



Wohnungsmarktbericht

der Landeshauptstadt Dresden

2009

Wohnungsmarktbericht
der Landeshauptstadt Dresden
2009

Inhalt

Vorbemerkung	3
1 Datengrundlagen und räumliche Differenzierung	4
1.1 Datengrundlagen	4
1.2 Räumliche Differenzierung der Daten	4
2 Wohnungsnachfrage	8
2.1 Bevölkerungsentwicklung	8
2.2 Entwicklung der Altersstrukturen	14
2.3 Entwicklung der Sozialstrukturen	15
2.4 Haushaltsstruktur und -entwicklung	17
3 Wohnungsangebot	18
3.1 Quantitative Entwicklung des Wohnungsangebotes	18
3.2 Angebotsstruktur und qualitative Entwicklung des Wohnungsangebotes	22
4 Wohnungsmarkt	28
4.1 Angebots-Nachfrage-Situation	28
4.2 Mietpreisentwicklung	30
4.3 Wohneigentumsmarkt	33
4.4 Wohnungsversorgung	34
4.5 Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen	35
4.6 Wohnungslosigkeit	39
4.7 Studentisches Wohnen in Dresden	39
5 Wohnungsmarktregion Dresden	41
5.1 Abgrenzung der Wohnungsmarktregion	41
5.2 Wohnungsnachfrage	42
5.3 Wohnungsangebot	43
5.4 Wohnungsmarkt	45
6 Wohnungsmarktprognose und Bauplanungen	47
6.1 Bevölkerungsprognose	47
6.2 Haushalteprognose	48
6.3 Planungen und Potenziale für Wohnungsrückbau, Neubau und Modernisierungen	48
6.4 Abschätzung der Entwicklung des Angebots-Nachfrage-Verhältnisses	50
7 Der Dresdner Wohnungsmarkt im Vergleich	51
Quellenverzeichnis	52
Stichwortverzeichnis	53

Vorbemerkung

Mit dem Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2009 liegt die dritte Ausgabe des seit 2004 erscheinenden Berichtes vor.

Ziel des Wohnungsmarktberichtes ist es, den Akteuren des Dresdner Wohnungsmarktes, den Eigentümern, Investoren und Mietern sowie Entscheidungsträgern in Politik und Stadtverwaltung eine einheitliche Datengrundlage für die Bewertung der aktuellen und zukünftigen Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarktes zur Verfügung zu stellen.

Mit der Neuerstellung des Wohnungsmarktberichtes wurden auch einige Änderungen beim Aufbau und den Inhalten vorgenommen. Am Beginn des Wohnungsmarktberichtes steht erstmals ein Einleitungskapitel, welches den Leser mit den Datenquellen und den räumlichen Differenzierungen im Bericht vertraut macht. Inhaltlich erweitert wurde der Wohnungsmarktbericht um Aussagen über die bisher erkennbaren Folgen der Privatisierung des kommunalen Wohnungsunternehmens WOBA DRESDEN. Neu ist auch die räumliche Erweiterung des Wohnungsmarktberichtes. Erstmals wurden über das Stadtgebiet Dresden hinaus wohnungsmarktbezogene Daten für Gemeinden des nahen Umlandes von Dresden zusammengetragen und vergleichend ausgewertet.

Der vorliegende Bericht wurde im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden von der Technischen Universität Dresden, Professur Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie, erstellt.

Dresden, Dezember 2009

1 Datengrundlagen und räumliche Differenzierung

■ 1.1 Datengrundlagen

Die verwendeten Zahlenangaben beziehen sich in den meisten Fällen auf den Datenstand von Ende 2008. Die Datengrundlage des Wohnungsmarktberichtes bilden im Wesentlichen Informationen der Stadtverwaltung Dresden und der Technischen Universität Dresden. Die wichtigsten Datengrundlagen sind:

- die Statistischen Berichte der Kommunalen Statistikstelle Dresden (KST),
- die Kommunale Bürgerumfrage 2007 (KBU 2007),
- der Dresdner Mietspiegel 2008 (MSP 2008) sowie
- der Grundstücksmarktbericht Dresden 1. Januar 2009 (GSMB 2009).

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

Die Kommunale Bürgerumfrage ist eine Bewohnerbefragung der Landeshauptstadt Dresden, die etwa alle zwei Jahre durchgeführt wird. An der auf einer Zufallsstichprobe beruhenden postalischen Befragung vom September 2007 nahmen insgesamt 6.988 Dresdner Bürger teil. Zur Stichprobe zählten die mit Hauptwohnsitz in Dresden gemeldeten Personen im Alter von 16 bis 79 Jahren. Gegenstand der Erhebung waren neben sozialstatistischen Merkmalen Fragen zu den Wohnverhältnissen, zur Wohnzufriedenheit, zu den Umzugswünschen und -motiven sowie zu Plänen zur Bildung von

Wohneigentum. Die Ergebnisse der KBU wurden in einer Broschüre der Landeshauptstadt Dresden veröffentlicht.

Beim Dresdner Mietspiegel 2008 handelt es sich um die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels von 2006. Grundlage für die Fortschreibung waren 1.828 Mietfälle, die gleichzeitig mit der Kommunalen Bürgerumfrage im September 2007 erhoben und von der Technischen Universität Dresden, Professur Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie, ausgewertet wurden. Die Veröffentlichung erfolgt in Form des sogenannten Tabellenmietspiegels, in dem nach den mietpreisbildenden Merkmalen Wohnlage, Wohnungsgröße, Baualter und Ausstattung differenziert wird.

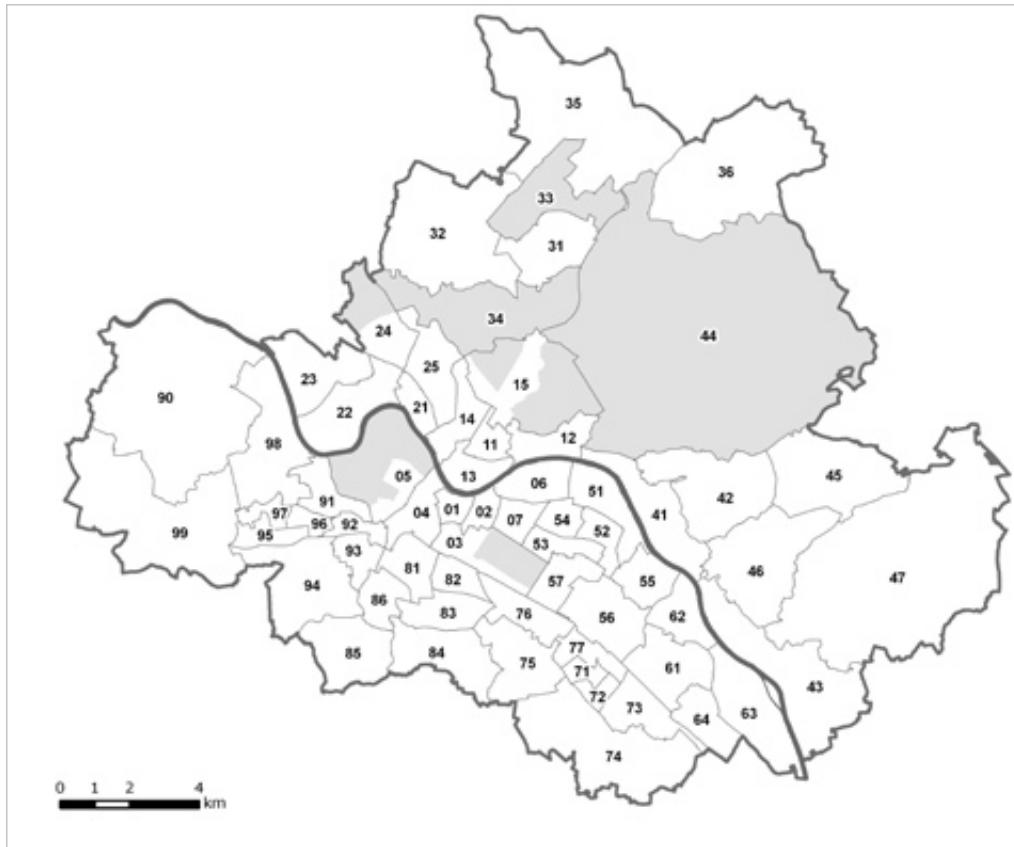
Eine weitere bedeutsame Datenquelle ist der Grundstücksmarktbericht Stand 1. Januar 2009 vom Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Landeshauptstadt Dresden. Der Bericht enthält Daten über Immobilienverkäufe im Jahr 2008 und basiert auf der Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Der Grundstücksmarktbericht erscheint jährlich.

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

■ 1.2 Räumliche Differenzierung der Daten

Für die räumliche Differenzierung der Aussagen wurden vier unterschiedliche territoriale Gliederungen verwendet. Die wichtigste und kleinteilige Raumdifferenzierung stellen die 64 statistischen Stadtteile dar. Die seit 1992 gültige Abgrenzung der Teilläume wurde von der Kommunalstatistik vorgenommen und orientiert sich an historischen Flurgrenzen und

baulichen Gegebenheiten. Die Größe der statistischen Stadtteile liegt im Mittel bei 5 Hektar und 7.800 Einwohnern.



Dresden
Landeshauptstadt
Dresden

Statistische Stadtteile in Dresden

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

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN

Kartographie: Petroschka, Glatter 2009
Datengrundlage: Stadtplanungsamt Dresden; ATKIS® VG250, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2005

Ortsamtsbereich Altstadt

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

Ortsamtsbereich Neustadt

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

Ortsamtsbereich Pieschen

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

Ortsamtsbereich Klotzsche

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

Ortschaften Weixdorf, Langebrück, Schönborn

- 35 Weixdorf

36 Langebrück/Schönborn

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

Ortschaft Schönböck-Weißenberg

- 45 Weißenberg
- 46 Gönnisdorf/Pappritz
- 47 Schönböck/Schullwitz

Ortsamtsbereich Blasewitz

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

Ortsamtsbereich Leuben

- 61 Leuben
- 62 Laubegast
- 63 Kleinzsachowitz
- 64 Großzsachowitz

Ortsamtsbereich Prohlis

- 71 Prohlis-Nord
- 72 Prohlis-Süd
- 73 Niedersedlitz

74 Lockwitz

- 75 Leubnitz-Neuostra
- 76 Strehlen
- 77 Reick

Ortsamtsbereich Plauen

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

Ortschaften Cossebaude, Mobschatz, Oberwartha

- 90 Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha

Ortsamtsbereich Cotta

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

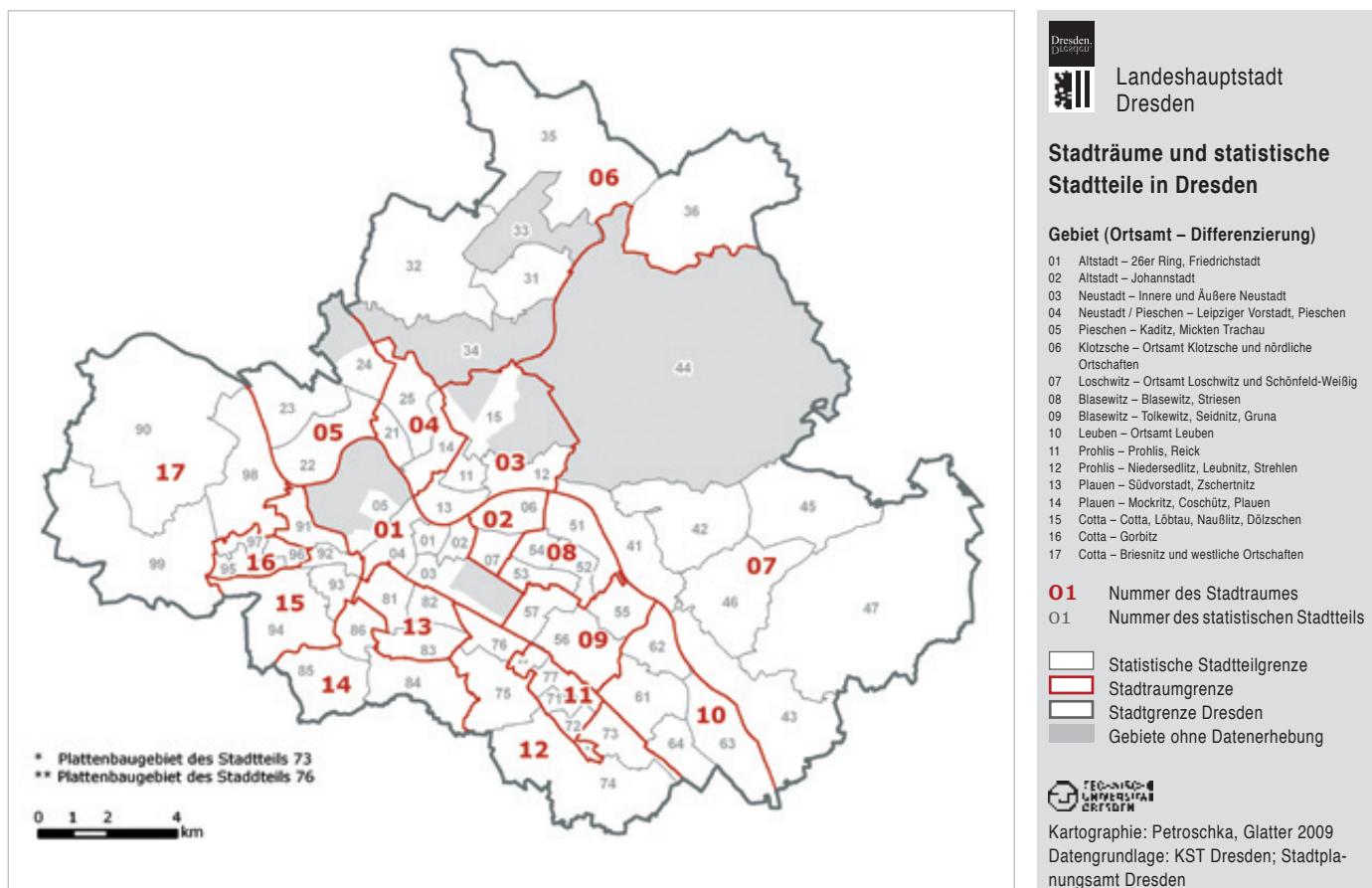
Ortschaften Gompitz/Altfranken

- 99 Gompitz/Altfranken

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

KBU zusammengefasst. Diese von der Kommunalen Statistikstelle Dresden vorgenommen Aggregation orientiert sich an den Bau- und

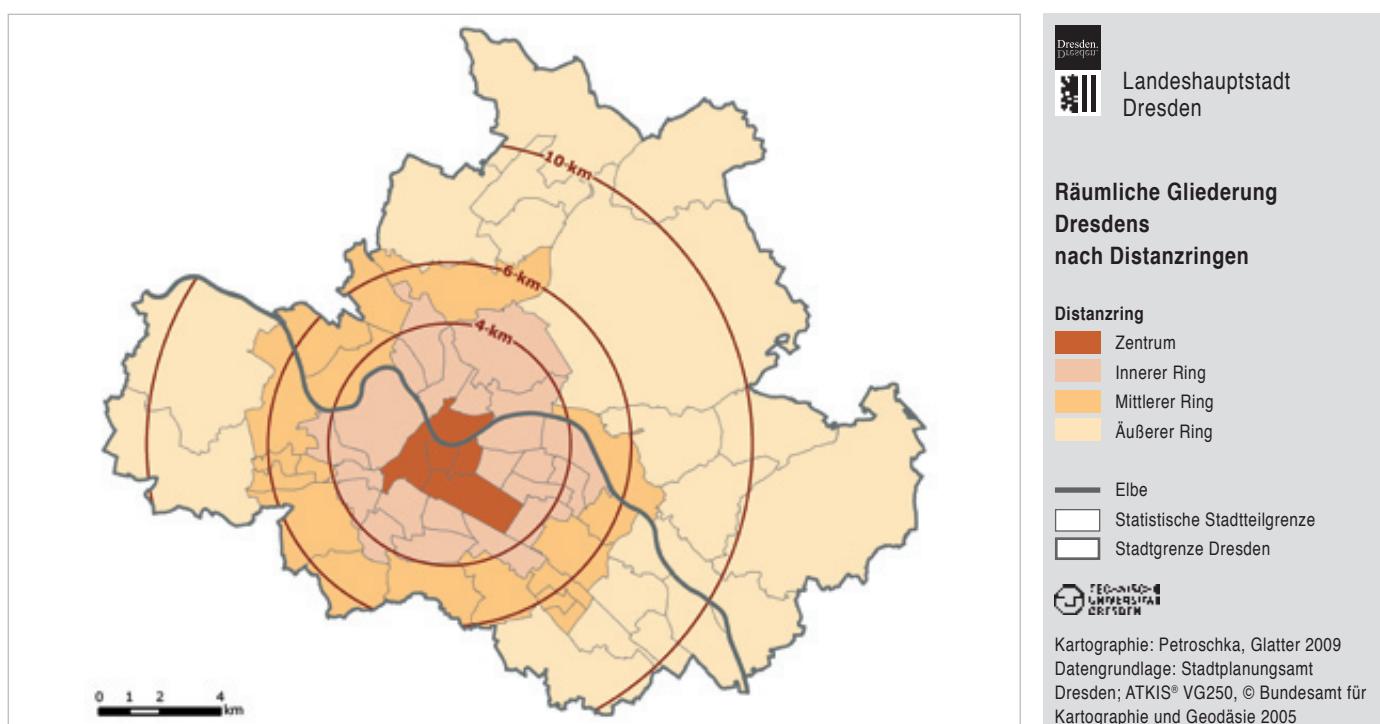
Siedlungsstrukturen (LH Dresden 2007: KBU).



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

der räumlichen Gliederung ermöglicht es, in anschaulicher und leicht nachvollziehbarer Weise, ausgewählte Kennziffern bezüglich ihrer räumlichen Tendenzen der Konzentration

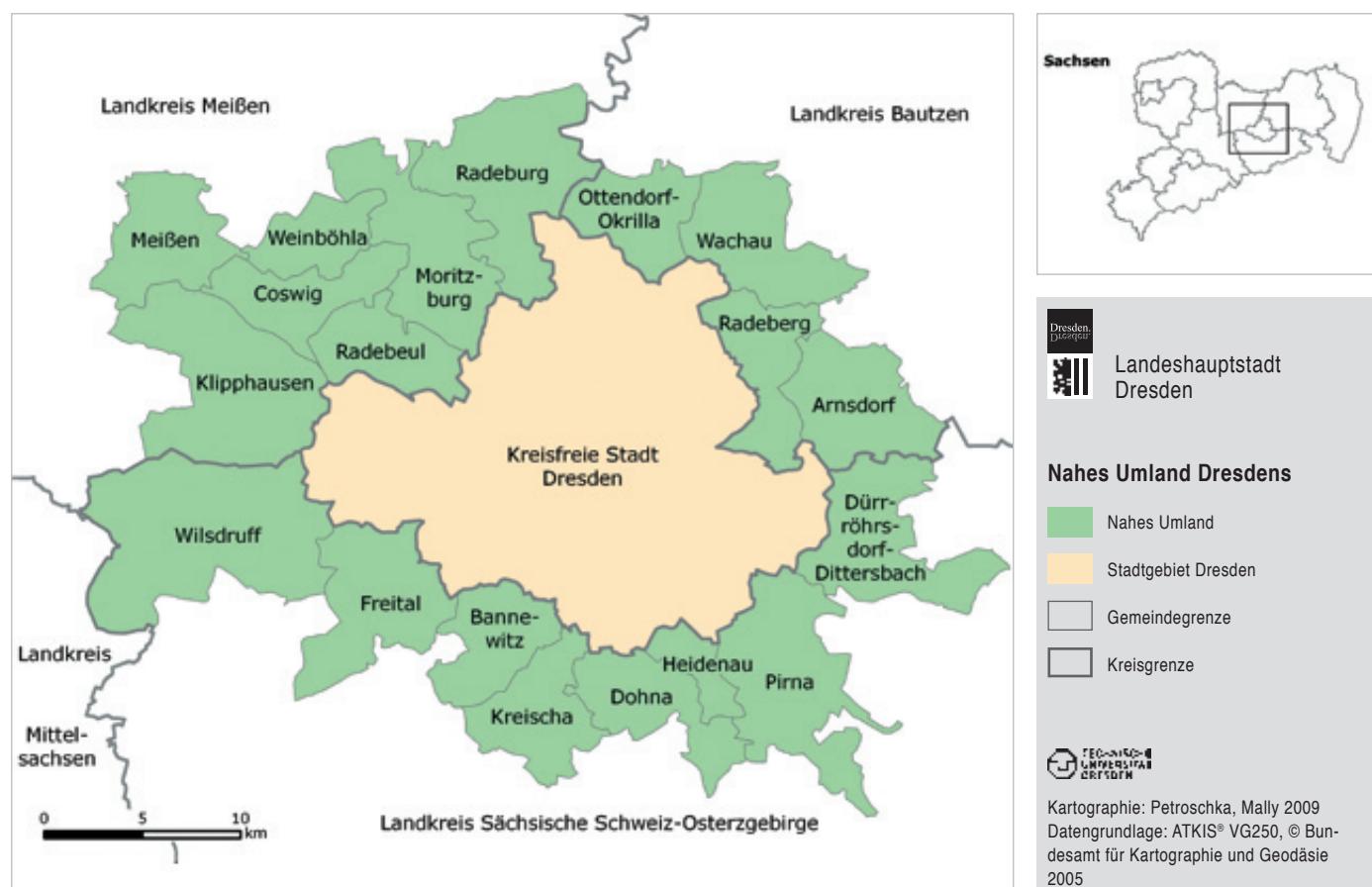
oder Dispersion darzustellen. Sehr gut lassen sich damit beispielsweise Fragen zu Trends der Reurbanisierung bzw. Suburbanisierung diskutieren.



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

das „nahe Umland“ erweitert. Das nahe Umland umfasst neunzehn Gemeinden: die sechzehn unmittelbaren Nachbargemeinden Dresdens

sowie Meißen, Coswig und Weinböhla.



2 Wohnungsnotfrage

2.1 Bevölkerungsentwicklung

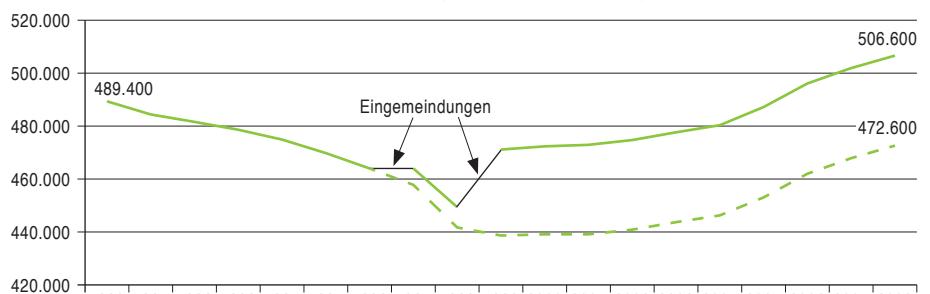
Dresden wächst. Dresden ist eine der wenigen Großstädte in den neuen Bundesländern, die eine längerfristig positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Seit 1999 hat die Einwohnerzahl der Stadt in jedem Jahr zugenommen, bis zum Jahr 2008 um insgesamt 35.500 Personen bzw. 7,5 %. Das bisherige Maximum des jährlichen Zuwachses lag im Jahr 2006 mit einer Zunahme von fast 9.000 Einwohnern bzw. 1,8 %. Obwohl sich seitdem der Bevölkerungszwachs wieder abgeschwächt hat, scheint der Wachstumstrend vorerst ungebrochen.

