

Dresden.  
Dresdner



**Wohnungsmarktbericht**  
der Landeshauptstadt Dresden  
2006

**Wohnungsmarktbericht**  
der Landeshauptstadt Dresden  
2006

# Inhalt

■ <b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
■ <b>1 Wohnungsnachfrage</b>	<b>4</b>
■ 1.1 Bevölkerungsentwicklung	4
■ 1.2 Entwicklung der Altersstrukturen	9
■ 1.3 Entwicklung der Sozialstrukturen	10
■ 1.4 Haushaltsstruktur- und Sozialentwicklung	12
■ <b>2 Wohnungsangebot</b>	<b>14</b>
■ 2.1 Bestandsentwicklung	14
■ 2.2 Angebotsstruktur	16
■ <b>3 Wohnungsmarkt</b>	<b>22</b>
■ 3.1 Angebots-Nachfrage-Situation	22
■ 3.2 Mietwohnungsmarkt	23
■ 3.3 Wohneigentumsmarkt	26
■ 3.4 Wohnungsversorgung	27
■ 3.5 Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen	28
■ 3.6 Wohnungslosigkeit	31
■ 3.7 Studentisches Wohnen in Dresden	31
■ <b>4 Wohnungsmarktprognose und Bauplanungen</b>	<b>32</b>
■ 4.1 Bevölkerungsprognose	32
■ 4.2 Haushaltsprognose	32
■ 4.3 Planungen zum Wohnungsabriss und Stadtumbau Ost	33
■ 4.4 Wohnungsbaupotenziale	33
■ 4.5 Wohnungsbedarf	34
■ <b>5 Der Dresdner Wohnungsmarkt im Vergleich</b>	<b>36</b>
■ <b>Quellenverzeichnis</b>	<b>37</b>
■ <b>Karte der Stadtteile in Dresden</b>	<b>38</b>
■ <b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>39</b>

# Vorbemerkung

Der Dresdner Wohnungsmarkt hat seit 1990 einen umfangreichen Wandel erfahren. Die wohl bedeutendsten Veränderungen sind die Entstehung eines deutlichen marktrelevanten Wohnungsüberangebotes und die umfangreiche Privatisierung der Wohnungsbestände, die mit dem Verkauf der WOBA Dresden im Frühjahr 2006 ihren vorläufigen Höhepunkt erreichte.

Ziel des vorliegenden 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 dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht 2006 wird der 2004 erstmals veröffentlichte Bericht fortgeschrieben. Neu aufgenommen wurden Aussagen zum »studentischen Wohnungsmarkt« und zur »Wohnungslosigkeit« sowie genauere Betrachtungen zum Stadtbau in Dresden. Aufgrund des WOBA-Verkaufs enthält der Wohnungsmarktbericht zudem eine ausführliche Betrachtung der Eigentümerentwicklung und -struktur auf dem Dresdner Wohnungsmarkt.

Der vorliegende Bericht entstand in Zusammenarbeit der Technischen Universität Dresden, Lehrstuhl für Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie und der Landeshauptstadt Dresden. Die Datengrundlage des Wohnungsmarktberichtes bilden Informationen der Stadtverwaltung Dresden und der Technischen Universität Dresden. Die wichtigsten Quellen sind:

- Kommunale Bürgerumfrage 2005 (KBU 2005)
- Statistische Berichte der Kommunalen Statistikstelle Dresden (KST)
- Dresdner Mietspiegel 2006 (MSP 2006)
- Grundstücksmarktbericht Dresden vom Gutachterausschuss zur Ermittlung von Grundstückswerten in der Landeshauptstadt Dresden, Stand 1. Januar 2006 (GSMB 2006)

Die verwendeten Zahlenangaben beziehen sich in den meisten Fällen auf den Datenstand von Ende 2005. So weit es möglich und notwendig war, wurden aktuellere Daten des Jahres 2006 genutzt.

Dresden, März 2007

# 1 Wohnungsnachfrage

## 1.1 Bevölkerungsentwicklung

Dresden weist eine positive Einwohnerentwicklung auf: Im Jahr 2005 lebten 15.000 mehr Menschen in Dresden als im Jahr 2000. Diese ab dem Jahr 2000 zu verzeichnende langsame, aber stetige Zunahme der Einwohnerzahlen Dresdens hat sich auch in den beiden letzten Jahren fortgesetzt.

Bezogen auf den aktuellen Gebietsstand leben heute dennoch 4,5 Prozent Einwohner weniger in der Stadt als 1990. Dieses Einwohnerdefizit ist auf die von 1990 bis 1999 bestehenden Einwohnerverluste zurück zu führen. Maßgeblich für den Bevölkerungsrückgang zwischen 1990 und 1999 waren die beträchtlichen Wanderungsverluste (-26.300 Einwohner) sowie der negative Saldo aus Geburten und Sterbefällen (-22.000 Einwohner).

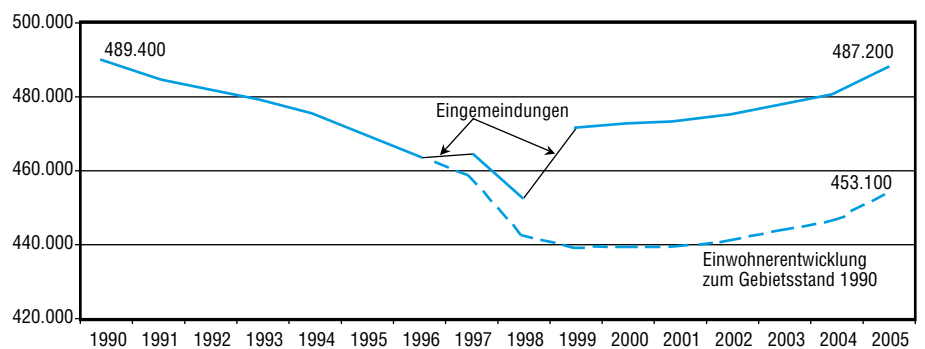
Seit dem Jahr 2000 weist Dresden eine stetige Einwohnerzunahme auf, die auf zwei wesentliche Faktoren zurück zu führen ist:

- ein in den letzten Jahren fast ausgeglichener Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie
- ein seit dem Jahr 2000 positiver Wanderungssaldo.

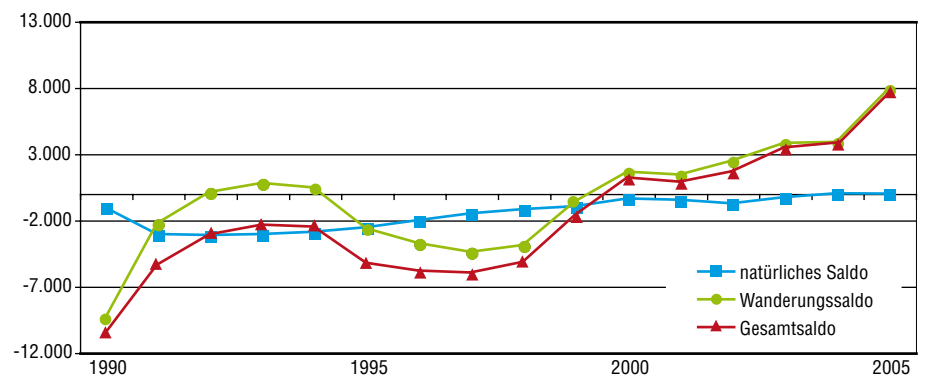
Punkt zwei wird dabei in starkem Maße durch die Einführung der Umzugsbeihilfe für Studierende ab 2001 begünstigt – jährlich haben 2.500 bis 2.800 Studierende in Dresden ihren ersten Wohnsitz angemeldet und die finanzielle Unterstützung erhalten.

Dresden wächst damit entgegen dem allgemeinen regionalen Trend und zählt gemeinsam mit Potsdam, Leipzig und Jena zu den wenigen wachsenden Großstädten Ostdeutschlands.

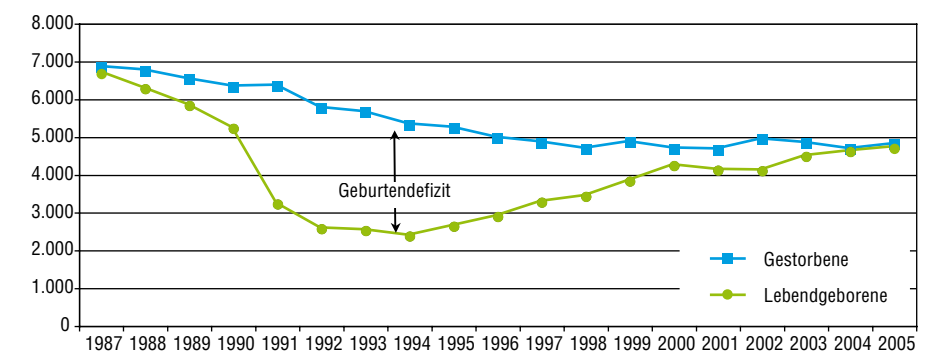
## Einwohner der Stadt Dresden von 1990 bis 2005 zum jeweiligen Gebietsstand



## Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungen 1990 bis 2005



## Entwicklung der Geburten und Sterbefälle 1987 bis 2005



## Bevölkerungsbewegung – natürliche Entwicklung

Im Jahr 2005 bestand in Dresden erstmals seit mehr als 15 Jahren wieder ein ausgeglichener Saldo der natürlichen Einwohnerentwicklung, d. h. die Zahl der Geburten entsprach in etwa der Zahl der Sterbefälle. Seit Anfang der 1980er Jahre war die Zahl der Geburten in Dresden zurück gegangen und erst ab 1995 wieder angestiegen. Auch in den letzten drei Jahren nahm die Zahl der Geburten jährlich zu, so dass für 2005 mit über 4.700 Lebendgeborenen das geburtenreichste Jahr nach der Wende festgestellt werden konnte. Die zusammengefasste Geburtenziffer für Dresden liegt bei rund 1.350, ein weiterer geringer Anstieg auf 1.400 erscheint möglich.<sup>1</sup> Das Niveau der Vorwendezeit wurde damit jedoch noch nicht erreicht.

Die Zahl der Sterbefälle hat in Dresden von Ende der 1980er bis Ende der 1990er Jahre stetig abgenommen und liegt seit 1996 relativ stabil bei knapp unter 5.000 Todesfällen pro Jahr. Aufgrund der steigenden Geburtenzahlen hat sich die Schere zwischen Geburten- und Sterbefällen seitdem allmählich geschlossen.

## Bevölkerungsbewegung – Wanderungen

Nach den Wanderungsverlusten von 1990 bis 1999 in Höhe von ca. 26.000 Einwohnern hat Dresden ab dem Jahr 2000 wieder ein positiver Saldo zu verzeichnen. Gesamtstädtisch ergab der Wanderungssaldo im Jahr 2005 einen Gewinn von 7.800 Einwohnern. Der positive Wanderungssaldo ist auf vier unterschiedliche Prozesse zurück zu führen.

Erstens nahmen die aufgrund der Suburbanisierung der 1990er Jahre bestehenden Wanderungsverluste mit dem Umland deutlich ab. Der durch den randstädtischen Wohnungsneubau ausgelöste Suburbanisierungsprozess erreichte 1997 seinen Höhepunkt und ist seitdem stark rückläufig. Nach einer ab 2000 bestehenden Phase der Konsolidierung, mit fast ausgeglichenem Wanderungssaldo zwischen Stadt und Umland, hatte Dresden im Jahr 2005 gegenüber dem Umland per Saldo sogar Einwohnergewinne (+1.300). Unterscheidet man das Umland noch einmal in das nahe Umland (unmittelbaren Randgemeinden) und das ferne Umland, ergibt sich ein differenziertes Bild der Entwicklung. Gegenüber dem nahen Umland verliert die Stadt Dresden per Saldo weiterhin

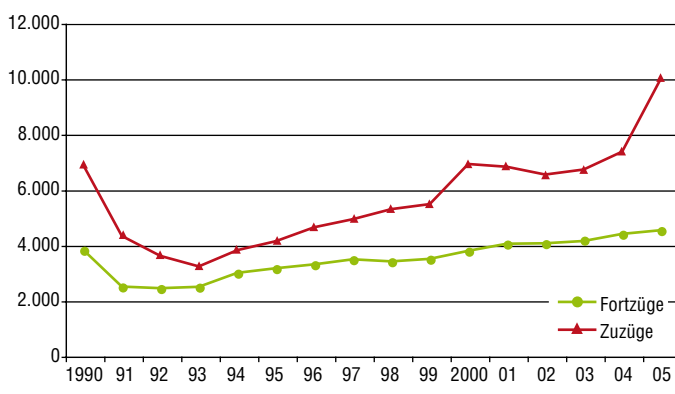
Einwohner, insbesondere in den Altersgruppen der unter 18- und ab 25-Jährigen, was auf eine weiterhin bestehende Stadt-Rand-Wanderung und Eigentumsbildung junger Familienhaushalte im Umland hinweist. Ein positiver Saldo besteht für das nahe Umland allerdings bei den 18- bis 24-Jährigen. Dabei handelt es sich um eine ausbildungs- und tätigkeitsbezogene Zuwanderung junger Haushaltsgründer nach Dresden. Gegenüber dem fernen Umland ist die Einwohnerbilanz Dresdens in allen Altersgruppen positiv. Besonders hoch sind auch hier die Einwohnergewinne bei den 18- bis 24-Jährigen. Für die Stadtregion Dresden lässt sich somit ein räumlicher Konzentrationsprozess beobachten: zum einen wächst die Stadt stärker als das Umland und zum anderen erfolgt dieses Wachstum aufgrund von Zuwanderungen aus dem Umland. Beides kann als ein Indiz für einen beginnenden Reurbanisierungsprozess interpretiert werden.

<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

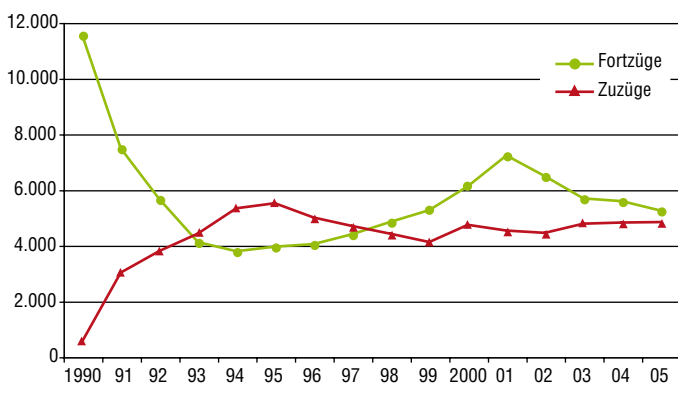
■ Wanderungen zwischen Dresden und dem Umland 1990 bis 2005



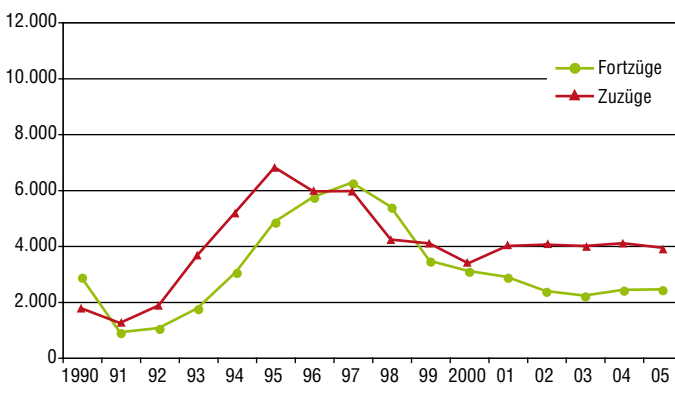
■ Wanderungen zwischen Dresden und dem übrigen Sachsen und Ostdeutschland 1990 bis 2005



■ Wanderungen zwischen Dresden und Westdeutschland 1990 bis 2005



■ Wanderungen zwischen Dresden und dem Ausland 1990 bis 2005



Der zweite Grund für den positiven Wanderungssaldo der Stadt Dresden im Jahr 2005 sind regionale Wanderungsgewinne gegenüber Sachsen (+3.100) und Ostdeutschland (+2.300). Wiederum war es vor allem die Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen, die zu etwa zwei Drittel zu diesen Wanderungsgewinnen beitrug.

Drittens gingen die Wanderungsverluste gegenüber Westdeutschland weiterhin zurück. Zogen 2001 noch 2.700 Einwohner per Saldo nach Westdeutschland, waren es 2003 nur noch 900 und im Jahr 2005 nur noch 400 Einwohner. Die Hauptgruppe der Abwandernder sind Personen im Alter von 25 bis 59 Jahren. Ein positiver Saldo mit Westdeutschland besteht hingegen bei der Gruppe der über 59-Jährigen. Zwar ist das Wanderungsvolumen dieser Altersgruppe nur sehr gering, dennoch könnte aus dem positiven Saldo auf eine Rückkehrabsicht ursprünglicher Dresdner bzw. auf eine bestehende Attraktivität Dresdens als Altersruhesitz geschlossen werden.

Der vierte Grund für den positiven Wanderungssaldo sind die seit etwa fünf Jahren stabilen Einwohnergewinne durch Zuwanderung aus dem Ausland (+1.500).

Der positive Wanderungssaldo der letzten Jahre wird zum einen durch das Meldeverhalten der Studierenden beeinflusst. Wie bereits erwähnt führte die Stadt Dresden im Jahr 2001 eine Umzugsbeihilfe für Studierende ein. Studierende, die sich als neue Bewohner in Dresden anmelden, erhielten bis 2004 eine einmalige Zahlung von 500 DM bzw. 250 Euro, ab 2005 wurde eine Unterstützung von 150 Euro gewährt. Seit 2001 haben jährlich 2.500 bis 2.800 Studierende die finanzielle Unterstützung der Stadt entgegen genommen. Die finanzielle Unterstützung hat dazu geführt, dass sich pro Jahr etwa 800 Studierende mehr anmeldeten, als vor Einführung der Zahlung. Der größte Teil der Studierenden, die Dresden als Wohnort wählen, kommt aus dem Dresdner Umland und der Region Ostsachsen. Zum anderen ist der besonders starke Anstieg der Zuzüge in 2005 mit der zum 1. Januar 2006 eingeführten Zweitwohnungssteuer zu begründen.

### Innerstädtische Differenzierung der Einwohnerentwicklung

Die insgesamt positive Einwohnerentwicklung Dresdens verlief auf Ebene der Stadtteile sehr differenziert. Insgesamt kam es seit 1990 zu einer großflächigen Entdichtung, d. h. einer deutlichen Bevölkerungsumverteilung von innerstädtischen und hochverdichteten Stadtteilen zu randstädtischen Quartieren. Seit Ende

der 1990er Jahre gewinnen wieder viele innenstadtnahe Quartiere Einwohner, wohingegen die Einwohnergewinne der randstädtischen Quartiere zurück gingen. Um die differenzierte Einwohnerentwicklung auf Stadtteilebene zu beschreiben, wurden sieben Einwohnerentwicklungstypen unterschieden:

- Gewinner
- langjährige Gewinner
- ehemalige Gewinner
- späte Gewinner
- Aufholer
- späte Aufholer
- Verlierer
- späte Verlierer
- stabilisierte Verlierer
- langjährige Verlierer

Der Typ „langjähriger Gewinner“ weist seit spätestens 1994 stetige Einwohnerzuwächse auf, die auch in den letzten fünf Jahren fortbestanden. Zu diesem Typ zählen die randstädtischen Stadtteile Gönnsdorf/Pappritz, Gompitz/Altfranken und die Albertstadt, deren Einwohnerzahlen sich seit 1990 mehr als verdoppelt haben, sowie die Stadtteile Lockwitz, Laubegast und Kleinzschachwitz mit einer Erhöhung der Einwohnerzahlen auf über 120 Prozent. Mit nur ca. zehn Prozent Zuwachs, jedoch ebenfalls mit kontinuierlichem Wachstum seit 1990 lassen sich des Weiteren die Stadtteile Hosterwitz/Pillnitz und Briesnitz dieser Gruppe zuordnen. Die Einwohnergewinne dieser Stadtteile gehen insbesondere auf die umfangreichen Neubauprojekte im Miet- und Eigenheimsektor und den damit zusammenhängenden Suburbanisierungsprozess zurück.

Zu den „ehemaligen Gewinnern“ zählen die Stadtteile, die in den 1990er Jahren spürbare Einwohnerzuwächse zu verzeichnen hatten, deren Einwohnerzahl in den letzten vier Jahren aber stagnierte. Zu den Stadtteilen diesen Typs zählen fast ausschließlich die typischen Suburbanisierungsstandorte am Stadtrand: Weißig mit einer deutlichen Einwohnerzunahme sowie Weixdorf, Langebrück/Schönborn, Hellerau-Wilschdorf, Schönfeld/Schullwitz, Leubnitz-Neuostra, Coschütz und Cossebaude.

Der Typ „späte-Gewinner“ ist durch einen Einwohnerverlust in der ersten Hälfte der 1990er Jahre und einen Wiederanstieg der Bevölkerungszahl seit Ende der 1990er Jahre gekennzeichnet. Durch Letzteren wurde eine Einwohnerzahl erreicht, die heute deutlich über der von 1990 liegt. Die frühen Einwohnerverluste waren auf die umfangreichen Sa-

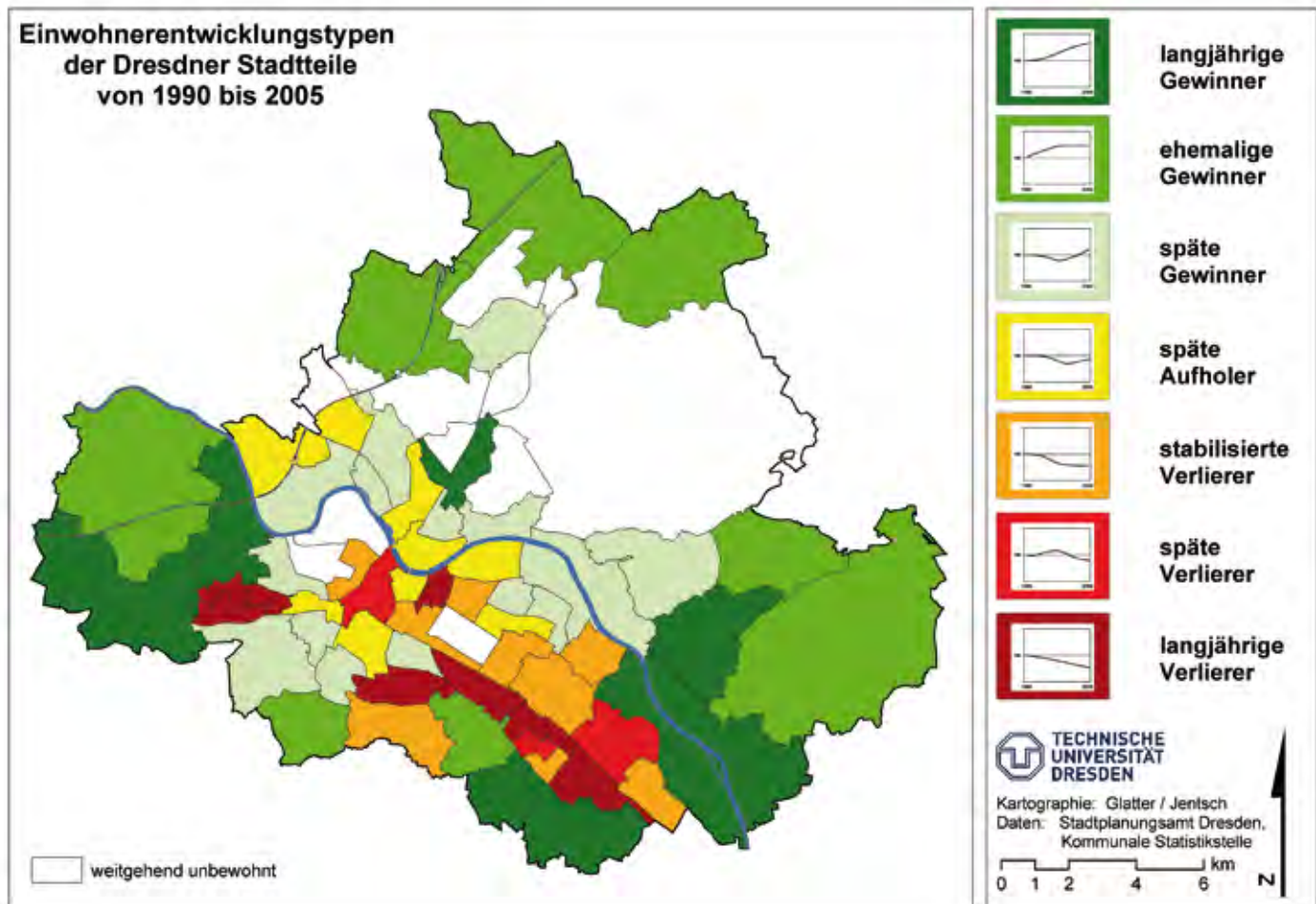
nerungsmaßnahmen zurück zu führen. Mit dem Abschluss der Sanierungen stiegen die Einwohnerzahlen in diesen Gebieten wieder an, allerdings zu unterschiedlichen Zeitpunkten. In fast allen Quartieren ist die Einwohnerentwicklung auch in den letzten zwei Jahren positiv. Zu den Quartieren diesen Typs zählen Altbauquartiere mit guter bis mittlerer Wohnlage und traditionell hohem Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum: Bühlau/Weißer Hirsch, Loschwitz/Wachwitz, Naußlitz, Mickten und Klotzsche sowie gründerzeitliche Altbauquartiere mit Sanierungsfortschritten wie Striesen Ost und West, Plauen, Cotta und Löbtau Süd, Pieschen Nord und Süd. In besonderem Maße, d. h. mit einem Bevölkerungsgewinn von 20 Prozent und mehr gegenüber 1990, setzen sich die gründerzeitlichen Altbauquartiere Äußere Neustadt, Radeberger Vorstadt und Blasewitz sowie das Studentenquartier Südvorstadt Ost an die Spitze dieser Gruppe.

Auch die Stadtteile vom Typ „späte Aufholer“ weisen einen Wechsel von Einwohnerverlusten in den frühen 1990er Jahren zu Einwohnergewinnen seit Ende der 1990er auf. Allerdings bleibt die Einwohnerzahl aktuell noch deutlich unter dem Niveau von 1990. Zu den Stadtteilen diesen Typs zählen das zentrale Quartier der Altstadt, die innenstadtnahen Quartiere mit größeren Anteilen an DDR-Wohnbauten: Südvorstadt West, Johannstadt Nord und Innere Neustadt, die innenstadtnahen Altbauquartiere Löbtau Nord, Leipziger Vorstadt und Striesen Süd sowie die innenstadtferner gelegenen Quartiere Kaditz und Trachau.

Der Typ „stabilisierter Verlierer“ weist eine seit Mitte der 1990er negative Einwohnerentwicklung auf, die sich jedoch in den letzten fünf Jahren nur noch sehr moderat vollzogen hat, so dass die Verluste gegenüber dem Jahr 2000 bei weniger als zehn Prozent liegen. Zu diesem Entwicklungstyp zählen insbesondere Stadtteile mit Anteilen an kleinen bis mittelgroßen Plattenbaugebieten: Großschachwitz, Gruna, Seidnitz-Dobritz, Tolkewitz Nord, Johannstadt Süd, Seevorstadt Ost, Kleinpestitz/Mockritz und ebenso Prohlis Süd sowie die Friedrichstadt.

Der Typ „später Verlierer“ konnte Mitte bzw. zu Ende der 1990er Jahre noch Einwohnergewinne verbuchen, verliert jedoch in den letzten Jahren tendenziell stärker an Bevölkerung. Zu den späten Verlierern gehören die Stadtteile Reick, Niedersedlitz und die Pirnaische Vorstadt.

Die Stadtteile vom Typ „langjähriger Verlierer“ weisen seit spätestens Mitte der 1990er einen stetigen Einwohnerverlust auf, der auch in den letzten fünf Jahren noch bei mehr als



zehn Prozent lag. Typische Vertreter dieses Typs sind Stadtteile mit großen Anteilen an Plattenbauten: Gorbitz, Prohlis Nord, Strehlen sowie Leuben, Räcknitz/Zschernitz und die Wilsdruffer Vorstadt.

