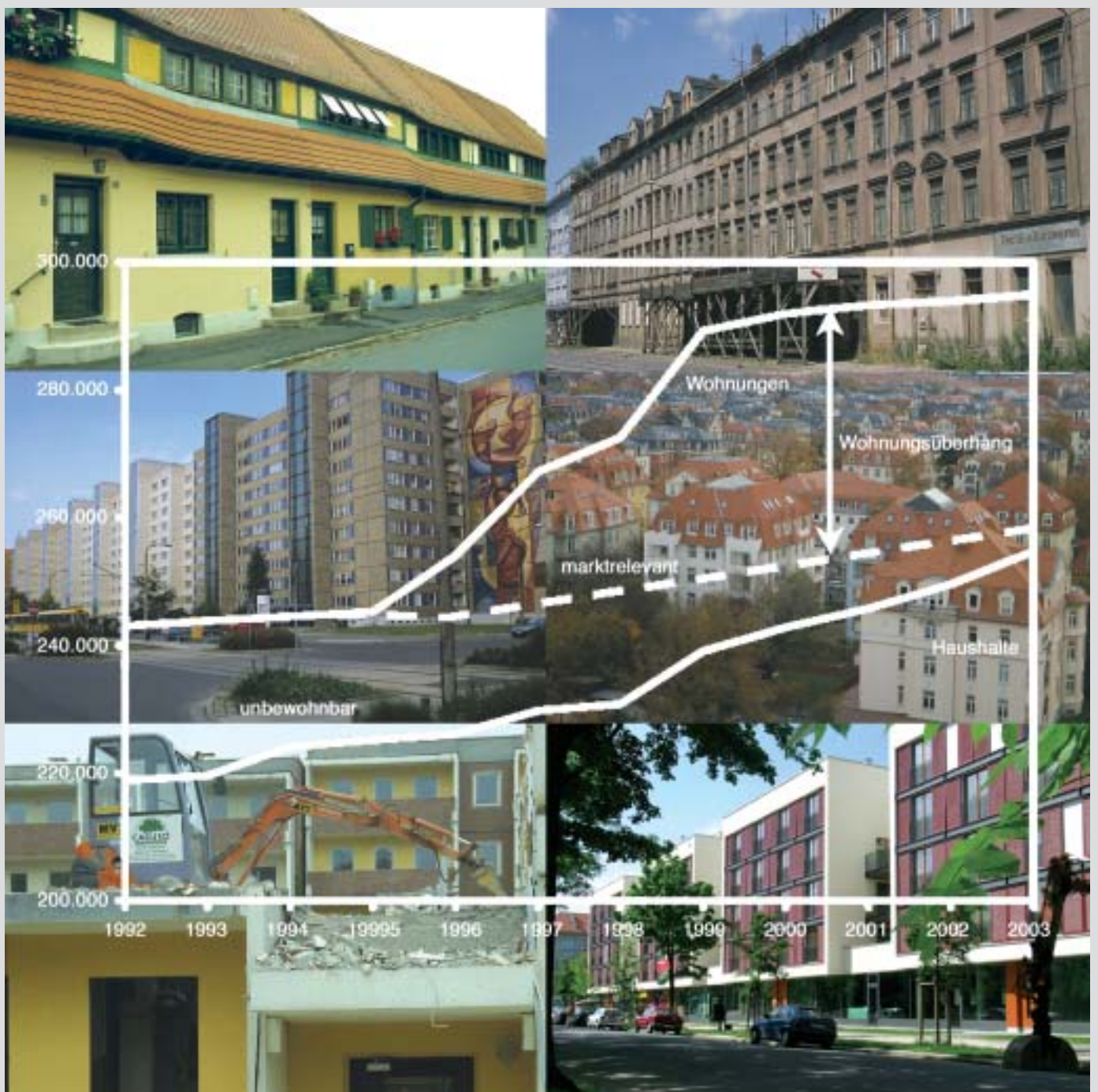


# Wohnungsmarktbericht 2004





---

## Vorbemerkung

Der Dresdner Wohnungsmarkt hat seit 1990 einen umfangreichen Wandel erfahren. Die wohl bedeutendste Veränderung ist die Entstehung eines »Mietermarktes«, d. h. eines deutlichen marktrelevanten Wohnungsüberangebotes. Diese Mietermarktsituation ist mit zahlreichen Folgeerscheinungen verbunden:

- stagnierenden bis sinkenden Mietpreisen,
- gestiegenen Ansprüchen der Mieter,
- einer zunehmenden Bedeutung der Wohnlagequalitäten,
- hoher Mieterfluktuation sowie
- einer fortschreitenden sozialräumlichen Differenzierung.

Die Folge dieser Entwicklungen sind große Unsicherheiten über die weitere Entwicklung der Wohnungsbestände und die

Erfolgschancen von Investitionen in den Wohnungsbestand.

Mit diesem Wohnungsmarktbericht soll den Akteuren des Dresdner Wohnungsmarktes, den Eigentümern, Investoren und Mietern sowie den Entscheidungsträgern in Politik und Stadtverwaltung eine einheitliche Datengrundlage für die Bewertung der aktuellen und zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes zur Verfügung gestellt werden.

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht schreibt die kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung der Landeshauptstadt Dresden fort. Der Bericht entstand in Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der TU Dresden, Lehrstuhl für Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie.

---

# 1 Wohnungsnachfrage

## 1.1 Bevölkerungsentwicklung

Von 1990 bis 2004 hat sich die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Dresden verringert. Von 1990 bis 1998 verzeichnete Dresden einen stetigen Einwohnerverlust, der auch durch die ersten Eingemeindungen 1997 noch nicht aufgehoben werden konnte. Seit 1999 ist die Bevölkerungsentwicklung wieder leicht positiv.

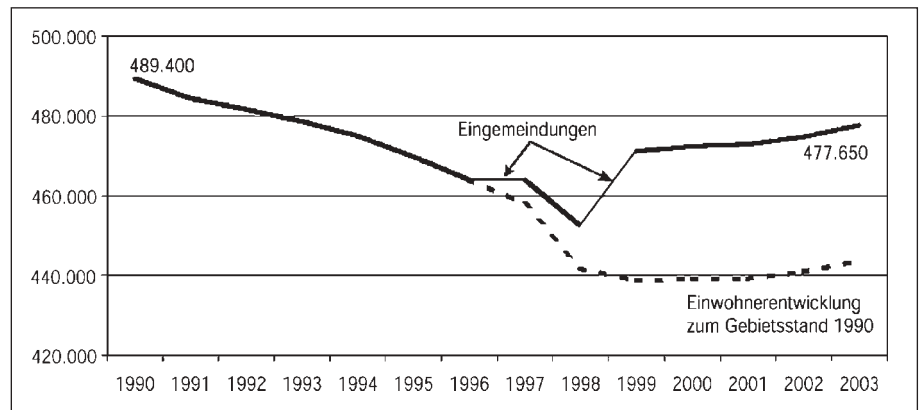
Maßgeblich für den Bevölkerungsrückgang bis 1998 waren zum einen die negative natürliche Entwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) und zum anderen die beträchtlichen Wanderungsverluste.

Im Jahr 2000 konnten die Wanderungsgewinne erstmals das weiterhin bestehende Geburtendefizit kompensieren.

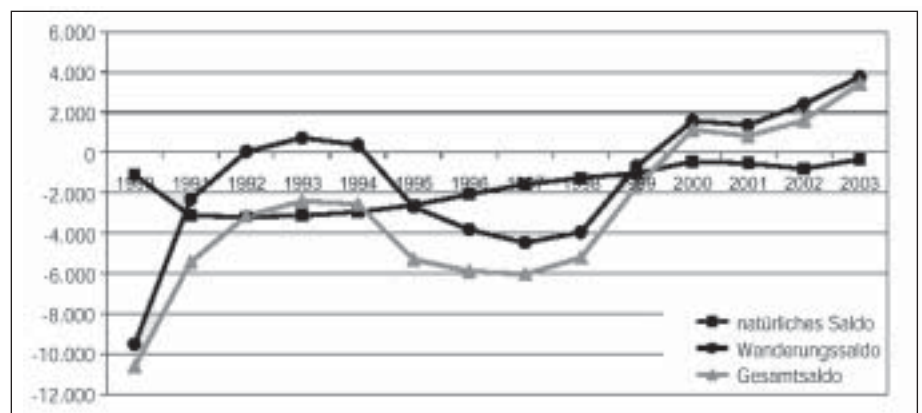
### Bevölkerungsbewegung – natürliche Entwicklung

Seit Anfang der 1980er Jahre ging die Zahl der Geburten in Dresden zurück. Obwohl die Geburtenzahlen seit 1995 wieder deutlich angestiegen sind, konnte das Niveau der Vorwendezeit nicht mehr erreicht werden. Seit 2000 hat sich die Zahl der Geburten stabilisiert. Die zusammengefasste Geburtenziffer für Dresden liegt bei ca. 1.350, ein weiterer geringer Anstieg auf 1.400 erscheint möglich.<sup>1</sup>

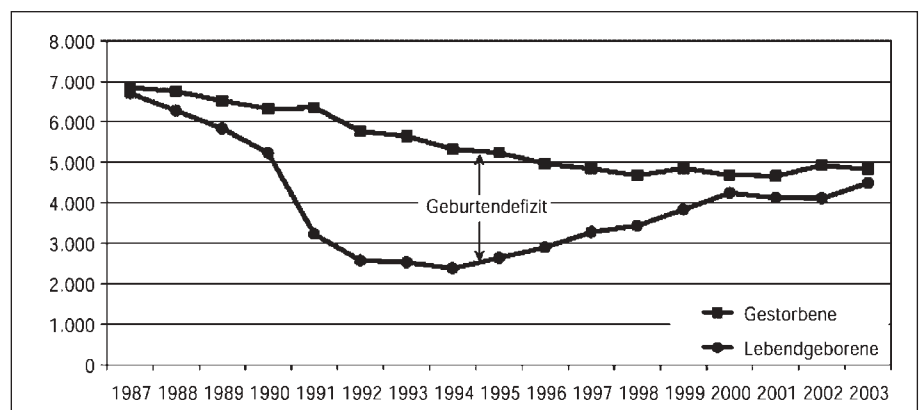
Die Zahl der Sterbefälle hat in Dresden seit Ende der 1980er bis Ende der 1990er Jahre stetig abgenommen. Seit 1998 hat sich die Sterbezah stabilisiert, liegt aber über der Zahl der Geburten, woraus sich ein weiterhin bestehendes Geburtendefizit ergibt.



Einwohner der Stadt Dresden von 1990 bis 2003 zum jeweiligen Gebietsstand

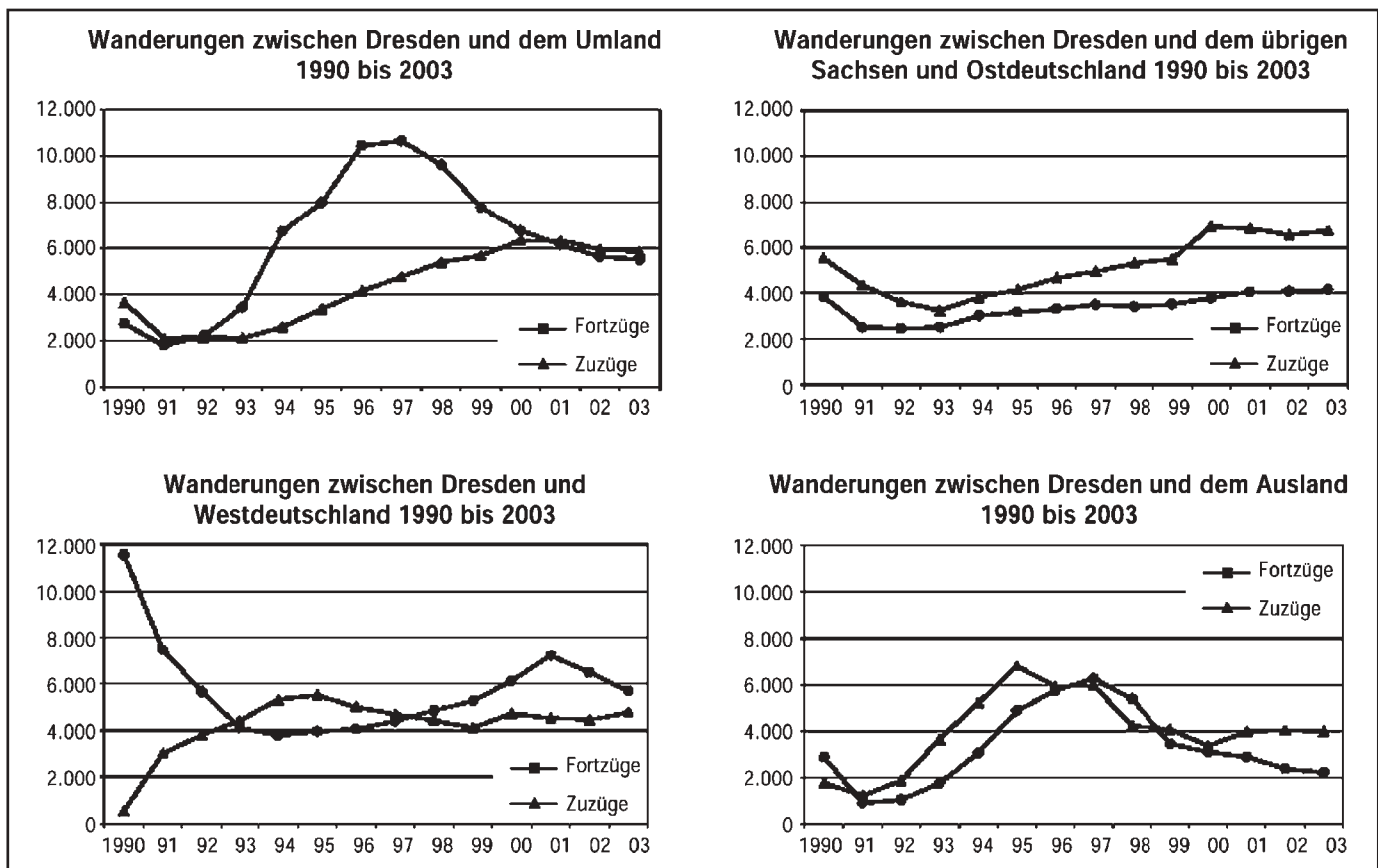


Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungen 1990 bis 2003



Entwicklung der Geburten und Sterbefälle 1987 bis 2003

<sup>1</sup> Zusammengefasste Geburtenziffer: Zahl der Lebendgeborenen je 1.000 bezogen auf die weibliche Bevölkerung im Alter von 15-44 Jahren des jeweiligen Jahres



Wanderungsbewegungen 1990 bis 2003

## Bevölkerungsbewegung – Wanderungen

Die Wanderungsverluste Dresdens betragen von 1991 bis 2002 ca. 37.000 Einwohner und gehen auf eine differenzierte Entwicklung der überörtlichen Wanderungsbeziehungen zurück. Im Jahr 2000 konnte wieder ein leicht positives Saldo verzeichnet werden. Dies ist sowohl auf einen Rückgang der Abwanderungen als auch auf stabile Zuzugszahlen zurückzuführen. Insbesondere die Suburbanisierung, d. h. die Abwanderungen von der Stadt ins Umland ging seit 1997 deutlich zurück. Die Ursachen dafür sind die 1999 erfolgten Eingemeindungen und der Rückgang der Bautätigkeit im Umland.