Trotz dieser erfreulichen Tendenz haben die Bevölkerungsgewinne der jüngeren Vergangenheit die Einwohnerverluste der Nachwendejahre noch nicht wieder kompensieren können: Auf dem gegenwärtigen Stadtgebiet lebten Ende 2008 gut 3.000 Personen (0,6 %) weniger als im Jahr 1990. Bezogen auf den früheren Gebietsstand (vor den Eingemeindungen von 1997 und 1999) ist die Bevölkerungszahl Ende 2008 um fast 17.000 Personen (3,4 %) geringer als Ende 1990, im Vergleich mit dem Jahresende 1989 beträgt die Differenz sogar fast 29.000 Personen bzw. 5,7 %. Diese Zahlen deuten darauf hin, dass die Bevölkerungsabnahmen der 1990er Jahre nur Stadtteile des ehemaligen Stadtgebietes betroffen haben, nicht jedoch die später eingemeindeten Ortschaften.

Der Bevölkerungsrückgang bis 1999 ist keineswegs nur Abwanderungen – einer „Abstimmung mit den Füßen“ – geschuldet, sondern auch hohen Geburtedefiziten (Sterbeüberschüssen). Die Wanderungsverluste waren insbesondere in den Jahren 1989 und 1990 mit insgesamt rd. 25.000 Personen ausgesprochen hoch, während das Geburtedefizit in dieser Zeit weniger als 2.000 Personen betrug. Auch in den Jahren 1996, 1997 und 1998 verlor Dresden mehr Einwohner durch Abwanderungen als durch natürliche Bevölkerungsbewegungen;

Einwohnerentwicklung der Stadt Dresden von 1990 bis 2008 zum jeweiligen Gebietsstand

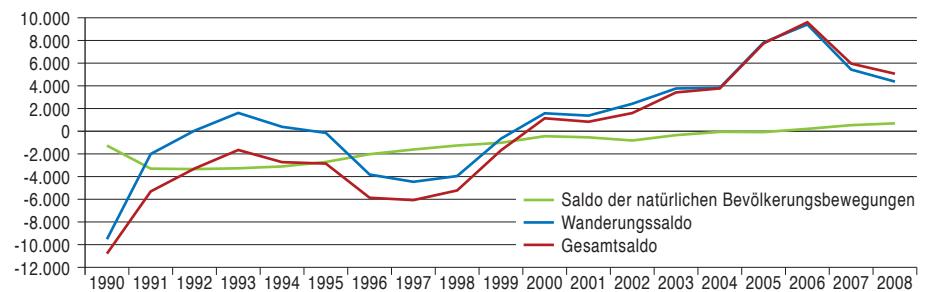
Anm.: Nur Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung



Datengrundlage: KST Dresden

Salden der Bevölkerungsbewegungen in der Stadt Dresden 1990 bis 2008

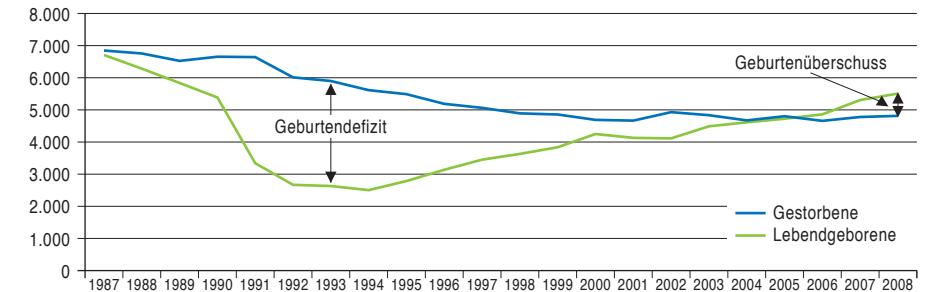
Anm.: Gegenwärtiger Gebietsstand



Datengrundlage: KST Dresden

Geburten und Sterbefälle der Stadt Dresden 1987 bis 2008

Anm.: Gegenwärtiger Gebietsstand



Datengrundlage: KST Dresden

trotzdem überwogen im Zeitraum 1991 bis 1999 insgesamt die Geburtendefizite (21.700) deutlich die Wanderungsverluste (13.000)¹.

Die Bevölkerungszunahme, die Dresden seit Ende des letzten Jahrzehnts erfährt, ist fast ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurück zu führen, gleichwohl tragen seit 2006 auch leichte Geburtenüberschüsse zum Wachstum bei. Die Einführung der Umzugsbeihilfe für Studierende im Jahr 2001 hat offenbar einen positiven Beitrag auf die Entwicklung der Zuzüge in die Stadt entfaltet – jährlich haben seitdem 2.500 bis 2.800 Studierende Dresden als ersten Wohnsitz gewählt.

Bevölkerungsbewegung – natürliche Entwicklung

Nachdem unmittelbar nach 1989/90 die Zahl der Geburten in den Städten und Regionen der neuen Bundesländer (so auch in Dresden) einen schockartigen Einbruch erfuhr, stieg sie in den Folgejahren allmählich wieder an. Im Durchschnitt der neuen Länder ist sie (gemessen an der zusammengefassten Geburtenziffer²) mittlerweile auf dem gleichen Niveau wie in den alten Bundesländern.

In Dresden hat sich die Zahl der Geburten seit der zweiten Hälfte der 1990er Jahre vergleichsweise erfreulich entwickelt. Die zusammengefasste Geburtenziffer liegt seitdem (allerdings nur geringfügig) in den meisten Jahren über dem Durchschnitt der neuen Länder (und auch über dem Sachsen, der wiederum geringfügig höher ist als der Durchschnitt der neuen Länder). Da (sowohl in West- wie in Ostdeutschland) in Kernstädten in der Regel deutlich unterdurchschnittliche Geburtenhäufigkeiten festzustellen sind, kann – im Vergleich der Städte – von einem recht hohen Geburtenniveau in Dresden gesprochen werden. Dies darf jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass das Geburtniveau trotz allem so niedrig ist, dass sich die Elterngenerationen zahlenmäßig nur zu etwa 2/3 durch ihre Nachkommen ersetzen.

Im Jahr 2004 wies Dresden erstmals seit 1990 einen annähernd ausgeglichenen Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen auf, d.h. die Zahl der Geburten entsprach in etwa der Zahl der Sterbefälle; seit 2006 sind sogar leichte Geburtenüberschüsse festzustellen. Dies ist zum einen auf die oben angesprochene gestiegene Geburtenhäufigkeit zurück zu führen, zum anderen auf einen Rückgang der Zahl der Sterbefälle. Letztere nahm bereits seit Jahrzehnten relativ stetig ab und liegt seit der zweiten Hälfte der 1990er Jahre relativ stabil bei knapp unter 5.000 Todesfällen pro Jahr.

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

Bevölkerungsbewegung – Wanderungen

Nach den Wanderungsverlusten von 1990 bis 1999 in Höhe von rund 22.500 Einwohnern (von 1989 bis 1999: 38.300; jew. heutiger Gebietsstand) hat Dresden seit dem Jahr 2000 wieder Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Diese summieren sich bis einschließlich 2008 auf 40.000 Personen. Mit Blick auf diese positive Wanderungsentwicklung sind sechs Aspekte bedeutsam:

■ Erstens flaute die intensive Suburbanisierung der 1990er Jahre ab, die mit umfangreichen Wanderungen aus der Stadt in das Stadtumland verbunden war. Der durch randstädtischen Wohnungsneubau ausgelöste Suburbanisierungsprozess erreichte 1997 seinen Höhepunkt und ist seitdem stark rückläufig. Parallel zum Rückgang der Abwanderungen aus der Stadt in das Umland nahmen die gegenläufigen Zuzüge aus dem Umland in die Stadt zu. Nach einer etwa 2000 einsetzenden Phase der Konsolidierung mit weitgehend ausgeglichenen Wanderungssalden zwischen Stadt und Umland hat Dresden seit dem Jahr 2005 spürbare Wanderungsgewinne aus dem Umland, die sich bis 2008 auf 6.000 Personen summieren.

■ Zweitens nahm die Zahl der Zuzüge aus anderen sächsischen und ostdeutschen Gemeinden (ohne Dresdner Umland) stärker zu als die entsprechenden Fortzüge. Ebenso wie bei den Wanderungen zwischen Stadt und Umland sind es vor allem Angehörige der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen, die mit ausbildungs- und arbeitsplatzbezogenen Wanderungsmotiven den überwiegenden Teil der Wanderungsgewinne tragen.

■ Drittens gingen – zumindest phasenweise – die Fortzüge nach Westdeutschland zurück, während die entsprechenden Zuzüge leicht anstiegen. Damit nahmen ab 2002 die Wanderungsverluste aus Ost-West-Wanderungen deutlich ab, in den Jahren 2007 und 2008 haben sie allerdings wieder leicht zugenommen. Die Fortzüge werden vornehmlich von Personen im (jüngeren) erwerbsfähigen Alter mit arbeitsplatzbezogenen Wanderungsmotiven getragen. Bei älteren, vornehmlich im Ruhestand befindlichen Personen hat Dresden leichte Wanderungsgewinne aus Wanderungen zwischen West- und Ostdeutschland.

■ Viertens hat Dresden fast für sämtliche Jahre seit 1990 positive Wanderungssalden aus Wanderungen zwischen Dresden und dem Ausland. Seit 2007 sind diese allerdings – wenn auch in sehr geringem Umfang – Wanderungsverlusten gewichen.

■ Fünftens (dieser Aspekt ist im Zusammenhang mit den beiden erstgenannten zu sehen) wird der Wanderungssaldo durch das Meldeverhalten der Studierenden beeinflusst. Die Stadt Dresden führte, wie bereits erwähnt, im Jahr 2001 eine Umzugsbeihilfe für Studierende ein. Studierende, die sich als neue Bewohner in Dresden anmeldeten, erhielten bis 2004 eine einmalige Zahlung von 500 DM bzw. 250 Euro, seit 2005 wird eine Unterstützung von 150 Euro gewährt. Seit 2001 haben jährlich 2.500 bis 2.800 Studierende die Umzugsbeihilfe der Stadt entgegen genommen. Dieser finanzielle Anreiz 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.

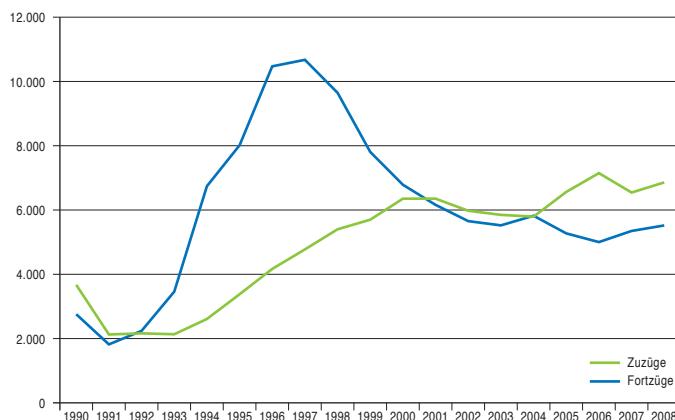
■ Sechstens hat die Einführung der Zweitwohnungssteuer zum 1. Januar 2006 bewirkt, dass eine größere Zahl von Personen mit Zweitwohnsitz in Dresden diesen in den Erstwohnsitz umgewandelt haben. Die dadurch bewirkte Änderung der Einwohnerzahl wurde statistisch für das gleiche Jahr als Zuwanderung verbucht. Ein Teil der hohen Zuzüge des Jahres 2006 – und damit des Wanderungssaldos dieses Jahres – ist also als statistisches Artefakt zu betrachten.

¹ Stadtgebiet nach heutigem Gebietsstand

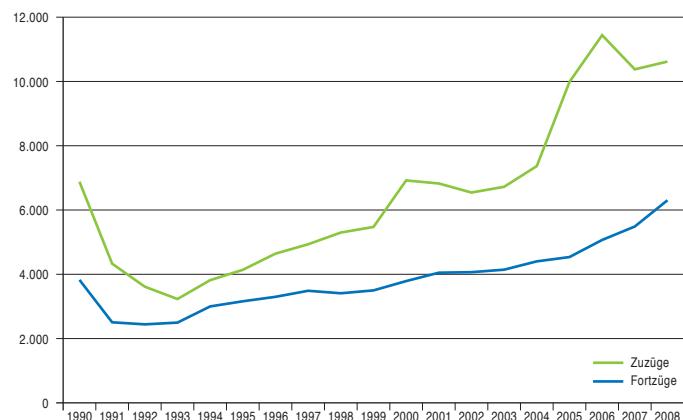
² Zusammengefasste Geburtenziffer: Zahl der Lebendgeborenen je 1.000 bezogen auf die weibliche Bevölkerung im Alter von 15-44 Jahren des jeweiligen Jahres

Wanderungen von und nach Dresden 1990 bis 2008

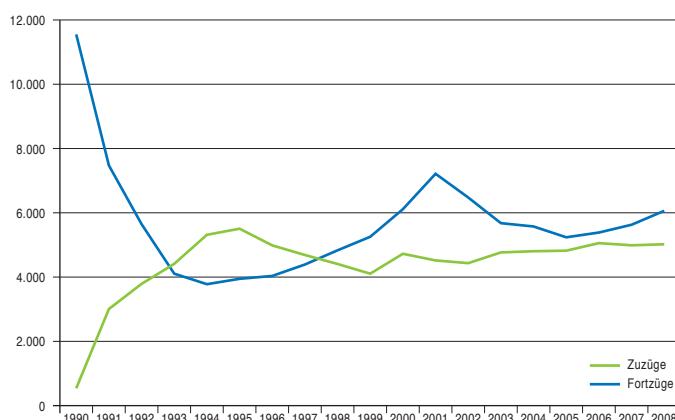
Wanderungen zwischen Dresden und dem Umland



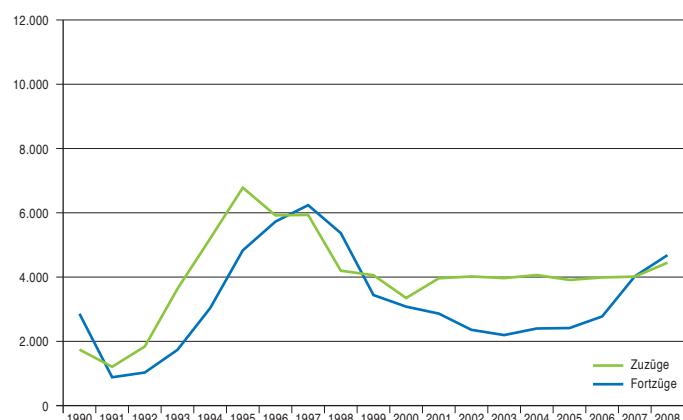
Wanderungen zwischen Dresden und Ostdeutschland (ohne Umland)



Wanderungen zwischen Dresden und Westdeutschland



Wanderungen zwischen Dresden und dem Ausland



Anm.: gegenwärtiger Gebietsstand; Datengrundlage: KST Dresden

Innerstädtische Differenzierung der Einwohnerentwicklung

Im Vergleich der Stadtteile verlief die Einwohnerentwicklung Dresdens in den letzten zwei Jahrzehnten sehr differenziert. Insgesamt kam es nach 1990 zu einer großflächigen Entdichtung, d.h. einer deutlichen Bevölkerungsverteilung 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. Entsprechend dem gesamtstädtischen Bevölkerungswachstum zeigt sich, dass nur noch wenige Stadtteile anhaltende Bevölkerungsrückgänge haben; die bisherigen „Verlierer“ haben sich überwiegend stabilisiert oder sind in eine Wachstumsphase übergegangen.

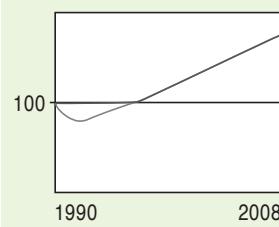
Um die differenzierte Einwohnerentwicklung auf Stadtteilebene zu beschreiben, wurde eine Typisierung der Stadtteile entsprechend ihrer jeweiligen Einwohnerentwicklung seit 1990 vorgenommen. Diese Typisierung wurde gegenüber den letzten Wohnungsmarktberichten

leicht geändert. Der Fokus ist nun stärker auf die Entwicklung in jüngerer Zeit gelenkt, während eher die Trends der frühen 1990er Jahre

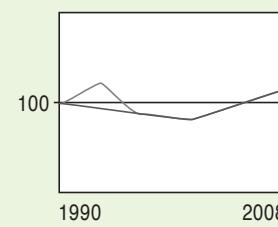
als weniger relevant für die Typisierung erachtet werden.

Folgende sechs Einwohnerentwicklungstypen werden unterschieden:

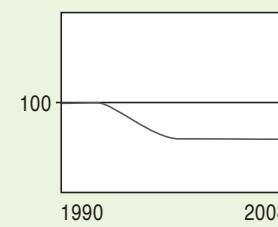
(1) langjährige Gewinner



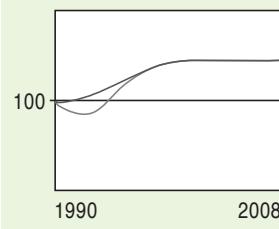
(3) späte Gewinner



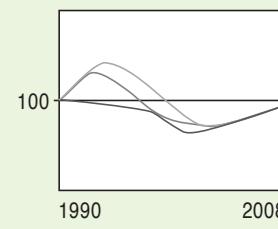
(5) stabilisierte Verlierer



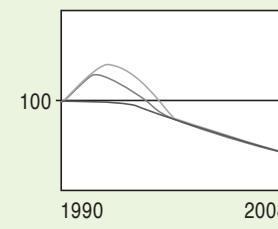
(2) ehemalige Gewinner

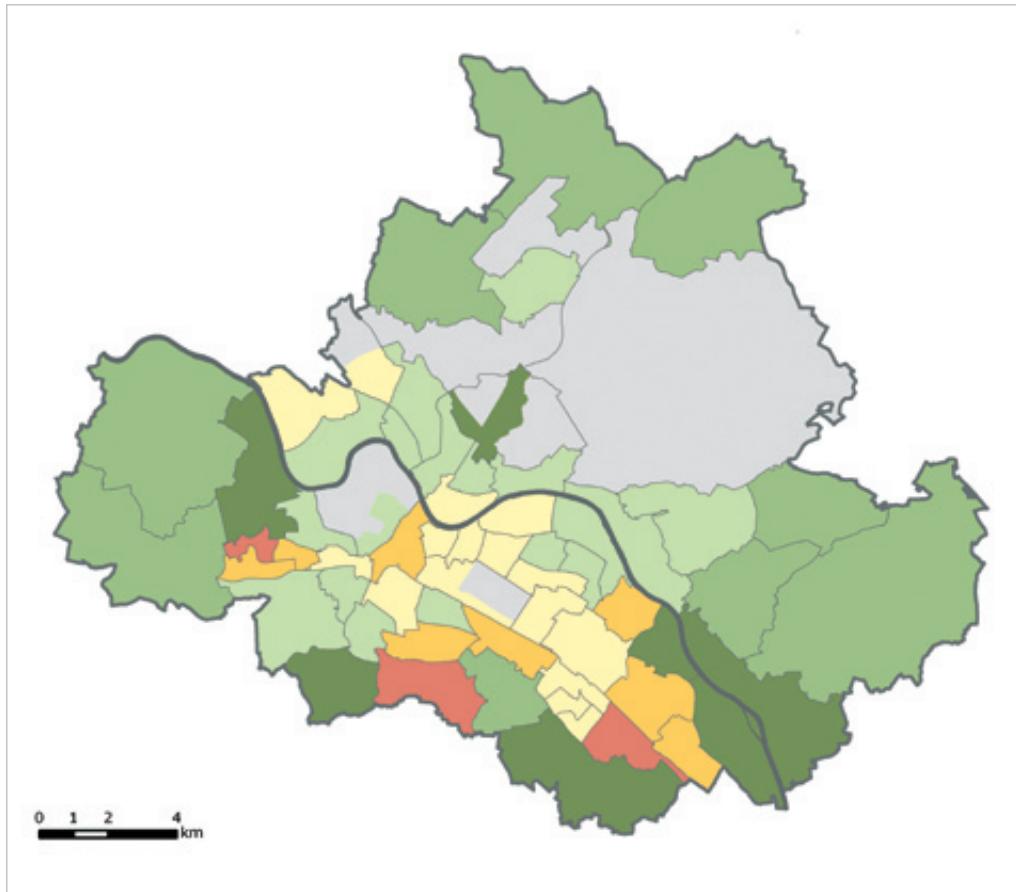


(4) Verlierer im Aufschwung



(6) langjährige Verlierer





Landeshauptstadt
Dresden

Bevölkerungsentwicklung in Dresden 1990 bis 2008: Einwohnerentwicklungstypen der Stadtteile

Einwohnerentwicklungstyp

- langjährige Gewinner
- ehemalige Gewinner
- späte Gewinner
- Verlierer im Aufschwung
- stabilisierte Verlierer
- langjährige Verlierer

Elbe

Statistische Stadtteilgrenze

Stadtgrenze Dresden

keine Angaben



Kartographie: Petroschka, Siedhoff 2009
Datengrundlage: KST Dresden; Stadtplanungsamt Dresden

- Stadtteile des Typs „**langjähriger Gewinner**“ weisen seit der ersten Hälfte der 1990er Jahre bis zur Gegenwart steigende Einwohnerzunahmen auf. Es handelt sich überwiegend um zentrumsferne bis randstädtische Stadtteile. Mit über 150 % Zunahme seit 1990 hat die Albertstadt den (allerdings von sehr niedrigem absoluten Niveau ausgehenden) höchsten Bevölkerungszuwachs in dieser Gruppe. Lockwitz und Kleinzschachwitz weisen gut 70 % bzw. 50 % Zuwachs auf, Laubegast, Coschütz/Gittersee, Briesnitz und Hosterwitz/Pillnitz haben weit geringere Zunahmen zwischen 11 % und 26 %. Die Einwohnergewinne insbesondere der randstädtischen Stadtteile gehen vor allem auf umfangreiche Neubauprojekte im Miet- und Eigenheimsektor und den damit zusammenhängenden Suburbanisierungsprozess zurück.
- Zu den „**ehemaligen Gewinnern**“ zählen die Stadtteile, die über längere Zeit (vornehmlich in den 1990er Jahren) spürbare Einwohnerzuwächse zu verzeichnen hatten, deren Einwohnerentwicklung dann aber in eine Stagnation überging. Zu den Stadtteilen dieses Typs zählen fast ausschließlich die typischen Suburbanisierungsstandorte am Stadtrand: Weißig mit mehr als 200 % und Gompitz/Altfranken und Gönnisdorf/Pappritz mit mehr als

150 % Einwohnerzunahmen, sowie Weixdorf, Cossebaude/Mobschätz/Oberwarta, Schönfeld/Schullwitz, Langebrück/Schönborn, Hellerau/Wilschdorf und Leubnitz-Neuostra.

