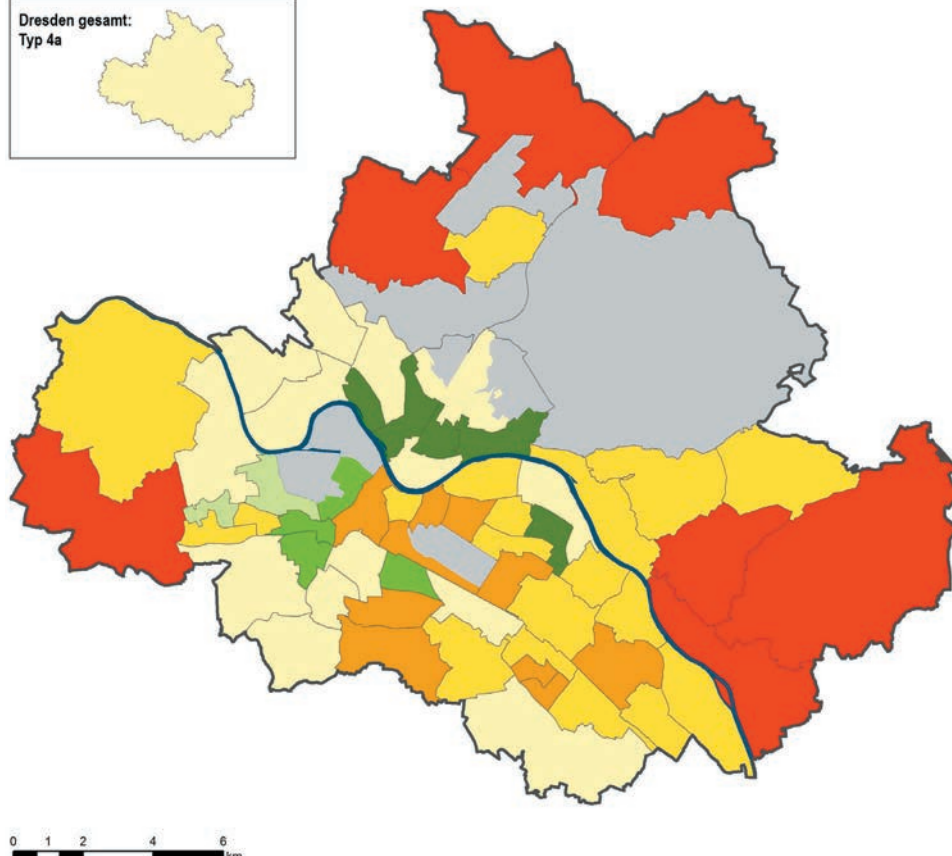


Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

der beiden dominanten Altersgruppen noch in drei Untertypen unterteilt wurde. Diese Altersstrukturtypen zeigen eine relativ enge Beziehung zum jeweiligen Durchschnittsalter der Bevölkerung: Mit aufsteigender Nummerierung der Typen nimmt tendenziell das Durchschnittsalter zu, wobei allerdings zum einen die Typen 1 (ohnein nur durch fünf Stadtteile vertreten) und 2 in etwa vergleichbare Durchschnittsalter aufweisen und zum anderen der Typ 4c eine

im Durchschnitt ältere Bevölkerung aufweist als Typ 5, da in Typ 4c der Anteil der ab 60-Jährigen in fast allen Stadtteilen deutlich höher ist als in den Stadtteilen des Typs 5.

Junge Einwohnerschaften mit hohen Anteilen an Bewohnern im Haushaltsgründungsalter und im jungen Familienalter (Altersstrukturtypen 1 und 2) haben vornehmlich westlich und nördlich der Innenstadt gelegene gründerzeitlich geprägte Stadtteile wie Friedrichstadt, Leipziger Vorstadt,



Altersstrukturtypen der Dresdner Stadtteile 2013

Typ	Dominante Altersgruppen				
	0-17	18-24	25-44	45-59	60+
1	X	X			
2		X	X		
3			X	X	
4a*			X		X
4b**			X	X	X
4c***			X		X
5				X	X

* jüngerer Typ: 25-44 > 60+
 ** mittlerer Typ: 25-44 < 60+
 *** älterer Typ: 25-44 << 60+

— Stadtgrenze
 □ Stadtteilgrenze
 □ keine Angaben
 ■ Elbe



Bearbeitung GEWOS 2014
 Datengrundlage: KST Dresden; Stadtplanungsamt
 Dresden; ATKIS © VG250, © Bundesamt für
 Kartographie und Geodäsie 2005

Radeberger Vorstadt, Äußere Neustadt, Pieschen-Süd, Löbtau-Nord und -Süd, aber auch Striesen-Ost und die Südvorstadt-Ost; in letztgenanntem Stadtteil ist der Anteil der Bewohner im Haushaltsgründungsalter, bedingt durch die hohe Zahl von Studierenden, besonders hoch. Relativ junge Bevölkerungen mit hohen Anteilen von Familien im jungen und mittleren Alter haben vor allem randstädtische Stadtteile (Cotta, Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz). Sehr hohe Anteile relativ alter Bevölkerung (Typ 4c und Typ 5) finden sich vor allem in innerstädtischen und innenstadtnahen Stadtteilen (Pirnaische Vorstadt, Seevorstadt-Ost, Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West, Johannstadt-Süd), aber auch in einigen zentrumsfernen und randstädtischen Stadtteilen, unter anderem die Großwohnsiedlung Prohlis. Die beiden Stadtteile Schönhof/Schullwitz und Gompitz/Altfranken sind Grenzfälle zwischen den Typen 3 (mittlere bis höhere Altersgruppen dominant) und 5 (höhere und hohe Altersgruppen dominant). Die Stadtteile sind aber formal dem Typ 5 zugeordnet, da die Altersgruppen der 45- bis 59-Jährigen und der ab 60-Jährigen leicht dominanter sind. Gleichzeitig ist aber auch der Anteil von Kindern und Jugendlichen in beiden Stadtteilen vergleichsweise hoch, entsprechend ist das Durchschnittsalter dieser Stadtteile deutlich niedriger als das der anderen Stadtteile des Typs 5.

2.3 Entwicklung der Einkommenssituation

Seit Mitte der 1990er Jahre stieg das durchschnittliche Nettoeinkommen (Median⁶) der Dresdner Haushalte von 1 202 auf 1 889 Euro um über 57 Prozent. Diese positive Einkommensentwicklung ist nicht kontinuierlich verlaufen, sondern wechselhaft mit zwischenzeitlichen Rückgängen. Ein Großteil des Zuwachses seit 1995 ist auf relativ kurze Phasen günstiger Einkommensentwicklung zurückzuführen. In der

Zeit von 2005 bis 2014 stiegen die mittleren Haushaltseinkommen in Dresden um über 16 Prozent, der größte Teil davon fiel in die Zeit nach 2007. Deutlich überdurchschnittliche Einkommenszunahmen hatten dabei größere Haushalte (vier und mehr Personen) mit Kindern.

Für Vergleiche der Einkommenssituation und deren Veränderung ist das durchschnittliche personenbezogene Äquivalenzeinkommen⁷ besser geeignet als das mittlere Haushaltseinkommen. Es wird ermittelt unter Berücksichtigung von Größe und Zusammensetzung der Haushalte. Zwischen 1995 und 2014 ist das durchschnittliche personenbezogene Äquivalenzeinkommen in Dresden um mehr als die Hälfte (+ 56,8 Prozent) angestiegen und lag im Jahr 2014 bei durchschnittlich 1 443 Euro pro Person.

Steht den Mitgliedern eines Haushaltes weniger als 60 Prozent des mittleren Äquivalenzeinkommens zur Verfügung, gelten sie als armutsgefährdet; steht ihnen mehr als das doppelte des mittleren Äquivalenzeinkommens zur Verfügung, gelten sie als einkommensreich. Entsprechend dieser Definition (und bezogen auf das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen Dresdens) lebten im Jahr 2014 rund 17 Prozent der Dresdner Haushalte in Armutsgefahr; das entspricht einer Zahl von ungefähr 49 400 Haushalten mit etwa 71 600 Personen. Am anderen Ende der Skala galten knapp sechs Prozent der Dresdner Haushalte (17 200 Haushalte mit 34 300 Personen) als einkommensreich. Nach dem Trend zur Stagnation der Polarisierung der Gesellschaft hinsichtlich der Einkommensverteilung bis zum Jahr 2010 ist aktuell aus den Daten der Kommunalen Bürgerumfrage ein leichter Trend zum Anstieg der Polarisierung ablesbar.

Die Haushaltseinkommen und deren Entwicklung zeigen räumlich eine deutliche Ungleichverteilung.⁸ Die geringsten Äquivalenzeinkommen von weniger als 1 150 Euro – und damit 20 Prozent und mehr unterhalb des Dresdner Durchschnittswertes – haben die Haushalte in den Stadtteilen Prohlis-

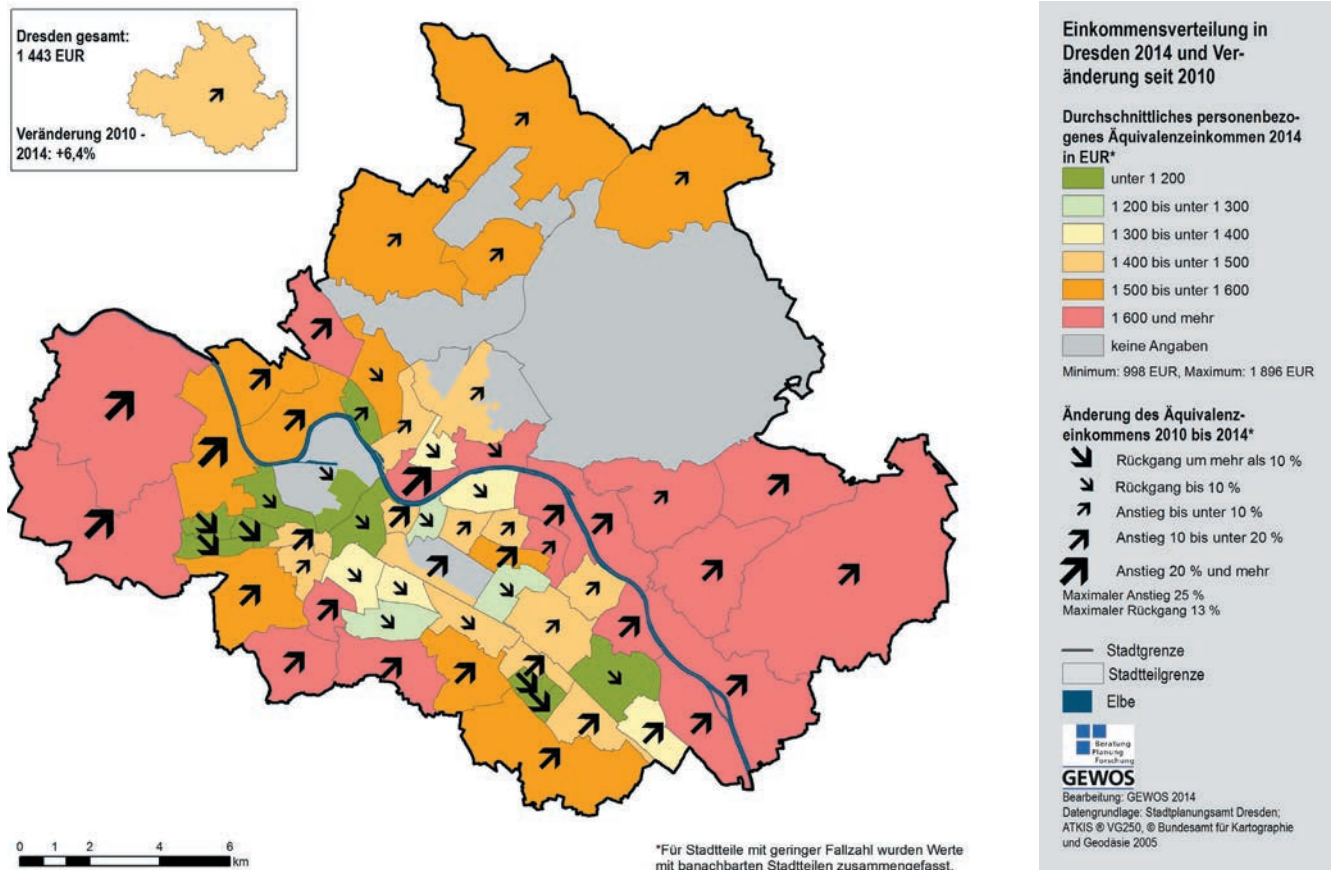
Nord, Prohlis-Süd, den Gorbitzer Stadtteilen und in Pieschen-Süd. Ebenfalls am unteren Ende der Skala mit Äquivalenzeinkommen, die zwischen zehn und 20 Prozent niedriger sind als der Dresdner Durchschnitt, liegen die Stadtteile Cotta, Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West einschließlich Friedrichstadt, Leuben, Pirnaische Vorstadt, Räcknitz/Zscherntitz und Gruna. Die höchsten Äquivalenzeinkommen von über 1 600 Euro haben die Haushalte in Stadtteilen überwiegend östlich der Dresdner Innenstadt sowie in einem großen Teil der randstädtischen Stadtteile; an der Spitze liegen die Innere Neustadt, Blasewitz, Loschwitz/Wachwitz einschließlich Hosterwitz/Pillnitz und Coschütz/Gittersee einschließlich Plauen.

-
- 6 Die Mittelwerte der Einkommen wurden über den Median berechnet, der die Verteilung in zwei Gruppen gleicher Größe teilt.
- 7 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 OECD-Skalen für Gewichtungsfaktoren erhält der Haupteinkommensbezieher des Haushaltes (Haushaltsvorstand) den Gewichtungsfaktor 1,0, alle weiteren Haushaltsmitglieder im Alter ab 14 Jahren den Gewichtungsfaktor 0,5 sowie die Haushaltsmitglieder im Alter von unter 14 Jahren den Gewichtungsfaktor 0,3. (Quelle: Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung 2005, Anhang 11)
- 8 Für einige der Stadtteile sind keine hinreichend verlässlichen Daten zur Einkommenssituation im Jahr 2010 und/oder 2014 verfügbar. Eine Darstellung der räumlichen Differenzierung der Einkommen und ihrer Änderung konnte hier nur für zusammengefasste Stadtteile erfolgen.

Entwicklung der Haushaltsnetto- und Äquivalenzeinkommen in Dresden 1995 bis 2014

	06/1995	11/1996	12/1998	04/2002	05/2005	09/2007	09/2010	09/2012	02/2014
Haushaltsnettoeinkommen in Euro (Median)	1 202	1 543	1 471	1 650	1 623	1 650	1 800	1 799	1 889
Veränderungen gegenüber dem Vorwert in %		+ 28,4 ↗	- 4,7 ↘	+ 12,2 ↗	- 1,6 ↘	+ 1,7 ↗	+ 9,1 ↗	- 0,1 →	+ 0,5 ↗
Äquivalenzeinkommen in Euro (Median)	920	1 063	1 074	1 238	1 214	1 275	1 357	1 414	1 443
Veränderungen gegenüber dem Vorwert in %		+ 2,8 ↗	+ 15,5 ↗	+ 0,1 ↗	+ 15,3 ↗	- 1,9 ↘	+ 5,0 ↗	+ 6,4 ↗	+ 4,3 ↗

Datengrundlage: Kommunale Bürgerumfrage Dresden



Die Änderung der Äquivalenzeinkommen im Zeitraum von 2010 bis 2014 hat dazu beigetragen, das zuvor herrschende räumliche Muster der Einkommensunterschiede deutlich zu modifizieren. Von den 33 Stadtteilen mit im Jahr 2010 überdurchschnittlichen Einkommen haben im Zeitraum 2010 bis 2014 nur noch 20 Stadtteile überdurchschnittliche Zuwächse der Durchschnittseinkommen erlebt; sieben Stadtteile hatten unterdurchschnittliche Zuwächse, sechs sogar Einkommensrückgänge. Von den 28 Stadtteilen mit unterdurchschnittlichen Einkommen im Jahr 2010 haben hingegen 14 Stadtteile überdurchschnittliche Zunahmen der mittleren Einkommen bis 2014 verzeichnet und 13 Stadtteile einen Rückgang der mittleren Einkommen.

Von den drei Stadtteilen mit Einkommenszunahmen von über 20 Prozent von 2010 bis 2014 war ein Stadtteil mit unterdurchschnittlichen Einkommen im Jahr 2010. Ein ähnliches Bild ergibt sich hinsichtlich der Entwicklung der Einkommen im kürzeren Zeitraum von 2012 bis 2014: Der überwiegende Teil der Stadtteile mit unterdurchschnittlichen Äquivalenzeinkommen im Jahr 2012 hat von 2012 bis 2014 überdurchschnittliche Einkommenszunahmen verzeichnet, in der überwiegenden Zahl der Stadtteile mit überdurchschnittlichen Einkommen im Jahr 2012 sind ebenfalls überdurchschnittliche Einkommenszunahmen

der mittleren Äquivalenzeinkommen festzustellen. Diese Befunde lassen vermuten, dass räumliche Unterschiede der Einkommensverteilung sich eher verstärkt haben, also eine Zunahme sozialer Polarisierung auch in räumlicher Dimension erfolgte.

2.4 Haushaltsstruktur und -entwicklung

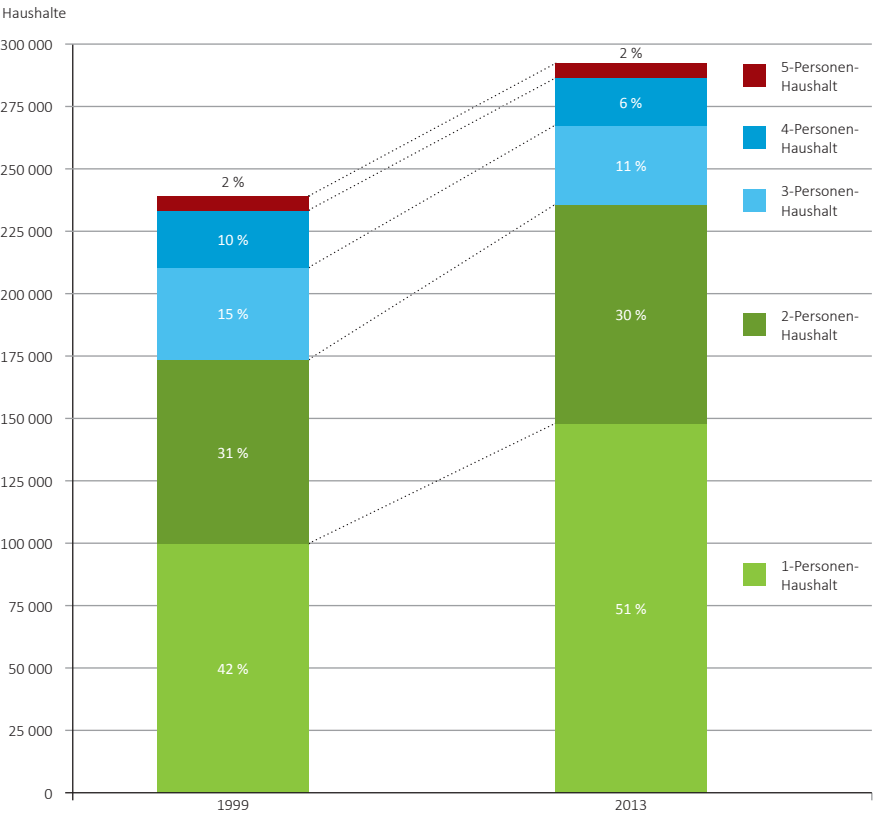
Die bereits in den 1990er Jahren beobachtbare Zunahme der Zahl der Haushalte in Dresden hat sich in den letzten Jahren fortgesetzt. Im Jahr 2013 gab es in Dresden 292 200 private Haushalte, das waren fast 73 400 mehr als 1992, 27 600 mehr als 2005 und 5 400 mehr als 2011.⁹

Fortgesetzt, allerdings zuletzt abgeschwächt, hat sich auch der Trend der Singularisierung. Lebten im Jahr 1999 noch durchschnittlich 2,01 Personen in einem Haushalt, so verringerte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis zum Jahr 2013 auf 1,80 Personen. Besonders stark zugenommen haben Zahl und Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, die zusammen über 80 Prozent der Haushalte in Dresden stellen; im Jahr 1999 waren es nur 73 Prozent. Allein die Ein-Personen-Haushalte stellen mittlerweile knapp über die Hälfte aller Haushalte in Dresden und

vereinigen fast 30 Prozent der Bevölkerung auf sich. Anfang der 1990er Jahre hatten sie einen Anteil von lediglich gut einem Drittel an den Haushalten und 16 Prozent der Bevölkerung. Abgenommen haben die Anteile der Haushalte mit drei und mehr Personen, von knapp 30 Prozent im Jahr 1999 auf ungefähr ein Fünftel aller Dresdner Haushalte zum Jahresende 2013.

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

Haushaltsgrößenstruktur der Dresdner Bevölkerung 1999 und 2013 im Vergleich



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

3 Wohnungsangebot

3.1 Quantitative Entwicklung des Wohnangebots

In Dresden wurde zum Jahresende 2013 ein Bestand von 293 845 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden registriert. Gegenüber 1990 entspricht das einem Angebotszuwachs um etwa 18 Prozent. Die Zunahme der Zahl der Wohnungen geht ausschließlich auf die hohe Dynamik in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zurück. Von den in dieser Zeit geschaffenen Wohnungen entfielen knapp 80 Prozent auf Neubaumaßnahmen und knapp 20 Prozent auf Um- und Ausbauten im Bestand. Im Zeitraum von 2004 bis 2009 war die Zahl der Wohnungen aufgrund der geringen Bautätigkeit und der Stadtumbaumaßnahmen rückläufig. Gegenüber 2003 hatte sich der Gesamtbestand bis 2009 um circa 2 500 Wohnungen verringert. Im Jahr 2013 wurde – wie auch schon im Jahr 2012 – eine Zunahme der Zahl der Wohnungen registriert. Gegenüber 2009 stieg der Bestand um 1 391 Wohnungen.

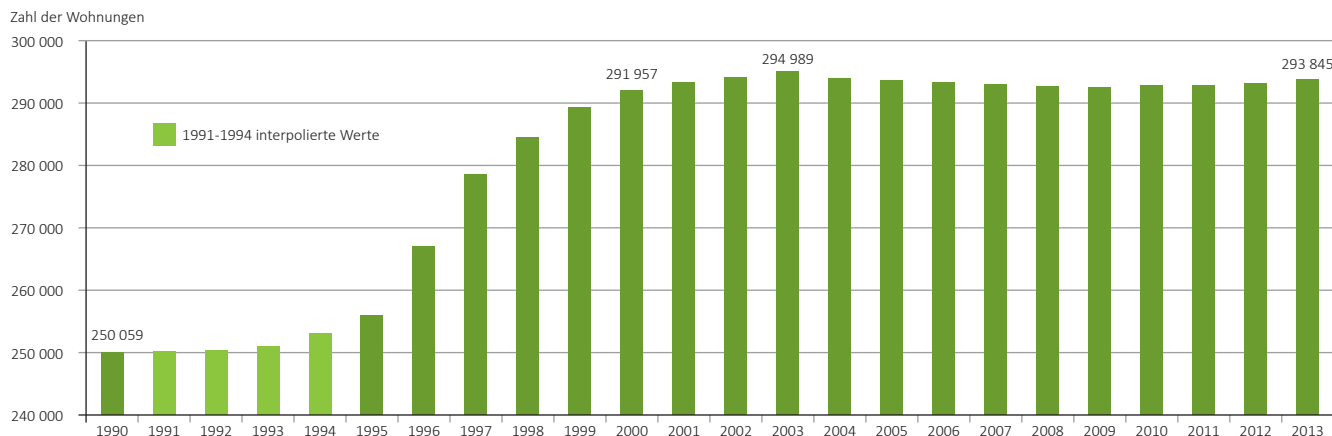
Wohnungsneubau

Insgesamt wurden in Dresden von 1992 bis 2013 circa 43 800 Wohnungen im Neubau und weitere 81 200 in Um- und Ausbau von Gebäuden neu geschaffen. 2011 erfolgte ein starker Anstieg der Fertigstellungen von neugebauten Wohnungen auf rund 1 199 Wohneinheiten (Vergleich 2010: 545). In den Jahren 2012 und 2013 war das Fertigstellungsniveau mit 955 bzw. 804 neugebauten Wohneinheiten immer noch auf einem hohen Niveau. Die Baugenehmigungen, die als Indikator für die zukünftige Bauentwicklung zu deuten sind, bestätigen diese Entwicklung. Im Jahr 2011 stieg auch hier die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Neubau von 830 Fällen im Vorjahr auf 1 257 Fälle. Im Jahr 2012 fiel die Anzahl der Fälle leicht auf 1 158. Jedoch stieg im Jahr 2013 die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Neubau wieder extrem an, auf immerhin 1 895. Die Bautätigkeiten erstrecken sich zumeist über ein bis zwei Jahre, so dass die Fertig-

stellungsquoten ein Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung bei circa 80 bis 90 Prozent der genehmigten Fälle liegen.

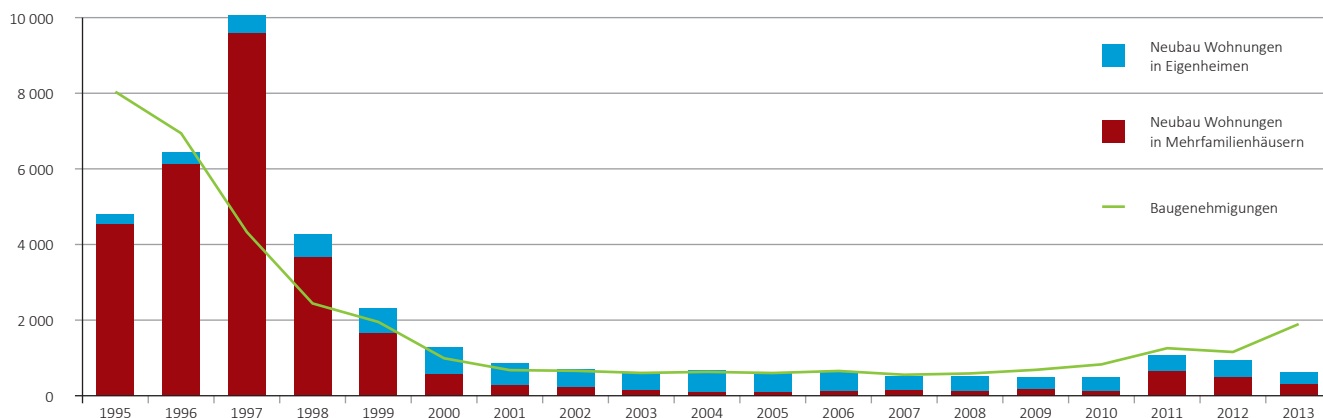
Während bis in die zweite Hälfte der 1990er Jahre die meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet wurden, entfiel danach der größere Teil der Wohnungsneubauten auf den Eigenheimbau: Zwischen 2003 und 2006 wurden drei von vier Wohnungen in Eigenheimen errichtet. Aber auch für Wohnungen in Eigenheimen ist das Neubauvolumen nach 2006 gesunken und lag im Jahr 2010 bei lediglich 355 Wohnungen. In den darauffolgenden Jahren stieg das Neubauvolumen in diesem Segment auf 448 Wohnungen im Jahr 2012 an. Im Jahr 2013 brach jedoch die Eigenheim-Neubautätigkeit mit nur 311 Wohnungen stark ein. In Mehrfamilienhäusern war im Jahr 2011 ebenfalls eine positive Entwicklung zu verzeichnen. Von 668 fertiggestellten neugebauten Wohnungen im Jahr 2011 ging die Zahl in den beiden darauffolgenden Jahren jedoch wieder mit 487 bzw. 310 Wohnungen erheblich zurück.

Entwicklung des Wohnungsbestandes in Dresden 1990 bis 2013 zum heutigen Gebietsstand



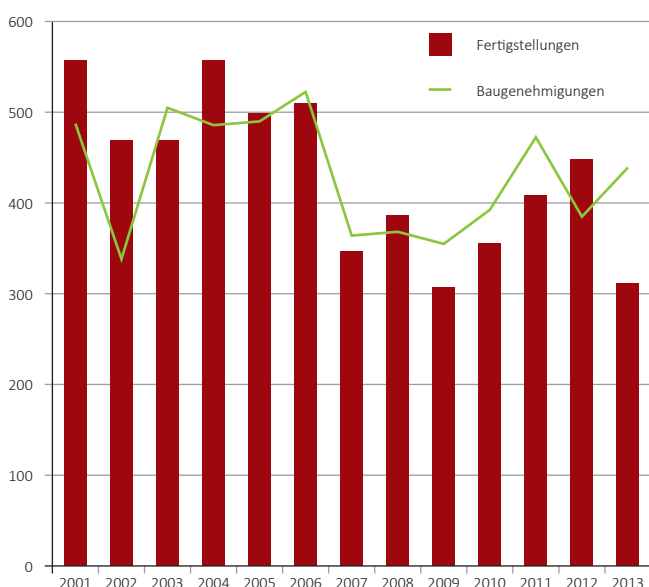
Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen im Neubau in Dresden 1995 bis 2013



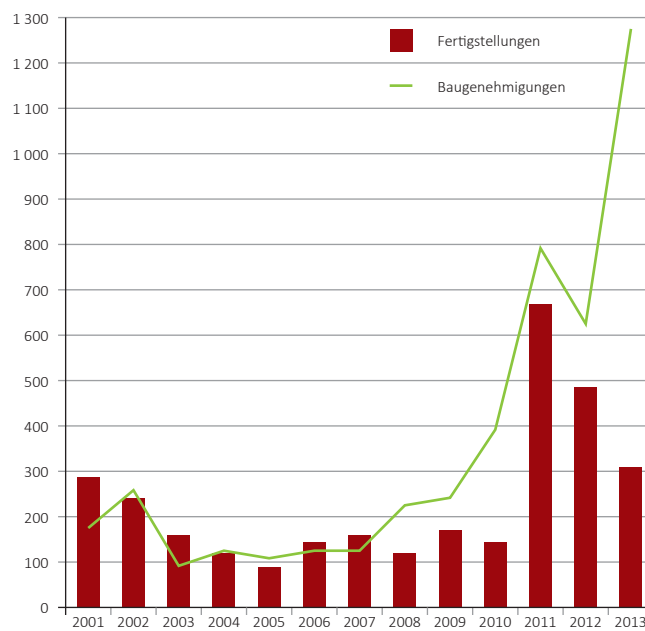
Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Neubauwohnungen in Eigenheimen in Dresden 2001 bis 2013



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Dresden 2001 bis 2013



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Auch im Um- und Ausbau wurden in den letzten fünf Jahren nur wenige zusätzliche Wohnungen geschaffen. Ab dem Jahr 2006 war der Saldo aus Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen in jedem Jahr fast ausgeglichen. Erst 2010 ergab sich wieder ein deutlich positiver Saldo von 374 durch Um- und Ausbau zusätzlich geschaffenen Wohnungen. In diesem Jahr entstanden durch größere Projekte im Bestandsumbau neue Wohnungen. Ein Beispiel war der Umbau eines ehemaligen Laborgebäudes und eines Studentenwohnheims an der Semperstraße (127 Wohneinheiten). In 2011 und 2012 ergab sich wieder ein negativer Saldo.