#### Innerstädtische Mobilität

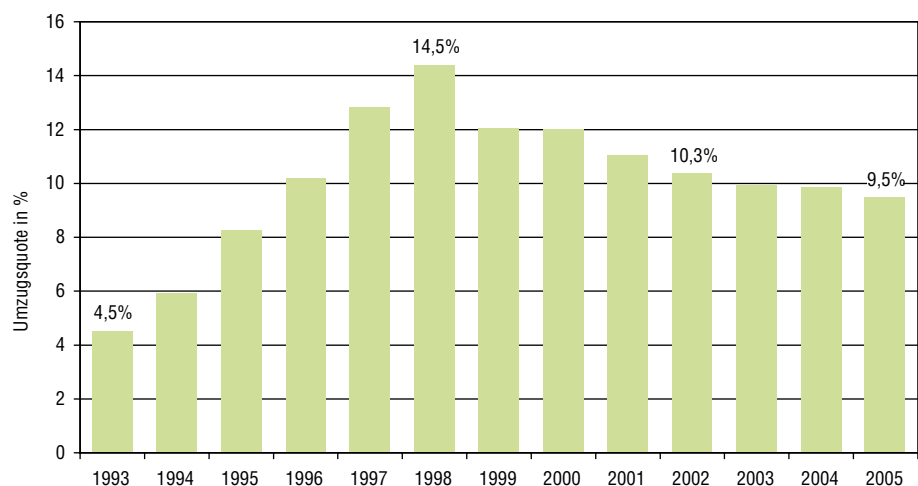
Setzt man die innerstädtische Umzüge mit der Außenwanderung Dresdens ins Verhältnis, wird deutlich, dass die stadtteilbezogene Bevölkerungsentwicklung bis 1995 stärker von der Außenwanderung, als von den innerstädtischen Umzügen beeinflusst wurde. Zwischen 1996 und 1998 kam vor allem den innerstädtischen Umzügen ein relativer Bedeutungszuwachs für die Bevölkerungsentwicklung und -zusammensetzung in den Stadtteilen zu. So wurden 1998 über 60 Prozent aller Wohnungswechsel innerörtlich vollzogen. Seitdem geht die relative Bedeutung innerstädtische Migration gegenüber dem Wanderungsvolumen zwar kontinuierlich zurück, bleibt jedoch bis heute der bestimmende Einflussfaktor für die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur der Stadtteile. Die innerstädtischen Migrationsprozesse werden von den Veränderungen des Wohnungsbestandes (Neubau- und Rückbautätigkeit), der Qualität des Wohnungs-

sangebotes, den Miet- und Kaufpreisentwicklungen sowie dem Anteil der Selbstnutzer an Wohnraum beeinflusst. Generell deutet eine hohe Umzugsintensität auf einen entspannten Wohnungsmarkt hin (Mietermarkt). Eine geringe Umzugsintensität ist hingegen für angespannte Wohnungsmärkte charakteristisch. Je mehr differenzierte Angebote auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, desto vielfältiger stellen sich Wahlmöglichkeiten für Haushalten dar, individuelle Wohnwünsche

umzusetzen.

Bis Ende der 1990er Jahre hat die innerstädtische Mobilität in Dresden stetig zugenommen. 1998 – im Jahr der höchsten innerstädtischen Mobilität wechselten mehr als 14 Prozent der Dresdner Einwohner ihren Wohnsitz innerhalb der Stadt. Dieser Mobilitätsanstieg ist die Folge des sich entwickelnden Mietermarktes, einer hohen Zahl an Gebäudesanierungen sowie einer ‚nachholenden Erfüllung‘ lang gehegter Umzugswünsche, die

#### Entwicklung der innerstädtischen Mobilität in Dresden 1993 bis 2005





in der DDR bzw. unter den bisherigen Marktbedingungen nicht realisierbar waren.

Nach 1998 ist die innerstädtische Mobilität wieder zurück gegangen, blieb aber bis 2005 mit einer Quote von fast zehn Prozent auf überdurchschnittlich hohem Niveau. Damit zogen in dem Jahr innerhalb Dresdens 46.000 Einwohner um. Diese Entwicklung der innerstädtischen Wohnmobilität in Dresden ist typisch für ostdeutsche Städte. So zeigt sich u. a. in Leipzig der gleiche Trend einer seit Ende der 1990er Jahre bestehenden kontinuierlichen Abnahme innerstädtischer Mobilität: während im Jahr 2000 eine Umzugsquote von 13,2 Prozent bestand, ging dieser Wert bis zum Jahr 2005 auf 10,4 Prozent zurück. Damit ist die innerstädtische Wohnmobilität aufgrund der Mietermarktsituation noch immer höher als in westdeutschen Großstädten wie Hannover mit 8,4 Prozent oder Stuttgart mit 7,3 Prozent Umzügen pro Jahr.

Hinsichtlich der innerstädtischen Mobilität lassen sich vier Entwicklungstypen unterscheiden: Stadtteile mit innerstädtischen Wanderungsgewinnen, Stadtteile mit innerstädtischen Wanderungsverlusten, Quartiere mit hoher Fluktuation und Quartiere mit geringer innerstädtischer Wohnmobilität.

Die innerstädtische Wanderungsbilanz der Dresdner Stadtteile setzt sich aus der Zahl der Zuzüge abzüglich der Zahl der Wegzüge eines Stadtteils zusammen. Wanderungen über städtische Grenzen finden keine Beachtung. Wanderungsgewinner von innerstädtischen Umzügen sind Gebiete mit Zuwanderungsüberschuss aus anderen Dresdner Stadtteilen. Ein positiver Wanderungssaldo ist ein möglicher Indikator für ein attraktives Wohnquartier bzw. ein Stadtteil mit umfangreicher Neubautätigkeit. In Dresden verzeichneten im Jahr 2004 die zentrenferneren Stadtteile (z. B. Laubegast, Lockwitz, Naußlitz und Kleinzschachwitz) die höchsten innerstädtischen Wanderungsgewinne.

Verlierer innerstädtischer Migration sind Stadtteile mit Wanderungsverlusten in andere Stadtteile. Ein negativer Wanderungssaldo kann ein Hinweis auf spezifische Quartiersmängel wie z. B. nicht bedarfsgerechte Wohnungsangebote und mangelnde Infrastrukturausstattung, hohe Emissionsbelastungen sein bzw. durch sehr mobile Altersgruppen (junge Haushalts-, Familiengründer) ausgelöst werden. In den Stadtteilen Strehlen, Prohlis Nord, Seevorstadt Ost, Reick oder Löbtau Süd wanderten mehr Personen innerorts ab als zu.

Stadtteile mit einem durch Wanderungen verursachten sehr hohen Bevölkerungsaustausch stellen 2004 vornehmlich die heutigen Dresdner Sanierungs- bzw. innerstädtischen Gründerzeitgebiete dar. So verließ beispiels-

weise in der Friedrichstadt, Löbtau Nord und Süd, Pieschen Süd aber auch der Inneren und Äußeren Neustadt sowie der Leipziger Vorstadt, der Inneren Altstadt und Strehlen mehr als jeder zehnte Bewohner seinen Wohnstandort und wanderte in einen anderen Stadtteil. Im gleichen Zeitraum zogen in ähnlicher Größenordnung neue Bewohner zu, blieben jedoch mit Ausnahme von Pieschen Süd unter den Werten der fortgezogenen Bevölkerung.

Von einer eher immobilen, stabilen Bevölkerung kann wiederum in zentrenfernen bzw. randstädtischen Stadtteilen gesprochen werden. Zu diesen Quartieren zählen z. B. Langebrück/Schönborn, Weixdorf, Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha, Schönfeld/Schullwitz aber auch Lockwitz, Gönnsdorf/Pappritz, Gompitz/Altfranken oder Kleinzschachwitz und Weißig. Sie erzielten zudem ausnahmslos leichte Wanderungsgewinne.

Innerstädtische Wanderungen erfolgen vornehmlich im Nahbereich des alten und damit räumlich vertrauten Wohnstandortes. Im Jahr 2004 wurden jeweils mehr als ein Drittel (35,3 Prozent bzw. 34,3 Prozent) aller innerstädtischen Wanderungen als Zu- bzw. Fortzüge innerhalb von Ortsamts- bzw. Ortschaftsbereichen realisiert. Vor allem im Ortsamtsbereich Cotta zeichnen sich Nahwanderungen überproportional häufig ab. Innerstädtische Zu- bzw. Abwanderung erfolgte hier zu mindesten zwei Fünftel, in Gorbitz Ost sogar zu 60 Prozent aus dem direkten Umfeld des Ortsamtes. Dagegen erfolgte nur maximal jeder fünfte Zu- bzw. Wegzug in den Stadtteilen Bühlau/Weißer Hirsch, Hosterwitz/Pillnitz, Klotzsche, Friedrichstadt oder Loschwitz/Wachwitz aus dem Ortsamtsbereich heraus.

Innerhalb des Jahres 2004 zogen durchschnittlich 2,9 Prozent der Wohnbevölkerung innerhalb ihres Stadtteils um. Als besonders mobil können die Bewohner in Klotzsche (7,9 Prozent), der Äußeren Neustadt (6,5 Prozent) und Gorbitz Nord/Neu-Omsewitz (6,0 Prozent) benannt werden. Während in Klotzsche Eigentumsmaßnahmen als Wanderungsgrund ausschlaggebend sein dürften, sind in der Äußeren Neustadt WG-Umbildungen und in Gorbitz Eigentumsmaßnahmen und Rückbaumaßnahmen die wichtigsten Gründe. Die geringste Fluktuation wiesen die Stadtteile Gönnsdorf/Pappritz und Hosterwitz/Pillnitz sowie allgemein Wohngebiete mit hohem Eigennutzeranteil bzw. mit langansässiger Wohnbevölkerung auf, wie z. B. die Johannstadt Süd.

### **Wohndauer**

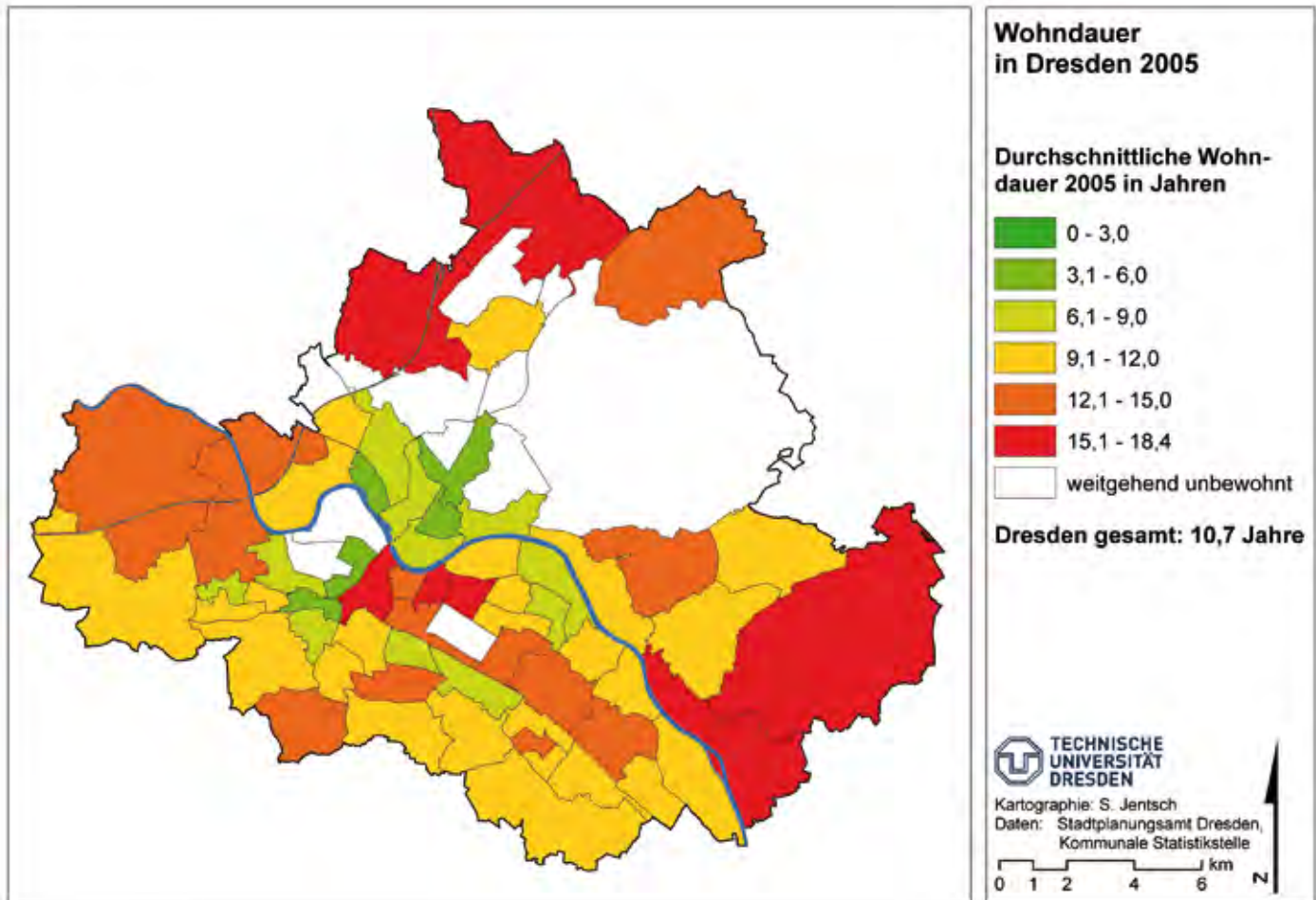
Ein weiterer Indikator für die Stabilität bzw. Mobilität einer Bevölkerung in den jeweiligen

Teilräumen ist die mittlere Wohndauer. Sie ist gebietsspezifisch abhängig vom Alter des Wohngebietes, dem Alter der Bewohner und deren Wohnstatus (Miete/Eigentum), der allgemeinen Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld sowie von Gegebenheiten des Wohnungsmarktes. So befördert ein entspannter Wohnungsmarkt mit einer großen Vielfalt verfügbarer Wohnungen, die unterschiedliche Ansprüche der Mieter erfüllen, eine tendenziell höhere Wohnmobilität und läßt dementsprechend die durchschnittliche Aufenthaltsdauer an einem Wohnort sinken.

Die durchschnittlich Wohndauer der Dresdner beträgt 10,7 Jahre. Die Stadtteile mit der höchsten mittleren Wohndauer der Bewohner sind fast alle innerhalb des 26er Rings liegende Quartiere (z. B. Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt West, Innere Altstadt, Pirnaische Vorstadt und Johannstadt Süd). Diese innerstädtischen Gebiete sind durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an älteren Bewohnern der Erstbezugsjahrgänge der 1950er bis 1970er Jahre gekennzeichnet und könnten aufgrund der hohen Überalterung bzw. durch den Zuzug jüngerer Haushalte mittelfristig zu mobilen Stadtteilen werden.

Eine hohe durchschnittliche Wohndauer weisen zudem die randstädtischen Gebiete mit traditionell hohen Wohneigentumsquoten auf, wie beispielsweise Hellerau, Weixdorf, Hosterwitz/Pillnitz, Loschwitz sowie die Ortschaften Weixdorf, Schönfeld/Schullwitz, Langebrück/Schönborn und Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha.

Stadtteile mit einer geringen durchschnittlichen Wohndauer gelten als Quartiere mit hoher Bevölkerungsfuktuation. Zu diesen Stadtteilen zählen in Dresden insbesondere die innenstadtnahen Altbauquartiere Äußere und Innere Neustadt, Radeberger Vorstadt, Leipziger Vorstadt, Pieschen, die Friedrichstadt, Cotta und Löbtau sowie Striesen und Blasewitz. In der Äußeren Neustadt, der Leipziger Vorstadt und der Friedrichstadt ist mehr als jeder zweite Bewohner erst innerhalb der letzten drei Jahre zugezogen. Diese drei Stadtteile sind die städtischen Teilgebiete mit höchsten Bevölkerungsfuktuation.



### 1.2 Entwicklung der Altersstrukturen

Von Bedeutung für den Dresdner Wohnungsmarkt ist neben der Entwicklung der absoluten Einwohner bzw. Haushaltszahlen auch die bestehende und zukünftige Altersstruktur. Die bereits seit mehreren Jahren zunehmende demographische Alterung hat sich fortgesetzt. Im Jahr 1990 lag das Durchschnittsalter der Dresdner Bevölkerung noch bei 39 Jahren und stieg bis 2005 auf 43,9 Jahre an. Die Ursachen dafür liegen in der niedrigen Geburtenrate, dem Fortzug junger Familien mit Kindern und einer weiterhin leicht steigenden Lebenserwartung.

Die demographische Alterung zeigt sich in der Veränderung der Anteile der jüngeren und älteren Bevölkerungsgruppen. Im Einzelnen ergeben sich in Dresden von 1990 bis 2005 folgende Entwicklungen:

- Rückgang des Anteils der Altersgruppe der bis 14-Jährigen von 18,5 Prozent auf 10,6 Prozent
- nahezu gleichbleibender bzw. leicht sinkender Anteil der Altersklasse zwischen 15 und 59 Jahren von 61,1 Prozent auf 60,8 Prozent
- deutliche Zunahme des Anteils der 60 Jahre und älteren Personen von 20,5 Prozent auf 26,9 Prozent, darunter weiterhin leichte

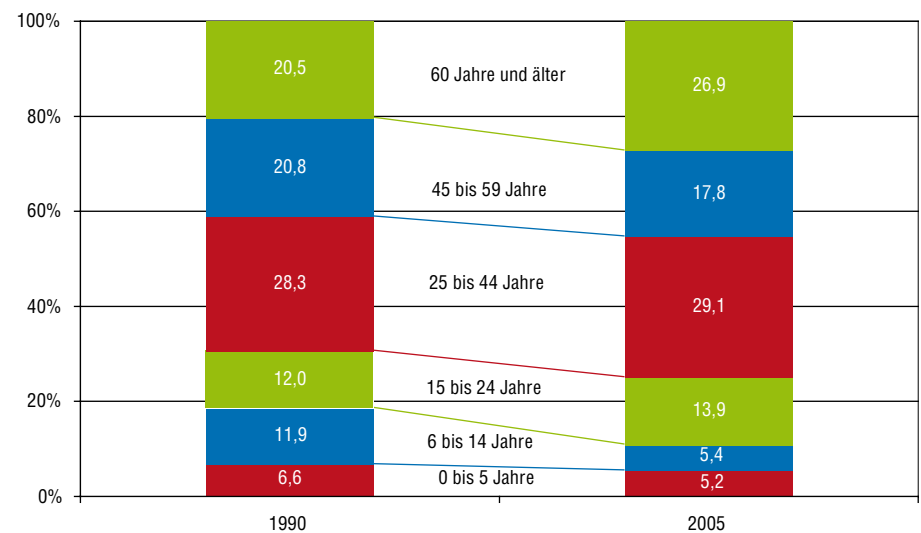
Zunahme des Anteils der Hochbetagten ab 80 Jahre

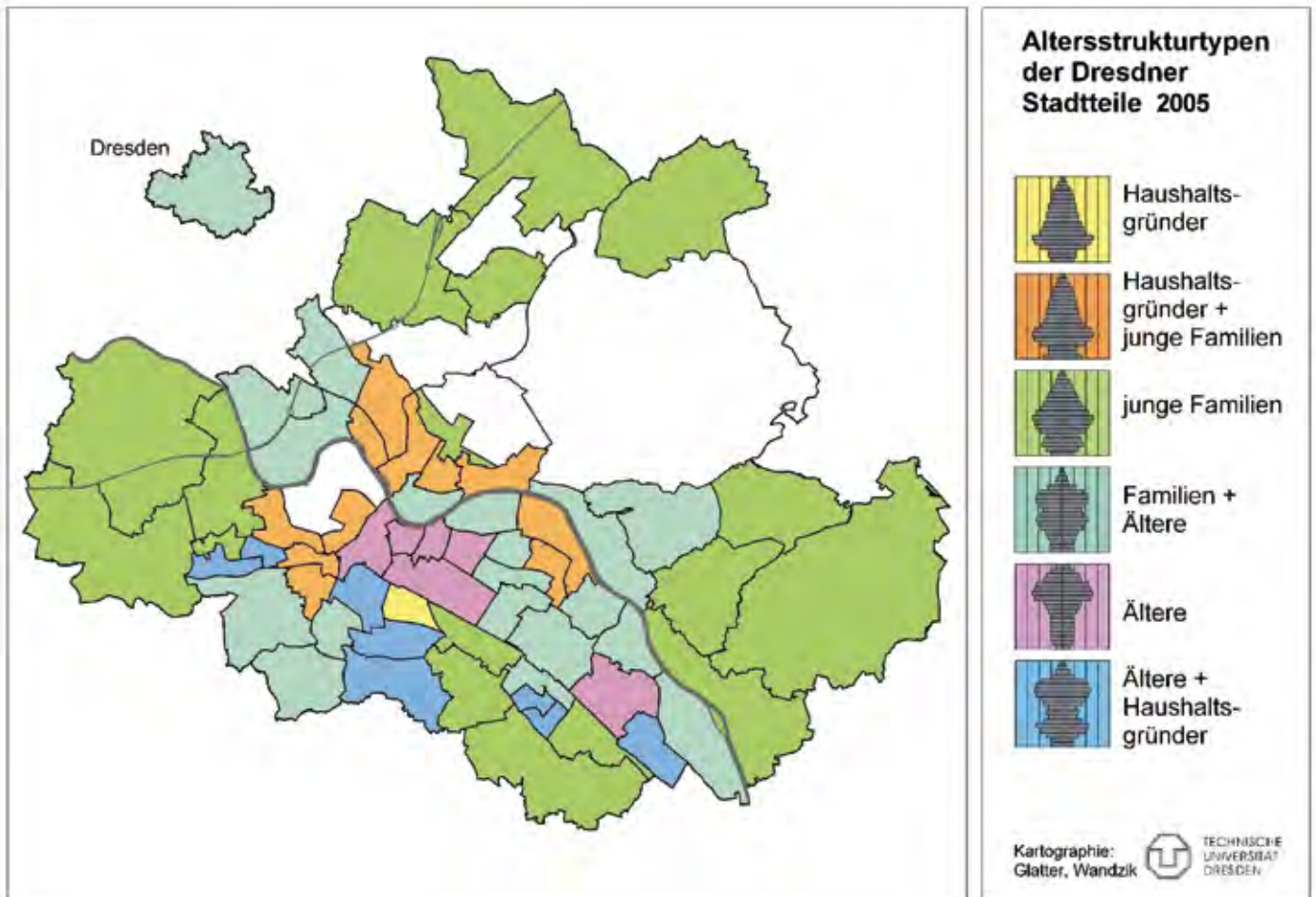
Der Alterungsprozess ist in den verschiedenen Teilräumen der Stadt unterschiedlich stark fortgeschritten. Die Dresdner Stadtteile lassen sich anhand ihres altersstrukturellen Aufbaus in sechs unterschiedliche Altersstrukturtypen differenzieren. Grundlage für

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 Ost, bedingt durch die hohe Zahl Studieren-

### Vergleich der Altersstruktur in Dresden 1990 bis 2005





der unter den Bewohnern. ‚Junge Quartiere‘ mit hohen Anteilen an Haushaltsgründern und jungen Familien sind die westlich und nördlich der Innenstadt gelegenen gründerzeitlich geprägten Stadtteile. Junge Familien dominieren die Altersstruktur in den suburbanen Gebieten und im Norden der Großwohnsiedlung Gorbitz. 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. Demographisch ‚alte Stadtteile‘, in denen überwiegend ältere Menschen leben, sind die Altstadt und ihre Randbereiche sowie der Stadtteil Leuben. Stadtteile, die ebenfalls eine hohe Überalterung, aber zugleich einen höheren Anteil an Haushaltsgründern aufweisen, 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 junge Erwachsene noch im Haushalt der Eltern leben als auch junge Haushaltsgründer zugezogen sind.

### 1.3 Entwicklung der Sozialstrukturen

#### Einkommen

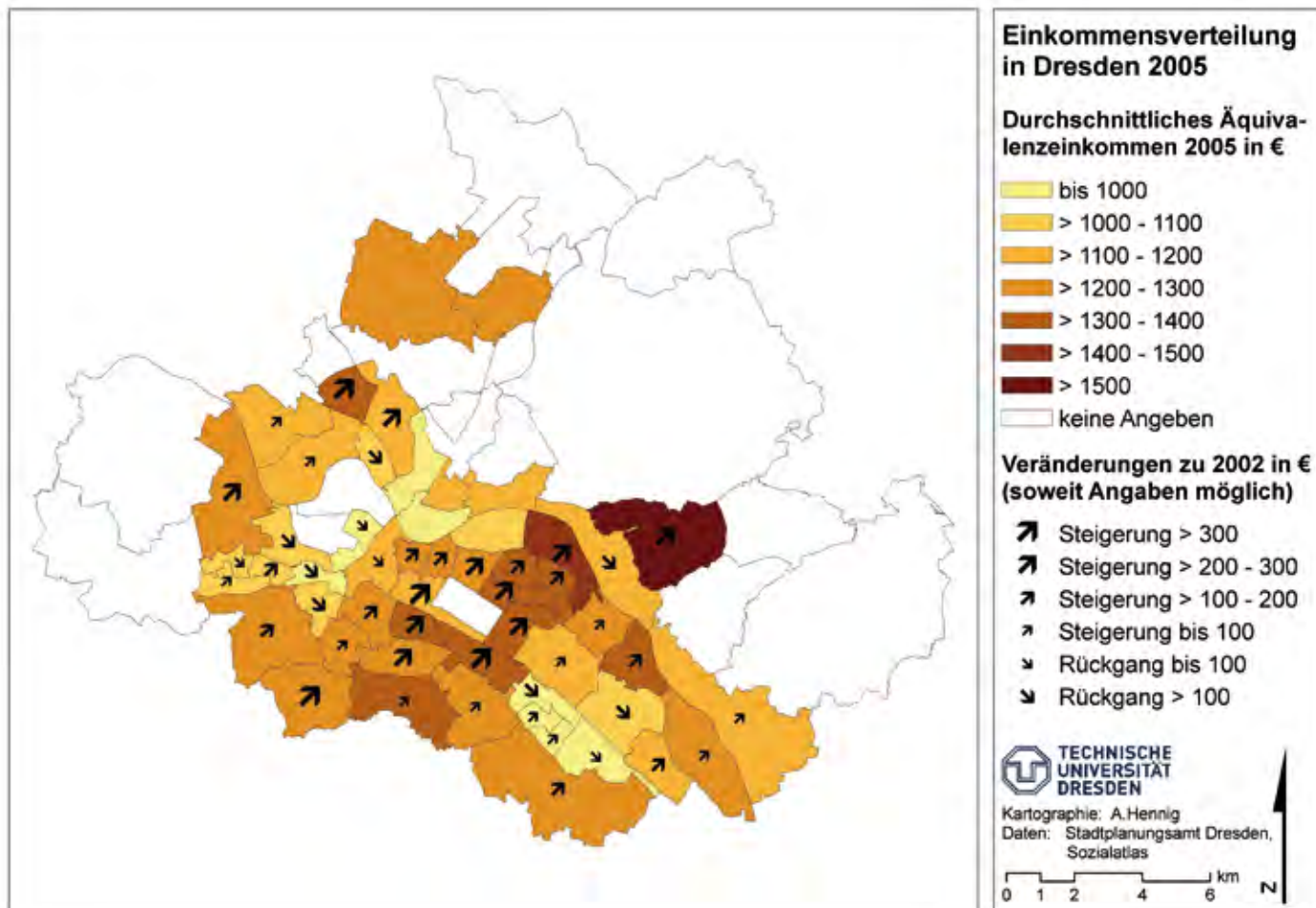
Zwischen 1998 und 2002 stieg das durchschnittliche Nettoeinkommen der Dresdner Haushalte um rund 15 Prozent an. Diese positive Einkommensentwicklung hat sich in den letzten drei Jahren nicht fortgesetzt. Lag das mittlere Haushalts-Nettoeinkommen im Jahr 2002 bei 1.650 Euro<sup>2</sup>, so ergab die Kommunale Bürgerumfrage von 2005 ein durchschnittliches Haushalts-Nettoeinkommen von 1.623 Euro, was einem Rückgang von 1,6 Prozent entspricht. Diese Entwicklung des

Durchschnittseinkommens resultiert aus der Einkommensentwicklung der Personen ohne Partner und hier insbesondere den Alleinerziehenden. Diese verfügten 2005 über ein um 18 Prozent geringeres Einkommen als noch 2002. Die Auswirkungen der ab Januar 2005 wirksamen Arbeitsmarktreformen auf die Einkommensentwicklung (ALG II) sind in diesen Daten noch nicht erkennbar.

Das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen<sup>3</sup> der Dresdner – welches den Einfluss der Haushaltsstrukturen berücksichtigt – ist zwischen 1993 und 2005 um über ein Drittel (+35,6 Prozent) gewachsen und lag 2005 bei durchschnittlich 1.214 Euro pro Person. Auch

#### Entwicklung der Haushaltsnetto- und Äquivalenzeinkommen in Dresden 1993 bis 2005

	11/1993	06/1995	11/1996	12/1998	04/2002	05/2005
Haushaltsnettoeinkommen in Euro (Median)	k.A.	1.202	1.543	1.471	1.650	1.623
Veränderungen gegenüber dem Vorwert in Prozent			+28,3 ↗	-4,7 ↘	+12,2 ↗	-1,6 ↘
Äquivalenzeinkommen in Euro (Median)	895	920	1.063	1.074	1.238	1.214
Veränderungen gegenüber dem Vorwert in Prozent		+ 2,8 ↗	+ 15,5 ↗	+1,0 ↗	+15,3 ↗	-2,9 ↘



für diesen personenbezogenen Einkommenswert ist für den Zeitraum von 2002 bis 2005 ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Nach Definition der EU gelten 15 Prozent der Dresdner Haushalte (ca. 39.000) als arm. Die Mitglieder dieser Haushalte haben weniger als 60 Prozent des mittleren Äquivalenzeinkommens zur Verfügung (KBU 2005).