- Die Stadtteile des Typs „**späte Gewinner**“ bilden die größte Gruppe. Sie sind durch Einwohnerverluste in den 1990er Jahren gekennzeichnet und einen anschließenden Wiederanstieg der Bevölkerungszahl, der über die von 1990 hinausgeht. Einige dieser Stadtteile hatten in den frühen 1990er Jahren anfänglich Bevölkerungszunahmen und erst danach Bevölkerungsabnahmen, durch die die Bevölkerungszahl von 1990 unterschritten wurde. In fast allen diesen Quartieren ist die Einwohnerentwicklung auch in den letzten Jahren positiv. Die frühen Einwohnerverluste waren u.a. auf umfangreiche Sanierungstätigkeiten zurück zu führen. Mit dem Abschluss der Sanierungen stiegen die Einwohnerzahlen in diesen Gebieten wieder an, allerdings zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Mit einem Bevölkerungsgewinn von 20 % und mehr seit 1990 stehen die gründerzeitlichen Altbauquartiere Äußere Neustadt, Radeberger Vorstadt, Pieschen-Süd und Blasewitz sowie das Studentenquartier Südvorstadt-Ost an der Spitze dieser Gruppe. Zu den Quartieren dieses Typs zählen weiterhin

Altbauquartiere mit guter bis mittlerer Wohnlage und traditionell hohem Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum: Bühlau/Weißen Hirsch, Loschwitz/Wachwitz, Naußlitz, Mickten und Klotzsche, sowie die gründerzeitlichen Altbauquartiere Striesen-Ost und -West, Plauen, Cotta und Löbtau-Süd, Pieschen-Nord/Trachenberge, Leipziger Vorstadt und Friedrichstadt.

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

Großwohngebiet Prohlis-Nord und -Süd, sowie die randstädtisch gelegenen Quartiere Kaditz und Trachau.

Die Stadtteile des Typs „**stabilisierte Verlierer**“ haben, zum Teil bis in dieses Jahrzehnt, langdauernde Einwohnerverluste erfahren, die aber spätestens seit etwa 2005 einer Stagnation gewichen sind – die Bevölkerungszahl nimmt in den letzten Jahren weder nennenswert zu noch ab, sie hat sich (teilweise deutlich) unter dem Niveau von 1990 stabilisiert. Auch zu diesem Entwicklungstyp zählen insbesondere Stadtteile mit Anteilen an Plattenbaugebieten: Räcknitz/Zschertnitz, Strehlen, Leuben, Großzsachowitz, Tolkewitz/Seidnitz-Nord, die innerstädtische Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West sowie Teile des Großwohngebietes Gorbitz (Gorbitz-Nord und -Süd).

Stadtteile vom Typ „**langjähriger Verlierer**“ gibt es kaum noch. Sie weisen (nach zum Teil vorübergehenden Einwohnergewinnen in den 1990er Jahren) einen stetigen (wenn auch im Falle Kleinpestitz/Mockritz nur schwachen) Einwohnerverlust auf, der noch keine Konsolidierung erkennen lässt. Es handelt sich um die Quartiere Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz, Kleinpestitz/Mockritz sowie Niedersedlitz.

Innerstädtische Mobilität

Die innerstädtischen Migrationsprozesse werden von den Veränderungen des Wohnungsbestandes (Neubau- und Rückbautätigkeit), der Qualität des Wohnungsangebotes, den Miet- und Kaufpreisentwicklungen, dem Anteil der Selbstnutzer an Wohnraum, aber auch von politischen Rahmenbedingungen (z.B. der Sozialgesetzgebung) beeinflusst. Generell deutet eine hohe Umzugsintensität auf einen entspannten Wohnungsmarkt (Mietermarkt) hin. Je mehr differenzierte Angebote auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, desto vielfältiger stellen sich die Wahlmöglichkeiten für Haushalte dar, individuelle Wohnwünsche umzusetzen. Eine geringe Umzugsintensität ist hingegen für angespannte Wohnungsmärkte mit stark eingeschränkten Optionen der Wohnstandortwahl charakteristisch.

Vergleicht man die Zahl innerstädtischer Umzüge mit der Zahl der Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze hinweg, so wird deutlich, dass bis 1995 die stadtteilbezogene Bevölkerungsentwicklung stärker von Wanderungen über die Stadtgrenze als von innerstädtischen Umzügen beeinflusst wurde. Bis in die späten 1990er Jahre hat die innerstädtische Mobilität in Dresden stetig zugenommen,

so dass den innerstädtischen Umzügen ein relativer Bedeutungszuwachs für die Bevölkerungsentwicklung und -zusammensetzung in den Stadtteilen zukam. Im Jahr der höchsten innerstädtischen Mobilität – 1998 – wechselten mehr als 14 % der Dresdner Einwohner ihren Wohnsitz innerhalb der Stadt, damit wurden über 60 % aller Wohnungswechsel innerörtlich vollzogen. Dieser Mobilitätsanstieg war die Folge des sich entwickelnden Mietermarktes, einer hohen Zahl an Gebäudesanierungen sowie einer „nachholenden Erfüllung“ lang gehéter Umzugswünsche, die in der DDR bzw. unter den bisherigen Marktbedingungen nicht realisierbar waren.

Seitdem geht die relative Bedeutung der innerstädtischen Migration gegenüber den Wanderungen über die Stadtgrenze kontinuierlich zurück, und seit 2006 ist die Zahl der innerstädtischen Umzüge wieder leicht niedriger als die Zahl der die Stadtgrenze überschreitenden Wanderungsfälle. Trotzdem spielen die innerstädtischen Umzüge für die stadtteilspezifische Bevölkerungsentwicklung nach wie vor eine bedeutende Rolle, denn mit einer Quote von fast 9,1 % lag die innerstädtische Mobilität im Jahr 2007 noch immer auf überdurchschnittlich hohem Niveau. Damit zogen in jenem Jahr innerhalb Dresdens 45.500 Einwohner um.

Der Anteil der innerstädtischen Umzüge, die aufgrund des Stadtumbaus und der Neuregelung der Sozialgesetzgebung induziert wurden, ist im Vergleich zur „normalen“ innerstädtischen Mobilität gering. So wechselten seit 2004 pro Jahr rund 1.000 Einwohner ihre Wohnung in Folge des Stadtumbaus. Das entspricht einem Anteil an den innerstädtischen Umzügen von rund 2 %.

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 % bestand, ging dieser Wert bis zum Jahr 2008 auf 10 % zurück. Damit ist die innerstädtische Wohnmobilität aufgrund der Mietermarktsituation noch immer höher als in westdeutschen Großstädten wie Stuttgart mit 7,4 % (2007) oder Bochum mit ebenfalls 7,4 % (2006) innerstädtischen Umzügen pro Jahr.

Die innerstädtische Wanderungsbilanz der einzelnen Dresdner Stadtteile entspricht ihrer jeweiligen Differenz aus Zuzügen und Fortzügen aus bzw. in andere Stadtteile; Wanderungen über die Stadtgrenze finden dabei keine Beachtung. 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.

Ein positiver Wanderungssaldo aus innerstädtischen Wanderungen ist ein möglicher Indikator für ein attraktives Wohnquartier, ggf. in Verbindung mit umfangreicher Neubau- oder Modernisierungstätigkeit in dem Stadtteil; er kann aber auch (s.u.) mit Rückbautätigkeiten in einem benachbarten Stadtteil in Verbindung stehen. Die höchsten Gewinne aus innerstädtischen Umzügen hatten im Jahr 2007 die Stadtteile Pirnaische Vorstadt, Pieschen-Nord/Trachenberge, Gruna, Prohlis-Nord und -Süd und Leubnitz-Neuostra. Im Falle von Prohlis haben u.a. Rückbaumaßnahmen im angrenzenden Niedersedlitz (Abriss der sog. Sternhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft des Großwohngebietes Prohlis) zu den Zuzugsgewinnen beigetragen – die vorherigen Bewohner der abgerissenen Gebäude sind in benachbarte Quartiere umgezogen.

Ein negativer Saldo aus innerstädtischen Umzügen kann ein Hinweis auf Mängel in der Wohn- und Wohnumfeldqualität, auf nicht bedarfsgerechte Wohnungsangebote oder auf eine als unzureichend empfundene Infrastrukturausstattung sein; er kann aber auch mit einem ungünstigen Image des Stadtteils zusammenhängen oder durch umfangreiche Rückbaumaßnahmen induziert worden sein. Die höchsten Verluste aus innerstädtischen Umzügen hatten im Jahr 2007 die Stadtteile Niedersedlitz (s.o.), Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz, Südvorstadt-Ost, Strehlen und Lötau-Nord und -Süd.

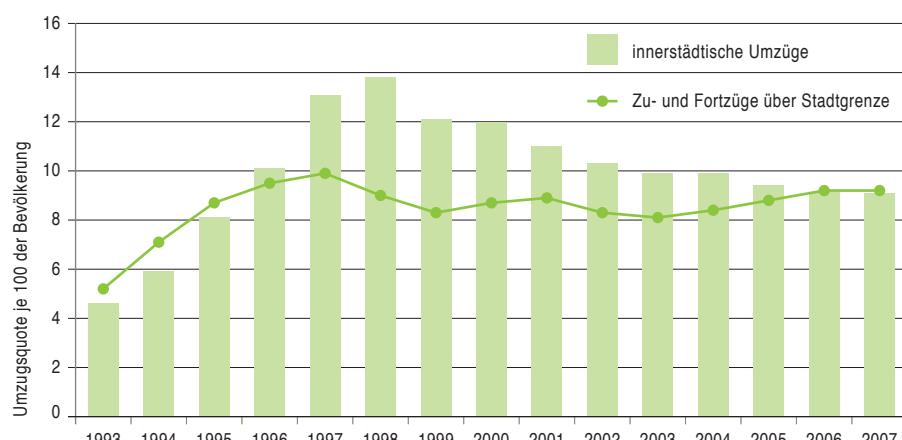
Stadtteile mit einem durch sowohl innerstädtische Zu- als auch Fortzüge verursachten hohen Bevölkerungsaustausch waren im Jahr 2007 vornehmlich die heutigen Dresdner Sanierungs- bzw. innerstädtischen Gründerzeitgebiete. So verließ bspw. in der Friedrichstadt, in Lötau-Nord und -Süd, in Pieschen-Süd, in der Albertstadt, der Leipziger Vorstadt und der Inneren Altstadt mindestens jeder zehnte Bewohner seinen Wohnstandort und zog in einen anderen Stadtteil, während im gleichen Zeitraum in ähnlicher Größenordnung neue Bewohner zuzogen. In der Äußeren Neustadt liegen die Werte nur wenig darunter. Unter anderem sind hohe Anteile studentischer Einwohner für die relativ schnellen Bevölkerungsaustausche verantwortlich.

In einem Großteil der randstädtischen und einigen zentrumsfernen Stadtteilen finden

sich relativ immobile Einwohnerschaften mit deutlich niedrigeren Umzugshäufigkeiten. In Klotzsche, Hellerau/Wilschdorf, Weixdorf, Langebrück/Schönborn, Weißenberg, Gönnisdorf/Pappritz, Schönfeld/Schullwitz, Laubegast, Kleinzsachachwitz, Lockwitz, Kleinpestitz/Mockritz, Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha, Briesnitz und Gompitz/Altfranken betragen im Jahr 2007 die Häufigkeiten der Wegzüge in einen anderen Dresdner Stadtteil nicht einmal 5 je 100 Einwohner, zum Teil lagen sie noch weit darunter. Die Zuzugshäufigkeiten aus anderen Teilen Dresdens waren ähnlich niedrig.

Die mobilste Gruppe sind die 18- bis 34-Jährigen, auf die mehr als die Hälfte aller innerstädtischen Wanderungen entfallen. Ein erheblicher Teil der innerstädtischen Umzüge erfolgt im Nahbereich des bisherigen Wohnstandortes und damit im räumlich vertrauten Wohnumfeld. Etwa ein Fünftel aller innerstädtischen Umzüge erfolgte innerhalb desselben Stadtteils. Besonders hohe Anteile an Umzügen in Quartieren bestehen für die Stadtteile Äußere Neustadt (22 % aller innerstädtischen Umzüge) und Südvorstadt-Ost (27 %), zwei Stadtteilen mit hohen Anteilen studentischer Bewohner, sowie in zentrumsfernen und vor allem randstädtischen Stadtteilen wie Laubegast (20 %), Weißenberg (26 %), Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha (30 %), Langebrück/Schönborn (30 %) und Klotzsche

Entwicklung der innerstädtischen und der die Stadtgrenze überschreitenden Mobilität in Dresden 1993 bis 2007



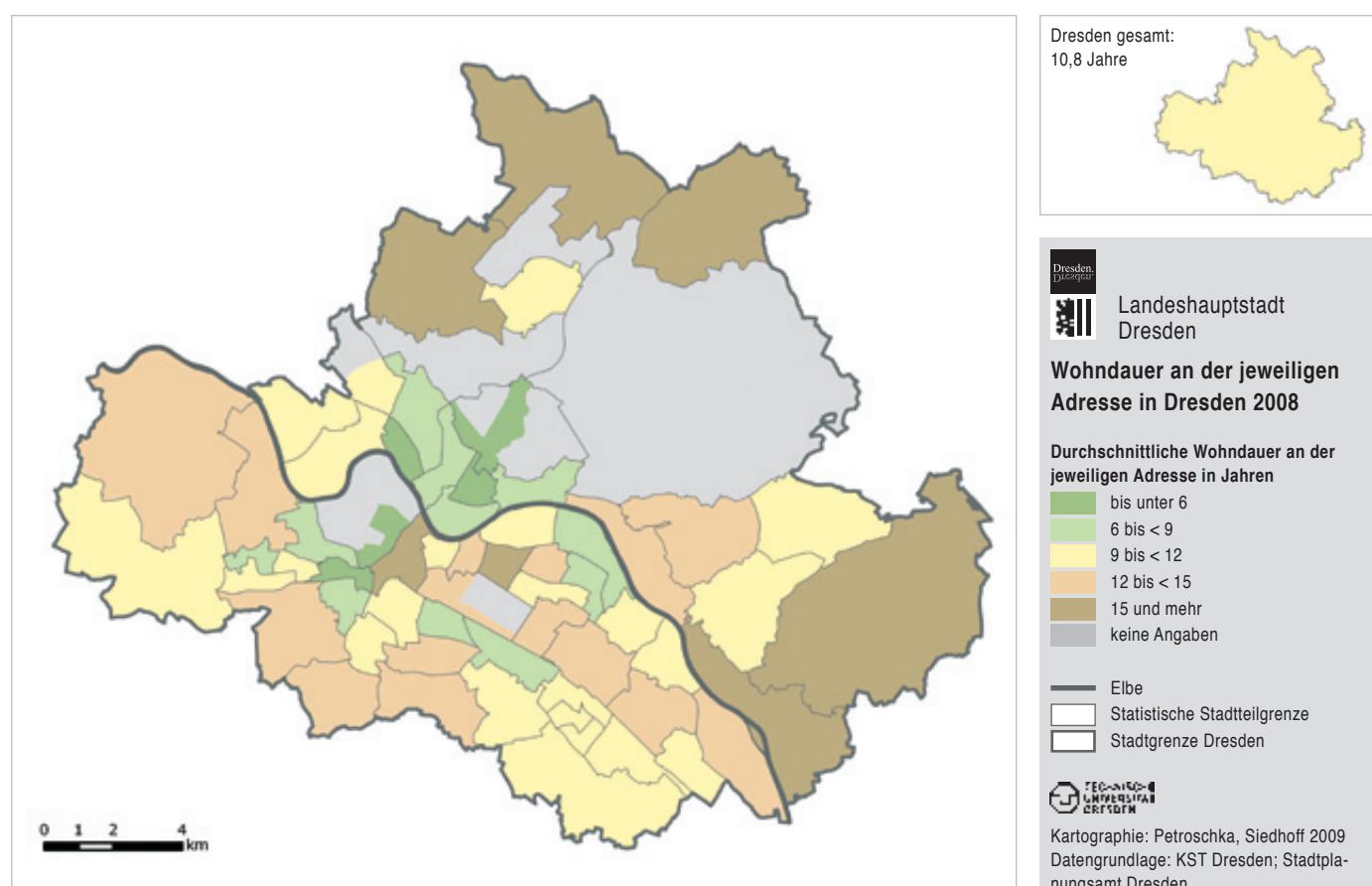
Datengrundlage: KST Dresden

(39 %). Ein gutes Drittel (36 %) der Zuzüge in bzw. der Fortzüge aus Stadtteilen wurde im Jahr 2007 innerhalb der jeweiligen Ortsamts- bzw. Ortschaftsbereiche realisiert. Besonders hohe Anteile von über 50 % wiesen Prohlis-Nord, Prohlis-Süd und Reick sowie der westliche Teil Dresdens mit den Stadtteilen Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha, Cotta, Naußlitz, Gorbitz-Süd und -Ost, Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz, Briesnitz und Gompitz/Altfranken auf. Deutlich unterdurchschnittliche Anteile von 25 % oder weniger sowohl bei den Zu- als auch Fortzügen waren in der Seevor-

stadt-Ost, in Friedrichstadt, Johannstadt-Ost und -Süd, Bühlau/Weißer Hirsch, Leuben und Laubegast festzustellen.

Wohndauer

Ein weiterer Indikator für die Stabilität bzw. Mobilität einer Bevölkerung in den jeweiligen Teilräumen ist die mittlere Wohndauer der Einwohner an ihrer jeweiligen Adresse. Sie zeigt gebietsspezifische Bezüge zum Alter des Wohngebietes, dem Alter der Bewohner und



deren Wohnstatus (Miete/Eigentum), der allgemeinen Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld sowie Gegebenheiten des Wohnungsmarktes. So trägt ein entspannter Wohnungsmarkt mit einer großen Vielfalt verfügbarer Wohnungen, die unterschiedliche Ansprüche der Mieter leichter erfüllen helfen, tendenziell zu einer höheren Wohnmobilität bei, wodurch entsprechend die durchschnittliche Aufenthaltsdauer an einem Wohnort sinkt.

Die durchschnittliche Wohndauer der Dresdner an ihrer jeweiligen Adresse betrug im Jahr 2008 10,8 Jahre. Zu den Stadtteilen mit sehr hohen Wohndauern gehören zum einen zentrale Wohnquartiere wie Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West, Johannstadt-Süd, Pirnaische Vorstadt und Seevorstadt-Ost. Diese innerstädtischen Gebiete sind durch überdurchschnittlich hohe Anteile älterer Bewohner der Erstbezugsjahrgänge der 1950er bis 1970er Jahre gekennzeichnet. Mit Blick auf das hohe Durchschnittsalter der Bevölkerung kann in Folge der künftigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung damit gerechnet werden, dass diese Stadtteile mittel- bis längerfristig stärkere Zuzüge jüngerer Haushalte erfahren werden und dadurch zu Stadtteilen mit höherer Mobilität und niedrigerer Wohndauer werden.

Hohe Wohndauer weisen zudem die randstädtischen Gebiete mit traditionell hohen Wohneigentumsquoten auf, wie bspw. Hellerau und Hosterwitz/Pillnitz, sowie die Ortschaften

Weixdorf, Schönhof/Schullwitz, Langebrück/Schönborn und Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha.

Stadtteile mit einer geringen durchschnittlichen Wohndauer sind Quartiere mit hoher Bevölkerungsfluktuation. Zu diesen Stadtteilen zählen in Dresden insbesondere die innerstädtischen Altbauquartiere Äußere und Innere Neustadt, Albertstadt, Radeberger Vorstadt, Leipziger Vorstadt, Pieschen, die Friedrichstadt, Cotta und Löbtau sowie Striesen und Blasewitz.

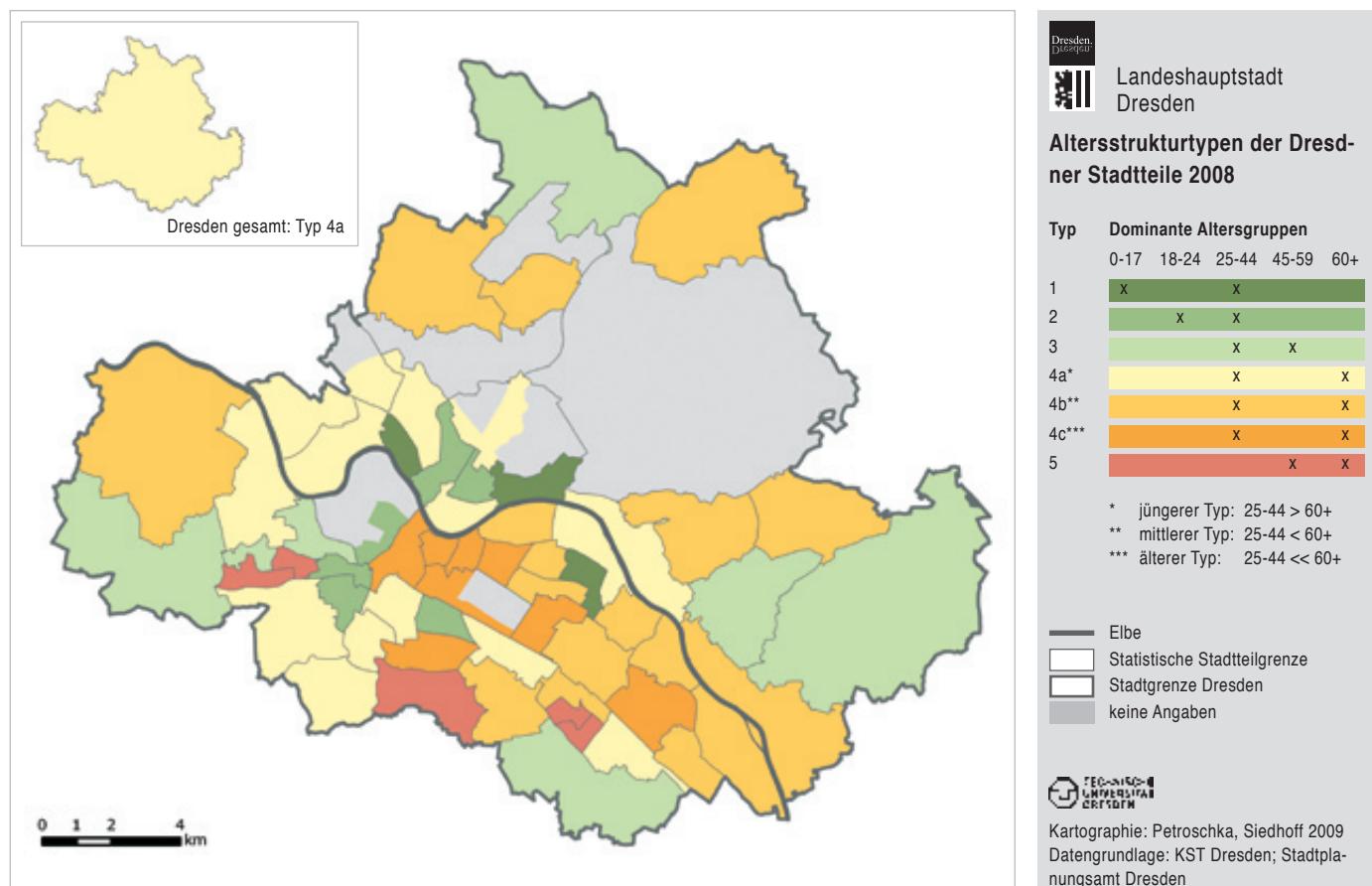
■ 2.2 Entwicklung der Altersstrukturen

Neben der Entwicklung der absoluten Einwohner- bzw. Haushaltzzahlen sind auch die Altersstruktur und ihre Entwicklung von Bedeutung für den Dresdner Wohnungsmarkt. Seit geraumer Zeit erlebt die Bevölkerung eine demographische Alterung, die auch längerfristig weiter voranschreiten wird. Im Jahr 1990 lag das Durchschnittsalter der Dresdner Bevölkerung noch bei 39 Jahren, bis 2004 stieg es um gut 4 Jahre auf 43,1 Jahre an und stagniert seitdem. Die Ursachen dafür liegen in der niedrigen Geburtenrate und einer steigenden Lebenserwartung, aber auch in altersselektiv wirkenden Wanderungen, insbesondere dem Fortzug junger Familien mit Kindern in das Dresdner Umland im Zuge der umfangreichen Suburbanisierung in den 1990er Jahren.