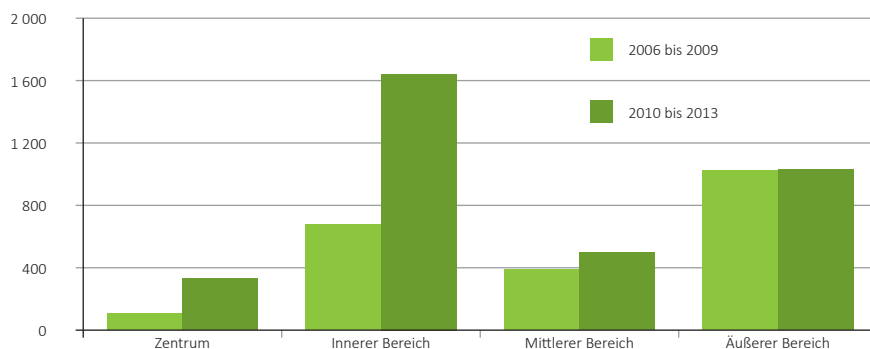
Die seit den 1990er Jahren bestehende Bautätigkeit in randstädtischen Quartieren besteht weiterhin fort, ist jedoch mittlerweile deutlich abgeschwächt. Die randstädti-

schen Stadtteile, in denen im Zeitraum von 2010 bis 2013 die meisten Wohneinheiten (WE) neu errichtet wurden, sind Lockwitz (35 WE/Jahr), Weixdorf (30 WE/Jahr), Gompitz/Altfranken (22 WE/Jahr) und Klotzsche

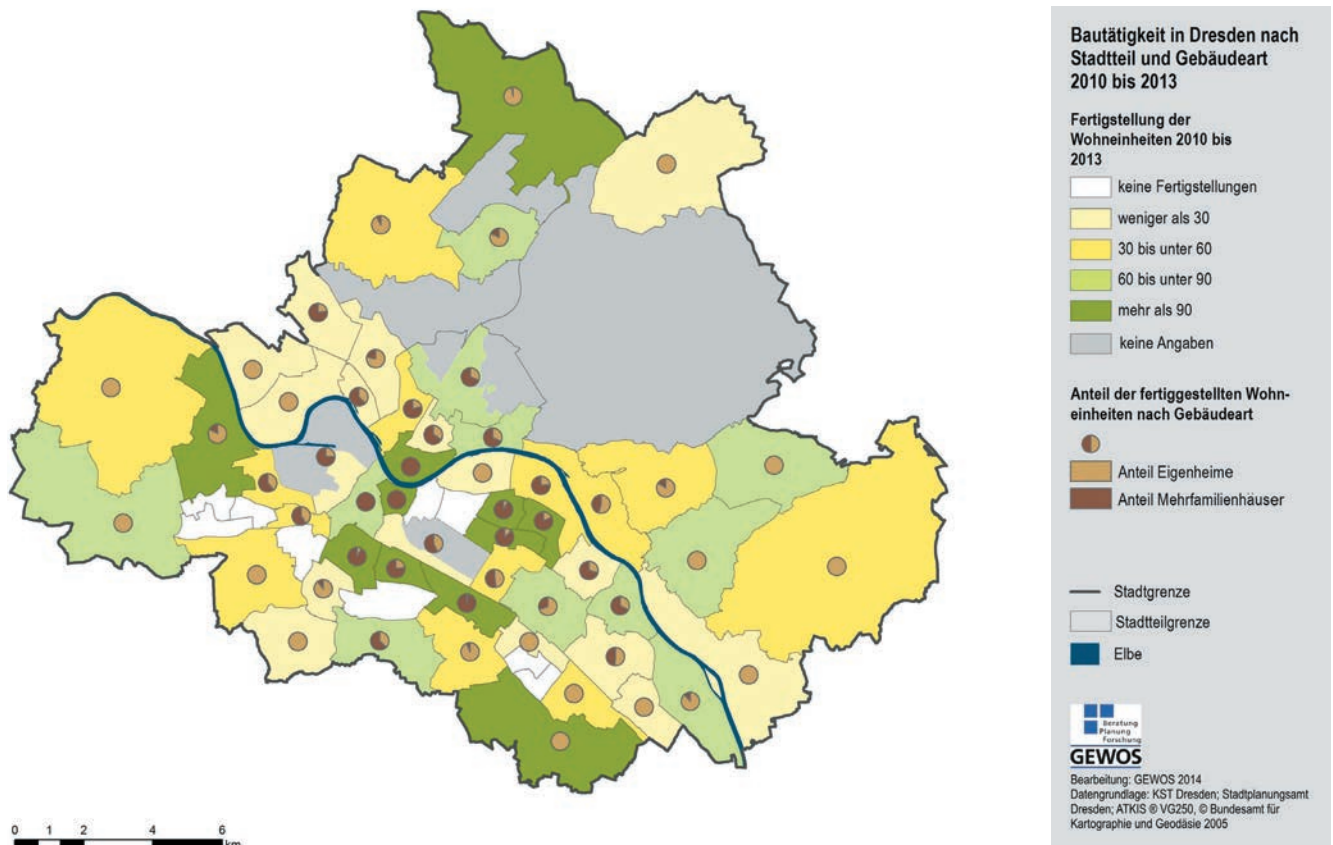
(17 WE/Jahr). Der Trend einer stärkeren Innenstadtorientierung bei der Bautätigkeit setzt sich fort. So lag der Anteil der im Zentrum und im Inneren Bereich (siehe Karte Seite 6) erbauten Wohnungen in den

Bautätigkeit in Dresden 2006 bis 2009 und 2010 bis 2013 nach Distanzringen

neu errichtete Wohnungen



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden



Jahren 2006 bis 2009 bei 36 Prozent und in den Jahren 2010 bis 2013 bei 56 Prozent. Innenstadtnahe Quartiere mit relativ hohen Fertigstellungszahlen im Zeitraum 2010 bis 2013 sind Strehlen (95 WE/Jahr), Striesen-West (53 WE/Jahr), Striesen-Ost (44 WE/Jahr), die Innere Neustadt (30 WE/Jahr) und die Südvorstadt-Ost (29 WE/Jahr).

Der Wohnungsneubau in den Stadtrandlagen konzentrierte sich in den letzten Jahren stark auf den Eigenheimsektor: 90 Prozent der fertiggestellten Wohnungen in den peripheren Stadtteilen waren Eigenheime. Im innerstädtischen Bereich (Zentrum, Innerer Bereich – siehe Karte Seite 6) entstanden vorwiegend Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, der Anteil der Neubauwohnungen in Eigenheimen lag bei lediglich 17 Prozent. Dennoch gibt es auch innenstadtnahe Stadtteile, in denen in den letzten Jahren größere Bauprojekte für Einfamilienhäuser umgesetzt wurden: Albertstadt, Striesen-Ost, Plauen, Gruna und Radeberger Vorstadt.

Wohnungsrückbau und Stadtumbau Ost

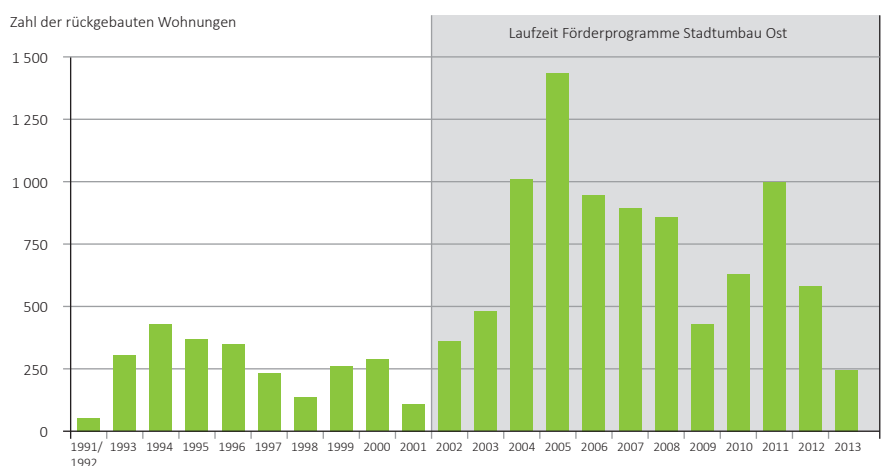
Von 1991 bis 2001 wurden in Dresden 2 500 Wohnungen abgerissen, was einem Anteil von jährlich weniger als 0,1 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes entspricht. Im Zeitraum von 2002 bis 2013 wurden mit fast 8 900 Wohnungen mehr

als dreimal so viele Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen. Die jährliche Abgangsquote durch Abriss und Wohnungsrückbau lag in diesem Zeitraum im Mittel bei 0,3 Prozent. Die Zunahme des Wohnungsrückbaus ist auf den Beginn der Rückbauförderung durch das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost zurückzuführen. Von 2002 bis 2005 stieg die Zahl der jährlich abgerissenen Wohnungen deutlich an. Im Jahr 2005 wurde mit 1 433 Wohnungen der Höhepunkt des Rückbaus erreicht. Ab 2006 ging die Zahl der Wohnungsabriss wieder zurück – 2009 wurden 428 Wohnun-

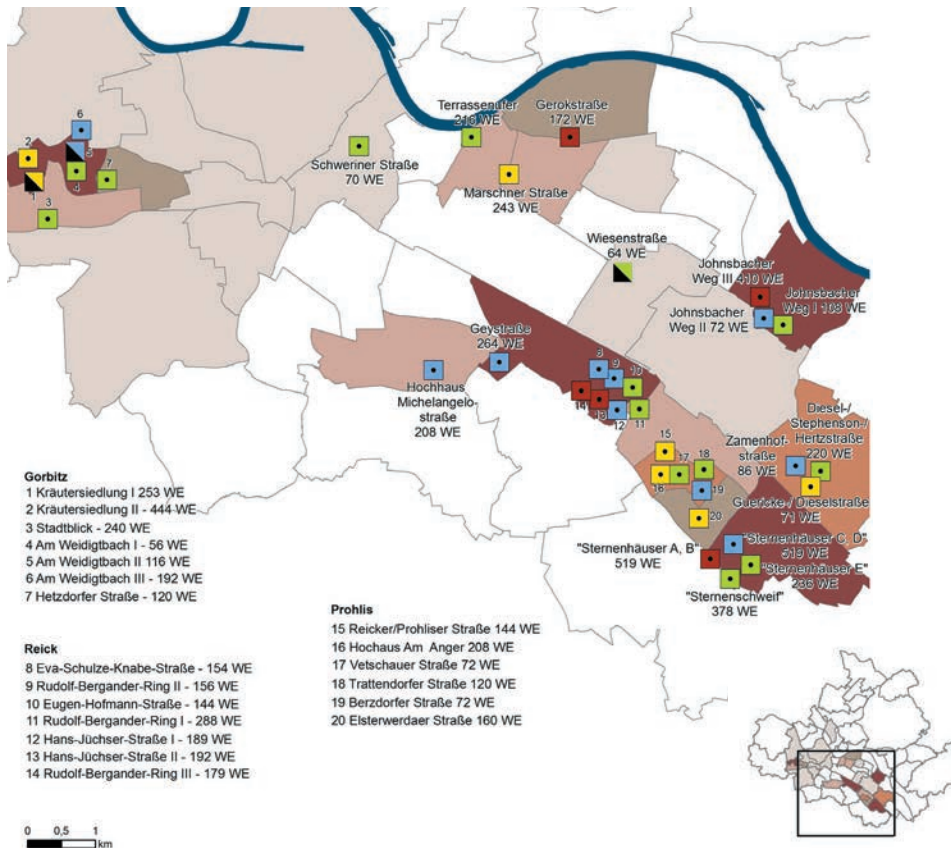
gen vom Markt genommen, 2010 waren es noch einmal 631 Wohnungen. In den Jahren 2011 und 2012 waren es 996 bzw. 582 Wohnungen. 2013 wurden nur noch 246 Wohnungen abgerissen.

Die ab 2002 vorgenommenen Wohnungsabriss wurden in etwa acht von zehn Wohnungen mit Hilfe des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost bzw. des bis 2003 bestehenden „Landesprogramms zur Förderung von Stadtumbauaßnahmen im Mietwohnungsbestand“ des Freistaates Sachsen gefördert. Weitere Umbaumaßnahmen erfolgten schwerpunktmäßig im Rahmen von

Wohnungsabriss in Dresden 1991/92 bis 2013



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden, Stadtplanungsamt Dresden



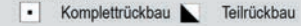
Wohnungsrückbau im Mietwohnbestand in Dresden 2002 - 2013

Rückbau in Wohneinheiten 2002 - 2013

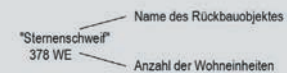


Rückbau von min. 50 Wohneinheiten

Rückbauart



Durchführung der Rückbaumaßnahme



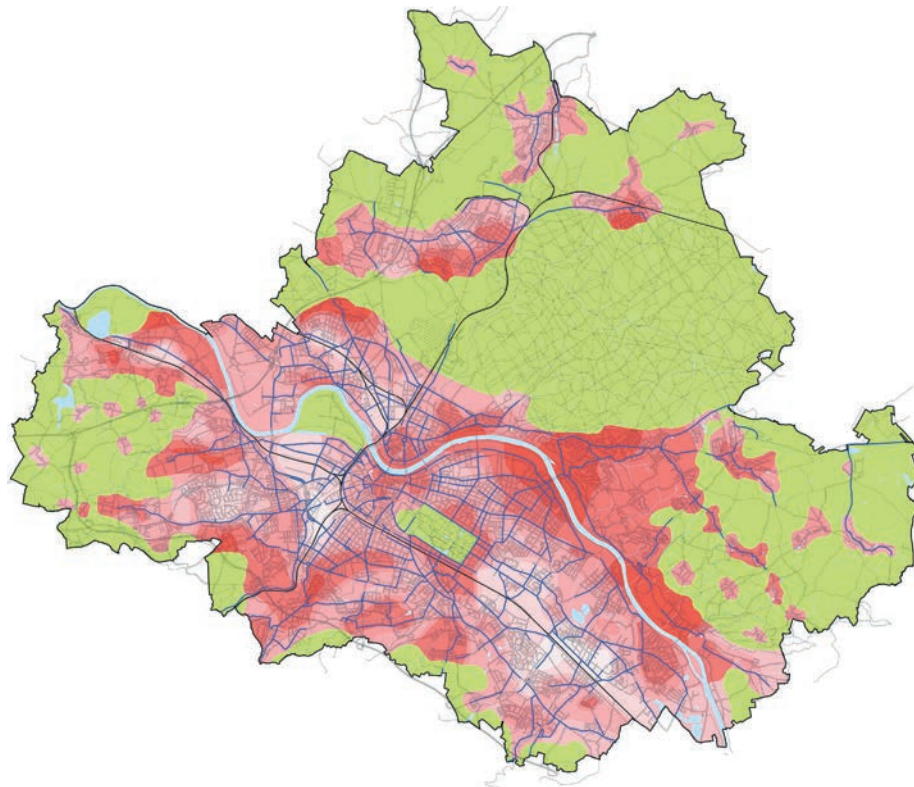
Bearbeitung: GEWOS 2014
 Datengrundlage: Stadtplanungsamt Dresden,
 ATKIS © VG250, © Bundesamt für Kartographie
 und Geodäsie 2005

geförderten Abrissmaßnahmen für circa 50 Wohnungen zum Beispiel durch EFRE-Förderung (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) im westlich der Innenstadt gelegenen Weißeritz-Gebiet.

Die Rückbaumaßnahmen haben zu einer Reduzierung und stärkeren räumlichen Streuung der Wohnungsleerstände geführt. Aus diesem Grund fiel es in den letzten Jahren zunehmend schwerer, geeignete Rückbauobjekte mit überdurchschnittlichen Leerstandszahlen auszuwählen und den Rückbau gegenüber den Mietern zu rechtfertigen. Proteste im Zusammenhang mit dem geplanten Rückbau von Wohnungen in Seidnitz/Tolkewitz haben auf Grundlage eines Stadtratsbeschlusses von Dezember 2008 mit der Forderung nach preiswerten Wohnungen zu einer Reduzierung des geplanten Rückbauvolumens im Bestand der GAGFAH um 319 Wohneinheiten geführt. Aufgrund der höheren Anzahl an Mietern in Abrissgebäuden mussten mehr Ersatzwohnungen angeboten werden. Dabei wurde es zunehmend schwieriger, angemessene Ersatzwohnungen zu finden, das heißt Wohnungen, die nach Lage, Preis, Ausstattung und Zuschnitt den bisherigen Verhältnissen der Mieter entsprachen. Im Jahr 2013 erfolgten die letzten Rückbaumaßnahmen im Umfang von 172 Wohneinheiten. Der Rückbau wurde mit Mitteln des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost finanziert. Künftig sind in Dresden keine weiteren Rückbaumaßnahmen mehr zu erwarten.

Rund 60 Prozent der ab 2002 vorgenommenen Rückbaumaßnahmen realisierte die WOBA/GAGFAH (circa 5 200 WE), weitere jeweils etwa 20 Prozent realisierten die Wohnungsgenossenschaften (insbesondere EWG und WG Aufbau) sowie sonstige Eigentümer inklusive der Landeshauptstadt Dresden. In der Mehrzahl werden die Rückbauflächen nach dem Abriss als einfache Grünfläche genutzt. Nur bei jeder siebten Rückbaumaßnahme wurde eine anspruchsvollere Gestaltung der Grünflächen vorgenommen, wie beispielsweise bei den Projekten Stadtteilpark „Stadtblick“, Hetzdorfer Straße und „Am Weidigbach“ in Gorbitz sowie an der Elsterwerdaer und der Berzdorfer Straße in Prohlis. Einen Überblick über die wichtigsten Stadtumbauprojekte der letzten Jahre in Dresden gibt die nachfolgende Karte.

Die räumlichen Schwerpunkte des Dresdner Stadtumbaus ab 2002 bildeten die Großwohnsiedlungen Prohlis (-2 200 WE, inkl. Sternhäuser) und Gorbitz (-1 400 WE) sowie die kleineren Plattenbaugebiete Reick/Strehlen (-1 800 WE), Johannstadt (-460 WE) und Leuben (-380 WE), Zschertnitz (-210 WE) sowie Seidnitz (-600 WE). Der Rückbau konzentriert sich dabei auf unsanierte Bestände des industriellen Wohnungsbaus. Dagegen gibt es, durch die Richtlinien der Mittelgewährung bedingt, nur wenige Abrisse in Gründerzeitbeständen.



Wohnlagekarte

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

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

Kartographie und Datengrundlage: Städtische Arbeitsgruppe Mietspiegel (Sozialamt, Abt. Integration/Eingliederungsleistungen; Stadtplanungsamt; Kommunale Statistikstelle); Bearbeitungsstand: Oktober 2014

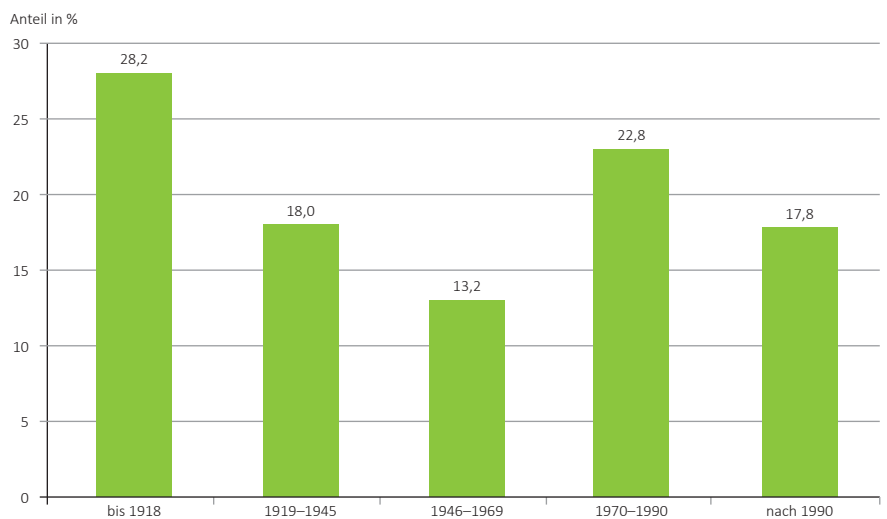
3.2 Angebotsstruktur und qualitative Entwicklung des Wohnungsangebotes

Wohnlage

Die unterschiedliche Qualität der Dresdner Wohnlagen kann anhand der Wohnlagekarte zum Dresdner Mietspiegel 2013 beschrieben werden. Die Bewertung der Wohnlage basiert auf einer aggregierten Betrachtung der Wohnlagekriterien: Siedlungsstruktur, ÖPNV-Anbindung, Versorgungszentralität, Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Umweltbedingungen sowie Lärmbelastungsgrad. Ausgewiesen werden in generalisierter Darstellung einfache, mittlere und gute Wohnlagen. Gute Dresdner Wohnlagen befinden sich im östlichen Stadtgebiet am Elbabschnitt zwischen Pillnitz und Blasewitz sowie in der Innenstadt und in randstädtischen Gebieten im Norden, Westen und Süden. Die einfachen Wohnlagen der Landeshauptstadt Dresden liegen westlich der Innenstadt sowie im Osten des Stadtgebietes an der Bahntrasse Dresden – Prag.

Baualter der Wohnungen in Dresden 2013

Wohnungsbestand insgesamt: 293 845 WE



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

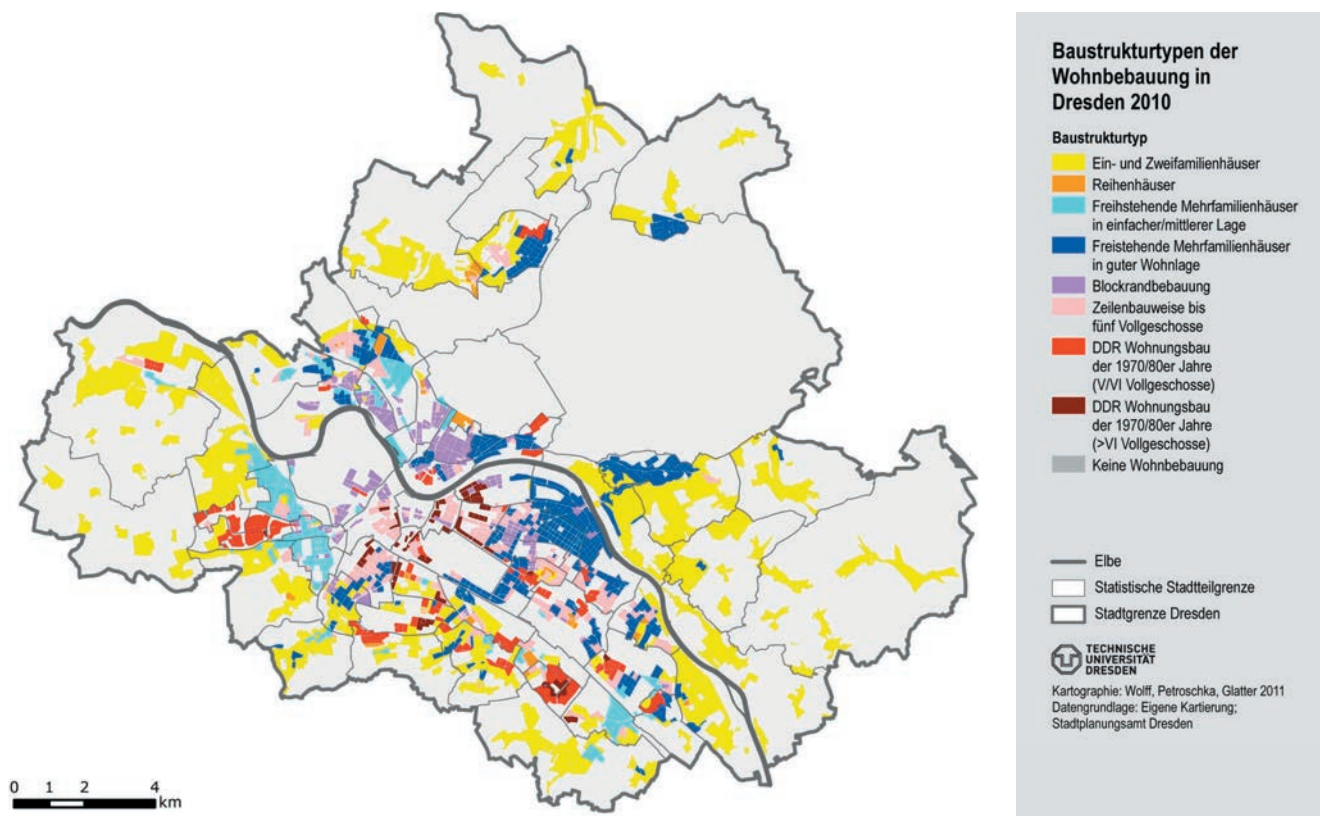
Baualter und Baustrukturtypen

Fast die Hälfte der Wohnungen in Dresden sind vor 1946 errichtet worden: 28,2 Prozent der Wohnungen bis 1918 und 18,0 Prozent der Wohnungen in der Zwischenkriegszeit. Mehr als ein Drittel aller Wohnungen gehen auf den DDR-Wohnungsbau zurück. Weitere 17,9 Prozent der Wohnungen wurden nach 1990 errichtet und bilden die Gruppe der Neubauten.

Die Wohnbebauung in Dresden lässt sich in sieben Baustrukturtypen gliedern.

Diese bieten einen guten Überblick über die räumliche Verteilung einzelner Wohnungsmarktsegmente.

Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser: Die geringsten Wohndichten bestehen für den Baustrukturtyp der Ein- und Zweifamilienhäuser, die fast ausschließlich in Stadtrandlagen zu finden sind. Zu diesem Baustrukturtyp zählen gut zehn Prozent der Wohnungen in Dresden, die überwiegend von den Eigentümern selbstgenutzt werden und aus allen Baualtersklassen stammen.



Freistehende Mehrfamilienhäuser: Eine aufgelockerte Bebauung weisen die freistehenden Mehrfamilienhäuser auf (sogenannte „Dresdner Kaffeemühlen“), die sich in Quartiere mit einfachen und mittleren sowie guten Wohnlagen unterscheiden lassen. Mehrfamilienhäuser in einfachen und mittleren Wohnlagen finden sich vor allem im Westen des Stadtgebiets in den Stadtteilen Löbtau, Cotta und in Teilen von Pieschen. Die guten Wohnlagen dieses Bautyps liegen vor allem im Osten der Stadt in Elbnähe bzw. auf den Elbhängen sowie in peripheren Stadtteilen. Errichtet wurden die Gebäude dieses Bautyps vor allem in der Gründerzeit und nach 1990.

Blockrandbebauung: Eine hohe Wohndichte besteht für die in Blockrandbebauung ausgeführten gründerzeitlichen Wohnquartiere. Stadtteile dieses Baustrukturtyps liegen in einem Bogen westlich und nördlich der Innenstadt. Ein Großteil dieser Bestände ist mittlerweile saniert und wird in Form von Mietwohnungen am Markt angeboten.

Zeilenbauweise: Im Zentrum und über die Stadt verteilt finden sich die Wohnquartiere in Zeilenbauweise, zu denen unter anderem die Siedlungsbauten der 1920/30er Jahre und die Zeilenbauten der 1950/60er Jahre zählen. Zu diesem Baustrukturtyp gehören etwa 30 Prozent der Dresdner Wohnungen, die überwiegend von Genossenschaften und zu einem geringeren Teil von der GAGFAH als Mietwohnungen angeboten werden.

Großwohnsiedlungen/DDR-Wohnungsbau: Eine besonders dichte Bebauung weisen die drei Großwohnsiedlungen Dresdens – Prohlis, Gorbitz und Johannstadt – auf. Hier dominieren Mietwohnungen in industriell errichteten Geschossbauten der 1970er und 1980er Jahre. Etwa zehn Prozent der Wohnungen in Dresden zählen zu diesem Baustrukturtyp. Die Bestände befinden sich im Besitz der GAGFAH, der großen Genossenschaften und einiger weniger privater Anbieter.

Ebenfalls hohe Bebauungsdichten bestehen in den kleineren Wohnquartieren des industriellen Wohnungsbaus der DDR – den sogenannten „kleinen Plattenbaugebieten“. Diese befinden sich sowohl auf kriegszerstörten Flächen in der Dresdner Neustadt als auch über das Stadtgebiet verteilt – insbesondere jedoch im Südosten der Stadt. Auch in diesen Quartieren werden fast ausschließlich Mietwohnungen angeboten. Eigentümer der Bestände sind ebenfalls die GAGFAH und die großen Genossenschaften.

Modernisierungen und Zustand der Wohnungen

Der Zustand und die Ausstattung der Wohnungen in Dresden wurden auch in den vergangenen Jahren weiter verbessert. So wurden seit 2010 circa 9 000 weitere Wohnungen durch Um- und Ausbau moderni-

siert bzw. verändert.

Ein größeres Modernisierungsprojekt befindet sich beispielsweise in der historischen Friedrichstadt als Teil des Stadtgebietes „Friedrichstadt/Ostragehege“. Das Gebiet soll stabilisiert, private Investitionen initiiert werden. Dies soll langfristig dazu führen, dass eine Profilierung zum Innenstadtergänzungsgebiet mit Stärkung der Wohnfunktion und Verbindungsfunktion zum Ostragehege und zur Innenstadt möglich wird. Ein weiteres Sanierungsprojekt in Dresden findet derzeit im Hechtviertel statt. Im Rahmen der Sanierung des Hechtviertels blieben mit großem Engagement Wohngebäude und damit auch geschlossene Straßenzüge erhalten. Mehr als die Hälfte der vorhandenen Gebäude und Wohnungen sind bis dato bereits instandgesetzt und modernisiert worden.

Für den Bestand der privat vermieteten Wohnungen liegt der Anteil unsanierter Wohnungen mit elf Prozent auf dem gesamtstädtischen Niveau. Weit unterdurchschnittlich ist der Anteil unsanierter Wohnungen im Bestand der Wohnungsgenossenschaften, hier sind lediglich noch vier Prozent der Wohnungen nicht saniert.

Die Qualität und die Ausstattung der Wohnungen in Dresden haben sich in den letzten Jahren weiter verbessert. Die Ergebnisse der Kommunalen Bürgerumfrage 2014 zeigten, dass 97 Prozent der Dresdner Haushalte in einer Wohnung mit moderner Heizung, 95 Prozent mit zeitgemäßer Elektro-

anlage sowie 91 Prozent mit modernen Fenstern wohnen¹⁰. Etwa 58 Prozent der Wohnungen verfügen über eine moderne Außenwanddämmung und sogar 99 Prozent über ein Bad. Der Anteil der Wohnungen, die nur mit einem Außen-WC ausgestattet sind, lag 2014 etwa bei einem Prozent.

Circa 77 Prozent der Wohnungen zählen einen Balkon, eine Loggia, eine Veranda oder eine Terrasse zu ihren Ausstattungsmerkmalen, eine Zunahme innerhalb der letzten beiden Jahre um zwei Prozentpunkte. 19 Prozent der befragten Mieterhaushalte geben an, dass sie über eine moderne Einbauküche verfügen, die ihnen der Vermieter gestellt hat.

Auch der Anteil an Wohnungen mit einer alten- und behindertengerechten Wohnausstattung stieg weiter an. Laut den Aussagen der Kommunalen Bürgerumfrage wohnen 29 Prozent (2012: 21 Prozent) der alleinlebenden Rentner in einer alten- und behindertengerechten Wohnung, 13 Prozent (2012: zehn Prozent) sind auch rollstuhlgerecht ausgestattet.

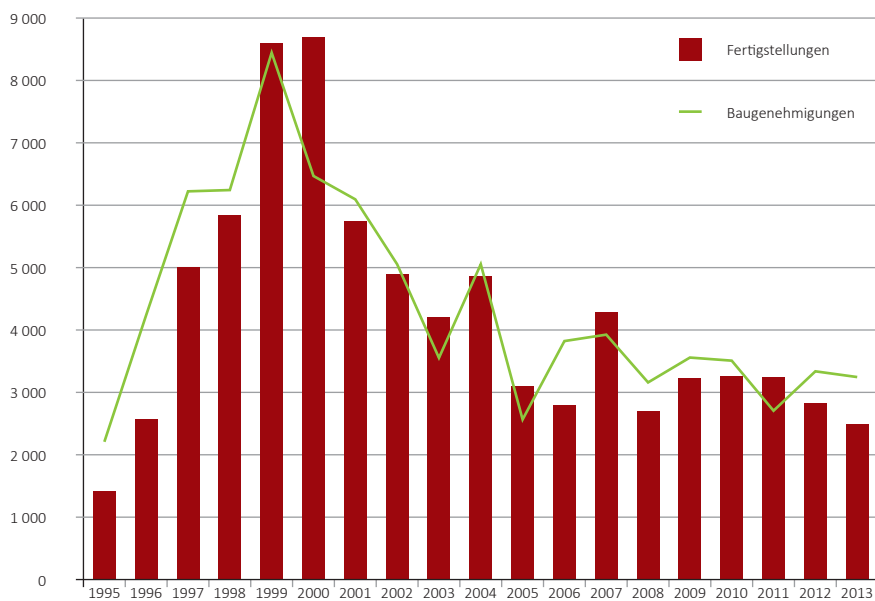
Wohnungsgrößenstruktur

Bezogen auf die Raumanzahl entfallen die größten Anteile am Dresdner Wohnungsbestand auf Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen, zu denen jeweils mehr als ein Drittel der Wohnungen zählt. Trotz eines Anstiegs der Wohnungszahl seit 1990 um circa 53 300 Einheiten hat sich die Größenstruktur 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 Einfamilienhäusern zurückzuführen ist.