Hinsichtlich der Einkommensentwicklung vollzieht sich in Dresden seit Ende der 1990er Jahre ein Polarisierungsprozess. Gegenüber 1998 ist sowohl der Anteil der Personen gestiegen, die über ein Äquivalenzeinkommen von weniger als 60 Prozent des Mittelwertes verfügen, als auch der Anteil der Personen, die über ein Einkommen von über 150 Prozent des Mittelwertes verfügen. In den letzten Jahren setzte sich diese Entwicklung dahingehend fort, dass der Anteil der relativ armen Personen zwar stabil blieb, aber der Anteil relativ reicher Personen weiter zunahm.

Die Haushaltseinkommen und deren Entwicklung zeigen eine räumliche Ungleichverteilung.<sup>4</sup> Die geringsten Äquivalenzeinkommen von maximal 1.000 Euro/Person weisen die innenstadtnahen Altbauquartiere Löbtau Nord, Friedrichstadt, Leipziger Vorstadt und Innere Neustadt sowie die Stadtteile des Großwohngebietes Prohlis auf. Die höchsten Äquivalenzeinkommen von über 1.300 Euro/Per-

son haben die Stadtteile östlich der Dresdner Innenstadt sowie die Quartiere Weißer Hirsch, Kleinpestitz/Mockritz und Trachau. Mit großer Wahrscheinlichkeit werden auch viele der randstädtischen Quartiere, für die keine Daten vorliegen, überdurchschnittliche Einkommenswerte aufweisen.

Hinsichtlich des räumlichen Verteilungsmusters der Einkommensentwicklung wird gesamtstädtisch ein Rand-Stadt-Gefälle und innerstädtisch ein Ost-West-Gefälle deutlich. Einkommensverluste verzeichnen die westlich der Innenstadt gelegenen Quartiere, u. a. auch die mit den bereits geringsten mittleren Einkommen. Einkommensgewinne verzeichnen hingegen fast alle randstädtischen und die östlich der Innenstadt gelegenen Stadtteile. Besonders hoch ist die Einkommenszunahme in den Quartieren mit den höchsten Einkommen.

### Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit

Von der in Dresden wohnenden Bevölkerung waren zur Jahresmitte 2005 knapp 209.600 Personen erwerbstätig und damit mehr als 4.500 Personen weniger als zur Jahresmitte des Vorjahres. Damit ist der niedrigste Stand seit der Wende erreicht, der zu zwei Drittel

auf einen Rückgang von sozialversicherungspflichtig Beschäftigung zurückzuführen ist.<sup>5</sup> Von allen Erwerbstätigen waren 78 Prozent (162.800 Personen) sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (1/3 Arbeiter, 2/3 Angestellte). Die Erwerbsquote der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag damit im Jahr 2005 bei 49,3 Prozent. Gegenüber 1993 ist ein kontinuierlicher Rückgang der Erwerbsquote zu verzeichnen, der aus der wachsenden Zahl von Personen, die einer geringfügigen Be-

<sup>2</sup> Der Stichtag der Einkommenserhebung im Rahmen der KBU lag im April 2005. Die Mittelwerte der Einkommen wurden über den Median berechnet, der die Verteilung in zwei Gruppen gleicher Größe teilt.

<sup>3</sup> Das Äquivalenzeinkommen wird unter Berücksichtigung der Haushaltsstruktur als gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen berechnet, in dem das Haushalts-Nettoeinkommen durch die Summe der Personengewichte geteilt wird. In dem Modell gehen die Haushaltsmitglieder mit unterschiedlicher Wichtung (Äquivalenzziffer) in die Berechnung ein. Nach den OECD-Skalen für Gewichtungsfaktoren erhält der Haupteinkommensbezieher des Haushalts (Haushaltsvorstand) den Gewichtungsfaktor 1,0 und alle übrigen 14 Jahre und älteren Haushaltsmitglieder den Gewichtungsfaktor 0,5 sowie Personen unter 14 Jahren den Gewichtungsfaktor 0,3. (Quelle: Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung 2005, Anhang 11)

<sup>4</sup> Aufgrund der Datenlage konnte nicht für alle Stadtteile eine Einkommensangabe und eine Trendentwicklung dargestellt werden.

<sup>5</sup> LH Dresden 2006: Arbeit und Soziales, S. 7.

schäftigung nachgehen bzw. als Selbständige ihren Lebensunterhalt verdienen, resultiert.

Zum Ende des Jahres 2005 waren in Dresden knapp 22.900 Personen arbeitslos. Der Anteil der arbeitslosen Bevölkerung (Anteil der Arbeitslosen an allen Erwerbspersonen – abhängig und unabhängig beschäftigt) betrug im Jahresmittel 2005 15,0 Prozent. Die Arbeitslosenquote von Dresden lag damit unter dem Wert von Sachsen (18,3 Prozent) sowie im Mittelfeld der ostdeutschen Bundesländer (18,7 Prozent), jedoch weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 11,7 Prozent<sup>6</sup>. 40 Prozent der Arbeitslosen in Dresden gelten nach mehr als einem Jahr der Arbeitslosigkeit als Langzeitarbeitslose.

Ein großer Anteil der erwerbslosen Personen Dresdens, zu denen viele Langzeitarbeitslose zählen, wohnte 2005 im Ortsamtsbereich Cotta und hier insbesondere im Stadtteil Gorbitz. Höhere Anteile der Arbeitslosen bestehen zudem in den südöstlich des Stadtzentrums gelegenen Stadtteilen Strehlen, Leubnitz-Neuostra, Prohlis Süd, Leuben und Seidnitz/Dobritz sowie in Mickten. Dresdner Stadtteile, die von einer hohen Arbeitslosigkeit gekennzeichnet sind, sind auch von der Hartz-IV-Gesetzgebung überproportional häufig betroffen (Bereiche in Gorbitz und Löbtau sowie Strehlen, Tolkewitz, Leubnitz und Prohlis).<sup>7</sup>

### Ausländer

Der Ausländeranteil spielt für die Entwicklung der Dresdner Bevölkerung bisher noch keine Rolle. Er stieg von 1,7 Prozent (1992) auf 3,9 Prozent (2005) bzw. 18.900 Personen an. Der Ausländeranteil liegt weit unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von 8,8 Prozent. Fast ein Drittel der Migranten (30 Prozent) kommt aus den Staaten der EU-25, mehr als die Hälfte (58 Prozent) aus dem europäischen Ausland. Die höchsten Anteile an Personen mit Migrationshintergrund stellen die Vietnamesen mit 10 Prozent, die Russen mit 8 Prozent sowie die Ukrainer mit 7 Prozent.

### 1.4 Haushaltsstruktur und -entwicklung

Die bereits seit den 1990er Jahren beobachtbare Zunahme der Zahl der Haushalte in Dresden setzte sich in den letzten Jahren fort.

Im Jahr 2005 lebten in Dresden 264.700 Haushalte, das waren ca. 15.000 mehr als 2003.<sup>8</sup> Fortgesetzt hat sich auch der Trend der Singularisierung. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringerte sich auf 1,87 Personen im Jahr 2005. Im Jahr 1992 lebten noch durchschnittlich 2,21 Personen in einem Haushalt.

Besonders stark zugenommen haben Zahl und Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Abgenommen haben hingegen die Haushalte mit drei und mehr Personen, von einem Drittel auf weniger als 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>9</sup> Mit den Phasen des Familien-Lebenszyklus verbunden sind charakteristische soziodemographische Merkmale, Wanderungsabsichten sowie Anforderungen an die Wohnform und das Wohnumfeld.

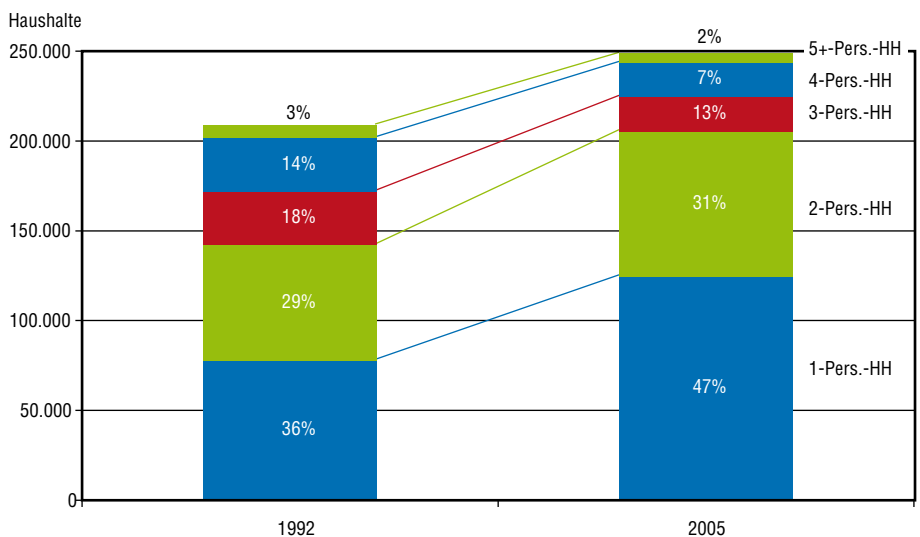
Die Haushaltsgründer haben auf dem Dresdner Wohnungsmarkt einen Anteil von ca. 18 Prozent. Sie bevorzugen kleine Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen in innenstadtnahen

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>10</sup>

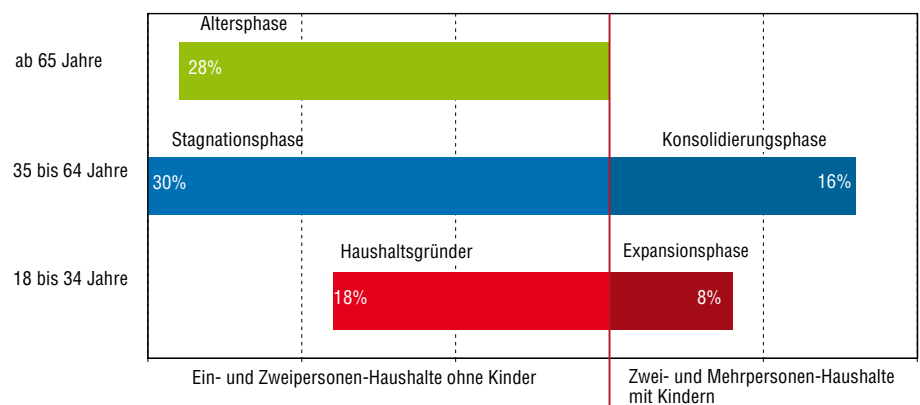
Expansionshaushalte sind junge Familienhaushalte mit mindestens einem Kind. Ihr Anteil an den Dresdner Haushalten beträgt rund 8 Prozent. Am meisten nachgefragt werden von diesen Haushalten Drei- und Vier-Raum-Wohnungen mittlerer Größe. Die bevorzugten Wohnlagen sind Quartiere mit einem kinderfreundlichen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

### Vergleich der Zahl und der Struktur der Haushalte in Dresden 1992 bis 2005



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



Lebensphase relativ gering.

Bei den Haushalten in der Stagnationsphase handelt es sich um Alleinlebende bzw. Paare, die kinderlos geblieben sind bzw. deren Kinder bereits aus dem elterlichen Haushalt 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 mittlerer Größe. 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 – teilweise mit besonderer altersgerechter Wohnform – in innenstadtnahen bzw. ruhigeren Wohnlagen. Die Wohnmobilität dieser Nachfragergruppe ist besonders gering.

---

<sup>6</sup> Bundesagentur für Arbeit 2007

<sup>7</sup> Daten der ARGE Dresden in Sächsische Zeitung, 15.01.2007.

<sup>8</sup> Die Haushaltszahlen basieren auf einem Haushaltsgenerierungsverfahren der LH Dresden. Abweichungen gegenüber den Angaben des Wohnungsmarktberichtes 2004 erbeben sich aufgrund einer Umstellung des Berechnungsverfahrens.

<sup>9</sup> Diese Typen beschreiben die Entwicklungsstadien, die Haushalte in ihrem Leben ‚normalerweise‘ durchlaufen: vom Bezug der ersten eigenen Wohnung, über das Wachstum des Haushaltes aufgrund der Geburt von Kindern über die Schrumpfung bei Auszug der Kinder bis hin zur Phase des Alterns und der Auflösung des Haushalts infolge des Ablebens.

<sup>10</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

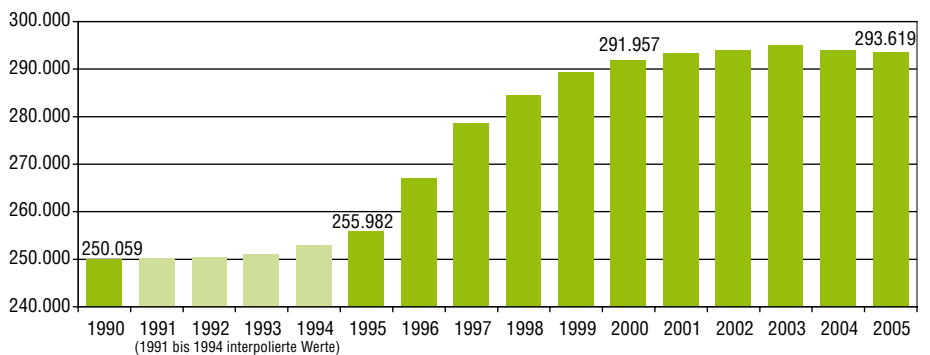
### 2.1 Bestandsentwicklung

Ende 2005 hatte die Stadt Dresden einen Bestand von 293.600 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Weitere 840 Wohnungen befanden sich in Wohnheimen und Anstalten. Gegenüber 1990 entspricht das einem Mehrangebot von 17 Prozent. Die Zunahme der Zahl der Wohnungen geht jedoch ausschließlich auf die hohe Dynamik in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zurück. In dieser Zeit wurden knapp 80 Prozent der neuen Wohnungen durch Neubaumaßnahmen geschaffen und knapp 20 Prozent durch Um- und Ausbauten im Bestand. Seit dem Jahr 2004 ist die Zahl der Wohnungen aufgrund der geringen Bautätigkeit und der wirksamen Stadtumbaumaßnahmen leicht rückläufig.

#### Neubautätigkeit / Um- und Ausbau

Insgesamt wurden in Dresden von 1990 bis 2005 ca. 38.000 Wohnungen im Neubau und 4.500 zusätzliche Wohnungen durch den Um- und Ausbau von Gebäuden neu geschaffen. Im Jahr 2005 kamen rund 650 neue Wohnungen

### Entwicklung des Wohnungsbestandes in Dresden 1990 bis 2005 zum heutigen Gebietsstand



durch Neubau sowie Um- und Ausbau auf den Markt.

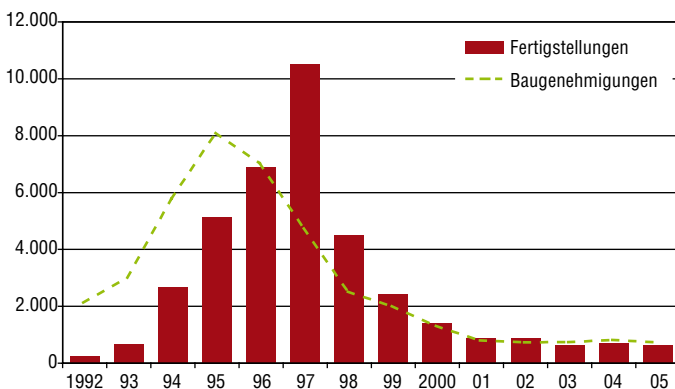
Die Zahl der fertig gestellten Neubauwohnungen liegt seit 2003 unter der Marke von 700 Wohneinheiten. Die Zahl der Um- und Ausbauten von Wohnungen ging bis 2005 weiter zurück. In diesem Jahr wurden 3.100 Um- und Ausbauten von Wohnungen erfasst. Der Saldo der durch Baumaßnahmen im Um- und Ausbau neu geschaffenen Wohnungen (Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen) lag bei 47 Wohnungen.

menlegungen) lag bei 47 Wohnungen.

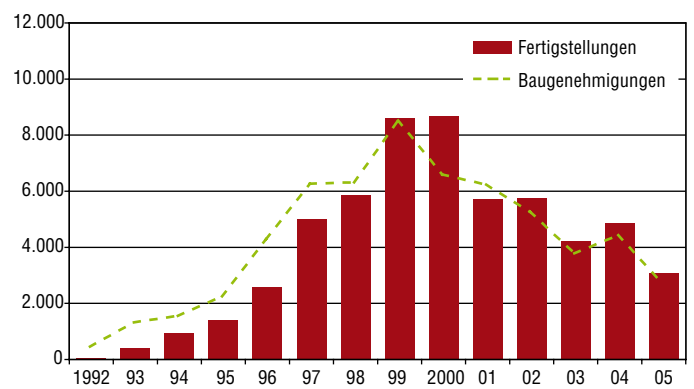
Während bis in die zweite Hälfte der 1990er Jahre die Mehrzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet wurde, konzentrierte sich der Neubau seit dem Jahr 2000 auf den Eigenheimbau. Die geringen Zahlen der Baugenehmigungen lassen für die Bautätigkeit in den nächsten Jahren keinen Trendwechsel erwarten.

Von allen neu errichteten Wohnungen entstanden 85 Prozent in Mehrfamilienhäusern.

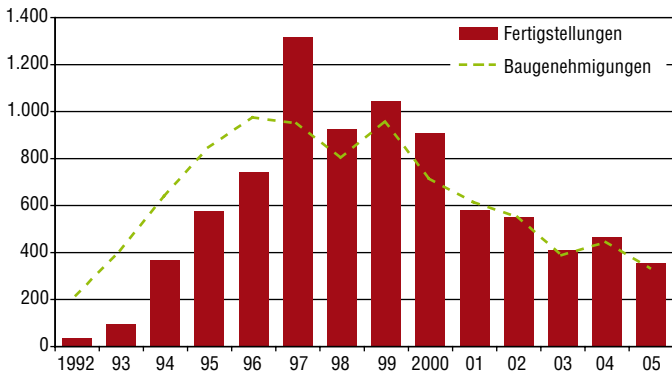
### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen im Neubau in Dresden 1992 bis 2005



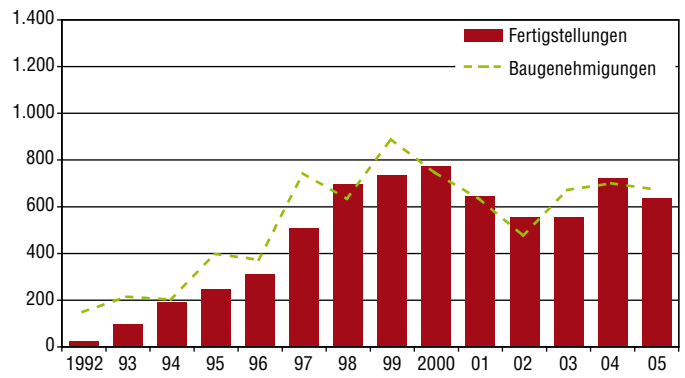
### Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen im Um- und Ausbau in Dresden 1992 bis 2005



**Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Mehrfamilienwohngebäuden in Dresden 1992 bis 2005**



**Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Eigenheimen in Dresden 1992 bis 2005**



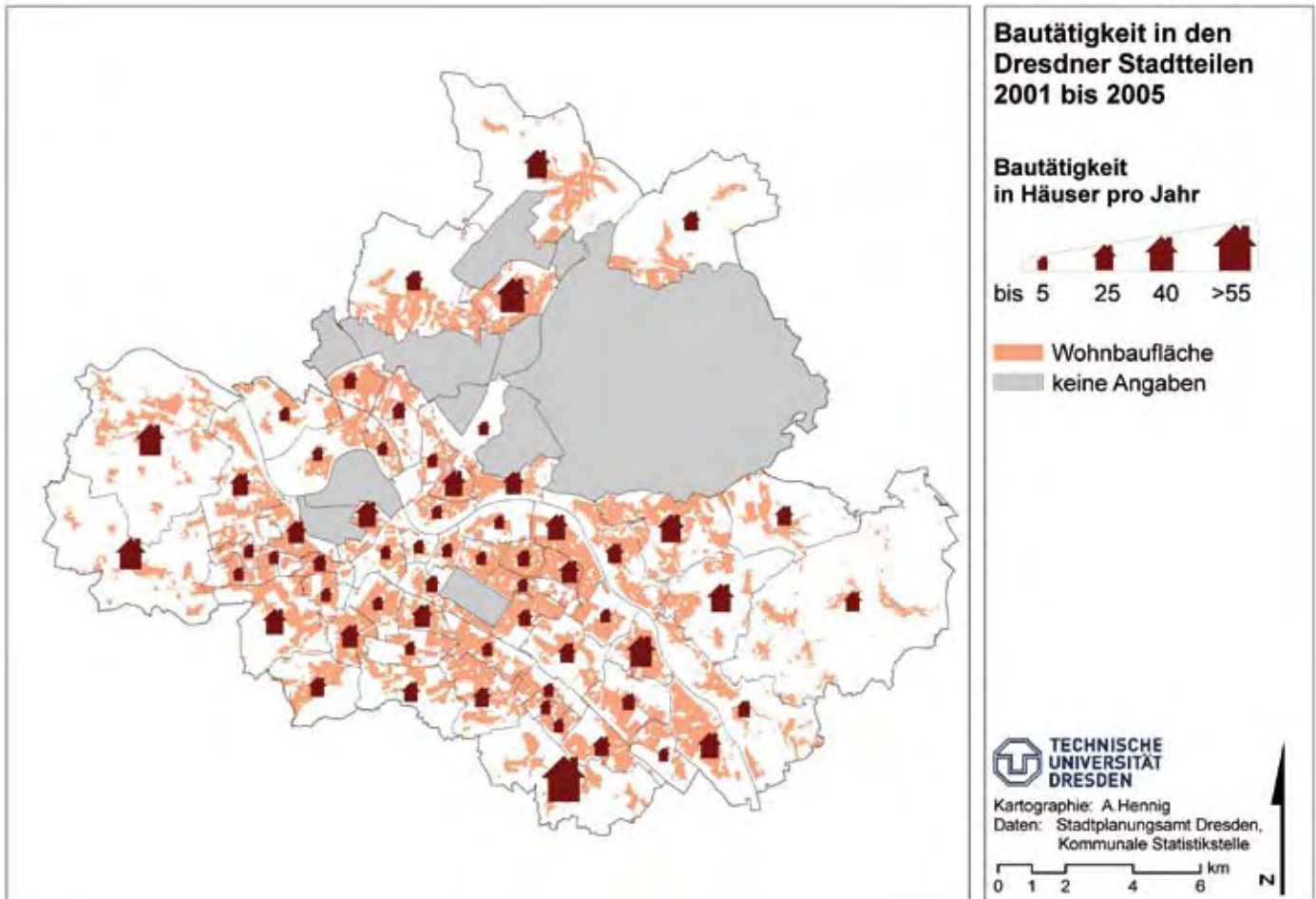
Der übrige weitaus geringere Anteil entfiel auf Eigenheime in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei ist ein Gefälle von der Innenstadt zum Stadtrand kennzeichnend. Während sich die Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern auf das Stadtzentrum konzentrierten, wurden in den eingemeindeten Ortschaften Wohnungen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

Der seit Januar 2006 wirksame Wegfall der Eigenheimzulage hat kurzfristig keine Auswirkungen auf den Umfang der Neubaumaß-

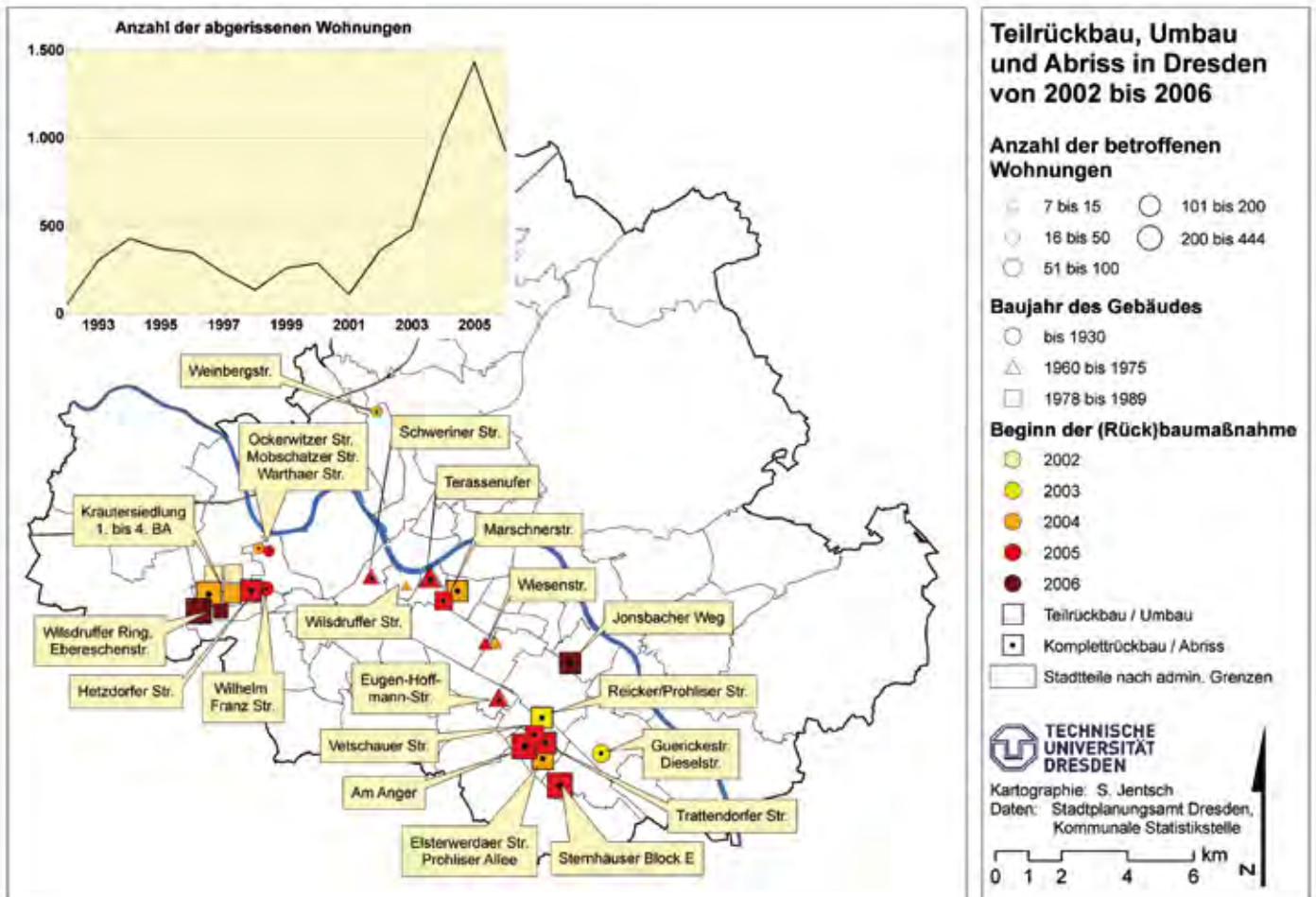
nahmen. Ein Umsatzrückgang im Jahr 2006 ist durch vorgezogenes Marktgeschehen zu erwarten.

Die bis Ende der 1990er Jahre bestehende Konzentration der Bautätigkeit auf die randstädtischen Quartiere hat sich in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt. Zwar wurden auch im Zeitraum von 2001 bis 2005 die meisten Gebäude in den Stadtteilen Lockwitz (57 WE/Jahr), Klotzsche (40 WE/Jahr), Altfranken/Gompitz (34 WE/Jahr), Cossebaude (30 WE/Jahr), Gönnsdorf/Pappritz (30 WE/Jahr)

und Laubegast (32 WE/Jahr) errichtet, doch gibt es zugleich innenstadtnahe Quartiere mit relativ hohen Fertigstellungszahlen: Äußere Neustadt (23 WE/Jahr), Friedrichstadt (21 WE/Jahr) und Südvorstadt Ost (20 WE/Jahr). Der Wohnungsneubau in den Stadtrandlagen fand in den letzten drei Jahren fast ausschließlich im Eigenheimsektor statt: über 90 Prozent der fertig gestellten Wohnungen zählten in den peripheren Stadtteilen zu diesem Sektor. Im innerstädtischen Bereich wurden vorwiegend Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet.







Eine Ausnahme bildet die Südvorstadt, in der sich die Fertigstellungen zu gleichen Teilen auf Mehrfamilienhäuser und Eigenheime verteilen. Weiterhin wurden überdurchschnittlich viele Wohnungen in den guten Wohnlagen des Dresdner Ostens fertig gestellt und hier sowohl in Eigenheimen als auch in Mehrfamilienhäusern.