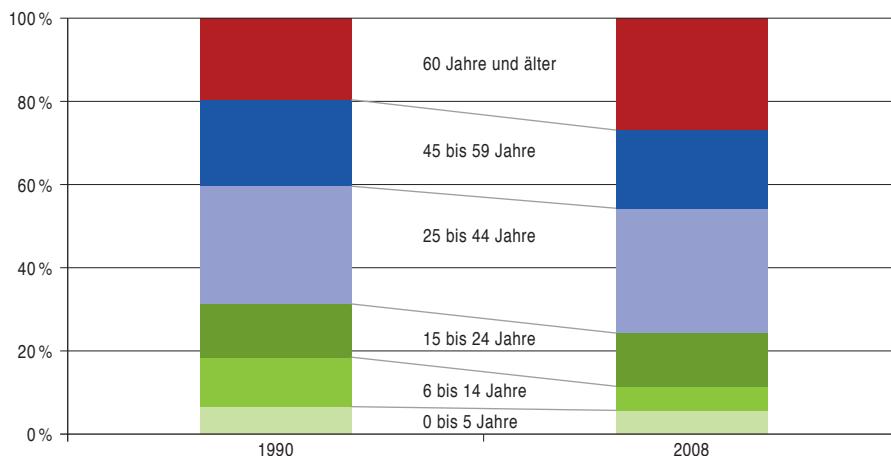
Die demographische Alterung ist charakterisiert durch eine Abnahme der Anteile der jüngeren und eine Zunahme der Anteile der älteren Bevölkerungsgruppen. Im Einzelnen ergeben sich in Dresden von 1990 bis 2008 folgende Entwicklungen:

- Der Anteil der bis 14-Jährigen ist von 18,5 % auf 11,6 % zurück gegangen. Er ist allerdings in den letzten Jahren wieder leicht angestiegen, 2005 lag er bei 10,6 %. Dieser Anstieg ist die Folge der relativ erfreulichen Geburtenentwicklung in Dresden sowie auch der gestiegenen Zuzüge in die Stadt in der jüngsten Vergangenheit. Die absolute Zahl der bis 14-Jährigen hat jedoch von 1990 bis 2008 um fast 37 % abgenommen.
- Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 15 bis 59 Jahren ist nahezu gleich geblieben, er lag 2008 mit 61,6 % einen halben Prozentpunkt über dem Wert von 1990.
- Deutlich zugenommen hat der Anteil der ab 60-Jährigen: Er stieg von 20,5 % im Jahr 1990 auf 26,9 % im Jahr 2008. Hinter dieser Zunahme steht ein Wachstum der absoluten Zahl der älteren und alten Bevölkerung um fast 37 %.

Die Altersstruktur der verschiedenen Teirläume der Stadt ist ausgesprochen uneinheitlich. Entsprechend ist die Alterung unterschiedlich weit fortgeschritten.



■ Altersstruktur der Dresdner Bevölkerung 1990 und 2008 im Vergleich



Datengrundlage: KST Dresden

Auf der Basis von sechs Altersgruppen, die mit charakteristischen Phasen im Lebenszyklus der Bevölkerung in Beziehung stehen (0- bis 17-Jährige, 18- bis 24-Jährige, 25- bis 44-Jährige, 45- bis 59-Jährige, ab 60-Jährige), wurde eine Typisierung der Dresdner Stadtteile in Altersstrukturtypen vorgenommen. Entscheidendes Kriterium für diese Typisierung waren die beiden am stärksten besetzten Altersgruppen. Es lassen sich danach fünf Typen unterscheiden, wobei der am stärksten besetzte Typ 4 entsprechend dem Verhältnis der beidom dominanten Altersgruppen noch in drei Untertypen unterteilt wurde. Diese Altersstrukturtypen zeigen eine relativ enge Beziehung zum jeweiligen Durchschnittsalter der Bevölkerung: Mit aufsteigender Nummerierung der Typen nimmt tendenziell das Durchschnittsalter zu, wobei allerdings zum einen die Typen 1 und 2 in etwa vergleichbare Durchschnittsalter aufweisen und zum anderen der Typ 4c eine ältere Bevölkerung aufweist als Typ 5, da in Typ 4c der Anteil der ab 60-Jährigen deutlich höher ist als in Typ 5.

Junge Einwohnerschaften mit hohen Anteilen

an Bewohnern im Haushaltsgründungsalter und im jungen Familienalter haben vornehmlich westlich und nördlich der Innenstadt gelegene gründerzeitlich geprägte Stadtteile wie Radeberger Vorstadt, Äußere Neustadt, Leipziger Vorstadt, Pieschen-Süd, Friedrichstadt, Löbtau-Nord und -Süd, aber auch Striesen-Ost und die Südvorstadt-Ost; in letztgenanntem Stadtteil ist der Anteil der Bewohner im Haushaltsgründungsalter, bedingt durch die hohe Zahl von Studenten, besonders hoch. Relativ junge Bevölkerungen mit hohen Anteilen von Familien im jungen und mittleren Alter haben vor allem randstädtische Stadtteile (Weixdorf, Gompitz/Altfranken, Lockwitz, Gönnisdorf/Pappritz, Schönfeld/Schullwitz). Sehr hohe Anteile relativ alter Bevölkerung (Typ 4c und Typ 5) finden sich vor allem in innerstädtischen und innenstadtnahen Stadtteilen (Innere Altstadt, Pirnaische Vorstadt, Seevorstadt-Ost, Wilsdruffer Vorstadt/Seevorstadt-West), aber auch in einigen zentrumsferneren und randstädtischen Stadtteilen, unter anderem den beiden Großwohnsiedlungen Gorbitz und Prohlis.

■ 2.3 Entwicklung der Sozialstrukturen

Einkommen

Zwischen 1998 und 2002 stieg das durchschnittliche Nettoeinkommen der Dresdner Haushalte um rund 15 % an. Diese positive Einkommensentwicklung hat sich in den letzten Jahren nicht fortgesetzt. Lag das mittlere Haushalts-Nettoeinkommen im Jahr 2002 bei 1.650 Euro³, so ergab die Kommunale Bürgerumfrage (KBU) von 2005 ein durchschnittliches Haushalts-Nettoeinkommen von 1.623 Euro, was einem Rückgang von 1,6 % entspricht; laut KBU 2007 sind die Einkommen zwar wieder leicht um 1,7 % gestiegen, waren 2007 mit 1.650 Euro aber nicht höher als 2002. Während die ungünstige Entwicklung zwischen 2002 und 2005 in erster Linie auf einen durchschnittlichen Einkommensrückgang von 18 % bei den Personen ohne Partner – und hier insbesondere bei den Alleinerziehenden – zurückzuführen war, hat diese Gruppe bis 2007 einen Einkommenszuwachs erlebt. Gleiches gilt für Paare mit Kindern und große Haushalte mit fünf und mehr Personen, während Haushalte mit Paaren ohne Kinder leichte Einkommensrückgänge erfuhren.

Das durchschnittliche personenbezogene Äquivalenzeinkommen⁴ der Dresdner – welches die Bedeutung der Haushaltsstrukturen berücksichtigt und sich für haushaltsbezogene Vergleiche der Einkommenssituation besser eignet – ist zwischen 1993 und 2005 um über ein Drittel (+35,6 %) gewachsen und lag 2005 bei durchschnittlich 1.214 Euro pro Person. Auch für diesen personenbezogenen Einkommenswert war für den Zeitraum von 2002 bis 2005 ein leichter Rückgang, für die Zeit von 2005 bis 2007 wieder ein Anstieg um 5 % zu verzeichnen. Nach Definition der EU galten im Jahr 2007 17 % der Dresdner Haushalte (rund 44.300) als arm, das sind gut 5.000 Haushalte mehr als im Jahr 2005. Die Mitglieder dieser Haushalte haben weniger als 60 % des mittleren Äquivalenzeinkommens zur Verfügung.

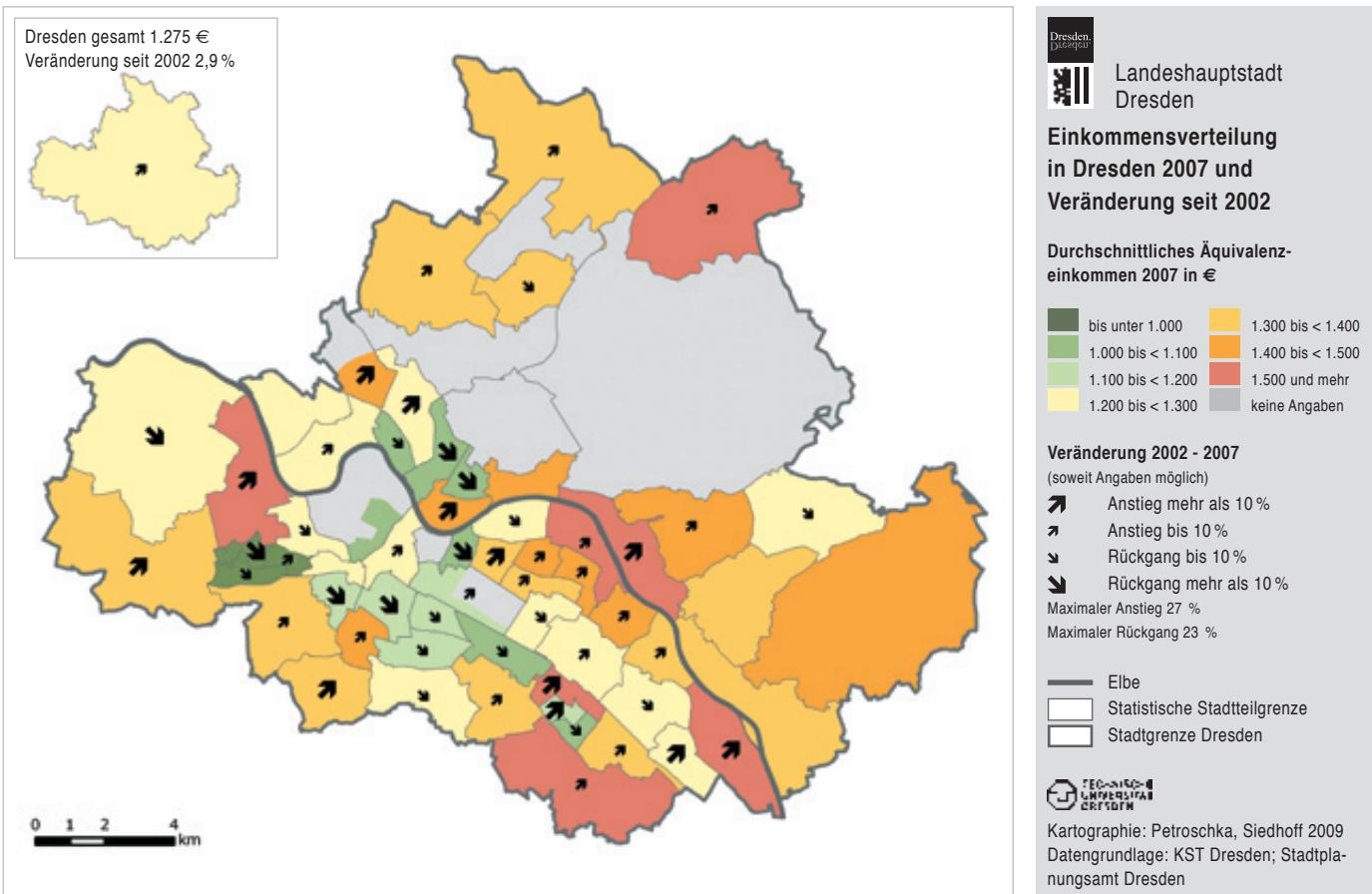
³ Die Mittelwerte der Einkommen wurden über den Median berechnet, der die Verteilung in zwei Gruppen gleicher Größe teilt.

⁴ 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 Haupteincomebezieher des Haushalts (Haushaltvorstand) 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: Arms- und Reichtumsbericht der Bundesregierung 2005, Anhang 11)

■ Entwicklung der Haushaltsnetto- und Äquivalenzeinkommen in Dresden 1993 bis 2007

	11/1993	06/1995	11/1996	12/1998	04/2002	05/2005	09/2007
Haushaltsnettoeinkommen							
in Euro (Median)	k.A.	1.202	1.543	1.471	1.650	1.623	1.650
Veränderungen gegenüber dem Vorwert in %							
Äquivalenzeinkommen				-4,7 ↘	+12,2 ↗	-1,6 ↘	+ 1,7 ↗
in Euro (Median)	895	920	1.063	1.074	1.238	1.214	1.275
Veränderungen gegenüber dem Vorwert in %				+ 2,8 ↗	+ 15,5 ↗	+ 1,0 ↗	+ 15,3 ↗
					-1,9 ↘	+ 5,0 ↗	

Datengrundlage: KBU Dresden, div. Jahre



Rund 16.400 Haushalte (6 %) hatten 2007 mindestens das Doppelte des mittleren Äquivalenzeinkommens und gelten entsprechend als einkommensreich (KBU 2007). Damit setzt sich in Dresden ein bereits seit den 1990er Jahren feststellbarer Polarisierungsprozess der Haushalte hinsichtlich der verfügbaren Einkommen fort.

Die Haushaltseinkommen und deren Entwicklung zeigen räumlich eine deutliche Ungleichverteilung⁵. Die geringsten Äquivalenzeinkommen von weniger als 1.000 Euro haben die Haushalte in den Stadtteilen Gorbitz-Süd, -Ost und -Nord/Neumsewitz. Ebenfalls am unteren Ende der Skala mit Äquivalenzeinkommen von bis zu 1.100 Euro liegen die innerstadtnahen Altbauquartiere Friedrichstadt, Äußere Neustadt, Pieschen-Süd und Leipziger Vorstadt, die Pirnaische Vorstadt, Strehlen sowie Prohlis-Süd. Die höchsten Äquivalenzeinkommen von über 1.300 Euro haben die Haushalte in den Stadtteilen östlich der Dresdner Innenstadt sowie in einem großen Teil der randstädtischen Stadtteile; an der Spitze liegen Loschwitz/Wachwitz, Langebrück/Schönborn, Blasewitz, Lockwitz und Kleinzsachwitz. Das räumliche Verteilungsmuster zeigt damit ein Rand-Stadt-Gefälle sowie innerstädtisch ein Ost-West-Gefälle.

Der Vergleich der Äquivalenzeinkommen von 2002 mit denen von 2007 ergibt das gleiche Bild. Einkommensverluste im besagten

Zeitraum sind überwiegend in den Quartieren mit unterdurchschnittlichen Äquivalenzeinkommen festzustellen, Einkommenszuwächse in Stadtteilen mit überdurchschnittlichen Einkommen. Es besteht also eine Tendenz der Verstärkung räumlicher Unterschiede der Einkommensverteilung.

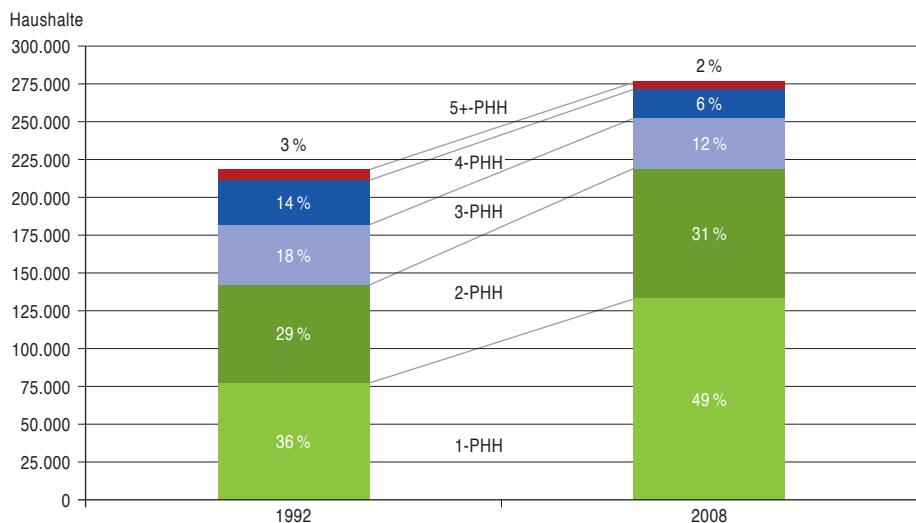
⁵ Aufgrund der Datenlage konnte nicht für alle Stadtteile eine Einkommensangabe und eine Trendentwicklung dargestellt werden.

■ 2.4 Haushaltsstruktur und -entwicklung

Die bereits in den 1990er Jahren beobachtbare Zunahme der Zahl der Haushalte in Dresden hat sich in den letzten Jahren fortgesetzt. Im Jahr 2008 gab es in Dresden 274.900 Haushalte, das waren rund 47.600 mehr als 1992, 23.400 mehr als 2001, 10.200 mehr als 2005⁶.

Fortgesetzt hat sich auch der Trend der Singularisierung. Lebten im Jahr 1992 noch durchschnittlich 2,21 Personen in einem Haushalt, so verringerte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis zum Jahr 2008 auf 1,82 Personen. Besonders stark zugenommen haben Zahl und Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Die Ein-Personen-Haushalte stellen mittlerweile fast die Hälfte aller Haushalte in Dresden und vereinigen 27 % der Bevölkerung auf sich; Anfang der 90er Jahre hatten sie einen Anteil von lediglich gut einem Drittel an den Haushalten und 16 % der Bevölkerung. Abgenommen haben die Anteile der Haushalte mit drei und mehr Personen, von gut einem Drittel im Jahr 1992 auf ein Fünftel aller Dresdner Haushalte im Jahr 2008.

■ Haushaltsgrößenstruktur der Dresdner Bevölkerung 1992 und 2008 im Vergleich



Datengrundlage: KST Dresden

⁶ Die Haushaltzzahlen basieren auf einem Haushaltsgenerierungsverfahren der LH Dresden. Abweichungen gegenüber den Angaben des Wohnungsmarktberichtes 2004 ergeben sich aufgrund einer Umstellung des Berechnungsverfahrens.

3 Wohnungsangebot

■ 3.1 Quantitative Entwicklung des Wohnungsangebotes

In Dresden wurde zum Jahresende 2008 ein Bestand von 292.584 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden registriert. Weitere 614 Wohnungen befanden sich in Wohnheimen und als Anstalt genutzten Wohngebäuden. Gegenüber 1990 entspricht das einem Mehrangebot von 17 %. Die Zunahme der Zahl der Wohnungen geht ausschließlich auf die hohe Dynamik in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre zurück. Von den in dieser Zeit geschaffenen Wohnungen entfielen knapp 80 % auf Neubaumaßnahmen und 20 % auf Um- und Ausbauten im Bestand. Seit dem Jahr 2004 ist die Zahl der Wohnungen aufgrund der geringen Bautätigkeit und der Stadumbaumaßnahmen rückläufig. Gegenüber 2003 hat sich der Gesamtbestand um rund 2.400 Wohnungen verringert. Die Entwicklung seit 2006 ist relativ stabil: Einer Neubautätigkeit von rund 600 Wohnungen pro Jahr steht eine Rückbautätigkeit von rund 900 Wohnungen gegenüber, so dass sich der Bestand pro Jahr um rund 300 Wohnungen verringert.

Wohnungsneubau

Insgesamt wurden in Dresden von 1990 bis 2008 rund 39.800 Wohnungen im Neubau und weitere 11.100 Wohnungen durch den Um- und Ausbau von Gebäuden neu geschaffen. Aktuell besteht ein anhaltend geringer Umfang an Wohnungsneubauten. Die Zahl der fertig gestellten Neubauwohnungen sank bereits 2003 unter die Marke von 700 Wohneinheiten pro Jahr und liegt seit 2007 sogar unter 600. Im Jahr 2008 kamen 534 Wohnungen durch Neubau auf den Markt. Die Baugenehmigungen, die als Indikator für die zukünftige Bauentwicklung zu deuten sind, zeigen einen parallelen Verlauf. Der kurzzeitige Anstieg der Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2006 erklärt sich aus der Erhöhung der Mehrwertsteuer zum 1. Januar 2007. In den Jahren 2007 und 2008 lagen die Baugenehmigungen für Neubauten im Mittel bei 635 Wohneinheiten pro Jahr. Die Bautätigkeiten erstrecken sich zumeist über ein bis zwei Jahre, so dass die Fertigstellungsquoten ein Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung bei 80 bis 90 % liegen.

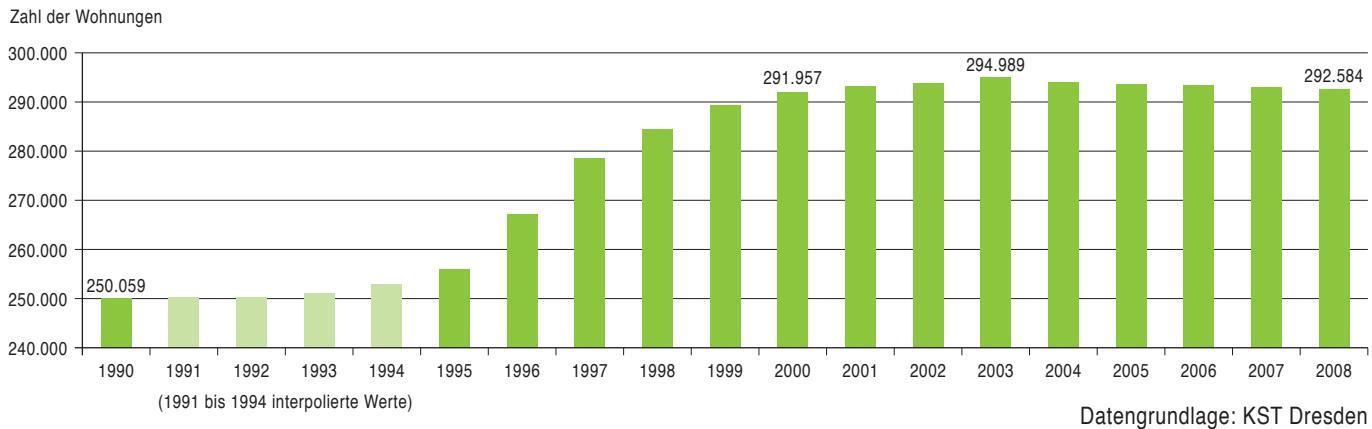
Auch im Um- und Ausbau werden nur wenige zusätzliche Wohnungen geschaffen. Ab

dem Jahr 2002 war der Saldo aus Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen in jedem Jahr fast ausgeglichen. Erst 2008 ergab sich wieder ein deutlich positiver Saldo von 258 durch Um- und Ausbau zusätzlich geschaffenen Wohnungen.

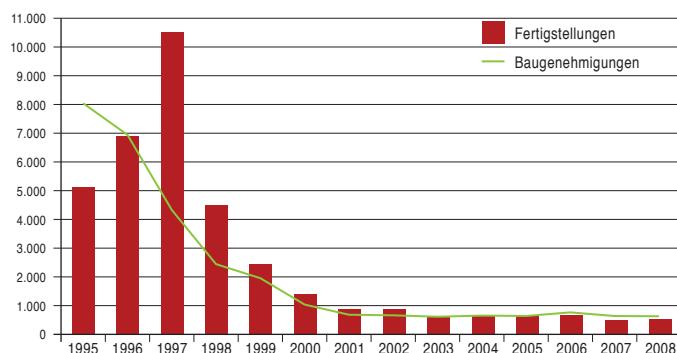
Während bis in die zweite Hälfte der 1990er Jahre die meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet wurden, entfiel die Mehrzahl der Wohnungsneubauten ab dem Jahr 2001 auf den Eigenheimbau – drei von vier Wohnungen wurden seit 2001 in Eigenheimen errichtet. Aber auch für Wohnungen in Eigenheimen ist das Neubauvolumen nach 2006 gesunken und lag im Jahr 2008 bei lediglich 388 Wohnungen. In Mehrfamilienhäusern wurden im selben Jahr lediglich 119 neue Wohnungen geschaffen. Die geringen Zahlen der Baugenehmigungen lassen für die Bautätigkeit von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen in den nächsten Jahren keinen Trendwechsel erwarten.