Eigentümerstruktur

Privatisierung, Restitution und Transaktionen haben in Dresden zu einem umfangreichen Eigentumstransfer und zur fast vollständigen Auflösung des kommunalen Wohnungsbestandes zu Gunsten des privaten Wohneigentums geführt. Im Jahr 1989 befanden sich in Dresden noch 45 Prozent der Wohnungen in staatlichem Eigentum, 29 Prozent waren im Besitz von Genossenschaften, 19 Prozent in der Hand privater Vermieter und sieben Prozent des Wohneigentums wurde von Selbstnutzern be-

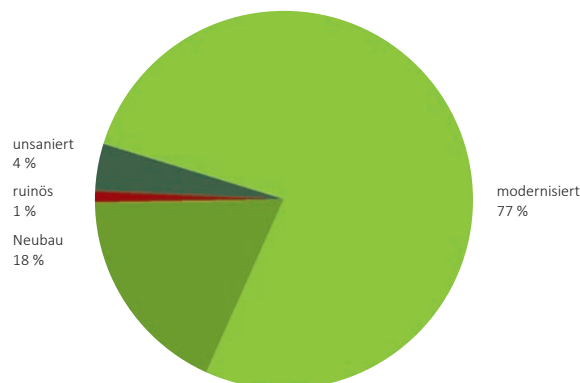
Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen im Um- und Ausbau in Dresden 1995 bis 2013



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Bauzustand der Wohnungen in Dresden 2013

Wohnungsbestand insgesamt: 293 845 WE



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Wohnungen in Dresden 1999, 2008, 2010 und 2013 nach Wohnungsgröße

Jahr	Anzahl der Wohnungen					Summe
	1-R-WE	2-R-WE	3-R-WE	4-R-WE	> 4-R-WE	
1999	31 244	98 977	105 223	37 998	15 829	289 271
2008	31 624	97 396	104 224	40 831	18 509	292 584
2010	30 998	97 154	104 680	40 961	18 949	292 742
2013	31 019	96 966	104 327	41 705	19 828	293 845

Jahr	Anteile der Wohnungen in Prozent					Summe
	1-R-WE	2-R-WE	3-R-WE	4-R-WE	> 4-R-WE	
1999	10,8	34,2	36,4	13,1	5,5	100
2008	10,8	33,3	35,6	14,0	6,3	100
2010	10,6	33,2	35,8	14,0	6,5	100
2013	10,6	33,0	35,5	14,2	6,7	100

Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

10 Zur Definition von „modern“ siehe Mietspiegel Dresden 2015.

wohnt. Mit dem vollzogenen Verkauf des Dresdner kommunalen Wohnungsunternehmens verblieben lediglich ungefähr 240 Wohnungen im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Der Marktanteil der kommunalen Bestände ist damit von 1990 bis 2013 von 45 Prozent auf 0,1 Prozent gesunken. Die Eigentümerstruktur des Dresdner Wohnungsmarktes wird heute nur noch von drei großen Eigentumsformen bestimmt: private Wohnungsvermieter, Wohnungsgenossenschaften und selbstgenutztes Wohneigentum. Der Anteil aller privaten Wohnungsvermieter am Dresdner Wohnungsmarkt hat sich aufgrund der Privatisierungen und Verkäufe von 19 Prozent im Jahr 1990 auf 64 Prozent (einschließlich GAGFAH-Bestände) im Jahr 2013 erhöht, der Anteil der von Wohnungsgenossenschaften angebotenen Wohnungen verringerte sich von 29 Prozent auf 20 Prozent und der Anteil des selbstgenutzten Privateigentums erhöhte sich auf etwa 16 Prozent.

Die erste große Eigentümergruppe auf dem Dresdner Wohnungsmarkt sind die selbstnutzenden Privateigentümer. Ihr Anteil am Gesamtbestand der Wohnungen ist von sieben Prozent im Jahr 1990 auf circa 16 Prozent (46 000) im Jahr 2013 gestiegen. Der größte Teil der Selbstnutzer bewohnt Eigenheime und Wohnungen hauptsächlich in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Anteil der Eigenheimbesitzer in Dresden liegt mit zehn Prozent des Gesamtmarktes weiterhin unter dem Niveau westdeutscher Städte vergleichbarer Größenordnung (Stuttgart 11,3 Prozent, Hannover 11,8 Prozent, Nürnberg 13,5 Prozent). Auch der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ist mit vier Prozent des Gesamtbestandes an Wohnungen in Dresden nach wie vor sehr gering und liegt damit ebenfalls deutlich unter dem Niveau vergleichbarer westdeutscher Städte (Stuttgart 11,7 Prozent, Hannover 16,2 Prozent, Nürnberg 13,5 Prozent; Stand 12/2008).

Die Gruppe der privaten Wohnungsvermieter kann nochmals in die professionellen Privatvermieter, die mehr als 15 Wohnungen vermieten und die Kleinvermieter, die bis maximal 15 Wohnungen vermieten, unterschieden werden. Eine Untersuchung über die vermietenden Kleinunternehmer in Dresden kam 2006 zu dem Ergebnis, dass nur rund 29 Prozent der Privateigentümer in Dresden sowie weitere zehn Prozent in anderen ostdeutschen Städten leben. Zu den professionellen Privatvermietern zählen neben der GAGFAH eine Reihe weiterer größerer Immobilien-, Bauträger- und Kapitalanlegergesellschaften. Die Bestände erstrecken sich auf alle Baualters- und Baustrukturgruppen.

Eigentümerstrukturen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt 2007 bis 2013

	2007	2013
Kommunales Eigentum	0,3 %	0,1 %
Gagfah	15,8 %	12,7 %
Wohnungsgenossenschaften	20,8 %	20,3 %
private Vermieter	47,9 %	51,2 %
selbstgenutztes Privateigentum	15,2 %	15,7 %

Datengrundlage: Berechnung Stadtplanungsamt Dresden

Die dritte große Eigentümergruppe auf dem Dresdner Wohnungsmarkt sind die Wohnungsgenossenschaften. In ihrem Besitz befinden sich im Jahr 2013 insgesamt rund 60 000 Wohnungen, was einem Marktanteil von 20 Prozent entspricht. Die Zahl der von Wohnungsgenossenschaften angebotenen Wohnungen hat sich damit gegenüber 1990 (70 000 WE) aufgrund von Wohnungsverkäufen und Stadtumbaumaßnahmen verringert, im Vergleich zu 2010 ist ihre Anzahl jedoch gleichgeblieben. Die genossenschaftlichen Bestände sind zu rund 90 Prozent im Besitz von fünf großen Genossenschaften, die aus genossenschaftlichen Unternehmen der DDR hervorgegangen sind. Es handelt sich dabei um die Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden (16 950 WE), die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf Süd“ Dresden (13 150 WE), die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden (9 600 WE), die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden (8 550 WE) sowie die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt (7 600 WE). Die übrigen rund 4 150 genossenschaftlichen Wohnungen verteilen sich auf eine Vielzahl kleinerer Wohnungsgenossenschaften, die kleine quartiersgebundene Bestände haben (z. B. Wohnungsgenossenschaft Trachau Nord, Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Dresden-Ost, Wohnungsgenossenschaft Post Dresden), und Kleinstgenossenschaften, in deren Besitz sich nur einzelne Wohngebäude befinden. Die acht größten Dresdner Wohnungsgenossenschaften haben sich 2004 zur Marketinginitiative „Die Wohnungsbau-genossenschaften Dresden“ zusammengeschlossen (<http://wbg-dresden.de>).

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

GAGFAH S. A. die operative Gesellschaft GAGFAH GROUP, unter deren Namen und Logo seitdem die frühere WOBA DRESDEN firmiert.

Mit dem Kaufvertrag und der befristet geltenden „Sozialcharta“ sowie weiterführenden Vereinbarungen sind vertraglich unter anderem folgende Regelungen vereinbart worden:

- Einschränkungen bei Mieterhöhungen für die zum Zeitpunkt des Verkaufs bestehenden Mietverhältnisse,
- Mitbestimmung der Mieter bei aufwendigen Sanierungen,
- eingeschränktes Kündigungsrecht und lebenslanges Wohnrecht für Menschen mit Schwerbehinderung und Mieter, die 60 Jahre und älter sind und zum Zeitpunkt des Verkaufs ein Mietverhältnis bei der WOBA DRESDEN hatten sowie
- die Bereithaltung von sozialen Belegungsrechten für 10 000 Wohnungen und
- eine maximale Reduzierung des Wohnungsbestandes bis 2016 auf 37 000 Wohnungen.

Die weitere Entwicklung der Eigentumsstrukturen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt ist momentan schwer zu prognostizieren. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere überregional agierende professionelle Wohnungsunternehmen weiterhin als Käufer von Wohnungsbeständen anderer Gesellschaften und vermietenden Kleinunternehmern auftreten. Damit würde die Abhängigkeit der Dresdner Wohnungsmarktentwicklung von globalen Entwicklungen der Finanz- und Anlegermärkte steigen.

4 Wohnungsmarkt

4.1 Angebots-Nachfrage-Situation

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

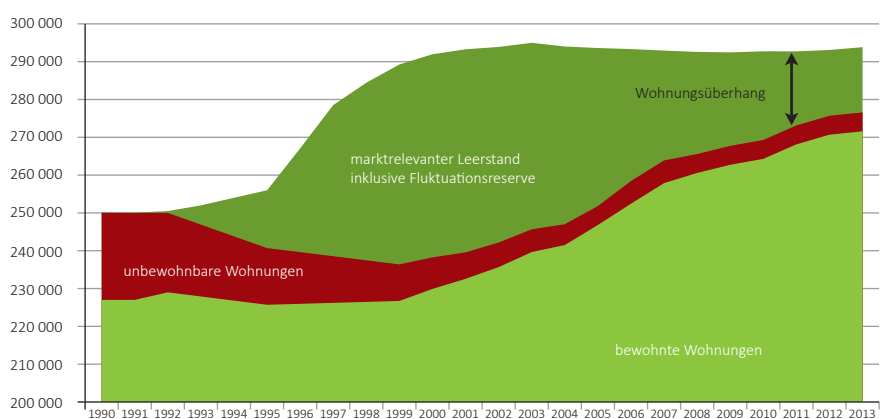
Die Leerstandsquote in Dresden beträgt im Jahr 2013 7,6 Prozent. Legt man eine Fluktuationsreserve von drei Prozent (8 800 WE) zugrunde und berücksichtigt ferner, dass etwa 5 000 Wohnungen aufgrund ihres ruinösen Zustands nicht vermietbar sind, ergibt sich ein marktrelevanter Wohnungsüberhang von rund 8 500 Wohneinheiten.

Die marktrelevanten Wohnungsleerstände haben sich damit in Dresden weiterhin reduziert, so dass für den gesamten Markt von einem „mäßigen“ Überangebot gesprochen werden kann.

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

- **Gebäudetyp:** In Mehrfamilienhäusern lag der Wohnungsleerstand im Jahr 2013 bei 8,1 Prozent, während nur circa vier Prozent der Eigenheime in Dresden nicht bewohnt waren.
- **Bauzustand:** Die Wohnungsleerstände konzentrieren sich vor allem auf ruinöse und unsanierte Bestände. Allerdings stehen auch in Gebäuden mit modernisierten Wohnungen und in Neubauten Wohnungen leer.

Entwicklung der bewohnten Wohnungen und Wohnungsleerstände in Dresden 1990 bis 2013



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

- **Baualter:** Rund 44 Prozent der in Dresden leerstehenden Wohnungen befinden sich in Altbauten (Mehrfamilienhäuser und Eigenheime), die bis 1918 errichtet wurden. Mit einer Leerstandsquote von knapp zwölf Prozent ist diese Baualtersklasse am stärksten vom Wohnungsleerstand betroffen. Gebäude, die zwischen 1970 und 1990 errichtet wurden, das heißt vor allem die Bestände des industriellen Wohnungsbaus der DDR, weisen mit etwa fünf Prozent dagegen eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote auf. In nach 1990 errichteten Gebäuden stehen sechs Prozent der Wohnungen leer.
- **Wohnlage:** Wohnungsleerstände konzentrieren sich vor allem an stark befahrenen Ausfallstraßen und Straßenkreuzungen mit hoher Lärmbelastigung.
- **Wohnungseigentümer:** Die Unterschiede in der Leerstandsquote der Eigentümergruppen sind relativ gering. In der großen Gruppe der privaten Vermieter (ohne GAGFAH) liegt der Anteil der leerstehenden Wohnungen bei cir-

ca zehn Prozent (inklusive Ruinen), wobei die Leerstandshöhe in diesem Segment zwischen den jeweiligen Eigentümern sehr stark differiert. Unterdurchschnittliche Wohnungsleerstände finden sich in den Beständen der Wohnungsgenossenschaften (rund drei Prozent) und in Eigenheimen (drei Prozent). Vor allem der GAGFAH und den Wohnungsgenossenschaften ist es gelungen, die Wohnungsleerstände in den letzten Jahren deutlich zu reduzieren. Beispielsweise konnte die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG (EWG) ihre Leerstandsquote durch Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen von 27 Prozent im Jahr 2002 auf unter vier Prozent im Jahr 2013 senken.

Methodik der Leerstandsermittlung in Dresden

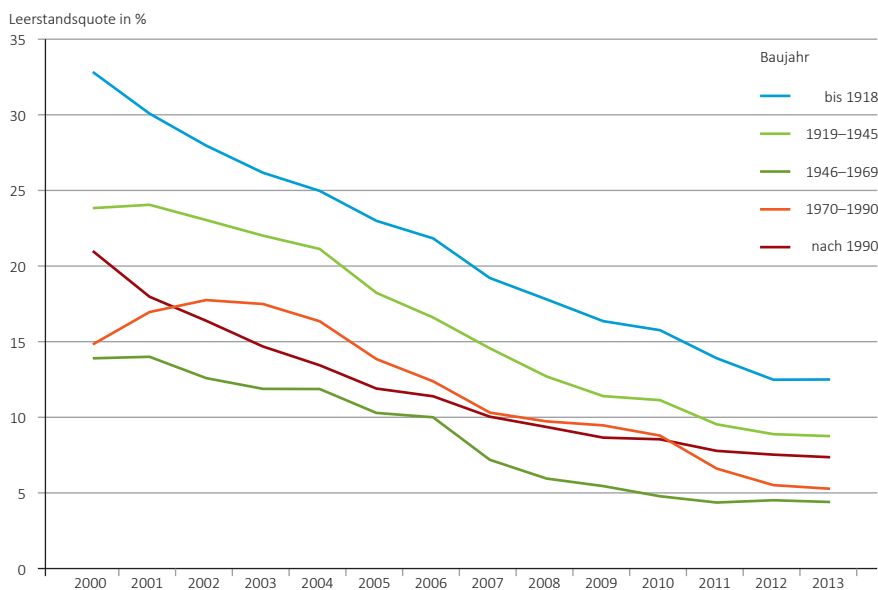
Der Wohnungsleerstand in Dresden wird von der Kommunalen Statistikstelle seit 1997 durch ein qualifiziertes Schätzverfahren aus der Differenz zwischen Wohnungs- und Haushaltsbestand ermittelt. Der Berechnung dieses sogenannten „normativen Wohnungsüberschusses“ liegen folgende definitorische Vereinbarungen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

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

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

In Folge des Rückgangs der Leerstandsquote seit 2000 haben alle Baualtersklassen profitiert. In den Beständen der Baujahre bis 1945 sowie im Neubau sind die Leerstände kontinuierlich gesunken. Gebäude des DDR-Wohnungsbaus (Baujahre 1970-1990) erreichten das Leerstandsmaximum 2002. Insbesondere die Fördermöglichkeiten des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost konnten ein weiteres Anwachsen der Leerstände in den Plattenbausiedlungen verhindern. Mittlerweile liegt die Leerstandsquote in diesen Beständen mit 5,3 Prozent deutlich unter der Leerstandsquote von nach 1990 errichteten Mehrfamilienhäusern.

Wohnungsleerstand in Dresden in Mehrfamilienhäusern 2000 bis 2013 nach Baualter



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

Teilräumlich besteht in Dresden eine deutliche Differenzierung hinsichtlich der Höhe und Dynamik der Wohnungsleerstände. Die höchsten Wohnungsleerstände mit über 14 Prozent verzeichneten im Jahr 2013 nur die Stadtteile Innere Altstadt (14,3 Prozent) und Loschwitz/Wachwitz (14,3 Prozent). Die Gründe dafür liegen unter anderem in höheren Lärmbelastigungen wie beispielsweise im Wohnquartier an der Weißen Gasse. Überdurchschnittlich hohe Leerstandsquoten von mehr als elf Prozent weisen zudem die Altbauquartiere des Dresdner Westens (Löbtau-Nord, Naußlitz) sowie die Albertstadt und Briesnitz auf. Die geringsten Wohnungsleerstände bestehen in den südlich und östlich des Zentrums gelegenen Stadtteilen Striesen-Süd (3,2 Prozent), Seevorstadt-Ost (3,5 Prozent) sowie in Stadtteilen mit hohem Anteil studentischer Bewohner (Südvorstadt, Johannstadt).

Langfristig zeigt die Entwicklung des Wohnungsleerstands in Dresden deutliche quantitative und qualitative Verschiebungen. Im Zeitraum 2000 bis 2013 ist in allen Dresdner Stadtteilen die Leerstandsquote gesunken. Sehr hohe Rückgänge verzeichnen für diesen Zeitraum vor allem die innenstadtnahen Altbauquartiere, zum Beispiel:

- Pieschen-Süd mit -26,9 Prozentpunkte
- Friedrichstadt mit -25,5 Prozentpunkte
- Leipziger Vorstadt mit -25,4 Prozentpunkte
- Albertstadt mit -23,4 Prozentpunkte
- Löbtau-Nord mit -23,1 Prozentpunkte

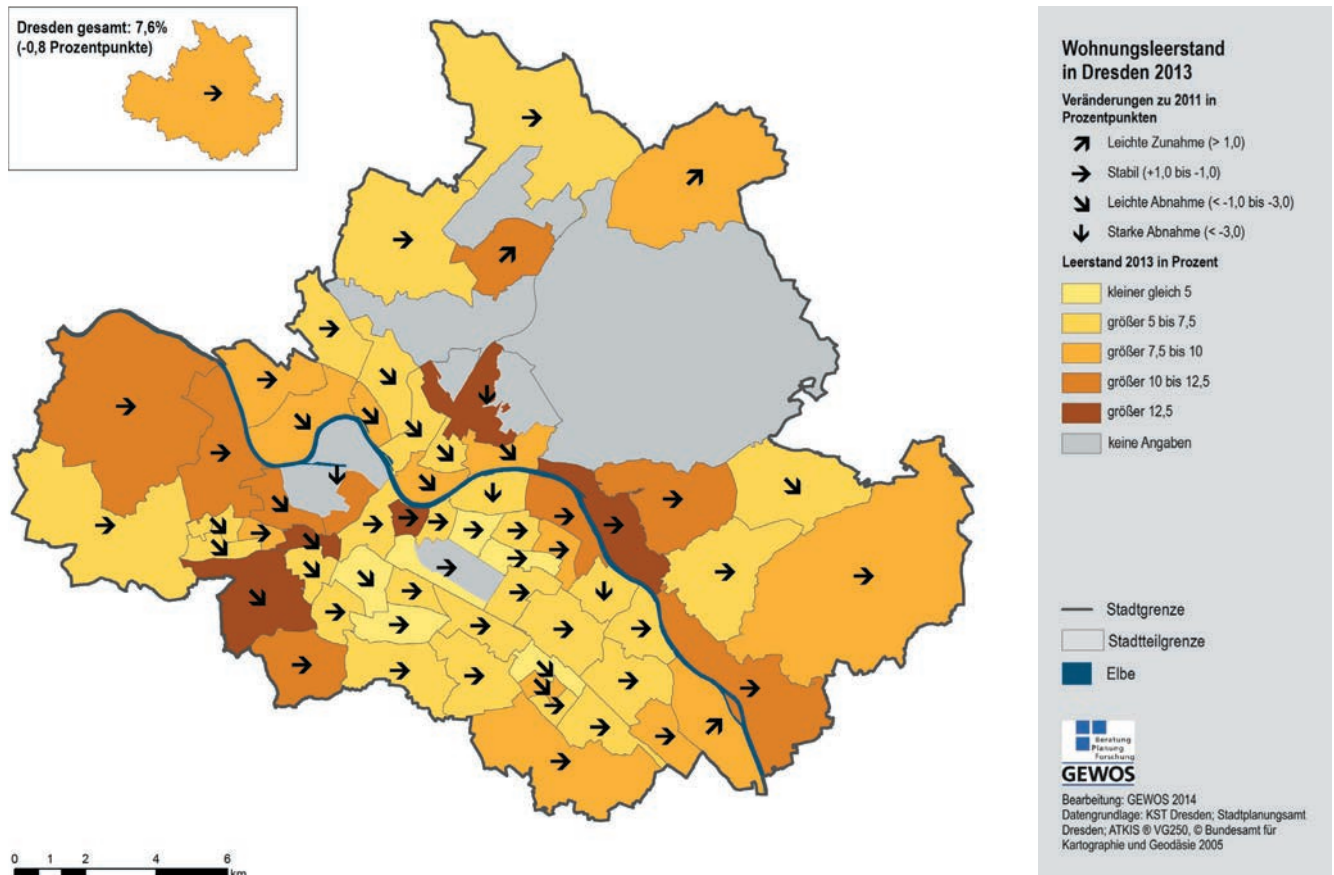
Im Jahr 2000 waren dies im gesamtstädtischen Vergleich die Quartiere mit Wohnungsleerständen von über 30 Prozent.

Eine deutliche Reduzierung der Wohnungsleerstände war außerdem in Stadtteilen zu verzeichnen, in denen Wohnungsrückbaumaßnahmen vorgenommen wurden, sowie in Stadtteilen, die vom Zuzug der vom Rückbau betroffenen Mieter aus angrenzenden Quartieren profitieren konnten. Der Rückgang vollzog sich hier in den Jahren 2003 bis 2013:

- Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz mit -23,8 Prozentpunkte
- Reick mit -18,1 Prozentpunkte
- Prohlis-Süd mit -17,3 Prozentpunkte
- Prohlis-Nord mit -17,0 Prozentpunkte
- Gorbitz-Ost mit -13,3 Prozentpunkte

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

Für den Wohnungsmarkt in Dresden bedeutet die gesamtstädtische Reduzierung der Wohnungsleerstände eine deutliche Stabilisierung. In guten Wohnlagen sowie in Wohnungsmarktsegmenten, die eine hohe Nachfrage erfahren, ist inzwischen von einem Nachfrageüberhang auszugehen. Die Folge ist eine größere Marktmacht der Anbieter, die sich unter anderem in steigenden Mieten, der Wiedereinführung von Maklerprovisionen und einer strengeren Mieterauswahl zeigen. Deutliche Knapp-



heit besteht vor allem für barrierefreie Wohnungen sowie Ein-Raum-Wohnungen und Vier-Raum-Wohnungen der unteren sowie der oberen Preislagen. Wohnungen mit schwierigen Grundrissen, wie beispielsweise große Zwei-Raum-Wohnungen oder kleine Vier-Raum-Wohnungen lassen sich hingegen schlecht vermarkten.

4.2 Mietpreisentwicklung

Der Dresdner Mietspiegel 2015 gibt einen aktuellen Überblick über die in Dresden gezahlten Mieten, wie sie in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Er wurde auf wissenschaftlicher Grundlage erhoben und erstellt. Der Dresdner Mietspiegel ist ein Tabellenmietenpiegel und als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Die Differenzierung der Mietspiegeltabelle resultiert aus einer Kategorisierung der Mietwohnungen nach den Vergleichsmerkmalen Wohnungsgröße, Ausstattung, Baualter und Wohnlage. Zudem wurde das Kriterium Ausstattung bereits für den Mietspiegel 2010 um zusätzliche mietpreisdifferenzierende Merkmale erweitert. Zu diesen Merkmalen zählen die Ausstattung der Küche, das Vorhandensein einer Loggia, Terrasse, Veranda oder eines Balkons sowie Sonderausstattungsmerkmale (besondere Fußböden, Maisonettewohnung etc.).

Die einzelnen Felder der Mietspiegeltabelle 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 an¹¹. Für die Gesamtstadt wurde eine durchschnittliche Kaltmiete von 5,74 Euro/m² ermittelt.

Die auf dem Dresdner Wohnungsmarkt bestehenden Mietpreise folgen in ihrer Differenzierung allgemein bekannten Regeln: Je besser die Ausstattung und die Wohnlage sowie je kleiner die Wohnung ist, desto höher ist der Mietpreis pro Quadratmeter. Die geringsten Mieten von durchschnittlich 3,59 Euro/m² werden für Wohnungen der einfachsten Ausstattungsklasse gezahlt, das heißt für Wohnungen mit Bad und ohne Sammelheizung oder ohne Bad und mit Sammelheizung oder mit Bad und Sammelheizung aber beide nicht zeitgemäß. Innerhalb dieser Ausstattungsklasse treten keine signifikanten Differenzierungen nach Wohnlage und Wohnungsgröße auf. Die höchsten Mietwerte bestehen für Wohnungen in Neubauten, die nach 1990 errichtet wurden und für sanierte Altbauten in guter Wohnlage. Die mittleren Mieten liegen in diesen Segmenten bei knapp 7 Euro/m², die Spannenobergrenzen bis zu 8,17 Euro/m².

Während die Mieten zwischen 2002 und 2006, in Zeiten hoher Wohnungsleerstände, weitgehend stagnierten, sind

sie von 2006 bis 2014 um 20,8 Prozent gestiegen. Das entspricht einer jährlichen Mietsteigerung um 2,6 Prozent, die über die Jahre relativ gleichmäßig verlief.

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

Die höchsten Nettokaltmieten pro Quadratmeter erzielten 2014 nach 1990 errichtete Wohnungen, deren mittlerer Mietpreis gegenüber den 1990er Jahren deutlich gesunken ist, in den letzten sechs Jahren aber wieder einen Anstieg zu verzeichnen hat. Sanierte DDR-Wohnungsbauten haben in den letzten zwei Jahren einen deutlichen Preisanstieg erfahren, die Mieten liegen nun im Mittel bei fast sechs Euro/m². Die niedrigsten Mieten werden in Dresden für unsanierte Altbauten gezahlt. Dennoch ist auch in diesem Segment ein starker Preisanstieg erkennbar, was ein deutlicher Hinweis auf die Reduzierung des preiswerten Wohnungsbestandes in Dresden ist. Nach Anga-

¹¹ Weitere Informationen in LH Dresden (Hrsg.) (2014): Dresdner Mietspiegel 2015.; Chempirica, Markt-, Meinungs- und Sozialforschung: Dresdner Mietspiegel 2015 – Dokumentation der Datenerhebung und Auswertung, Chemnitz 2014.

Ausstattungs- klasse	Wohn- lage	Baualter											
		vor 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
AK I	einfach mittel gut	2,92 - 4,40 3,59									Legende: Spanne Mittelwert * fehlende Werte / zu geringe Falizahl		
AK II (1-2 zeitgemäße Merkmale)	einfach mittel gut	3,96 - 4,26 4,16											
AK III (3-4 zeitgemäße Merkmale)	einfach mittel gut	4,63 - 5,93 5,27						4,20 - 5,65 4,90	4,09 - 5,22 4,67	3,65 - 4,47 4,10			
AK IV (5-6 zeitgemäße Merkmale)	einfach	5,13 - 6,49 5,77	4,78 - 6,07 5,49	5,00 - 6,05 5,45	5,23- 6,15 5,75	5,03 - 6,07 5,50	5,08 - 6,10 5,62	5,00 - 6,02 5,53	4,52 - 5,34 5,01	3,80 - 4,96 4,36			
	mittel	5,17 - 6,71 5,95	5,12 - 6,20 5,62	4,85 - 5,98 5,47		5,25 - 6,12 5,66		5,25 - 6,22 5,71	4,66 - 5,97 5,31	4,52 - 5,75 5,01			
	gut	5,68 - 6,85 6,16	5,29 - 6,31 5,82	5,33 - 6,35 5,96		5,33 - 6,50 5,91		4,80 - 6,00 5,50	4,87 - 6,10 5,43				
AK V (7-8 zeitgemäße Merkmale)	einfach	5,78 - 7,08 6,46	5,30 - 6,57 5,99	5,08 - 6,94 5,88	5,35 - 6,82 5,99	5,00 - 6,12 5,55	4,50 - 6,22 5,40	5,20 - 6,53 5,88	4,59 - 6,50 5,46	4,64 - 6,10 5,36	5,71 - 7,31 6,43	5,57 - 6,63 6,14	5,44 - 6,48 5,89
	mittel	5,90 - 7,13 6,52	5,52 - 6,86 6,14	5,36 - 7,00 6,17		5,20 - 6,30 5,71	5,40 - 6,85 6,08	5,00 - 6,40 5,71	6,00 - 7,20 6,62		5,83 - 7,00 6,44	5,79 - 6,96 6,28	
	gut		5,59 - 6,84 6,29	5,67 - 7,20 6,45		5,30 - 6,79 6,01	5,46 - 7,00 6,26	5,26 - 6,62 5,91	5,07 - 6,50 5,73		6,41 - 7,71 7,01	6,00 - 7,30 6,64	5,96 - 7,22 6,60
AK VI (9-10 zeitgemäße Merkmale)	einfach	6,10 - 8,00 6,88						.			5,84 - 8,17 6,93		
	mittel												
	gut	5,93 - 8,06 6,99									6,63 - 7,99 7,29		

Datengrundlage: Dresdner Mietspiegel 2015

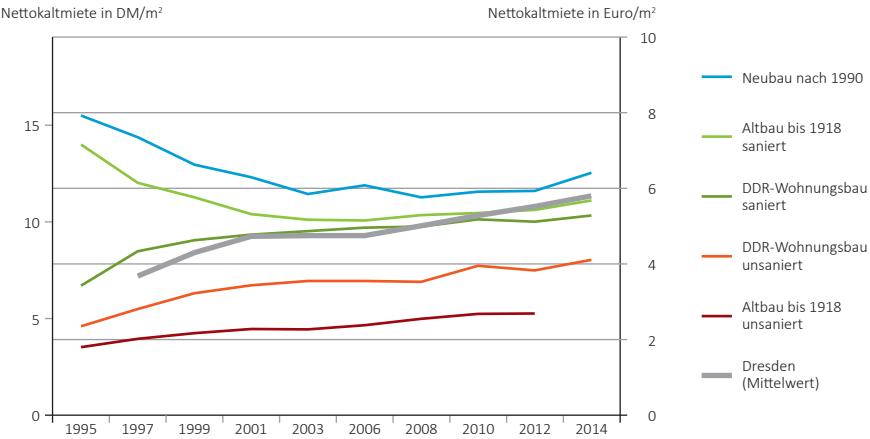
ben der Kommunalen Bürgerumfrage sind nur noch circa 25 Prozent der Wohnungen mit einer Grundmiete von bis zu fünf Euro/m² vermietet (Kommunale Bürgerumfrage Dresden 2014).

Die Mietsteigerungen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt lassen sich auf zwei wesentliche Faktoren zurückführen:

1. Der Wohnungsrückbau hat bei gleichzeitig durch Einwohnergewinne und Haushaltsverkleinerung steigenden Haushaltszahlen zu einer deutlichen Reduzierung der Wohnungsleerstände geführt.
2. Der Verkauf des kommunalen Wohnungsunternehmens hat bei einer Vielzahl der Anbieter auf dem Wohnungsmarkt zu einer positiven Einschätzung der Mietentwicklung geführt und diese daraufhin veranlasst, höhere Neuvertragsmieten bzw. Mieterhöhungen durchzusetzen.