Gesamtstädtisch ergab das Wanderungssaldo im Jahr 2003 einen Gewinn von 3.800 Einwohnern. Die Wanderungsgewinne resultieren aus positiven Salden mit dem Ausland (+1.800) sowie Ostdeutschland (+1.200) und Sachsen (+2.000). Zum positiven Saldo trägt weiterhin die im Jahr 2000 eingeführte Zugspauschale für Studenten bei, die zu jährlich etwa 800 zusätzlichen Neuanmeldungen führte. Annähernd ausgeglichen ist das Wanderungssaldo mit den unmittelbar angrenzenden Gemeinden. Negativ ist hingegen die Bilanz der Wanderungsbeziehungen

mit den alten Bundesländern. Die Verluste sind allerdings gegenüber dem Zeitraum von 2000 bis 2002 deutlich rückläufig. Zogen 2001 noch 2.700 Einwohner per Saldo nach Westdeutschland, waren es 2003 nur noch 900.

Die Wanderungen verlaufen altersstrukturell sehr unterschiedlich. Wanderungsverluste bestehen bei den 0- bis 17-Jährigen. Deren Fortzüge stehen in Zusammenhang mit der Abwanderung der 25- bis 59-Jährigen. Für die 18- bis 24-Jährigen ergibt sich hingegen ein langfristig positives Saldo, welches das seit 2000 bestehende hohe Niveau (+2.300) halten konnte. Auch bei den über 60-Jährigen sind seit dem Jahr 2000 per Saldo Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

### Innerstädtische Mobilität

Die umfangreichen Bevölkerungsumverteilungen sind die Folge einer sehr hohen innerstädtischen Mobilität, die wiederum in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem seit 1996 bestehenden Mietermarkt steht. 1998 war das Jahr mit der höchsten Zahl innerstädtischer Wanderungen, mehr als 14 Prozent der Dresdner wechselten in diesem Jahr ihren Wohnsitz innerhalb der Stadt. Seitdem ist die Mobilität zwar leicht zurück gegangen, blieb aber mit ei-

ner Quote von über zehn Prozent auf überdurchschnittlich hohem Niveau.

### Innerstädtische Differenzierung der Einwohnerentwicklung

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen verlief auf die städtischen Teilräume bezogen sehr unterschiedlich. Insgesamt kam es zu einer großflächigen Entdichtung, d. h. einer deutlichen Bevölkerungsumverteilung von innerstädtischen und hochverdichteten Stadtteilen zu randstädtischen Quartieren. Für die Beschreibung der Einwohnerentwicklung auf Stadtteilebene seit 1990 lassen sich fünf Typen unterscheiden:

- Der Typ »langjähriger Gewinner« weist seit 1990 stetige Einwohnerzuwächse auf. Zu diesem Typ zählen die peripheren Stadtteile, insbesondere die seit 1996 eingemeindeten Ortschaften. Die größten Zuwächse verzeichneten Weißig, Gompitz/Altfranken und Gönnsdorf/Pappritz. Hauptursache dieser Bevölkerungsgewinne sind die umfangreichen Neubauprojekte im Miet- und Eigenheimsektor und der damit zusammenhängende Suburbanisierungsprozess.
- Der Typ »späte Gewinner« ist durch einen Einwohnerverlust in der ersten Hälfte der 1990er Jahre und einem Wieder-

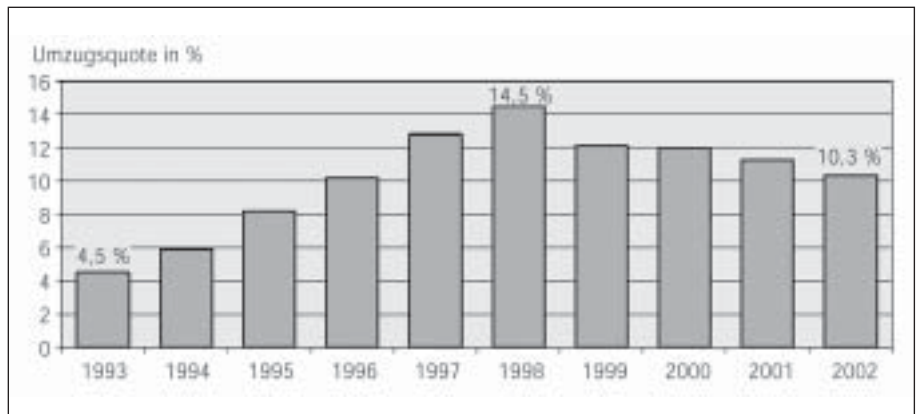
anstieg der Bevölkerungszahl seit Ende der 1990er Jahre gekennzeichnet. Die frühen Einwohnerverluste von bis zu 20 Prozent waren auf die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen zurück zu führen. Mit dem Abschluss der Sanierungen stiegen die Einwohnerzahlen in diesen Gebieten wieder an, allerdings zu unterschiedlichen Zeitpunkten und mit unterschiedlicher Intensität. Diesem Typ zugehörig sind u. a. gründerzeitliche Altbauquartiere, die seit Anfang der 1990er Jahre als Sanierungsgebiete ausgewiesen sind sowie Altbauquartiere in guter und sehr guter Wohnlage. Die größten Zuwächse verzeichneten die Stadtteile Blasewitz, Radeberger Vorstadt und Äußere Neustadt.

- Der Typ »langjährig Stabiler« weist eine über einen längeren Zeitraum relativ gleichbleibende Einwohnerzahl auf. Zu diesem Entwicklungstyp zählen insbesondere die offen bebauten Stadtteile am Stadtrand, die bereits 1990 zum administrativen Stadtgebiet von Dresden zählten: Klotzsche, Hellerau, Wachwitz/Pillnitz, Niedersiedlitz, Leubnitz-Neuostra, Kleinpestitz/Mockritz, Coschütz/Gittersee sowie Briesnitz und Mickten.
- Der Typ »späte Verlierer« hatte noch bis Mitte der 1990er Jahre relativ stabile Einwohnerzahlen, weist seitdem aber einen stetigen Einwohnerverlust auf. Typische Vertreter dieses Typs sind Stadtteile, in denen die Sanierung sehr spät einsetzte. Zu ihnen zählen u. a. die Innere Altstadt, Pirnaische Vorstadt, Seidnitz, Dobritz und Tolkewitz.
- Der Typ »langjährige Verlierer« umfasst die Stadtteile, die seit Anfang der 1990er Jahre einen steten Einwohnerverlust aufweisen. Dazu zählen insbesondere die Stadtteile mit größeren Plattenbaubeständen wie Gorbitz, Prohlis, die südliche Johannstadt, Kleinschachwitz und Reick. Langfristige Verlierer sind aber auch die in einem südlichen Ring um die Altstadt liegenden Quartiere Friedrichstadt, Wilsdruffer Vorstadt sowie die Seenvorstädte.

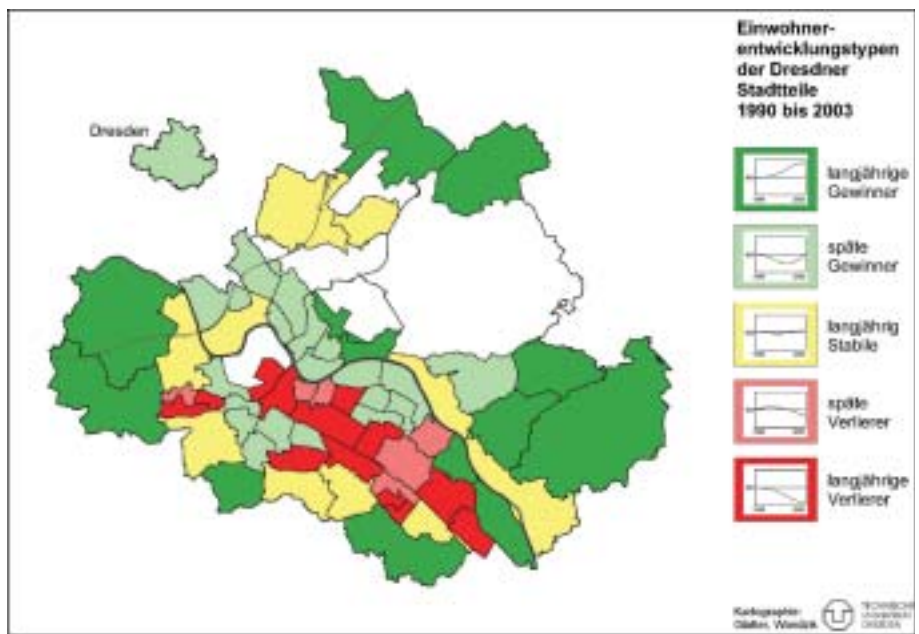
**1.2 Entwicklung der Altersstrukturen**

Die Entwicklung der Altersstruktur in Dresden weist deutliche Tendenzen einer demographischen Alterung auf. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag 1990 bei 39 Jahren und stieg bis 2003 auf 43,1 Jahre. Die Ursachen dafür liegen in der niedrigen Geburtenrate, dem Fortzug junger Familien mit Kindern und einer steigenden Lebenserwartung.

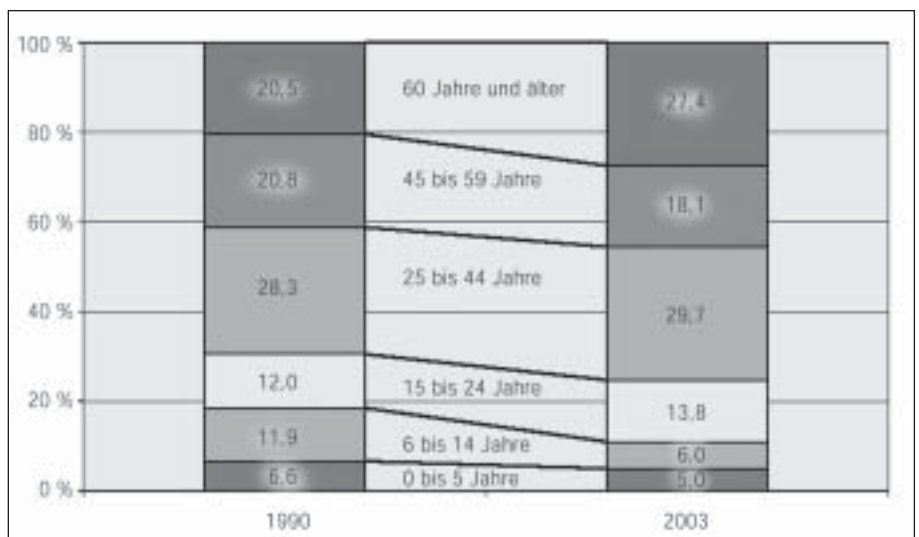
Die demographische Alterung zeigt sich in der Veränderung der Anteile der jüngeren und älteren Bevölkerungsgruppen. Im



Entwicklung der innerstädtischen Mobilität in Dresden 1993 bis 2002



Einwohnerentwicklungstypen der Dresdner Stadtteile 1990 bis 2003



Vergleich der Altersstruktur in Dresden 1990 und 2003

Einzelnen ergeben sich in Dresden von 1990 bis 2003 folgende Entwicklungen:

- Rückgang der Altersgruppe bis 14 Jahre von einem Anteil von 18,5 Prozent auf 11 Prozent;
- nahezu gleichbleibender Anteil der Altersklasse zwischen 15 und 59 Jahren bei ca. 61 Prozent;
- deutliche Zunahme der 60 Jahre und älteren von 20,5 Prozent auf 27,4 Prozent, darunter leichte Zunahme des Anteils der Hochbetagten ab 80 Jahre von 4,5 Prozent auf 4,8 Prozent.

Die Dresdner Stadtteile lassen sich anhand ihres altersstrukturellen Aufbaus in sechs unterschiedliche Altersstrukturtypen differenzieren. Grundlage für diese Unterscheidung der Stadtquartiere ist das Familien-Lebenszyklus-Konzept, welches folgende vier Altersgruppen unterscheidet:

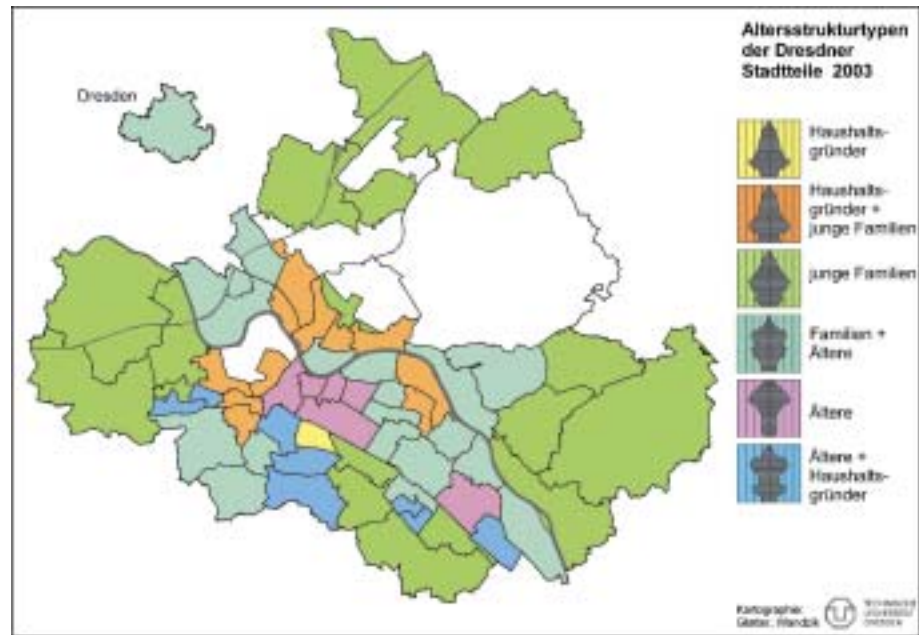
- die Haushaltsgründer,
- die jungen Familien,
- die konsolidierten Familien und
- die älteren Menschen.

Der Stadtteil mit dem höchsten Anteil junger Haushaltsgründer ist die Südvorstadt, was sich aus der hohen Studentenzahl unter den Bewohnern ergibt. Auch in den westlich und nördlich der Innenstadt gelegenen gründerzeitlich geprägten Stadtteilen überwiegen jüngere Bewohner, vor allem Haushaltsgründer und junge Familien. In den suburbanen Gebieten und der Großwohnsiedlung Gorbitz-Nord dominieren die jungen Familien. Stadtteile mit einer relativ ausgeglichenen Altersstruktur befinden sich über das gesamte Stadtgebiet verteilt – sowohl im Osten, Süden als auch Westen der Stadt. Dieser Typ entspricht auch der altersstrukturellen Verteilung in der gesamten Stadt Dresden. Die Altstadt und ihre Randbereiche sowie der Stadtteil Leuben weisen eine starke Überalterung auf. Hier leben überwiegend ältere Menschen.