Die seit den 1990er Jahren bestehende Konzentration der Bautätigkeit auf die randstädtischen Quartiere besteht weiterhin fort. So wurden auch im Zeitraum von 2005 bis 2008 die meisten Gebäude in den randstädtischen

■ Entwicklung des Wohnungsbestandes in Dresden 1990 bis 2008 zum heutigen Gebietsstand

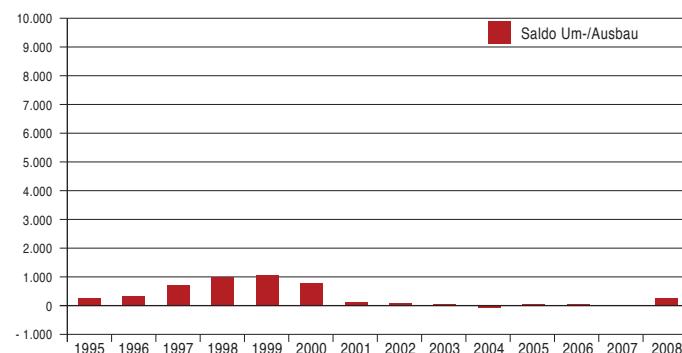


Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen im Neubau in Dresden 1995 bis 2008



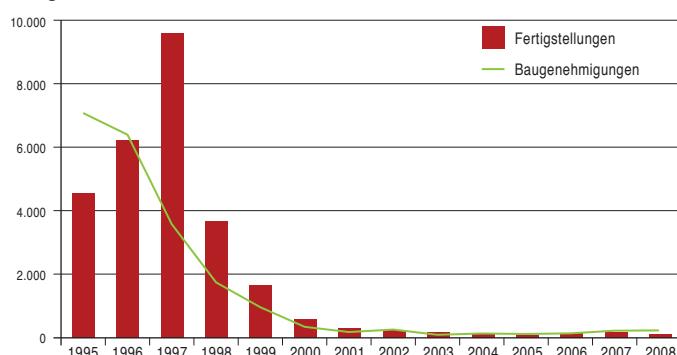
Datengrundlage: KST Dresden

Saldo der Wohnungen im Um- und Ausbau in Dresden 1995 bis 2008



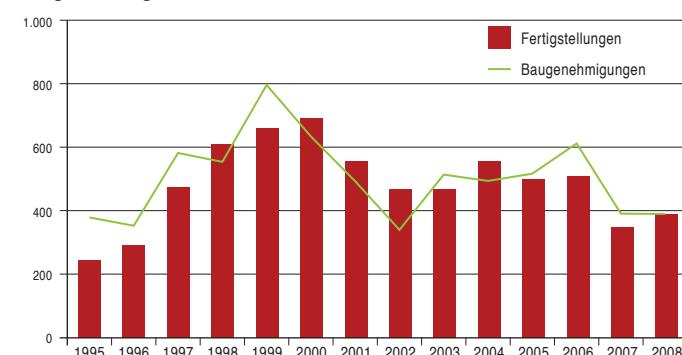
Datengrundlage: KST Dresden

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Dresden 1995 bis 2008



Datengrundlage: KST Dresden

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Neubauwohnungen in Eigenheimen in Dresden 1995 bis 2008

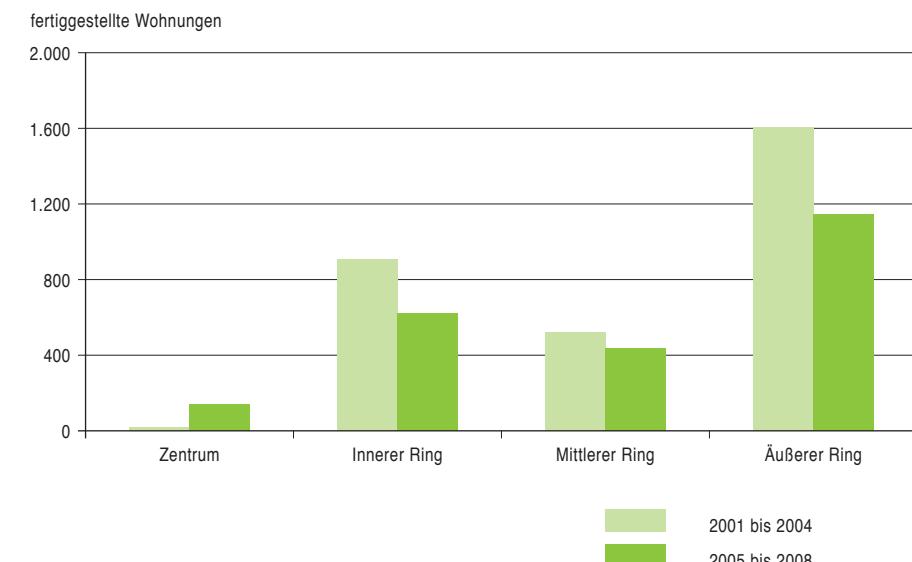


Datengrundlage: KST Dresden

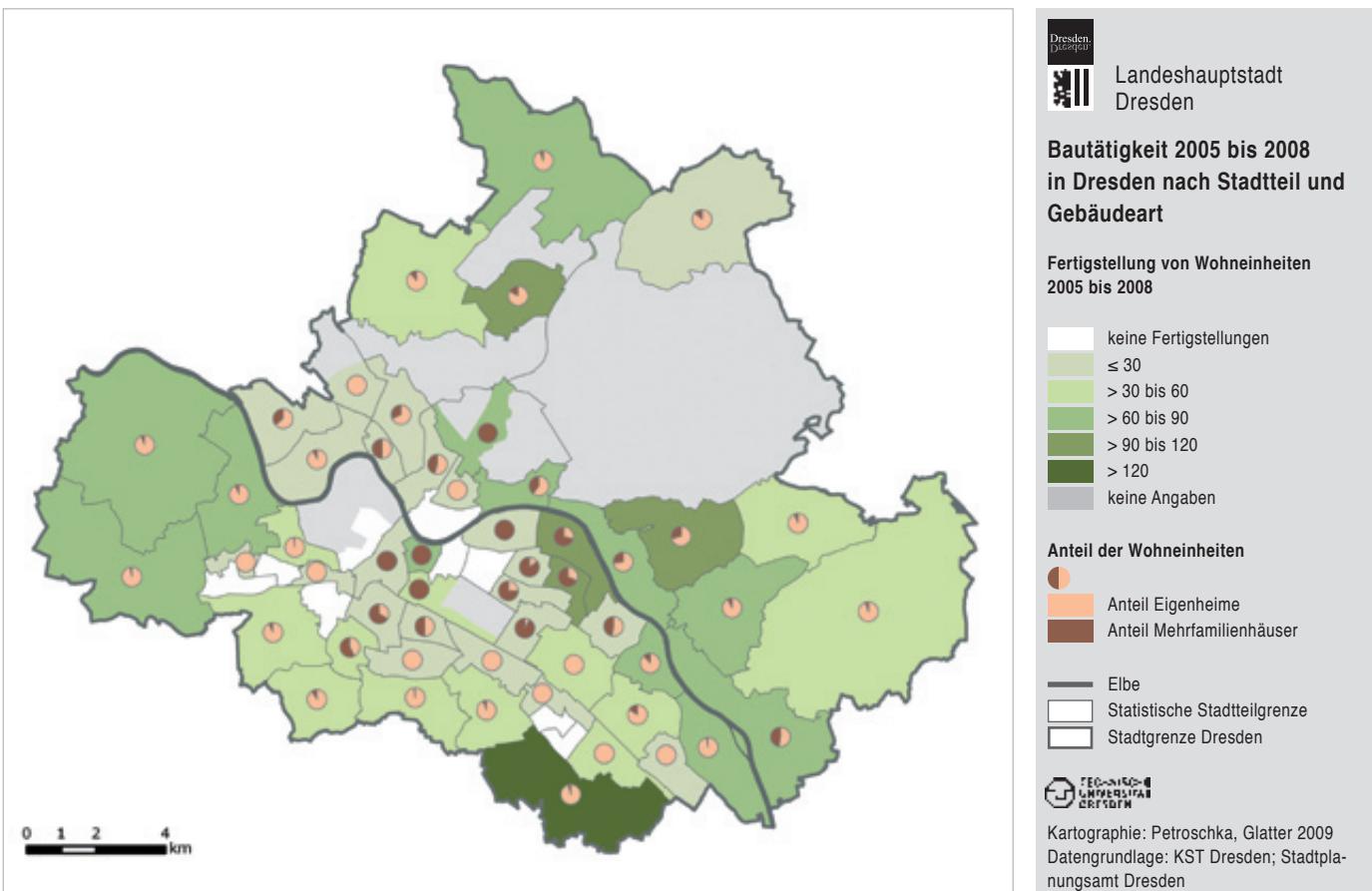
Stadtteile Lockwitz (42 WE/Jahr), Klotzsche (30 WE/Jahr) und Bühlau/Weißen Hirsch (30 WE/Jahr) errichtet. Ein Trend einer stärkeren Innenstadtorientierung bei der Bautätigkeit ist nur in sehr geringem Maß erkennbar. So lag der Anteil der im Zentrum und im Inneren Ring erbauten Wohnungen in den Jahren 2001 bis 2004 bei 30 % und in den Jahren 2005 bis 2008 bei 32 %. Innenstadtnahe Quartiere mit relativ hohen Fertigstellungszahlen im Zeitraum 2005 bis 2008 sind Striesen-Ost (28 WE/Jahr), Blasewitz (24 WE/Jahr) und die Innere Altstadt (18 WE/Jahr).

Der Wohnungsneubau in den Stadtrandlagen beschränkte sich in den letzten vier Jahren fast ausschließlich auf den Eigenheimsektor: Über 90 % der fertiggestellten Wohnungen zählten in den peripheren Stadtteilen zu diesem Sektor. Im innerstädtischen Bereich wurden vorwiegend Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet, der Anteil der Neubauwohnungen in Eigenheimen lag bei lediglich 34 %. Dennoch gibt es auch innenstadtnahe Stadtteile, in denen in den letzten Jahren größere Bauprojekte für Einfamilienhäuser umgesetzt wurden: Radeberger Vorstadt, Blasewitz, Striesen-Ost, Räcknitz/Zschertnitz und Cotta.

Bautätigkeit in Dresden 2001 bis 2004 und 2005 bis 2008 nach Distanzringen



Datengrundlage: KST Dresden



Wohnungsrückbau und Stadtumbau Ost

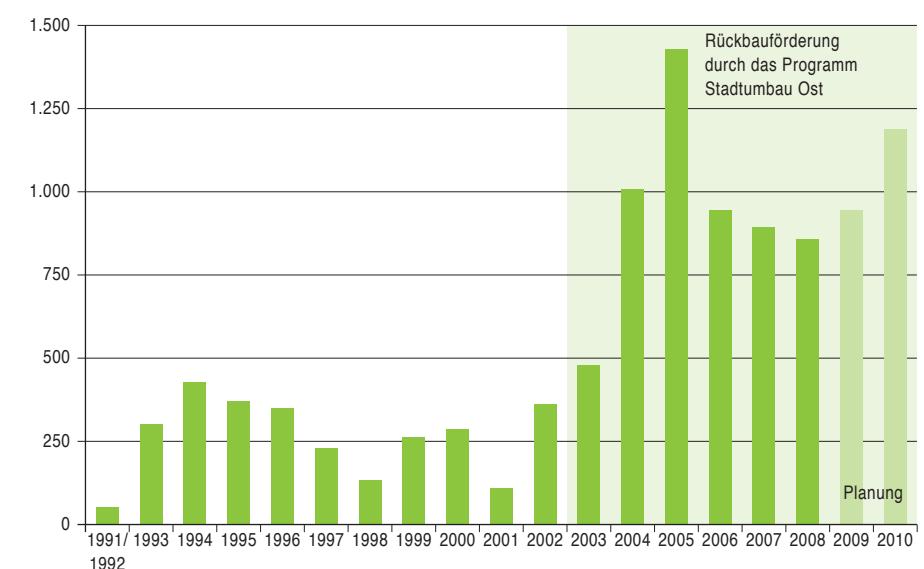
Von 1991 bis 2002 wurden in Dresden 2.900 Wohnungen abgerissen, was einem Anteil von jährlich weniger als 0,2 % des gesamten Wohnungsbestandes entspricht. Im Zeitraum von 2003 bis 2008 wurden mit 5.600 Wohnungen in nur sechs Jahren fast doppelt so viele Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen. Die jährliche Abgangsquote lag in diesem Zeitraum im Mittel bei 0,3 %. Die Zunahme des Wohnungsrückbaus ist auf den Beginn der Rückbauförderung durch das Programm Stadtumbau Ost zurückzuführen. Von 2003 bis 2005 stieg die Zahl der jährlich abgerissenen Wohnungen deutlich an. Im Jahr 2005 wurde mit 1.430 Wohnungen der vorläufige Höhepunkt des Rückbaus erreicht. Ab 2006 ging die Zahl der Wohnungsabrisse wieder zurück und lag bis 2008 im Mittel bei 900 Wohnungen pro Jahr.

Die Rückbaumaßnahmen haben zu einer Reduzierung und stärkeren räumlichen Streuung der Wohnungsleerstände geführt. Aus diesem Grund wurde es in den letzten Jahren zunehmend schwieriger, geeignete Rückbauobjekte mit hohen Leerstandszahlen auszuwählen und den Rückbau gegenüber den Mietern zu rechtfertigen. Proteste im Zusammenhang mit dem geplanten Rückbau von Wohnungen in Seidnitz/Tolkewitz haben nach Diskussion im Dresdner Stadtrat sogar zu einer

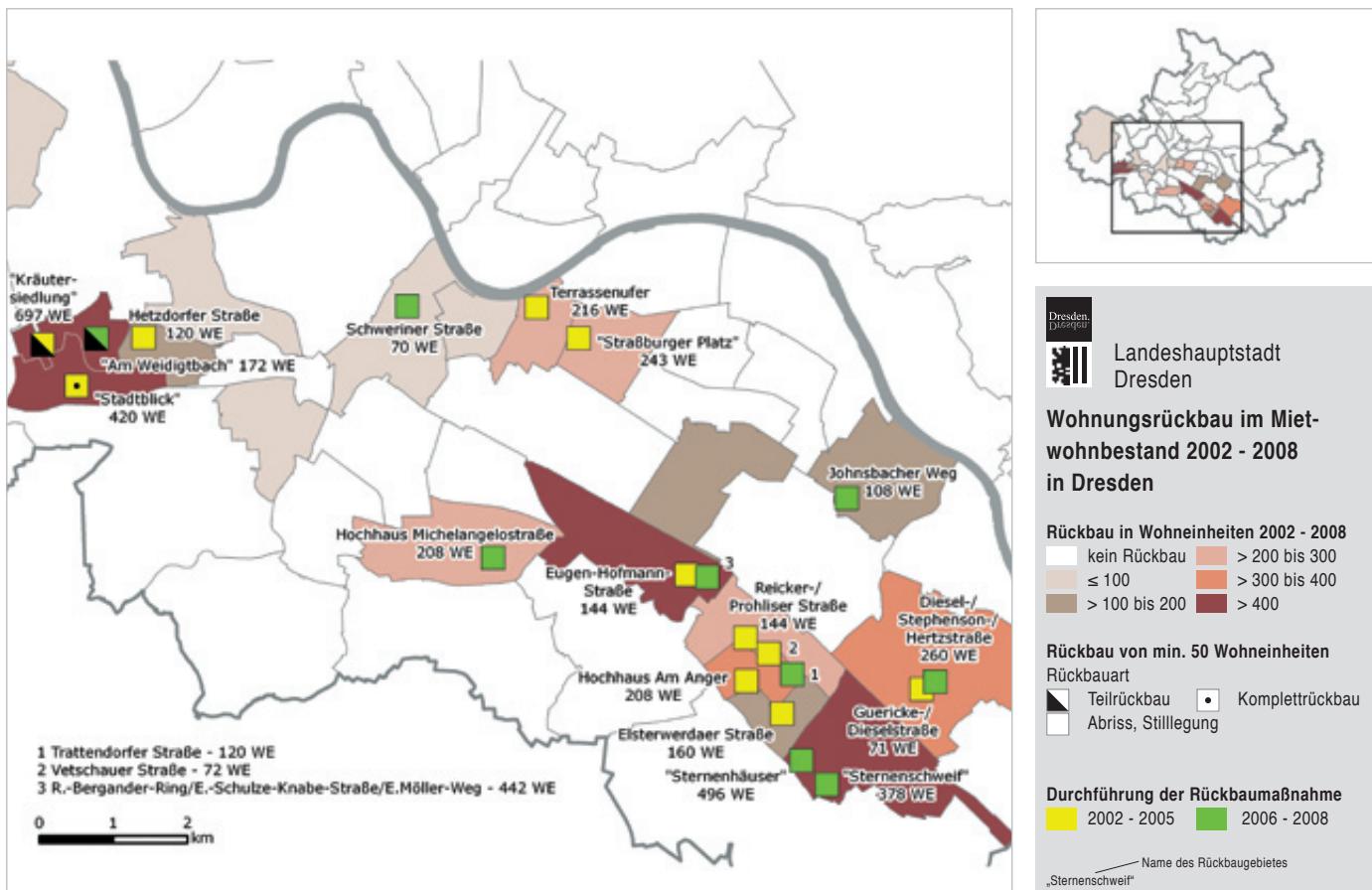
Reduzierung des geplanten Rückbauvolumens in diesem Quartier geführt. Aufgrund der höheren Anzahl an Mietern in Abrissgebäuden müssen mehr Ersatzwohnungen angeboten werden. Dabei wird es zunehmend schwieriger, angemessene Ersatzwohnungen zu finden, d.h. Wohnungen, die nach Lage, Preis, Ausstattung und Zuschnitt den bisherigen Verhältnissen der Mieter entsprechen.

Die ab 2002 vorgenommenen Wohnungsabrisse wurden in 86 % der Fälle mit Hilfe des Bundes-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

Wohnungsabriss in Dresden 1991/92 bis 2008 und Abrissplanung 2009/2010



Datengrundlage: KST Dresden



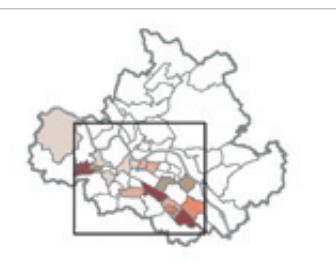
EFRE-Förderung (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) im westlich der Innenstadt gelegenen Weißenitz-Gebiet.

Die räumlichen Schwerpunkte des Dresdner Stadtumbaus bilden die Großwohnsiedlungen Prohlis (-1.362 WE) und Gorbitz (-1.240 WE) sowie die kleineren Plattenbaugebiete Reick (-802 WE), Johannstadt (-243 WE), Leuben (-331 WE), Zschertnitz (-208 WE) sowie Seidnitz (-108 WE). Der Rückbau konzentriert sich dabei auf unsanierte Bestände des industriellen Wohnungsbaus. Mehr als 75 % aller zwischen 2002 und 2008 abgerissenen Wohnungen wurden zwischen 1970 und 1989 errichtet. Dagegen gibt es, durch die Richtlinien der Mietgewährung und durch städtebauliche Erwagungen bedingt, wenige Abrisse in Gründerzeitbeständen.

Knapp die Hälfte der ab 2002 vorgenommenen Rückbaumaßnahmen wurde durch die WOBA DRESDEN / GAGFAH realisiert (rund 2.800 WE), weitere jeweils etwa 25 % durch Wohnungsgenossenschaften (insbes. EWG und WG Aufbau) sowie durch sonstige Eigentümer inkl. der Landeshauptstadt Dresden. In der Mehrzahl werden die Rückbauflächen nach dem Abriss als einfache Grünfläche genutzt. Nur bei rund 17 % der Rückbauprojekte wurde eine anspruchsvollere Gestaltung der Grünflächen vorgenommen, wie beispielsweise bei den Projekten „Stadtblick“ und Hetzdorfer Straße in Gorbitz sowie an der Elsterwerdaer

Straße in Prohlis. Einen Überblick über die wichtigsten Stadtumbauprojekte der letzten Jahre in Dresden gibt die nachfolgende Karte.

In Folge des Stadtumbaus mussten zwischen 2004 und 2007 rund 4.000 Einwohner ihre Wohnung wechseln. Eine Untersuchung der Kommunalen Statistikstelle ergab, dass 52 % der notwendig gewordenen Umzüge innerhalb des eigenen bzw. angrenzenden Stadtteils und im Bestand des bisherigen Vermieters erfolgten. Weitere 12 % der betroffenen Mieter fanden bei einem anderen Vermieter im gleichen oder angrenzenden Stadtteil eine neue Wohnung.