Im Vergleich zu den Nettokaltmieten sind die Nebenkosten nach Angaben der Kommunalen Bürgerumfrage der Landeshauptstadt Dresden geringer gestiegen. Die Kosten für Heizung und Warmwasser erhöhten sich von 1,11 Euro/m² im Jahr 2012 auf 1,19 Euro/m² im Jahr 2014. Die kalten Betriebskosten stiegen nur leicht von 1,16 Euro/m² im Jahr 2012 auf 1,17 Euro/m². Die

Entwicklung der mittleren Mietpreise in Dresden 1995 bis 2014 nach ausgewählten Segmenten
(jeweils Wohnungen mittlerer Größe und mittlerer Wohnlage)

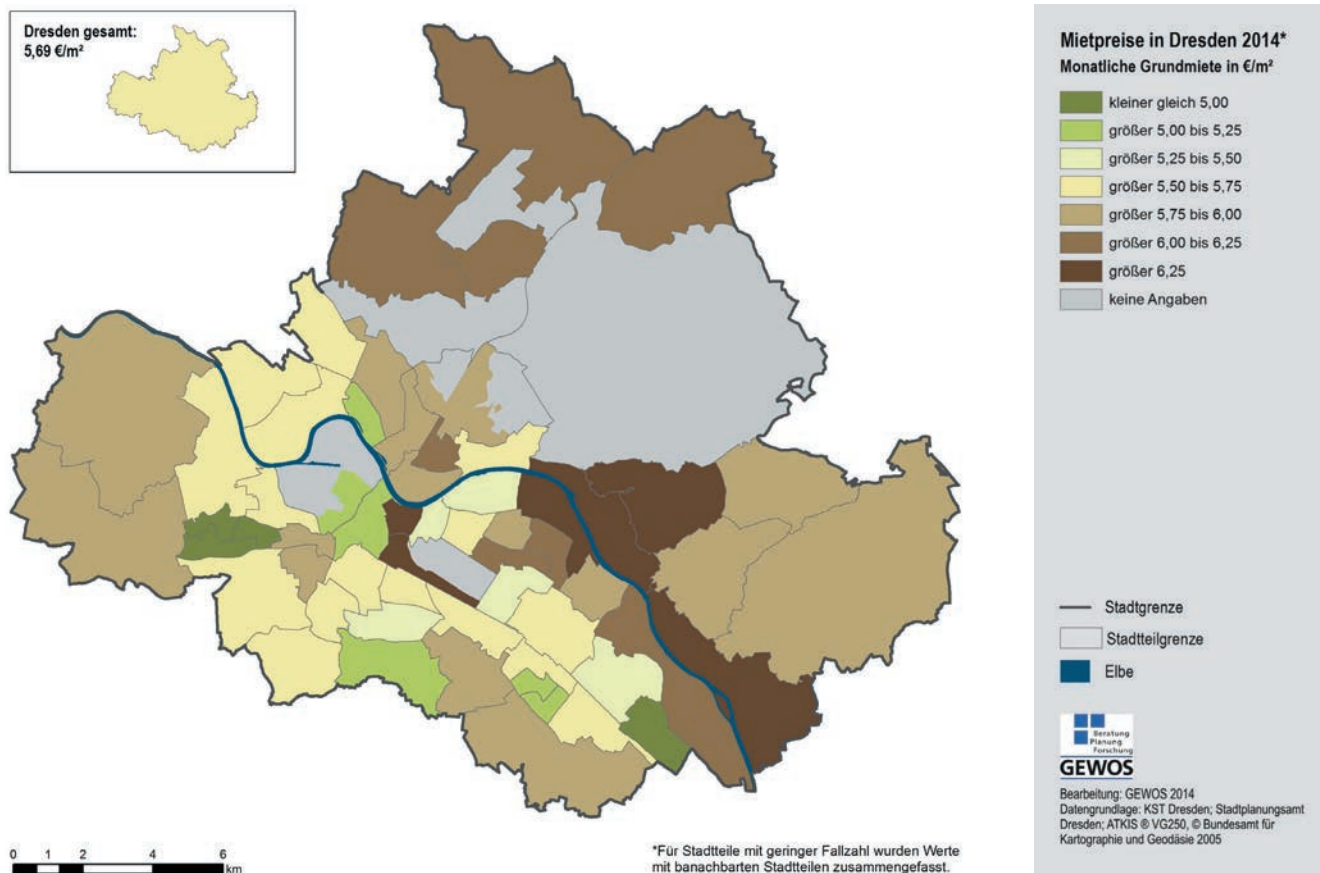


Datengrundlage: Dresdner Mietspiegel 1998 bis 2014

durchschnittlichen Brutto-Wohnkosten, die neben der Grundmiete auch die kalten Betriebskosten sowie die Kosten für Heizung und Warmwasser beinhalten, betragen im Jahr 2014 im Durchschnitt 7,84 Euro/m², was einer Zunahme gegenüber 2012 von 22 Cent/m² entspricht (Daten der Kommunalen Bürgerumfrage 2014).

Die umfangreiche Stichprobe der Mietspiegelerhebung ermöglicht auch eine Differenzierung des Mietpreinsniveaus in Dresden nach Teilräumen. Die höchsten mittleren

Mieten von über sechs Euro/m² wurden im Jahr 2012 für den Stadtteil Blasewitz und die Stadtteile im Ortsamt Loschwitz und in der Ortschaft Schönfeld-Weißig ermittelt. Deutlich überdurchschnittliche Mieten werden außerdem im Ortsamt Neustadt und in den Stadtteilen Niedersedlitz, Kleinzschachwitz, Striesen-Ost und -West und in Laubegast erzielt. Mit mittleren 4,70 Euro/m² oder weniger werden in Gorbitz, Großschachwitz und Prohls-Nord die geringsten Mieten in Dresden erreicht. Weitere Stadtteile mit



deutlich unterdurchschnittlichem Mietniveau sind die Friedrichstadt, Johannstadt-Süd und Löbtau-Nord.

Durch die steigenden Mieten hat sich die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Dresdner Mieterhaushalte von 30 Prozent im Jahr 2012 auf 33 Prozent im Jahr 2014 vergrößert. Die Wohnkostenbelastung in Dresden liegt in etwa im Bereich des deutschen Mittelwerts von 33 Prozent (Statistisches Bundesamt 2014).

Haushalte mit geringem Einkommen (bis 750 Euro monatlich) geben mehr als die Hälfte ihres Einkommens fürs Wohnen aus, Haushalte mit hohem Einkommen (über 4 000 Euro monatlich) dagegen nur etwa 16 Prozent. Ein Ein-Personen-Haushalt wendet im Mittel 39 Prozent seines Einkommens für die Miete auf, bei Zwei- und Mehr-Personen-Haushalten liegt der Anteil zwischen 24 bis 26 Prozent.

4.3 Wohneigentumsmarkt

Der Anteil selbstgenutzten Wohneigentums am bewohnten Wohnraum in Dresden hat sich in den letzten Jahren nur marginal verändert und liegt 2014 bei etwa 16 Prozent (Kommunale Bürgerumfrage 2014). Circa 32 000 Dresdner Haushalte wohnen in selbstgenutzten Eigenheimen und rund 14 000 in einer selbstgenutzten Eigentums-

wohnung in Mehrfamilienhäusern. Dabei ist ein direkter Zusammenhang zwischen Haushaltsgröße sowie Haushaltseinkommen und Wohneigentum erkennbar. So verfügen Ein-Personen-Haushalte deutlich weniger über Wohneigentum. Allerdings ist ungefähr jeder zweite Haushalt mit einem Nettoeinkommen von über 4 000 Euro monatlich Eigentümer.

In der räumlichen Verteilung besteht weiterhin ein deutliches Gefälle zwischen Stadtrand und Stadtzentrum. Während in der Innenstadt und den innenstadtnahen Gebieten sowie in den Plattenbauwohngebieten hauptsächlich Mieter wohnen, weisen die randstädtischen Quartiere im Osten, Norden und Westen Eigentumsanteile von über 40 Prozent auf. Die höchste Eigenheimquote verzeichnen die Stadträume Ortsamt Loschwitz und Ortschaft Schönfeld-Weißig, Ortsamt Klotzsche und die nördlichen Ortschaften sowie Briesnitz mitsamt der westlichen Ortschaften. Die hohen Eigentumsanteile in diesen Gebieten ergeben sich vor allem aufgrund der hohen Anteile der Ein- und Zweifamilienhäuser (Kommunale Bürgerumfrage 2014).

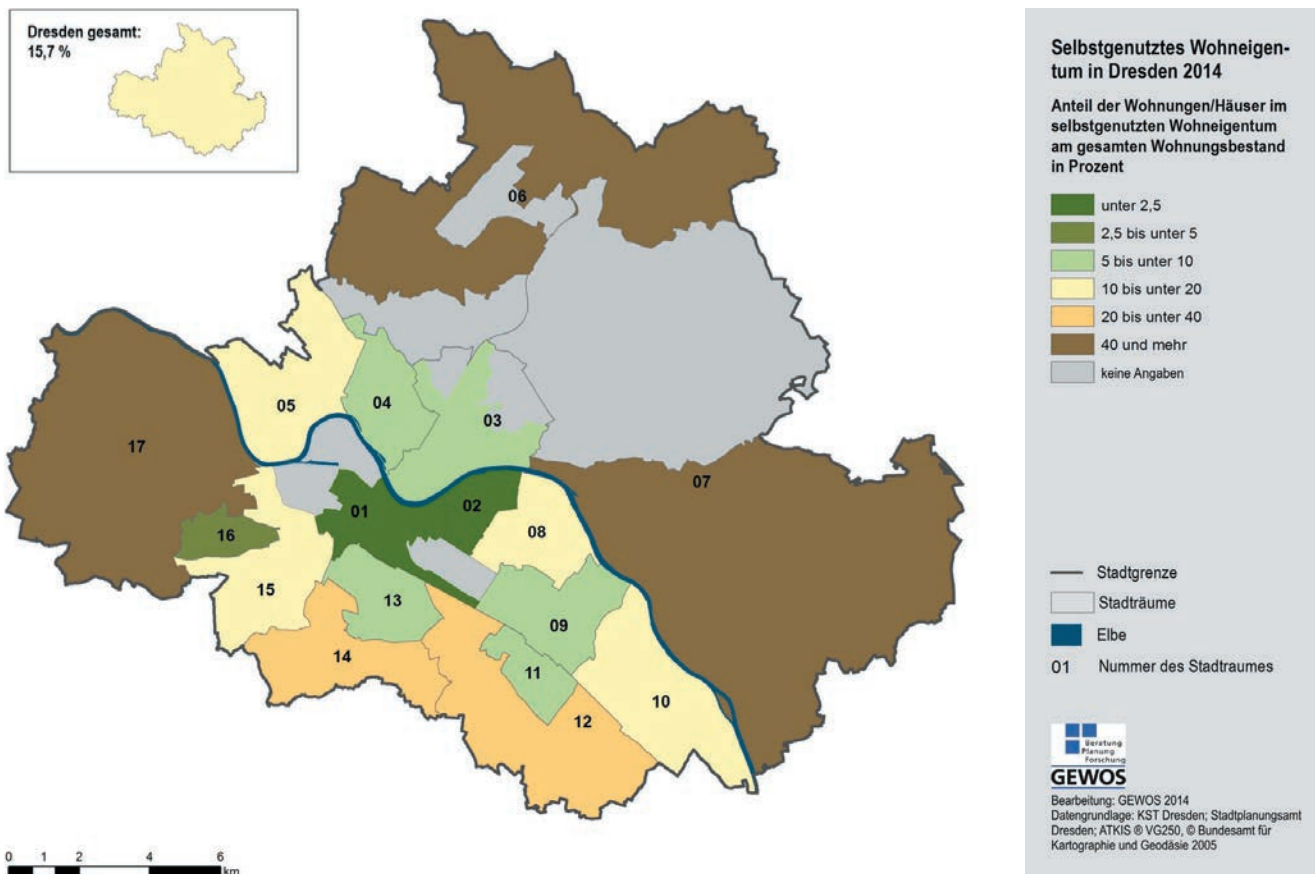
Grundstückserwerb

Die Grundstückspreise im individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zwei-

familienhäuser, Doppelhaushälfte) sind seit 2006 relativ stabil bis leicht steigend. Im Zuge der starken Neubautätigkeit im Jahr 2011 war hier ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Jedoch flachte der Anstieg der Preise in den Jahren 2012 und 2013 ab. Die Preise für Grundstücke im individuellen Wohnungsbau stiegen weiterhin, wenn auch nicht mehr so stark.

Für Flächen, die zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen sind, wurden 2013 mittlere Kaufpreise von 180 Euro/m² Grundstücksfläche gezahlt. Grundstücke für Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser wurden mit durchschnittlich 220 Euro/m² gehandelt.

Die wachsende Anzahl von Grundstücksverkäufen für den Bau von Mietwohnungen führte zu einer 25-prozentigen Steigerung gegenüber 2013. Der Geldumsatz sank, da hochpreisige Abschlüsse aus dem Stadtzentrum nicht registriert wurden. Dies hat jedoch keine Auswirkung auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für Bauland. Weiterhin prägen Abschlüsse von Kaufverträgen für eine Bebauung mit Wohnungseigentum dieses Marktsegment mit einem Preisanstieg um rund 15 Prozent auf 295 Euro/m².



Wohnungserwerb

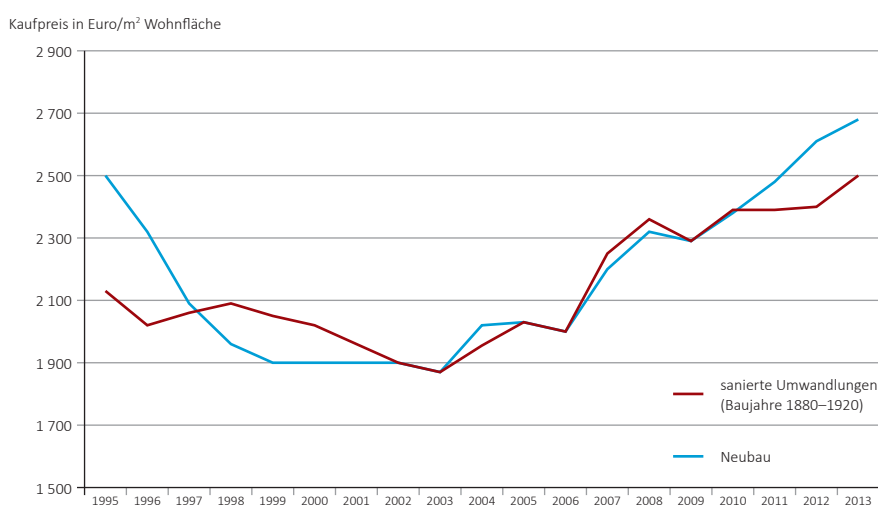
Im Jahr 2013 wurden 2 212 Eigentumswohnungen verkauft, davon 670 Wohnungen im Erstverkauf. Auch in diesen Segmenten ist eine deutliche Differenzierung zwischen sehr guten bis einfachen Wohnlagen erkennbar. So liegt zum Beispiel der Preis je Quadratmeter für den Erstverkauf einer Wohnung in einem neu errichteten Gebäude in sehr guter Lage im Mittel bei 4 390 Euro/m², in einfacher Lage bei 2 010 Euro/m².

Die seit 2006 steigenden Kaufpreise für Neubau und für modernisierte Wohnungen in Gebäuden der Baujahre 1880 bis 1920, deren Sanierung zum Kaufdatum maximal vier Jahre zurückliegt, haben sich in den letzten drei Jahren stabilisiert. Auch im Jahr 2013 liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei 2 500 Euro/m² (2005: 2 030 Euro/m²). Der Preis für neugebaute Wohnungen im Erstverkauf liegt mit einem Mittel von 2 680 Euro/m² (2005: 2 010 Euro/m²) auf etwas höherem Preisniveau als für sanierte Wohnungen.

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

Spätestens seit Bekanntwerden der WOBA-Verkaufspläne im Sommer 2005 galt die Stadt als lohnender Standort für Investi-

Kaufpreise bei Erstverkäufen von Wohnungseigentum in Geschossbauten 1995 bis 2013



Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte Dresden 01.01.1996–01.01.2014

tionen der Immobilienbranche. Insbesondere überregional agierende professionelle Wohnungsunternehmen traten und treten als Käufer von Wohnungsbeständen auf. Angeregt wurde die erhöhte Verkaufstätigkeit in Dresden durch die Anlegerstrategien infolge der Überbewertungen in anderen Märkten und den positiven Marktbeschreibungen der Analysten für Dresden.

Nach den Ausnahmejahren 2006 bis 2008, in denen viele überregional agierende institutionelle Anleger aus finanzstrategi-

schen Gründen investiert hatten, kam es in Folge der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 zu deutlichen Rückgängen in der Zahl der Verkaufsfälle und Umsätze. Der Wiederanstieg der Verkaufszahlen und Preise ab dem Jahr 2010 weist auf die weiterhin vorhandene Investitionsbereitschaft in attraktive Wohnlagen und hochwertige Wohnungsbestände hin. Deutlich wird dies ebenso im Transaktionsvolumen des gesamten Wohnungsmarktes in Dresden (unbebaut, bebaut, Teileigentum), welches im

Jahr 2013 mit etwa 760 Mio. Euro auf einem immer noch hohen Niveau verweilt.

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

4.4 Umzugs- und Wohnungswünsche

Wie schon in vorhergehenden kommunalen Bürgerumfragen waren Umzugs- und Wohnungswünsche der Dresdner Bürger auch in der Befragung 2014 wieder ein wichtiges Thema. Die Umzugsbereitschaft der Dresdner Bevölkerung ist im Vergleich zu 2012 nur leicht von 15 Prozent auf 16 Prozent gestiegen. Die Erfahrung zeigt, dass Bürger konkrete Umzugspläne eher kurzfristig machen. Aussagen, die sich auf einen Zeitraum von über zwei Jahren beziehen sind eher als vage Wünsche zu verstehen. Betrachtet man die kurzfristigen Umzugswünsche, zeigen sich je nach Haushaltsgröße neun bis 20 Prozent der Dresdner Haushalte bereit die Wohnung zu wechseln.

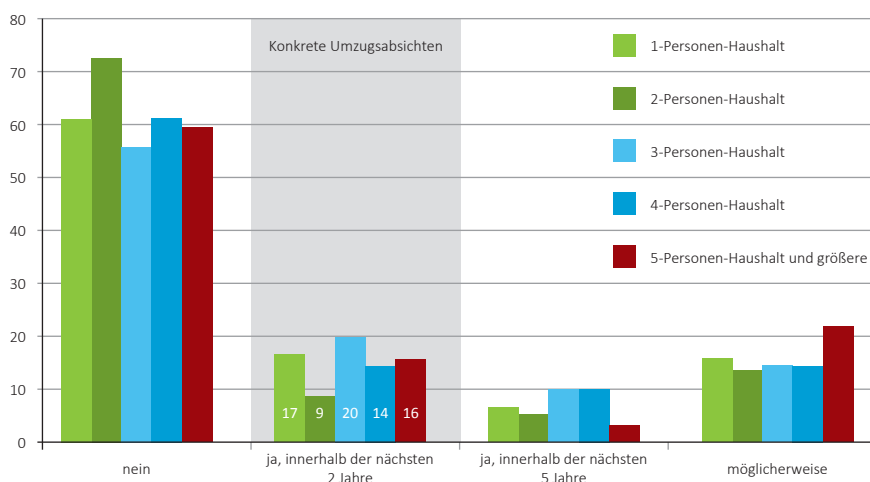
Ein Umzug bringt für den Betroffenen immer einen nicht unerheblichen finanziellen und organisatorischen Aufwand und meist ein neues soziales und materielles Umfeld mit sich und wird in den meisten Fällen wohl erst nach gründlicher Abwägung der erwarteten Vor- und Nachteile ins Auge gefasst. Subjektive 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 der Art der gewünschten Wohnung nach der Anzahl der Personen im Haushalt wird deutlich, dass mit zunehmender Anzahl der Personen auch die Wünsche nach einer größeren Wohnung prozentual steigen. So wünschen sich 70 Prozent der umzugsbereiten Vier-Personen-Haushalte eine größere Wohnung, während nur 48 Prozent der befragten Ein-Personen-Haushalte den selben Wunsch geäußert haben. Da große Haushalte in der Regel auch Kinder umfassen, steigt der Wunsch nach kindgerechtem Wohnraum mit der Anzahl der Personen im Haushalt.

Betrachtet man die gewünschte Wohnform nach Alter der umzugsbereiten Personen, zeigen sich deutliche Unterschiede zwi-

Umzugsabsichten in Dresden 2014 nach Anzahl der Personen im Haushalt

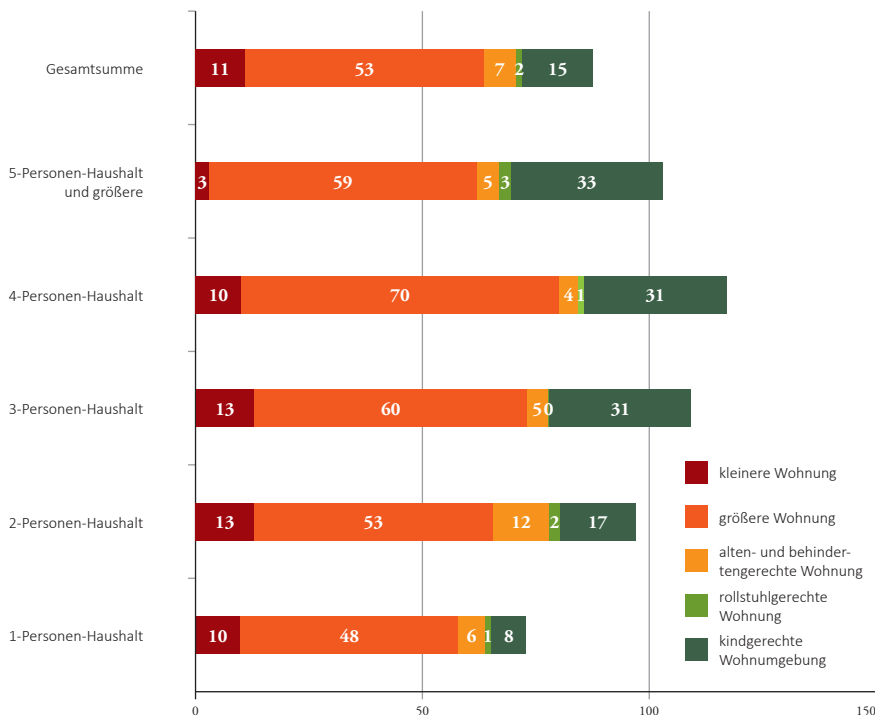
Anteil der Nennungen in %



Datengrundlage: Kommunale Bürgerumfrage 2014

Art der gewünschten Wohnung in Dresden 2014 nach Anzahl der Personen im Haushalt

Mehrfachantworten möglich



Datengrundlage: Kommunale Bürgerumfrage 2014

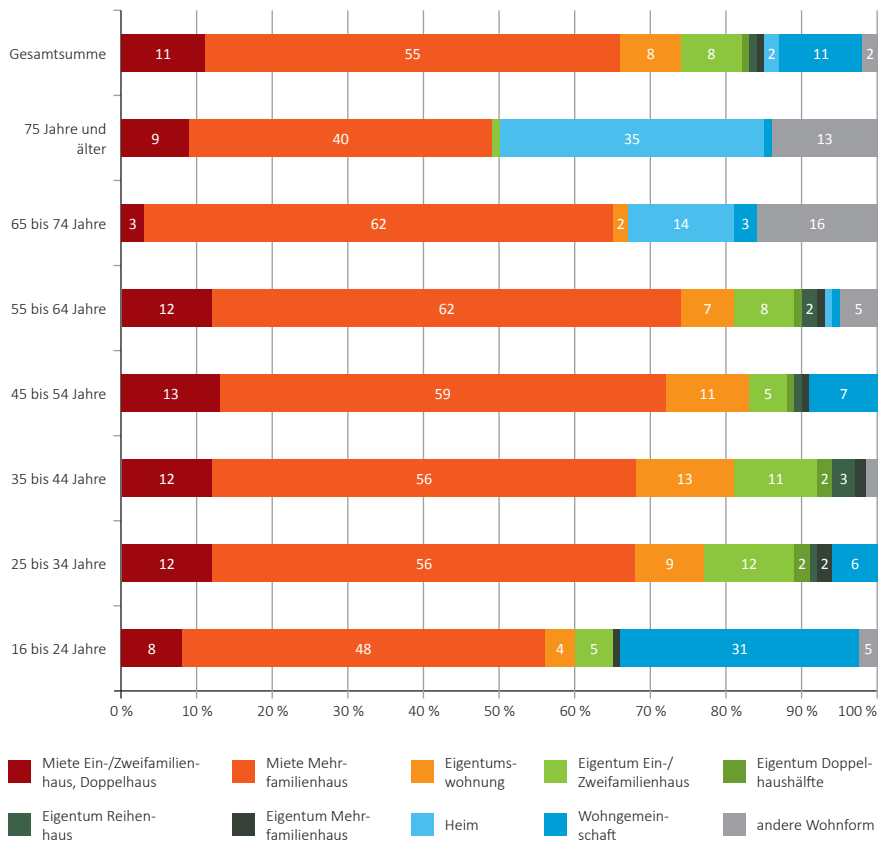
schen den Altersgruppen. Mit einem Anteil von 48 Prozent wünscht sich knapp die Hälfte der jüngeren Menschen bis 24 Jahre eine Wohnung zur Miete: Viele sind aber auch offen für Wohngemeinschaften. 31 Prozent der jungen Dresdner äußerten diesen Wohnungswunsch.

In den mittleren Altersgruppen der 25- bis unter 64-Jährigen sind die gewünschten Wohnformen relativ gleich verteilt. Das Gros der Befragten (56 Prozent bis 62 Prozent) möchte beim Wohnungswechsel (wieder) in eine Mietwohnung ziehen. Aber auch der

Wunsch, im Wohneigentum zu leben, ist in diesen Altersgruppen am stärksten vertreten. Neun Prozent bis 13 Prozent wünschen sich den Umzug in eine Eigentumswohnung. Insbesondere für Menschen im Familiengründungsalter zwischen 25 und 44 Jahren ist das Einfamilienhaus die gewünschte Wohnform. Zwölf Prozent bzw. elf Prozent der umzugsbereiten Befragten in diesem Alter äußerten diesen Wohnungswunsch.

Bei Befragten in den höheren Altersklassen (65 und mehr Jahre) wächst vor allem der Wunsch nach Wohnformen mit

Art der gewünschten Wohnform in Dresden 2014 nach Altersklassen

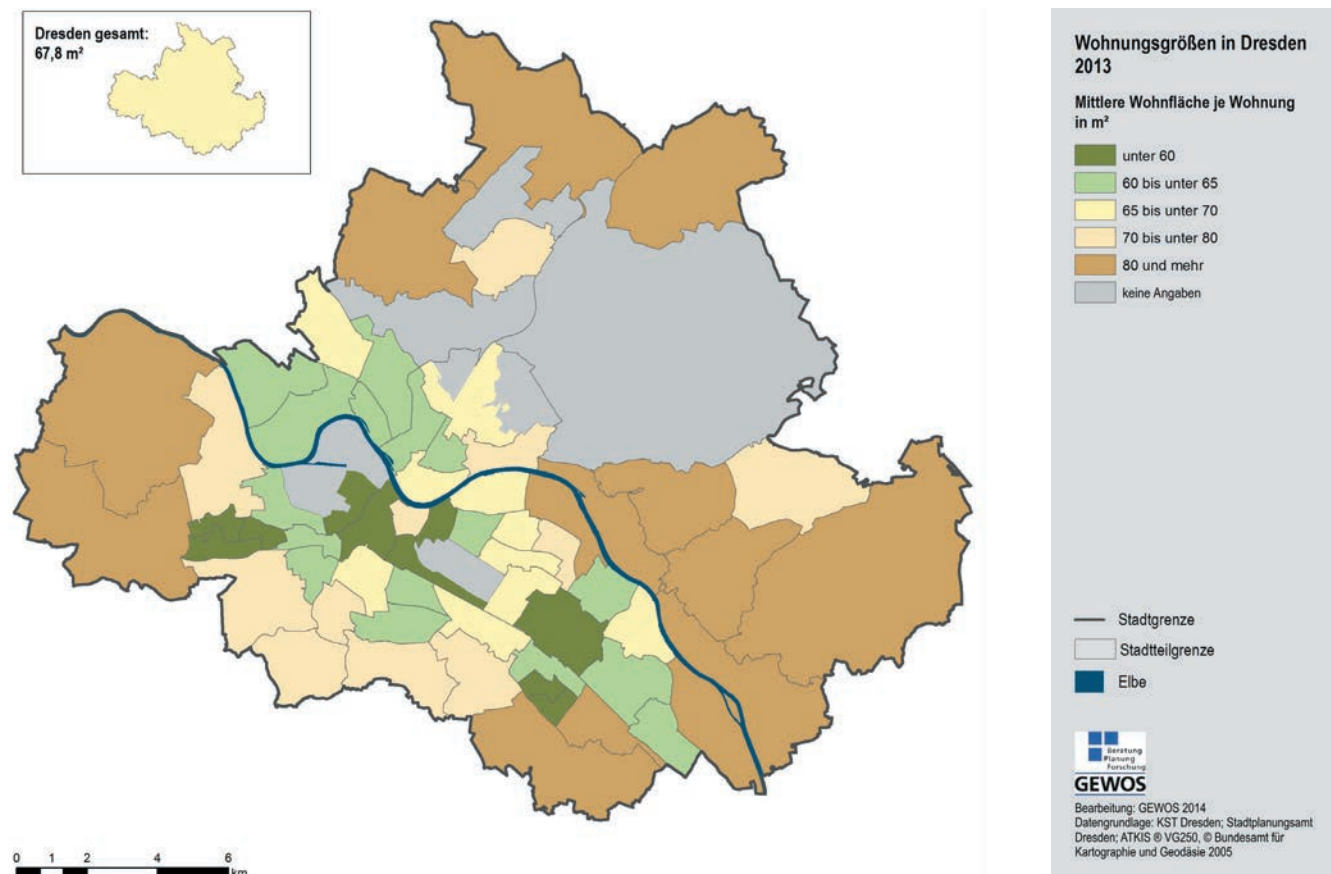


Datengrundlage: Kommunale Bürgerumfrage 2014

ausreichend Pflege- und Unterstützungsleistungen. „Sonstige Wohnformen“, wie beispielsweise betreute Seniorenresidenzen oder Service-Wohnen sind für umzugsbereite ältere Menschen eine Alternative. 16 Prozent der 65- bis 74-Jährigen und 13 Prozent der Menschen ab 75 Jahre wünschen sich diese Wohnformen. In dieser oberen Altersgruppe ab 75 Jahren überwiegt jedoch der Wunsch in einem Senioren- oder Pflegeheim zu leben, wenn man die eigene Wohnung aufgeben muss. In einem Heim zu wohnen, können sich 35 Prozent der höher betagten Dresdner über 75 Jahre vorstellen.

4.5 Wohnungsversorgung

Im Jahr 2013 beträgt die durchschnittliche Wohnfläche einer Dresdner Wohnung 67,8 m². Der Trend zu größeren Wohnungen ist somit seit einigen Jahren weiterhin ungebrochen. Zum Vergleich betrug die durchschnittliche Wohnfläche einer Dresdner Wohnung im Jahr 2010 noch 67,0 m². Die Verteilung der Haushalte nach der Wohnungsgröße zeigt, dass die Wohnfläche eines Haushaltes mit der Haushaltsgröße ansteigt. Auch hinsichtlich der durchschnittlichen Wohnfläche je Haushalt ist im Vergleich zu 2010 tendenziell eine Zunahme erkennbar. So beträgt die mittlere Wohnfläche eines Ein-Personen-Haushaltes anstatt



55,3 m² nun 59,4 m², die Wohnfläche eines Zwei-Personen-Haushaltes ist von 75,3 m² auf 77,0 m² angestiegen. Die Wohnfläche eines Drei-Personen-Haushaltes fiel jedoch von 90,8 m² auf 88,8 m². Dabei wohnen 14 Prozent der Ein- und 33 Prozent der Zwei-Personen-Haushalte in Wohnungen mit über 80 m² Wohnfläche, was dennoch darauf hinweist, das insgesamt zunehmend mehr kleine Haushalte große Wohnungen nachfragen. Darüber hinaus ist die Zahl der großen Haushalte mit fünf oder mehr Personen, die in einer Wohnung mit weniger als 80 m² leben, von 19 auf 15 Prozent zurückgegangen.