### Wohnungsrückbau und Stadtumbau Ost

Die Förderung des Wohnungsrückbaus durch das Programm Stadtumbau Ost hat auch in Dresden zu einer steigenden Zahl an Wohnungsabgängen geführt. Von 1990 bis 2002 wurden in Dresden 2.900 Wohnungen abgerissen, was einem Anteil von jährlich weniger als 0,2 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes entspricht. Seit 2003 nahm die Zahl der abgerissenen Wohnungen jährlich zu, so dass von 2003 bis 2005 weitere 2.900 Wohnungen vom Markt genommen wurden. Im Jahr 2005 erreichte die Rückbauaktivität mit 1.430 Wohnungen ihren vorläufigen Höhepunkt. Für 2006 wird ein Rückbau von rund 1.000 Wohnungen angenommen (Stand Dez. 2006: 923 WE). Auch die kumulierten Abrisszahlen im Rahmen der Rückbauplanungen für die folgenden Jahre befinden sich deutlich

unter dem Niveau von 2005. Ein langjähriger Trend ist jedoch stark von (neu aktivierten) Förderprogrammen abhängig und deshalb schwer vorhersagbar.

Die Wohnungsabrisse wurden bisher zu über 90 Prozent mit Hilfe des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ bzw. des bis 2003 bestehenden „Landesprogramms zur Förderung von Stadtumbaumaßnahmen im Mietwohnungsbestand“ des Freistaates Sachsen gefördert. Weitere Umbaumaßnahmen erfolgten schwerpunktmäßig im Rahmen von geförderten Abrissmaßnahmen z. B. durch EFRE-Förderung (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) im westlich der Innenstadt gelegenen Weißeritz-Gebiet.

Die räumlichen Schwerpunkte des Dresdner Stadtumbaus bilden die Großwohnsiedlungen Gorbitz (-1.260 WE), Prohlis/Reick (-1.090 WE) und Johannstadt (-240 WE). Der Rückbau konzentriert sich dabei auf unsanierte Bestände des industriellen Wohnungsbaus. Neun von zehn abgerissenen Wohnungen wurden zwischen 1975 und 1989 errichtet. Dagegen gibt es, durch die Richtlinien der Mittelgewährung bedingt, wenige Abrisse in Gründerzeitbeständen.

Mehr als die Hälfte der Rückbaumaßnahmen wurde durch die WOBA Dresden GmbH realisiert (1.570 WE), weitere 40 Prozent des

Rückbaus entfielen auf Stadtumbaumaßnahmen der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden (1.260 WE), die Landeshauptstadt Dresden (Terrassenufer 14 mit 216 WE) und die WG Aufbau Dresden (150 WE).

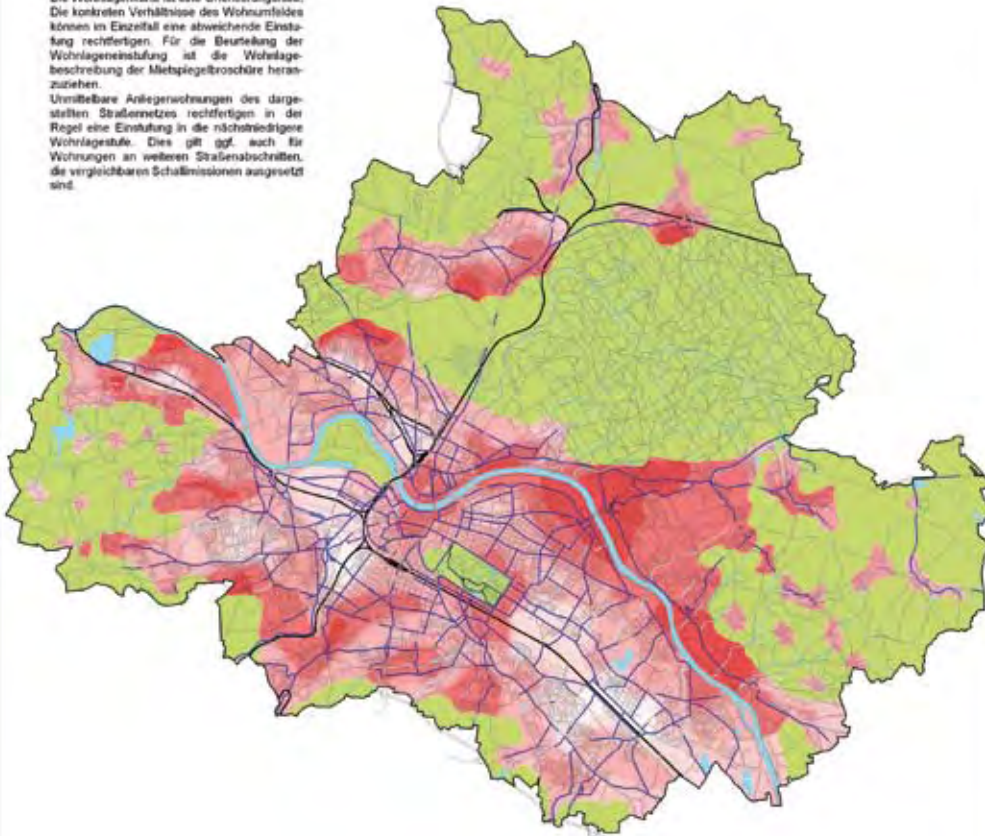
Oben abgebildete Karte gibt einen Überblick über die wichtigsten Stadtumbauprojekte der letzten Jahre in Dresden.

### 2.2 Angebotsstruktur

#### Wohnlage

Die unterschiedliche Qualität der Dresdner Wohnlagen kann anhand der Wohnlagekarte zum Dresdner Mietspiegel 2006 beschrieben werden. Die Bewertung der Wohnlage basiert auf einer aggregierten Betrachtung der Wohnlagekriterien: Siedlungsstruktur, ÖPNV-Anbindung, Versorgungszentralität, Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Umweltbedingungen sowie Lärmbelastungsgrad. Ausgewiesen werden in generalisierter Darstellung einfache, mittlere und gute Wohnlagen. Die besten Dresdner Wohnlagen befinden sich im östlichen Stadtgebiet am Elbabschnitt zwischen Pillnitz und Blasewitz. Zu den guten Wohnlagen zählen die Innenstadt sowie randstädtische Gebiete im Norden, Westen und

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



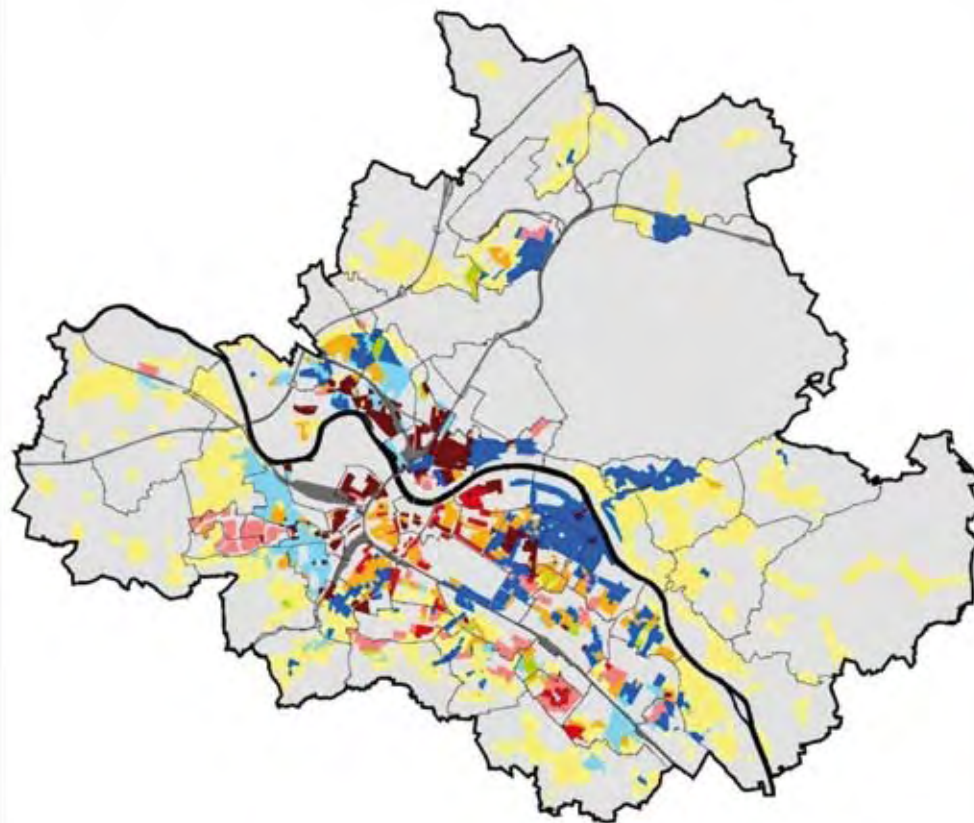
Landeshauptstadt  
Dresden

## Wohnlagekarte

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage
- überwiegend Grün- und Freifläche bzw. überwiegend unbewohnte Fläche
- Schallmission an der Straßenrandbebauung > 60 dB(A) - Tag

Städtische Arbeitsgruppe  
Mietspiegel:

- Sozialamt, Abt. Wohnen
- Stadtplanungsamt
- Kommunale Statistikstelle



## Baustrukturtypen der Wohnbebauung in Dresden 2005

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser
- freistehende Mehrfamilienhäuser in einf./mittl. Wohnlage
- freistehende Mehrfamilienhäuser in guter Wohnlage
- Blockrandbebauung
- Zeilenbauweise bis fünf Vollgeschosse
- DDR-Wohnungsbau der 70er/80er Jahre (V/VI Vollgeschosse)
- DDR-Wohnungsbau der 70er/80er Jahre (>VI Vollgeschosse)
- keine Wohnbebauung

 TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
DRESDEN

Kartographie: J.Glatzer

N

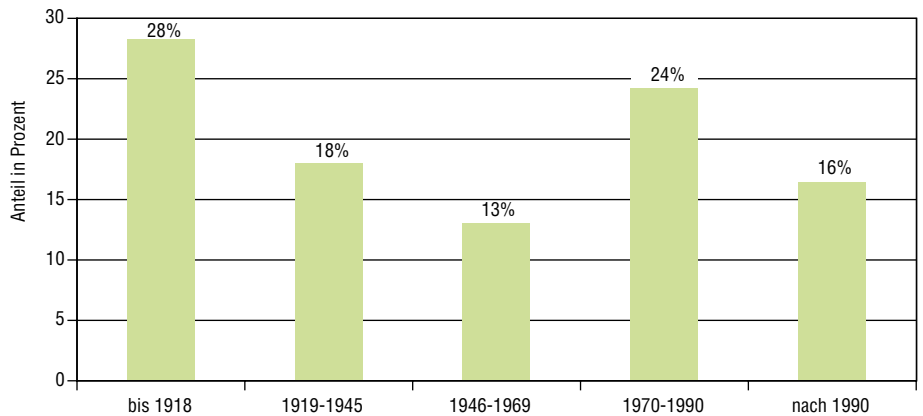
0 1 2 4 6 km

Süden. Die einfachen Wohnlagen der Stadt Dresden liegen westlich der Innenstadt sowie im Osten des Stadtgebietes an der Bahntrasse Dresden – Prag.

### Baualter und Baustrukturtypen

Die Wohnbebauung in Dresden kann in sieben Baustrukturtypen unterschieden werden. Diese bieten einen guten Überblick über die räumliche Verteilung einzelner Wohnungsmarktsegmente. Eine besonders dichte Bebauung weisen die drei Großwohnsiedlungen Dresdens auf. Hier dominieren Mietwohnungen in industriell errichteten Geschossbauten. Ca. zehn Prozent der Wohnungen in Dresden zählen zu diesem Baustrukturtyp. Ebenfalls hohe Bebauungsdichten bestehen in den kleineren Wohnquartieren des industriellen Wohnungsbaus der DDR – den so genannten ‚kleinen Plattenbaugebieten‘. 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 Woba Dresden als Mietwohnungen angeboten werden. Durch eine hohe Wohndichte sind auch die in Blockrandbebauung ausgeführten gründerzeitlichen Wohnquartiere gekennzeichnet. 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. 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. In einfache und mittleren Wohnlagen findet man sie im Westen des Stadtgebiets in den Stadtteilen Löbtau, Cotta und in 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 selbst

### Baualter der Wohnungen in Dresden 2005 Wohnungsbestand insgesamt 293.600 WE



### Beziehung zwischen den Baustrukturtypen und Baualter der Wohnbebauung in Dresden

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

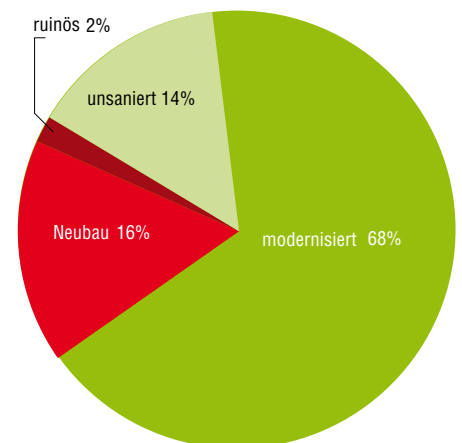
genutzt werden. Zwar wurden zwei Drittel der Dresdner Wohngebäude vor 1946 errichtet, dennoch liegt der Anteil der in diesen Gebäuden befindlichen Wohnungen am Dresdner Wohnungsbestand bei nur 47 Prozent. Mehr als ein Drittel aller Wohnungen wurde im Zuge des DDR-Wohnungsbaus errichtet und weitere 16 Prozent nach 1990.

Die Unterschiede in der Baustruktur sind das Ergebnis einer sehr langjährigen Wohnungsbaugeschichte.

### Zustand der Wohnungen

Im Jahr 2005 waren ca. 84 Prozent der Wohnungen in Dresden in einem guten bis sehr guten Zustand, d. h. modernisiert (teilsaniert/saniert) oder nach 1990 neu errichtet. 14 Pro-

### Zustand der Wohnungen in Dresden 2005 – geschätzt Wohnungsbestand insgesamt 293.600 WE



zent des Gesamtbestandes waren noch unsaniert, weitere zwei Prozent (ca. 6.000 Wohnungen) waren in einem ruinösen Zustand und damit unbewohnbar.

Im Segment der privaten Vermieter sind ca. 70 Prozent der Wohnungen in gutem bis sehr gutem Zustand, 22 Prozent sind teilweise sanierungsbedürftig bzw. weisen geringe Schäden auf. Etwa acht Prozent der Wohnungen sind vollständig renovierungsbedürftig oder ruinös.<sup>11</sup>

Auch die Qualität und Ausstattung der Wohnungen in Dresden hat sich in den letzten Jahren weiter erhöht. Im Jahr 2005 waren nur noch zwei Prozent aller Wohnungen mit einem Außen-WC ausgestattet, nur noch drei Prozent besaßen lediglich eine Ofenheizung. Zwei von drei Wohnungen (68 Prozent) verfügten bereits über einen Balkon, eine Loggia, eine Veranda oder eine Terrasse.

### Wohnungsgrößenstruktur

Trotz eines Anstiegs der Wohnungszahl seit 1990 um fast 52.000 Einheiten – darunter 16.000 im Eingemeindungsgebiet – hat sich die Größenstruktur der Wohnungen am Markt nach der Raumanzahl nur geringfügig 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 von 10,3 Prozent auf 11 Prozent geringfügig an. Ebenfalls gestiegen ist der Anteil der Wohnungen mit vier sowie fünf und mehr Räumen.

schaften, 19 Prozent in der Hand privater Vermieter und 7 Prozent des Wohneigentums wurde von Selbstnutzern bewohnt. Der Anteil des privaten Eigentums hatte aufgrund des Neubaus staatlicher und genossenschaftlicher Wohnungen sowie des ideologisch begründeten Zurückdrängens des privaten Eigentums durch Enteignung und Verzichtserklärungen stetig abgenommen. Die Verwaltung des Großteils der verstaatlichten Wohnungen oblag den Kommunalen Wohnungsverwaltungen. Sie regelten die Wohnungsvergabe, die Bewirtschaftung und Instandhaltungen der Wohnungen und Gebäude.

Nach der politischen Wende im Herbst 1989 wurden im Einigungsvertrag die Grundlagen für die Privatisierung des ostdeutschen Wohnungsbestandes gelegt und im Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen juristisch verankert. Die volkseigenen Wohnungen inklusive der Grundstücke wurden in einem ersten Schritt an die Kommunen übertragen. Diese gründeten Anfang der 1990er Jahre Wohnungsunternehmen, die für die Verwaltung der Wohnungen zuständig waren. Dresden entschied sich, im Gegensatz zu vielen anderen ostdeutschen Kommunen, zur Gründung von zwei Unternehmen, um auf diese Weise eine Differenzierung der städtischen Wohnungswirtschaft mit überschaubareren Unternehmensgrößen zu realisieren. Die Wohnungsunternehmen erhielten 30.000 Wohneinheiten (Wohnbau Nordwest) und 37.000 Wohneinheiten (SüdOst Woba). Mit weiteren 39.000 Wohnungen verblieb ein relativ großer Teil der ehemals staatlichen Wohnungs-

das insbesondere Aufgaben zur Realisierung großflächiger Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen übernahm. In den Bestand der STESAD wurden 1.600 Wohneinheiten der Wohnungsunternehmen und der Stadt übereignet, beispielsweise als Sanierungsträger in der Äußeren Neustadt und Plauen sowie als Entwicklungsträger in Nickern. Der Marktanteil des von kommunalen Wohnungsunternehmen verwalteten Wohnungsbestandes lag damit Anfang der 1990er Jahre mit 106.000 Wohneinheiten bei ca. 45 Prozent.

Privatisierung, Restitution und Verkauf haben in Dresden bis 2006 zur fast vollständigen Auflösung des kommunalen Wohnungsbestandes zu Gunsten des privaten Wohneigentums geführt. Dabei waren zwei Formen der Besitzveränderungen von entscheidender Bedeutung: Erstens die Rückgabe von enteignetem Grundvermögen an die früheren Besitzer oder deren Nachkommen und zweitens die Verkäufe kommunaler Wohnungen an Zwischenerwerber, Investoren und Mieter.

Die erste Form der Besitzveränderung, die Reprivatisierung der unrechtmäßig enteigneten Wohngebäude, erfolgte nach dem Prinzip ‚Rückgabe vor Entschädigung‘. Der Anteil der restitutionsbelasteten Wohnungen in Dresden wird auf etwa ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes geschätzt. Auch kommunale Wohnungsunternehmen mussten einen Teil ihrer Bestände aufgrund von Restitution abgeben. Dies betraf insbesondere Wohngebäude, die vor 1918 errichtet wurden und in Altbauquartieren lagen. Diese Gebäude waren vor allem seit den 1970er Jahren in staatliches Eigentum übernommen worden. In den meisten Fällen handelte es sich dabei um Enteignungen und Überführungen mittels der Erklärung des Eigentumsverzichts und der Erbausschlagung aufgrund von Überschuldungen, aber auch um Enteignungen infolge Übersiedelung der Eigentümer nach Westdeutschland.<sup>12</sup> Die Klärung der rechtmäßigen Ansprüche auf Restitution nahm lange Zeit in Anspruch. Erst nach 2000 waren nahezu alle Verfahren abgeschlossen.

### Wohnungen in Dresden nach Wohnungsgröße 1990, 1998 und 2005

Jahr	Anzahl der Wohnungen					Summe
	1-R-WE	2-R-WE	3-R-WE	4-R-WE	> 4-R-WE	
1990	25.000	86.350	91.610	30.500	8.200	241.660
1998	29.690	94.450	100.500	36.000	11.880	272.520
2005	31.960	98.590	105.050	40.320	17.700	293.620

Jahr	Anteile der Wohnungen in Prozent					Summe
	1-R-WE	2-R-WE	3-R-WE	4-R-WE	> 4-R-WE	
1990	10,3	35,7	37,9	12,6	3,4	100
1998	10,9	34,7	36,9	13,2	4,4	100
2005	10,9	33,6	35,8	13,7	6,0	100

### Wandel der Eigentümerstruktur

Bis 1990 war die Eigentümerstruktur in Dresden durch vier wesentliche Eigentumsformen geprägt. Im Jahr 1989 befanden sich 45 Prozent der Wohnungen in staatlichem Eigentum, 29 Prozent waren im Besitz von Genossen-

bestände im Besitz der Kommune, wurde jedoch durch die beiden städtischen Wohnungsunternehmen mit verwaltet. Im Jahr 1992 wurde mit der STESAD (Stadtentwicklungs- und Sanierungsgesellschaft Dresden mbH) ein drittes städtisches Unternehmen mit eigenen Wohnungsbeständen gegründet,

<sup>11</sup> Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2006) in Zusammenarbeit mit TU Dresden in einer Auftragsstudie des BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung), Erhebungszeitraum 2006, Fallzahl 156 Eigentümer, im Segment der „Mehrfamilienhäuser mit Baujahr bis 1990“ (Zielgruppe der Befragung waren ausschließlich Privatvermieter in Form von Alleineigentümern und kleineren Eigentümergemeinschaften). Zwar gab keiner der antwortenden Befragten einen abbruchreifen bzw. unbewohnbaren Zustand seines Gebäudes an, jedoch konnten mittels einer Vor-Ort-Begehung 1 Prozent bzw. 8 der angeschriebenen Gebäude als unbewohnbare Ruinen identifiziert werden.

<sup>12</sup> Wiktorin 2000, S. 118

Der Restitution folgte eine Welle der Grundstücksveräußerungen. Viele Wieder-Alteigentümer, die ihren Besitz zurückerhielten, waren nicht in der Lage, die mit einer Sanierung verbundenen Belastungen zu tragen. Sie veräußerten daher ihre Grundstücke. Den in Westdeutschland lebenden Alteigentümern fehlte oft die unmittelbare Bindung an die Immobilie, ostdeutschen Alteigentümern wiederum mangelte es an finanziellen Mitteln und Kreditsicherheiten für eine Modernisierung. Viele Alteigentümer waren daher froh, die teilweise ruinösen Gebäude für einen akzeptablen Preis veräußern zu können. Nach Schätzungen des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen haben bspw. in der Dresdner Äußeren Neustadt etwa 90 Prozent der Alteigentümer ihre Grundstücke und Immobilien verkauft.<sup>13</sup> Die Grundstücke gelangten in den Besitz zahlungskräftiger, meist kleiner und mittelgroßer Kapitalanleger und Immobiliengesellschaften aus Westdeutschland, die Regelungen zu Fördergeldern und Sonderabschreibungen nutzten. Die erste Form der Umwandlung kommunalen Wohnungseigentums in privates Eigentum betraf somit insbesondere Altbauwohnungen und führte über Restitution und Grundstücksverkauf zu neuen privaten Eigentümern.

Die zweite Form des Besitzerwechsels umfasst die Verkäufe kommunaler Wohnungen an Zwischenerwerber, Investoren und Mieter. Davon betroffen waren zumeist nach 1945 errichtete Wohnungen.

Mit der Übertragung der Wohnungen vom Staatseigentum auf die Kommunen und Genossenschaften war für die neuen Eigentümer eine Übernahme der Verbindlichkeiten, d. h. der Altschulden verbunden. Die neu gegründeten Unternehmen waren daher mit sehr hohen finanziellen Verpflichtungen belastet. Dieses finanzielle Problem stand dem Wunsch der Unternehmen nach einer schnellen Aufwertung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes entgegen, so dass im Jahr 1993 das Altschuldenhilfegesetz erlassen wurde. Dieses Gesetz sah eine Teilentlastung der Unternehmen bis auf eine Restschuld von 150 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche vor. Im Gegenzug musste sich das Unternehmen verpflichten, innerhalb von zehn Jahren 15 Prozent des eigenen Wohnungsbestandes zu privatisieren. Dabei sollte der Verkauf bevorzugt an Mieter erfolgen. Damit wurde das allgemeine Ziel verfolgt, den Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums in Ostdeutschland zu erhöhen. Mit insgesamt rund 2.200 direkten Wohnungsverkäufen blieb die Zahl Dresdner Mieter, die ihre Wohnung kauften, sehr gering.<sup>14</sup> Gründe dafür waren das meist nicht ausreichende Kapitalvermögen ostdeutscher Mieter, die geringe Vertrautheit mit individuellem Miet Eigentum, die geringe

Attraktivität der meistens in Plattenbauquartieren angebotenen Wohnungen und die große und zudem wachsende Konkurrenz durch alternative Wohnanlagen in Neubauten vor allem im suburbanen Raum.

Infolge der geringen Fortschritte bei der Mieterprivatisierung drohte die Altschuldenregelung zu scheitern. Aus diesem Grund wurde 1995 – wiederum erst in Reaktion auf die entstandene Situation – das so genannte Zwischenerwerbermodell als alternative Privatisierungsmöglichkeit anerkannt. Die Zwischenerwerber waren private Wohnungsunternehmen, die Wohnungsbestände von den altschuldenbelasteten Unternehmen kauften, sich aber mit dem Kauf verpflichten mussten, eine schnelle Sanierung und Modernisierung sicherzustellen und zusätzlich nach Abschluss dieser Maßnahmen einen Teil des Wohnungsbestandes den Mietern zum Verkauf anzubieten. Bei den neu auf dem Markt auftretenden Zwischenerwerbern handelte es sich um Wohnungsunternehmen ganz unterschiedlicher Art, u. a. Ausgründungen von kommunalen Wohnungsunternehmen, d. h. die Unternehmen verkauften die Wohnungen an ein von ihnen selbst gegründetes Unternehmen (z. B. Gesellschaft für Wohnungen und Eigentum mbH), sowie um westdeutsche Wohnungsunternehmen und Bauträger, die auf diesem Weg ihre Präsenz auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt erhöhten. Der Umfang der auf Basis des Zwischenerwerbermodells privatisierten Bestände lag in Dresden bei ca. 7.600 Wohnungen, was einem Marktanteil von 2,5 Prozent entspricht. Da auch die für die Bestände der Zwischenerwerber geplanten Wohnungsverkäufe an Mieter nicht die gewünschten Umfänge erreichten, ist auf diese Weise eine neue Eigentümergruppe auf dem Dresdner Wohnungsmarktes entstanden.<sup>15</sup>

Bis zum Jahr 2002 hatte sich der Anteil der im kommunalen Besitz befindlichen Wohnungen von 45 Prozent (106.000 WE) auf 17 Prozent (53.500 WE) verringert. Zudem hatte sich der Dresdner Wohnungsmarkt von einem Vermieter- in einen Mietermarkt gewandelt. Die kommunalen Unternehmen standen sich nunmehr verstärkt als Konkurrenten um die gleiche Nachfrager gegenüber. Das Abschmelzen des kommunalen Wohnungsbestandes, die entspannte Wohnungsmarktsituation und die akuten Haushaltsprobleme der Stadt Dresden hatten zur Folge, dass die beiden kommunalen Wohnungsunternehmen SÜDOST Woba (28.000 WE) und Wohnbau Nord West (24.000 WE) sowie das ebenfalls kommunale Unternehmen STESAD (1.500 WE) unter dem Dach einer Holding zusammen geführt wurden. Das 2003 gebildete neue Unternehmen firmierte seit dem unter dem Namen Woba

Dresden GmbH.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Kommunalhaushaltes für das Jahr 2006 entstand der Vorschlag, das kommunale Wohnungsunternehmen zu veräußern, zunächst einen Anteil von 74,9 Prozent. Der Verkauf der Woba versprach, die hohe Überschuldung von 800 Millionen Euro abzubauen und die Stadt Dresden vor einer Zwangsverwaltung zu bewahren. Die Alternative aus der Finanzkrise wären radikale Kürzungen u. a. bei der Kinderbetreuung und den freiwilligen sozialen Leistungen gewesen.

Entgegen den ersten Vorstellungen eines Teilverkaufs beschloss der Dresdner Stadtrat im Juli 2005 mit fast zwei Dritteln Mehrheit, den Komplettverkauf des städtischen Wohnungsunternehmens. Die wichtigsten Argumente für den Komplettverkauf waren der höhere zu erwartende Gewinn (im Gesamtpreis und Quadratmeterpreis) sowie Überlegungen, dass die Interessen der Stadt hinsichtlich des Mitarbeiter- und Mieterschutzes sowie der Rolle der Woba in der Stadtentwicklung über Regelungen im Kaufvertrag besser abgesichert werden können als über das Halten einer Sperrminorität von 25,1 Prozent.

Nach der erfolgten Ausschreibung gingen bis Oktober 2005 insgesamt 88 Kaufangebote ein. Nach Durchführung eines mehrstufigen Auswahlverfahrens stimmte schließlich eine Mehrheit im Dresdner Stadtrat bereits im März 2006 für den Komplettverkauf der Woba an die amerikanische Fondsgesellschaft Fortress. Wichtigste Auswahlkriterien waren die Anerkennung der Dresdner Sozial-Charta mit ihren Schutzauflagen für Mieter, Woba-Mitarbeiter und Unternehmen sowie der gebotene Kaufpreis. Der neue Eigentümer hatte mit 1,75 Mrd. Euro das höchste Angebot eingereicht.