Dresden
Landeshauptstadt Dresden

Wohnungsrückbau im Mietwohnbestand 2002 - 2008 in Dresden

Rückbau in Wohneinheiten 2002 - 2008

- kein Rückbau
- > 200 bis 300
- ≤ 100
- > 300 bis 400
- > 100 bis 200
- > 400

Rückbau von min. 50 Wohneinheiten

Rückbauart

- Teilrückbau
- Komplettrückbau
- Abriss, Stilllegung

Durchführung der Rückbaumaßnahme

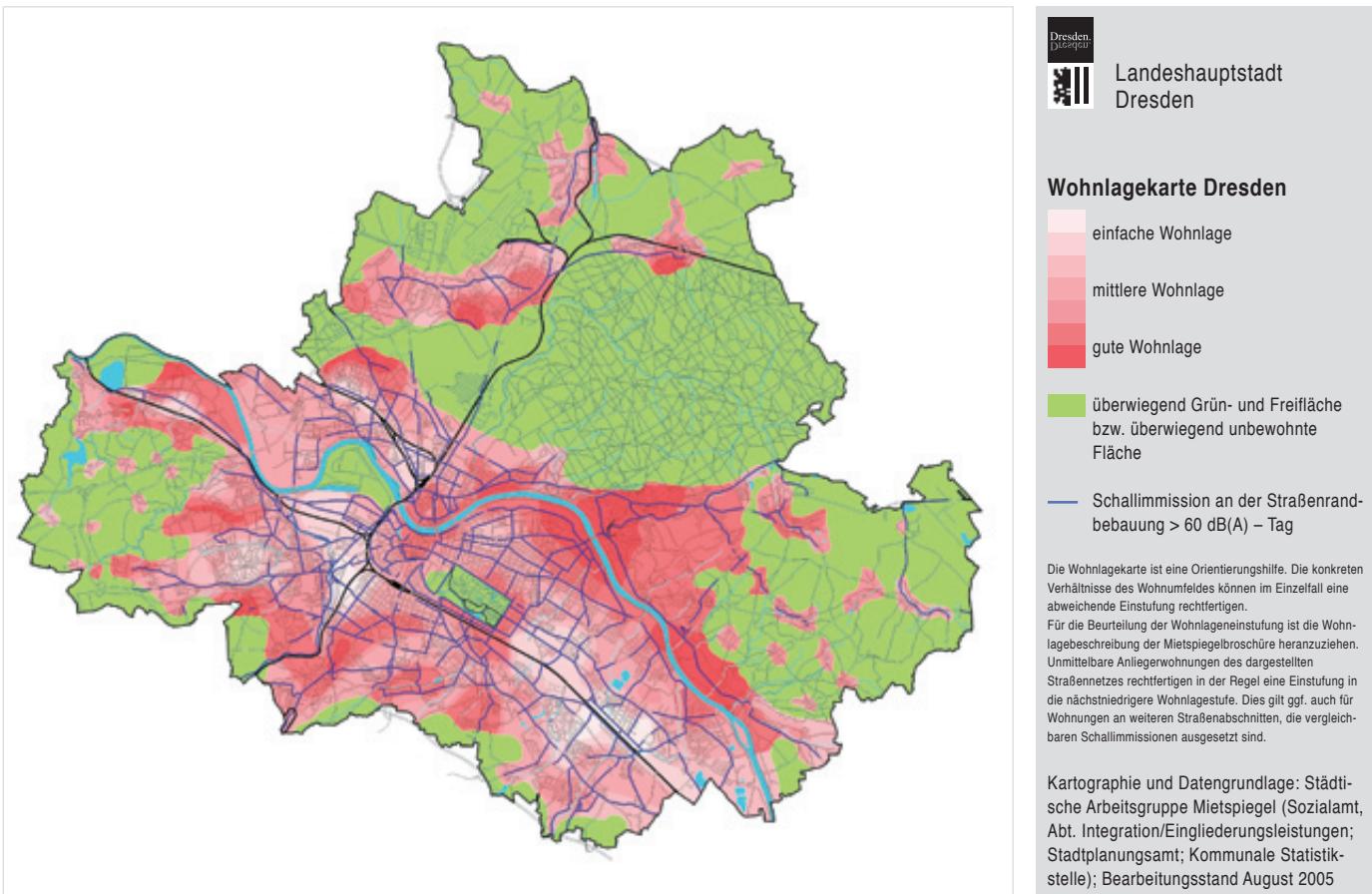
- 2002 - 2005
- 2006 - 2008

Elbe

Statistische Stadtteilgrenze

Stadtgrenze Dresden

Kartographie: Petroschka, Glatter, Mally 2009
Datengrundlage: KST Dresden; Stadtplanungsamt Dresden



■ 3.2 Angebotsstruktur und qualitative Entwicklung des Wohnungsangebotes

Wohnlage

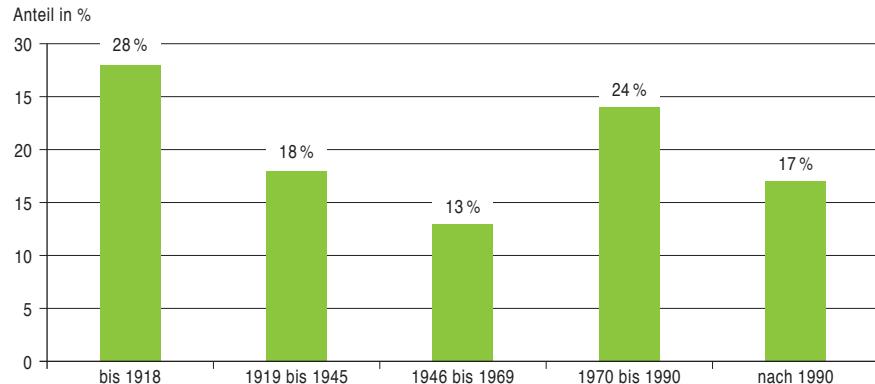
Die unterschiedliche Qualität der Dresdner Wohnlagen kann anhand der Wohnlagekarte zum Dresdner Mietspiegel 2008 beschrieben werden. Die Bewertung der Wohnlage basiert auf einer aggregierten Betrachtung der Wohnlagekriterien: Siedlungsstruktur, ÖPNV-Anbindung, Versorgungszentralität, Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Umweltbedingungen sowie Lärmbelastungsgrad. Ausgewiesen werden in generalisierter Darstellung einfache, mittlere und gute Wohnlagen. Die besten Dresdner Wohnlagen befinden sich im östlichen Stadtgebiet am Elbabschnitt zwischen Pillnitz und Blasewitz. Zu den guten Wohnlagen zählen die Innenstadt sowie randstädtische Gebiete im Norden, Westen und Süden. Die einfachen Wohnlagen der Stadt Dresden liegen westlich der Innenstadt sowie im Osten des Stadtgebietes an der Bahntrasse Dresden – Prag.

Baulter und Baustrukturtypen

Fast die Hälfte der Wohnungen in Dresden sind vor 1946 errichtet worden: 28 % der Wohnungen bis 1918 und 18 % der Wohnungen in der

■ Baulter der Wohnungen in Dresden 2008

Wohnungsbestand insgesamt: 292.600 WE



Datengrundlage: KST Dresden

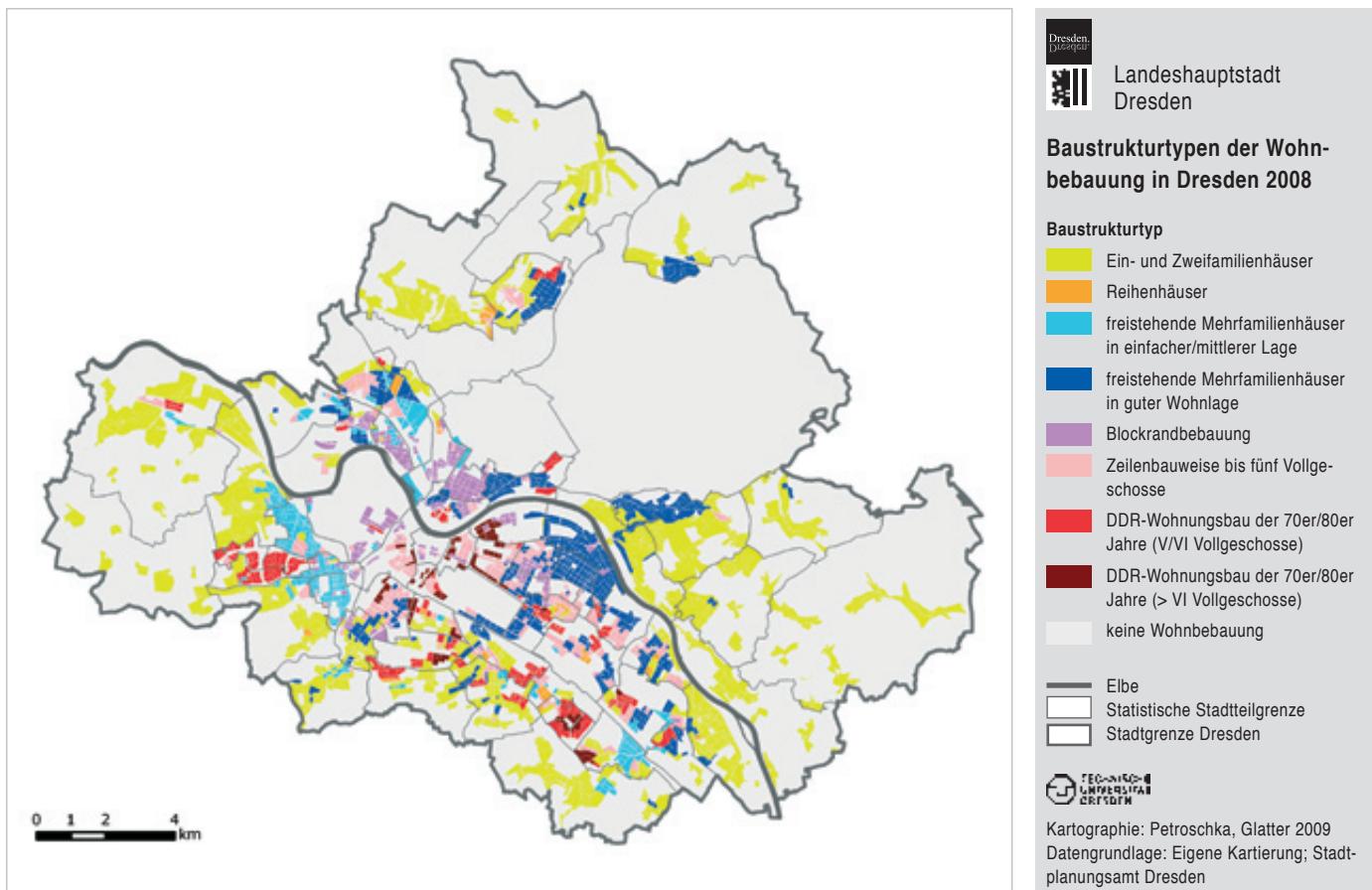
Zwischenkriegszeit. Mehr als ein Drittel aller Wohnungen gehen auf den DDR-Wohnungsbau zurück. Weitere 17 % der Wohnungen wurden nach 1990 errichtet und bilden die Gruppe der Neubauten.

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

■ Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser: Die geringsten Wohndichten bestehen für den Baustrukturtyp der Ein- und Zweifamilienhäuser, die fast ausschließlich in Stadt-

randlagen zu finden sind. Zu diesem Baustrukturtyp zählen gut 10 % der Wohnungen in Dresden, die überwiegend von den Eigentümern selbstgenutzt werden und aus allen Baultersklassen stammen.

■ freistehende Mehrfamilienhäuser: Eine aufgelockerte Bebauung weisen die freistehenden Mehrfamilienhäuser auf (sogenannte „Dresdner Kaffeemühlen“), die sich in Quartiere mit einfachen und mittleren sowie guten Wohnlagen unterscheiden lassen. Mehrfamilienhäuser in einfachen und mittleren Wohnlagen finden sich vor allem im Westen des Stadtgebiets in den Stadtteilen Löbtau, Cotta und in Teilen von Pieschen.



Die guten Wohnlagen dieses Bautyps liegen vor allem im Osten der Stadt in Elbnähe bzw. auf den Elbhängen sowie in peripheren Stadtteilen. Errichtet wurden die Gebäude dieses Bautyps vor allem in der Gründerzeit und nach 1990.

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

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

Großwohnsiedlungen: Eine besonders dichte Bebauung weisen die drei Großwohnsiedlungen Dresdens, Prohlis, Gorbitz und Johannstadt, auf. Hier dominieren Mietwohnungen in industriell errichteten Geschossbauten der 1970er und 1980er Jahre. Rund 10 % der Wohnungen in Dresden zählen zu diesem Baustrukturtyp.

Die Bestände befinden sich im Besitz der GAGFAH, der großen Genossenschaften und einiger weniger privater Anbieter.

Kleine Plattenbaugebiete: 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 in der Dresdner Neustadt als auch über das Stadtgebiet verteilt – insbesondere jedoch im Südosten der Stadt. Auch in diesen Quartieren werden fast ausschließlich Mietwohnungen angeboten. Eigentümer der Bestände sind wiederum die GAGFAH und die großen Genossenschaften.

Modernisierungen und Zustand der Wohnungen

Der Zustand und die Ausstattung der Wohnungen in Dresden wurden auch in den vergangenen Jahren weiter verbessert. Zwar liegt die Zahl der Um- und Ausbauten von Wohnungen bei weitem nicht auf dem Niveau der Jahrtausendwende, dennoch wurden in den letzten vier Jahren immerhin rund 13.000 Wohnungen durch Um- und Ausbau modernisiert bzw. verändert, was einer jährlichen Modernisierungsquote von 1 % entspricht.

Größere Modernisierungsprojekte der letz-

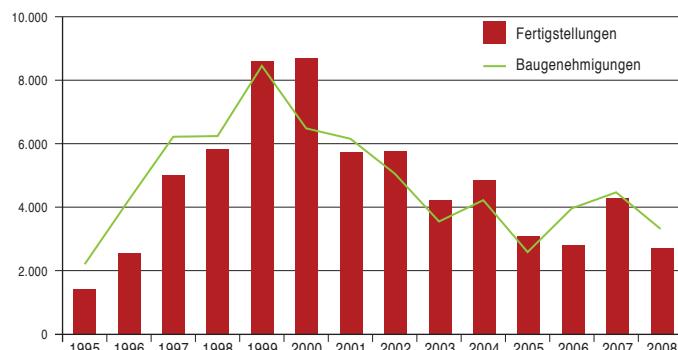
ten Jahre wurden vor allem in den Beständen der Genossenschaften und GAGFAH vorgenommen. Saniert wurden beispielsweise die „Prager Zeile“ an der Ostseite der Prager Straße (560 WE) und das „Carolinum“ (430 WE) in der St. Petersburger Straße in der Innenstadt, die Siedlung der Heimstättengesellschaft Sachsen an der Teplitzer / Dohnaer Straße (230 WE) sowie Genossenschaftswohnungen in der Sarrasanistraße (360 WE).

Die Modernisierungstätigkeit hat zu einer weiteren Erhöhung der Zahl der modernisierten Wohnungen geführt. Im Jahr 2008 waren rund 87 % der Wohnungen in Dresden in einem guten bis sehr guten Zustand, d.h. modernisiert (teilsaniert / saniert) oder nach 1990 neu errichtet. Geschätzte 11 % des Gesamtbestandes sind noch unsaniert, weitere 2 % (rund 5.000 Wohnungen) waren in einem ruinösen Zustand und damit unbewohnbar.

Im Bestand der GAGFAH ist der Anteil unsaniierter Wohnungen mit 21 % weit überdurchschnittlich. Für den Bestand der anderen privat vermieteten Wohnungen liegt der Anteil unsaniierter Wohnungen mit 11 % auf dem gesamtstädtischen Niveau. Weit unterdurchschnittlich ist der Anteil unsaniierter Wohnungen im Bestand der Wohnungsgenossenschaften, hier sind lediglich noch 4 % der Wohnungen nicht saniert.

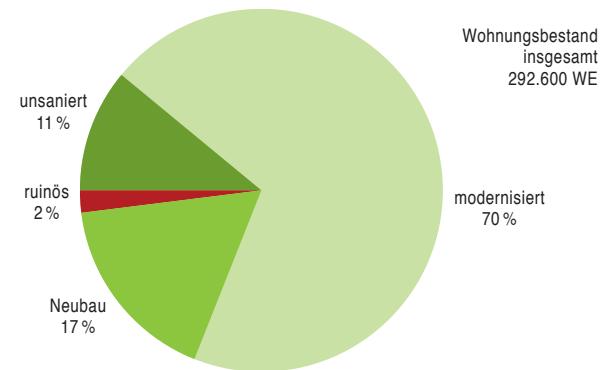
Auch die Qualität und die Ausstattung der Wohnungen in Dresden hat sich in den letzten

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen im Um- und Ausbau in Dresden 1995 bis 2008



Datengrundlage: KST Dresden

Zustand der Wohngebäude in Dresden 2008



Datengrundlage: KST Dresden; Schätzung TU Dresden

Jahren weiter verbessert. Mit der Kommunalen Bürgerumfrage 2007 wurden erstmals für sämtliche Wohnungen der Stichprobe die im Mietspiegel erfassten Ausstattungsmerkmale der Wohnungen erhoben. Fast alle Wohnungen verfügen über ein Bad bzw. ein Innen-WC. Der Anteil der Wohnungen, die mit einem Außen-WC ausgestattet sind, lag 2007 nur noch bei 1 %. Etwas höhere Anteile dieser unsanierten Wohnungen mit Außenklosett finden sich noch in Mehrfamilienhäusern der Gründerzeitgebiete wie der Äußeren Neustadt, Pieschen und Löbtau (2 bis 3 %). Knapp die Hälfte der Dresdner Haushalte bezieht seine Wärme und das warme Wasser vom städtischen FernwärmeverSORGER, die anderen haben meist eine Heizungsanlage für das gesamte Gebäude, nur 5 % allein für die Etage (Wohnung), lediglich 3 % heizen mit Einzelöfen.

Knapp drei von vier Wohnungen (74 %) verfügten über einen Balkon, eine Loggia, eine Veranda oder eine Terrasse. Das Vorhandensein einer ausreichenden Außenwandwärmedämmung gaben 59 % der Befragten für ihre Wohnung an.

Wohnungsgrößenstruktur

Bezogen auf die Raumanzahl entfallen die größten Anteile am Dresdner Wohnungsmarkt auf Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen, zu denen jeweils mehr als ein Drittel der Wohnungen zählt. Trotz eines Anstiegs der Wohnungszahl seit 1990 um fast 51.000 Einheiten hat sich die Größenstruktur der Wohnungen nach der Raumanzahl nur geringfügig verändert. Ein über mehrere Jahre gleichbleibender Trend führte zu einem leichten Rückgang des Anteils der Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen, während der Anteil der Ein-Raum-Wohnungen relativ stabil blieb. Der Anteil der Wohnungen mit vier und mehr Räumen hat hingegen seit 1990 stetig zugenommen, was vor allem auf den

Wohnungen in Dresden nach Wohnungsgröße 1990, 1999 und 2008

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
1999	31.240	98.980	105.220	38.000	15.830	289.270
2008	31.620	97.400	104.220	40.830	18.510	292.580

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

Datengrundlage: KST Dresden

Neubau von Einfamilienhäusern zurückzuführen ist. Da der Neubau der jüngeren Jahre fast ausschließlich auf Einfamilienhäuser entfällt, setzte sich der Trend trotz geringerer Neubauzahlen fort.

Eigentümerstruktur

Privatisierung, Restitution und Verkauf haben in Dresden bis 2008 zu einem umfangreichen Eigentumstransfer und zur fast vollständigen Auflösung des kommunalen Wohnungsbestandes zu Gunsten des privaten Wohneigentums geführt. Im Jahr 1989 befanden sich in Dresden noch 45 % der Wohnungen im Eigentum der öffentlichen Hand, 29 % waren im Besitz von Genossenschaften, 19 % in der Hand privater Vermieter und 7 % des Wohneigentums wurde von Selbstnutzern bewohnt.

Mit dem vollzogenen Verkauf des Dresdner kommunalen Wohnungunternehmens verblieben lediglich rund 900 Wohnungen im Eigentum der Stadt Dresden. Der Marktanteil der kommunalen Bestände ist damit von 1990 bis 2008 von 45 % auf 0,1 % gesunken. Die

Eigentümerstruktur des Dresdner Wohnungsmarktes wird damit nur noch von drei großen Eigentumsformen bestimmt: private Wohnungsvermieter, Wohnungsgenossenschaften und selbstgenutztes Wohneigentum. Der Anteil aller privaten Wohnungsvermieter am Dresdner Wohnungsmarkt hat sich aufgrund der Privatisierungen und Verkäufe von 19 % auf 65 % im Jahr 2008 erhöht, der Anteil der von Wohnungsgenossenschaften angebotenen Wohnungen verringerte sich von 30 % auf 21 % und der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums erhöhte sich auf rund 14 %.

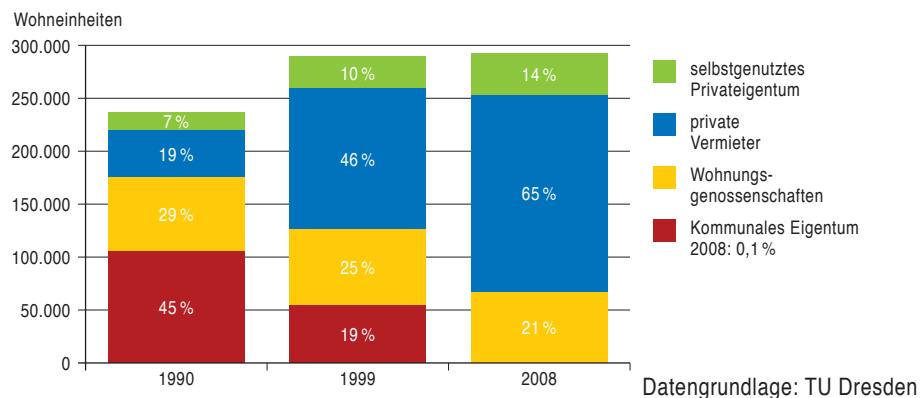
Die privaten Wohnungsvermieter können nochmals in professionelle Privatvermieter, die mehr als 15 Wohnungen vermieten, und Kleinvermieter, die bis maximal 15 Wohnungen vermieten, unterschieden werden. Zu den professionellen Privatvermieterinnen zählen neben der GAGFAH eine Reihe weiterer größerer Immobilien-, Bauträger- und Kapitalanlegergesellschaften. Genaue Zahlenangaben über die Bestände dieser Unternehmen liegen nicht vor. Nach Schätzungen umfasst der Gesamtbestand der professionellen Wohnungsunternehmen in Dresden etwa 110.000 Wohnungen (inkl. GAGFAH). Die Bestände erstrecken sich auf alle Baualters- und Baustrukturgruppen.

Im Besitz der privaten Kleinvermieter befinden sich schätzungsweise 80.000 überwiegend in gründerzeitlichen Altbauquartieren liegende Wohnungen. Eine Untersuchung über die vermittelten Kleinunternehmer in Dresden kam 2006 zu dem Ergebnis, dass nur rund 29% der Privateigentümer in Dresden sowie weitere 10% in anderen ostdeutschen Städten leben. Der weitaus größte Teil dieser Akteursgruppe (61%) lebt in den alten Bundesländern⁷. Über die Hälfte der Kleinunternehmer sind sogenannte Amateurvermieter (rund 60%).

Die zweite große Eigentümergruppe auf dem Dresdner Wohnungsmarkt sind die Wohnungsgenossenschaften. In ihrem Besitz befinden sich im Jahr 2008 insgesamt rund 62.100 Wohnungen, was einem Marktanteil von 21% entspricht. Die Zahl der von Wohnungsgenossenschaften angebotenen Wohnungen hat sich damit gegenüber 1990 (70.000 WE) aufgrund von Wohnungsverkäufen und Stadtumbaumaßnahmen verringert. Die genossenschaftlichen Bestände sind zu rund 90% im Besitz von fünf großen Genossenschaften, die bereits während der DDR-Zeit bestanden. Bei diesen Genossenschaften handelt es sich um die Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden (17.000 WE), die Wohnungsgenossenschaft „Glückauf Süd“ Dresden (13.300 WE), die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden (8.800 WE), die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden (10.400 WE) sowie die Wohnungsgenossenschaft Johannstadt (7.600 WE). Die übrigen rund 5.000 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 dritte große Eigentümergruppe auf dem Dresdner Wohnungsmarkt sind die selbstnutzenden Eigentümer. Ihr Anteil am Gesamt-

Entwicklung der Eigentümerstrukturen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt 1990 bis 2008



bestand der Wohnungen ist von 7% im Jahr 1990 auf rund 14% im Jahr 2008 gestiegen. Der größte Anteil der rund 41.400 von Selbstnutzern bewohnten Wohnungen entfällt auf Bestände in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil der Eigenheimbesitzer in Dresden ist mit 10% des Gesamtmarktes noch nicht auf dem Niveau westdeutscher Städte vergleichbarer Größenordnung (Stuttgart 11,3%, Hannover 11,8%, Nürnberg 13,5%). Der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ist mit 4% des Gesamtbestandes an Wohnungen in Dresden sehr gering und noch deutlicher unter dem Niveau vergleichbarer westdeutscher Städte (Stuttgart 11,7%, Hannover 16,2%, Nürnberg 13,5%).

Die weitere Entwicklung der Eigentumsstrukturen auf dem Dresdner Wohnungsmarkt ist momentan schwer zu prognostizieren. Es wird angenommen, dass insbesondere überregional agierende professionelle Wohnungsunternehmen weiterhin als Käufer von Wohnungsbeständen anderer Gesellschaften und vermittelten Kleinunternehmern auftreten. Damit würde die Abhängigkeit der Dresdner Wohnungsmarktentwicklung von globalen Entwicklungen der Finanz- und Anlegermärkte steigen, wie es beispielsweise der Konkurs der Level One-Gruppe gezeigt hat. Die österreichische Holding hatte seit 2005 rund 1.900 Wohnungen in den Quartieren Gorbitz und Reick erworben, musste aber im September 2008 infolge der Finanz- und Immobilienkrise Insolvenz anmelden. Momentan werden die Mieter durch einen eingesetzten Verwalter und die Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft, einer der früheren Eigentümer, betreut.