Neben der Haushaltsgröße hat auch das Haushaltsnettoeinkommen Einfluss auf die verfügbare Wohnfläche der Haushalte: Von den Haushalten mit einem Einkommen von bis zu 750 Euro leben circa 75 Prozent in einer Wohnung mit weniger als 50 m², bei Haushalten mit einem Einkommen von über 1 750 Euro sind dies weniger als fünf Prozent. Die mittlere Wohnfläche steigt mit dem Nettoeinkommen kontinuierlich von 47,8 m² (bis 750 Euro Einkommen) über 72,9 m² (2 000 bis 2 500 Euro Einkommen) auf 111,9 m² (über 4 000 Euro Einkommen). In diesem Kontext ist jedoch im Vergleich zu 2010 ein Rückgang der durchschnittlich zur Verfügung stehenden Wohnfläche erkennbar.

Die kleinräumige Betrachtung zeigt, dass sich die im Mittel höchsten Wohnflächen in Dresden in den randstädtisch gelegenen Stadtteilen befinden, zum Beispiel in Gönsdorf/Papritz (100,8 m²), Loschwitz/Wachwitz (95,8 m²) und Gompitz/Altfranken (94,0 m²). Dies sind in der Regel gleichzeitig Stadtteile mit einem überdurchschnittlichen Eigenheimanteil. Über relativ große Wohnflächen verfügen außerdem die Innere Altstadt (78,1 m²) sowie die gründerzeitlichen Quartiere Striesen-Ost (74,9 m²) und Plauen (73,8 m²). Im Vergleich zu 2010 ist eine leichte Zunahme der durchschnittlichen Wohnflächengröße erkennbar. Die niedrigsten mittleren Wohnflächen von weniger als 55 m² weisen die durch Wohnbebauung der DDR-Zeit geprägten innenstadtnahen Stadtteile Seevorstadt-Ost und Pirnaische Vorstadt sowie die drei Gorbitzer Stadtteile auf.

4.6 Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen

Die Dresdner Haushalte konnten sich auch im Jahr 2013 – von wenigen Ausnahmen wie zum Beispiel von Obdachlosigkeit Bedrohten oder Betroffenen abgesehen – ent-

Verteilung der Haushalte in Dresden 2014 nach Wohnungsgröße

Wohnfläche der Wohnung in m ²	Haushaltsgröße				
	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	5-Pers.-HH und größer
bis 49	31 %	5 %	2 %	1 %	0 %
50-59	26 %	13 %	5 %	2 %	0 %
60-69	20 %	32 %	18 %	5 %	3 %
70-79	9 %	18 %	26 %	16 %	12 %
80-99	10 %	16 %	23 %	23 %	21 %
100 und mehr	4 %	16 %	26 %	53 %	64 %
gesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
mittlere Wohnfläche	59,4 m ²	77,0 m ²	88,8 m ²	108,1 m ²	119,1 m ²

Datengrundlage: Kommunale Bürgerumfrage 2014

sprechend ihres individuellen Wohnbedarfs und ihrer finanziellen Möglichkeiten am Wohnungsmarkt versorgen. Allerdings zeigt die gegenwärtige Marktlage einen Rückgang des Wohnangebots. Lag der Wohnungsleerstand 2006 noch bei circa 14 Prozent, beträgt er 2013 nur noch rund 7,6 Prozent. Der Mietermarkt wandelt sich langsam zu einem Vermietermarkt, woraus ein Anstieg der Mietpreise resultiert. Lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in Dresden 2008 noch bei 5,01 Euro/m², betrug sie 2014 bereits 5,74 Euro/m². Verglichen mit den Mietpreisen der letzten vier Jahre ist ein Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete je Quadratmeter um etwa neun Prozent zu verzeichnen. Wenngleich diese nach wie vor unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt, wird in diesem Kontext Handlungsbedarf für die Landeshauptstadt Dresden bei der Sicherung der Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen erkennbar.

Wohnen für Menschen mit Schwerbehinderung und ältere Bürger

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

verhältnissen sowie Wohnungserfordernissen und -wünschen.

Der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden zufolge wird die Zahl der ab 60-Jährigen, vor allem die Gruppe ab 80 Jahren, im Zeitraum von 2013 bis 2025 um circa 13 500 Personen zunehmen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung wird nur geringfügig um 0,3 Prozentpunkte wachsen. Es ist zudem davon auszugehen, dass bis zum Jahr 2030 der Anteil der über 60-Jährigen in Dresden auf 28 Prozent steigen wird. Hinsichtlich der Haushaltsentwicklung werden in dieser Altersgruppe prognostisch die größten Zuwächse bei den Ein-Personen-Haushalten sowie bei den Zwei-Personen-Haushalten zu verzeichnen sein. Ein Großteil dieser Nachfragegruppe lebt – zumeist aus finanziellen Gründen – eher in kleinen und preisgünstigen Wohnungen und benötigt je nach individueller Situation eine moderne, bedarfsgerechte oder DIN-gerechte Ausstattung. Altengerechte Investitionen in Bestandsobjekte (z. B. Aufzüge, Schwellenfreiheit) werden deshalb wichtiger. Ergänzend dazu ist eine verstärkte quartiersorientierte Verknüpfung von Wohnangeboten, Unterstützungs- und Dienstleistungsangeboten sowie bürgerschaftlichem Engagement erforderlich. Erste gute Ansätze werden seit 2009 im Projekt „Wohnen im Alter“ verwirklicht, in dem Senioren sich ehrenamtlich als Experten in eigener Sache für die Verbesserung des Wohnens im Alter und eine seniorenfreundliche Wohnumfeldgestaltung engagieren.

Folgende spezielle Wohnformen existieren heute für ältere und ggf. pflegebedürftige Menschen in Dresden:

- selbstbestimmtes individuelles Wohnen in der eigenen Wohnung im „normalen“ Wohnumfeld (von selbständiger Lebensführung bis zum Wohnen mit unterstützenden Dienstleistungen),
- vorwiegend selbstbestimmtes Wohnen in der Gemeinschaft (von der Senioren-

Wohngemeinschaft bis zu altengerecht gestalteten Wohnungen mit unterstützenden Dienstleistungen),

- betreutes Wohnen in einer speziellen Wohnanlage,
- Wohnen im Seniorenheim (Unterstützung ohne Pflege) sowie
- Wohnen in stationären Pflegeeinrichtungen.

Eine weitere Bevölkerungsgruppe, die ebenfalls besonderer Aufmerksamkeit bedarf, sind Menschen mit Behinderungen aller Altersgruppen, wobei auch hier ältere Menschen einen besonders großen Anteil haben. Mit Zunahme der Bevölkerung in Dresden hat sich auch der Anteil der Menschen mit Behinderungen erhöht. Lebten im Jahr 2000 etwa 47 000 Menschen mit einer Behinderung in Dresden, so stieg die Anzahl im Jahr 2013 bereits auf 76 800 an, was einer Zunahme von etwa 63 Prozent entspricht. Dabei sind etwa 44 Prozent aller Menschen mit Behinderungen älter als 65 Jahre und verfügen mindestens über einen Behinderungsgrad von 50.

Auch in diesem Kontext ist eine regionale Differenzierung zu beobachten. So lebt ein großer Anteil (über 25 Prozent) alter Menschen zum einen in den Stadtteilen Altstadt, Leuben und Prohlis. Diese Gebiete verfügen über ein gut ausgebautes Netz von Gesundheits- und Nahversorgungseinrichtungen und sind gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Zugleich ist der öffentliche Raum relativ barrierefrei gestaltet.

In den Stadtteilen Äußere Neustadt, Pieschen, Leipziger Vorstadt oder Schönfeld/Schullwitz wohnen dagegen weniger als zehn Prozent ältere Menschen. Vor allem junge Menschen bzw. junge Familien dominieren diese Stadtteile. Zudem sind die Entfernungen zu sozialen Einrichtungen wesentlich größer.

Für die Abschätzung künftigen Wohnbedarfs ist die Gruppe der Menschen mit Mobilitätsbehinderung – darunter Rollstuhlnutzende – von besonderer Bedeutung. Dem Sozialamt sind in Dresden rund 300 rollstuhlgerechte sowie etwa weitere 2 200 alten- bzw. behindertengerechte Wohnungen, die den DIN-Vorschriften zur Barrierefreiheit entsprechen (DIN 18025), bekannt.¹²

Der Studie zum alten- und behindertengerechten Wohnen in Dresden von 2010 folgend, ist bis zum Jahr 2020 von einem durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbedarf älterer Haushalte von bis zu 1 100 altengerechten Wohnungen und davon 50 rollstuhlgerechten Wohnungen auszugehen (Leibniz-Institut für ökologische

Raumentwicklung 2010).

Dieser Bedarf muss durch Bestandserweiterung sowie durch Wohnungen mit moderner Ausstattung in Gebäuden mit Aufzug und überwiegend durch Wohnungsanpassungsmaßnahmen gedeckt werden, die auf den individuellen Bedarf abgestimmt sind. Auch Rollstuhlnutzende leben in Wohnungen mit zusätzlichen, an den individuellen Bedarf angepassten Einbauten, um in ihrem vertrauten Umfeld mit funktionierenden Nachbarschaften und Unterstützungsnetzwerken bleiben zu können.

Ist ein Wohnen in der eigenen Häuslichkeit auch mit ambulanten Hilfen für einen alten Menschen nicht mehr möglich, kann ein Umzug in ein Senioren- oder Pflegeheim erfolgen. Für das Wohnen mit stationärer Pflege standen 2014 in Dresden 5 644 Pflegeheimbetten in 57 stationären Pflegeeinrichtungen und 206 Plätze in fünf Seniorenheimen zur Verfügung. Dresden verfügt damit über ein ausreichendes Angebot an Wohnkapazitäten im stationären Pflegebereich, das auch dem zukünftigen Bedarf an stationären Pflegekapazitäten gerecht wird.

Die Senioren- und Pflegeheime in Dresden verteilen sich unterschiedlich auf die städtischen Teilräume. Der mit Abstand größte Bestand an Pflegeheimplätzen ist mit einer Kapazität von 2 059 Pflegeplätzen im Ortsamtsbereich Altstadt zu finden.

Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen

Mit der veränderten Sozialgesetzgebung aus dem Jahr 2005 – Sozialgesetzbuch (SGB) II und Sozialgesetzbuch (SGB) XII – hat die Sicherung der Wohnversorgung von Haushalten, die sich am Wohnungsmarkt nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können, an Bedeutung gewonnen. Zu den Aufgaben der Stadt Dresden gehört in diesem Bereich die Einflussnahme auf die Vorhaltung preiswerten Wohnraums für Einkommensschwache und auf die räumliche Verteilung einkommens- und sozialschwacher Gruppen. Besondere Rahmenbedingungen dafür ergaben sich in Dresden durch den Verkauf der WOBA DRESDEN GmbH.

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

- Haushalte mit Niedrigeinkommen (Geringsverdiener),
- Arbeitslose sowie

- Leistungsempfänger nach SGB II und SGB XII.

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

Das Angebot an preiswerten Wohnungen¹³ hat sich in den vergangenen Jahren stetig reduziert. Die Ursachen dafür liegen in:

- den umfassenden Sanierungen und Modernisierungen der Altbaubestände,
- den weiterhin anhaltenden Mietpreiserhöhungen in den unteren Preissegmenten der unsanierten Altbauten sowie der unsanierten und teilsanierten DDR-Wohnungsbauten sowie
- den Wohnungsrückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus, die den Bestand unsanierter Wohnungen im Plattenbau weiter verringert haben (Zeitraum des Bund-Länder-Programmes Stadtumbau Ost 2002 bis 2013).

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

Statistisch betrachtet, stehen folglich für alle einkommensschwachen Haushalte in Dresden angemessene Wohnungen zur Verfügung. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein Großteil dieser Wohnungen bewohnt ist – unter anderem auch von einkommensstärkeren Haushalten – und nur im Rahmen von Fluktuation am Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.

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

12 Die zurückgezogene DIN-Norm DIN 18025 regelte bis 2011 die baulichen Anforderungen für das barrierefreie Wohnen für Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen. Die DIN 18025 besteht aus zwei Teilen: Wohnungen für Rollstuhlnutzer; Planungsgrundlagen sowie Barrierefreie Wohnungen; Planungsgrundlagen. Der erste Teil regelt die Planungsgrundlagen für Wohnungen für Rollstuhlnutzer, der zweite Teil das Gleiche für Personen mit anderweitigen Einschränkungen der Mobilität. Die DIN 18025 wurde im September 2011 von der DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Wohnungen abgelöst.

13 Preiswerte Wohnungen werden definiert als Wohnungen, deren monatliche Kaltmiete (pro m² oder auf die gesamte Wohnung bezogen) die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft nicht überschreitet.

Wohngeld

Ein Zuschuss zu den Aufwendungen für Wohnraum erfolgt vor allem dann, wenn die Höhe der Miete bzw. die Belastung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Haushaltes übersteigt. Die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, dem Gesamteinkommen und der zu berücksichtigenden monatlichen Miete bzw. Belastung. 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.

Bei den bedürftigen Haushalten handelt es sich in Dresden mehrheitlich um Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Der wohngeldgestützte Miethöchstbetrag bei einem Ein-Personen-Haushalt in Dresden liegt bei 330 Euro Bruttokaltmiete, bei einem Zwei-Personen-Haushalt bei 402 Euro.¹⁴

Belegungsgebundener Wohnraum

Grundlage für die Belegungsbindungen sind Vereinbarungen mit Wohnungseigentümern auf Basis des Sächsischen Belegungsrechtsgesetzes oder zeitlich befristete Belegungsbindungen für Wohnungen, die mit Wohnungsbaufördermitteln gebaut oder saniert wurden. Zum Bezug belegungsgebundener Wohnungen ist ein einkommensabhängiger Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich, den die Kommune auf Antrag ausstellt. Für die Nutzung sozialer Belegungsrechte standen in Dresden 2013 insgesamt etwa 10 300 Wohnungen zur Verfügung. Für die mit den Wohnungsbauunternehmen der GAGFAH GmbH vertraglich vereinbarten 10 000 Belegwohnungen erhält die Landeshauptstadt Dresden zusätzlich Optionen auf Verlängerung um zweimal für jeweils zehn Jahre – bis zum Jahr 2036. Bisher wäre der Bestand der Belegwohnungen im Jahr 2016 auf etwa 4 000 Wohnungen zurückgegangen. Diese Belegungsbindung wäre nur bis zum Jahr 2026 gültig gewesen. Im Vergleich zu westdeutschen Großstädten, in denen belegungsgebundene Wohnungen häufig Anteile von sieben bis 13 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes bilden, liegt Dresden mit einem Anteil von etwa 4,5 Prozent unter diesem Niveau. Im Vergleich zu anderen ostdeutschen Städten ist der Anteil von etwa vier Prozent jedoch nicht ungewöhnlich.

Städtische Belegungsrechte werden in drei Bestandsformen für belegungsgebundenen Wohnraum bereitgestellt.

Belegungsgebundene Wohnungen nach Sächsischem Belegungsrechtsgesetz (WBS L)

Wohnungssuchende in Dresden bedürfen für die Inanspruchnahme belegungsgebundener Wohnungen eines Wohnberechtigungsscheines. Voraussetzungen, Zuständigkeit und Verfahren zur Erteilung der Wohnberechtigungsscheine an die Wohnungssuchenden regelte bislang das Sächsische Belegungsrechtsgesetz (SächsBelG).

Mit Ablauf des 31. Dezember 2013 trat das SächsBelG außer Kraft. Insbesondere die Wohnungsbauunternehmen der WOBA Gruppe der Landeshauptstadt Dresden stellen auch nach dem Außerkrafttreten des SächsBelG 10 000 Wohnungen auf einer vertraglichen Grundlage zur Verfügung. Die Landeshauptstadt Dresden hat zwei Verlängerungsoptionen für diese 10 000 Belegwohnungen bis zum Jahr 2036. Zudem wurde mit dem Gesetz über die Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung (SächsWoFZustG) sichergestellt, dass zuständige Stellen auch zukünftig ihre vorhandenen Belegungsrechte verwalten und bei Bedarf neue Belegungsrechte erwerben können.

Belegungsgebundene Wohnungen nach Städtebauförderung (WBS S)

Die zweite Form belegungsgebundenen Wohnraums besteht für Wohnungen in Stadterneuerungsgebieten, die mit Hilfe von Städtebaufördermitteln saniert wurden. Der Gesamtbestand an Wohnungen dieses Typs umfasst mit dem Stand 31. Dezember 2013 54 Wohnungen und hat damit im Vergleich zum Jahr 2010 (680 Wohnungen) weiter abgenommen. Die Vermittlung von Wohnungen in diesen Beständen erfolgt durch die Stadt bzw. mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Stadtverwaltung durch den Vermieter direkt.

Für Wohnungen, deren Modernisierung mit Städtebaufördermitteln erfolgte, sind in der Regel Belegungs- und Mietpreisbindung über zwölf bis 25 Jahre vereinbart worden. 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 heute bei etwa 6 Euro/m². Mit dem Auslaufen der bestehenden Mietpreisbindungen, die sich bereits 2008 in der stark gesunkenen zahlenmäßigen Bedeutung dieses Segments widerspiegeln, sind in nachgefragten Lagen der geförderten Sanierungsgebiete Mietpreissteigerungen und – als Folge davon – Abwanderungen einkommensschwacher Haushalte zu erwarten. Eine Kompensation dieses Verlustes

an preiswerten Wohnungen ist bislang nicht vorgesehen.

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 (Aufwendungszuschuss) gefördert wurden. Dresden verfügt mit Stand 31. Dezember 2013 nur noch über 87 belegungsgebundene Wohnungen, für die das Zuweisungsrecht bis Ende 2014 größtenteils ausgelaufen ist. Diese Wohnungen werden vor allem an ältere Bürger sowie Menschen mit Behinderung vermittelt.

Belegungsgebundene Wohnungen ohne städtisches Zugriffsrecht sind die nach den Förderbestimmungen der Mietwohnungsprogramme des Freistaates Sachsen geförderten Wohnungen. Dresden verfügt mit Stand 31. Dezember 2013 noch über 364 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 mittlerem Einkommen und Wohnberechtigungsschein vermietet. Die Mieten in diesen Beständen unterlagen nur einer vierjährigen Mietpreisbindung, so dass die Miethöhen für die meisten Wohnungen heute den Regelungen des Marktes unterliegen.

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

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

14 Beträge aus dem Wohngeldgesetz 2009

Die von der Stadt Dresden im Zweijahresrhythmus fortgeschriebenen Angemessenheitsrichtwerte für die Kosten der Unterkunft orientieren sich am Dresdner Wohnungsmarkt, dem örtlichen Mietspiegel und Verwaltungsvorschriften des Landes Sachsen zur Wohnungsgröße. Die von der Stadt Dresden gewählte Methodik der Richtwertermittlung stellt sicher, dass in der Stadt Dresden im erforderlichen Umfang Wohnungen zu den ermittelten Richtwerten verfügbar sind. Die im Konzept verankerte Prüfung zur Vermeidung von Segregation ergab für die Werte 2015, dass es in fast allen Ortsamtsbereichen der Stadt Dresden in substanzieller Anzahl angemessene Wohnungen für alle Haushaltsgößenklassen gibt. Ausnahme sind lediglich Loschwitz und Klotzsche mit einem sehr hohen Wohneigentumsanteil.

Wohnraum für ausländische Personen

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

Der Anteil ausländischer Bevölkerung spielt für die Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarkts bisher noch keine wesentliche Rolle. Zwar ist der Anteil von Ausländern kontinuierlich von einst 1,7 Prozent im Jahr 1992 auf 4,7 Prozent im Jahr 2013 bzw. 25 224 Personen angestiegen, liegt aber im Vergleich mit dem bundesdeutschen Durchschnitt von 9,0 Prozent (31. Dezember 2012) nach wie vor weit unter dem Durchschnitt. Als stärkste Nation in Dresden ist Russland (2 112 Einwohner) vertreten, das nach den Chinesen auch den höchsten Zuwachs verzeichnete. Die Chinesen bildeten Ende 2013 mit 1 905 Menschen die zweitstärkste fremde Nationalität, vor den Vietnamesen, deren Zahl (jetzt 1 659) am stärksten zurückging, und vor den Ukrainern (1 506). Weiterhin deutlich über der 1 000-Einwohner-Marke liegt bei wachsendem Anteil Polen (1 414), während die Zahlen der Türken und US-Amerikaner stagnierte, ihre Anteile damit zurückgingen. Stark stieg die Zahl der ausländischen EU-Bürger (neben Polen auch Griechen, Rumänen, Spanier, Italiener) und asiatischer Einwanderer (außer Chinesen noch Südkoreaner und Inder).

Die räumliche Verteilung der ausländischen Bevölkerung ist differenziert. Stadt-

Kosten für Unterkunft in Dresden bis 2014 und ab 2015

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Bruttokaltmiete in Euro (alt) bis 31.12.2014	Bruttokaltmiete in Euro (neu) ab 01.01.2015
1-Personen-Haushalte	304,79	342,21
2-Personen-Haushalte	377,61	434,43
3-Personen-Haushalte	454,11	509,32
4-Personen-Haushalte	522,31	558,99
5-Personen-Haushalte	630,51	628,40
jedes weitere Haushaltsmitglied	66,37	66,15

Datengrundlage: Landeshauptstadt Dresden, Sozialamt

teile mit den höchsten Anteilen an ausländischer Bevölkerung sind die Südvorstadt-Ost (21,1 Prozent) als Universitätsviertel, die innerstädtischen Quartiere Innere Altstadt (15,2 Prozent), Seevorstadt-Ost (13,3 Prozent) und Südvorstadt-West (11,4 Prozent) sowie die Innere Neustadt (11,2 Prozent). Zum Stadtrand hin nimmt der Ausländeranteil ab und beträgt in den Ortschaften im Mittel lediglich 1,4 Prozent. Der auf geringem Niveau stagnierende Ausländeranteil in Dresden lässt auch mittelfristig nicht die Konzentrationen erwarten, wie sie westdeutsche Großstädte mit einem Ausländeranteil von 15 bis 30 Prozent haben.

Wohnraum für Asylbegehrende

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

Die Zahl der in Deutschland Asylsuchenden Menschen stieg weiter. Auch Dresden stand in der Pflicht, für die Dauer der Asylverfahren 2013 insgesamt 749 Personen (Asylbewerber, Spätaussiedler und Kontingentflüchtlinge) aufzunehmen. Die Stadt hat dafür ihre Unterbringungskapazitäten von 693 Plätzen im Dezember 2012 auf 1 374 Plätze im Dezember 2013 fast verdoppelt. Die Entwicklungen danach sind hier unberücksichtigt und Gegenstand des nächsten Berichtes.

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

Wohnungslosigkeit

Über den tatsächlichen Umfang der Wohnungslosigkeit in Dresden gibt es keine genauen Informationen. Bei den Wohnungslosen handelt es sich um eine Personengruppe mit sehr unterschiedlichen Ausprägungen und Lebensweisen, die empirisch nur schwer zu erfassen ist. In Dresden wurden im Dezember 2013 rund 250 Wohnungslose registriert, das heißt durch das Sozialamt Dresden in Übergangswohnheimen untergebracht. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Zahl der Wohnungslosen in der Stadt höher ist. Personen, die auf der Straße leben und keine Sozialleistungen in Anspruch nehmen und weder beim Jobcenter Dresden noch im Sozialamt Beratungs- und Unterstützungsleistung in Anspruch nehmen, können nicht gezählt werden. Obdachlose Personen, die gegenüber dem Sozialamt den Bedarf einer Unterbringung anzeigen, können eine Zuweisung in ein Übergangswohnheim erhalten. Die Mehrzahl der beim Sozialamt nicht erfassten Wohnungslosen kommt vermutlich bei Freunden und Verwandten unter. Die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit wird mit den §§ 67 - 69 SGB XII geregelt. Diese umfassen Maßnahmen der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten, die wohnungslose Personen aufgrund ihrer besonderen sozialen Lebenslage aufweisen können.

Die Ursachen für Wohnungslosigkeit sind vielfältig und komplex. Der häufigste Auslöser dafür sind Miet- und Energieschulden.¹⁵ In vielen Fällen gehen hierbei persönliche Schwierigkeiten (Arbeitslosigkeit, Trennung, Suchtprobleme) voraus. Circa 80 Prozent der Wohnungslosen sind Männer. Knapp die Hälfte der Wohnungslosen konnte in Übergangswohnheimen und Notunterkünften oder anderen Einrichtungen, wie beispielsweise Pensionen untergebracht werden. Durch die Landeshauptstadt Dresden wurden 2013 278 Unterbringungsplätze in sieben Übergangswohnheimen zur Verfügung gestellt. Weiterhin betreibt der Verein für soziale Rechtspflege Dresden e. V. in der Karlsruher Straße 36 dreizehn Plätze für Menschen, die ohne ausreichenden Wohnraum aus der Haft entlassen werden. Im Winter werden die Angebote ergänzt durch Nachtcafés mit einer Kapazität von 20 bis 25 Schlafstellen. Im Einzelfall kann das Sozialamt auch die Kosten für die Unterbringung in einer Pension übernehmen.

Im Jahr 2013 eröffnete in der Hechtstraße 10, in dem ehemaligen Hostel „Boo-fe“, ein Übergangswohnheim mit 50 Plätzen. Zugleich wurde das Übergangswohnheim an der Buchenstraße 15b im Hechtviertel geschlossen und zu einem Wohnhaus umgebaut.

15 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 2013 wurden in Dresden durchschnittlich monatlich etwa 60 Zwangsräumungen verzeichnet, von denen aber knapp ein Drittel abgewendet werden konnte.

5 Sonderthema

Studentische Wohnformen

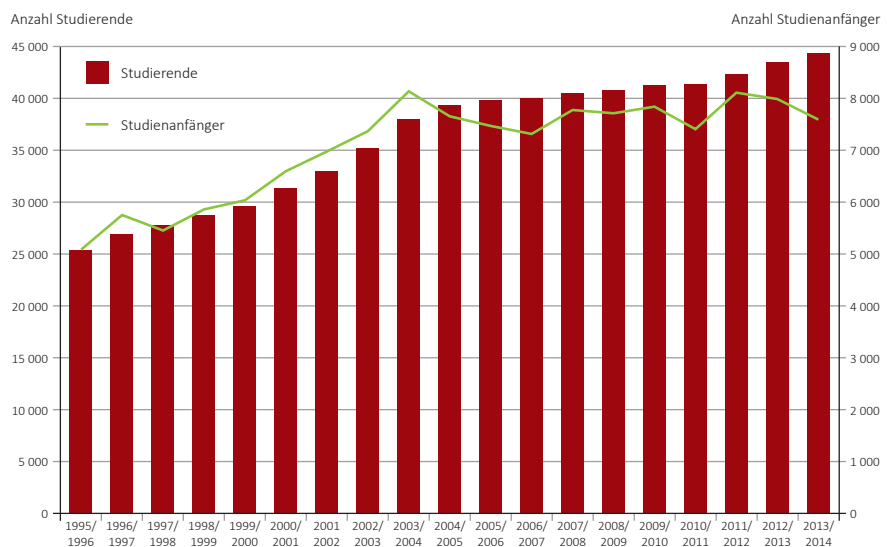
Die Landeshauptstadt Dresden ist mit neun Hochschulen, an denen 2013 etwa 44 400 Studierende eingeschrieben waren, ein bedeutender Hochschulstandort. Die Zahl der Studierenden in Dresden nimmt seit Jahren zu, wenn auch in den letzten acht Jahren eher moderat. Im Wintersemester 2011 kam es jedoch zu einem deutlichen Anstieg, der auf dem Wegfall des zu leistenden Wehr- bzw. Zivildienstes, den doppelten Abiturjahrgängen in einigen Bundesländern und der intensiven Studienanfängerwerbungen beruht. Dieser Trend setzte sich auch im Wintersemester 2012 fort. Im Jahr 2013 ging die Anzahl der Studienanfänger wieder leicht zurück. Dresden stellt sich jedoch als ein sehr attraktiver Studienstandort dar.

Die Bedeutung der Studierenden für den lokalen Wohnungsmarkt kann allgemein am Anteil der Studierenden an der Bevölkerung abgeschätzt werden. In Dresden liegt dieser Anteil bei etwa acht Prozent (TU Dresden 2012). Damit kann Dresden zu den Städten gezählt werden, in denen Hochschulen einen wichtigen Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt haben. Aufgrund ihrer hohen Zahl bilden die Studierenden eine wichtige Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt. Studierende entscheiden sich in der Regel für eine der folgenden fünf Wohnformen:

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

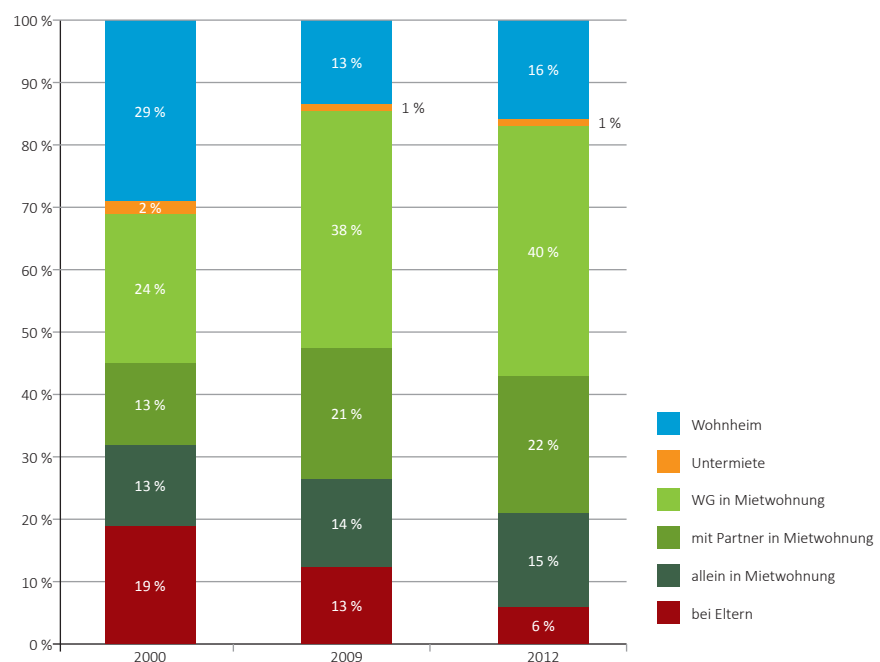
Bei den Eltern wohnen nur noch sechs Prozent aller Studierenden. Ihr Anteil ist in den letzten zehn Jahren deutlich zurückgegangen, was sich zum einen daraus erklären lässt, dass ein immer höherer Anteil der in Dresden Studierenden nicht aus der Region kommt. Zum anderen erklärt sich der Rückgang auch aus der bisher bestehenden

Studierende und Studienanfänger in Dresden 1995/96 bis 2013/14



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen

Studentische Wohnformen in Dresden 2000 bis 2012



Datengrundlage: Studentenwerk Dresden 2012, TU Dresden 2012

Situation eines entspannten Wohnungsmarktes, der es den Studierenden erlaubt, früher in eine eigene Wohnung zu ziehen. Etwa 29 200 Studierende sind Nachfrager auf dem privaten Wohnungsmarkt in Dresden, was einer Haushaltszahl von etwa 15 000 entspricht. 40 Prozent leben in einer Wohngemeinschaft. Auch deren Anteil hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. 22 Prozent der Studierenden leben mit dem Partner bzw. der Partnerin und 15 Prozent leben allein in einer Mietwohnung. Der Anteil der Studierenden, der zur Untermiete wohnt, ist mit weniger als ein Prozent sehr gering. Mieter in einem Wohnheim sind 16 Prozent der Studierenden (TU Dresden 2012).