Die wohnungspolitischen Steuerungsmöglichkeiten der Stadt beschränken sich nach dem Verkauf auf vertragliche Vereinbarungen und Kooperationen zwischen der Stadtverwaltung und den Wohnungsunternehmen. Mit dem Kauf verpflichtete sich Fortress im Rahmen der Sozialcharta aktiv an Prozessen der Stadtentwicklung und der Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mitzuwirken. Das beinhaltet u. a., den bereits vorgesehenen Rückbau von ca. 4.000 Wohnungen aus dem Bestand der Woba umzusetzen. Für 8.000 der Woba-Wohnungen wurden für die nächsten zehn Jahre Belegungsrechte der Stadt gesichert mit der Option auf weitere zehn Jahre. Die in den nächsten zehn Jahren geltende Sozialcharta sichert die Einschränkung von Mieterhöhungen, die Mitbestimmung der Mieter bei aufwendigen Sanierungen, ein eingeschränktes Kündigungsrecht und ein lebenslanges Wohnrecht für Schwerbehinderte

sowie Mieter, die 60 Jahre und älter sind.

Mit dem vollzogenen Verkauf des Dresdner kommunalen Wohnungsunternehmens hat die Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes eine weitere Stufe erreicht. Danach verblieben lediglich ca. 900 Wohnungen im Eigentum der Stadt Dresden. Der Marktanteil der kommunalen Bestände ist damit von 1990 bis 2006 von 45 Prozent auf 0,3 Prozent gesunken. Um weiterhin städtische Einflussnahme zu garantieren, wurde im Herbst 2006 ein Beirat Wohnen aus Vertretern der Fraktionen, der Stadtverwaltung, dem Mieterverein Dresden und der WOBA gegründet.

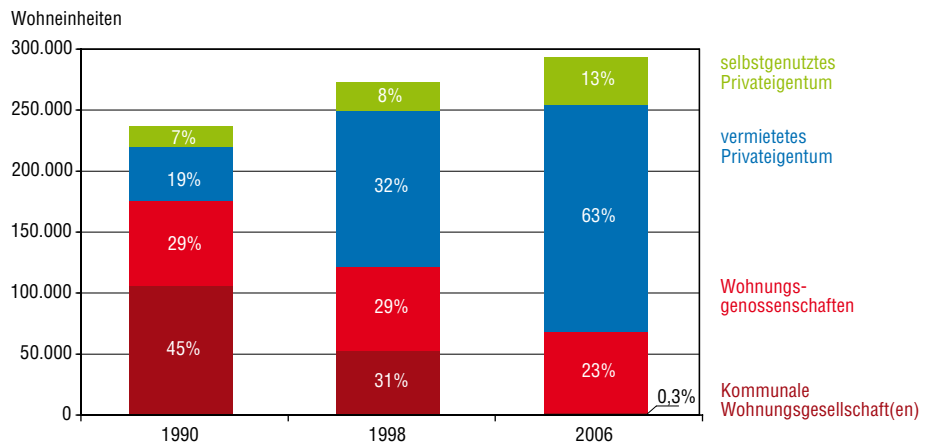
Die WOBA Dresden behält in einer von Fortress gebildeten Holding ihre betriebswirtschaftliche Eigenständigkeit und ist mit 48.000 Wohnungen der größte private Wohnungsvermieter auf dem Dresdner Wohnungsmarkt. Der Anteil aller privaten Wohnungsvermieter am Dresdner Wohnungsmarkt hat sich aufgrund der seit 1990 vorgenommenen Privatisierung und Verkäufe von 19 Prozent auf 63 Prozent im Jahr 2006 erhöht. Die Gruppe der privaten Vermieter kann weiter differenziert werden nach der Gesellschaftsform der Vermieter: Wohnungsunternehmen – GmbH, Genossenschaften und AGs; Kleinunternehmen – Eigentümergemeinschaften, Erbengemeinschaften, kleine GbRs sowie Alleineigentümer bzw. nach der Größe der Unternehmen („Amateurvermieter“ bis maximal 15 Wohnungen und „professionelle Vermieter“ mit mehr als 15 Wohnungen).

Zu den Wohnungsunternehmen, die zugleich professionelle Vermieter sind, zählen neben der WOBA Dresden eine Reihe weiterer größerer Immobilien-, Bauträger- und Kapitalanlegergesellschaften. Genauere Zahlenangaben über die Bestände dieser Unternehmen liegen nicht vor. Nach Schätzungen umfasst der Gesamtbestand der professionellen Wohnungsunternehmen in Dresden etwa 100.000 Wohnungen (inkl. WOBA). Die Bestände erstrecken sich auf alle Baualters- und Baustrukturgruppen.

Im Besitz der Kleinunternehmer befinden sich schätzungsweise 80.000 Wohnungen überwiegend in gründerzeitlichen Altbauquartieren liegende Wohnungen. Eine Untersuchung über die vermietenden Kleinunternehmer in Dresden kam zu dem Ergebnis, dass nur rund 29 Prozent der Privateigentümer in Dresden sowie weitere 10 Prozent in anderen ostdeutschen Städten leben. Der weitaus größte Teil dieser Akteursgruppe (61 Prozent) lebt in den alten Bundesländern.<sup>16</sup> Über die Hälfte der Kleinunternehmer sind sogenannte Amateurvermieter (ca. 60 Prozent).

Die dritte große Eigentümergruppe auf dem Dresdner Wohnungsmarkt sind die

## ■ Entwicklung der Eigentümerstrukturen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt 1990 bis 2005



Wohnungsgenossenschaften. In ihrem Besitz befinden sich insgesamt rund 67.500 Wohnungen, was einem Marktanteil von 23 Prozent entspricht. Die Zahl der von Wohnungsgenossenschaften angebotenen Wohnungen hat sich damit gegenüber 1990 (70.000 WE) trotz der Stadtumbaumaßnahmen einzelner Genossenschaften und der Neugründung vieler kleiner Genossenschaften kaum verändert. Da der Gesamtbestand an Wohnungen des Dresdner Wohnungsmarkt seit 1990 von 237.000 Wohneinheiten auf 293.600 Wohneinheiten anstieg, ging der Anteil der genossenschaftlichen Wohnungen am Markt von 30 auf 23 Prozent zurück. Die genossenschaftlichen Bestände sind zu rund 90 Prozent im Besitz von fünf großen Genossenschaften, die bereits während der DDR-Zeit bestanden. Bei diesen Genossenschaften handelt es sich um die Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden (17.500 WE), die Wohnungsgenossenschaft "Glückauf" Süd Dresden (13.400 WE), die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden (10.700 WE), die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden (10.500 WE) sowie die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt (7.600 WE). Die übrigen rund 8.000 genossenschaftlichen Wohnungen verteilen sich auf eine Vielzahl kleinerer Wohnungsgenossenschaften, die kleine quartiersgebundene Bestände haben (z. B. Wohnungsgenossenschaft Trachau Nord; Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Dresden-Ost) und Kleinstgenossenschaften, in deren Besitz sich nur einzelne Wohngebäude befinden.

Die vierte große Eigentümergruppe auf dem Dresdner Wohnungsmarkt sind die selbstnutzenden Eigentümer. Ihr Anteil am Gesamtbestand der Wohnungen ist von 7 Prozent im Jahr 1990 auf ca. 13 Prozent im Jahr 2006 gestiegen. Der größte Anteil der ca. 39.000 von Selbstnutzern bewohnten Wohnungen entfällt auf Bestände in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil der Eigenheimbesitzer in Dresden

ist mit knapp 10 Prozent fast auf dem Niveau westdeutscher Städte vergleichbarer Größenordnung (Bremen 13 Prozent, Stuttgart 12 Prozent, Hannover 11 Prozent). Der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ist hingegen mit geschätzten 3-4 Prozent des Gesamtbestandes an Wohnungen in Dresden sehr gering und noch deutlich unter dem Niveau vergleichbarer westdeutscher Städte (Bremen 23 Prozent, Stuttgart 16 Prozent, Hannover 12 Prozent).

Es ist absehbar, dass sich die Eigentumsstrukturen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren weiter verändern werden. So ist seit dem Verkauf der WOBA Dresden im Frühjahr 2006 eine verstärkte Dynamik von Eigentümerwechseln zu beobachten. Insbesondere überregional agierende professionelle Wohnungsunternehmen treten als Käufer von Wohnungsbeständen anderer Gesellschaften und vermietenden Kleinunternehmern auf. Dass etwa jeder zehnte der vermietenden Kleineigentümer den Verkauf seines Eigentums plant, ist ein weiteres Indiz für eine wieder zunehmende Grundstücksmobilität auf dem Dresdner Wohnungsmarkt.<sup>17</sup>

<sup>13</sup> Wiktorin 2000., S. 118

<sup>14</sup> Hähne 2005., S. 88

<sup>15</sup> Hähne 2005., S. 88

<sup>16</sup> Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2006) in Zusammenarbeit mit TU Dresden in einer Auftragsstudie des BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung), Erhebungszeitraum 2006, Fallzahl 156 Eigentümer, im Segment der „Mehrfamilienhäuser mit Baujahr bis 1990“.

<sup>17</sup> Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2006) in Zusammenarbeit mit TU Dresden in einer Auftragsstudie des BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung), Erhebungszeitraum 2006

# 3 Wohnungsmarkt

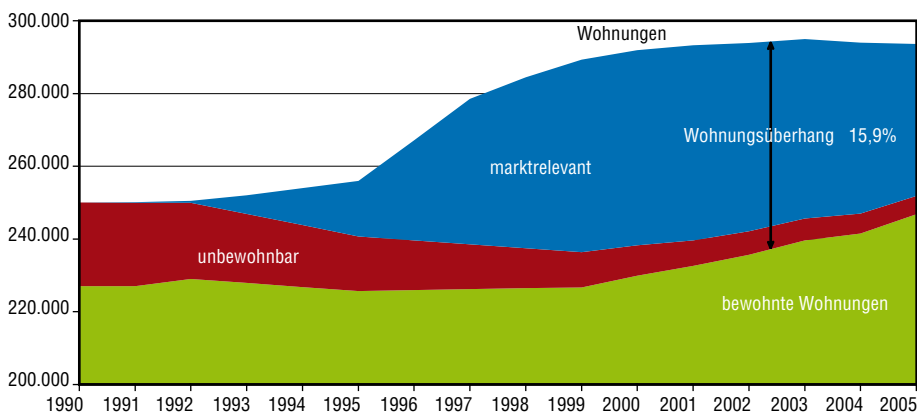
## 3.1 Angebots-Nachfrage-Situation

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 von Sanierungs- und Neubautätigkeit hat bei einer gleichzeitig weniger intensiv steigenden Wohnungsnachfrage zu einem dauerhaften marktrelevanten Wohnungsüberhang geführt, der sich in hohen Leerstandszahlen widerspiegelt.

Die Leerstandsquote in Dresden betrug im Jahr 2005 15,9 Prozent. Legt man eine Fluktuationsreserve von vier Prozent (12.000 WE) zugrunde und berücksichtigt ferner, dass etwa 6.000 Wohnungen aufgrund ihres ruinösen Zustands nicht vermietbar sind, ergibt sich ein aktiver Wohnungsüberhang von rund 29.000 Wohneinheiten. Die Wohnungsleerstände konzentrieren sich im Besonderen auf ruinöse und unsanierte Wohngebäude. Des Weiteren stehen aber auch in Gebäuden mit vollsanierten Wohnungen und in Gebäuden, die nach 1990 errichtet wurden, mehr als zehn Prozent der Wohnungen leer. Zu den Eigentümergruppen mit unterdurchschnittlichen Wohnungsleerständen zählen die Genossenschaften und die privaten Kleinunternehmer. Im Bestand der Genossenschaften beträgt der Wohnungsleerstand rund neun Prozent. Im Segment der privaten Kleinvermieter liegt der Wohnungsleerstand bei elf bis zwölf Prozent.<sup>18</sup> Als Hauptursache für leer stehende Wohnungen bezeichneten die Eigentümer die mangelnde Nachfrage sowie den schlechten Gebäudezustand.

Teilräumlich besteht in Dresden eine deutliche Differenzierung der Wohnungsleerstände und deren jüngster Entwicklungstendenzen. Die höchsten Wohnungsleerstände mit über 25 Prozent verzeichneten 2005 die Altbau-

## Entwicklung des Wohnungsangebotes und der -nachfrage in Dresden 1990 bis 2005 zum jetzigen Gebietsstand



### Methodik der Leerstandsermittlung in Dresden

Der Wohnungsleerstand wird in der Stadt Dresden durch die Kommunale Statistikstelle mit dem sogenannten Verfahren des ‚normativen Wohnungsüberschuss‘ ermittelt, d. h. aus der Differenz zwischen Wohnungs- und Haushaltsbestand. Seit 2005 wird eine Modifizierung vorgenommen, wonach „überzählige“ Haushalte pro Adresse nicht berücksichtigt werden, d. h. der Leerstand in einem Gebäude wird auf Null gesetzt, wenn die Anzahl von Haushalten größer als die der Wohnungen ist.

quartiere Friedrichstadt und Albertstadt sowie Teile der Großwohnsiedlung Prohlis. Zu den Stadtteilen mit überdurchschnittlichen Leerständen von über 20 bis 25 Prozent zählten Altbauquartiere des Dresdner Westens (Löbtau Nord, Cotta, Briesnitz), Pieschen Süd sowie Teile der Großwohnsiedlung Prohlis. Überraschend hohe Leerstandsquoten von mehr als 15 Prozent bestehen trotz sehr guter Wohnlage in den Stadtteilen Loschwitz/Wachwitz, Bühlau/Weißer Hirsch und Blasewitz.<sup>19</sup> Geringe Wohnungsleerstände bestehen in den

südlich und östlich des Zentrums gelegenen Stadtteilen sowie in den meisten Ortschaften im suburbanen Raum.

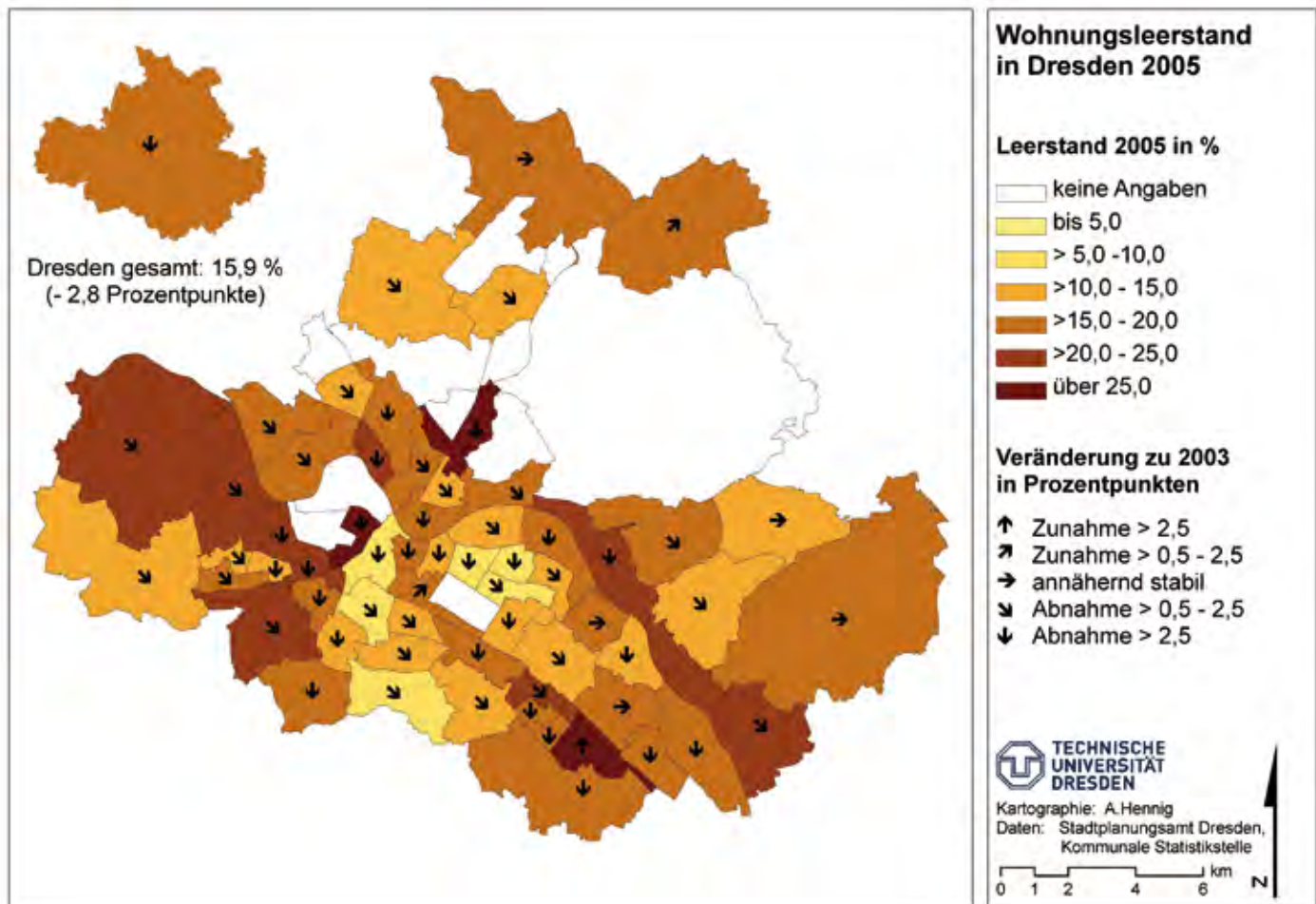
In fast allen Dresdner Stadtteilen verringerte sich gegenüber 2004 der Wohnungsleerstand. Insbesondere in den innerstädtischen und innenstadtnahen Quartieren nahm der Leerstand ab. Besonders umfangreich war der Rückgang der Wohnungsleerstände in den Stadtteilen mit Wohnungsrückbaumaßnahmen:

- Prohlis (-7,8 Prozent)
- Pirnaische Vorstadt (-6,7 Prozent)
- Gorbitz-Ost (-5,7 Prozent).

Eine deutliche Reduzierung der Wohnungsleerstände wurde auch aufgrund der Zunahme der Haushaltszahlen in den Stadtteilen erreicht

- Friedrichstadt (-5,6 Prozent)
- Innere Altstadt (-4,4 Prozent)
- Johannstadt Süd (-4,2 Prozent).

Im Zusammenhang mit hohen Wohnungsleerständen können vielfältige Probleme auftreten



ten, die nur schwer umkehrbar sind. Zu diesen Problemen zählen u. a.:

- die steigende Tendenz zu (passiver) sozialer Segregation und zur Entstehung sozialer Brennpunkte,
- die Entwicklung oder Verstärkung des Negativimages einzelner Quartiere und die damit in Verbindung stehende sozialräumliche Polarisierung der Stadt,
- das sinkende Investitionsinteresse und damit wachsende Gefahr des Verfalls von Bausubstanz und Vandalismuserscheinungen bei gleichzeitiger Beeinträchtigung des Wohnumfeldes und des Stadtbildes sowie
- Auslastungsprobleme von Infrastruktureinrichtungen und technischen Infrastruktursystemen.

### ■ 3.2 Mietwohnungsmarkt

Der aktuelle Dresdner Mietspiegel 2006 basiert auf einer 2005 erfolgten Neuerhebung und gibt einen Überblick zu üblichen in Dresden

gezahlten Nettokaltmieten. Er basiert auf einer Zufallsstichprobe mit über 4.600 Mietwerten für so genannte mietspiegelrelevante Fälle. Der Dresdner Mietspiegel ist als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und wurde mit Hilfe der Tabellenmethode erstellt.<sup>20</sup> Die Differenzierung der Mietspiegeltabelle basiert auf einer Kategorisierung der Mietwohnungen nach den Vergleichsmerkmalen: Wohnungsgröße, Ausstattung, Baualter und Wohnlage.

Die einzelnen Felder der Tabelle geben das arithmetische Mittel der Nettokaltmiete in Euro/m<sup>2</sup> als ortsübliche Vergleichsmiete sowie Unter- und Obergrenze der 2/3-Spanne in Euro/m<sup>2</sup> als Mietpreisspanne an. Einzelne Tabellenfelder wurden zusammengefasst, da zwischen deren Werten keine signifikanten Unterschiede bestanden.

Die für den Dresdner Wohnungsmarkt bestehenden Mietpreise folgen im Grunde den allgemeinen Regeln der Mietpreisdifferenzierung: je besser die Ausstattung und die Wohnlage sowie je kleiner die Wohnung ist, desto höher ist der Mietpreis pro Quadratmeter. Die geringsten Mieten werden für die einfachste Ausstattungsklasse gezahlt, in der es keine

signifikanten Differenzierungen nach Wohnlage und Wohnungsgröße gibt. Die höchsten Mietwerte bestehen für Wohnungen in Neubauten die nach 1990 errichtet wurden und für sanierte Altbauten in guter Wohnlage.

Im Vergleich zu den Werten des Mietspiegels von 2004, der als Fortschreibung mit verringerter Stichprobengröße auf Basis des Mietspiegels von 2002 erstellt wurde, ergeben sich sehr differenzierte Preisentwicklungen. Wohnungsmarktsegmente mit steigenden Mietpreisen sind Altbauwohnungen mit einfacherer Ausstattung, fast alle Wohnungstypen

<sup>18</sup> Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (2006) in Zusammenarbeit mit TU Dresden in einer Auftragsstudie des BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung), Erhebungszeitraum 2006

<sup>19</sup> Die Leerstände in den elbnahen Stadtteilen sind z. T. noch 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.

<sup>20</sup> Weitere Informationen in: LH Dresden 2006: Dresdner Mietspiegel 2006.; TU Dresden 2006: Methodenbericht zum Dresdner Mietspiegel 2006. Unveröffentlichter Bericht im Auftrag der LH Dresden.



## Gültige Mietspiegeltabelle für die Landeshauptstadt Dresden <sup>21</sup>

Netto-Kaltniete je Quadratmeter Wohnfläche in Euro

Ausstattungs-kategorie	Wohnlage	Baujahr														
		bis 1918			1919 bis 1945			1946 bis 1990			nach 1990					
		Wohnungsgröße														
		24-50 m <sup>2</sup>	51-75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>	24-50 m <sup>2</sup>	51-75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>	24-50 m <sup>2</sup>	51-75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>	24-50 m <sup>2</sup>	51-75 m <sup>2</sup>	ab 76 m <sup>2</sup>			
1	einfach mittel gut	1,95 - 2,81 2,38														
2	einfach mittel gut	2,56 - 3,57 2,96						2,56 - 3,58 3,12								
3	einfach mittel gut	3,05 - 4,36 3,71						3,07-4,08 3,54			3,15-4,01 3,55		3,10-3,74 3,41			
4	einfach	3,97 - 5,39 4,62			4,25 - 5,30 4,82											
	mittel	4,19 - 5,67 4,97			4,53 - 5,49 5,01			4,09-4,92 4,50		4,07-4,73 4,37		3,73-4,60 4,20				
	gut	4,50 - 6,04 5,26			4,35 - 6,16 5,24											
5	einfach	4,86-5,97 5,41	4,28-5,57 4,92	4,17-5,81 4,95	4,65-5,47 5,06			4,14-5,11 4,70	3,99-5,41 4,82	4,62-5,37 4,99	4,40-5,13 4,81	4,35-5,08 4,67	4,95-6,25 5,66	4,45-5,89 5,19	4,35-5,56 4,97	
	mittel	4,70-5,65 5,27	4,48-5,89 5,15	4,62-5,84 5,23				4,70-5,62 5,13	4,74-5,69 5,25	4,90-5,37 5,13	4,65-5,27 4,96	4,55-5,40 4,96	5,22-6,39 5,82		5,35-6,67 6,08	5,31-6,34 5,80
	gut	5,01-6,14 5,61		5,04-6,59 5,75	4,68-5,96 5,32	4,85-6,03 5,35	4,90-5,88 5,38	4,63-5,44 5,08	4,71-5,62 5,16					5,08-6,86 6,03	5,70-6,80 6,14	

**Ausstattungs-kategorie 1:** Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung (SH) / Wohnungen ohne IWC

**Ausstattungs-kategorie 2:** Wohnungen mit Bad/ohne SH oder ohne Bad/mit SH oder mit Bad und SH, beide nicht zeitgemäß

**Ausstattungs-kategorie 3:** Wohnungen mit Bad und SH, 1 bis 2 der folgenden Merkmale (darunter Bad oder SH) zeitgemäß: Bad; Sammelheizung; Fenster; Außenwandwärmeeisolation; Elektroinstallation

**Ausstattungs-kategorie 4:** Wohnungen mit Bad und SH, 3 oder 4 der bei Ausstattungs-kategorie 3 genannten Merkmale (dar-

unter Bad oder SH) sind zeitgemäß

**Ausstattungs-kategorie 5:** Wohnungen mit Bad und SH, alle 5 der bei Ausstattungs-kategorie 3 genannten Merkmale (darunter Bad oder SH) sind zeitgemäß

Hinweis:

Die in der Tabelle ausgewiesenen Mietpreise (Spanne und Mittelwert) beruhen auf einer repräsentativen Stichprobe des Mietwohnungsbestandes der Landeshauptstadt Dresden und stellen die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage der in den letzten vier Jahren in Dresden verein-

barten oder geänderten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum dar.

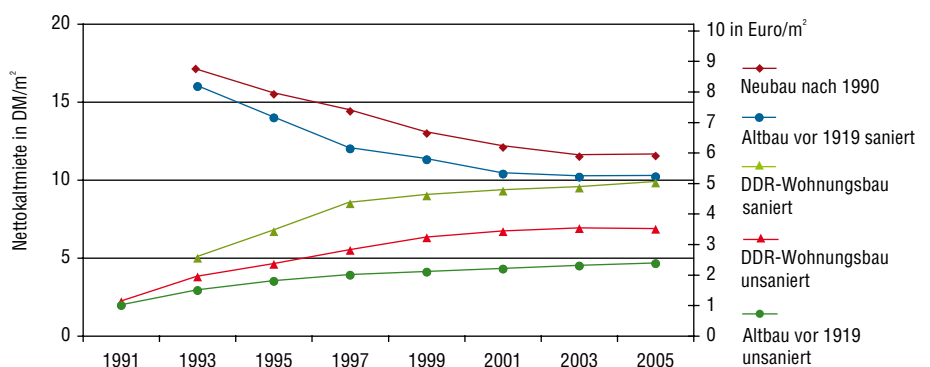
In die Erstellung der Mietspiegeltabelle sind insgesamt 4.661 Datensätze eingegangen. Erhoben wurden die zum 1. Juni 2005 gezahlten Mieten in Euro.

Bei der Einordnung in die Wohnungsgrößen ist auf volle m<sup>2</sup> auf- oder abzurunden. So ist zum Beispiel bei einer Wohnungsgröße von 50,49 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup> abzurunden und die Wohnung in die Größenklasse 24-50 m<sup>2</sup> einzuordnen. Bei einer Größe ab 50,50 m<sup>2</sup> wird aufgerundet und es erfolgt die Einordnung in die Größenklasse 51-75 m<sup>2</sup>.

der Baualtersklasse 1946 bis 1990, die fast ausschließlich im Besitz von Wohnungsgenossen- oder -gesellschaften sind, weiterhin Wohnungen in Siedlungsbauten der Baualtersklasse 1919 bis 1945 mit Ausstattungs-kategorie 4 sowie Neubauwohnungen in mittleren und guten Wohnlagen. Tendenziell sinkende Mieten weisen Wohnungen in Neubauten mit einfacher Wohnlage sowie Wohnungen in Siedlungsbauten der Baualtersklassen 1919 bis 1945 der Ausstattungs-kategorie 1 bis 3 auf.

Die Betrachtung eines längeren Zeitraums macht deutlich, dass sich die Mieten für Neubauten nach 1990 seit 2003 bis 2005 bei knapp unter 6 Euro/m<sup>2</sup> stabilisiert haben. Leicht darunter liegen im Mittel die Mieten für sanierte Altbauten. Einen Anstieg verzeichnen hingegen die Mieten für unsanierte Altbauwohnungen und Wohnungen, die zu DDR-Zeiten errichtet wurden. Aufgrund dieser Entwicklung nähern sich die Mietpreise der Wohnungsmarktsegmente seit 1999 immer weiter an. Für sanierte Altbauten und Neubauten mittlerer Lage wurden 2005 im

### Entwicklung des Wohnungsangebotes und der -nachfrage in Dresden 1990 bis 2005 zum jetzigen Gebietsstand



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 2005 bei 3,50 Euro/m<sup>2</sup>; für sanierte Bestände war dagegen in den letzten beiden Jahren erneut ein deutlicher Anstieg auf im Mittel 5,00 Euro/m<sup>2</sup> zu verzeichnen.