Entwicklungen in Folge des Verkaufs der WOBA DRESDEN

Im Februar 2006 wurde das kommunale Wohnungsunternehmen WOBA DRESDEN mit einem Bestand von 47.600 Wohnungen an die amerikanische Fondsgesellschaft Fortress veräußert. Hauptmotiv für den Verkauf war die sehr angespannte Haushaltssituation der Landeshauptstadt Dresden. Die WOBA DRESDEN, die seit 2008 unter dem Namen GAGFAH firmiert, ist der größte private Wohnungsvermieter auf dem Dresdner Wohnungsmarkt und bestimmt in mehreren städtischen Teilläufen das Angebot, insbesondere in der Innenstadt.

Mit der Privatisierung der WOBA DRESDEN waren große Unsicherheiten über die Auswirkungen des Verkaufs verbunden. Unklarheiten bestanden insbesondere über die zukünftige Entwicklung der Wohnungsbestände der WOBA DRESDEN, die Situation für die Mitarbeiter des Unternehmens sowie die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Dresden im Stadtumbau und der sozialen Wohnraumversorgung. Mit dem Kaufvertrag und der bis 2016 geltenden Sozialcharta sind vertraglich u.a. folgende Regelungen vereinbart worden: Einschränkungen bei Mieterhöhungen für die zum Zeitpunkt des Verkaufs bestehenden Mietverhältnisse, Mitbestimmung der Mieter bei aufwendigen Sanierungen, eingeschränktes Kündigungsrecht und lebenslanges Wohnrecht für Schwerbehinderte und Mieter, die 60 Jahre und älter sind und zum Zeitpunkt des Verkaufs ein Mietverhältnis bei der WOBA DRESDEN hatten, sowie die Bereithaltung von sozialen Belegungsrechten für 8.000 Wohnungen, die Fortführung des Stadtumbaus und die Begrenzung der Zahl der Wohnungsverkäufe. Drei Jahre nach dem Verkauf der WOBA DRESDEN lassen sich folgende Entwicklungen beobachten:

⁷ 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“.

Finanzsituation der Landeshauptstadt Dresden

Die Privatisierung der WOBA DRESDEN hat zweifelsohne sehr positive Folgen für den Finanzaushalt der Landeshauptstadt Dresden. Mit der Privatisierung konnten die Schulden in Höhe von 748 Millionen Euro getilgt werden. Damit wurden wichtige Investitionen in die soziale und technische Infrastruktur gesichert und der kommunale Finanzaushalt zudem um jährliche Zinszahlungen entlastet. Aufgrund der Mehreinnahmen durch den Verkauf (Kaufpreis 982 Millionen Euro) konnten im Frühjahr 2009 zwei Stiftungen gegründet werden, die „Stadtstiftung Dresdner Kreuzchor“ und die „Sozialstiftung der Stadt Dresden“. Mit diesen Stiftungen sollen der dauerhafte Erhalt des Dresden-Passes, der dauerhafte Erhalt des Behindertenfahrdienstes und die Förderung des Dresdner Kreuzchores gesichert werden. Jede Stiftung erhält einen Grundstock von 13,3 Millionen Euro.

Börsengang der GAGFAH

Die WOBA DRESDEN wurde mit den bereits zu früheren Zeitpunkten von Fortress erworbenen Beständen der GAGFAH GmbH (80.000 Wohnungen) und NILEG (30.000 Wohnungen) zur Luxemburger Holding GAGFAH S.A. zusammengefasst und im Oktober 2006 an der Frankfurter Börse platziert. Ab Januar 2008 wurde von der GAGFAH S.A. die operative Gesellschaft GAGFAH GROUP gebildet, unter deren Namen und Logo seitdem die frühere WOBA DRESDEN firmiert. Mit der GAGFAH S.A., die Anfang 2009 rund 175.000 Wohnungen in ihrem Bestand hielt, entstand die größte deutsche Immobilien-Aktiengesellschaft. Zum Bestand zählen Wohnungen in vielen deutschen Großstädten (Berlin, Essen, Stuttgart, Hamburg u.a.), in Sachsen besitzt die GAGFAH S.A. außer in Dresden noch Bestände in Leipzig, Delitzsch und Zwickau. Hauptaktionär der GAGFAH S.A. ist die US-amerikanische Fondsgesellschaft Fortress Investment Group, die knapp die Hälfte der Aktienanteile hält. Der Ausgabewert der GAGFAH-Aktie lag bei 19 Euro und konnte nur kurzfristig gesteigert werden. Im Februar 2009 lag der Wert der Aktie aufgrund der allgemeinen Wertverluste auf dem Aktienmarkt bei nur noch 2 Euro. Bis Oktober 2009 hat sich der Wert allerdings wieder auf knapp 8 Euro erhöht. Als klassischer „opportunity fund“ agiert die GAGFAH antizyklisch, d.h. in Marktabschwungphasen werden Käufe und in Aufschwungphasen Verkäufe angestrebt. Das Engagement ist in der Regel auf wenige Jahre orientiert, was in Dresden aber

aufgrund der Sozialcharta und vertraglichen Vereinbarungen derzeit nur begrenzt möglich ist. Die erwarteten Renditen der Anleger werden bislang mittels Effizienzsteigerungen, Wohnungsverkäufen und Mieterhöhungen gesichert. Über andere Refinanzierungsstrategien, wie etwa das Aufnehmen von Schulden zur Zahlung von Dividenden oder das „Abcashed“ von Beständen mit Investitionsstopp, kann bislang keine Aussage getroffen werden.

Effizienzsteigerung und Mieterhöhungen

Der Verkauf hat zu einem Umbau des Unternehmens und einer Effizienzsteigerung bei der Bewirtschaftung geführt. Die Geschäftsführung wurde fast komplett ausgetauscht, die Mitarbeiterzahl von 500 um mehr als 80 reduziert, zumeist aufgrund von Übergängen in den Ruhestand und Outsourcing. Ausgelagert wurden die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, die Finanzverwaltung und die Service-Hotline. Mit den Mitarbeitern wurden zudem leistungsabhängige Gehälter vereinbart. Die Software wurde erneuert und an internationale Standards der Rechnungslegung angepasst.

Die Leerstandsquote konnte nach Unternehmensangaben von 18 % im Jahr 2005 auf 5,4 % im Jahr 2008 reduziert werden⁸. Bei diesem Wert handelt es sich allerdings um den „aktiven Leerstand“. Bestände, die aufgrund anstehender Sanierungen, Abrisse oder Verkäufe leer stehen, werden darin nicht eingerechnet. Der Wert ist daher nur bedingt mit der gesamtstädtischen Leerstandsquote von 10,9 % vergleichbar.

Zur Effizienzsteigerung des Unternehmens wurden zudem Mieterhöhungen vorgenommen. Für die Bestände der GAGFAH in Dresden stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,11 Euro/m² im Verkaufsjahr 2006 auf 4,66 Euro/m² im ersten Quartal 2009, was einer Mietsteigung um 13,4 % entspricht⁹. Die Mieterhöhungen sind nicht allein auf die Privatisierung der WOBA DRESDEN zurückzuführen, auch die kommunale WOBA DRESDEN hatte regelmäßig Mietanpassungen vorgenommen und hätte diese sicher weiterhin vorgenommen. Die in der Sozialcharta vereinbarte Regelung, dass die Mieterhöhungen im Gesamtbestand des Unternehmens bis 2016 maximal 3 % über den Verbraucherpreisindex liegen dürfen, wurde bislang eingehalten.

Rückbau und Veräußerungen

Der Weiterverkauf von Wohnungen zählt zu den klassischen Verwertungsstrategien

der Wohnungsaufkäufer. Fortress hat sich jedoch mit dem Kaufvertrag verpflichtet, von den 47.600 übernommenen Wohnungen bis zum Jahr 2016 einen Gesamtbestand von 37.000 Wohnungen zu halten. Das entspricht einer maximalen Bestandsverringerung durch Verkauf und Rückbau um rund 22 %. Bis zum Frühjahr 2009 wurde der Bestand der GAGFAH in Dresden aufgrund von Rückbau und Verkauf auf 40.600 Wohnungen reduziert. Etwa 3.500 Wohnungen wurden im Rahmen des Stadtumbaus abgerissen bzw. sind dafür vorgesehen. Weitere etwa 1.700 Wohnungen wurden veräußert, u.a. in Seidnitz (470 WE am Altenberger Platz), in der Innenstadt (Mathildenstraße/Grunaer Straße, Gerokstraße, Freiberger Straße), im Hechtviertel (140 WE an der Stauffenbergallee) und in Prohlis (Albert-Wolf-Platz). In den meisten Fällen handelt es sich um unsanierte Bestände, die nach dem Verkauf durch die neuen Eigentümer modernisiert werden, wodurch es zu Mieterhöhungen und Mieterverdrängungen kommt. Wohnungsverkäufe an Mieter, sogenannte Mieterprivatisierungen, wurden von der GAGFAH bislang nicht vorgenommen.

Aufwertungen des Wohnungsbestandes

Fortress hatte mit dem Erwerb der WOBA DRESDEN angekündigt, die laufenden Sanierungen fortzusetzen und in den folgenden Jahren mehr als 100 Millionen Euro in die Dresdner Bestände zu investieren. Bisher durchgeführte Projekte sind die Sanierung von knapp 1.000 Wohnungen in der Dresden Innenstadt (Prager Straße, St. Petersburger Straße) und von 140 Wohnungen in Reick.

Steuerungsmöglichkeiten zur sozialen Belegung

Der Verkauf der WOBA DRESDEN hat dazu geführt, dass sich die wohnungspolitischen Steuerungsmöglichkeiten der Stadt auf die vertraglichen Vereinbarungen und Kooperationen zwischen der Stadtverwaltung und dem Wohnungsunternehmen beschränken. Mit der Sicherung der Belegungsrechte für 8.000 Wohnungen konnte das befürchtete Abschmelzen des Bestandes an preiswerten Wohnungen quantitativ verlangsamt werden.

⁸ GAGFAH (Hrsg.)(2009): Interim Report. März 2009. Luxemburg, S.5.

⁹ Werte aus den Interim Reports der GAGFAH S.A.

Um eine räumliche Konzentration der Belegungswohnungen zu verhindern, wurden vertraglich Regelungen für die räumliche Streuung dieser Wohnungen vereinbart. Die Belegungsrechte gelten vorerst bis 2016. Danach hat die Landeshauptstadt Dresden das Recht, bei entsprechendem Nachweis eines Bedarfs zweimal Verlängerungen der Verträge von jeweils bis zu fünf Jahren zu verlangen – allerdings nicht für die bis 2016 vereinbarten 8.000 Wohnungen, sondern nur für einen verminderen Bestand von rund 4.600 Wohnungen.

Steuerungsmöglichkeiten im Stadtumbau

Mit dem Kauf verpflichtete sich der neue Eigentümer, aktiv an der Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mitzuwirken. Der vor dem Verkauf vereinbarte Rückbau von 3.881 Wohnungen aus dem Bestand der GAG-FAH wurde bislang zu etwa 40 % umgesetzt. Aufgrund der Proteste im Zusammenhang mit dem Rückbau eines Quartiers in Dresden Seidnitz wurde allerdings die Zahl der rückzubauenden Wohnungen per Stadtratsbeschluss

auf 3.562 Wohnungen reduziert. Der Rückbau soll bis 2010 abgeschlossen sein.

Erhöhte Grundstücksmobilität

Eine weitere Veränderung infolge des WOBA-Verkaufs ist eine erhöhte Grundstücksmobilität in Dresden. Seit Bekanntwerden der WOBA-Verkaufspläne gilt die Stadt als lohnender Standort für Investitionen der Immobilienbranche. Bereits 2005 stieg die Zahl der gehandelten Immobilien in Dresden um 45 % und der dabei erzielte Umsatz um 42 %¹⁰. Insbesondere überregional agierende professionelle Wohnungsunternehmen treten als Käufer von Wohnungsbeständen auf. Im Stadtteil Gorbitz wurden 600 Plattenbau-Wohnungen an Level-one verkauft, in Dresden-Prohlis gingen 1.900 Wohnungen eines Zwischenerwerbers an ein Joint Venture aus Morgan Stanley Real Estate Funds und Arsago Real Estate. Weitere 500 Wohnungen erwarb das Wiener Unternehmen Conwert in innenstadtnahen Altbaugebieten Dresdens¹¹. Die Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden hat im Jahr

2009 insgesamt 536 Wohnungen in der Leipziger Vorstadt an die Atrium Dresden GmbH mit Sitz in Berlin verkauft. Angeregt wurde die erhöhte Verkaufstätigkeit in Dresden durch das Engagement von Fortress und positive Marktbeschreibungen von Analysten. Ungeachtet der globalen Finanz- und Immobilienkrise hält die hohe Grundstücksmobilität in Dresden an, was als Zeichen für die stabile Bewertung des Wohnungsmarktes gedeutet werden kann. Mit dem Verkauf der WOBA DRESDEN ist der seit 1990 verlaufende Prozess der Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes in Dresden abgeschlossen.

¹⁰ GOMOPA – Goldmann, Morgenstern & Partners . Finanzforum: Käufer setzen auf steigende Mieten. In: <http://www.gomopa.net/Finanzforum/Immobilie-Deutschland/Kaeufer-setzen-auf-steigende-Mieten.html> (10.12.2006)

¹¹ Hannusch, H. (2006): Die „Schlossstraße“ ist weg, das Spiel geht weiter. In: Dresdner Neueste Nachrichten 25./26.11.2006

4 Wohnungsmarkt

4.1 Angebots-Nachfrage-Situation

Anfang der 1990er Jahre war der Dresdner Wohnungsmarkt durch einen Mangel an vermietbaren Wohnungen gekennzeichnet. Seither hat sich das Wohnungsangebot infolge von Sanierungen und einer intensiven Neubautätigkeit deutlich erhöht. Da die Zahl der Haushalte nicht im gleichen Maße stieg wie sich das Wohnungsangebot ausweitete, bildete sich die Situation eines strukturellen Wohnungsleerstandes aus. Im Jahr 1999 erreichte der Wohnungsleerstand in Dresden mit 62.500 Wohnungen (21,6 %) sein Maximum, seitdem geht der Anteil der leerstehenden Wohnungen wieder langsam zurück.

Die Leerstandsquote in Dresden beträgt im Jahr 2008 10,9 %, was einem Leerstand von rund 32.000 Wohnungen entspricht. Legt man eine Fluktuationsreserve von 3 % (9.000 WE) zugrunde und berücksichtigt ferner, dass etwa 5.000 Wohnungen aufgrund ihres ruinösen Zustands nicht vermietbar sind, ergibt sich ein marktrelevanten Wohnungüberhang von rund 18.000 Wohneinheiten.

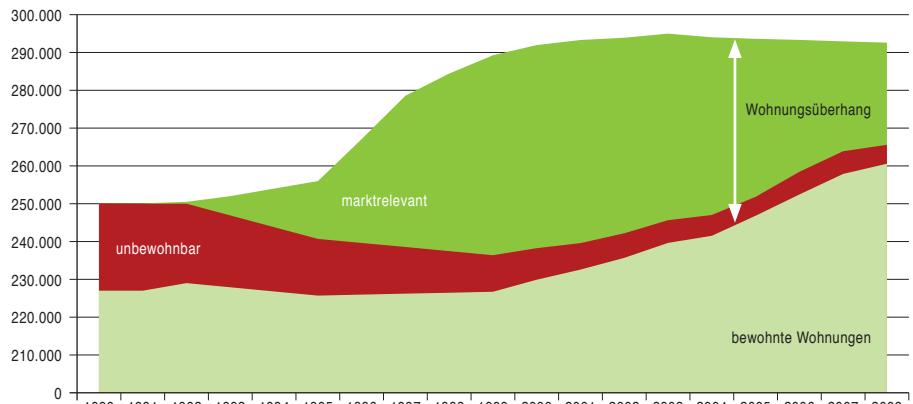
Die einzelnen Segmente des Dresdner Wohnungsmarkts sind in unterschiedlichem Maße vom Wohnungsleerstand betroffen:

■ **Gebäudetyp:** In Mehrfamilienhäusern liegt der Wohnungsleerstand im Jahr 2008 bei 11,9 %, während nur 3,9 % der Eigenheime in Dresden nicht bewohnt sind.

■ **Bauzustand:** Die Wohnungsleerstände konzentrieren sich vor allem auf ruinöse und unsanierte Bestände. Allerdings stehen auch in Gebäuden mit modernisierten Wohnungen und in Neubauten etwa 9 % der Wohnungen leer.

■ **Baualter:** Etwa 43 % der in Dresden leerstehenden Wohnungen befinden sich in Altbauten, die bis 1918 errichtet wurden. Mit einer Leerstandsquote von knapp 17 %

Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage in Dresden 1990 bis 2008



Datengrundlage: KST Dresden

ist diese Baualtersklasse am stärksten vom Wohnungsleerstand betroffen. Gebäude, die zwischen 1970 und 1990 errichtet wurden, d. h. vor allem die Bestände des industriellen Wohnungsbaus der DDR, weisen dagegen eine leicht unterdurchschnittliche Leerstandsquote von 9,5 % auf. In nach 1990 errichteten Gebäuden stehen 7,9 % der Wohnungen leer.

■ **Wohnlage:** Wohnungsleerstände konzentrieren sich vor allem an stark befahrenen Ausfallstraßen mit hoher Lärmbelästigung sowie in Quartieren, in denen in Vorbereitung des Stadtumbaus Entmietungen durchgeführt wurden.

■ **Wohnungseigentümer:** Die Unterschiede in der Leerstandsquote der einzelnen Eigentümergruppen sind gering. In der großen Gruppe der privaten Vermieter (ohne GAGFAH) liegt der Anteil der leerstehenden Wohnungen bei ca. 12 % (inkl. Ruinen), wobei die Leerstandshöhe in diesem Segment zwischen den jeweiligen Eigentümern sehr stark differiert¹². Bei der GAGFAH, dem größten Wohnungsanbieter der Stadt, steht jede zehnte Wohnung leer. Unterdurchschnittliche

Wohnungsleerstände finden sich in den Beständen der Wohnungsgenossenschaften (rund 7 %) und in Eigenheimen (3,9 %).

Teilräumlich besteht in Dresden eine deutliche Differenzierung hinsichtlich der Höhe und Dynamik der Wohnungsleerstände. Die höchsten Wohnungsleerstände mit über 20 % verzeichnen im Jahr 2008 die Stadtteile Albertstadt (30,6 %) und Niedersedlitz (23,2 %). In der Albertstadt erklärt sich die hohe Leerstandsquote unter anderem durch leerstehende Wohnungen in den ehemaligen Kasernengebäuden an der Stauffenbergallee, die im Verhältnis zu der insgesamt geringen Wohnungszahl im Stadtteil von lediglich 1.150 Wohneinheiten überproportional ins Gewicht fallen. Würden diese Wohnungen außer Acht gelassen, läge die Leerstandsquote in der Albertstadt bei etwa 18 %. Ein wichtiger Grund für die hohe Leerstandsquote in Niedersedlitz ist die hohe Zahl an Wohnungen, die wegen des unmittelbar bevorstehenden Rückbaus leerstehen, zum Beispiel einige der sog. „Sternhäuser“. Ohne Berücksichtigung dieser Gebäude reduziert sich die Leerstandsquote in Niedersedlitz auf ca. 10 %.

Methodik der Leerstandsermittlung in Dresden

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

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

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

Überdurchschnittlich hohe Leerstandsquoten von mehr als 15 % weisen zudem die Altbauquartiere des Dresdner Westens (Friedrichstadt, Löbtau-Nord, Cotta, Pieschen-Süd, Naußlitz) sowie die im östlichen Stadtgebiet liegenden Quartiere Tolkewitz/Seidnitz-Nord und Strehlen auf. In den beiden letzteren befinden sich wiederum größere Wohnungsbestände, die für den Rückbau vorgesehen sind. Die Innere Altstadt ist mit 16,8 % der Stadtteil mit der fünfthöchsten Leerstandsquote. Die geringsten Wohnungsleerstände bestehen in den südlich und östlich des Zentrums gelegenen Stadtteilen Seevorstadt-Ost (4,4 %) und Johannstadt-Süd (4,7 %).

Langfristig zeigt die Entwicklung des Wohnungsleerstands in Dresden deutliche quantitative und qualitative Verschiebungen. Verglichen mit dem Jahr 2000 hat der Leerstand gesamtstädtisch um 9,4 Prozentpunkte abgenommen. Mit Ausnahme von Niedersedlitz¹² ist im Zeitraum 2000 bis 2008 in allen Dresdner Stadtteilen die Leerstandsquote gesunken. Sehr hohe Rückgänge verzeichnen langfristig der innerstädtische Stadtteil Seevorstadt-Ost (-18,4 %) sowie die westlich der Innenstadt gelegenen Altbauquartiere, zum Beispiel:

- Pieschen-Süd (-19,3 %)
- Leipziger Vorstadt (-17,7 %)
- Löbtau-Nord (-17,6 %)
- Friedrichstadt (-17,1 %)

Im Jahr 2000 waren dies im gesamtstädtischen Vergleich die Quartiere mit besonders hohen Wohnungsleerständen von über 30 %. Aus diesem Grund gehören die genannten Stadtteile 2008 trotz der sehr günstigen Entwicklung noch immer zu den Stadtteilen mit einer überdurchschnittlich hohen Leerstandsquote. In den randstädtisch gelegenen Stadtteilen, die sich im Jahr 2000 durch einen vergleichsweise niedrigen Wohnungsleerstand auszeichneten, ist die Dynamik der Leerstandsentwicklung

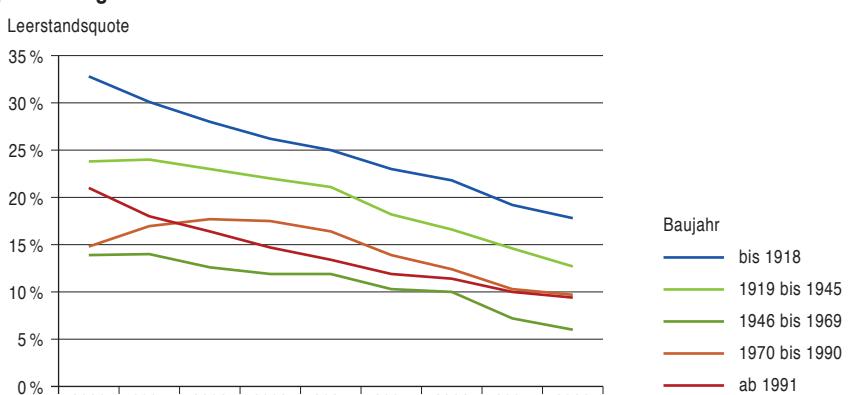
gering. Tendenziell war der Rückgang des Wohnungsleerstands in Stadtteilen mit hohem Ausgangsniveau höher als in Stadtteilen mit niedrigem Ausgangsniveau, so dass insgesamt ein Angleich der Dresdner Stadtteile hinsichtlich der Leerstandsquote stattgefunden hat.