Derzeit betreibt das Studentenwerk Dresden 29 Wohnheime mit Kapazitäten für 5 500 Studierende. Die Qualität der Wohnheime hat sich in den vergangenen Jahren verbessert: Etwa 80 Prozent der Plätze befinden sich inzwischen in sanierten Wohnheimen, fast alle Zimmer sind Einbettzimmer bzw. Einzelapartments (Studentenwerk Dresden 2012: Wohnheimkatalog). Seit Anfang der 1990er Jahre hat sich der Anteil der Studierenden, der in Studentenwohnheimen wohnt, allerdings stetig verringert. Der Trend weg vom Wohnheim in die eigene Wohnung – ob allein, mit Partner oder in einer Wohngemeinschaft (WG) – wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Denn fast neun von zehn Studierenden möchten in einer Mietwohnung leben (Studentenwerk Dresden 2012). Ein wesentlicher Grund dafür, dass viele Studierende diesen Wunsch bisher umsetzen konnten, war der in Dresden bestehende Mietermarkt mit recht moderaten Mietpreisen. Der Rückgang an preiswerten Wohnungen, der Anstieg der Mietpreise und die Zunahme der Zahl der Studierenden in Dresden haben jedoch zu einer deutlichen Verknappung des Wohnungsangebots für Studierende geführt. Vor allem am Beginn des Wintersemesters – in der Zeit von September bis November – ist die Nachfrage nach Wohnraum durch die Studienanfänger sehr groß.

Auch die Mietausgaben variieren stark in Abhängigkeit von der jeweiligen Wohnform. Im Mittel zahlen Dresdner Studierende pro Monat 216 Euro an Mietkosten inklusive Nebenkosten (TU Dresden 2012), was einem Anteil am monatlichen Budget von etwa 36 Prozent entspricht. Damit liegt die Mietbelastung deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 21 Prozent (Mikrozensus). Bundesweit liegen die Kosten für Studierende im Mittel bei 281 Euro. Demnach ist das Wohnen für Studierende in Dresden noch vergleichsweise preiswert.

Am günstigsten wohnen Studierende in einer Wohngemeinschaft. Mit durchschnittlich 205 Euro zahlen Wohnheimbewohner dabei nur geringfügig weniger als Studierende in einer WG auf dem freien Wohnungsmarkt (209 Euro). Am meisten bezahlen die Studierenden, die alleine wohnen. Während ein Einzelapartment im Studentenwohnheim etwa 240 Euro kostet, beträgt die Miete für eine Single-Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt im Mittel rund 285 Euro und liegt damit weit über dem Durchschnittsbetrag der Mietausgaben für Dresdner Studierende von 216 Euro.

Die erwartete Verengung des Wohnungsmarktes führt erfahrungsgemäß zur vermehrten Bildung von studentischen Wohngemeinschaften. Diese können überdurchschnittlich hohe Mieten finanzieren,

was zur Verdrängung nichtstudentischer einkommensschwacher Haushalte aus den für Studierende attraktiven innerstädtischen Bereichen führen kann.

Nach den Ergebnissen der Online-Befragung der TU Dresden steht den Dresdner Studierenden im Durchschnitt ein monatliches Budget von ungefähr 600 Euro (Median) zur Verfügung. Die Budgetspanne ist dabei beträchtlich und reicht von Einkommen unter 400 Euro/Monat bis zu Einkommen von über 900 Euro/Monat.

Die finanziellen Budgets bedingen auch die Entscheidung für die Wohnform. Hier bestehen große Unterschiede. Demnach verfügen Studierende, die alleine zur Miete in einer Wohnung wohnen über das höchste Budget. Studierende, die während ihres Studiums bei den Eltern leben, haben ein ver-

Hochrechnung der Zahl der Studierenden auf dem freien Wohnungsmarkt in Dresden 2012 nach Haushaltgrößen

Haushaltsform	Studierende (absolut)	Anteil Studierende	Haushalte (absolut)	Anteil Haushalte
1-Personen-Haushalte	5 490	18,8 %	5 490	36,4 %
2-Personen-Haushalte	12 439	42,6 %	6 220	41,2 %
3-Personen-Haushalte	7 449	25,4 %	2 480	16,4 %
4-Personen-Haushalte	2 803	9,6 %	700	4,6 %
5 und mehr-Personen-Haushalte	1 051	3,6 %	210	1,4 %
Gesamt	29 229	100 %	15 100	100 %

Datengrundlage: Erhebung TU Dresden 2012

Wohnwünsche der Studierenden in Dresden 2012

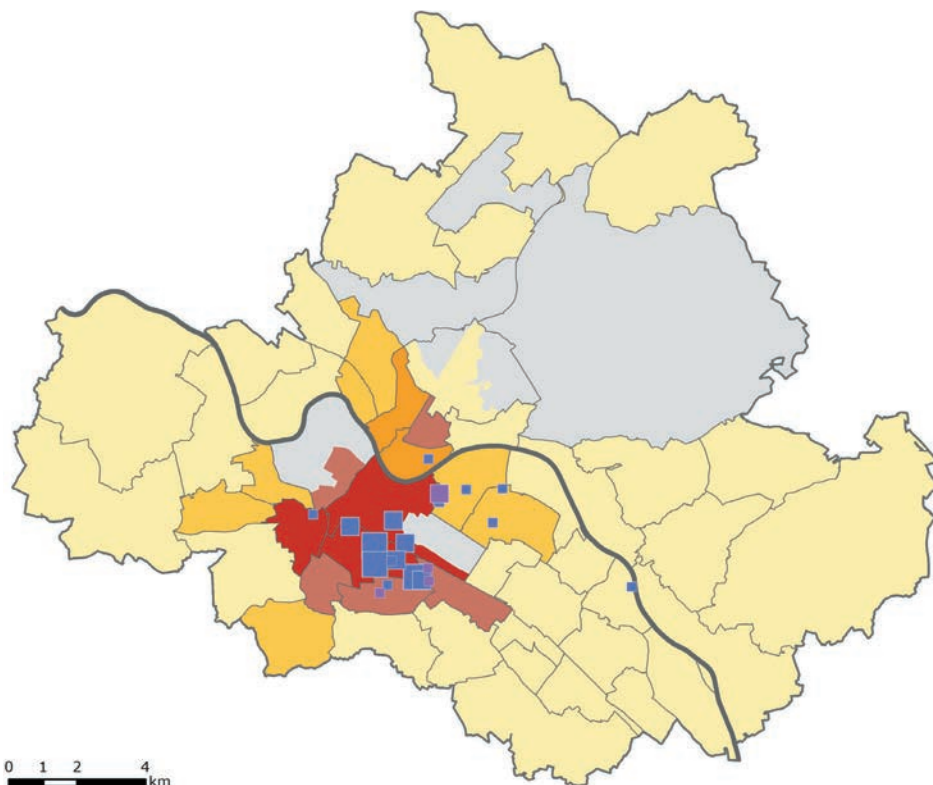
Gewünschte Wohnform	Studierende (prozentual)
Bei Eltern/Verwandten	3,2 %
In einem Wohnheim (Einzelzimmer)	1,2 %
In einem Wohnheim (Einzelzimmer in einer Wohngruppe)	3,2 %
In einem Wohnheim (Einzelapartment)	2,1 %
In einem Wohnheim (Mehrzimmerwohnung)	0,4 %
In einem Wohnheim (Zweibettzimmer)	0,0 %
In einer Mietwohnung (Allein)	23,1 %
In einer Mietwohnung (mit Partner/Kind)	33,4 %
In einer Mietwohnung (als WG)	32,9 %
Zur Untermiete bei Privatleuten	0,6 %

Datengrundlage: Sozialerhebung Studentenwerk 2012

Einkommen, Mietausgaben und Mietbelastung der Studierenden in Dresden 2012 nach Wohnformen (Median)

Mittlere/s...	allein	Wohnung mit Partner/in	WG	Wohnheim allein	Wohnheim WG	Zur Untermiete	Gesamt
Einkommen	700 Euro	600 Euro	600 Euro	600 Euro	570 Euro	600 Euro	600 Euro
Mietausgaben	285 Euro	217 Euro	209 Euro	240 Euro	205 Euro	200 Euro	216 Euro
Mietbelastung	41 %	36 %	35 %	40 %	36 %	33 %	36 %

Datengrundlage: Erhebung TU Dresden 2012



gleichsowie geringeres verfügbares Einkommen, was für viele von ihnen auch die Wahl der Wohnform begründet.

Die wachsende Nachfrage nach Wohnangeboten für Studierende haben inzwischen auch einige private Investoren erkannt. Der 2007 sanierte „Güntzpalast“ an der Güntzstraße bietet 240 Apartments und an der Bautzner Straße wurde ein Studentenwohnheim mit 129 Apartments der höheren Preislage umgesetzt.

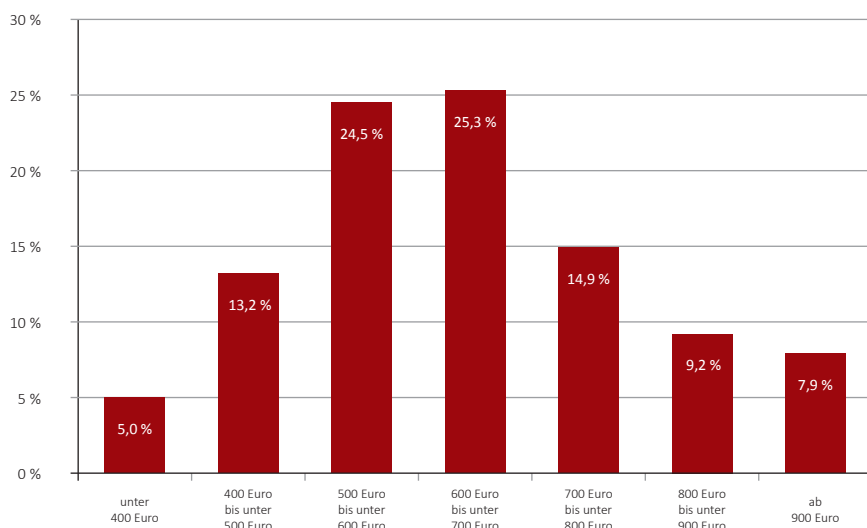
Die Wohnstandorte der Studierenden konzentrieren sich auf die inneren Quartiere der Stadt. Die höchsten Anteile erreichen

die Stadtteile in der Nähe des Campus der TU Dresden: Löbtau-Nord und -Süd, Südvorstadt-Ost und -West, die zentralen Quartiere Innere Altstadt, Pirnaische Vorstadt, Seevorstadt-Ost und Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West. Weitere Quartiere mit Studentenanteilen von über 15 Prozent an der Wohnbevölkerung sind die Äußere Neustadt, Plauen, Friedrichstadt, Räcknitz/Zschertnitz und Strehlen. In Stadtteilen, die mehr als vier Kilometer vom Stadtzentrum entfernt liegen, ist der Anteil der Studierenden an der Wohnbevölkerung kleiner als fünf Prozent. Im nahen Umland Dresdens

sind die Anteile noch geringer; wenn auch etwa fünf Prozent aller Dresdner Studierenden dort ihren Wohnsitz haben.¹⁶

Dresden ist aufgrund der Attraktivität der Stadt, des guten Rufs der Universität und der vergleichsweise niedrigen Wohn- und Lebenshaltungskosten ein sehr gefragter Studienort. Auch bei einem sich verengenden Wohnungsmarkt bleiben die Studienbedingungen in Dresden im Vergleich zu anderen Universitätsstädten günstig.

Anteile monatlicher Einkommen der Studierenden in Dresden 2012 in Euro



Datengrundlage: TU Dresden 2012

¹⁶ Erhebung TU Dresden 2012 „Studentisches Wohnen in Dresden 2012“

6 Wohnungsmarktregion Dresden

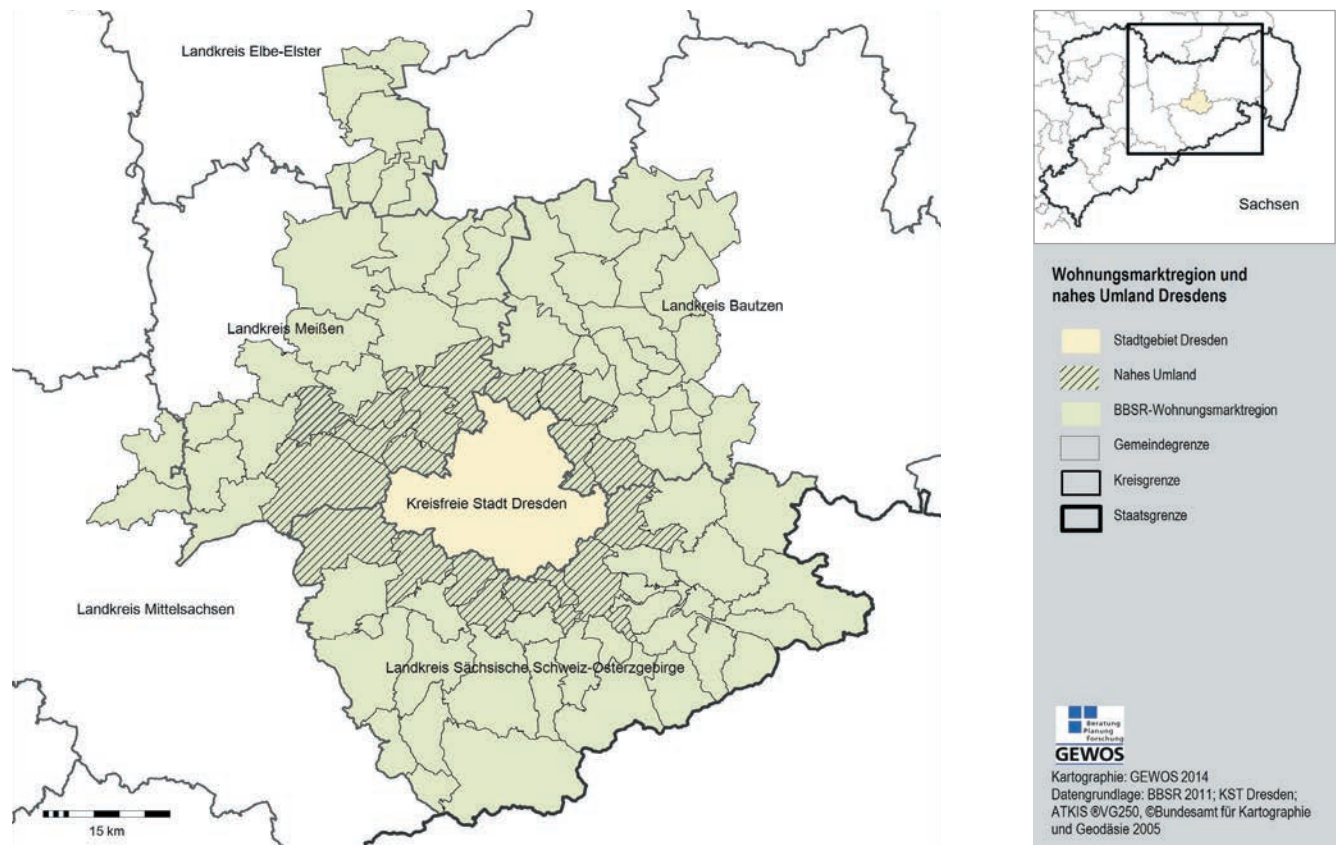
6.1 Abgrenzung der Wohnungsmarktregion

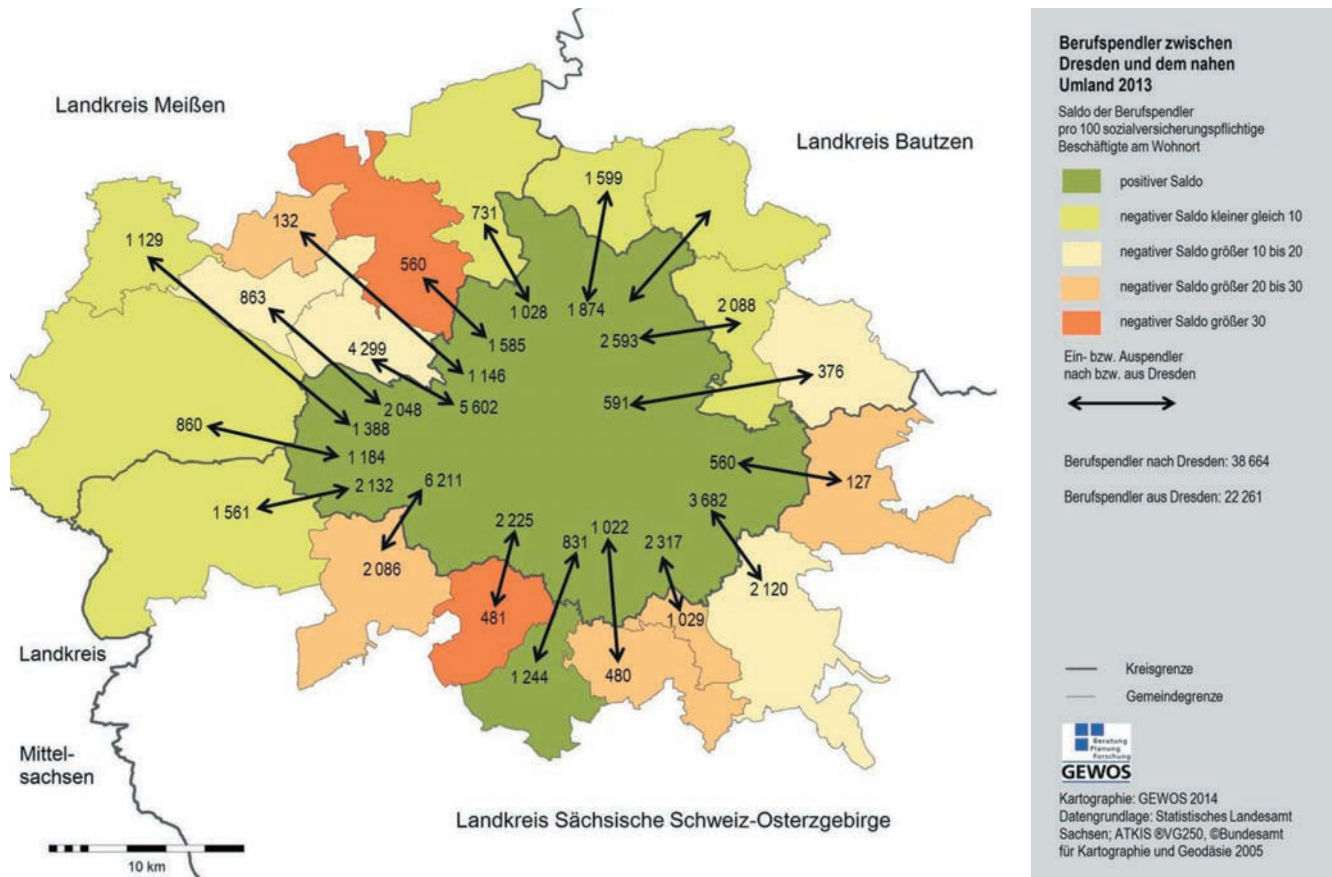
Die bisherigen Betrachtungen zum Dresdner Wohnungsmarkt waren räumlich auf das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden beschränkt. Wohnungsmärkte sind jedoch nicht an administrative Grenzen gebunden, sondern vielmehr durch individuelle Wahrnehmungs- und Aktionsräume sowie unternehmerische Raumbezüge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

Räume, in denen die auf eine Kernstadt orientierten Haushalte ihren Wohnstandort wählen. Zur Abgrenzung werden funktionale Aspekte wie Pendlerverflechtungen und Erreichbarkeiten herangezogen.

Die vom BBSR im Jahre 2011 vorgenommenen Änderungen zur Abgrenzung der Wohnungsmarktregion Dresden umfassen neben der Landeshauptstadt Dresden den gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, große Teile der Landkreise Meißen und Bautzen sowie Teile der Landkreise Elbe-Elster und Mittelsachsen. Entgegen dieser vom BBSR vorgeschlagenen großräumigen Regionsabgrenzung analysiert der Wohnungsmarktbericht nur die Landeshauptstadt Dresden und ihr nahes Umland als Wohnungsmarktregion

(siehe Karte). Damit erfasst der Bericht die Wohnungsmarktregion zwar nicht in ihrer vollen Ausdehnung, aber nimmt zumindest einen ersten Schritt zu einer regionalen Betrachtung der Wohnungsmarktentwicklung vor. Die Beschränkung auf das nahe Umland ergibt sich vor allem aus Gründen der Datenverfügbarkeit. Für diese Wohnungsmarktregion stellt das BBSR keine Veröffentlichungen statistischer Daten als räumliche Bezugsebene zur Verfügung. Für die Gemeinden des nahen Umlandes konnten die Daten jedoch recherchiert werden. So vermittelt der Bericht zumindest auf Basis dieser vorhandenen Daten einen ersten Eindruck von den Strukturen und Entwicklungen innerhalb der Wohnungsmarktregion.





Ein Indikator für die Verflechtung zwischen Dresden und dem nahen Umland ist die Zahl der Berufspendler. Etwa 38 700 Bewohner des nahen Umlands hatten im Jahr 2013 einen Arbeitsplatz in Dresden. Der Anteil der Pendler nach Dresden an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort beträgt für die Gemeinden des nahen Umlands im Mittel 35,7 Prozent; am höchsten ist er in Bannewitz (54,4 Prozent) und Moritzburg (49,0 Prozent). Aus Dresden pendelten 2013 circa 22 300 Beschäftigte zu Arbeitsstätten im nahen Umland, das sind etwa elf Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Dresden. Der Saldo der Berufspendler ins bzw. aus dem nahen Umland ist aus Sicht der Landeshauptstadt Dresden deutlich positiv. Zwischen 2001 und 2013 hat die Zahl der Pendler in beide Richtungen stetig zugenommen.

Für den Dresdner Wohnungsmarkt ist die hohe Zahl der Einpendler ein Indiz für eine relativ große potenzielle Wohnungsnachfrage. Das Wohnungsangebot im nahen Umland wird derzeit offenbar von vielen Haushalten hinsichtlich Qualität bzw. Preis als attraktiver bewertet als das Wohnungsangebot Dresdens, so dass ein Wohnstandort im Umland auch dann gewählt wird, wenn er mit einem längeren Arbeitsweg verbunden ist.¹⁷

6.2 Wohnungsnachfrage

Im Jahr 2012 wohnten im nahen Umland Dresdens laut Daten der Zensusfortschreibung etwa 285 300 Menschen, davon knapp die Hälfte in den vier größten Städten Pirna, Freital, Radebeul und Meißen.

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinden des nahen Umlandes verlief in den letzten 20 Jahren sehr unterschiedlich.¹⁸ Während beispielsweise Coswig und Meißen zu den Gemeinden mit kontinuierlichem Bevölkerungsverlust zählen („langjährige Verlierer“ mit -18 bzw. -21 Prozent Bevölkerungsverlust zwischen 1990 und 2011), ging die Einwohnerzahl unter anderem in Radeburg und Wachau erst seit 2001 zurück („ehemalige Gewinner“ mit -5 bzw. -7 Prozent Bevölkerungsverlust zwischen 2001 und 2011). Dagegen gehören die Gemeinden Moritzburg und Radebeul zu den „langjährigen Gewinnern“ mit 36 bzw. neun Prozent Bevölkerungsgewinn seit 1990. Freital verliert nach einer leichten Wachstumsphase zwischen 1993 und 1999 geringfügig Einwohner („stabilisierte Verlierer“). Eine Besonderheit stellt die Stadt Radeburg dar, welche zwischen 1990 und 2011 nur geringfügige Bevölkerungsgewinne oder -verluste zu verzeichnen hatte („langjährige Stabile“). Dresden verlor hingegen bis 1999 an Bevölkerung (sieben Prozent zwischen 1990 und 1999), verzeichnet seitdem aber

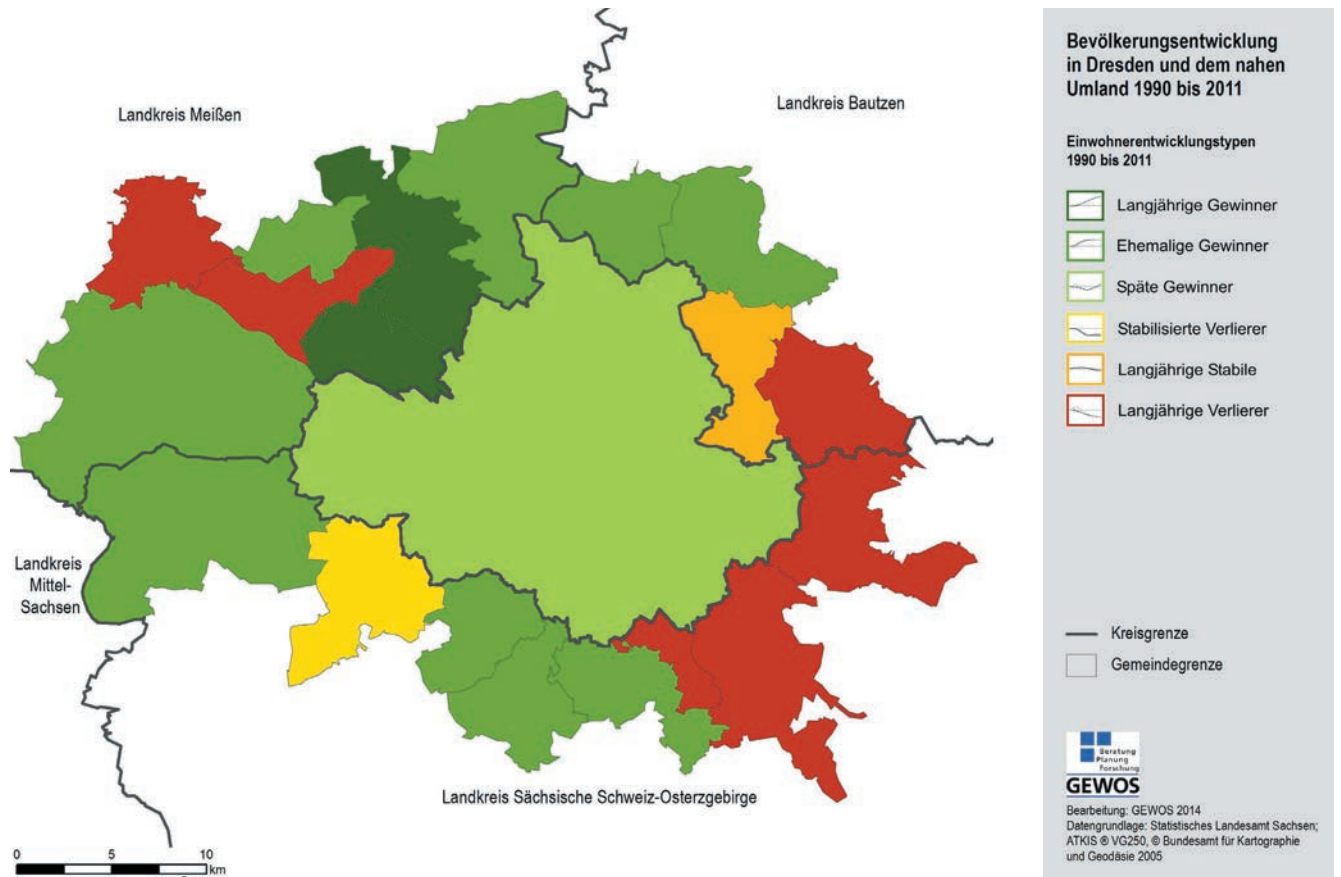
ein deutliches Bevölkerungswachstum (elf Prozent zwischen 1999 und 2011).

Zwischen 2008 und 2011 ist die Einwohnerzahl in den Umlandgemeinden im Mittel um 0,4 Prozent gesunken. Die höchsten Rückgänge ergaben sich in Coswig (-3,2 Prozent), Dürrröhrsdorf-Dittersbach (-3,2 Prozent), Arnsdorf (-3,0 Prozent) sowie in Radeburg (-2,8 Prozent), Ottendorf-Okrilla (-1,7 Prozent) und Wachau (-1,4 Prozent). Einen leichten Anstieg verzeichneten in diesem Zeitraum hingegen Moritzburg (+1,5 Prozent), Weinböhla (+1,2 Prozent) und Radebeul (+1,1 Prozent). In etwas geringerem Umfang nahm die Einwohnerzahl in Freital, Kreischa, Wilsdruff und Heidenau zu. Der Einwohnergewinn der Landeshauptstadt Dresden betrug zwischen 2008 und 2011 +3,4 Prozent.

Die Veränderungen der Einwohnerzahlen basieren auf unterschiedlichen Entwicklungen der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen. Sowohl einen negativen Saldo

¹⁷ Diese Aussage verdeutlicht lediglich eine Tendenz und vernachlässigt eine Reihe von Einflussfaktoren. (Dass ein Berufspendler auf dem Weg zur Arbeit die Stadtgrenze der Stadt Dresden überschreitet, sagt beispielsweise nichts über die tatsächliche Entfernung zwischen Wohnung und Arbeitsort aus. Auch der Arbeitsweg eventueller weiterer Haushaltsangehöriger wird nicht berücksichtigt.)

¹⁸ Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die in Kapitel 2 vorgenommene Einteilung in Typen der Bevölkerungsentwicklung.