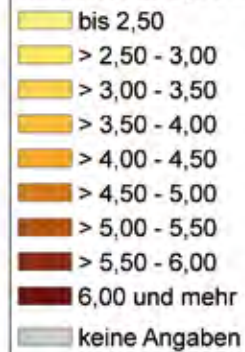
Die teilsräumliche Differenzierung des Mietpreisniveaus zeigt für 2005 die höchsten Mieten in Blasewitz/Striesen, wo sie allerdings im Vergleich zu 2002 stagnieren. Weitere Gebiete mit deutlich überdurchschnittlichem Mietpreisniveau liegen mit Loschwitz/Schönfeld-Wei-

<sup>21</sup>LH Dresden 2006: Dresdner Mietspiegel 2006

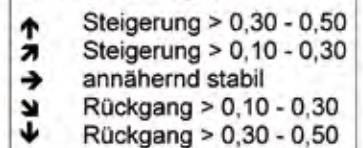
AK	Wohnlage	bis 1918			1919 bis 1945			1946 bis 1990			nach 1990		
		<50	51/75	>75	<50	51/75	>75	<50	51/75	>75	<50	51/75	>75
1	einfach	*	*	*	*	*	*						
	mittel	*	*	*	*	*	*						
	gut	*	*	*	*	*	*						
2	einfach	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↗	↗	↗			
	mittel	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↗	↗	↗			
	gut	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↗	↗	↗			
3	einfach	→	→	→	↓	↓	↓	→	→	→			
	mittel	→	→	→	↓	↓	↓	→	→	→			
	gut	→	→	→	↓	↓	↓	→	→	→			
4	einfach	→	→	→	↗	↗	↗	↗	→	→			
	mittel	→	→	→	↗	↗	↗	↗	→	→			
	gut	↘	↘	↘	↗	↗	↗	↗	→	→			
5	einfach	→	→	↘	→	↘	→	↗	↗	↗	↘	→	↘
	mittel	*	→	→	→	→	→	↗	↗	↗	↗	↘	→
	gut	*	↗	↘	↘	→	↘	↘	↗	↗	↘	↘	↘

### Mietniveau 2006 und Veränderung des Mietwertes von 2004 zu 2006

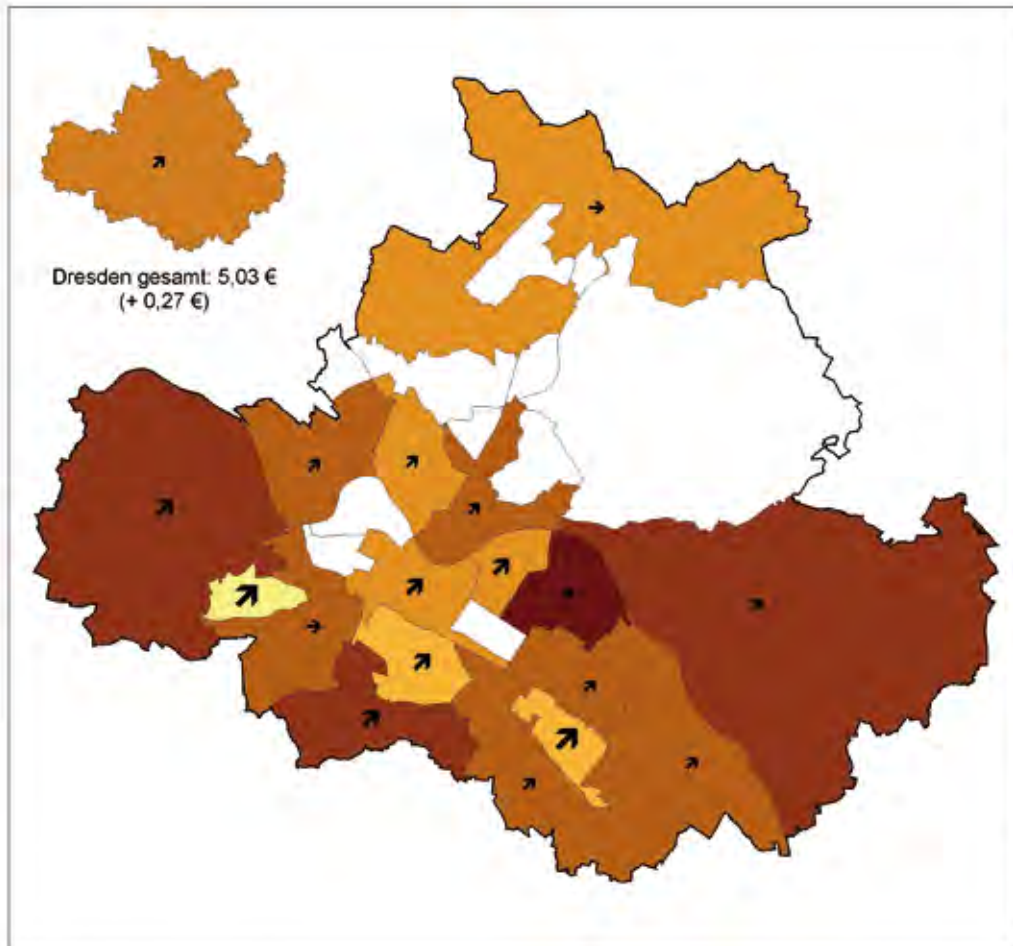
Kaltmiete in € pro m<sup>2</sup>



Kaltmiete in € pro m<sup>2</sup>

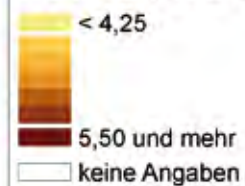


TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN  
Kartographie: A.Hennig

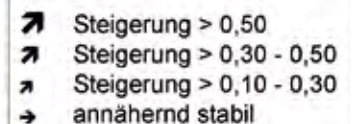


### Mietpreisentwicklung in Dresden zwischen 2002 und 2005

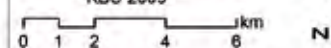
Grundmiete in 2005 in € pro m<sup>2</sup> (Stufung 0,25 €)



Veränderungen zu 2002 in € pro m<sup>2</sup>



TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN  
Kartographie: A.Hennig  
Daten: Stadtplanungsamt Dresden, KBU 2005



Big, Mockritz, Coschütz und Plauen sowie den Ortschaften im Westen der Stadt im randstädtischen Bereich. Hier wurden im Vergleich zu 2002 tendenziell weitere Anstiege ermittelt. Die höchsten Mietsteigerungen gegenüber 2002 waren bemerkenswerter Weise in den Stadtgebieten mit den geringsten Durchschnittsmieten Gorbitz, Prohlis und Reick zu verzeichnen, die durch Plattenbauweise geprägt sind.

Parallel zu räumlichen Differenzen und den unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten, die der Mietpiegel ausweist, ist für die Gesamtstadt eine leicht steigende Durchschnittsmiete auf den Stand von 5 Euro/m<sup>2</sup> in 2005 zu verzeichnen.

Den Ergebnissen der Kommunalen Bürgerumfrage der Stadt Dresden lässt sich entnehmen, dass in den letzten drei Jahren bei relativ stabilem, gesamtstädtischem Niveau der Grundmieten auch die Wohnnebenkosten gleichbleibend waren. Zwar wurden bei den warmen Nebenkosten (Heizung/Warmwasser) deutliche Anstiege um 6 Prozent verzeichnet, doch konnten diese Kosten durch den Rückgang bei den kalten Betriebskosten um 7 Prozent ausgeglichen werden. Der Anteil der Wohnnebenkosten beträgt seit 2002 etwa ein Drittel der Gesamtwohnkosten. Durchschnittlich sind 2005 von einem Haushalt in Dresden für die Grundmiete 5,03 Euro/m<sup>2</sup> zu zahlen und

für alle Wohnkosten 6,85 Euro/m<sup>2</sup>. Ein Ein-Personen-Haushalt zahlte im Mittel 357 Euro, ein Zwei-Personen-Haushalt 466 Euro und ein Fünf-Personen-Haushalt 683 Euro monatliche Miete. Die Wohnkostenbelastung eines Dresdner Durchschnittshaushaltes macht damit 31 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens aus.<sup>22</sup>

### 3.3 Wohneigentumsmarkt

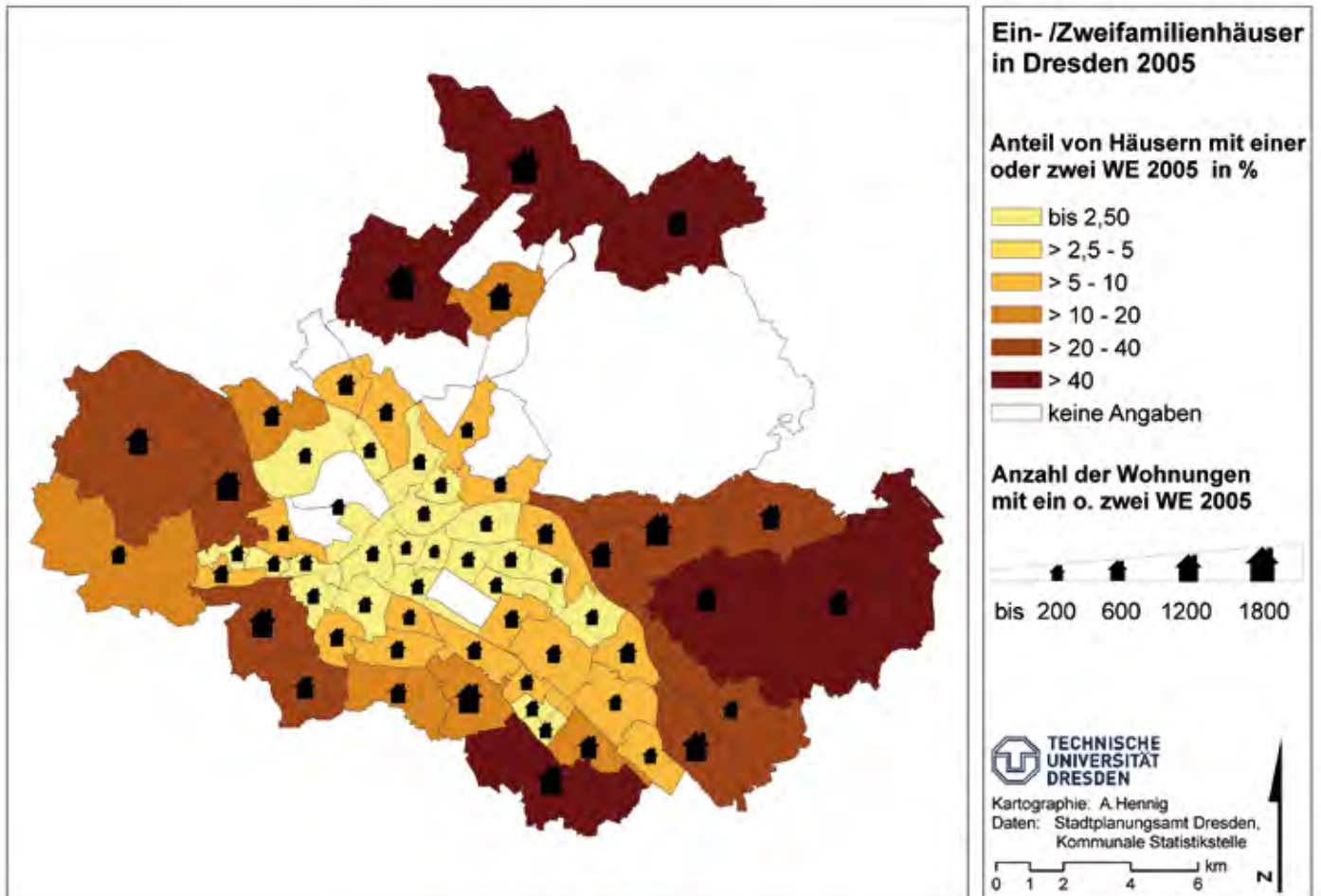
Der Anteil selbstgenutzten Eigentums am Wohnungsbestand beträgt in Dresden 13,3 Prozent. Dieser setzt sich zusammen aus etwa 28.000 selbstgenutzten Eigenheimen – das sind knapp 10 Prozent des Wohnungsbestandes – und etwa 11.000 selbstgenutzten Eigentumswohnungen. Der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand macht in Dresden damit nur etwa 3 bis 4 Prozent aus.

Angaben über die räumliche Verteilung der selbstnutzenden Eigentümer in Dresden sind nur indirekt möglich. Angaben über Selbstnutzer in Mehrfamilienhäusern liegen nicht vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es für diese Gruppe keine wesentlichen räumlichen Ungleichverteilungen in Dresden gibt. Weit differenzierter ist hingegen die Verteilung des Wohneigentums in Ein- und Zweifamilien-

häusern. Wenn auch für diese Gruppe keine Angaben der Eigentümeranteile vorliegen, ist die Verteilung doch recht plausibel anhand der Wohngebäude mit ein und zwei Wohnungen (Eigenheime) interpretierbar.

Hinsichtlich der Anteile der Eigenheime am Wohnungsbestand besteht eine deutliches Gefälle zwischen Stadtrand und Stadtzentrum. Die randstädtischen Quartiere weisen Eigenheimanteile von über 20 bis über 40 Prozent auf. Die höchste Eigenheimquote besteht in den Stadtteilen Hellerau/Willschdorf, Weixdorf, Langebrück/Schönborn, Gönnsdorf/Pappritz, Schönfeld/Schullwitz und Lockwitz. Ein sehr geringer Anteil an Eigenheimen besteht in den innerstädtischen Quartieren sowie den Großwohnsiedlungen Gorbitz und Prohlis.

Die Preise für Wohneigentum haben sich in den letzten Jahren stabilisiert bzw. wieder leicht erholt. Zugleich nahm 2005 erstmals wieder die Zahl der Kauffälle im Eigentumssektor zu. Stabil blieben die Kaufpreise für Flächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, die im Jahr 2005 im Mittel bei 125 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 129 Euro/m<sup>2</sup> lagen. Leicht gestiegen sind die Preise für Flächen zum Bau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Im Jahr 2005 lagen sie im Mittel bei 150 Euro/m<sup>2</sup>. Auch die Kaufpreise für Wohnbauflächen des Mehrfamilienhausbaus sind wieder gestiegen und la-



gen 2005 bei über 200 Euro/m<sup>2</sup>. Der Preisanstieg des Jahres 2005 deutet auf eine positive Marktbeurteilung durch die Käufer hin. Gründe dafür könnten das positive Image Dresdens als ‚Wachstumsinsel in Ostdeutschland‘ und das Bekanntwerden des WOBA-Verkaufs sein. Ungeachtet der auch langfristig bestehenden strukturellen Wohnungsleerstände ist demnach eine steigende Bereitschaft zu Investitionen in den Dresdner Wohnungsmarkt zu erkennen. Auch die Kaufpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben sich gegenüber 2003 erhöht. Die bis zum Jahr 2000 bestehenden Preisunterschiede zwischen Wohnungen in Neubauten und Wohnungen in sanierten Altbauten sind nicht mehr erkennbar. Die Preise für Wohnungen in Neubauten betragen 2005 im Mittel 2.030 Euro/m<sup>2</sup>. Hohe Umsätze bei Bestandsgebäuden wurden in Denkmalschutz- und Stadterneuerungsgebieten erzielt. Die Preise für Wohnungen in sanierten Plattenbauten liegen im Mittel bei 1.120 Euro/m<sup>2</sup>.

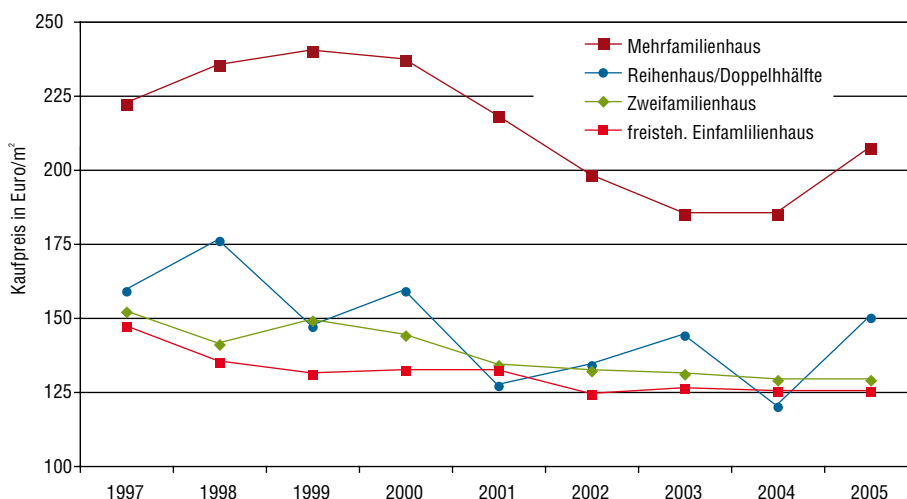
Die Zahl der realisierten Zwangsversteigerungen hat gegenüber den Vorjahren abgenommen. Bei den ca. 230 Objekten handelte es sich in der Mehrzahl um Eigentumswohnungen und Geschosswohnungsbauten.<sup>23</sup>

### 3.4 Wohnungsversorgung

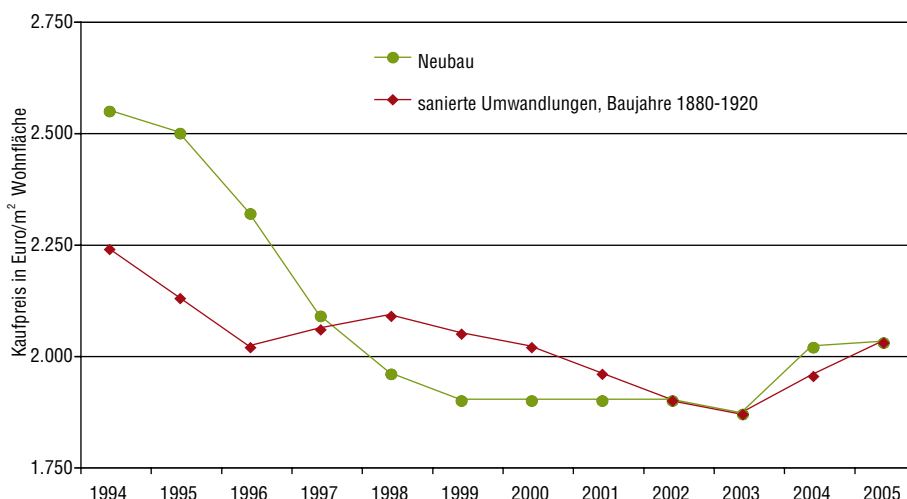
Im Jahr 2005 betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße in Dresden 65,6 m<sup>2</sup>. Damit erhöhte sich die Wohnungsgröße gegenüber 2002 nur geringfügig. Auch die Wohnfläche je Einwohner, die 2005 bei 36,2 m<sup>2</sup> lag, nahm gegenüber 2002 nur geringfügig zu.<sup>24</sup> Im Vergleich zum Wert von 1990 kam es damit zu einer Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner von 29,3 m<sup>2</sup> um fast 25 Prozent. Dennoch liegt der Dresdner Wert unter dem Mittelwert für Ostdeutschland (38 m<sup>2</sup>) und Westdeutschland (46 m<sup>2</sup>).<sup>25</sup>

Die Verteilung der Haushalte nach der Wohnungsgröße macht deutlich, dass ein relativ großer Teil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in Wohnungen lebt, deren Wohnfläche mit 70 m<sup>2</sup> und mehr vergleichsweise groß ist.

### Kaufpreise für Bauplatzflächen für den individuellen Wohnungsbau in Dresden 1997 bis 2005



### Kaufpreise bei Erstverkäufen von Wohneigentum in Geschossbauten in Dresden 1994 bis 2005



### Verteilung der Haushalte in Dresden 2005 nach Wohnungsgröße in Prozent<sup>26</sup>

Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Haushaltsgröße					
	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	5-Pers.-HH	6-Pers.-HH
bis 39	18	1	1			
40 bis 49	26	7	1			
50 bis 59	27	16	3	1	2	
60 bis 69	17	33	21	8		
70 bis 79	5	19	28	18	13	
80 bis 99	5	15	23	26	12	16
100 und mehr	2	10	22	47	73	84

<sup>22</sup> Mietspiegel 2006; KBU 2005

<sup>23</sup> Die Zahlenangaben beruhen auf den Daten des Grundstücksmarktberichtes der Stadt Dresden 2006.

<sup>24</sup> KBU 2005, Erfasst wurden nur die bewohnten Wohnungen. Berücksichtigt man den gesamten Wohnungsbestand, so stehen jedem Dresdner 39,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung.

<sup>25</sup> LBS 2006, S. 22

<sup>26</sup> KBU 2005

### ■ 3.5 Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen

Im Jahr 2005 konnten sich die Dresdner – von wenigen Ausnahmen abgesehen (z. B. von Obdachlosigkeit Bedrohte oder Betroffene) – entsprechend ihrem individuellen Wohnbedarf und ihren finanziellen Möglichkeiten am Wohnungsmarkt versorgen. Die gegenwärtige Marktlage bietet die Gewähr, dass diese Situation noch einige Jahre anhalten wird. Handlungsbedarf hat die Stadt bei der Sicherung der Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen.

#### Wohnen für schwerbehinderte und ältere Bürger

Um Bürgern über 60 Jahre möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen, muss das Angebot an barrierefreien alten- und behindertengerechten sowie rollstuhlgerechten Wohnungen bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Hierbei sollten Planungsgrundsätze zum einen berücksichtigen, dass bei körperlicher Behinderung bzw. mit fortschreitendem Alter die Mobilität zunehmend eingeschränkt wird und Behinderte sowie ältere Menschen sich verstärkt in ihren eigenen vier Wänden bzw. in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld aufhalten. Zum anderen ist zu beachten, dass es auch unter den Senioren zukünftig zu einer weiteren Ausdifferenzierung von Wohnansprüchen kommen wird. Es bedarf daher einer wachsenden Vielfalt an Wohnungsangeboten für ältere Menschen unterschiedlichster Einkommenschichten sowie Wohnungserfordernissen und -wünschen.

Bereits heute leben in 46 Prozent aller Dresdner Haushalte Personen die älter als 55 Jahre sind. Daraus ergibt sich, dass der Anteil der Wohnungen für schwerbehinderte und ältere Bürger am Gesamtbestand langfristig auf 20 bis 25 Prozent erhöht werden muss. Ein Großteil davon lebt in Ein- und Zwei-Personen-Haushalten und benötigt aus zumeist finanziellen Gründen entsprechend kleine und preisgünstige Wohnungen, die je nach individueller Situation eine moderne oder auch DIN-gerechte Ausstattung haben. Altengerechte Investitionen in Bestandsobjekte (z. B. Fahrstühle, Schwellenfreiheit) werden wichtiger. Zusätzlich dürfte aufgrund der Auswirkungen des demographischen Wandels mittel- bis langfristig eine verstärkte quartiersorientierte Verknüpfung von geeigneten Wohnungsangeboten sowie Hilfs- und Dienstleistungsangeboten erforderlich sein.

Folgende spezielle Wohnformen gibt es

bereits heute für ältere und behinderte Menschen in Dresden:

- selbst bestimmtes individuelles Wohnen in der eigenen Wohnung im „normalen“ Wohnumfeld (von selbständiger Lebensführung bis Wohnen mit unterstützenden Dienstleistungen, Concierge)
- vorwiegend selbst bestimmtes Wohnen in der Gemeinschaft (von Seniorenwohngemeinschaft bis altengerecht gestaltete Wohnungen mit unterstützenden Dienstleistungen)
- Betreutes Wohnen in einer speziellen Wohnanlage
- Wohnen mit stationärer Pflege (Regelung nach Heimgesetz)

In Dresden gibt es gegenwärtig knapp 1.800 rollstuhl- und alten-/behindertengerechte Wohnungen (nach DIN 18025). Bezogen auf die Richtlinien des Sächsischen Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Familie besteht damit eine Angebotslücke von ca. 1.000 rollstuhlgerechten Wohnungen. Ein noch größeres Defizit besteht mit ca. 18.200 Wohnungen bei den nach DIN-Norm alten- und behindertengerechten Wohnungen. Der Gesamtbedarf an rollstuhl- und alten-/behindertengerechten Wohnungen von ca. 20.000 ist damit nur zu etwa 8 Prozent gedeckt. Das Defizit an barrierefreien altengerechten Wohnungen nach DIN 18025 kann größtenteils durch Wohnungen mit moderner Ausstattung in Gebäuden mit Aufzug ausgeglichen werden. Auch Rollstuhlfahrer versuchen, in Wohnungen mit zusätzlichen, an die Situation angepassten Einbauten zurechtzukommen, um in ihrem vertrauten Umfeld mit funktionierenden Nachbarschaften bleiben zu können.

#### ■ Bedarf an barrierefreien rollstuhl- sowie alten- und behindertengerechten Wohnungen in Dresden

bezogen auf die Bevölkerung am 31.12.2005: 487.199 Einwohner	rollstuhlgerecht	alten- und behindertengerecht
Anzahl der laut Übersicht Betreutes Wohnen nach DIN 18025 vorhanden Wohneinheiten	451	1.309
Anzahl der nach den Richtwerten des SMS nach DIN 18025 notwendigen Wohneinheiten <sup>27</sup>	1.462	19.488
Anzahl der nach den Richtwerten des SMS fehlenden DIN-gerechten Wohnungen	1.011	18.179

Sowohl in der Bevölkerung als auch unter Fachleuten (Bauherren, Planungsbüros, Immobilienverwaltern u. a.) besteht beträchtliche Unkenntnis und Unsicherheit bezüglich der Inhalte und Anwendung der DIN-Vorschriften. Statistiken und Befragungen zu barrierefreien Wohnungen enthalten deshalb oft Fehler,

die bei regelmäßiger Prüfung und Aktualisierung der Bestandslisten deutlich werden. So konnten zum Beispiel einige der bisher als DIN-gerecht gekennzeichneten Wohnungen aktuell nur noch als rollstuhl- oder seniorenfreundlich eingeordnet werden, da nicht alle Merkmale der DIN-Vorschriften (z. B. die Bewegungsmaße) erfüllt werden.

Die auf Bundesebene geplante Zusammenführung von DIN 18024 (1&2) und DIN 18025 (1&2) zur DIN 18030 enthält Planungsgrundlagen für eine barrierefreie Gestaltung des gebauten Lebensraumes, um möglichst allen Menschen die Chance zu geben, ihr Lebensumfeld ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zu nutzen. Die Anwendung dieser Vorschrift stellt eine zukünftige Voraussetzung zur konsequenten barrierefreien Stadtgestaltung im öffentlichen Raum und im Wohnbereich dar.

Ist auf Grund des Gesundheitszustandes ein selbstbestimmtes Wohnen nicht mehr möglich, kann eine stationäre Unterbringung in einem Senioren- oder Pflegeheim erfolgen. Die entsprechenden Planungen erfolgen im Sozialamt mit Hilfe des Alten- bzw. Behindertenhilfeplanes. Für das Wohnen mit stationärer Pflege standen im Sommer 2006 in Dresden rund 5.000 Pflegeheimbetten in über 70 stationären Betreuungseinrichtungen und rund 300 Plätze in Seniorenheimen zur Verfügung. 30 Pflege- und Seniorenheime haben eine Bettenkapazität von bis zu 50 Plätzen, 24 Häuser von 51 bis 100 Plätzen und weitere 20 Pflege- und Seniorenheime verfügen über eine Kapazität von mehr als 100 Betten. Die heutige Versorgungsquote im Pflegebereich bei der Bevölkerung über 80 Jahren liegt bei über 21 Prozent. Zur Zeit befinden sich weitere acht neue Pflegeheime mit 600 Betten im Bau bzw.

in der Planung. Dresden verfügt damit über ein ausreichendes, wenn nicht sogar teilweise über dem Bedarf liegendes Angebot an Wohnkapazitäten im stationären Pflegebereich.

Das Angebot von Senioren- und Pflegeheimen in Dresden verteilt sich unterschiedlich auf die gesamte Stadt. Der mit Abstand

größte Bestand an Pflegeheimplätzen ist mit über 2.000 Betten im Ortsamtsbereich Altstadt zu finden. Vor allem die Einrichtungen mit hoher Bettenzahl sind in zentrennahen Lagen der Innenstadt und in räumlicher Nähe zu Kranken- und Ärztehäusern zu finden. Das Wohn-, Pflege- und Betreuungsangebot wird durch 25 Kurzzeit- und Tagespflegeangebote in eigenständigen (Wohn-)Anlagen ergänzt. Zum heutigen Zeitpunkt stehen in diesem Bereich damit 317 stationäre Kurzzeitpflege bzw. 271 Betten in Tagespflege für pflegebedürftige Personen zur Verfügung.

### **Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, Einwohner aus anderen Kulturkreisen und Haushalte mit sozialen Integrationsproblemen**

Zu den Aufgaben der Stadt Dresden zählt die Einflussnahme auf die Vorhaltung preiswerten Wohnraums für Einkommensschwache (Haushalte mit Niedrigeinkommen, Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II, Arbeitssuchende und Empfänger von Arbeitslosengeld II) und auf entstehende räumliche Konzentrationen einkommens- und sozialschwacher Gruppen. Besondere Rahmenbedingungen dafür ergeben sich in Dresden aufgrund des langfristig bestehenden Mietermarktes, der Einführung des 4. Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt (Hartz IV) zum 1.1.2005 und des Verkaufs der WOBA Dresden im Frühjahr 2006.