Stadtteile, die ebenfalls eine hohe Überalterung, aber zugleich einen höheren Anteil an Haushaltsgründern haben, liegen im Süden der Stadt, was sich wiederum aus der Nähe zur Universität erklärt. Zu diesem Altersstrukturtyp zählen auch die Stadtteile Prohlis und Gorbitz, in denen sowohl viele jungen Erwachsene noch im Haushalt der Eltern leben als auch junge Haushaltsgründer zugezogen sind.

### ■ 1.3 Entwicklung der Sozialstrukturen

Der Ausländeranteil spielt für die Entwicklung der Dresdner Bevölkerung bisher noch keine signifikante Rolle. Er stieg von 1,7 Prozent 1992 auf 3,7 Prozent im Jahr 2003. Die höchsten Anteile unter den Aus-



Altersstrukturtypen der Dresdner Stadtteile 2003

ländern stellen die Vietnamesen mit 10,5 Prozent, die Russen mit 7,7 Prozent sowie die Ukrainer mit 6,6 Prozent.

Im Jahr 2002 waren 35,6 Prozent der in Dresden Wohnenden als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert, deren Rückgang sich gegenüber 1990 damit weiter fortgesetzt hat. Ein Fünftel der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (35.000) hat seinen Arbeitsort jenseits der Stadtgrenze und pendelt aus. Die Zahl der Einpendler zum Arbeitsort Dresden ist mit 78.100 mehr als doppelt so groß.

Der Anteil der arbeitslosen Bevölkerung an den erwerbsfähigen Bewohnern der Stadt Dresden lag 2003 bei 15,7 Prozent, einem Niveau, welches seit 1998 relativ stabil besteht. Die offizielle Statistik des Landes Sachsen weist eine Gesamtarbeitslosigkeit von 18,9 Prozent aus.<sup>2</sup>

Stetig gestiegen ist die Zahl der Personen, die auf Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe) angewiesen sind. In Dresden erhielten 2003 pro 1.000 Einwohner 33 Personen Sozialhilfe, im Jahr 2000 waren es noch 28.

Die Kommunale Bürgerumfrage ergab für 2002 ein Durchschnitts-Nettoeinkommen der Dresdner Haushalte von 1.650 Euro<sup>3</sup>, was einer Steigerung gegenüber 1998 um 15 Prozent entspricht. Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen<sup>4</sup> – welches den Einfluss der Haushaltsstrukturen berücksichtigt – lag 2002 bei 1.100 Euro. Der Anteil der Haushalte mit Einkommen unter 1.000 Euro hat sich gegenüber 1998 von 33 Prozent auf 25 Prozent reduziert, der Anteil der Haushalte mit Einkommen über 2.500 Euro stieg hingegen von 12 Prozent auf 19 Prozent.

### ■ 1.4 Haushaltsstruktur und -entwicklung

Die Zahl der Haushalte stieg wie in den 1990er Jahren weiter an und erreichte im Jahr 2003 die Zahl von 254.800 Haushalten.<sup>5</sup> Fortgesetzt hat sich der Trend der Singularisierung. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringerte sich auf 1,92 Personen im Jahr 2003; 1992 waren es noch 2,21 Personen pro Haushalt. Besonders stark zugenommen haben die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, deren Anteil von 65 auf 76 Prozent stieg. Abgenommen haben hingegen die Haushalte mit drei und mehr Personen, von einem Drittel auf etwa ein Viertel aller Dresdner Haushalte.

Mit Hilfe des Familien-Lebenszyklus-Konzepts lassen sich die Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt modellhaft in fünf Typen unterteilen:

- die Haushaltsgründer,
- die Haushalte in der Expansionsphase,
- die Haushalte in der Konsolidierungsphase,
- die Haushalte in der Stagnationsphase
- und die Haushalte in der Altersphase.<sup>6</sup>

Mit den Phasen des Familien-Lebenszyklus verbunden sind charakteristische soziodemographische Merkmale, Wanderungsabsichten sowie Anforderungen an die Wohnform und das Wohnumfeld.

Die Haushaltsgründer haben auf dem Dresdner Wohnungsmarkt einen Anteil von ca. 18 Prozent. Sie bevorzugen kleine Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen in innenstadtnahen Lagen. Ein Großteil der Haushaltsmitglieder befindet sich noch in der

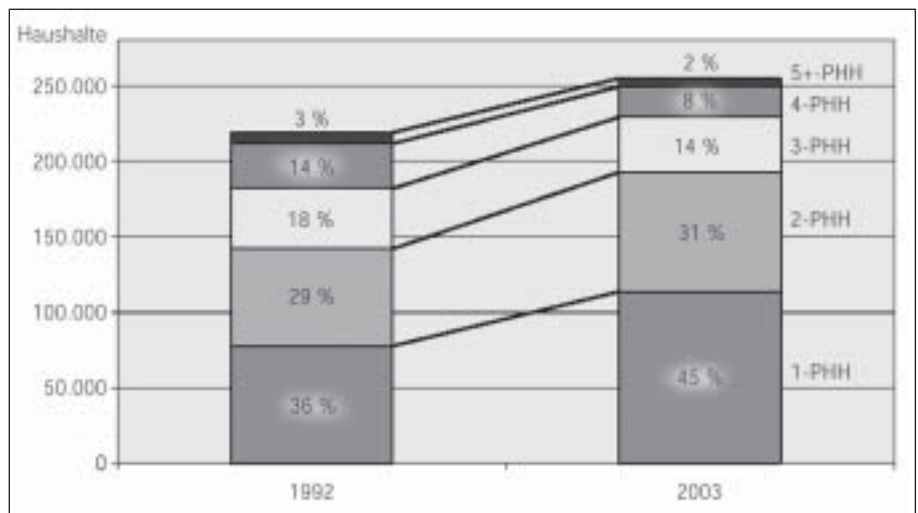
Ausbildung oder am Beginn des beruflichen Lebens, woraus sich auch eine sehr hohe Wohnmobilität dieser Haushalte und eine geringe finanzielle Ausstattung ergibt.<sup>7</sup>

Expansionshaushalte sind junge Familienhaushalte mit mindestens einem Kind. Ihr Anteil an den Dresdner Haushalten beträgt rund 8 Prozent. Am meisten nachgefragt werden von diesen Haushalten Drei- und Vier-Raum-Wohnungen mit mittleren Wohnungsgrößen. Die bevorzugten Wohnlagen sind Quartiere mit einem kinderfreundlichen Wohnumfeld und viel Grün.

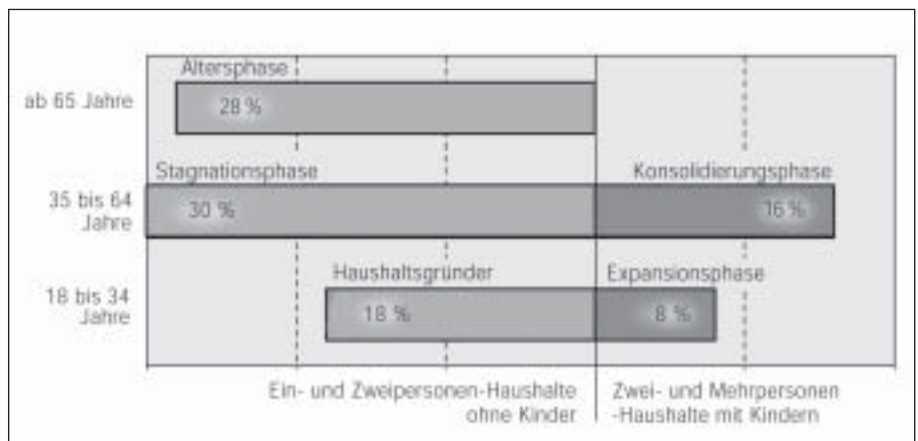
In den Haushalten der Konsolidierungsphase befinden sich Kinder im Schul- oder Ausbildungsalter. Der Anteil dieser Haushalte in Dresden liegt bei etwa 16 Prozent. Diese Haushalte bevorzugen Drei- und Vier-Raum-Wohnungen mit mittleren bis großen Wohnungsgrößen sowie durchgrünte Wohnquartiere und Wohnlagen am Stadtrand. Die Mobilität ist in dieser Lebensphase relativ gering.

Bei den Haushalten in der Stagnationsphase handelt es sich um Alleinlebende bzw. Paare die kinderlos geblieben sind bzw. deren Kinder bereits ausgezogen sind. Sie stellen mit einem Anteil von 30 Prozent die größte Nachfragergruppe auf dem Dresdner Wohnungsmarkt. Bevorzugte Wohnungen sind Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen in mittleren Größen. Die Wohnmobilität dieser Haushalte ist in der Regel etwas höher, da sich in dieser Gruppe u. a. die Haushalte befinden, die sich nach dem Auszug der Kinder für eine neue Wohnung entscheiden.

Die Haushalte in der Altersphase sind Ein- und Zwei-Personen-Haushalte im Rentenalter. Ihr Anteil am Dresdner Wohnungsmarkt liegt bei ca. 28 Prozent. Nachgefragt werden kleine und mittelgroße Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen in innenstadtnahen oder ruhigeren Wohnlagen und teilweise besonderen Wohnformen. Die Wohnmobilität dieser Nachfragergruppe ist besonders gering.



Vergleich der Zahl und Struktur der Haushalte in Dresden 1992 und 2003



Nachfragergruppen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt 2002 nach Familien-Lebenszyklus-Typen

<sup>2</sup> Summe aus Arbeitslosen, arbeitsmarktpolitischen Instrumenten, Altersübergangsregelungen, § 428 SGB III und Kurzäquivalent

<sup>3</sup> Die Mittelwerte der Einkommen wurden über den Median berechnet, der die Verteilung in zwei Gruppen gleicher Größe teilt.

<sup>4</sup> Das Äquivalenzeinkommen wird unter Berücksichtigung der Haushaltsstruktur aus dem Haushaltsnettoeinkommen berechnet. Die Haushaltsmitglieder gehen dabei mit unterschiedlicher Wichtung (Äquivalenzziffer) in die Berechnung ein, die den Regelsatzabstufungen der Hilfe zum Lebensunterhalt des Bundessozialhilfegesetzes entsprechen. Danach geht der Haushaltsvorstand mit einer Äquivalenzziffer von 1 in die Berechnung ein, jede weitere erwachsene Person über 18 Jahre mit 0,8, Personen zwischen 15 und 18 Jahren mit 0,9, zwischen 8 und 14 Jahren mit 0,65 und bis 7 Jahre mit 0,5.

<sup>5</sup> Die Haushaltszahlen basieren auf einem Haushaltsgenerierungsverfahren der Landeshauptstadt Dresden.

<sup>6</sup> Diese Typen beschreiben die Entwicklungsstadien, die Haushalte in ihrem Leben ‚normalerweise‘ durchlaufen: vom Bezug der ersten eigenen Wohnung, über das Wachstum des Haushaltes durch die Geburt von Kindern über die Schrumpfung mit dem Auszug selbiger bis hin zur Phase des Alterns und der Auflösung des Haushalts infolge des Ablebens.

<sup>7</sup> Die Angaben zu den Wohnpräferenzen der Lebenszyklustypen resultieren aus dem Übertrag der empirischen Erkenntnisse des Lebenszyklusansatzes, vgl. Franz, P. (1984): Soziologie der räumlichen Mobilität. Frankfurt/M.



## 2 Wohnungsangebot

### 2.1 Wohnlage und Baustrukturtypen

Die unterschiedliche Qualität der Dresdner Wohnlagen kann anhand der Wohnlagekarte zum Dresdner Mietspiegel 2004 beschrieben werden.

Die Bewertung der Wohnlagequalität basiert auf einer aggregierten Betrachtung

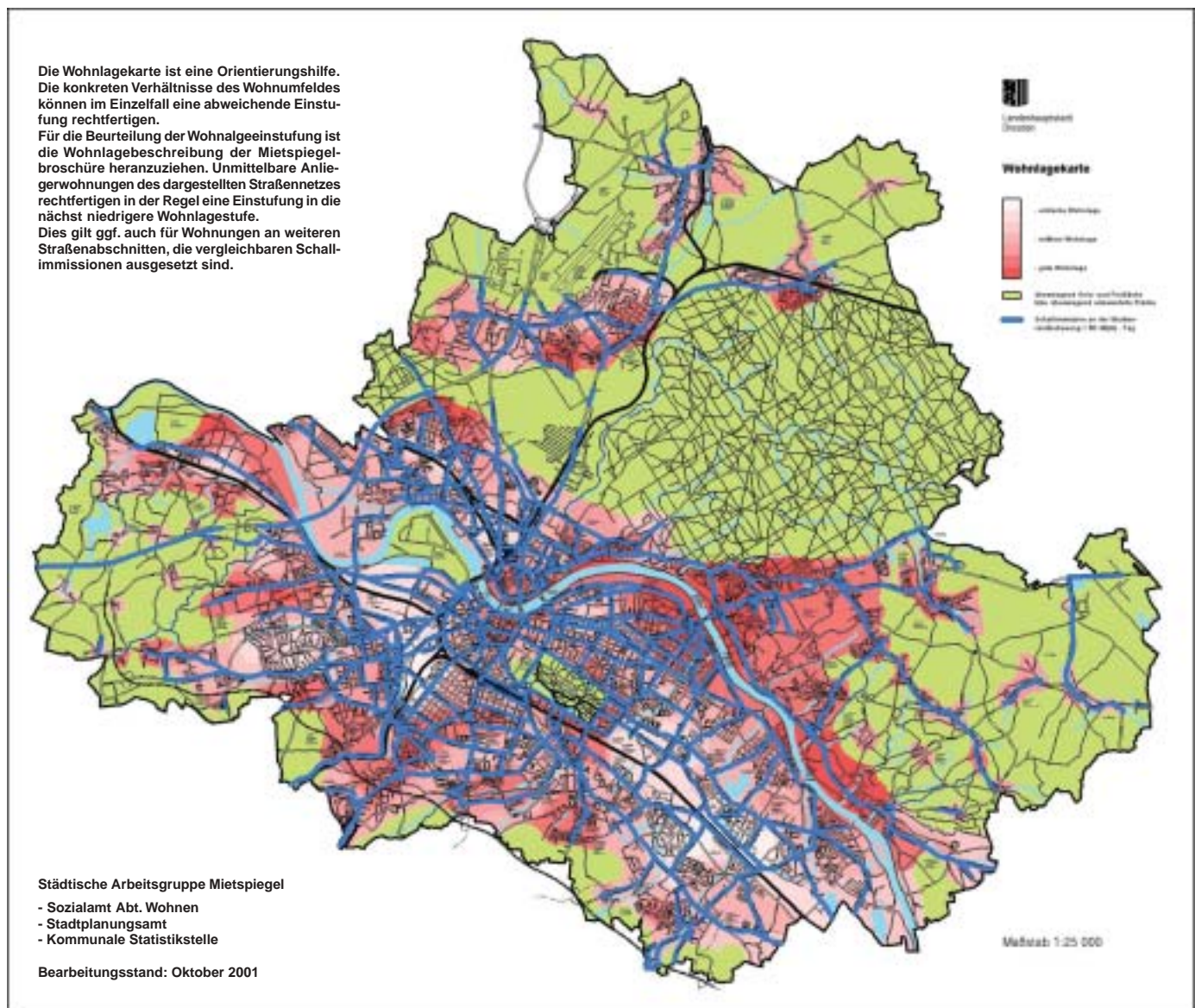
der Wohnlagekriterien:

- Siedlungsstruktur,
- ÖPNV-Anbindung,
- Nahversorgungsausstattung,
- Ausstattung mit sozialer Infrastruktur
- sowie Lärmbelastungsgrad.