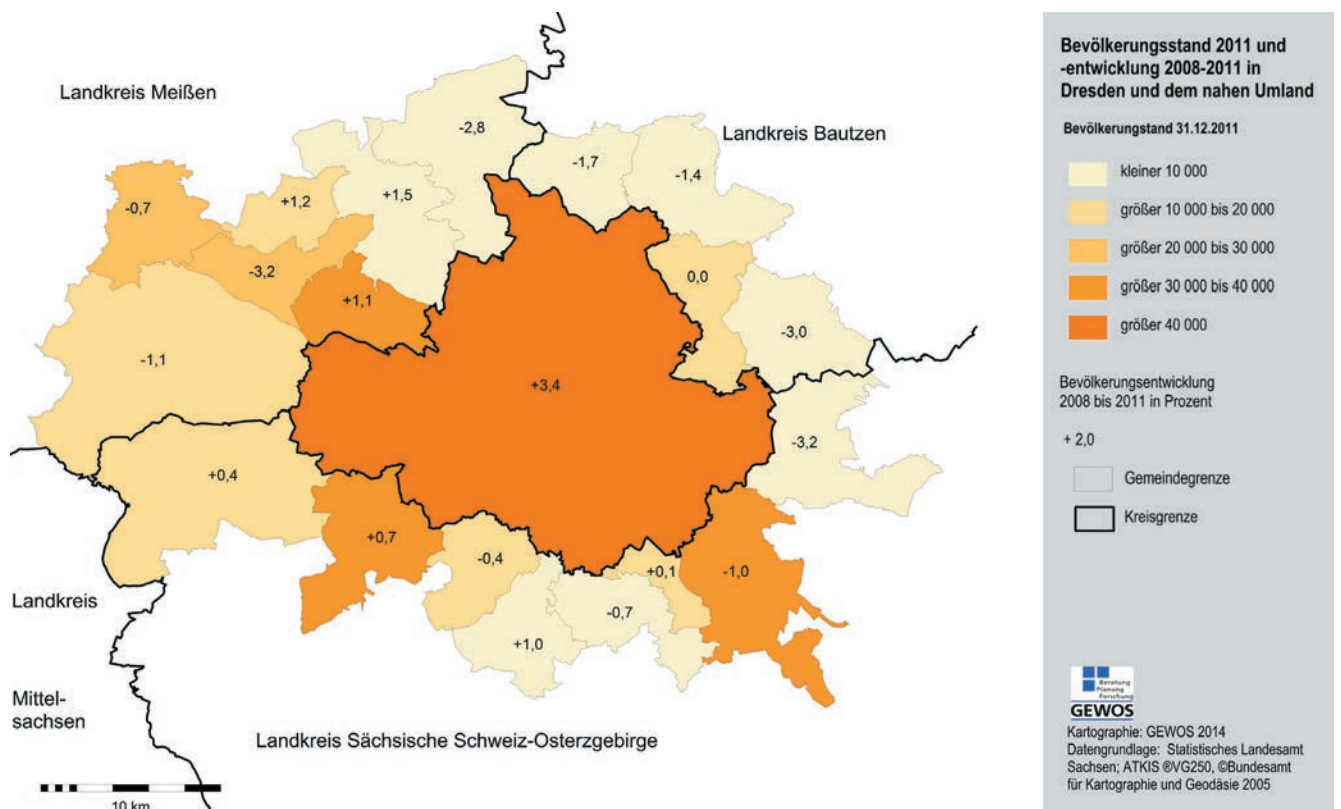


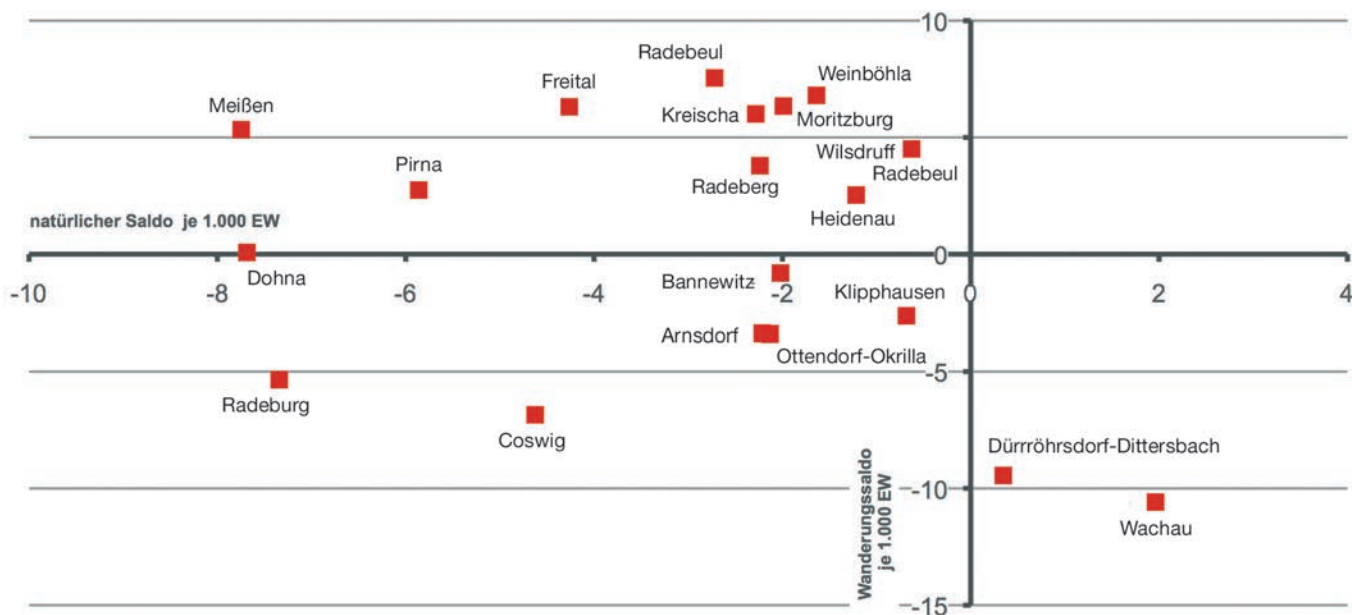
aus Geburten und Sterbefällen (natürlicher Saldo) als auch eine negative Bilanz aus Zu- und Fortzügen (Wanderungssaldo) verzeichneten für die Zeit zwischen Ende 2010 und Ende 2012 sechs der 19 Gemeinden des nahen Umlands. In zehn Gemeinden lässt

sich der Haupttrend eines negativen natürlichen Saldos bei gleichzeitigem positivem Wanderungssaldo ablesen (in Dohna weist der Wanderungssaldo keine Tendenz auf). Die Gemeinden Wachau und Dürrröhrsdorf-Dittersbach stellen eine Besonderheit dar.

Sie haben die höchsten Wanderungsverluste, zugleich aber einen Geburtenüberschuss.

Die Einwohnerzahl im nahen Umland ist in den letzten vier Jahren insgesamt zurückgegangen, die Einwohnerzahl in Dres-





Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen

den hingegen ist kontinuierlich gestiegen. Der Wanderungssaldo von Dresden mit dem nahen Umland ist nahezu ausgeglichen.¹⁹ In erster Linie profitiert die Stadt Radebeul im Westen von Dresden von Wanderungsgewinnen, aber auch die Gemeinde Moritzburg im Norden der Stadt. Weiterhin verzeichneten Gemeinden im Süden Dresdens zwischen 2008 und 2011 Wanderungsgewinne aus der Landeshauptstadt, wie etwa Wilsdruff, Kreischa und Freital. Dagegen wiesen andere städtische Gemeinden in räumlicher Nähe zu den Wanderungsgewinnern erhebliche Abwanderungsverluste auf: Coswig und Radeburg im Norden bzw. Nordwesten sowie Pirna im Südosten. Darüber hinaus verzeichneten die ländlichen Gemeinden um Ottendorf-Okrilla, Dürrröhrsdorf-Dittersbach und Wachau mäßige bis starke Abwanderung nach Dresden.

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

bis 60- und über 60-Jährigen.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung²⁰ der Gemeinden des nahen Umlandes ist räumlich und zeitlich differenziert.²¹ Bis 2015 wird erwartet, dass in erster Linie die südöstlich und nordwestlich von Dresden gelegenen Umlandgemeinden Bevölkerung verlieren. Dazu gehören nicht nur städtische Gemeinden wie die Stadt Pirna im Südosten oder Meißen im Nordwesten, sondern auch ländlich geprägte Gemeinden wie Arnsdorf. Ein mäßiger Bevölkerungsrückgang wird vor allem für die Gemeinden im Nordosten prognostiziert. Dagegen weisen neben Dresden auch die sich unmittelbar anschließenden, verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden Bannewitz, Dohna und Moritzburg Gewinne auf. Während eine kurzfristige Bevölkerungsprognose bis 2015 Aussagen über die zu erwartende Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt zulässt, erlaubt eine langfristige Betrachtung bis 2025 Rückschlüsse auf zu planende Flächenausweisungen. Diesem ist zu entnehmen, dass sich der Trend des Bevölkerungsrückganges noch verschärft. Lediglich in Radebeul und Moritzburg im Nordwesten sowie Dohna und Bannewitz im Süden Dresdens wird die Bevölkerung bis 2025 wachsen, jedoch deutlich abgeschwächt. Die höchsten Verluste müssen dagegen in erster Linie Gemeinden im Osten und Nordwesten Dresdens hinnehmen.

6.3 Wohnungsangebot

Die Gemeinden des nahen Umlands von Dresden verfügten 2011 über insgesamt 151 800 Wohnungen, das heißt in der Um-

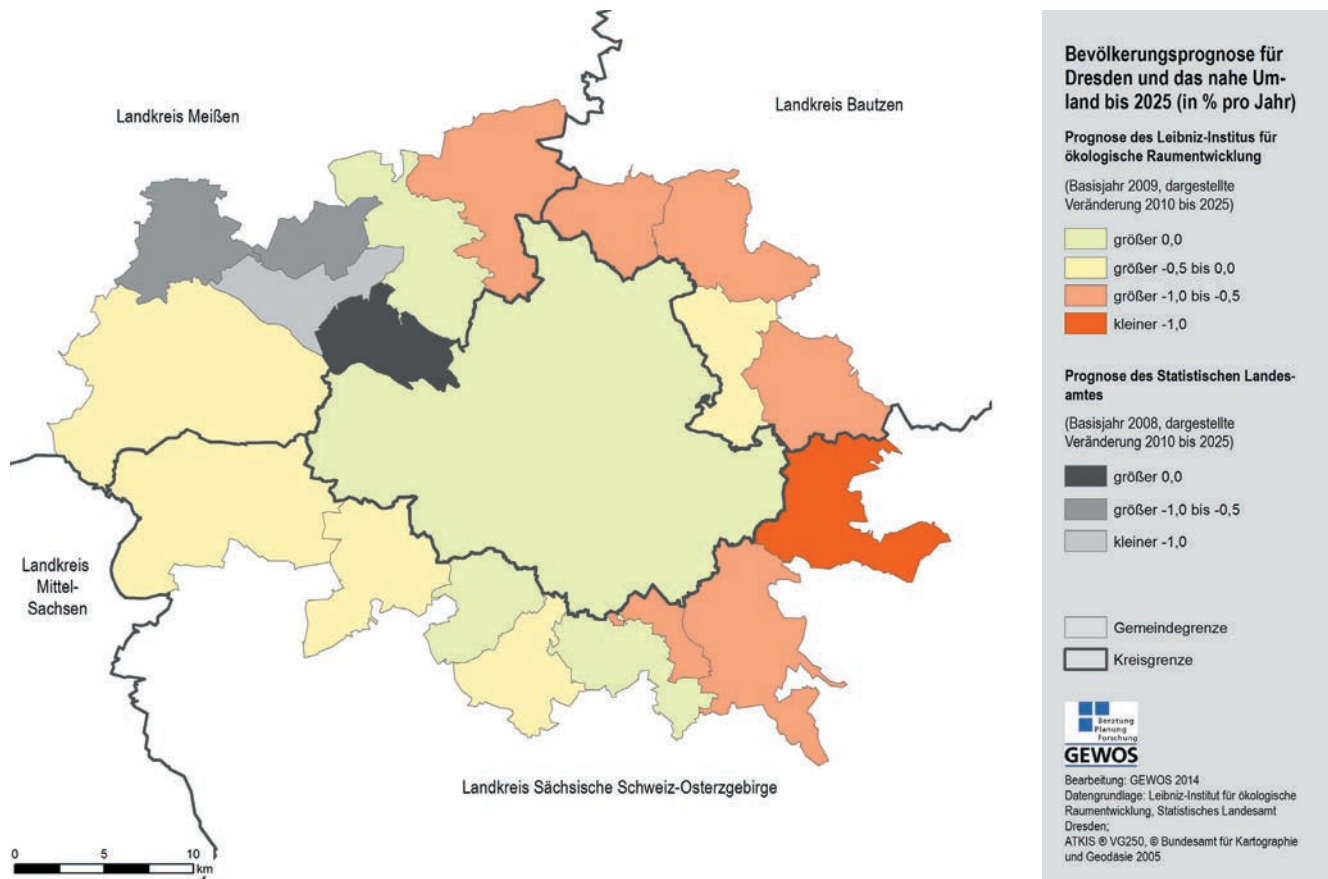
landregion werden noch einmal halb so viele Wohnungen angeboten wie in Dresden. Mehr als die Hälfte der Wohnungen des nahen Umlands befindet sich in den vier großen Städten Pirna (22 700 Wohnungen), Freital (20 300 Wohnungen), Meißen (18 000 Wohnungen) und Radebeul (16 500 Wohnungen). Der Wohnungsbestand im nahen Umland hat seit 2009 um 0,3 Prozent leicht zugenommen.²²

Die Zahl der Baufertigstellungen ist in erster Linie in den Städten hoch, die Wanderungsgewinne aus Dresden verbuchen können (Radebeul und Freital). Eine weitere Gruppe mit ebenfalls hohen Baufertigstellungszahlen besteht aus den Städten Wilsdruff, Moritzburg, Radeberg, Klipphausen und Pirna, wobei die Stadt Pirna Bevölkerung durch Abwanderung nach Dresden verlor. Darüber hinaus weisen die unmittelbar an Dresden angrenzenden bzw. suburbanen Gemeinden Bannewitz, Dohna und Ottendorf-Okrilla Wanderungsgewinne

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

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

22 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen 2011

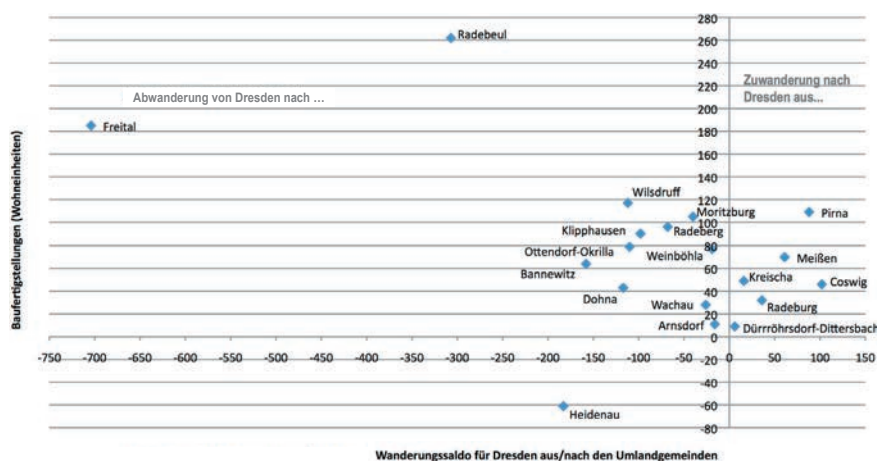


aus Dresden sowie eine mäßige bis starke Zahl an Baufertigstellungen auf. Die Gemeinde Heidenau hatte in den letzten drei Jahren zwar einen deutlichen Wanderungsgewinn aus Dresden, allerdings wurden hier die Anzahl der Wohnungen durch Umbau eher verringert. Dagegen verzeichnen die Gemeinden Radeburg, Meißen und Coswig leichte bis mäßig starke Abwanderungsverluste nach Dresden bei gleichzeitigen geringen Baufertigstellungszahlen.

Durch Rückbaumaßnahmen wurden im Zeitraum 2005 bis 2013 insgesamt 1 699 Wohnungen im nahen Umland vom Markt genommen, davon lediglich 42 bzw. 47 Wohnungen in den Jahren 2012 und 2013. Fast 73 Prozent des Rückbauvolumens der Jahre 2005 bis 2013 entfielen auf die Städte Pirna (689 Wohnungen), Coswig (280 Wohnungen) und Meißen (263 Wohnungen). In sechs Gemeinden umfassten die Rückbauten zwischen 2005 und 2013 jeweils weniger als zehn Wohnungen, in Ottendorf-Okrilla fanden keine Rückbaumaßnahmen statt.²³

Insgesamt entstanden im Jahr 2013 508 neue Wohnungen im nahen Umland, was einen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Die Entwicklung der Baufertigstellungen unterlag seit 2009 leichten Schwankungen. Waren es im Jahr 2010 noch

Baufertigstellungen in den Umlandgemeinden und Wanderungssaldo mit der Landeshauptstadt Dresden 2011 bis 2013



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen

427 Wohnungen, wurden im Jahr darauf nur 369 Wohnungen umgesetzt und im Jahr 2012 waren es wieder 425 Wohnungen.

Auch die Wohnbauflächenausweisung liegt auf sehr niedrigem Niveau: Gegenüber dem vorhandenen Potenzial noch nicht bebauter Flächen in bereits genehmigten und entwickelten Gebieten kommt den Neuausweisungen eine sehr geringe quantitative Bedeutung zu. Bei den Neuausweisungen handelt es sich vorrangig um

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

kleinere Flächen in innerörtlichen Lagen, die der Lückenschließung und geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen. Aufgrund der relativ geringen Nachfrage im Eigenheimbau stehen den Haushalten große Wahlmöglichkeiten offen. Flächen in guter und sehr guter Lage werden bevorzugt nachgefragt und kleine, integrierte Standorte gegenüber großen Wohngebieten präferiert.

Die Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands des nahen Umlands ist durch einen relativ hohen Anteil an selbstgenutztem Privateigentum gekennzeichnet. Ein Indikator für die große Bedeutung des selbstgenutzten Privateigentums ist der Eigenheimanteil, das heißt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand, der im nahen Umland 2011 circa 35 Prozent beträgt. Mit rund 70 Prozent ist der Eigenheimanteil in Moritzburg, Weinböhla und Wachau am höchsten. In den größeren Städten des nahen Umlands liegt er allerdings deutlich darunter (zum Beispiel Heidenau 11,8 Prozent, Meißen 16,2 Prozent).²⁴ Der Eigenheimanteil der Landeshauptstadt Dresden steigt zwischen dem Zentrum (0,5 Prozent) und dem äußeren Bereich (35 Prozent) – siehe Karte Seite 6 – kontinuierlich an.

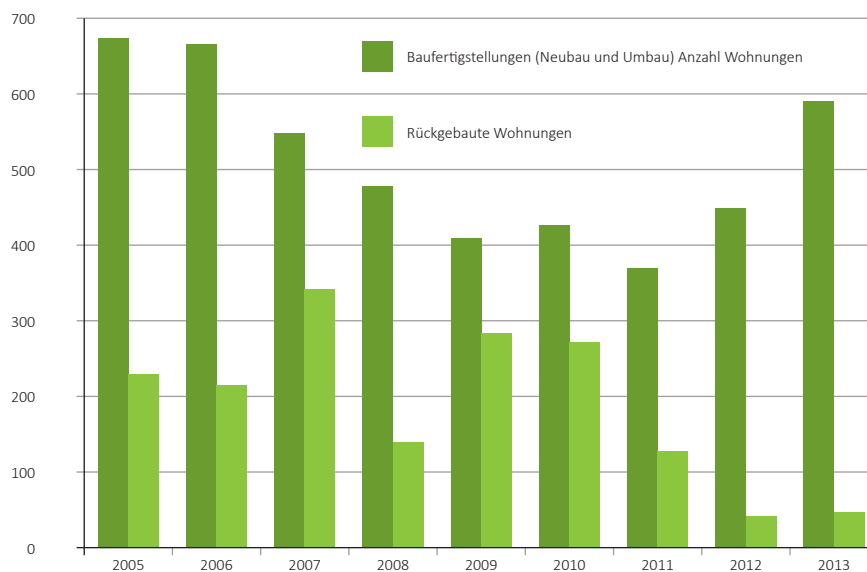
Auch die Bedeutung der institutionellen Wohnungsanbieter als Vermieter im nahen Umland ist relativ hoch. Der Marktanteil der kommunalen Wohnungsgesellschaften beträgt etwa zwölf Prozent, der der Wohnungsgenossenschaften etwa fünf Prozent.²⁵ Das größte kommunale Wohnungsunternehmen des nahen Umlands, die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, besitzt etwa 6 000 Wohnungen, die Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen eG als größter genossenschaftlicher Vermieter etwa 3 100 Wohnungen.

Die Wohnfläche einer Wohnung im nahen Umland betrug 2012 im Mittel 77 m², wobei jene der kommunalen Wohnungsunternehmen im Umland bei circa 55 m² liegt. Damit liegt die mittlere Wohnfläche im nahen Umland etwa neun m² über dem Mittelwert Dresdens, was vor allem eine Folge des höheren Eigenheimanteils im Umland ist. Innerhalb der Gemeinden des nahen Umlands zeigt sich eine starke Differenzierung der mittleren Wohnfläche. Sie reicht von nur 65,3 m² in Heidenau bis 97,0 m² in Moritzburg.

6.4 Wohnungsmarkt

Der Wohnungsleerstand wird nicht in allen Gemeinden des nahen Umlands systematisch erfasst. Basierend auf einer Berech-

Baufertigstellungen von Wohnungen und rückgebaute Wohnungen in Gemeinden des nahen Umlands 2005 bis 2013



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen

Wohnungsunternehmen des nahen Umlands mit über 2 000 eigenen Wohnungen

Name des Wohnungsunternehmens	Wohnungsbestand 2013
kommunale Wohnungsunternehmen	
Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH	6 000
Wohnungsgesellschaft Freital mbH	3 400
Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft Heidenau mbH	2 400
Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH	2 650
WBV Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig	2 500
Wohnungsgenossenschaften	
Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen eG	3 100
Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG	2 400
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft (GWG) Meißen eG	2 300

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

nung der Sächsischen Aufbaubank (SAB) kann aber ein Überblick über die Leerstandssituation im Wohnungsbestand für eigens konstruierte SAB-Wohnungsmarkregionen des nahen Umlands im Jahr 2011 gegeben werden.²⁶ In drei der Dresden umgebenden Wohnungsmarkregionen lag der Wohnungsleerstand mit weniger als vier Prozent auf einem sehr niedrigen Niveau (der Nordosten, Nordwesten und Südwesten Dresdens). Deutlich höhere Wohnungsleerstände wies die Stadt Meißen auf. Der Südosten Dresdens wies mittlere Wohnungsleerstände auf (bis zu zwölf Prozent), wobei jedoch davon auszugehen ist, dass der Leerstand in den größeren Städten (Heidenau, Pirna, Freital) deutlich höher ist.

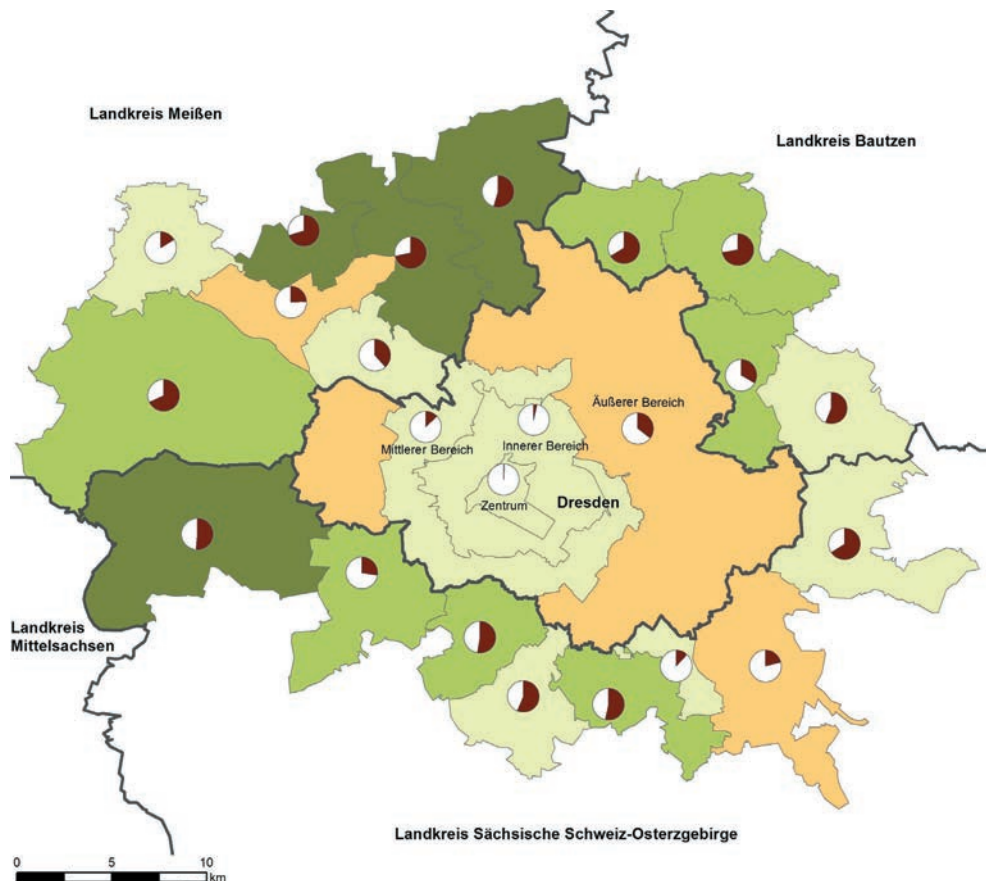
Ein systematischer Vergleich des Mietniveaus ist für die Gemeinden des nahen Umlandes nicht möglich. Lediglich fünf Gemeinden (Coswig, Meißen, Pirna, Radeberg, Radebeul) verfügen über einen Mietspiegel,

der als Datengrundlage dienen kann. Alle fünf Gemeinden haben einen Tabellenmiet-spiegel erstellt, in dem nach unterschied-

²⁴ Der Anteil des selbstgenutzten Privateigentums am Wohnungsbestand wurde ausgehend vom Anteil der Eigenheime an den Wohngebäuden für jede Gemeinde des nahen Umlands geschätzt.

²⁵ 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.

²⁶ Die Leerstandsdaten der Sächsischen Aufbaubank basieren auf zwei Quellen: erstens wurden Leerstandsangaben von Kommunen übernommen, wenn diese den Leerstand im Rahmen des Wohnungsmarkt- bzw. Stadtumbau-Monitorings mit nachvollziehbarer Methodik erfasst haben; zweitens wurde im Fall fehlender kommunaler Daten der Leerstand rechnerisch mit Hilfe des Statistischen Landesamtes Sachsen ermittelt (Fortbeschreibung des Gebäudebestandes; Mikrozensus).



Entwicklung der Wohnungszahl 2009-2011 (in %)

- unter 0
- 0 bis unter 0,5
- 0,5 bis unter 1
- 1 und mehr

Umland gesamt: +0,31
Dresden gesamt: +0,37*

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

Eigenheimanteil in Dresden und dem nahen Umland 2011

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

- Kreisgrenze
- Gemeindegrenze



Bearbeitung: GEWOS 2014
Datengrundlage: KST Dresden; Statistisches Landesamt Sachsen; Stadtplanungsamt Dresden; ATKIS © VG250, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2005

lichen Merkmalen differenziert Mittelwerte und Spannen der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewiesen werden. Die Merkmale und Klassen zur Differenzierung der Felder der Mietspiegeltabellen sind allerdings sehr unterschiedlich, so dass selbst für die vorliegenden Mietspiegel kein unmittelbarer Vergleich der Mietniveaus möglich ist. Um dennoch eine Abschätzung der Mietniveaus vornehmen zu können, wurden die Tabellenfelder für Wohnungen der besten Ausstattung, mittleren Wohnlage, mittleren Wohnungsgröße und der zwei Baujahresgruppen Altbauten bis 1918 und Neubauten nach 1990 ausgewählt. Unter den Städten Dresden, Meißen und Radeberg, welche eine Klassifizierung nach Lagen ausweisen, wurden die höchsten Mieten in Dresden festgestellt. Beim Vergleich von Mieten ohne spezieller Differenzierung nach Lagen weisen Radebeul und Coswig die höchsten Werte auf, wobei diese in etwa denen der Landeshauptstadt Dresden entsprechen. Dabei sind in Radebeul die niedrigsten Mieten für beste Ausstattungen vergleichbar mit denen Dresdens, während sie in Pirna um rund 1,70 Euro unter den Werten der Landeshauptstadt liegen. In den anderen drei Städten mit Mietspiegeln liegen die Werte unter denen Dresdens.

Auch ein Vergleich der Preise für Wohnbauflächen ist für das nahe Umland nicht in der Differenziertheit möglich wie für

die Landeshauptstadt Dresden. Die als Datengrundlagen vorliegenden Grundstücksmarktberichte des (ehemaligen) Landkreises Sächsische Schweiz (2009), des (ehemaligen) Weißeritzkreises (2009) und der Gemeinde Ottendorf-Okrilla (2006) sowie der Immobilienmarktbericht des Wirt-

schaftsraums Riesa, Meißen, Großenhain (2007) weisen zumeist nur Bodenrichtwerte für Wohnbauland aus. Differenzierte Angaben über Preise verschiedener Wohnungsbautypen sind nicht möglich. Für drei Gemeinden des nahen Umlands liegen keine Daten zum Immobilienmarkt vor.

Mietspannen in Dresden und ausgewählten Gemeinden des nahen Umlandes ab 2013

Stadt	Mietspiegel gültig ab	Definition der Merkmale	Mietspannen in Euro/m ²	
			Baualter bis 1918	nach 1990
Dresden	2015	Beste Ausstattung, einfache/ mittlere Lage, 51 bis 75 m ²	6,10- 8,00	5,84- 8,17
		Beste Ausstattung, gute Lage, 51 bis 75 m ²	5,93- 8,06	6,63- 7,99
		Einfache Ausstattung, einfache/ mittlere/gute Lage, 51 bis 75 m ²	2,92- 4,40	
Radebeul	2013	Beste Ausstattung, ohne Lage, bis 100 m ²	5,70- 7,10	
Radeberg	2013	Beste Ausstattung, mittlere Lage, ab 50 m ² , bis 1945, nach 1992	4,54- 5,05	5,19- 6,50
Meißen	2013	Beste Ausstattung, mittlere Lage, 46 bis 60 m ² , ohne Baualter	4,50- 6,05	
Coswig	2013	Beste Ausstattung, ohne Lage, 46 bis 60 m ² , bis 1948, nach 1991	4,61- 5,80	5,00- 6,20
Pirna	2014	Beste Ausstattung, ohne Lage, 50 bis 79 m ²	3,80- 6,84	4,00- 7,09

Datengrundlage: Mietspiegel der Städte Dresden 2015, Radebeul 2013, Radeberg 2013, Meißen 2013, Coswig 2013, Pirna 2014

Insgesamt sind im nahen Umland die Zahl der Verkaufsfälle, der Geldumsatz und die Preise für Wohnbauflächen über die Jahre relativ stabil. Mit Ausnahme der Gemeinde Radebeul, wo in guten Lagen Kaufpreise von 240 Euro/m² erreicht werden, liegen alle anderen Umlandgemeinden unter dem Preisniveau von Dresden. In Dresden zahlen Käufer für Flächen zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in guten Lagen durchschnittlich 212 Euro/m², in mittleren Lagen 139 Euro und in einfachen Lagen 90 Euro/m². Relativ hohe Kaufpreise zwischen 145 und 110 Euro/m² werden in Freital, Moritzburg, Pirna, Bannewitz, Weinböhla, Heidenau und Dohna erzielt. Die Gemeinden mit den niedrigsten Preisen sind Dürrröhrsdorf-Dittersbach, Klipphausen und Wilsdruff.

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

7 Wohnungsmarktprognose und Bauplanungen

7.1 Bevölkerungsprognose²⁷

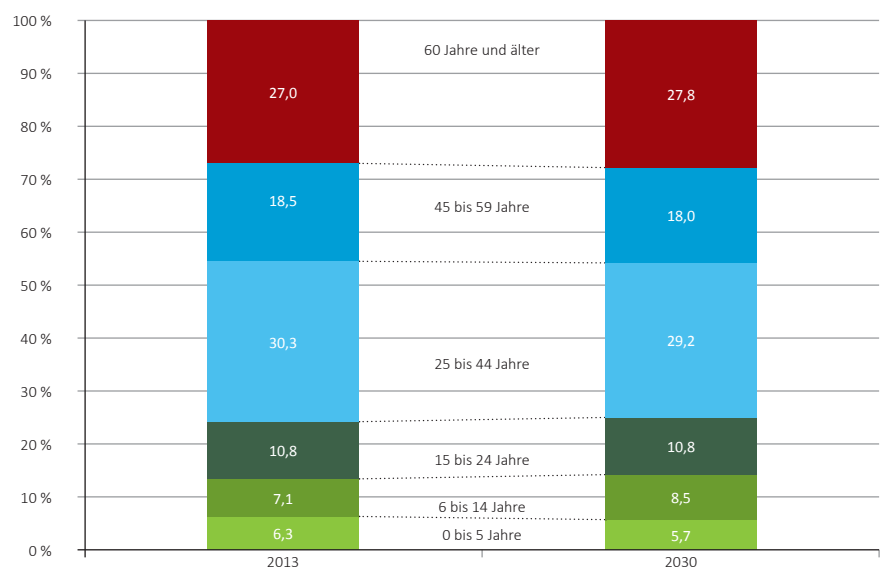
Die aktuelle, im Jahr 2014 erstellte Bevölkerungsprognose der Kommunalen Statistikstelle Dresden für die Landeshauptstadt bis zum Jahr 2030 geht mittelfristig von einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahl aus.

Die Vorausberechnung basiert auf folgenden zentralen Annahmen:

- Die zusammengefasste Geburtenziffer wird mit einem Wert von 1,53 konstant bleiben.
- Die Lebenserwartung der Männer wird bis zum Jahr 2030 auf 82,7 Jahre steigen, die der Frauen auf 87,0 Jahre.
- Der Saldo der Zu- und Fortzüge wird während des gesamten Prognosezeitraums positiv bleiben, aber er wird im Zeitverlauf geringer (echter Wert des Jahres 2013: +4 635; Annahme für 2015: +4 800; Annahme für 2025: +1 900; Annahme für 2030: +1 000). Hinter der Annahme abnehmender Wanderungsgewinne steht die Vermutung, dass in Folge der Verringerung der Zahl der hochmobilen Bevölkerung (18- bis 30-Jährige) in Deutschland die Zuzüge aus den neuen Bundesländern rückläufig sein werden.

Bis zum Jahr 2025 sind – altersstrukturell bedingt – neben Wanderungsgewinnen auch Geburtenüberschüsse zu erwarten, die danach von zunehmenden Sterbeüberschüssen abgelöst werden. Dennoch steigt die Einwohnerzahl bis mindestens zum Jahr 2030 aufgrund einer positiven Wanderungsbilanz. Entsprechend der Prognose wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 zunehmen. Im Jahr 2030 liegt die Bevölkerungszahl Dresdens bei circa 585 600 Personen und damit um gut 49 800 Personen (entsprechend 9,3 Prozent) über der Zahl des Jahres 2013.