Das Überangebot an Wohnungen in Dresden führt nur begrenzt zu einer entspannten Wohnungsmarktsituation für einkommensschwache Bevölkerungsschichten. So kam es in den letzten Jahren bei Wohnungen in unteren Preislagen zu einer Reduzierung der Anzahl und Konzentration auf Wohnlagen mit geringer Wohnumfeldqualität. Die Ursachen dafür liegen in den fortschreitenden Sanierungen und Modernisierungen in den Altbaubeständen, den weiterhin bestehenden Mietpreiserhöhungen in den unteren Preissegmenten der unsanierten Altbauten sowie unsanierten und teilsanierten DDR-Wohnungsbauten wie auch den gleichzeitig stattfindenden Stadtumbaumaßnahmen. Ein besonderer Engpass im Segment der preiswerten Wohnungen besteht bei allen Wohnungsbeständen bei kleinen Wohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte.

Wichtige Instrumente zur Unterstützung bedürftiger Haushalte bei der Wohnungsversorgung und Wohnraumerhaltung sind das Wohngeld, soziale Belegungsrechte und die Übernahme angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU).

### **Wohngeld**

Im Jahr 2005 wurden in Dresden 30.200 Anträge auf Erhalt allgemeinen Wohngeldes nach Wohngeldgesetz gestellt. Allgemeines Wohngeld tatsächlich erhalten haben dagegen nur 11.068 Haushalte. Die Zahl der bedürftigen Haushalte ist damit rückläufig. Im Jahr 1996 wurden noch 13.400 wohngeldberechtigte Haushalte registriert. Die Reduzierung der Wohngeldbedürftigen geht auf die Neufassung des Wohngeldgesetzes vom 1.1.2005 zurück. Haushalte, deren Wohnkosten im Rahmen von Leistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II; Sozialgeld), dem SGB XII (Grundsicherung im Alter; Erwerbsminderung; Hilfe zum Lebensunterhalt) und weiteren so genannten Transferleistungen übernommen werden, sind vom Wohngeld ausgeschlossen. Der ‚besondere Mietzuschuss‘ wurde abgeschafft, so dass nur noch das ‚allgemeine Wohngeld‘ bei Bedarf gezahlt wird. Dabei erfolgt ein Zuschuss zu den Aufwendungen für Wohnraum, vor allem dann, wenn die Höhe der Miete die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Haushaltes übersteigt. Die Höhe richtet sich nach der Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen, dem Familieneinkommen und nach der monatlichen Miete.

Bei den bedürftigen Haushalten handelt es sich in der Mehrzahl um Ein- und Zwei-Personen-Haushalte bzw. Alleinerziehende. Sie benötigen bei mittleren Mietpreisen von 3 bis 4 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 einfacher Sanierung und entsprechend geringer Mietsteigerung kann das Niveau in den nächsten Jahren gehalten werden.

### **Belegungsgebundener Wohnraum**

Grundlage für die Belegungsbindungen sind Vereinbarungen mit kommunalen, genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen und privaten Wohnungseigentümern auf Basis des Belegungsrechtsgesetzes oder zeitlich befristete Belegungsbindungen für Wohnungen, die mit Wohnungsbaufördermitteln gebaut oder saniert wurden. Zum Bezug der Wohnungen ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) er-

forderlich, der auf Antrag und unter Nachweis der sozialen Bedürftigkeit von der Kommune ausgestellt wird.

Für die Nutzung ‚städtischer Belegungsrechte‘ standen in Dresden Mitte 2006 insgesamt ca. 9.100 Wohnungen zur Verfügung. Das entspricht einem Anteil von 3 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Im Vergleich zu westdeutschen Großstädten, in denen Anteile von 7 bis 13 Prozent üblich sind, ist dies ein sehr geringer Anteil. Im Vergleich zu anderen ostdeutschen Städten ist der Anteil von 3 Prozent jedoch nicht ungewöhnlich. Städtische Belegungsrechte werden in drei Bestandsformen für belegungsgebundenen Wohnraum (bgW) bereitgestellt.

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

Im Jahr 2006 verfügte die Stadt über 7.684 Wohnungen mit Belegungsrechten nach Sächsischem Belegungsrechtsgesetz im Bestand der Woba Dresden GmbH. Dieser Bestand wurde mit der Fortress Investment Group, dem neuen Woba-Eigentümer, vertraglich vereinbart und auf zehn Jahre und einer Option für weitere zehn Jahre festgeschrieben. Im Jahr 2000 standen der Stadt noch 22.000 Wohnungen im Bestand der damals in kommunalen Besitz befindlichen Woba zur Verfügung, 2003 waren es mit 5.000 und 2004 mit 4.600 deutlich weniger. Damit wurde die am Beginn der Dekade erfolgte Verringerung der Zahl der kommunalen Belegungsrechte für Wohnungen in den letzten Jahren nicht weitergeführt. Statt dessen wurde mittelfristig ein größerer Wohnungsbestand zur Wahrnehmung der Wohnungsfürsorgeaufgaben gesichert.

Von den angebotenen belegungsgebundenen Wohnungen wurden jedoch nicht alle durch Bewerbung von Interessenten beim Vermieter oder aufgrund von Vermittlungen der Stadt genutzt. Der Leerstand in diesen Beständen beträgt zur Zeit (Stand 31. Oktober 2006) ca. 8 Prozent und ist u. a. die Folge des zum Teil schlechten Zustands und geringer Bedarfsgerechtigkeit einiger Wohnungen. Die Belegung in den Beständen mit Belegungsrechten bei der Woba Dresden GmbH konzentriert sich in der Regel auf einkommensschwache Haushalte und Haushalte, die Leistungen für Unterkunft und Heizung nach den SGB II und XII erhalten. Die Kosten der Unterkunft dürfen

<sup>27</sup>Richtwert des Ministeriums für Gesundheit und Soziales (MfGuS) für rollstuhlgerechte Wohnungen 3 WE/1000 EW; Richtwert des MfGuS für altengerechte Wohnungen 40 WE/1.000 WE

bei Leistungsempfängern nur im begründeten Ausnahmefall die im Beschluss des Stadtrates vom 24. Februar 2005 festgelegten Obergrenzen für die Angemessenheit in der Stadt Dresden überschreiten. In der Mehrzahl der Fälle handelt es sich um unsanierte und nur in geringem Umfang um teilsanierte Wohnungen in DDR-Wohnungsbauten, deren Mietkonditionen noch überwiegend den Angemessenheitsregelungen entsprechen.

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

Die zweite Form belegungsgebundenen Wohnraums besteht für Wohnungen in Stadterneuerungsgebieten, die mit Hilfe von Städtebaufördermitteln saniert wurden. Der Gesamtbestand an Wohnungen dieses Typs umfasste 2006 insgesamt 1.560 Wohnungen. Der weitaus größte Anteil dieser Wohnungen liegt in den Sanierungsgebieten Äußere Neustadt (751) und Pieschen (424). Innerhalb dieses Wohnungsbestandes hat die Stadt Dresden Belegungsrechte für insgesamt 277 Wohnungen. Der Leerstand im mit Städtebaufördermitteln geschaffenen Wohnungsbestand betrug Anfang November 2006 5,0 Prozent.

Für Wohnungen, deren Modernisierung mit Städtebaufördermitteln erfolgte, sind in der Regel Belegungs- und Mietpreisbindung über 12 bis 25 Jahre vereinbart worden. Die Mieten lagen beim Einzug zwischen 7,00 und 8,50 DM/m<sup>2</sup> und konnten alle drei Jahre um 1,00 DM/m<sup>2</sup> erhöht werden. Die Marktlage hat aber dazu geführt, dass die Vermieter in vielen Fällen auf eine weitere Mieterhöhung verzichten, so dass die Preise heute zwischen 4 bis 6 Euro/m<sup>2</sup> liegen. Der Leerstand der belegungsgebundenen Wohnungen in den Sanierungsgebieten liegt mit 6 Prozent weit unter dem städtischen Durchschnitt. Die Vermittlung von Wohnungen in diesen Beständen erfolgt durch die Stadt bzw. mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Stadtverwaltung durch den Vermieter direkt.

Bis Ende 2009 werden für mehr als zwei Drittel der mit Städtebaufördermitteln geförderten Wohnungen die bestehenden Mietpreisbindungen auslaufen. Aus diesem Grund können in besonders nachgefragten Wohnlagen der geförderten Sanierungsgebiete Mietsteigerungen auftreten. Da aber bereits in den letzten Jahren mögliche Steigerungen nicht durchsetzbar waren, wird von Einzeleffekten ausgegangen. Eine Neufassung dieses Förderprogramms zur Schaffung preiswerten Wohnraumes ist bislang nicht vorgesehen.

## 3. Belegungsgebundene Wohnungen nach Förderung durch Landeswohnungsbauprogramm und Zweckentfremdungsmittel (Aufwendungszuschuss)

Weitere städtische Belegungsrechte bestehen für Wohnungen, die mit Mitteln des Landeswohnungsbauprogramms und zusätzlich mit Zweckentfremdungsmitteln (Aufwendungszuschuss) gefördert wurden. Diese Wohnungen, zu denen 2006 nur 39 zählten, werden im besonderen an ältere und behinderte Bürger vermittelt. Für die Wohnungen besteht eine Belegungs- und Mietpreisbindung für den gesamten Förderzeitraum.

Belegungsgebundene Wohnungen ohne städtisches Zugriffsrecht sind die nach den Förderbestimmungen der Mietwohnungsprogramme des Freistaates Sachsen geförderten Wohnungen. Zu diesem Bestand zählten Mitte 2006 etwa 6.400 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. Aufgrund auslaufender Bindungsfristen, Kündigungen der Darlehenszusagen sowie Versteigerungen der Wohnungen wird sich auch dieser Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen in den nächsten Jahren stetig verringern.

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

Mit der Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe im Rahmen der Hartz IV-Reformen erhalten Personen Arbeitslosengeld II, die nach § 7 SGB II berechtigt und nach § 8 SGB II erwerbsfähig sind. Nach § 19 SGB II enthält das Arbeitslosengeld II im Rahmen der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes auch die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung durch die Kommune. Jede Bedarfsgemeinschaft (BG) hat einen Anspruch auf Erstattung angemessener Kosten der Unterkunft. Die von der Stadt Dresden ermittelte Bedarfsgerechtigkeit der Kostenübernahme orientiert sich an den Gegebenheiten des Dresdner Wohnungsmarktes, dem örtlichen Mietspiegel und der Sozialhilferichtlinie. Demnach besteht für jede Bedarfsgemeinschaft in Abhängigkeit ihrer Größe ein

Leistungsanspruch bis zu den angemessenen Obergrenzen für die Bruttokaltmiete und die Heizkosten. Für die Ermittlung der Bruttokaltmieten-Obergrenze wurden als Berechnungswerte eine Grundmiete von 4,35 Euro/m<sup>2</sup> und kalte Betriebskosten in Höhe von 1,26 Euro/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Die angemessene Obergrenze für die Bruttokaltmiete errechnet sich aus der Summe der vorgenannten Werte, multipliziert mit der für die jeweilige Haushaltsgröße als angemessen geltenden Wohnfläche (z. B. Ein-Personen-Haushalt: 5,61 Euro/m<sup>2</sup> x 45 m<sup>2</sup>) Danach kann beispielsweise jede Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaft eine Wohnung mit einer Bruttokaltmiete in Höhe von 252,45 Euro und eine Zwei-Personen-Bedarfsgemeinschaft in Höhe von 336,60 Euro monatlich anmieten. Bei den Heizkosten wurde als Berechnungswert für die Ermittlung der angemessenen Obergrenze 1,04 Euro/m<sup>2</sup> festgelegt und ebenfalls mit der als angemessen geltenden Wohnfläche multipliziert. Die Obergrenze bei den Heizkosten liegt somit für einen Ein-Personen-Haushalt bei 46,80 Euro. Werden eine der beiden Obergrenzen überschritten und die andere unterschritten, gilt als letztes Entscheidungskriterium für die Angemessenheit die Gesamtmietenobergrenze.

### Kosten der Unterkunft und Heizkosten nach Größe der Bedarfsgemeinschaft in Dresden 2006

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Bruttokaltmiete in Euro	Heizkosten in Euro
1-Pers.-HH	252,45	46,80
2-Pers.-HH	336,60	62,40
3-Pers.-HH	420,75	78,00
4-Pers.-HH	476,85	88,40
5-Pers.-HH	532,95	98,80
Für jedes weitere Haushaltsmitglied	56,10	10,40

Die Kosten der Unterkunft lagen in Dresden im März 2006 bei durchschnittlich 250 Euro pro Bedarfsgemeinschaft. Damit liegt der Wert zwar deutlich über dem Durchschnitt in Sachsen (230 Euro/BG) und gering über dem Durchschnittswert der Kosten der Unterkunft in Ostdeutschland von 246 Euro/BG, aber zugleich etwas unter dem Wert anderer ostdeutscher Großstädte: Erfurt 263 Euro/BG, Magdeburg 259 Euro/BG, Leipzig 256 Euro/BG.

Zum 31.05.2006 lebten in Dresden ca. 37.000 Bedarfsgemeinschaften. Aus der Kommunalen Bürgerumfrage 2005 abgeleitete Schätzungen gehen davon aus, dass 59 Prozent aller vermietbaren Wohnungen in Dresden mit einer Miete auf dem Markt angeboten werden, die den kommunal formulierten

Grundsätzen der Angemessenheit gerecht werden. Geht man von einem Bestand von 35.000 leer stehenden und am Markt verfügbaren Wohnungen aus, so stehen rein rechnerisch ca. 20.000 Wohnungen mit angemessenem Mietzins mehr zur Verfügung als benötigt werden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein großer Teil der freien Wohnungen mit angemessener Miete nicht der nachgefragten Wohnqualität entsprechen. Die Größe der Bedarfsgemeinschaft und die bedarfsgerecht benötigte Wohnungsgröße sind nicht kompatibel.

### **Wohnraum für Personen aus anderen Kulturkreisen**

Die Erstversorgung von Personen aus anderen Kulturkreisen erfolgt im Rahmen des Wohnortzuweisungsgesetzes direkt durch die Stadt. Soweit diese neuen Bürger in Dresden bleiben, treten sie nach einer anfänglichen Unterbringung in gesonderten Wohnformen als Nachfrager am Wohnungsmarkt auf. Aufgrund ihrer geringen Zahl finden sich in Dresden bisher zwar kleinere Ansätze einer räumlichen Konzentration, aber keine Tendenzen zur räumlichen Schließung („Ghettobildung“). Stadtteile mit den höchsten Anteilen an Ausländern von über 7 Prozent sind: die Südvorstadt Ost/West (Universitätsviertel), die Innere Altstadt und Seevorstadt Ost, die Innere und Äußere Neustadt, die Friedrichstadt sowie der Stadtteile Johannstadt Nord. Der 2005 mit 3,9 Prozent geringe und in den letzten Jahren nur sehr langsam zunehmende Ausländeranteil lässt auch mittelfristig nicht Probleme erwarten, wie sie westdeutsche Großstädte mit einem Ausländeranteil von 15 bis 30 Prozent haben.

### **■ 3.6 Wohnungslosigkeit**

Mit der Änderung der Sozialgesetze wurde die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit mit den §§ 67-69 SGB XII „Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten“ geregelt. Die Leistungen umfassen Maßnahmen, die notwendig sind, um die Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung zu mildern bzw. zu beseitigen. Über den genauen Umfang der Wohnungslosigkeit gibt es keine genauen Informationen. Es handelt sich um eine soziale Randgruppe mit sehr unterschiedlichen Ausprägungen und Lebensweisen, die empirisch nur schwer zu fassen ist. In Dresden wurden Ende 2004 rund 420 Wohnungslose amtlich registriert. Damit ist die Zahl der Wohnungslosen seit Mitte der 1990er Jahre relativ stabil. Aufgrund der hohen Dun-

kelziffer wird aber davon ausgegangen, dass die tatsächliche Zahl der Wohnungslosen in der Stadt eineinhalb bis zwei Mal höher ist. Die Mehrzahl der nicht erfassten Wohnungslosen kommen bei Freunden und Verwandten unter.

Die Ursachen für Wohnungslosigkeit sind vielfältig und komplex. Der häufigste letztendliche Auslöser der Wohnungslosigkeit sind Mietschulden. In vielen Fällen gehen diesen aber persönliche Schwierigkeiten (Arbeitslosigkeit, Trennung, Suchtprobleme) voraus. Mehr als zwei Drittel der Wohnungslosen sind Männer. Knapp die Hälfte der Wohnungslosen konnte in Notunterkünften oder anderen Einrichtungen (Pensionen, Frauenschutzhäuser, Übergangwohnheimen) untergebracht werden. Die Stadt Dresden verfügt 2006 über 230 Übernachtungsplätze in sieben Einrichtungen:

- Maxim-Gorki-Straße
- Kipsdorfer Straße
- Langebrücker Straße
- Buchenstraße
- Emerich-Ambros-Ufer
- Hechtstraße
- Florian-Geyer-Straße.

Die Verwaltung der Einrichtungen liegt in den Händen privater Träger und Vereine.

### **■ 3.7 Studentisches Wohnen in Dresden**

In der Stadt Dresden befinden sich fünf Hoch- bzw. Fachhochschuleinrichtungen, an denen 40.000 Studierende eingeschrieben sind. 35 Prozent der Studierenden haben bereits während des Abiturs in Dresden gewohnt, weitere 8 Prozent wohnten vor Beginn des Studiums im Dresdner Umland.<sup>28</sup> Aufgrund ihrer hohen Zahl bilden die Studierenden eine wichtige Nachfragergruppe auf dem Wohnungsmarkt. Für Studierende stehen prinzipiell vier unterschiedliche Wohnformen zur Verfügung:

- Wohnen bei den Eltern
- in einer Mietwohnung
- zur Untermiete
- in einem Wohnheim.

Bei den Eltern – dem so genannten „Hotel Mama“ – wohnen 18 Prozent aller Studierenden. Rund zwei Drittel sind Nachfrager auf dem privaten Wohnungsmarkt. Davon leben knapp die Hälfte in einer Wohngemeinschaft, jeweils ein Viertel allein bzw. mit dem Partner in einer Mietwohnung. Nur 1 Prozent aller Studierenden wohnt zur Untermiete. Mieter in einem Wohnheim sind 16 Prozent der Studierenden.<sup>29</sup> Seit Anfang der 1990er Jahre hat sich der

Anteil der Studierenden, die in Studentenwohnheimen leben, stetig verringert. In den Wohnheimen des Studentenwerkes werden insgesamt 6.200 Plätze in 5.900 Zimmern angeboten. Auch wenn die Zahl der Wohnheimplätze abgenommen hat, so hat sich doch im Gegenzug deren Qualität beständig verbessert. Etwas mehr als die Hälfte der Zimmer befindet sich inzwischen in sanierten Wohnheimen, 95 Prozent der Zimmer sind Ein-Personen-Zimmer bzw. Apartments für eine Person.<sup>30</sup> Der Trend weg vom Wohnheim in die eigene Wohnung – ob allein, mit Partner oder in einer WG – wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Ein wesentlicher Grund dafür ist sicher der in Dresden bestehende Mietermarkt mit recht moderaten Mietpreisen. Im Mittel gibt ein Student im Monat 200 Euro für die Warmmiete seiner Wohnung aus.<sup>31</sup>

Die Wohnstandorte der Studierenden sind nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Den höchsten Anteil an Studierenden gibt es im Stadtteil Äußere Neustadt, in dem rund 28 Prozent der erwachsenen Bewohner Studierende sind.<sup>32</sup> Weitere Quartiere mit Studentenanteilen von über 10 Prozent sind die Leipziger Vorstadt und Pieschen (16 Prozent), die Stadtteile Südvorstadt / Zschertnitz (12 Prozent), Cotta, Löbtau (11 Prozent), Coschütz/Plauen (11 Prozent) sowie die Innere Altstadt und Friedrichstadt (10 Prozent).<sup>33</sup>

<sup>28</sup> Die Daten beziehen sich auf die TU Dresden an der 35.000 der 40.000 Studierende eingeschrieben sind. TU Dresden 2006.

<sup>29</sup> Eigene Schätzung für das Jahr 2005 auf Basis der 17. Sozialerhebung des Studentenwerkes Dresden, Erhebungszeitraum 2003

<sup>30</sup> Studentenwerk Dresden 2006

<sup>31</sup> Studentenwerk Dresden 2004, S. 93 – Wohnwunsch zum Erhebungszeitpunkt 2003; Mietpreise S.89

<sup>32</sup> Erhebung TU Dresden, Institut für Geographie 2005

<sup>33</sup> Daten der KBU 2005 auf Basis zusammengefasster Stadtteile



# 4 Wohnungsmarktprognose und Bauplanungen

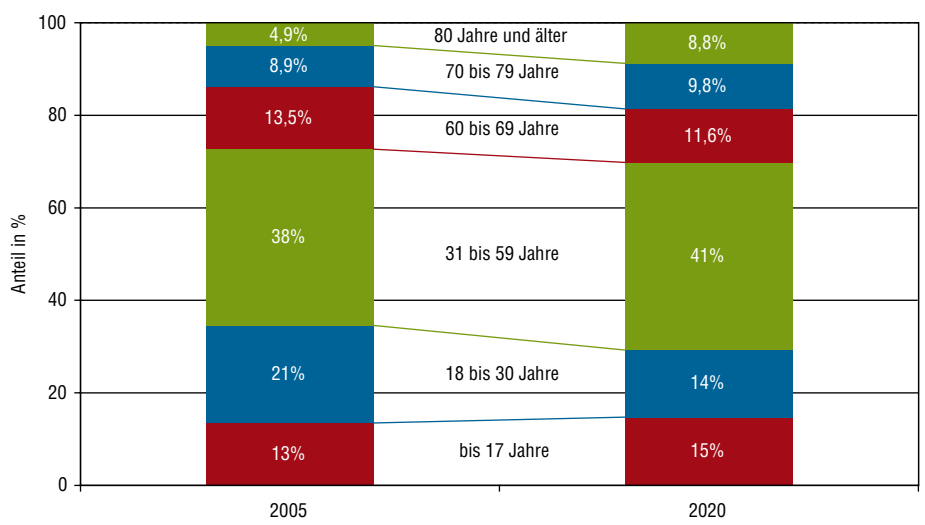
## 4.1 Bevölkerungsprognose

Die von der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Dresden berechnete Bevölkerungsprognose für die Landeshauptstadt geht von einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 aus. Basis für die gesamtstädtische Prognose ist der Bevölkerungsbestand vom 27.07.2006. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung basiert auf den Annahmen, dass:

- die Geburtenzahlen noch bis 2010 zunehmen, dann aber aufgrund der geburten-schwachen Jahrgänge der Nachwendezeit wieder rückläufig sind,
- die Zahl der Gestorbenen aufgrund der Überalterung bis 2020 zunehmen wird,
- der Suburbanisierungsdruck weitgehend abgebaut ist und über den gesamten Prognosezeitraum jährlich ein positiver Wanderungssaldo gegenüber dem Umland bestehen wird,
- die stabilen Wanderungsgewinne aus anderen Regionen Sachsens und Ostdeutschland bis 2020 bestehen bleiben,
- eine negative Wanderungsbilanz mit den Alten Bundesländern bestehen bleibt und
- es zu keinem bedeutenden Zuzug aus östlichen Ländern und dem anderen Ausland kommen wird.

Alle maßgeblichen Einflussfaktoren für die Berechnungen wurden von einer Expertengruppe aus Wissenschaft und Stadtverwaltung erarbeitet. In der Prognose wird davon ausgegangen, dass die natürlichen Bevölkerungsverluste durch Zuwanderungsüberschüsse mehr als kompensiert werden. Diese Tendenz wird durch die Entwicklung der letzten Jahre gestützt. Bis zum Jahr 2020 wird eine geringe, aber stetige Steigerung der Einwohnerzahl auf 508.600 (+4,4 Prozent gegenüber 2005) erwartet. Die aktuelle Prognose des Statistischen Landes-

## Altersstruktur in Dresden 2005 und 2020



amtes Sachsen aus dem Jahr 2002 ging noch von einer geringeren Einwohnerzunahme für Dresden auf 487.400 Einwohner bis zum Jahr 2020 aus.

Die Altersstruktur der Dresdner Bevölkerung wird sich der Prognose zufolge bis zum Jahr 2020 weiter zu Gunsten der älteren Bewohner verschieben. Es wird prognostiziert, dass sich das Durchschnittsalter der Dresdner Bevölkerung bis 2020 von 42,6 Jahre auf 45,1 Jahre erhöht.

Die stärkste anteilige Abnahme wird es in den Altersgruppen der 18- bis 30-Jährigen geben. Ihr Anteil geht von 21 auf 14 Prozent zurück; absolut bemisst dies auf 30.000 Einwohner und betrifft insbesondere den Personenkreis im Haushaltsgründungsalter.

Eine geringfügige Zunahme verzeichnen die Altersgruppen der bis 17-Jährigen sowie der 31- bis 59-Jährigen. Der Anteil und die Zahl der Haushalte zwischen 60 und 69 Jahre wird hingegen abnehmen. Die größte Zunahme wird für die Gruppen der 70 bis 79 Jahre alten Personen und die Hochbetagten ab 80

Jahre prognostiziert. Absolut wird für 2020 ein Zunahme der ab 70 Jahre alten Einwohner um 27.000 Personen angenommen.

## 4.2 Haushaltsprognose

Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden wurde die Entwicklung der Haushalte für 2010, 2015 und 2020 ermittelt. Demnach wird die 2006 bestehende Zahl der Haushalte von 265.200 bis zum Jahr 2010 auf 272.000 Haushalte zunehmen, anschließend bis 2015 geringfügig auf eine Haushaltsanzahl von 271.000 zurück gehen und schließlich bis 2020 wieder leicht auf 272.000 Haushalte ansteigen.

Der Trend der Singularisierung, der vor allem von den Haushaltsgründern sowie den alten und hochbetagten Haushalten getragen wird, ist nur noch bis 2010 bestimmend. Danach nimmt der Anteil der Ein-Personen-Haushalte tendenziell zu Gunsten der Zwei-Personen-Haushalte leicht ab. Der Anteil der

## ■ Prognose der Verteilung der Haushaltgrößen (Basis 2005) Landeshauptstadt Dresden 2006

Jahr	Anzahl der Haushalte										Summe
	1-Pers.-HH		2-Pers.-HH		3-Pers.-HH		4-Pers.-HH		>4-Pers.-HH		
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	
2006	125.916	47,5	81.799	30,8	34.287	12,9	18.285	6,9	4.904	1,8	265.191
2010	130.000	47,8	84.000	30,9	35.000	12,9	18.000	6,6	5.000	1,8	272.000
2015	126.000	46,5	85.500	31,6	35.500	13,1	19.000	7,0	5.000	1,8	271.000
2020	126.000	46,3	88.000	32,4	34.750	12,8	18.500	6,8	4.750	1,7	272.000

älteren Ein-Personen-Haushalte nimmt zwar zu, nicht jedoch in dem Maße, wie die Zahl der jungen Ein-Personen-Haushalte abnimmt. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der abgeleiteten durchschnittlichen Haushaltgröße wider. Von 2006 bis 2015 wird ein Anstieg der mittleren Haushaltgröße von 1,85 Personen auf 1,87 pro Haushalt prognostiziert.

### ■ 4.3 Planungen zum Wohnungsabriss und Stadtumbau Ost

Bis 2009 sehen die Planungen der Stadt Dresden vor, weitere ca. 2.000 Wohneinheiten im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ rückzubauen. Ziel ist dabei der Abbau bestehender Überhänge und die Aufwertung einzelner Stadtteile, beispielsweise durch Grünzüge und zusätzliche Freiflächen. Damit würde sich die bis 2005 bestehende stetige Zunahme der Rückbauzahlen nicht weiter fortsetzen, sondern der Abriss auf einem im Vergleich zu 2005 mittleren Niveau stabilisieren.

Die Schwerpunktgebiete des Wohnungsrückbaus bilden auch in Zukunft die Plattenbaugebiete Prohlis und Gorbitz mit ihren Wohnungsbeständen der 1970er und 1980er Jahre. Die Hauptlast des Wohnungsrückbaus werden die WOBA Dresden und die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft tragen. Mit der Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKO) sollen jedoch zukünftig kleinteilige Rückbau- und Aufwertungsgebiete festgelegt werden.

### ■ 4.4 Wohnungsbaupotenziale

Um den Baulandbedarf durch Angebote im Stadtgebiet Dresdens abzudecken, wurde seitens der Stadt eine intensive Standortmobilisierung angestrengt. Insgesamt stehen potenzielle Bauflächen für mindestens 9.000 Wohneinheiten in Eigenheimen zur Verfügung, davon:

- 6.000 Wohneinheiten auf größeren Flächen (ab 0,5 ha bzw. mehr als 5 Bauplätze),

- 2.500 Wohneinheiten in Baulücken und
- 500 Wohneinheiten auf Bauplätzen in integrierten innerstädtischen Lagen für alternative Eigentums- und Wohnformen.

Darüber hinaus gibt es ein Flächenpotenzial zur Schaffung von ca. 12.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, davon

- 3.800 auf größeren Flächen und
- 8.200 in Baulücken.