Die besten Dresdner Wohnlagen befinden sich im östlichen Stadtgebiet am Elbab-

schnitt zwischen Pillnitz und Blasewitz. Zu den guten Wohnlagen zählen die Innenstadt sowie randstädtische Gebiete im Norden, Westen und Süden. Die einfachen Wohnlagen der Stadt Dresden liegen westlich der Innenstadt sowie im Osten des Stadtgebietes an der Bahntrasse Dresden–Prag.

Die Baustrukturen der Wohnbebauung



in Dresden können in sieben Baustrukturtypen unterschieden werden, die einen guten Überblick über die räumliche Verteilung einzelner Wohnungsmarktsegmente bieten.

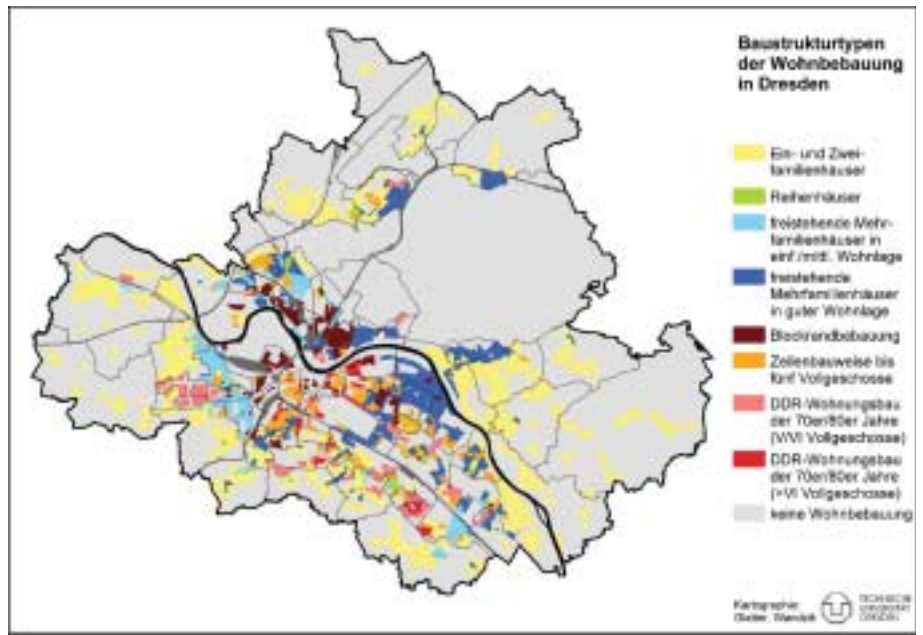
Eine besonders dichte Bebauung ist in den drei Großwohnsiedlungen Dresdens gegeben. Hier dominieren Mietwohnungen in industriell errichteten Geschossbauten mit hohen Wohndichten. Ca. zehn Prozent der Wohnungen in Dresden sind zu diesem Baustrukturtyp zu zählen. Ebenfalls hohe Wohndichten sind in den kleineren Wohnquartieren des industriellen Wohnungsbaus der DDR – den sogenannten »kleinen Plattenbaugebieten« gegeben. Diese befinden sich sowohl auf kriegszerstörten Flächen im Zentrum Dresdens, als auch über das Stadtgebiet verteilt – insbesondere jedoch im Südosten der Stadt. Auch in diesen Quartieren werden fast ausschließlich Mietwohnungen angeboten.

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

Ebenfalls durch eine hohe Wohndichte gekennzeichnet sind 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 als Mietwohnung am Markt angeboten. Eine aufgelockerte Bebauung weisen die freistehenden Mehrfamilienhäuser auf, die sich in Quartiere mit einfachen und mittleren sowie guten Wohnlagen unterscheiden lassen.

Mehrfamilienhäuser in guten Wohnlagen befinden sich vor allem im Osten der Stadt in Elbnähe bzw. auf den Elbhängen sowie in peripheren Stadtteilen. Einfache und mittlere Wohnlagen liegen im Westen des Stadtgebiets in den Stadtteilen Löbtau, Cotta und Teilen von Pieschen. Die geringsten Wohndichten weist der Baustrukturtyp der Ein- und Zweifamilienhäuser auf, 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.

Die Unterschiede in der Baustruktur sind das Ergebnis einer sehr langjährigen Wohnungsbaugeschichte. Zwar wurden zwei Drittel der Dresdner Wohngebäude vor 1946 errichtet, dennoch liegt der Anteil der in diesen Gebäuden befindlichen Wohnun-



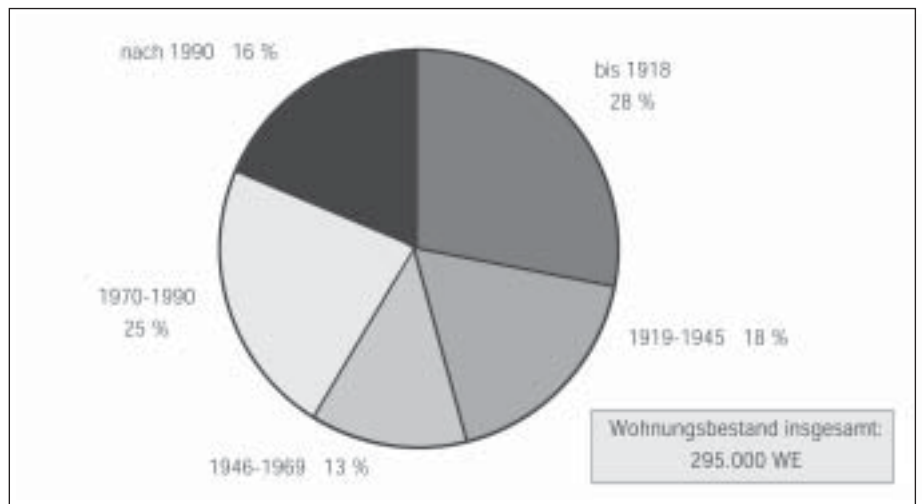
Baustrukturtypen der Wohnbebauung in Dresden

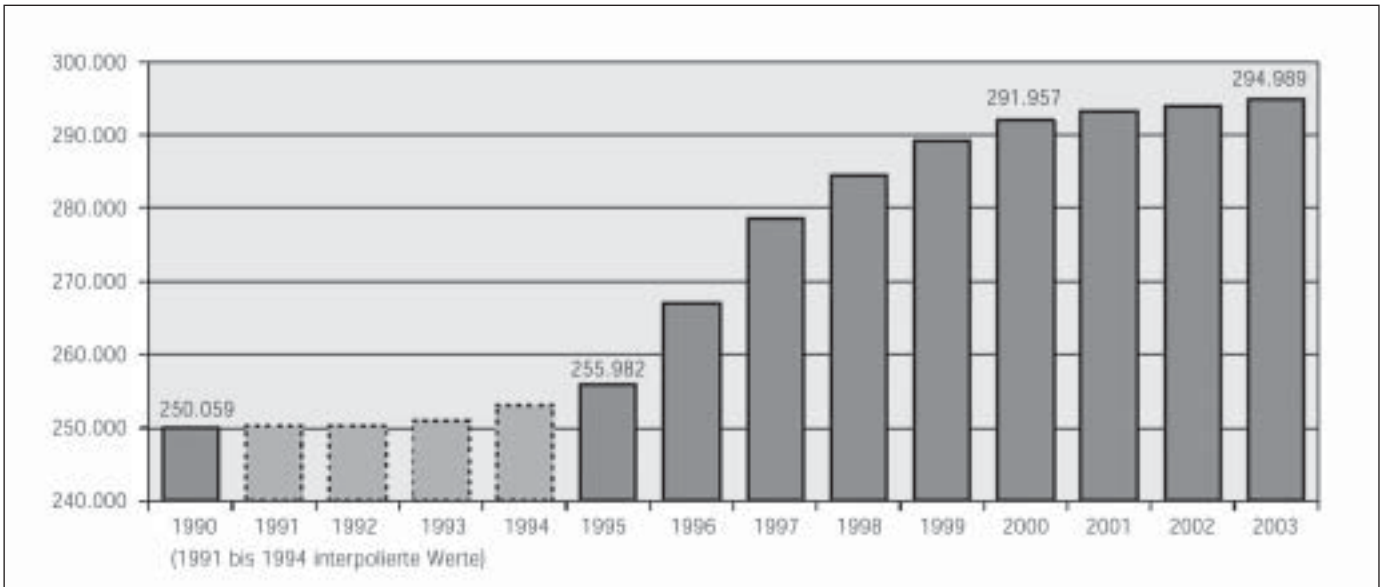
Baustrukturtyp	Baualter				
	bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1969	1970 - 1990	nach 1990
Ein- und Zweifamilienhäuser	X	X		x	X
Reihenhäuser		X			X
freistehende Mehrfamilienhäuser in einfacher Wohnlage	X				x
freistehende Mehrfamilienhäuser in guter Wohnlage	X				X
Blockrandbebauung	X		X		
Zeilenbauweise bis V Geschosse		X	X		
DDR-Wohnungsbau der 70er/80er Jahre mit V bis VI Geschossen				X	
DDR-Wohnungsbau der 70er/80er Jahre mit mehr als VI Geschossen				X	

Beziehung zwischen den Baustrukturtypen und Baualter der Wohnbebauung in Dresden

X – typische Baustruktur der Baualtergruppen;  
x – weniger typische Baustruktur der Baualtergruppen

Baualter der Wohnungen in Dresden 2003





Entwicklung des Wohnungsbestandes in Dresden 1990 bis 2003 zum heutigen Gebietsstand

gen am Dresdner Wohnungsbestand bei nur 46 Prozent.

Mehr als ein Drittel der Wohnungen wurde im Zuge des DDR-Wohnungsbaus errichtet und weitere 16 Prozent nach 1990.

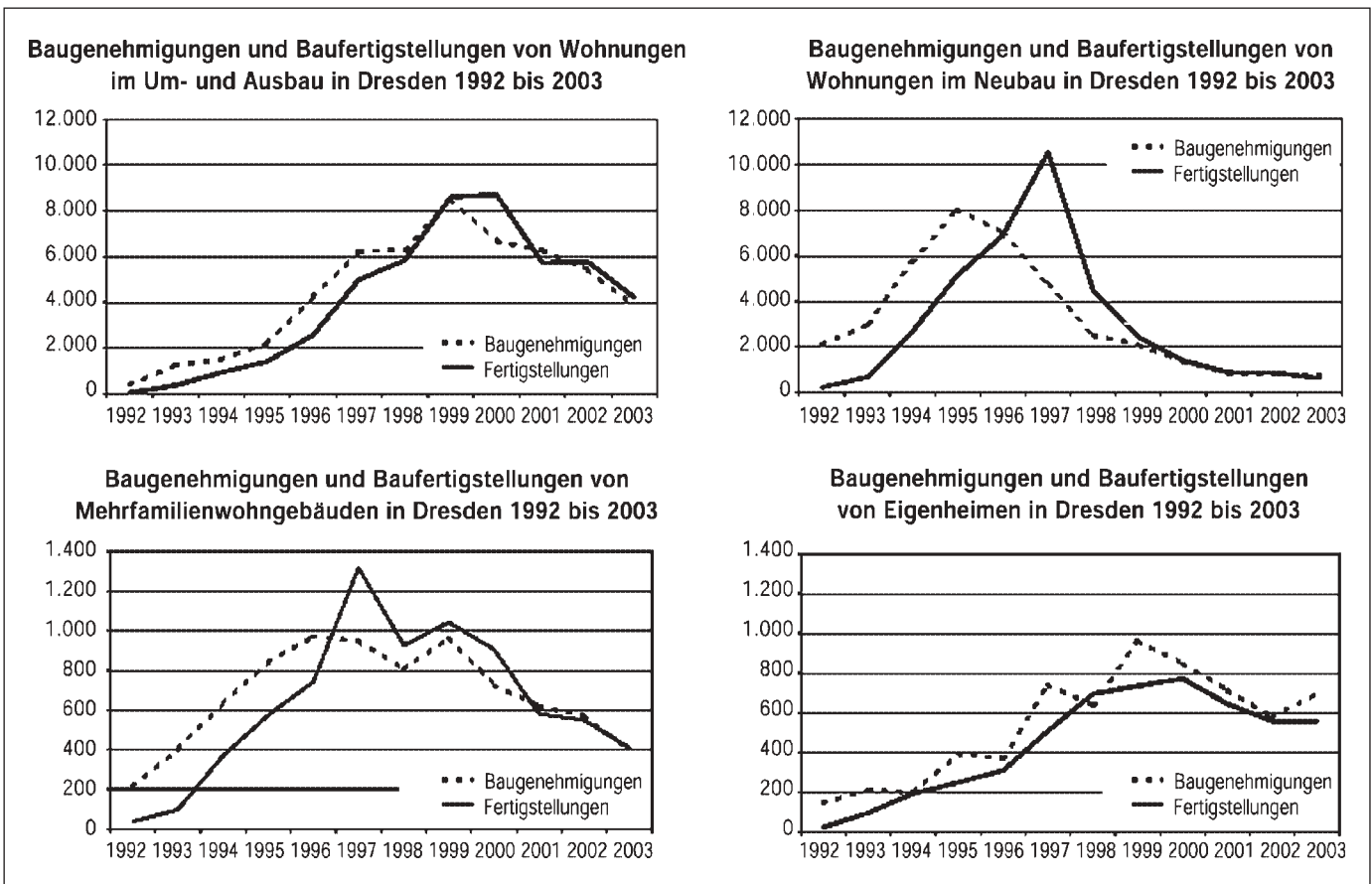
### 2.2 Bestandsentwicklung und Bautätigkeit

Ende 2003 hatte die Stadt Dresden einen Bestand von 295.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Gegenüber 1990 entspricht das einem Zuwachs von 18 Prozent. Mit einem Anteil von knapp

70 Prozent ist ein Großteil der Angebotsausweitung auf Neubaumaßnahmen zurückzuführen. Knapp 30 Prozent wurden durch Um- und Ausbauten im bereits existierenden Häuserbestand neu geschaffen.

Im Jahr 2003 kamen knapp 5.000 Wohnungen durch Neu- bzw. Um-/Ausbau auf den Markt. Die Zahl der fertig gestellten

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen



Neubauwohnungen liegt seit 2001 unter der Marke von 1.000 Wohneinheiten. Die Zahl der durch Um-/Ausbau fertig gestellten Wohnungen ging zwar ebenso zurück, lag 2003 aber noch auf einem Niveau von über 4.000 Wohnungen.