Bevölkerungsprognose: Altersstruktur der Dresdner Bevölkerung 2013 und 2030 im Vergleich



Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden

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

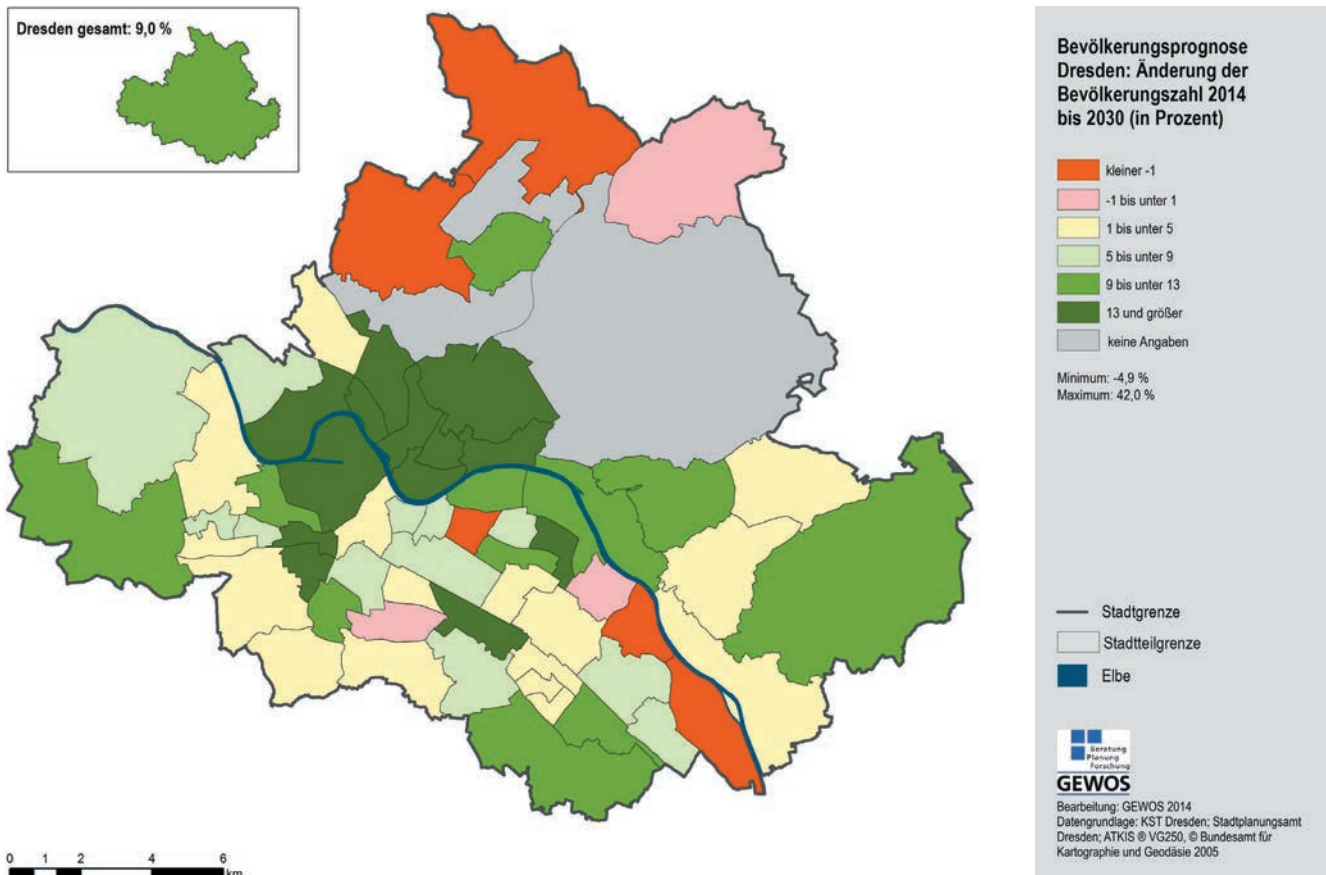
Die ab 60-jährige Bevölkerung wird im Zeitraum von 2013 bis 2030 um fast 17 800 Personen zunehmen und entsprechend ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung um fast 0,8 Prozentpunkte wachsen. Gleichzeitig nimmt insbesondere die Bevölkerung im jungen Erwachsenenalter absolut zu, jedoch anteilig ist kaum eine Veränderung zu erwarten. Damit sind die für die Dynamik des Wohnungsmarktes bedeutsamen Grup-

pen der Haushaltsgründer und der Haushaltserweiterer von der demographischen Entwicklung betroffen.

Leichte Zunahmen erfahren ebenfalls die Altersgruppen im Kindes- und Jugendlichenalter. Diese Zunahme ist zum einen auf den fast kontinuierlichen Anstieg der Geburtenhäufigkeit nach ihrem extremen Tiefpunkt im Jahr 1994 bis zur Gegenwart, zum anderen auf einen „Echo-Effekt“ der Geburtenzunahme in den späten 1970er Jahren zurückzuführen – aus stark besetzten Geburtsjahrgängen jener Zeit sind stark besetzte Elternjahrgänge mit entsprechend höherer absoluter Kinderzahl geworden.

In räumlicher Differenzierung wird sich auch zukünftig ein Nebeneinander von wachsenden, stagnierenden und schrumpfenden Stadtteilen zeigen. Besonders hohe

²⁷ Die Ausführungen zur künftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung beziehen sich auf Personen, die in Dresden ihren Hauptwohnsitz haben.



Bevölkerungszunahmen von über 20 Prozent sind in der Friedrichstadt, Mickten, in der Radeberger Vorstadt, der Albertstadt, Leipziger Vorstadt, Pieschen-Nord/Trachenberge und in Löbtau-Nord zu erwarten. Von den höchsten prozentualen Bevölkerungsabnahmen werden den Vorausberechnungen zufolge lediglich die Johannstadt-Süd, Hellerau/Wilschdorf, Laubegast, Weixdorf sowie Kleinzschachwitz betroffen sein.

7.2 Haushalteprognose

Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden wurde die künftig erwartbare Entwicklung der Haushaltszahlen ermittelt. Demnach wird die

2013 bestehende Zahl der Haushalte von 292 249 bis zum Jahr 2015 auf 296 200 Haushalte, bis 2020 auf 305 300 Haushalte, bis 2025 auf 310 000 Haushalte und bis 2030 auf 313 200 Haushalte ansteigen.

Der bundesweite Trend der Singularisierung, der vor allem von jungen Haushaltsgründern getragen wird und der sich in einer Zunahme des Anteils der kleinen insbesondere der Ein-Personen-Haushalte, einer Abnahme des Anteils größerer Haushalte sowie einer Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße niederschlägt, zeichnet sich in dieser Prognose nicht ab. Vielmehr nimmt hier der Anteil der Ein-Personen-Haushalte zu Gunsten der Anteile der Haushalte ab drei Personen leicht ab. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt nur unbedeutend zu. Diese Entwicklung

ist auf altersstrukturelle Verschiebungen zurückzuführen; es ist zu erwarten, dass es sich hier nicht um einen langfristigen Trend handelt.

7.3 Planungen und Potenziale für Neubau und Modernisierungen

Potenziale und Nachfrage für Wohnungsbau und Wohneigentum

Um ein attraktives und ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Dresdens zu schaffen, hat die Stadt eine intensive Standortmobilisierung angestrengt.

Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur zur Jahresmitte in Dresden bis 2030

Zahl und Anteil (%) der Haushalte											
Jahr	1-PHH		2-PHH		3-PHH		4-PHH		>4-PHH		Summe
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	
2015	149 400	50,4	88 700	30,0	32 400	10,9	19 500	6,6	6 300	2,1	296 200
2020	152 700	50,0	90 600	29,7	34 100	11,2	21 100	6,9	6 900	2,2	305 300
2025	154 300	49,8	91 600	29,6	34 800	11,2	22 000	7,1	7 200	2,3	310 000
2030	155 900	49,8	93 100	29,7	35 000	11,2	22 000	7,0	7 200	2,3	313 200

Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Dresden, Bevölkerungsprognose 2014

Zudem hat sie auf die Bevölkerungsprognose 2012 reagiert und zusätzliche Flächenpotenziale auf größeren Wohnungsbaustandorten ausgewiesen.

Insgesamt stehen für die Errichtung von Wohnungen in Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern bis 2025 für circa 33 100 Wohneinheiten potenzielle Bauflächen zur Verfügung, wobei der weitaus größte Flächenanteil auf Bauflächen für Eigenheime und andere individuelle Wohnformen (etwa 12 600 Wohneinheiten) entfällt.²⁸ Die Flächenpotenziale ergeben sich aus:

- größeren Neubauflächen für circa 3 900 Wohneinheiten (nach Wohnbauflächenkataster; ab fünf bis zehn Wohnungen),
- Baulücken und Brachflächen für circa 3 700 Wohneinheiten sowie
- nichtregistrierten Flächen für etwa 5 000 Wohneinheiten (nach Baulandkataster/Brachendatenbank; z. B. Bautätigkeit in zweiter Reihe auf eigenem Grundstück).

Für den Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern gibt es bis 2025 ein Flächenpotenzial für die Errichtung von ungefähr 20 600 Wohneinheiten, davon

- auf Neubauflächen für größere Standorte circa 16 800 Wohneinheiten (nach Wohnbauflächenkataster) und
- in Baulücken bzw. auf Brachen etwa 3 800 Wohneinheiten (nach Baulandkataster/Brachendatenbank).

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

Neben den Flächenpotenzialen für Neubaumaßnahmen gibt es mit den leerstehenden Wohneinheiten ein weiteres Potenzial zur Sicherung der Wohnungsnachfrage. Der marktrelevante Bestand liegt in Dresden bei circa 10 500 Wohnungen (davon 500 in Eigenheimen) und umfasst die Gesamtheit der leerstehenden Wohnungen abzüglich der Wohnungen in ruinösen Gebäuden und der Fluktuationsreserve.

Die Nachfrage nach Neubauten ist tendenziell ansteigend, wenn auch aktuell noch ein geringer Umfang der Bautätigkeit in Dresden besteht. Es ist jedoch in den kommenden Jahren von einem hohen Nachfragedruck nach eigenheimähnlichen Wohnformen auszugehen, der vor allem von Familien ausgeht. Gründe dafür liegen in der demographischen Entwicklung (geburtstarke Jahrgänge 1975 bis 1985)

und dem zunehmenden Wunsch der Bevölkerung nach Wohneigentum. Dabei wird erwartet, dass sich der Trend einer stärkeren Orientierung auf die Kernstadt (vor allem innerer und mittlerer Bereich – siehe Karte Seite 6) fortsetzt.

Infolge der aktuellen Entwicklungen wird bis zum Jahr 2025 ein Neubaubedarf von etwa 7 700 Wohnungen angenommen, was einer mittleren jährlichen Neubauzahl von zunächst 700 Wohnungen entspricht.

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

Grundsätzlich wird die Nachfrage nach zusätzlichem Geschosswohnungsbau in den nächsten Jahren aufgrund der rückläufigen Wohnungsleerstände und der Nachfrage nach modernen Wohnungen zunehmen. Trotz der aktuell ambivalenten Rahmenbedingungen für Investoren – einerseits geringe Zinssätze für Baukredite, andererseits hohe Eigenkapitalquoten zur Finanzierung der Projekte – lässt sich aus der Entwicklung der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhausbau ableiten, dass die Investoren diesen Trend bereits erkannt haben und der Neubau von Mehrfamilienhäusern in den nächsten Jahren zunehmen wird. Dabei wird sich dieser ebenfalls vor allem auf Baulücken in attraktiven, marktfähigen Lagen mit hohem Wohnwert wie beispielsweise in der Innenstadt, in der Neustadt und in den elbnahen Gebieten des Dresdner Ostens konzentrieren.

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

Planungen und Förderung von Umbau und Modernisierung

Aufgrund der vorhandenen Investitionsbereitschaft in den Dresdner Wohnungsmarkt und den für die nächsten Jahre zu erwartenden stabilen bis leicht steigenden Preisen ist davon auszugehen, dass Umbau und Modernisierung auch in den kommenden Jahren weiterhin eine größere Bedeutung haben werden. Während derzeit Kapitalanleger die Kaufnachfrage nach Wohneigentum dominieren, wird der Anteil an Selbst-

nutzern in diesem Segment perspektivisch steigen.

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

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

Des Weiteren hat die Landeshauptstadt Dresden ein großes Interesse an Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen, die mit der Schaffung altengerechter und barrierefreier Wohnangebote verbunden sind. Sie unterstützt diese seit 2000 mit Zuschüssen für bauliche Maßnahmen aus dem Programm zur „Förderung von Maßnahmen zur Anpassung der Wohnung an die Bedürfnisse älterer und behinderter Bürger“. Das Programm pausierte 2012, trat aber ab 2013 wieder in Kraft. Zudem gibt es vom Freistaat Sachsen finanzielle Hilfe für Umbaumaßnahmen in Form eines zinsgünstigen Darlehens aus dem Programm „Mehr-

28 Landeshauptstadt Dresden (Hrsg.) (2012): Gesamtstädtische Wohnbauflächenprognose für die Landeshauptstadt Dresden 2025. S. 15.

generationenwohnen“. Weitere Informationen dazu sind bei der Sächsischen Aufbaubank erhältlich.

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

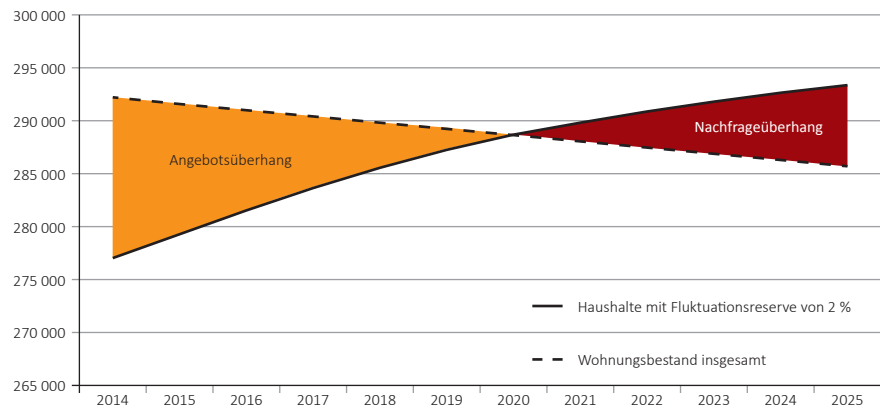
7.4 Abschätzung der künftigen Wohnungsnachfrage und des Angebots

Im Dezember 2014 erstellte die Stadtverwaltung für Dresden eine neue Einwohner- und Haushaltsprognose. Da nicht allein einzelne Personen Wohnungen nachfragen, sondern häufig zusammenlebende Menschen, sind Wohnhaushalte die relevante Nachfragegröße. Der Abgleich von Haushalten und Wohnungen ergibt die Wohnungsmarktbilanz. Um eine Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2025 fortschreiben zu können, muss der Haushaltsprognose eine Fortschreibung des Wohnungsangebotes gegenübergestellt werden. Bei dieser Fortschreibung der Angebotsseite bis zum Jahr 2025 schrieb GEWOS den Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung jeglicher Neubautätigkeit fort. Durch dieses Vorgehen ergibt sich der im Laufe der Jahre entstehende Wohnungsabgang (0,2 Prozent) an Wohnungen, d. h. Wohnungen, die aufgrund von Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegungen dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Hierdurch lässt sich der Ersatzbedarf für diese Wohnungen ermitteln.

Im Folgenden wird die wohnungsmarktrelevante Nachfrage dem fortgeschriebenen Wohnungsbestand gegenübergestellt. Bei der Darstellung der Wohnungsmarktbilanz ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine rein rechnerische Saldierung für den Gesamtmarkt handelt. Die Ausgangsbasis bilden der Wohnungsbestand im Jahr 2014 und die Zahl der Haushalte²⁹. Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte berechnet sich auf Basis des Wohnungsbestands abzüglich Leerstand. Bei der Bilanzierung ist es unerheblich, ob es sich beim Leerstand um bewohnbare Wohnungen oder nicht marktgängige Ruinen handelt. Qualitative Aspekte der Wohnungsbestände werden somit bei der Wohnungsmarktbilanz nicht berücksichtigt. Bei steigender Nachfrage kommen auch derzeit nicht marktgängige Bestände durch Renovierungs- oder Modernisierungsarbeiten wieder auf den Markt. Dies belegt auch die Dresdner Baustatistik.

Prognose der Wohnungsmarktbilanz Dresden bis 2025

ohne prognostizierten Neubau



Quelle: eigene Berechnungen GEWOS

In diesem Jahr standen rund 293 000 Wohnungen circa 277 000 Haushalten²⁹ gegenüber. Die Zahl der Haushalte wurde rechnerisch um zwei Prozent erhöht, um die mindestens notwendige Fluktuationsreserve für Wohnungswechsel zu berücksichtigen. Dadurch resultiert für das Jahr 2014 ein Angebotsüberhang von etwa 16 400 Wohneinheiten. Aufgrund des kontinuierlichen Wohnungsabgangs und des Anstiegs der Haushaltszahlen wird für das Jahr 2020 ein rechnerisches Gleichgewicht des Wohnungsmarkts prognostiziert. Darin ist der bis dahin entstehende Neubau nicht berücksichtigt. Bis 2025 verringert sich der Wohnungsbestand in Dresden (ohne Neubau) um rund 7 700 Wohneinheiten, die Haushaltszahlen werden hingegen um rund 16 300 Haushalte ansteigen. Im Zuge dieser Entwicklungen ergibt sich für das Jahr 2025 in Dresden ein rechnerischer Nachfrageüberhang in Höhe von 7 700 Wohneinheiten. Bei weiterer Differenzierung ergibt sich ein Neubaubedarf von rund 3 600 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und rund 4 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Bis zum Jahr 2025 werden in der Landeshauptstadt Dresden circa 24 000 Wohnungen zusätzlich benötigt, das entspricht einem Bedarf von circa 2 200 Wohnungen pro Jahr. Dieser Bedarf ergibt sich aus der positiv prognostizierten Haushalteentwicklung (circa +16 300 Haushalte) und dem rechnerisch ermittelten Wohnungsabgang (circa -7 700 Wohnungen).

Der Wohnungsbedarf kann zu einem Teil noch aus dem Wohnungsüberhang (Leerstand, rechnerisch ermittelt circa 16 000 Wohnungen) durch Aktivierung der betreffenden Bestände gedeckt werden. Für den Wohnungsneubau wird ein Bedarf von circa 7 700 Wohnungen bzw. 700 Wohnungen pro Jahr ermittelt.

Es ist festzustellen, dass die aktuelle Bautätigkeit diesen Bedarf quantitativ deckt.

²⁹ Anders als bei kommunalen Berechnungen der Haushalte nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren 98 (Kapitel 2.4, S. 17) wird bei der Wohnungsmarktprognose auf wohnungsmarktrelevante Haushalte zurückgegriffen. Diese berücksichtigen auch Personen mit Nebenwohnsitz in Dresden, nicht jedoch Untermieter und Heimbewohner, die nicht als Nachfrager auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt auftreten. Die Struktur der wohnungsmarktrelevanten Haushalte wird anhand von Haushaltsmitgliederquoten berechnet.

8 Der Dresdner Wohnungsmarkt im Vergleich

Strukturdaten der Landeshauptstadt Dresden und des Dresdner Wohnungsmarktes im Vergleich (2012/2013)

	Bremen	Hannover	Stuttgart	Leipzig	Dresden	Trend für Dresden
Einwohner [a] (2012)	546 451	514 137	597 939	520 838	525 105	↗
Haushalte (2012)	297 902	289 288	308 944	303 465	290 224	↗
Arbeitslosenquote [b] Stand 12/2013; bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	9,9 %	7,8 %	5,5 %	10,3 %	8,4 %	↘
Bedarfsgemeinschaften [c] (2013)	39 359	60 677	21 284	42 487	9 849	↘
Personen in Bedarfsgemeinschaften (nach SGB II) [c] (2013)	72 386	113 958	39 055	70 731	49 675	↘
...davon Arbeitslosengeld II [c] (2013)	51 922	82 101	28 395	52 864	36 645	↘
...davon Sozialgeld [c] (2013)	20 464	31 857	10 660	17 867	13 030	↘
Zahl der Studierenden (2013)	34 383	39 582	43 382	37 458	43 526	↗
Kaufkraftindex [d] (2013) (Bundesdurchschnitt = 100)	95,9	105,1	114,7	86,1	90,4	↗
Umzüge	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	7,9 % ³⁰	↘
Zahl der Wohnungen (2011)	290 413	290 505	299 528	316 643	293 099	↗
Anteil WE in Ein- und Zweifamilienhäusern [e]	23,4 %	11,2 %	12,4 %	10,9 %	10,2 %	→
Anteil WE in Eigentumswohnung [e]	13,1 %	11,6 %	16,1 %	2,1 %	4,1 %	→
Wohnungen mit Belegungsbindung	5,7 %	6,8 %	5,3 %	13,1 %	3,5 %	↘
durchschnittliche Wohnungsgröße (2011)	77,2 m ²	73,6 m ²	75,2 m ²	66,9 m ²	69,4 m ²	↗
Wohnflächenverbrauch pro Person	40,9 m ²	42,0 m ²	39,3 m ²	39,9 m ²	39,1 m ²	↗
Baugenehmigungen für Wohnungen im Neubau (2012)	1 205	1 028	1 316	777	1 213	↗
Fertiggestellte Wohnungen im Neubau (2012)	2 880	877	1 602	734	1 012	↗
Wohnungslieferstand	k. A.	1,8 %	1,9 %	10,5 %	7,6 %	↘
Mietpreis Geschosswohnungsbau je m ² - Neubau [f] (2013)	9,23 Euro	8,75 Euro	11,43 Euro	5,84 Euro	8,18 Euro	↗
Preis Baugrund Eigenheim je m ² [e] (2013)	210 Euro	200 Euro	800 Euro	120 Euro	150 Euro	↗
Preis Eigenheim in Bestand (inkl. Grundstück) in 1000 je m ² [e] (2013)	260 Euro	250 Euro	610 Euro	210 Euro	280 Euro	↗
Preis Eigentumswohnung im Neubau [e] (2013)	2 500 Euro	1 800 Euro	3 800 Euro	2 200 Euro	2 600 Euro	↗
Preis Eigentumswohnung im Bestand [e] je m ² (2013)	1 400 Euro	1400 Euro	2 600 Euro	1 100 Euro	1 600 Euro	↗

30 Landeshauptstadt Dresden (2012): Broschüre
"Bevölkerungsbewegung 2012". S. 62.

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

Quellen und Hinweise zur Tabelle

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

Bremen:

- Statistisches Landesamt Bremen (2011): Bremen in Zahlen 2013.

Hannover:

- Landeshauptstadt Hannover (2011): Hannover. Trends und Fakten 2013.
- Landeshauptstadt Hannover (2012): Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2013/2014.
- Datenbank des Statistischen Landesamtes Niedersachsen. Unter: <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/mustertabelle.asp>. Stand: 12/2012
- Landeshauptstadt Hannover (2010): Lagebericht Stadtentwicklung 2010.
- Landeshauptstadt Hannover (2010): Privathaushalte nach Stadtteilen und Stadtbezirken

Stuttgart:

- www.stuttgart.de
- Stuttgarter Zahlenspiegel 1995 bis heute

Leipzig:

- Stadt Leipzig 2012: Statistisches Jahrbuch 2013.
- Stadt Leipzig 2011: Statistisches Jahrbuch 2011.

Dresden:

- Statistisches Landesamt Sachsen GE-NESIS-Datenbank. Stand: 12/2012

sowie:

- [a] Regionaldatenbank Deutschland. Statistische Ämter des Bundes und der Länder. Stand: 31.12.2012

- [b] Statistik der Arbeitsagentur: http://statistik.arbeitsagentur.de/nn_31892/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Suchergebnis_Form.html?view=processForm&resourceId=210358&input_=&pageLocale=de&topicId=17546®ion=&year_month=201312&year_month.GROUP=1&search=Suchen
- [c] Statistik der Arbeitsagentur: http://statistik.arbeitsagentur.de/nn_31990/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Form.html?view=processForm&resourceId=210368&input_=&pageLocale=de&topicId=17578&year_month=aktuell&year_month.GROUP=1&search=Suchen.%20Stand:%202012/2010. Stand: 09/2013
- [d] Michael Bauer Research GmbH- http://www.mb-research.de/_download/MBR-Kaufkraft-2013-Kreise.pdf
- [e] LBS (2013): Markt für Immobilien 2013.
- [f] empirica (2013): Miet- und Kaufpreis-Ranking im 2. Quartal 2013. Unter : http://www.empirica-institut.de/cgi/lit_srch2007.pl?searchstring=Ranking&sda=1

Quellenverzeichnis

- Aengevelt-Research (2011): City Report Region Dresden.
- Bundesagentur für Arbeit (2010): SGB II-Kennzahlen für interregionale Vergleiche. In: <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistische-Analysen/SGB-II-Kennzahlen-Archiv/2010/Dezember/Zu-den-Daten-Nav.html>, 10.12.2011.
- Chempirica (2014): Dresdner Mietspiegel 2015, Dokumentation der Datenerhebung und Auswertung. unveröffentlichter Bericht im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden. Chemnitz.
- empirica (2006): empirica-Preisdatenbank. vierteljährlich aktualisierte Angebotspreise für Miet- und Kaufobjekte. In: <http://www.empirica-institut.de/empirica/htm/publik/epd.html>, am 12.12.2006
- empirica (2010): Gesamtstädtische Wohnbauflächenprognose für die Landeshauptstadt Dresden 2025. Studie im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden.
- Freistaat Sachsen (2007): Mieten und Pachten im Landkreis Riesa-Großenhain.
- Freistaat Sachsen (2009): Mieten und Pachten im Landkreis Meißen.
- GAGFAH Interims-Report vom 30.06.2011
- LBS (2009) (Hrsg.): Markt für Wohnimmobilien 2009. Daten – Fakten – Trends. Berlin.
- LBS (2012): Markt für Wohnimmobilien 2012. Berlin.
- LBS (2013): Markt für Wohnimmobilien 2013. Berlin.
- Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden (2006): Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter. Dresden. Endbericht. Studie im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, in Zusammenarbeit mit der TU Dresden, Lehrstuhl für Allg. Wirtschafts- und Sozialgeographie
- Landeshauptstadt Dresden (2008): In der Stadt zu haus. Neue Wohnformen in Dresden.
- Landeshauptstadt Dresden (2009): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden. Bericht.
- Landeshauptstadt Dresden (2009): Wohnungsmarktbericht 2009. Dresden.
- Landeshauptstadt Dresden (2010): Alten- und behindertengerechtes Wohnen in Dresden.
- Landeshauptstadt Dresden (2010): Gesamtstädtische Wohnbauflächenprognose für die Landeshauptstadt Dresden 2025.
- Landeshauptstadt Dresden (2011): Wohnungsmarktbericht 2011. Dresden.
- Landeshauptstadt Dresden (2013): Kommunale Bürgerumfrage 2012. Dresden.
- Landeshauptstadt Dresden (2014): Arbeit und Soziales 2013. Dresden.
- Landeshauptstadt Dresden (2014): Bauen und Wohnen 2013. Dresden.
- Landeshauptstadt Dresden (2014): Bevölkerung und Haushalte 2013. Dresden.
- Landeshauptstadt Dresden (2015): Dresdner Mietspiegel 2015. Dresden.
- Landeshauptstadt Dresden (2013): Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden 2014. Dresden.
- Sächsische AufbauBank (2011): Wohnungsmonitoring.
- Statistisches Bundesamt (2013): Statistisches Jahrbuch 2013.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2011): Datenreport 2011. Ein Sozialbereich für die Bundesrepublik Deutschland. Bonn.
- Studentenwerk Dresden (2004): 17. Sozialerhebung des Studentenwerkes Dresden. Dresden.
- Studentenwerk Dresden (2006): Wohnen. In: <http://www.studentenwerk-dresden.de/wohnen>, 1.12.2006.
- Studentenwerk Dresden (Hrsg.) (2010): Zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Studierenden in Dresden, Zittau und Görlitz. Regionalauswertung der 19. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerkes 2009. Dresden.
- TU Dresden (2012): Studentisches Wohnen in Dresden 2012. Dresden.
- TU Dresden (2006): Zahlen und Fakten zur TU Dresden. http://tu-dresden.de/die_tu_dresden/portrait/zahlen_und_fakten, 1.12.2006.

Stichwortverzeichnis

Ältere Menschen	35	Singularisierung	17, 52
Äquivalenzeinkommen	16, 17	Sozialcharta	26
Arbeitslosengeld II	37	Städtebaufördermittel	37
Asylbewerber	38	städtische Durchschnittsmiete	29
Ausländer	38	Stadtumbau Ost	21
Baufertigstellungen	20, 25, 47	studentisches Wohnen	40, 41, 42
Baugenehmigungen	19, 20, 25	Suburbanisierung	6, 9, 11
Bebauungsdichte	24	Umzugsintensität	9, 12, 13
Bedarfsgemeinschaft	38	WOBA Dresden GmbH	26, 36
Belegungsbindungen	37	Wohndauer	14
belegungsgebundene Wohnungen	37	Wohngeld	37
Bevölkerungsprognose	47, 51	Wohngeldgesetz	37
Demographische Alterung	14, 15, 51	Wohnlage	23, 24, 29, 30, 49
DIN 18025	36	Wohnlagekarte	23
durchschnittliche Wohnungsgröße	34	Wohnquartier	
Durchschnittsalter	14	innenstadtnah	11, 14, 20
Eigenheimquote	31	randstädtisch	11, 14, 31
Eigennutzer	53	Wohnquartiere in Zeilenbauweise	24
Eigentümerstruktur	26, 48	Wohnraum für Einkommensschwache	36
Einkommensverteilung	16, 17	Wohnungsangebote für ältere Menschen	35
Einwohnerentwicklungstypen	11, 12	Wohnungserwerb	32
Flächenpotenziale	53	Wohnungsleerstand	
GAGFAH	22, 26	räumliche Differenzierung	28, 29
Großwohnsiedlungen	22, 24	Wohnungsleerstandsermittlung	
Haushalteprognose	52	Methodik	28
Haushaltsgründer	18, 51, 52	Wohnungslosigkeit	38
Haushaltsnettoeinkommen	16	Wohnungsrückbau	21, 22, 27, 28
kleine Plattenbaugebiete	24	Wohnungsunternehmen	
Kleinvermieter	26	Eigentümerstruktur/-gruppen	26
Kommunale Bürgerumfrage (KBU)	4, 33, 34	Wohnungszusammenlegungen	20
Kosten der Unterkunft	38	Zusammengefasste Geburtenziffer (TFR)	9, 51
Landeswohnungsbauprogramm	37	Zuzugspauschale für Studierende	10
Leerstand	27, 48		
marktrelevanter Wohnungsüberhang (Leerstand)	27		
Mehrfamilienhäuser	20, 21, 53		
Mietermarkt	12, 41		
Mietpreisdifferenzierung	29		
Mietspiegel	4, 23, 30, 49		
Nahes Umland	43		
Nettokaltmiete	29, 30		
Neubauwohnungen	19, 20		
Plattenbauten	12		
Restitution	25		
Rückbau	21, 22, 27		
Sanierungsgebiet	37		
selbstgenutztes Wohneigentum	26, 31, 48		
Siedlungsbauten	24		

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

Zentraler Behördenruf 115 – Wir lieben Fragen

Redaktion:
GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg
Bearbeiter: Daniel Hofmann, Martin Dymarz

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

Titelbild:
Stadtplanungsamt

Herstellung:
Werbeagentur Anne Wolf, Dresden

Datenbasis:
31. Dezember 2013

Redaktionsschluss:
November 2015

Kein Zugang für verschlüsselte elektronische Dokumente.
Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer
Signatur können über ein Formular unter www.dresden.de/kontakt
eingereicht werden. Dieses Informationsmaterial ist Teil der
Öffentlichkeitsarbeit der Landeshauptstadt Dresden. Es darf
nicht zur Wahlwerbung benutzt werden. Parteien können es
jedoch zur Unterrichtung ihrer Mitglieder verwenden.

www.dresden.de/wohnen