Das Wohnungsbaupotenzial auf größeren Flächen weist eine unterschiedliche zeitliche Verfügbarkeit auf. Für eine kurzfristige Realisierung von Wohnungsbaumaßnahmen stehen Flächen für rund 2.100 Wohneinheiten auf Einfamilienhausstandorten und 1.800 Wohneinheiten auf Mehrfamilienhausstandorten zur Verfügung. Diese Flächen sind bereits voll erschlossen und z. T. mit abgeschlossenen Baugenehmigungen ausgestattet. Aufgrund der einfachen Erschließbarkeit sind mittelfristig weitere 1.700 Wohneinheiten auf Eigenheimstandorten und 1.300 Wohneinheiten auf Mehrfamilienhausstandorten verfügbar. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit bei Bedarf auf weiteren größeren Flächen nochmals 2.200 Wohnungen auf Einfamilienhausstandorten und 700 Wohnungen auf Mehrfamilienhausstandorten zu realisieren.

Neben diesem Wohnungsbaupotenzial auf größeren Flächen bestehen nach Angaben des jährlich veröffentlichten Baulandkatasters des Städtischen Vermessungsamtes Baulandreserven (Baulücken im Bestand) für weitere 10.700 Wohneinheiten, davon 2.500 in Einfamilienhäusern und 8.200 in Mehrfamilienhäusern.

### Innerstädtische Wohnungsbaupotenziale und Strategien

In Dresden wurden seit 1990 etwa zwei Drittel des Wohnungszuwachses durch Neubau-maßnahmen realisiert, während wertvolle innerstädtische Areale – vornehmlich der westliche Innenstadtrand – kaum an Entwick-

lungen partizipieren konnten. Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Dresden wurde ein räumliches Leitbild zum Stadtumbau erarbeitet, dessen Ziel es ist, die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung zu stärken. Damit sollen eine stärkere funktionale Dichte und Vielfalt innerhalb Dresdens erzielt, Brachflächen für neue Nutzungen revitalisiert und weitere Suburbanisierungstendenzen abgemildert werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele wurden mehrere Strategien entwickelt:

- Modifizierung von Bebauungsplänen, die sich seit den frühen 1990er Jahren im Planverfahren befinden und Planungsziele der Wohnstandortentwicklung (vornehmlich Geschosswohnungsbau) beinhalten, die sich heute sowohl aus stadtplanerischer Sicht als auch aufgrund der Wohnungsmarktlage nicht mehr verwirklichen lassen
- Schaffung neuer bedarfsgerechter Angebote für Eigentumsmaßnahmen auf vornehmlich gebrauchten innenstadtnahen Flächen und in integrierten Wohngebieten
- Erstellung einer Standortdatenbank der größeren Flächenpotenziale des Wohnungsbaus mit Standortlisten, Standortpässen und Übersichtskarten<sup>34</sup>
- Verbesserung der Zusammenarbeit mit Bauträgern und privaten Interessenten, die Eigentumsmaßnahmen in innerstädtischen Lagen und integrierten Wohngebieten planen
- Abbau struktureller Leerstände durch Rückbaumaßnahmen

Bereits 2003 wurden auf einer größeren Brachfläche in der Südvorstadt Ost das Lukasareal als urbanes Wohnquartier mit 39 Reihen- und 4 Stadthäusern errichtet. Diese Form der Wohneigentumsbildung im innerstädtischen Bereich unterstützt die Stadt Dresden seit Anfang 2006 mit Hilfe eines neu eingerichteten städtischen Wohnbauflächenmanagements.

<sup>34</sup> Informationen unter: <http://www.dresden.de/stadtplan> – Themenstadtplan – Thema: Wohnungsbaustandorte

Dessen Ziel ist die Bereitstellung von Beratungsleistungen und Fördergeldern aus Wohnungsbau- und Städtebauförderung für Bauherrenprojekte, Genossenschaftsgründungen und Wohnprojekte. Ende 2006 befanden sich u. a. vier individuelle Wohnprojekte in Vorbereitung und Planung:

- in der Wilsdruffer Vorstadt auf dem Schützenplatz (ca. 70 WE)
- im Sanierungsgebiet Hechtviertel auf der Kiefernstraße (ca. 60 WE)
- im Weiterentwicklungsgebiet Johannstadt auf der Blumenstraße (ca. 20 WE)
- im Sanierungsgebiet Friedrichstadt auf der Vorwerkstraße (ca. 15 WE).

### Neubauplanungen

Schwerpunkt der Neubauplanungen in Dresden bildet der Eigenheimsektor. Ziel ist es, die Eigentümer- und Eigennutzerquote von Wohnraum in Dresden weiter zu erhöhen und Abwanderungen ins Umland zu verhindern. Die Neubaumaßnahmen sollen sich auf Flächen konzentrieren, bei denen bestehende Bebauungspläne modifiziert oder Brachflächen revitalisiert wurden. Änderungsverfahren im Geschosswohnungsbau zu Gunsten einer Eigenheimbebauung in der Stadt betreffen vornehmlich randstädtische Quartiere, z. B. in Großluga, Nickern, Briesnitz, Omsewitz, Klotzsche aber auch integrierte Quartiere in Dresden-Neustadt. Hierbei soll es zu einer absoluten Reduzierung des Geschosswohnungsbaus von ca. 5.300 Wohneinheiten auf

ca. 900 Wohneinheiten und einer Erhöhung der Eigenheime von ca. 450 auf über 1.500 Wohnbaustandorte kommen.<sup>35</sup> Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dresden, der 2007 im Vorentwurf vorliegen soll, werden die ausgewiesenen Wohnbauflächen und Rahmendaten für den Wohnungsneubau aufgrund sich gewandelter Ausgangsbedingungen neu diskutiert werden.

### Modernisierungs- und Umbauplanungen

Die Sanierung von Altbaubeständen wird trotz entspannter Marktlage fortgesetzt. Zu den bevorzugten Sanierungsobjekten zählen vor allem Wohngebäude in Sanierungsgebieten und attraktiven städtischen Lagen, aber auch Siedlungsbauten der 1920er Jahre in einfachen Wohnlagen werden saniert (z. B. 230 Wohnungen in der Siedlung der Heimstättengesellschaft Sachsen – Teplitzer/Dohnaer Straße).

Des Weiteren hat die Stadt Dresden ein großes Interesse an Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen, die mit der Schaffung altengerechter bzw. barrierefreier Wohnangebote verbunden sind. Maßnahmen dieser Art können zwar nicht mit Fördermitteln, aber zumindest durch Beratungsleistungen unterstützt werden.

### ■ 4.5 Wohnungsbedarf

Ausgehend von der Haushaltsprognose lässt

sich mittels eines vereinfachten Modells der zeitnahe Wohnungsbedarf, gegliedert nach der Wohnungsgrößenstruktur, bis zum Jahr 2010 abschätzen. Die Ausgangsbasis bildet der Wohnungsbestand im Jahr 2005 (293.619 WE) und dessen Differenzierung auf die verschiedenen Größenklassen. Die Prognose beruht auf folgenden Annahmen:

- jährliche Neubautätigkeit von 650 Wohneinheiten (Neubau und Um-/Ausbau),
- jährliche Rückbautätigkeit von 1.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern von der alle Wohnungsgrößenklassen betroffen sein werden (im Jahr 2005 betrug der Rückbau 1.400 Wohneinheiten, von 2007 bis 2009 ist jedoch nur noch der Rückbau von rund 2.000 Wohneinheiten geplant) und
- stabil bleibende Verteilung der Wohnungen auf die Größenklassen (2005 lagen die Anteile bei: 1-Raum-WE 10,9 Prozent; 2-Raum-WE 33,6 Prozent; 3-Raum-WE 35,8 Prozent; 4-Raum-WE 13,7 Prozent; mehr als 4-Raum-WE 6,0 Prozent).

Da eine exakte Zuordnung der Haushalte zu einer bestimmten Wohnungsgröße statistisch nicht möglich ist, wurde zur Erarbeitung der folgenden Bilanz davon ausgegangen, dass die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen der Anzahl der Räume in der Wohnung entspricht. Außerdem wurde die Anzahl marktrelevanter Ein-Personen-Haushalt um den Anteil „unechter Haushalte“ korrigiert, die beispielsweise durch Wohngemeinschaften, Haushalte mit erwachsenen Kindern oder die Lebensge-

### ■ Prognostizierte Verteilung der Wohnungsgrößen für 2010 (Basis 2005)

Jahr	Anzahl der Wohnungen					Summe
	1-Raum-WE	2-Raum-WE	3-Raum-WE	4-Raum-WE	> 4-Raum-WE	
2005	31.959	98.592	105.053	40.319	17.696	293.619
2010	31.500	97.000	104.000	40.000	17.500	290.000

### ■ Prognose der Verteilung marktrelevanter Haushalte nach Haushaltsgröße in 2010

Jahr	Anzahl der Haushalte					Summe
	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	>4-Pers.-HH	
2005	107.000	81.000	35.000	19.000	5.000	247.000
2010	112.000	84.000	35.000	18.000	5.000	254.000

### ■ Abgeleiteter (rein rechnerischer) Bedarf (-) bzw. Überschuss (+) an Wohnungen, gerundet

Jahr	1-Raum-Whg.	2-Raum-Whg.	3-Raum-Whg.	4-Raum-Whg.	> 4-Raum-Whg.	Summe
2005	- 75.000	+ 18.000	+ 70.000	+ 21.000	+13.000	+ 47.000
2010	- 80.000	+ 13.000	+ 69.000	+ 22.000	+ 12.000	+ 36.000

meinschaften Erwachsener mehrfach in die Statistik eingehen, wodurch sich eine rechnerisch geringere Haushaltszahl ergibt.

Deutlich wird, dass in der Bilanz das Wohnungsangebot in fast allen Wohnungsgrößenklassen weiterhin größer sein wird als die Wohnungsnachfrage. Der strukturelle Wohnungsleerstand wird demnach auch mittelfristig bestehen bleiben und die Marktentwicklung in Dresden wesentlich prägen. Auch über das Jahr 2010 hinaus ist mit einem Fortbestand eines überdurchschnittlichen Wohnungsleerstandes zu rechnen. Angenommen wird, dass aufgrund der Rückbaumaßnahmen die Lagen mit konzentrierten Wohnungsleerständen reduziert werden und sich eine stärkere Verteilung der Wohnungsleerstände über das Stadtgebiet und die Eigentümergruppen ergeben wird.

Der für einzelne Wohnungsgrößen ermittelte Bedarf bzw. Überschuss kann auf Grund der getroffenen Annahmen lediglich als Orientierung dienen. Er verteilt sich unter der zusätzlichen vereinfachenden Annahme, dass die Zahl der in einem Haushalt lebenden Personen mit der Raumzahl der Wohnung einhergehen, sehr unterschiedlich über die Wohnungsgrößenklassen. Ein hoher Bedarf wäre demnach für 1-Raumwohnungen auszumachen. Alle anderen Größenklassen sind durch ein Überangebot gekennzeichnet, das im Bereich der 3-Raumwohnungen am größten ist. Die Angebotsstruktur wird jedoch in Bezug auf den Wohnungs- und Gebäudetyp, die Wohnlage, die Wohnungsgröße und -ausstattung etc. nicht in vollem Umfang mit der Bedarfsstruktur übereinstimmen.

### **Nachfrage nach Wohneigentum**

Wie Bürger- und Expertenumfragen ergeben haben, wird die Nachfrage nach Wohneigentum in den kommenden Jahren stabil bleiben. In den vergangenen zwei Jahren wurden im Mittel ca. 680 Eigenheime pro Jahr in der Stadt errichtet. Aus den Ergebnissen der Kommunalen Bürgerumfrage 2005 wurde unter Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse und der Trends der Bauentwicklung bis 2020 ein Bedarf an Eigenheimen für rund 7.000 Haushalte geschätzt, was einer mittleren jährlich Neubauzahl von 500 Eigenheimen entspricht.

Die bestehenden Wünsche nach Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern können aus dem Bestand oder Neubau von Geschosswohnungen gedeckt werden.

Der Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum wird sich von zur Zeit 13 Prozent nur sehr langsam weiter erhöhen und erst langfristig

an das Niveau vergleichbarer westdeutscher Städte wie Dortmund mit rund 22 Prozent annähern.

### **Nachfrage nach Geschosswohnungsbau**

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>35</sup> Informationsvorlage des Ausschusses Stadtentwicklung und Bau (Dresden). 25.10.2006.

# 5 Der Dresdner Wohnungsmarkt im Vergleich

## ■ Strukturdaten der Stadt Dresden und des Dresdner Wohnungsmarktes im Vergleich

	Bremen	Hannover	Stuttgart	Leipzig	Dresden	Trend für Dresden
Einwohner	546.852 <sup>5</sup>	515.729 <sup>5</sup>	592.028 <sup>5</sup>	502.651 <sup>5</sup>	495.181 <sup>5</sup>	↗
Haushalte	293.200 <sup>5</sup>	281.000 <sup>*</sup>	303.044 <sup>5</sup>	290.100 <sup>5</sup>	264.700 <sup>5</sup>	↗
Arbeitslosenquote	15,4% <sup>5</sup>	14,1% <sup>5</sup>	9,9% <sup>5</sup>	20,8% <sup>5</sup>	15,0% <sup>5</sup>	↘
Bedarfsgemeinschaften*	43.783 <sup>6</sup>	64.585 <sup>6</sup>	23.256 <sup>6</sup>	51.932 <sup>6</sup>	36.585 <sup>6</sup>	↗
Leistungsempfänger SGB II*	78.671 <sup>6</sup>	119.026 <sup>6</sup>	41.489 <sup>6</sup>	85.707 <sup>6</sup>	60.275 <sup>6</sup>	↗
...davon Arbeitslosengeld II*	56.803 <sup>5</sup>	85.701 <sup>5</sup>	29.967 <sup>5</sup>	66.747 <sup>5</sup>	46.934 <sup>5</sup>	↗
...davon Sozialgeld*	21.868 <sup>5</sup>	33.325 <sup>5</sup>	11.522 <sup>5</sup>	18.960 <sup>5</sup>	13.341 <sup>5</sup>	↗
Umzüge	k.A.	8,4% <sup>5</sup>	7,3% <sup>5</sup>	10,2% <sup>5</sup>	9,5% <sup>5</sup>	↘
Zahl der Wohnungen	286.419 <sup>5</sup>	286.885 <sup>5</sup>	292.359 <sup>4</sup>	316.027 <sup>5</sup>	293.600 <sup>5</sup>	↗
Anteil HH in Eigenheimen**	13% <sup>5</sup>	11% <sup>5</sup>	12% <sup>5</sup>	10% <sup>4</sup>	10% <sup>5</sup>	↗
Anteil HH in Eigentumswhg.**	23% <sup>5</sup>	12% <sup>5</sup>	16% <sup>5</sup>	k.A.	4% <sup>5</sup>	↗
durchschn. Wohnungsgröße	77 m <sup>2</sup> /Wg. <sup>5</sup>	74 m <sup>2</sup> /Wg.	99,7 m <sup>2</sup> /Wg. <sup>4</sup>	k.A.	68,7 m <sup>2</sup> /Wg. <sup>5</sup>	↗
Wohnflächenverbrauch	40,1 m <sup>2</sup> /P <sup>5</sup>	41,1 m <sup>2</sup> /P <sup>4</sup>	36,7 m <sup>2</sup> /P <sup>4</sup>	42,1 m <sup>2</sup> /P <sup>4</sup>	36,2 m <sup>2</sup> /P <sup>5</sup>	↗
Baugenehmigungen für Wohnungen im Neubau	1.192 <sup>5</sup>	718 <sup>*</sup>	1.773 <sup>4</sup>	1.146 <sup>4</sup>	687 <sup>5</sup>	↘
Wohnungsfertigstellungen	1.160 <sup>5</sup>	937 <sup>4</sup>	1.187 <sup>4</sup>	881 <sup>5</sup>	617 <sup>5</sup>	↘
Wohnungsl Leerstand	k.A.	3,2% <sup>4</sup>	0% <sup>4</sup>	14,0% <sup>5</sup>	15,9% <sup>5</sup>	↘
Mietpreis Geschosswohnungsbau***	5,58 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	5,56 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	8,49 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	4,96 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	5,02 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	→
Preis Baugrund Eigenheime **	180 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	180 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	600 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	100 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	130 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	→
Preis Baugrund Eigenheime Bestand**	240 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	250 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	480 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	180 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	190 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	→
Preis Eigentumswohnung im Neubau**	1.800 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	2.800 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	2.800 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	1.600 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	1.900 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	↗
Preis Eigentumswohnung im Bestand**	1.100 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	1.150 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	1.800 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	900 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	1.050 Euro/m <sup>2</sup> <sup>6</sup>	↗

Wohnungsmärkte weisen immer eine lokale Spezifik auf, die sich u. a. aus der besonderen Baugeschichte der Städte, den lokalen Wirtschaftsstrukturen sowie Unterschieden in den stadtpolitischen Strategien und Entscheidungen ergeben. Dennoch ist es aufschlussreich, die Entwicklung 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.

Hinweise zur Tabelle:

<sup>3</sup> Daten von 2003

<sup>4</sup> Daten von 2004

<sup>5</sup> Daten von 2005

<sup>6</sup> Daten von 2006

Quellen für den Städtevergleich:

Bremen: Statistisches Jahrbuch 2006, Statistische Berichte 2006 (aktuell) HVB expertise 2005

Hannover: LH Hannover 2006: Kleinräumige Analyse des Wohnungsmarktes der Landeshauptstadt Hannover. Hannover. bei Leistungen nach SGB II & XII sowie Arbeitslosigkeit Datengrundlage der Region Hannover

Stuttgart: LH Stuttgart 2006: Bericht zur Woh-

nungssituation in Stuttgart 2004/2005. Stuttgart.

Leipzig: Stadt Leipzig 2005: Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig. Monitoringbericht 2005. Leipzig.

Stadt Leipzig 2005: Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig. Wohnungsbarometer 2005. Leipzig. Stadt Leipzig 2007: Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig. Monitoringbericht 2006. Leipzig.

sowie: \* Bundesagentur für Arbeit 2007  
\*\* LBS 2006 – bei Preisangaben häufigster Wert  
\*\*\* Empirica 2006, Daten für das erste Quartal 2006

# Quellenverzeichnis

- Bundesagentur für Arbeit (2007): SGB II-Kennzahlen für interregionale Vergleiche. In: <http://www.arbeitsamt.de>, 26.01.2007.
- empirica (2006): empirica-Preisdatenbank. vierteljährlich aktualisierte Angebotspreise für Miet- und Kaufobjekte. In: <http://www.empirica-institut.de/empirica/hm/publik/epd.html>, am 12.12.2006
- Hähne, D. (2005): Die Bedeutung des Zwischenerwerbermodells für den Dresdner Wohnungsmarkt. Unveröffentlichte Diplomarbeit an der TU Dresden, Institut für Geographie.
- LBS (2006): Markt für Wohnimmobilien 2006. Daten – Fakten – Trends. Berlin.
- Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden (2006): Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter. Dresden. Endbericht. Studie im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, in Zusammenarbeit mit der TU Dresden, Lehrstuhl für Allg. Wirtschafts- und Sozialgeographie
- LH Dresden (2005): Wohnungsmarktbericht 2004. Dresden.
- LH Dresden (2006): Dresdner Mietspiegel 2006. Dresden.
- LH Dresden (2006): Kommunale Bürgerumfrage 2005. Dresden.
- LH Dresden (2006): Gutachterausschuss zur Ermittlung von Grundstückswerten in der Landeshauptstadt Dresden: Grundstücksmarktbericht Dresden 01.01.2006.
- LH Dresden (2006): Arbeit und Soziales 2005. Dresden.
- LH Dresden (2006): Bautätigkeit 2005. Dresden.
- LH Dresden (2006): Bevölkerung 2005. Dresden.
- LH Dresden (2006): Gebäude und Wohnungen 2005. Dresden.
- Studentenwerk Dresden (2004): 17. Sozialerhebung des Studentenwerkes Dresden. Dresden.
- Studentenwerk Dresden (2006): Wohnen. In: <http://www.studentenwerk-dresden.de/wohnen>, 1.12.2006.
- TU Dresden (2006): Methodenbericht zum Dresdner Mietspiegel 2006. unveröffentlichter Bericht im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden.
- TU Dresden (2006): Zahlen und Fakten zur TU Dresden.
- [http://tu-dresden.de/die\\_tu\\_dresden/portrait/zahlen\\_und\\_fakten](http://tu-dresden.de/die_tu_dresden/portrait/zahlen_und_fakten), 1.12.2006.
- Wiktorin, D. (2000): Grundeigentum und Stadtentwicklung nach der Wende – Räumliche Wirkungen der Transformation von Grundeigentumsverhältnissen seit 1990 am Beispiel der Innenstadt und Äußeren Neustadt von Dresden. Köln. (=Kölner Geographische Arbeiten, Heft 73)

## Statistische Stadtteile in Dresden



- |   |                              |                                |
|---|------------------------------|--------------------------------|
| 1 Innere Altstadt                         | 41 Loschwitz / Wachwitz      | 76 Strehlen                    |
| 2 Pirnaische Vorstadt                     | 42 Bühlau / Weißer Hirsch    | 77 Reick                       |
| 3 Seevorstadt-Ost / Großer Garten         | 43 Hosterwitz / Pillnitz     | 81 Südvorstadt-West            |
| 4 Wilsdruffer Vorstadt / Seevorstadt-West | 44 Dresdner Heide            | 82 Südvorstadt-Ost             |
| 5 Friedrichstadt                          | 45 Weißig                    | 83 Räcknitz / Zschertnitz      |
| 6 Johannstadt-Nord                        | 46 Gönnsdorf / Pappritz      | 84 Kleinpestitz / Mockritz     |
| 7 Johannstadt-Süd                         | 47 Schönfeld / Schullwitz    | 85 Coschütz / Gittersee        |
| 11 Äußere Neustadt                        | 51 Blasewitz                 | 86 Plauen                      |
| 12 Radeberger Vorstadt                    | 52 Striesen-Ost              | 90 Mobschatz / Cossebaude      |
| 13 Innere Neustadt                        | 53 Striesen-Süd              | 91 Cotta                       |
| 14 Leipziger Vorstadt                     | 54 Striesen-West             | 92 Löbtau-Nord                 |
| 15 Albertstadt                            | 55 Tolkewitz / Seidnitz-Nord | 93 Löbtau-Süd                  |
| 21 Pieschen-Süd                           | 56 Seidnitz / Dobritz        | 94 Naußlitz                    |
| 22 Mickten                                | 57 Gruna                     | 95 Gorbitz-Süd                 |
| 23 Kaditz                                 | 61 Leuben                    | 96 Gorbitz-Ost                 |
| 24 Trachau                                | 62 Laubegast                 | 97 Gorbitz-Nord / Neu-Omsewitz |
| 25 Pieschen-Nord / Trachenberge           | 63 Kleinzschachwitz          | 98 Briesnitz                   |
| 31 Klotzsche                              | 64 Großschachwitz            | 99 Altfranken / Gompitz        |
| 32 Hellerau / Wilschdorf                  | 71 Prohlis-Nord              |                                |
| 33 Industriegebiet Klotzsche              | 72 Prohlis-Süd               |                                |
| 34 Hellerberge                            | 73 Niedersedlitz             |                                |
| 35 Weixdorf                               | 74 Lockwitz                  |                                |
| 36 Langebrück / Schönborn                 | 75 Leubnitz-Neuostra         |                                |

# Stichwortverzeichnis

<b>A</b>		<b>I</b>		<b>U</b>	
Altershaushalte	13	Investitionsinteresse	23	Umzugsintensität	7
Altschuldenhilfegesetz	20				
Amateurvermieter	21	<b>K</b>		<b>V</b>	
Äquivalenzeinkommen	10, 11	Kaufpreise Wohneigentum	26, 27	Verteilungsmusters der	
Arbeitslosengeld II	10, 29, 36	kleine Plattenbaugebiete	6, 18	Einkommensentwicklung	11
Arbeitslosenquote	12, 36	Kleinvermieter	22		
Ausstattungsgrad der Wohnungen	19	Kommunale Bürgerumfrage	10, 24, 30, 35	<b>W</b>	
		Konsolidierungshaushalte	12	WOBA Dresden GmbH	16, 18, 20, 21, 27, 29, 33
<b>B</b>		Kosten der Unterkunft	29, 30	Wohndauer	8
Baufertigstellungen	14, 15			Wohneigentumsbildung	33
Baugenehmigungen	14, 15, 33, 36	<b>L</b>		Wohneigentumsmaßnahmen	8
Bauherrnprojekte	33, 34	Landeswohnungsbauprogramm	30	Wohnungsgesetz	29
Bebauungsdichte	18	Langzeitarbeitslose	12	Wohnlage	6, 12, 16, 18, 22, 23, 24, 29, 34
Bedarfsgemeinschaft	29, 30, 31, 36			Wohnlagekarte	16
Belegungsbindungen	29	<b>M</b>		Wohnquartier innenstadtnah	6, 8, 11, 12, 15, 22, 33
belegungsgebundene Wohnungen	29, 30	marktrelevanter Wohnungsüberhang (Leerstand)	22	Wohnquartier randstädtisch	5, 6, 8, 11, 15, 16, 24, 26, 34
Bevölkerungsprognose	32	Mehrfamilienhäuser	20	Wohnquartiere in Zeilenbauweise	18
		Mietermarkt	7, 8, 20, 29, 31	Wohnquartiersmängel	8
<b>D</b>		Mieterprivatisierung	20	Wohnraum für Einkommensschwache	29
demographische Alterung	9	Mietpreisdifferenzierung	23	Wohnungsangebote für ältere Menschen	28
demographischer Wandel	28	Migranten	12	Wohnungsbaugeschichte	18
DIN 18025	28			Wohnungsbaupotenzial	33
Dresdner qualifizierter Mietspiegel	23, 24	<b>N</b>		Wohnungsleerstand räumliche Differenzierung	22
Dresdner Sozial-Charta	20	Nettokalmmiete	23, 24	Wohnungsleerstand strukturtell	35
Dresdner Wohnungsgenossenschaften	20, 21	Neubauwohnungen	14, 24	Wohnungsleerstandsermittlung Methodik	22
durchschnittliche Wohnungsgröße	27			Wohnungsleerstandquote	22
Durchschnittsalter Dresdner Bevölkerung	9, 32	<b>P</b>		Wohnungslosigkeit	31
		Pflege- und Seniorenheime	28	wohnungspolitische Steuerungsmöglichkeiten der Stadt	20
<b>E</b>				Wohnungsrückbau	16, 22, 33
Eigenheimquote	26	<b>R</b>		Wohnungsunternehmen/Eigentümerstruktur/-gruppen	19, 21
Eigenheimzulage	15	Restitution	19, 20	Wohnungszusammenlegungen	14
Eigennutzer	8, 34	Rückgabe vor Entschädigung	19		
Eigentümerstruktur	19, 21			<b>Z</b>	
Einwohnerentwicklung	4, 5, 6	<b>S</b>		Zusammengefasste Geburtenziffer Dresden (TFR)	5
Einwohnerentwicklungstypen	6	Sanierungsgebiet	8, 30, 34	Zuzugspauschale für Studenten	4, 6
Erwerbsquote	11	Segregation	23	Zwangsversteigerungen	27
Expansionshaushalte	12	selbstgenutztes Wohneigentum	21, 26, 27	Zwischenerwerber	19, 20
		Siedlungsbauten	18, 24, 34	Zwischenerwerbermodell	20
<b>F</b>		Singularisierung	12, 32		
Familien-Lebenszyklus-Konzept	9, 12	Städtebaufördermittel	30		
		städtische Durchschnittsmiete	24		
<b>G</b>		städtische Wohnungswirtschaft	19		
Großwohnsiedlungen	16, 18, 26	städtisches Belegungsrecht	20, 29, 30		
Gründerzeitgebiet	8	städtisches Wohnbauflächenmanagement	33		
Grundstücksmobilität	21	Stadtregion Dresden	5		
		Stadtumbau Ost	16, 33		
<b>H</b>		Stagnationshaushalte	12, 13		
Haushaltsgründer	5, 9, 10, 12, 32	STESAD	19, 20		
Haushalts-Nettoeinkommen	10	studentisches Wohnen	31		
Haushaltsprognose	32, 34	Suburbanisierung	5, 6, 32, 33		





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

#### Impressum

Herausgeber:  
Landeshauptstadt Dresden  
Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt  
Telefon (03 51) 4 88 32 32  
Telefax (03 51) 4 88 38 13  
[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)

Redaktion:  
Technische Universität Dresden,  
Lehrstuhl für Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie  
Leitung: Prof. Dr. W. Killisch  
Bearbeiter: Dr. J. Glatter, A. Hennig, S. Jentsch, K. Kaufmann

Unter Mitarbeit der Landeshauptstadt Dresden

Fotos:  
Stadtplanungsamt

Gesamtherstellung:  
designXpress dresden

Datenbasis:  
31. Dezember 2005

Redaktionsschluss:  
Juli 2007

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