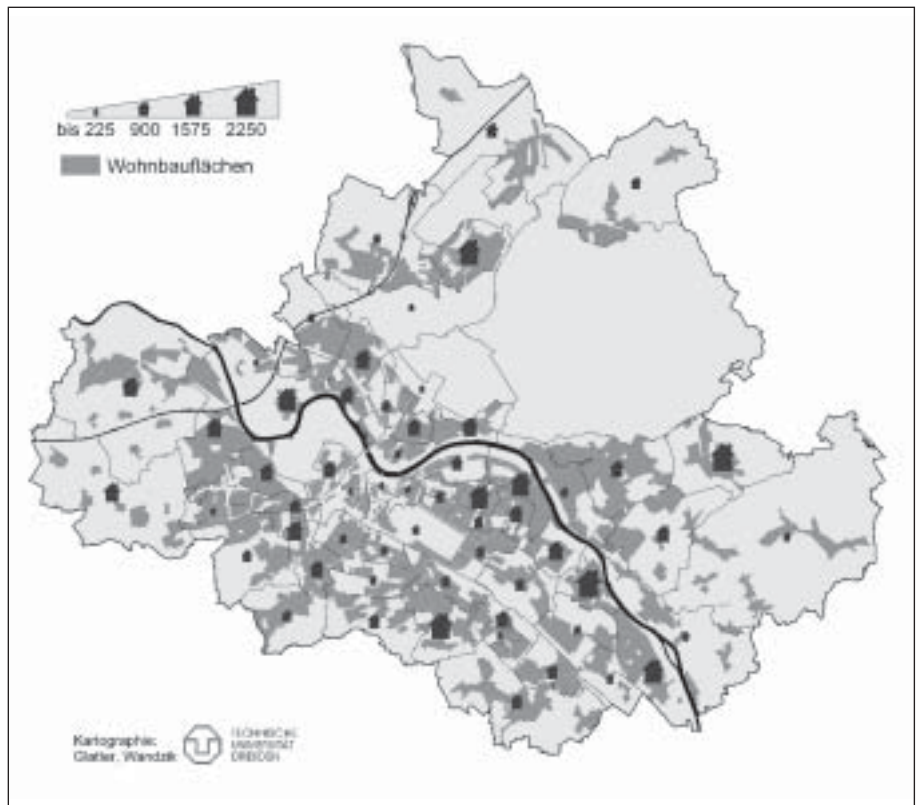
Während bis in die zweite Hälfte der 1990er Jahre die Mehrzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet wurden, konzentrierte sich der Neubau seit dem Jahr 2000 auf den Eigenheimbau.

Wohnungsabgänge durch Abriss von Gebäuden fallen für den gesamten Zeitraum seit 1990 vergleichsweise gering aus. Insgesamt wurden im Zeitraum von 1991 bis 2002 etwa 2.900 Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen. Dies entspricht einem Anteil von jährlich nicht einmal 0,2 Prozent des Wohnungsbestandes.

Insgesamt wurden in Dresden seit 1990 bis zum Jahr 2003 ca. 47.500 Wohnungen im Neubau fertig gestellt. Innerhalb Dresdens verteilt sich die Neubautätigkeit jedoch sehr heterogen. Die höchste Fertigstellungszahl wurde in Weißig mit ca. 2.200 Wohnungen erreicht. Aber auch die randstädtischen Stadtteile Klotzsche, Mickten und Leubnitz-Neuostra weisen hohe Werte zwischen 1.600 und 2.000 Wohnungen auf. Hier boten vorhandene Bauflächen zu günstigen Preisen Investitionsanreize. Aber auch in den elbnahen Stadtteilen mit guter bis sehr guter Wohnlage: Striesen, Blasewitz, Laubegast und Kleinzschachwitz konnten überdurchschnittliche Fertigstellungszahlen erreicht werden.

85 Prozent der neu errichteten Wohnungen entstanden in Mehrfamilienhäusern. Der übrige, weitaus geringere Anteil entfiel auf Eigenheime in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei ist ein Gefälle von der Innenstadt zum Stadtrand kennzeichnend. Während sich die Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern auf das Stadtzentrum konzentrieren, wurden in den eingemeindeten Ortschaften überwiegend Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt.

Die Bautätigkeit hat sich in den Jahren 2001 bis 2003 gegenüber Mitte der 1990er Jahre deutlich verringert. Die meisten Wohnungen wurden in diesem Zeitraum am Stadtrand von Dresden fertig gestellt, insbesondere in den Stadtteilen Lockwitz, Klotzsche, Altfranken/Gompitz und Cossebaude. Der Wohnungsneubau in den Stadtrandlagen fand in den letzten drei Jahren fast ausschließlich im Eigenheimsektor statt, denn über 90 Prozent der fertig gestellten Wohnungen zählten in den peripheren Stadtteilen zu diesem Sektor. Im innerstädtischen Bereich wurden vorwiegend Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. So wurden zwischen 2001 und 2003 in den Stadtteilen Laubegast, Friedrichstadt und Äußere Neustadt jeweils



Fertiggestellte Wohnungen in Dresden 1990 bis 2003

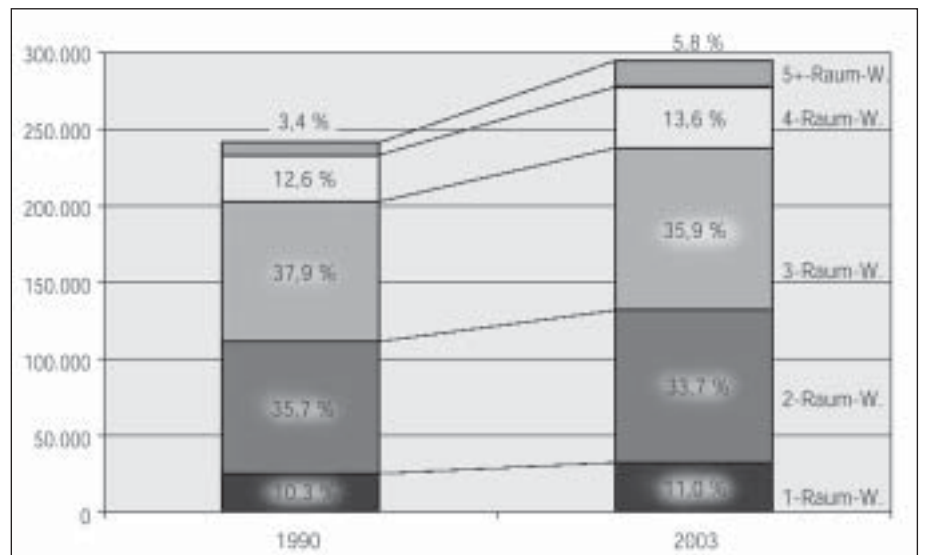
ca. 100 neue Wohnungen geschaffen. In der Südvorstadt wurden ebenso hohe Fertigstellungszahlen erreicht, allerdings verteilen sich diese zu gleichen Teilen auf Mehrfamilienhäuser und Eigenheime. Weiterhin wurden überdurchschnittlich viele Wohnungen in den guten Wohnlagen des Dresdner Ostens fertig gestellt und dies sowohl in Eigenheimen als auch in Mehrfamilienhäusern.

### 2.3 Angebotsstruktur

#### Wohnungsgrößenstruktur

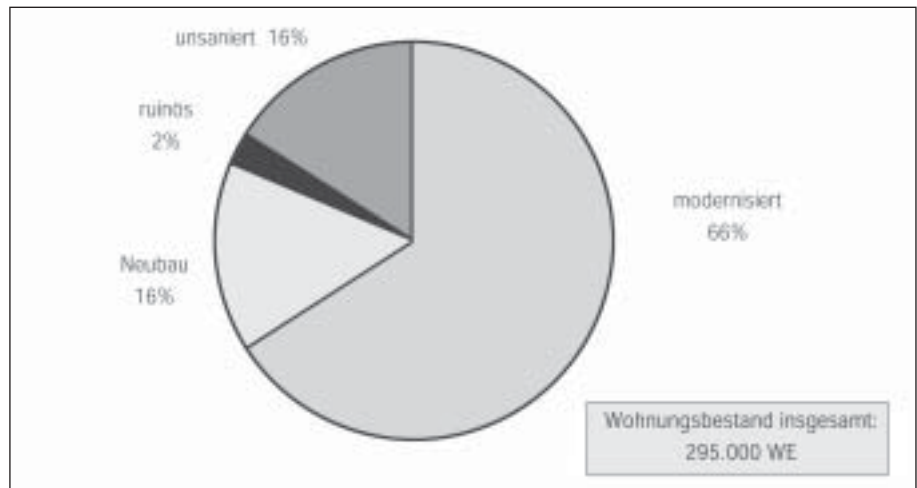
Die Größenstruktur der Wohnungen nach der Raumanzahl hat sich seit 1990 kaum verändert. Die größten Anteile entfallen auf die Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen mit jeweils mehr als einem Drittel der Wohnungen. Der Anteil der Ein-Raum-Wohnungen stieg leicht von 10,3 auf 11 Prozent. Ebenfalls gestiegen ist der Anteil der Wohnungen mit vier sowie fünf und mehr Räumen.

Wohnungen in Dresden nach Wohnungsgröße 1990 und 2003



### Gebäudezustand

Im Jahr 2003 waren gut 80 Prozent des Wohnungsbestandes in Dresden in einem guten bis sehr guten Zustand, d. h. modernisiert (teilsaniert/saniert) oder nach 1990 neu gebaut. 16 Prozent des Gesamtbestandes waren noch unsaniert, weitere zwei Prozent (ca. 6.600 Wohnungen) waren in einem ruinösen Zustand und damit unbewohnbar. Der Ausstattungsgrad der Wohnungen in Dresden hat sich auch in den letzten Jahren insgesamt weiter erhöht. Im Jahr 2002 waren nur noch zwei Prozent der Wohnungen mit einem Außen-WC ausgestattet und nur noch drei Prozent der Wohnungen wurden mit Ofenheizung geheizt. Zwei von drei Wohnungen (68 Prozent) verfügten bereits über einen Balkon, eine Loggia, Veranda oder Terrasse.<sup>8</sup>



Zustand der Wohnungen in Dresden 2003 – geschätzt

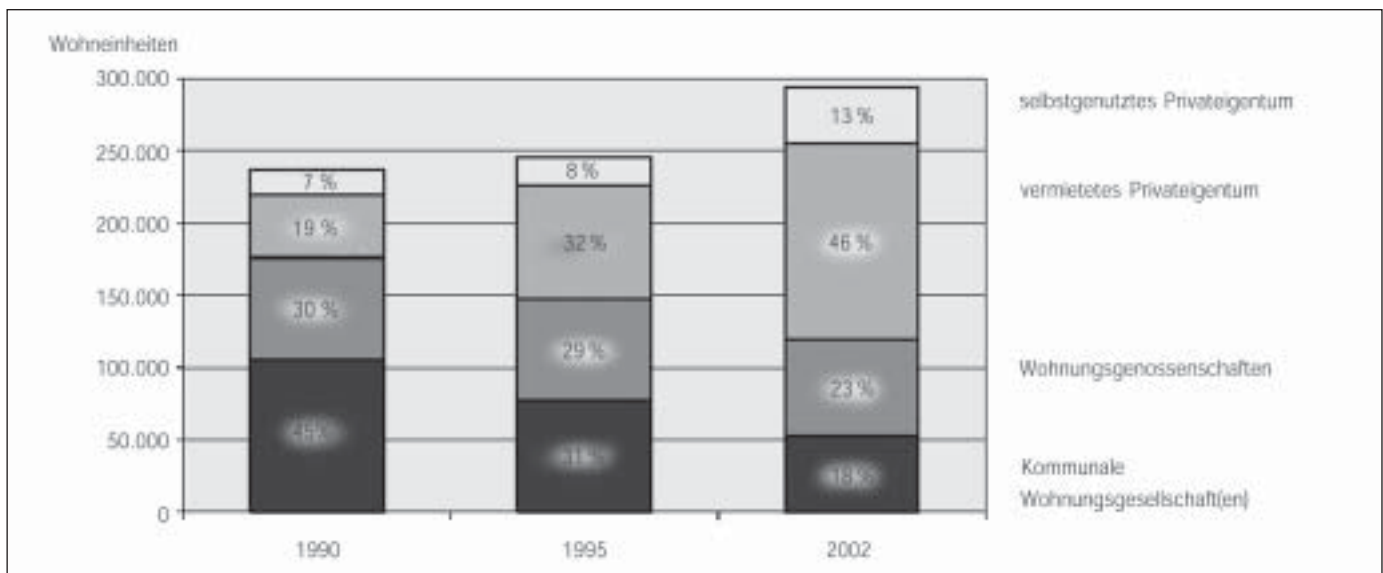
### Eigentümerstruktur

Durch die Neuordnung der Eigentümerstruktur der Dresdner Wohnungsbestände entstanden nach 1990 vier große Eigentümergruppen: die kommunalen Wohnungsunternehmen, die Wohnungsgenossenschaften, private Wohnungsvermieter und Eigennutzer.

Die Bestände der kommunalen Wohnungsunternehmen verringerten sich durch

Verkauf und Restitution kontinuierlich bis zu einem Marktanteil von 18 Prozent im Jahr 2002. Die Zahl der von Wohnungsgenossenschaften angebotenen Wohnungen verringerte sich kaum, jedoch ging der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen aufgrund des insgesamt wachsenden Wohnungsbestandes von 30 auf 23 Prozent zurück. Die Restitution und der Neu-

bau führten zu einem Anstieg der privaten Wohnungsbestände. Insbesondere die privaten Vermieter konnten ihren Marktanteil vergrößern, so dass im Jahr 2002 fast die Hälfte der Wohnungen in Dresden von dieser Eigentümergruppe angeboten wurde. Ebenfalls gestiegen ist der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen in Privatbesitz (2002: 13 Prozent).



Entwicklung der Eigentümerstrukturen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt 1990, 1995, 2002

<sup>8</sup> Quelle: Landeshauptstadt Dresden: Kommunale Bürgerumfrage 2002.

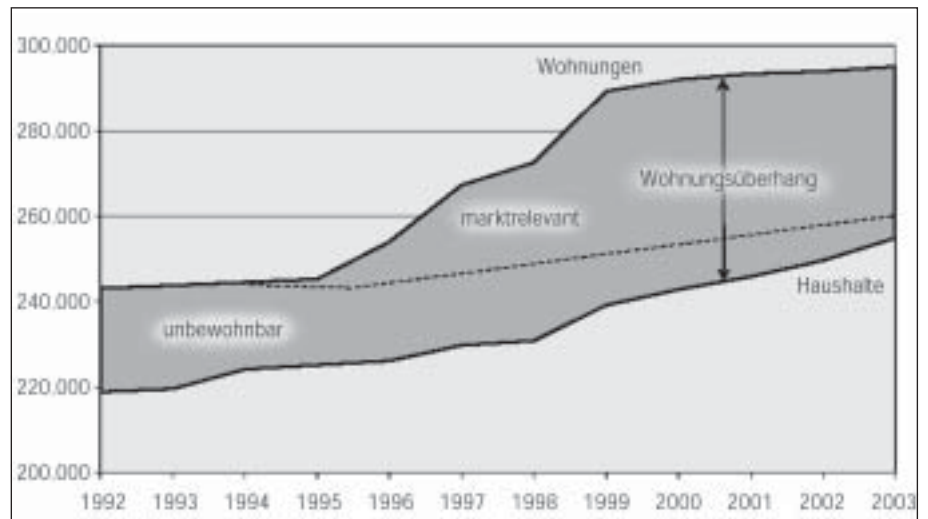
## 3 Wohnungsmarkt

### 3.1 Angebots-Nachfrage-Situation

Anfang der 1990er Jahre war der Dresdner Wohnungsmarkt durch eine Mangelsituation an vermietbaren Wohnungen gekennzeichnet. Bis heute hat sich die Wohnungsmarktsituation entspannt. Die deutliche Ausweitung des Wohnungsangebotes aufgrund der Sanierungs- und Neubautätigkeit hat bei einer gleichzeitig weniger intensiv steigenden Wohnungsnachfrage zu einem dauerhaften marktrelevanten Wohnungsüberhang geführt, der sich in hohen Leerstandszahlen im Wohnungssektor widerspiegelt. Die Leerstandsquote für Dresden betrug im Jahr 2003 13,6 Prozent. Unter Berücksichtigung einer gebräuchlichen Fluktuationsreserve von vier Prozent des Wohnungsbestandes, entspricht das einem Wohnungsüberhang von 28.400 Wohneinheiten.

Noch nicht marktrelevant sind Auswirkungen des Wohnungsabrisses im Zusammenhang mit der Förderung des Wohnungsrückbaus durch das Land Sachsen bzw. das Programm Stadtumbau Ost. Seit 2002 wurden in Dresden insgesamt 840 Wohnungen abgerissen. Unter anderem zählen dazu als größere Projekte der Teilrückbau in Gorbitz-Kräutersiedlung (360 WE) sowie das Abrissprojekt Prohlis Reicker Straße (144 WE). Weitere aktuelle Umbauprojekte werden in den Beständen der Woba Dresden in der Johannstadt (Marschnerstraße; 243 WE) und in Prohlis (Elsterwerdaer Straße; 160 WE) realisiert.

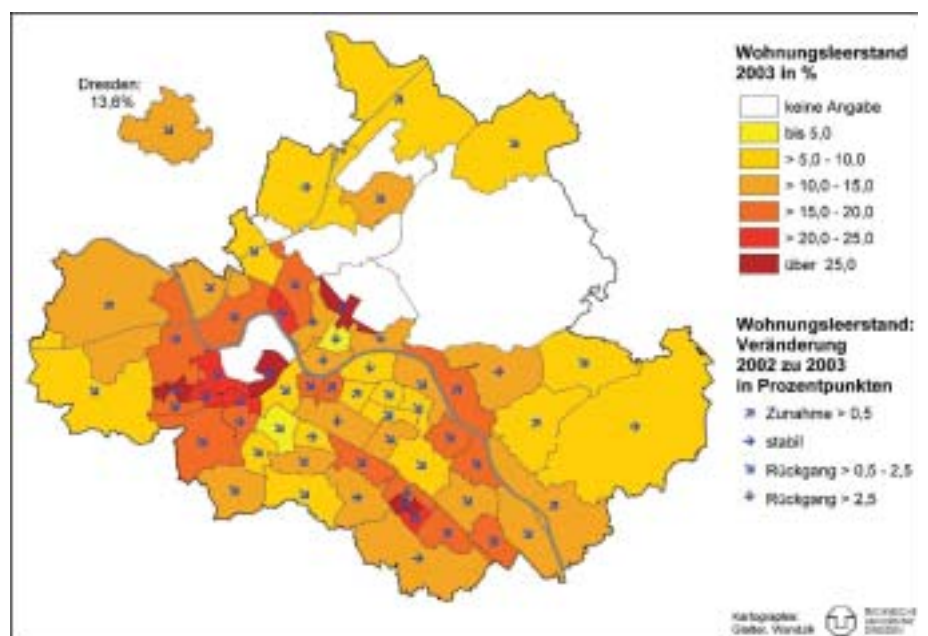
Teilräumlich besteht eine deutliche Differenzierung der Wohnungsleerstände und deren jüngster Entwicklungstendenzen. Die höchsten Wohnungsleerstände mit über 25 Prozent verzeichneten 2003 die Altbauquartiere Friedrichstadt und Albertstadt sowie Teile der Großwohnsiedlungen Gorbitz und Prohlis. Zu den Stadtteilen mit überdurchschnittlichen Leerständen von 15 bis 25 Prozent zählten die Altbauquartiere des Dresdner Westens, die Innenstadt, die im Südosten südlich der Bahnlinie Dresden-Prag gelegenen Quartiere mit hohen Anteilen an DDR-Wohnungsbauten sowie die in Elbnähe gelegenen Stadtteile



Entwicklung des Wohnungsangebotes und der -nachfrage in Dresden 1992 bis 2003 zum jeweiligen Gebietsstand

Laubegast, Seidnitz und Loschwitz<sup>9</sup>. Geringe Leerstände bestehen in den südlich und östlich der Innenstadt gelegenen Stadtteilen sowie in den meisten Ortschaften im suburbanen Raum. Stadtteile mit

<sup>9</sup> Die hohen Leerstände in den elbnahen Stadtteilen sind unter anderem auf die Hochwasserschäden aus dem Jahr 2002 und die laufenden Sanierungsmaßnahmen zur Behebung dieser Schäden zurückzuführen. In Loschwitz spielt zu dem die verkehrliche Belastung um den Körnerplatz eine Rolle.



Wohnungsleerständen, die deutlich unter dem städtischen Durchschnitt liegen sind die Äußere Neustadt und die Südvorstadt, in denen es in den letzten Jahren zu einem deutlichen Rückgang der Wohnungsleerstände kam. Eine Abnahme des Wohnungsleerstandes gegenüber 2002 verzeichneten zudem fast alle innenstadtnahen Quartiere, insbesondere die nördlich und westlich der Innenstadt gelegenen Altbauquartiere. Von den innenstadtnahen Quartieren kam es nur in der Pirnaischen Vorstadt zu einem Leerstandsanstieg. In den innenstadtfernen und randstädtischen Stadtteilen ist die Entwicklung differenzierter. Zu einem Anstieg der Wohnungsleerstände kam es in Prohlis und Niedersedlitz, im Raum Pillnitz/Loschwitz/Pappritz sowie in Weixdorf und Cossebaude. In allen anderen Quartieren stagnierten die Wohnungsleerstände oder gingen ähnlich wie in der gesamten Stadt leicht zurück.

### ■ 3.2 Mietpreise

Der aktuelle Dresdner Mietspiegel 2004 basiert auf einer 2004 erfolgten Aktualisierung des Dresdner Mietspiegels von 2002. Der Dresdner Mietspiegel ist als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und mit Hilfe der Tabellenmethode erstellt.<sup>10</sup> Die Differenzierung

der Mietspiegeltabelle basiert auf einer Kategorisierung der Mietwohnungen nach den Vergleichsmerkmalen:

- Wohnungsgröße,
- Ausstattung,
- Baualter und
- Wohnlage.

Die Wohnungsmieten sind im gesamtstädtischen Mittel seit etwa zwei Jahren weitgehend stabil. Hinter diesem städtischen Mittel verbirgt sich jedoch eine sehr differenzierte Mietentwicklung in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten. Die Mieten für Neubauten nach 1990 haben sich seit 2003 bei Werten unter 6 Euro/m<sup>2</sup> stabilisiert. Leicht darunter liegen im Mittel die Mieten für sanierte Altbauten. Einen Anstieg verzeichnen hingegen die Mieten für unsanierte Altbau-Wohnungen und Wohnungen, die zu DDR-Zeiten errichtet wurden. Aufgrund dieser Entwicklung näherten sich die Mietpreise der Wohnungsmarktsegmente seit 1999 immer weiter an. Für sanierte Altbauten und Neubauten mittlerer Lage werden 2003 im Mittel 5,50 bis 6,00 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt. Bei den DDR-Wohnungsbauten unterscheiden sich die Mieten in Abhängigkeit vom Sanierungsgrad. Für unsanierte Bestände liegen die Mieten im Mittel bei 3,50 Euro/m<sup>2</sup>; für sanierte

Bestände im Mittel bei 5,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Zusätzlich zur Differenzierung nach dem Baualter und dem Ausstattungsgrad wird seit Ende der 1990er Jahre eine zunehmende Bedeutung der Wohnlage für die Mietpreisbildung erkennbar. In guten Dresdner Wohnlagen werden im Mittel 30 bis 70 Cent/m<sup>2</sup> mehr gezahlt als in einfachen Lagen.

Die Beschreibung der teilräumlichen Differenzierung der Mietpreise<sup>11</sup> in Dresden erfolgt anhand des Anteils der Wohnungen, in denen der Mietpreis auf einem Niveau bis 4,35 Euro/m<sup>2</sup> liegt. In Dresden liegen insgesamt etwa ein Drittel der Wohnungen in diesem Preissegment. Dresdner Stadtteile, in denen über 75 Prozent der Wohnungen zum preisgünstigen Angebot zählen sind die Albertstadt, die Friedrichstadt und Gorbitz-Nord. Ebenfalls größere Anteile preiswerten Wohnraums befinden sich in der Innenstadt sowie in Stadtteilen mit hohen Anteilen an DDR-Wohnungsbauten südöstlich der Innenstadt, Johannstadt, Reick, Prohlis und Großzschochwitz. Die geringsten Anteile an preiswerten Wohnungen – und daraus lässt sich auf ein insgesamt hohes Mietniveau schließen – bestehen in den Altbauquartieren der guten Wohnlagen südwestlich der Innenstadt, der Äußeren Neustadt, den im Dresdner

Aktualisierter Dresdner Mietspiegel 2004; angegeben sind: arithmetisches Mittel in Euro; Unter- und Obergrenze der 2/3-Spanne in Euro.

**Ausstattungs-klasse 1:** Wohnungen mit mind. einer der nachfolgenden Eigenschaften: ohne Innen-WC; ohne Bad und ohne Sammelheizung

**Ausstattungs-klasse 2:** Wohnungen mit einer der nachfolgenden Eigenschaften: mit Bad und ohne Sam-

melheizung; ohne Bad und mit Sammelheizung; mit Bad und Sammelheizung, beides nicht zeitgemäß

**Ausstattungs-klasse 3:** Wohnungen mit Bad und Sammelheizung, 1 oder 2 der folgenden Merkmale (darunter Bad oder Sammelheizung) sind zeitgemäß: Bad; Sammelheizung; Fenster; Außenwandwärmehämmung; Elektroinstallationen

**Ausstattungs-klasse 4:** Wohnungen mit Bad und Sammelheizung, 3 oder 4 der bei Ausstattungs-klasse 3

genannten Merkmale (darunter Bad oder Sammelheizung) sind zeitgemäß

**Ausstattungs-klasse 5:** Wohnungen mit Bad und Sammelheizung, alle 5 der bei Ausstattungs-klasse 3 genannten Merkmale sind zeitgemäß; Wohnungen dieser Ausstattungs-klasse entsprechen damit in wesentlichen Merkmalen einem Standard, wie er heute bei neu geschaffenen Wohnraum üblicherweise mindestens verwirklicht wird.

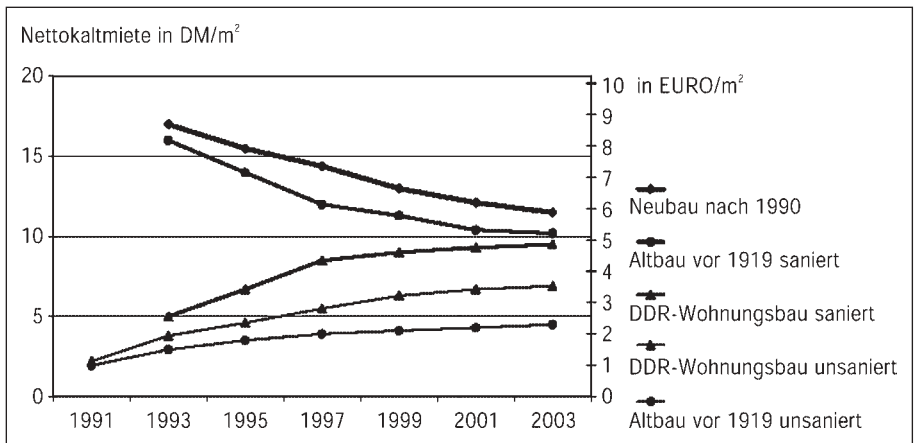
Ausstat- tung	Wohn- lage	bis 1918			1919-1945			1946-1990			nach 1990		
		bis 50 m <sup>2</sup>	51-75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>	bis 50 m <sup>2</sup>	51-75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>	bis 50 m <sup>2</sup>	51-75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>	bis 50 m <sup>2</sup>	51-75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>
1	einfach	2,27			2,66			X			X		
	mittel	1,79 – 2,82			2,39 – 3,10								
	gut												
2	einfach	3,09			3,06			X			X		
	mittel	2,25 – 3,84			2,57 – 3,50								
	gut	64-2-0											
3	einfach	3,79			4,13			X			X		
	mittel	3,25 – 4,34			3,00 – 4,86								
	gut												
4	einfach	4,67			4,59			X			X		
	mittel	4,06 – 5,50			3,34 – 5,52								
	gut	4,90			4,73								
5	einfach	5,38			4,98			X			X		
	mittel	4,51 – 6,14			4,21 – 5,62								
	gut												
5	einfach	5,32 4,91 – 5,61	4,99 4,35 – 5,56	5,09 4,35 – 5,62	5,06 4,55 – 5,57	4,83 4,25 – 5,37	4,78 4,33 – 5,40	4,86 4,39 – 5,37	4,70 4,15 – 5,19	4,52 4,19 – 4,96	5,76 5,19 – 6,44	5,27 4,47 – 6,00	5,43 4,66 – 6,13
	mittel	5,43 4,79 – 6,14	5,17 4,60 – 5,88	5,32 4,60 – 5,88	5,06 4,80 – 5,36	5,11 4,70 – 5,62	5,18 4,70 – 5,69	4,97 4,57 – 5,37	4,87 4,48 – 5,32	4,78 4,37 – 5,37	5,56 4,87 – 6,32	5,85 5,11 – 6,66	5,83 5,11 – 6,50
	gut	5,85 5,23 – 6,43	5,50 4,65 – 6,14	5,92 5,13 – 6,65	5,81 4,75 – 6,28	5,29 4,70 – 5,88	5,49 5,02 – 6,13	5,30 4,74 – 5,82	5,02 4,62 – 5,62		5,86 5,14 – 6,84	6,07 5,37 – 7,11	6,04 5,12 – 6,82

Osten in Elbnähe gelegenen Stadtteilen sowie in den suburbanen Ortschaften.

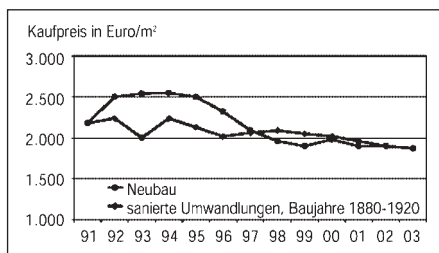
### 3.3 Preise für Wohneigentum

Der Anteil selbstgenutzten Eigentums am Wohnungsbestand liegt in Dresden bei etwa 13 Prozent. Dieser setzt sich zusammen aus etwa 28.000 selbstgenutzten Eigenheimen und etwa 10.000 selbstgenutzten Eigentumswohnungen. Der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand liegt in Dresden damit bei nur etwa drei bis vier Prozent.

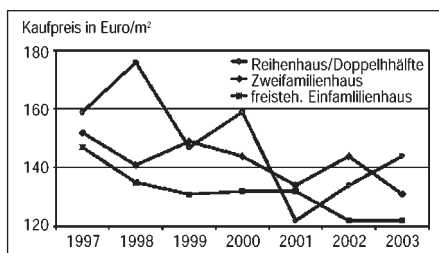
Die Preise für den Erwerb von Wohneigentum sind leicht rückläufig, wobei die



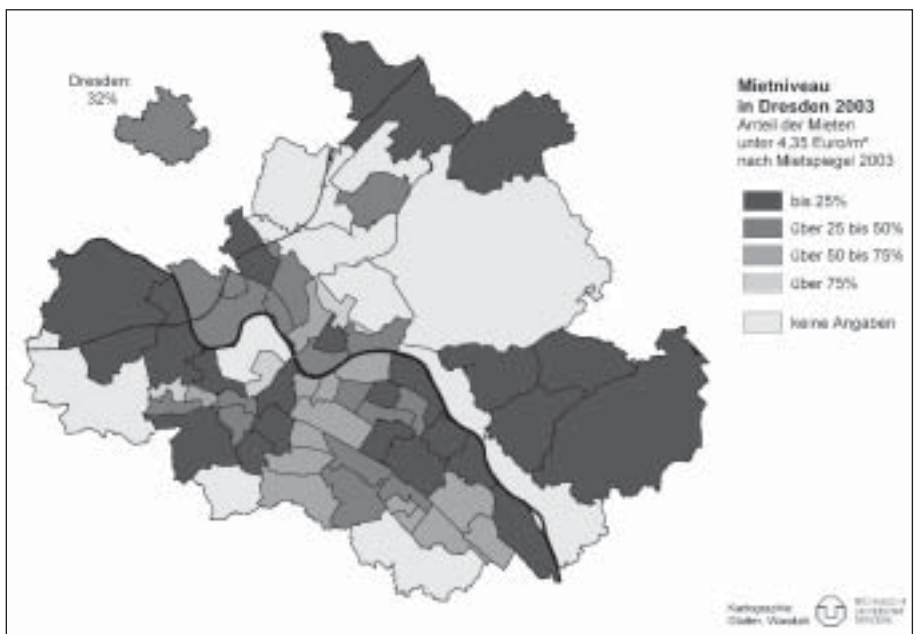
Entwicklung der mittleren Mietpreise in Dresden nach Ausstattung und Baualter bei mittlerer Wohnlage



Kaufpreise bei Erstverkäufen von Wohnungseigentum in Geschossbauten in Dresden 1991 bis 2003



Kaufpreise für Bauplatzflächen für den individuellen Wohnungsbau in Dresden 1997 bis 2003



Mietniveau in Dresden 2003

Preise für Eigentumswohnungen in Neubauten und in Altbauten mit mittleren 1.900 Euro/m<sup>2</sup> das gleiche Niveau aufweisen. Die höchsten Umsätze bei Bestandsgebäuden wurden in Denkmalschutz- und Stadterneuerungsgebieten erzielt. Die Preise für Wohnungen in Plattenbauten liegen bei unter 900 Euro/m<sup>2</sup>.

Nach dem Rückgang der Kaufpreise für Bauplätze in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre sind die Preise bei gleichzeitig nachlassenden Umsätzen seit 2000 relativ stabil. Leicht gestiegen sind die Preise für Flächen zum Bau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Die Preise für Eigenheimflächen sind stabil und die Preise für Flächen des Zweifamilienhausbaus leicht rückläufig. Für Einfamilienhausstandorte in mittlerer und guter Wohnlage wur-

den im Mittel 125 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen hat wie auch in den Vorjahren weiter zugenommen. Bei den ca. 250 Objekten handelte es sich in der Mehrzahl um Eigentumswohnungen.

<sup>10</sup> weitere Informationen in: Landeshauptstadt Dresden 2004: Dresdner Mietspiegel 2004. Dresden.; TU Dresden 2004: Methodenbericht zum Dresdner Mietspiegel 2004. Unveröffentlichter Bericht im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden.

<sup>11</sup> Die Mietwerte entstammen der Erhebung zum aktuellen Dresdner Mietspiegel aus dem Jahr 2003 und beziehen sich nur auf die am freien Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen.



### ■ 3.4 Wohnungsversorgung

Die Wohnungsversorgung der Dresdner Bevölkerung hat sich hinsichtlich der Raumanzahl deutlich verbessert. Ein Viertel der Haushalte wohnt in einer Wohnung, deren Raumanzahl der Zahl der Personen im Haushalt entspricht. Für mehr als zwei Drittel der Dresdner Haushalte stehen sogar mehr Räume zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 2003 65,0 m<sup>2</sup>. Damit erhöhte sie sich gegenüber 1990 um 4,7 m<sup>2</sup>. Der Wohnflächenverbrauch betrug im Jahr 2003 durchschnittlich 36 m<sup>2</sup> pro Person<sup>13</sup> und ist damit seit 1990, als er bei 29,3 m<sup>2</sup> pro Person lag, deutlich gestiegen.

### ■ 3.5 Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen

Im Jahr 2003 konnten sich alle Haushalte bis auf wenige Ausnahmen (z. B. von Obdachlosigkeit Bedrohte oder Betroffene) nach ihrem individuellen Wohnbedarf, entsprechend ihrer finanziellen Möglichkeiten am Wohnungsmarkt versorgen. Der gegenwärtige Wohnungsbestand bietet die Gewähr, dass diese Situation noch einige Jahre andauern wird.

Handlungsbedarf hat die Stadt bei der Sicherung der Wohnungsversorgung für besondere Personengruppen.

#### Bedarf an Wohnungen für schwerbehinderte und ältere Bürger

Um den Bürgern über 60 Jahre möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen, muss das Angebot an alten- und behindertengerechten Wohnungen im jeweiligen Stadtteil und in der vorhandenen Bausubstanz entwickelt werden. Der Anteil dieser Wohnungen am Gesamtbestand muss langfristig auf 20 bis 25 Prozent ansteigen, denn in mehr als 40 Prozent aller Haushalte leben jetzt schon Personen über 55 Jahre. Davon sind 95 Prozent Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Die meisten von ihnen benötigen entsprechend kleine Wohnungen.

In Dresden gibt es momentan rund 2.000 rollstuhl- und altengerechte Wohnungen (nach DIN 18025). Bezogen auf die Richtlinien des Sächsischen Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Familie besteht eine Angebotslücke von ca. 1.000 rollstuhlgerechten Wohnungen. Ein noch größeres Defizit besteht mit 17.500 Wohnungen bei den nach DIN-Norm altengerechten Wohnungen. Der Gesamtbedarf an rollstuhl- und altengerechten Wohnungen von ca. 21.000 ist damit nur zu etwa neun Prozent gedeckt. Ein über den offiziellen Bedarf von 21.000 Wohnungen reichender Bestand an altengerechten Wohnungen

Wohnungsgröße nach Raumanzahl	Wohnungsverteilung auf Haushalte 2002 <sup>12</sup>				
	Haushaltsgröße				
	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	>4-Pers.-HH
1-Raum-Whg.	17 100	900	300	0	0
2-Raum-Whg.	63 100	23 800	1 700	200	0
3-Raum-Whg.	22 500	49 500	18 200	4 500	800
4-Raum-Whg.	3 200	12 800	8 300	8 600	1 600
>4-Raum-Whg.	1 100	4 600	4 600	4 600	2 800

#### Bedarf an barrierefreien alten- und behindertengerechten Wohnungen

bezogen auf die Bevölkerung am 31.12.2002: 474.730 und die Zahl der Wohnungen am 31.12.2002: 293.900

	rollstuhlgerecht	altengerecht
Anzahl der laut Übersicht Betreutes Wohnen nach DIN 18025 vorhandenen Wohneinheiten	342	1.428
Anzahl der nach den Richtwerten des MfGuS nach DIN 18025 notwendigen Wohneinheiten <sup>14</sup>	1.424	18.989
Anzahl der nach den Richtwerten des MfGuS fehlenden DIN-gerechten Wohnungen	1.082	17.561

scheint nicht notwendig, da den meisten Senioren laut Umfragen eine altenfreundliche Wohnung mit Barrierefreiheit innen und außen, Balkon, modernen Sanitäreinrichtungen und Notrufmöglichkeiten genügt. Aufgrund unscharfer Abgrenzungen des Begriffs »altenfreundliche Wohnform« – jenseits der DIN-Vorschriften – ist eine systematische Erfassung des aktuellen Angebots sehr schwierig. Der Bestand wird für Dresden auf ca. 10.000 »altenfreundliche Wohnungen« geschätzt.

#### Bedarf an Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, Einwohner aus anderen Kulturkreisen und Haushalten mit sozialen Integrationsproblemen

Zu den Aufgaben der Stadt Dresden zählt die Sicherung eines hinreichenden Anteils preiswerten Wohnraums für Einkommensschwache (Haushalte mit Niedrigeinkommen, Arbeitslose mit niedriger Unterstützung, Sozialhilfeempfänger) und die Verhinderung der räumlichen Konzentration dieser Gruppen auf wenige Quartiere. Das Überangebot an Wohnungen in Dresden führt auch zu einer entspannten Wohnungsmarktsituation für die einkommensschwachen Bevölkerungsschichten. Dennoch kam es in den letzten Jahren bei den Wohnungen in unteren Preislagen zu einer Reduzierung der Anzahl und Konzentration auf Wohnlagen mit mangelhafter Wohnumfeldqualität. Die Ursachen dafür liegen in den fortschreitenden Sanierungen und Modernisierungen in den Altbaubeständen sowie den weiterhin bestehen-

den Mietpreissteigerungen in den unteren Preissegmenten der unsanierten Altbauten sowie unsanierten und teilsanierten DDR-Wohnungsbauten.

Wichtige Instrumente zur Unterstützung bedürftiger Haushalte bei der Wohnungsversorgung und Wohnraumerhaltung sind das Wohngeld und die Belegungsrechte.

Die Zahl der Anträge auf allgemeines Wohngeld nach Wohngeldgesetz<sup>15</sup> stieg im Jahr 2003 in Dresden auf über 51.000 an. Tatsächlich allgemeines Wohngeld erhalten haben im Jahr 2003 in Dresden 20.643 Haushalte, was einen weiteren Anstieg der Zahl der bedürftigen Haushalte bedeutet. 1996 lag die Zahl der wohngeldberechtigten Haushalten noch bei 13.376.

Bei den bedürftigen Haushalten handelt es sich in der Mehrzahl um Ein- und Zwei-

<sup>12</sup> Die Zahlenangaben beruhen auf einer Schätzung deren Grundlage die Daten der Kommunalen Bürgerumfrage 2002 bildeten.

<sup>13</sup> bezogen auf die bewohnten Wohnungen, d. h. ohne Leerstand

<sup>14</sup> Richtwert des Ministeriums für Gesundheit und Soziales (MfGuS) für rollstuhlgerechte Wohnungen drei WE/1000 EW; Richtwert des MfGuS für altengerechte Wohnungen 40 WE/1000 WE

<sup>15</sup> Beim Wohngeld ist zwischen »allgemeinem Wohngeld« und »besonderem Mietzuschuss« zu unterscheiden. Bei ersterem erfolgt ein Zuschuss zu den Aufwendungen für den Wohnraum, vor allem, wenn die Höhe der Miete die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Haushaltes übersteigt. Die Höhe des allgemeinen Wohngeldes richtet sich nach der Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen, dem Familieneinkommen und nach der monatlichen Miete. Einen »besonderen Mietzuschuss« erhalten Personen die Empfänger von Sozialhilfe oder Kriegsopferfürsorge sind.

Personen-Haushalte bzw. Alleinerziehende. Sie benötigen bei mittleren Mietpreisen von drei bis vier Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt) Wohnungsgrößen von 40 bis 60 m<sup>2</sup>, um im Bereich des wohngeldgestützten Höchstmietbetrages zu bleiben. Größere Haushalte haben bezüglich der Wohnungsgröße mehr Spielraum und somit weniger Probleme eine bezahlbare Wohnung zu finden. Zumutbare Wohnungen in diesem Mietbereich sind laut Mietspiegel vor allem in den Baualterstufen 1946 bis 1969 und 1970 bis 1990 in allen Sanierungsstufen einschließlich einer Reserve leerstehender Wohnungen vorhanden. Mit vorsichtiger Sanierung und entsprechend geringer Mietsteigerung kann das Niveau einige Jahre gehalten werden.

Grundlage für die Belegungsrechte sind Vereinbarungen mit kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen auf Basis des Belegungsrechtsgesetzes oder zeitlich befristete Belegungsbindungen für Wohnungen, die mit Wohnungsbauaufördermitteln gebaut oder saniert wurden. Zum Bezug der Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich, der auf Antrag und unter Nachweis der sozialen Bedürftigkeit von der Kommune ausgestellt wird.

Für die Nutzung städtischer Belegungsrechte standen in Dresden Mitte 2004 insgesamt ca. 6.600 Wohnungen zur Verfügung, die in drei Bestandsformen für belegungsgebundenen Wohnraum (bgW) bereitgestellt werden:

#### ■ **Belegungsgebundene Wohnungen nach Sächsischem Belegungsrechtsgesetz (WBS L)**

Im Jahr 2003 verfügte die Stadt über ca. 5.000 Wohnungen mit Belegungsrechten nach Sächsischem Belegungsrechtsgesetz, d. h. im Bestand der städtischen Wohnungsgesellschaft. Im Jahr 2000 standen noch 22.000 Wohnungen zur Verfügung. Damit erfolgte eine Verringerung der Belegungsrechte für Wohnungen im kommunalen Bestand von 50 Prozent auf 10 Prozent. Die Reduzierung ergibt sich daraus, dass:

- der bisherige Bestand nicht ausgeschöpft wurde, u. a. aufgrund vieler großer Wohnungen,
- der Anteil der Wohnungen mit Mietpreisen die den Angemessenheitskriterien der Stadt entsprechen, weiter durch Sanierungen und Modernisierungen abgenommen hat und
- Teile des belegungsgebundenen Bestandes in Vorbereitung bzw. Umsetzung des Stadtumbaus leer gezogen bzw. abgerissen wurden.

Mit der Reduzierung des Bestandes an belegungsgebundenen Wohnungen kam es zu einer Konzentration der Bestände auf

wenige Quartiere. Auch 2003 wurden nicht alle angebotenen belegungsgebundenen Wohnungen durch Bewerbung von Interessenten beim Vermieter oder aufgrund von Vermittlungen der Stadt genutzt. Der Leerstand in diesen Beständen wird auf 10 bis 15 Prozent geschätzt und ist u. a. die Folge des zum Teil schlechten Zustandes einiger Wohnungen. Die Belegung in den Beständen der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft konzentriert sich auf Haushalte von Sozialhilfeempfängern mit pauschalisiertem Wohngeld, woraus sich eine maximale Nettokaltmiete von 4,09 Euro/m<sup>2</sup> ergibt. In den meisten Fällen handelt es sich um unsanierte und in einem geringen Umfang um teilsanierte Wohnungen in DDR-Wohnungsbauten.

#### ■ **Belegungsgebundene Wohnungen nach Städtebauförderung (WBS S)**

Die zweite Form belegungsgebundenen Wohnraums mit städtischen Belegungsrechten besteht für Wohnungen in Stadterneuerungsgebieten, die mit Hilfe von Städtebaufördermitteln saniert wurden. Die meisten der insgesamt 1.500 Wohnungen liegen in den Sanierungsgebieten Äußere Neustadt und Pieschen. Für diese Wohnungen bestehen in der Regel Belegungs- und Mietpreisbindung über 12 bis 25 Jahre. Die Mieten lagen bei Einzug zwischen 7,00 und 8,50 DM/m<sup>2</sup> und konnten alle drei Jahre um 1,00 DM/m<sup>2</sup> erhöht werden. Die Marktlage hat aber dazu geführt, dass viele der Vermieter auf eine weitere Mieterhöhung verzichten, so dass die Preise heute zwischen 4,00 bis 6,00 Euro/m<sup>2</sup> liegen. Der Leerstand der belegungsgebundenen Wohnungen in den Sanierungsgebieten liegt bei weit unterdurchschnittlichen sechs Prozent. Die Vermittlung von Wohnungen in diesen Beständen erfolgt direkt bzw. nur mit Zustimmung der zuständigen Stellen der Stadtverwaltung.

#### ■ **Belegungsgebundene Wohnungen nach Förderung durch Landeswohnungsbauprogramm und Zweckentfremdungsmitteln (Aufwendungszuschuss)**

■ Weitere städtische belegungsgebundene Wohnungsbestände bestehen für Wohnungen, die mit Mitteln des Landeswohnungsbauprogramms und Zweckentfremdungsmitteln (Aufwendungszuschuss) gefördert wurden. Diese Wohnungen, zu denen 2004 nur ca. 100 zählten, werden im besonderen an ältere und behinderte Bürger vermittelt. Für die Wohnungen besteht eine Belegungs- und Mietpreisbindung über den gesamten Förderzeitraum.

■ Belegungsgebundene Wohnungen ohne städtisches Zugriffsrecht sind die nach

dem Landeswohnungsbauprogramm bei Sanierung oder Neubau geförder-ten Wohnungen. Zu diesem Bestand zählten Mitte 2004 etwa 6.200 Wohnungen, von denen nur ein geringer Teil leer steht. Für diese Wohnungen besteht zwar eine zwölfjährige Belegungsbindung, doch erfolgt keine direkte Wohnungsvermittlung durch die Stadt, sondern eine individuelle Wohnungssuche durch Interessenten im mittleren Einkommensbereich mit WBS. Die Mieten in diesen Beständen unterlagen nur einer vierjährigen Mietpreisbindung, so dass die Miethöhen für die meisten Wohnungen heute den Regelungen des Marktes unterliegen.

Die Erstversorgung von Personen aus anderen Kulturkreisen erfolgt im Rahmen des Wohnortzuweisungsgesetzes direkt durch die Stadt. Soweit diese neuen Bürger in Dresden bleiben, nehmen sie nach einer Integrationszeit am normalen Wohnungsmarkt teil. Aufgrund ihrer kleinen Anzahl finden sich in Dresden bisher zwar kleinere Ansätze einer räumlichen Konzentration, aber noch keine Gefahren der räumlichen Schließung (Ghettobildung). Ein Ausländeranteil am Ort der Hauptwohnung in Dresden zum 31.12.2003 von 3,7 Prozent lässt auch längerfristig nicht solche Probleme erwarten, wie sie westdeutsche Großstädte mit 15 bis 30 Prozent Ausländeranteil haben.

Eine kleine Minderheit bilden Personen, die sich nicht sozial integrieren können oder wollen. Sie sind in der Regel empfindliche Störungsherde in Wohngemeinschaften oder deren Umfeld. Solche Fälle sind nur individuell durch Vermieter und Stadt (Sozialamt) lösbar.

## 4 Wohnungsmarktprognose

### ■ 4.1 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Die weitere Bevölkerungsentwicklung bis 2020 wurde auf der Grundlage folgender Daten und Annahmen prognostiziert.<sup>16</sup>

Die Bevölkerungsprognose für die Landeshauptstadt Dresden geht von einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 aus. Bis zum Jahr 2015 wird eine Steigerung der Einwohnerzahl auf 102,8 Prozent des Bestandes von Mitte 2004 erwartet. Das heißt, die voraussichtlich weiterhin geringen natürlichen Bevölkerungsverluste werden durch einen Zuwanderungsüberschuss aber kompensiert. Diese Tendenz wird durch die Entwicklung der letzten Jahre gestützt, z. B.

durch den Zuwachs von 900 Einwohnern seit 2001. Nach 2015 kommt es wieder zu einem leichten Einwohnerrückgang, da zu dieser Zeit die geburtenschwachen Jahrgänge der Wendezeit in das Haushaltsgründungsalter kommen. Für 2020 wird eine Einwohnerzahl von 487.600 prognostiziert, was 102,0 Prozent des heutigen Bestandes entspricht.

Bis 2015 wird damit gerechnet, dass sich auf der Basis einer stabilen Geburtenentwicklung der Anteil der Kinder bis 14 Jahre erhöhen wird. Die Zahl der Jugendlichen und Haushaltsgründer im Alter von 15 bis 24 Jahre wird aufgrund der geburtenschwachen Jahrgänge der frühen 1990er Jahre ab 2010 deutlich zurückgehen und im Jahr 2020 um rund 20.000 geringer sein

als 2004. Hingegen wird die Zahl der über 65-Jährigen um 20.000 steigen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung läge damit bei 24 Prozent.

Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden wurde die Entwicklung der Haushalte für 2010 und 2015 ermittelt. Demnach wird die Zahl der Haushalte von 254.800 Haushalten im Jahr 2003 auf 265.000 Haushalte im Jahr 2010 zunehmen, bis 2015 jedoch wieder auf eine Haushaltsanzahl von 263.000 zurück gehen. Der Rückgang der Haushaltszahlen resultiert aus dem starken Rückgang der Zahl der 18- bis 29-Jährigen, der Hauptklientel der Haushaltsgründer. Die Verkleinerung der Haushalte, bedingt durch den Trend zur Singularisierung, wird sich weiter fortsetzen, kann die ausbleibenden Haushaltsgründer aber nicht mehr kompensieren.

In den Haushaltsprognosen bis 2010 bzw. 2015 sind weiterhin Aussagen über die differenzierte Entwicklung der Haushaltsformen enthalten.

### ■ 4.2 Wohnungsbedarf

Der sich aus der Haushaltszunahme ergebende Wohnungsmehrbedarf bis 2015 von etwa 10.000 Wohneinheiten wird zum überwiegenden Teil aus dem Bestand gedeckt werden können. Die Angebotsstruktur wird jedoch in Bezug auf Wohnungs- und Gebäudetyp, Wohnlage, Wohnungsgröße und -ausstattung etc. nicht in vollem Umfang mit dem Bedarf übereinstimmen. Aus diesem Grund werden anpassende Maßnahmen im Bestand sowie der Neubau bestimmter Wohnungen erforderlich sein.

Die Nachfrage nach Wohneigentum wird in den kommenden Jahren stabil bleiben, wie Bürger- und Expertenumfragen ergaben. In den vergangenen drei Jahren wurden ca. 500 Eigenheime pro Jahr in der Stadt errichtet. Aus den Ergebnissen der Kommunalen Bürgerumfrage 2003 wurde unter Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse ein bis 2010 bestehender Bedarf an Eigenheimen für rund 5.000 Haushalte berechnet. Um diesen Baulandbedarf

Altersgruppen von/bis Jahre	Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung zur Jahresmitte ...					Änderung 2002 zu 2004 in %
	2004	2006	2010	2015	2020	
0-2	12 800	13 700	14 300	14 000	13 000	1,6
3-5	11 600	12 300	13 400	13 800	13 100	12,9
6-14	27 700	26 700	32 500	36 300	37 000	33,6
15-17	15 900	14 000	8 000	10 700	11 900	-25,2
18-24	49 200	48 300	42 300	30 700	32 700	-33,5
25-29	37 000	39 100	38 600	35 400	27 300	-26,2
30-44	105 500	105 200	105 700	105 300	105 100	-0,4
45-59	86 100	90 100	97 400	99 400	98 900	14,9
60-64	36 800	30 800	25 200	31 000	29 700	-19,3
65 u. ä.	95 700	103 700	113 900	115 100	118 900	24,2
<b>Dresden insgesamt</b>	<b>478 200</b>	<b>483 900</b>	<b>491 300</b>	<b>491 900</b>	<b>487 600</b>	<b>2,0</b>

Verteilung der Haushaltsgrößen			
	Bestand 2003	Prognose 2010	Prognose 2015
1 Person pro Haushalt	45 %	46,5 %	45,5 %
2 Pers. pro Haushalt	31 %	30,5 %	31,5 %
3 Pers. pro Haushalt	14 %	14 %	14 %
4 Pers. pro Haushalt	8 %	7 %	7 %
> als 4 Personen pro Hh.	2 %	2 %	2 %
mittl. Personen/Haushalt	2,05	1,9	1,9

durch Angebote im Stadtgebiet Dresdens abzudecken, wurde eine intensive Standortmobilisierung betrieben. Insgesamt stehen potenzielle Bauflächen für mindestens 8.500 Wohnungen in Eigenheimen zur Verfügung, davon 5.200 auf größeren Flächen (ab 0,5 ha bzw. mehr als 5 Bauplätze), 3.000 in Baulücken und 300 auf Bauplätzen in integrierten innerstädtischen Lagen für alternative Eigentums- und Wohnformen.

Von den Bauflächen auf größeren Flächen sind:

- rund 1.800 bereits erschlossen und stehen damit der kurzfristigen Realisierung zur Verfügung,
- weitere 1.300 Eigenheimstandorte aufgrund der einfachen Erschließbarkeit mittelfristig verfügbar und
- 3.000 Bauplätze bei Bedarf langfristig realisierbar.

Wünsche nach Eigentumswohnungen können aus dem Bestand oder Neubau von Geschosswohnungen gedeckt werden.

Der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum wird sich nur sehr langsam weiter erhöhen und sich erst langfristig an das Niveau vergleichbarer westdeutscher Städte wie Stuttgart, Dortmund, Nürnberg oder Hannover annähern.

Die Nachfrage nach zusätzlichem Geschosswohnungsbau ist gegenwärtig aufgrund des erheblichen Überangebotes gering. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern wird sich dementsprechend auch in den nächsten Jahren nur auf niedrigem Niveau vollziehen. Er konzentriert sich 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.

<sup>16</sup> Basis für die gesamtstädtische Prognose ist der Bevölkerungsbestand vom 30.06.2004. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung basiert auf den Annahmen, dass: die Geburtenentwicklung bei leicht ansteigender Fruchtbarkeitsrate von 1,35 auf 1,45 weiterhin stabil bleibt; der Suburbanisierungsdruck weitgehend abgebaut ist und die Migrationsprozesse künftig zu einer leicht positiven Wanderungsbilanz führen werden und es zu keinem bedeutenden Zuzug aus östlichen Ländern kommen wird. Alle maßgeblichen Einflussfaktoren für die Berechnungen wurden von einer Expertengruppe aus Wissenschaft, Praxis und Stadtverwaltung erarbeitet.

## 5 Der Dresdner Wohnungsmarkt im Vergleich

	Hannover	Leipzig	Bremen	Stuttgart	Dresden	Trend für Dresden
Einwohner	507.400	497.800	542.987	591.426	477.700	↗
Haushalte	281.000*	278.100	291.000**	291.765	254.800	↗
Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	76,2 %	39,0 %	52,4 %	60,1 %	35,6 %	↘
Arbeitslosenquote	14,1 %	19,7 %	12,7 %	7,0 %	18,9 %	→
Sozialhilfeempfängerquote	7,3 %	5,2 %**	8,7 %	3,8 %	3,3 %	↗
Zahl der Wohnungen	280.160**	316.763	280.589	291.009	295.000	↗
Baugenehmigungen für Wohnungen	718*	1.126	1.357	560	761	↘
Wohnungsfertigstellungen	1.456*	984	1.198	930	630	↘
durchschn. Wohnungsgröße	74m <sup>2</sup> /Whg.	k.A.	76 m <sup>2</sup> /Whg.	74 m <sup>2</sup> /Whg.	65m <sup>2</sup> /Whg.	↗
Wohnflächenverbrauch	39,8m <sup>2</sup> /P**	41,8m <sup>2</sup> /P	39,4m <sup>2</sup> /P	36,4m <sup>2</sup> /P	36,0m <sup>2</sup> /P	↗
Wohnungsl Leerstand 2002	2,9 %	17,0 %	k.A.	k.A.	13,6 %***	↘

Wohnungsmärkte weisen immer eine lokale Spezifik auf, die sich u. a. aus der besonderen Baugeschichte der Städte, lokalen Wirtschaftsstrukturen sowie Unterschieden in den stadtpolitischen Strategien und Entscheidungen ergeben. Um dennoch die Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes auf einem allgemeineren Niveau einschätzen zu können, wurden ausgewählte Kennziffern der Wohnungsmarktentwicklung für Dresden und vier weitere deutsche Städte ähnlicher Größenordnung zusammen gestellt.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> \*Zahlen von 2000; \*\* Zahlen von 2001; \*\*\*Zahlen von 2003



## Impressum

Herausgeber:  
Landeshauptstadt Dresden  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt  
Abt. Stadtentwicklungsplanung  
Telefon (03 51) 4 88 32 32  
Telefax (03 51) 4 88 38 13  
E-Mail: [stadtplanungsamt@dresden.de](mailto:stadtplanungsamt@dresden.de)  
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Telefon (03 51) 4 88 23 90  
und (03 51) 4 88 26 81  
Telefax (03 51) 4 88 22 38  
E-Mail: [presseamt@dresden.de](mailto:presseamt@dresden.de)  
Postfach 12 00 20  
01001 Dresden  
Internet: [www.dresden.de](http://www.dresden.de)

Fotos:  
Stadtplanungsamt

Gesamtherstellung:  
designXpress dresden

Druck:  
Starke & Sachse Offsetdruckerei GmbH

Redaktionsschluss April 2005

Kein Zugang für elektronisch  
signierte und verschlüsselte Dokumente.  
Verfahrensanträge oder Schriftsätze können  
elektronisch (insbesondere per E-Mail) nicht  
rechtswirksam eingereicht werden.  
Dieses Informationsmaterial ist Teil der  
Öffentlichkeitsarbeit der Landeshauptstadt  
Dresden. Es darf nicht zur Wahlwerbung  
benutzt werden. Zur Unterrichtung ihrer  
Mitglieder können es Parteien als Informati-  
onsmaterial nutzen.