Vom Rückgang der Leerstandsquote seit 2000 haben alle Baualtersklassen profitiert. In den Beständen der Baujahre bis 1945 sowie im Neubau sind die Leerstände kontinuierlich gesunken. In Gebäuden des DDR-Wohnungsbaus (Baujahre 1970-1990) wurde das Leerstandsmaximum 2002 erreicht. Insbesondere die Fördermöglichkeiten des Programms „Stadtumbau Ost“ haben dazu geführt, dass ein weiteres Anwachsen der Leerstände in den Plattenbausiedlungen verhindert werden konnte. Mittlerweile liegt die Leerstandsquote in diesen Beständen mit 9,7 % nur geringfügig über der Leerstandsquote von nach 1990 errichteten Mehrfamilienhäusern.

Für den Wohnungsmarkt in Dresden bedeutet diese Entwicklung eine Stabilisierung. Vielen Wohnungsanbietern ist es gelungen, den Wohnungsleerstand in den eigenen Beständen seit dem Jahr 2000 deutlich zu senken. Dies gilt vor allem für große institutionelle Wohnungsanbieter wie die GAGFAH und die Wohnungsgenossenschaften¹⁴. Ungeachtet dieser für die Vermieter positiven Entwicklung ist der Dresdner Wohnungsmarkt mit einer Leerstandsquote von rund 11 % noch immer als Mietermarkt zu charakterisieren.

Auch die kurzfristige Entwicklung der letzten drei Jahre zeigt für Dresden eine Abnahme des Wohnungsleerstandes. Gegenüber dem Jahr 2005 hat sich in fast allen Dresdner Stadtteilen der Wohnungsleerstand verringert. Die gesamtstädtische Leerstandsquote ist um 4 Prozentpunkte auf 10,9 % gesunken. Wichtige Gründe für diese positive Entwicklung sind zum einen die steigenden Haushaltszahlen in Dresden, zum anderen die Rückbaummaßnahmen im Rahmen des Programms „Stadtumbau

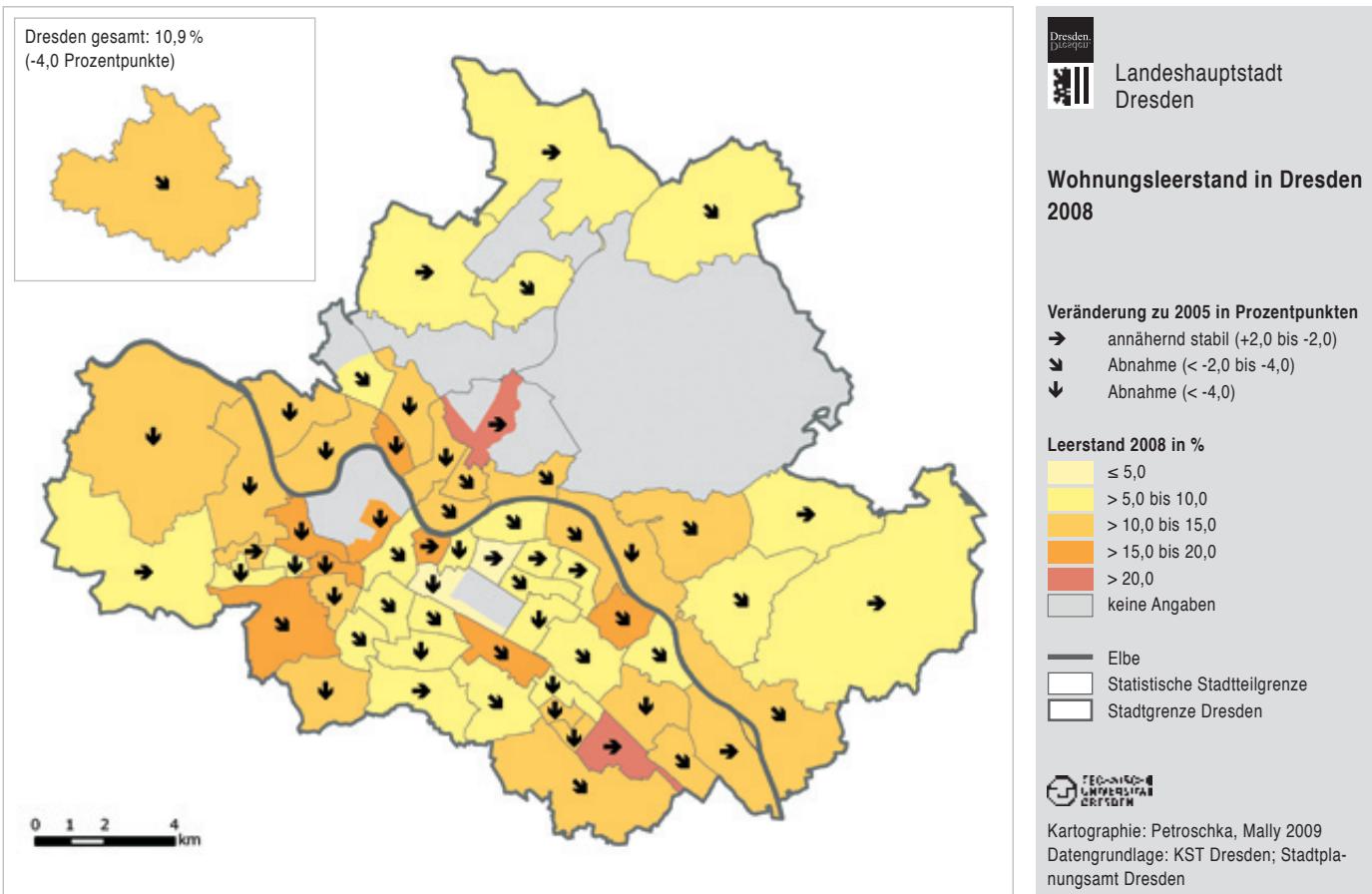
Wohnungsleerstand Dresden in Mehrfamilienhäusern 2000 bis 2008 nach Baualter



¹² Laut einer Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung in Zusammenarbeit mit der TU Dresden lag die Leerstandsquote bei privaten Kleinvermietern in Dresden 2006 bei elf bis zwölf Prozent.

¹³ Ohne Berücksichtigung der Gebäude, die wegen des unmittelbar bevorstehenden Rückbaus entmietet wurden, wäre die Leerstandsquote in Niedersedlitz im Jahr 2008 rund 13 % niedriger und der Stadtteil würde seine Sonderstellung verlieren.

¹⁴ Beispielsweise konnte die Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaft Dresden eG (EWG) ihre Leerstandsquote durch Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen von 27,5 % im Jahr 2002 auf 8,5 % im Jahr 2008 senken. (EWG 2009, S. 4f.)



Ost“ bei gleichzeitig geringem Umfang neu errichteter Wohnungen.

Eine deutliche Reduzierung der Wohnungsleerstände aufgrund steigender Haushaltszahlen wurde zwischen 2005 und 2008 in den Stadtteilen Friedrichstadt (-7,9%), Pieschen-Süd (-7,2%) und Mickten (-6,3%) erreicht. Ein starker Rückgang der Wohnungsleerstände war außerdem in Stadtteilen zu verzeichnen, in denen Wohnungsrückbaumaßnahmen vorgenommen wurden, sowie in Stadtteilen, die vom Zuzug der vom Rückbau betroffenen Mieter aus angrenzenden Quartieren profitieren konnten:

- Reick (-12,1 %)
- Gorbitz-Süd (-7,8 %)
- Räcknitz/Zschertnitz (-7,1 %)
- Prohlis-Nord (-6,6 %)

Die deutliche Abnahme des Wohnungsleerstands in der Seevorstadt-Ost (-14,0%) ist auf die Wiedervermietung des Wohngebäudes Sankt-Petersburger-Straße 26-32 („Prager Zeile“) nach Abschluss umfangreicher Sanierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Als einziger Dresdner Stadtteil verzeichnet die Innere Altstadt im Vergleich zu 2005 einen leichten Anstieg des Wohnungsleerstands (+1,6%). Diese Entwicklung in der Inneren Altstadt resultiert vor allem aus einem sprunghaften Anstieg des Wohnungsleerstands zwi-

schen 2005 und 2006 wegen umfangreicher Sanierungen der Gebäude an der Wilsdruffer Straße. In den vergangenen beiden Jahren ist der Leerstand wieder rückläufig.

4.2 Mietpreisentwicklung

Der aktuelle Dresdner Mietspiegel 2008 gibt einen Überblick über die in Dresden üblicherweise gezahlten Mieten. Er wurde als Fortschreibung des Mietspiegels 2006 auf Basis einer Stichprobe von 1.800 mietspiegelrelevanten Wohnungen erstellt¹⁵. Der Dresdner Mietspiegel ist ein Tabellenmietspiegel und als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Die Differenzierung der Mietspiegeltabelle basiert auf einer Kategorisierung der Mietwohnungen nach den Vergleichsmerkmalen Wohnunggröße, Ausstattung, Baualter und Wohnlage. Die einzelnen Felder der Tabelle geben das arithmetische Mittel der Nettokaltmiete in Euro/m² als ortsübliche Vergleichsmiete sowie Unter- und Obergrenze der 2/3-Spanne in Euro/m² als Mietpreisspanne an¹⁶.

Für die Gesamtstadt wird 2007 eine durchschnittliche Kaltmiete von 5,02 Euro/m² verzeichnet, was in etwa dem Mietpreisniveau des Jahres 2005 entspricht. Die auf dem Dresdner Wohnungsmarkt bestehenden Mietpreise folgen in ihrer Differenzierung allgemein bekannten Regeln: Je besser die

Ausstattung und die Wohnlage sowie je kleiner die Wohnung ist, desto höher ist der Mietpreis pro Quadratmeter. Die geringsten Mieten von durchschnittlich 2,55 Euro/m² werden für Wohnungen der einfachsten Ausstattungsklasse, d. h. Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung sowie Wohnungen ohne Innen-WC, gezahlt. Innerhalb dieser Ausstattungsklasse treten keine signifikanten Differenzierungen nach Wohnlage und Wohnungsgröße auf. Die höchsten Mietwerte bestehen für Wohnungen in Neubauten, die nach 1990 errichtet wurden, und für sanierte Altbauten in guter Wohnlage. Im Mittel liegen die Mieten in diesen Segmente bei knapp über 6 Euro/m², die Spannobergrenzen zum Teil bei über 7,20 Euro/m².

¹⁵ Eine Wohnung gilt als mietspiegelrelevant, wenn sie Teil des freien Wohnungsmarktes ist (keine Mietpreisbindung etc.) und die Miete in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert wurde. Wohnungen, bei denen das nicht der Fall ist, werden bei der Erstellung des Mietspiegels nicht berücksichtigt.

¹⁶ Weitere Informationen in: LH Dresden 2008: Dresdner Mietspiegel 2008.; TU Dresden 2008: Methodenbericht zum aktualisierten Dresdner Mietspiegel 2008.

Mietspiegeltabelle 2008 für die Landeshauptstadt Dresden

Mietspiegeltabelle

Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche in Euro

Ausstattungsklasse	Wohn-lage		Baujahr												
			bis 1918			1919 - 1945			1946 - 1990			nach 1990			
			A		B		C		D						
			24 - 50 m ²	51 - 75 m ²	ab 76 m ²	24 - 50 m ²	51 - 75 m ²	ab 76 m ²	24 - 50 m ²	51 - 75 m ²	ab 76 m ²	24 - 50 m ²	51 - 75 m ²	ab 76 m ²	
			A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	D1	D2	D3	
1 Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung (SH)/ Wohnungen ohne IWC	einfach mittel gut	1				2,09 - 3,01 2,55									Hinweise
2 Wohnungen mit Bad/ohne SH oder ohne Bad/mit SH oder mit Bad und SH, beide nicht zeitgemäß	einfach mittel gut	2				2,67 - 3,72 3,08				2,67 - 3,73 3,25					Die in der Tabelle ausgewiesenen Mietpreise (Spanne und Mittelwert) stellen die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage der in den letzten vier Jahren in Dresden vereinbarten oder geänderten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum dar. In die Erstellung der Mietpreistabelle sind insgesamt 1.828 Datensätze eingegangen. Erhoben wurden die zum 01.08.2007 gezahlten Mieten in Euro.
3 Wohnungen mit Bad und SH 1 bis 2 der folgenden Merkmale (darunter Bad oder SH) zeitgemäß ■ Bad ■ Sammelheizung ■ Fenster ■ Außenwandwärmédämmung ■ Elektroinstallation	einfach mittel gut	3				3,28 - 4,69 3,99			3,20 - 4,25 3,69	3,14 - 3,99 3,53	3,23 - 3,89 3,55				Bei der Einordnung in die Wohnungsgrößen ist auf volle m ² auf- oder abzurunden. So ist zum Beispiel bei einer Wohnungsgröße von 50,49 m ² auf 50 m ² abzurunden und die Wohnung in die Größenklasse 24 bis 50 m ² einzuordnen. Bei einer Größe ab 50,50 m ² wird aufgerundet und es erfolgt die Einordnung in die Größenklasse 51 bis 75 m ² .
4 Wohnungen mit Bad und SH, 3 bis 4 der folgenden Merkmale (darunter Bad oder SH) zeitgemäß ■ Bad ■ Sammelheizung ■ Fenster ■ Außenwandwärmédämmung ■ Elektroinstallation	einfach mittel gut	4 5 6			3,92 - 5,21 4,53		4,43 - 5,53 5,03								
5 Wohnungen mit Bad und SH, alle 5 der folgenden Merkmale zeitgemäß ■ Bad ■ Sammelheizung ■ Fenster ■ Außenwandwärmédämmung ■ Elektroinstallation	einfach mittel gut	7 8 9	4,90 - 6,02 5,46	4,52 - 5,88 5,19	4,35 - 6,06 5,16		4,78 - 5,22 5,03	4,02 - 5,46 4,86	4,55 - 5,32 4,91	4,28 - 5,10 4,72	4,22 - 5,01 4,56	5,16 - 6,52 5,90	4,73 - 5,56 5,15	4,54 - 5,80 5,18	
						4,86 - 5,51 5,22	4,83 - 5,54 5,20	4,79 - 5,74 5,36	4,58 - 5,71 5,14	4,41 - 5,56 4,99	4,17 - 5,15 4,72		5,10 - 6,48 5,29 - 6,62	5,22 - 6,30 5,76	
												6,02	5,34 - 6,67 6,11	4,97 - 7,22 6,16	

Datengrundlage: Dresdner Mietspiegel 2008

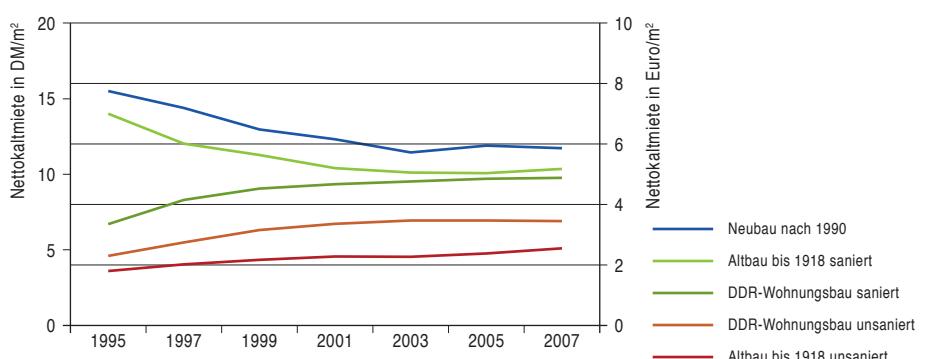
Im Vergleich zu den Werten des Mietspiegels von 2006 ist das durchschnittliche Mietniveau in Dresden bis 2008 leicht gestiegen. In den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten finden jedoch sehr unterschiedliche Preisentwicklungen statt. Laut Mietspiegel 2008 verzeichnen Altbauwohnungen der Baujahre bis 1918 sowie einige Segmente der Baualtersklasse 1919-1945 einen deutlichen Anstieg der Mietpreise. Die Wohnungen des DDR-Wohnungsbaus (Baujahre 1946-1990) zeigen eher eine stagnierende bis rückläufige Preisentwicklung. Die stärksten Rückgänge innerhalb dieser Baualtersklasse weisen größere Wohnungen mit mehr als 50 m² in den Ausstattungsklassen 4 und 5 auf. Wohnungen in Neubauten zeigen eine besonders differenzierte Preisentwicklung: Während der Preis für kleine Wohnungen steigt, stagniert er in den anderen Segmenten. Bei neugebauten Wohnungen mit einer Wohnfläche von 51 bis 75 m² in mittlerer Wohnlage ging der mittlere Mietpreis sogar deutlich zurück.

Im Zeitraum 1995 bis 2003 haben sich die Mietpreise unterschiedlicher Segmente des

Dresdner Wohnungsmarkts angenähert; seitdem sind die noch verbliebenen Unterschiede zwischen den Segmenten relativ stabil geblieben. Die höchsten Nettokaltmieten pro Quadratmeter werden 2007 in nach 1990 errichteten Wohnungen erzielt, deren mittlerer Mietpreis gegenüber 2005 leicht gesunken ist. Der Preisunterschied zwischen den Neubauten sowie den sanierten Altbauten und sanierten

Wohnungen des DDR-Wohnungsbaus ist relativ gering. 2007 werden in diesen Segmenten im Mittel 50 bis 80 Cent/m² weniger gezahlt als im Neubau. Die niedrigsten Mieten werden in Dresden für unsanierte Altbauten gezahlt. Anders als bei unsanierten Wohnungen des DDR-Wohnungsbaus, deren Miete seit 2003 stagniert, ist in diesem Segment ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen.

Entwicklung der mittleren Mietpreise in Dresden 1995 bis 2007 nach Ausstattung und Baualter für Wohnungen mittlerer Größe in mittlerer Wohnlage

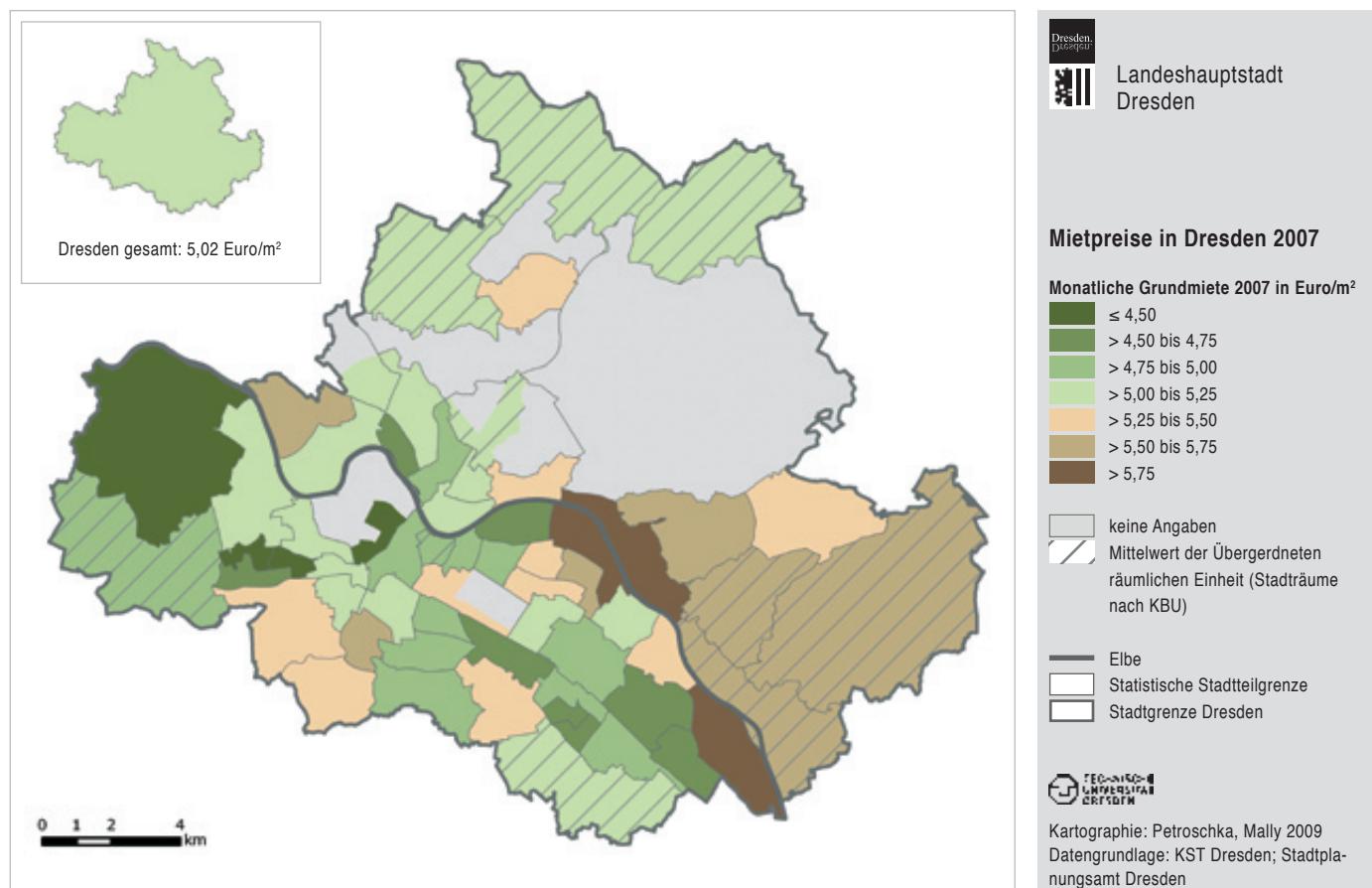


Datengrundlage: Dresdner Mietspiegel 1998 bis 2008

Mietniveau 2008 in Dresden und Veränderung zu 2006

AK	Wohnlage	Baujahr											
		bis 1918			1919 bis 1945			1946 bis 1990			nach 1990		
		Wohnungsgröße in m ²											
		<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	↗	↑	↑	↗	↑	↗	↑	↗	↑	↗	↗	↗

Datengrundlage: Dresdner Mietspiegel 2006 und 2008



Über die Mietspiegeldaten hinaus ermöglichen die auf einer größeren Stichprobe beruhenden Daten der Kommunalen Bürgerumfrage eine Differenzierung des Mietpreisniveaus in Dresden nach Teilläufen. Die höchsten Mieten von über 5,75 Euro/m² verzeichnen im Jahr 2007 die Stadtteile Loschwitz/Wachwitz, Kleinzsachwitz und Blasewitz. Deutlich überdurchschnittliche Mieten werden außerdem in Bühlau/Weißen Hirsch, Striesen-Ost, Plauen und Kaditz sowie in der Ortschaft Schönfeld/Weißen und im Ortsamtsbereich Loschwitz erzielt. Mit weniger als 4 Euro ist die Nettokaltmiete in Gorbitz-Nord/Neu-Omsewitz und Gorbitz-Ost am niedrigsten. Weitere Stadtteile mit deutlich unterdurchschnittlichem Mietniveau sind Friedrichstadt, Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha, Strehlen, Gorbitz-Süd und die beiden Prohliser Stadtteile.

Die durchschnittlichen Brutto-Wohnkosten, die neben der Grundmiete auch die kalten Betriebskosten sowie die Kosten für Heizung und Warmwasser beinhalten, betragen im Jahr 2008 im Durchschnitt 7,01 Euro/m². Ein Ein-Personen-Haushalt zahlt im Mittel 368 Euro, ein Zwei-Personen-Haushalt 479 Euro und ein großer Haushalt mit mindestens fünf Personen 783 Euro monatliche Miete. Laut der Kommunalen Bürgerumfrage der Stadt Dresden sind die durchschnittlichen Wohnkosten in Dresden damit 2007 erstmalig nicht weiter angestiegen. Zwar lagen die Kosten für Heizung und Warm-

wasser mit durchschnittlich 1,05 Euro/m² rund 8 % höher als 2005, durch den Rückgang der kalten Nebenkosten auf 1,12 Euro/m² konnte diese Preissteigerung jedoch kompensiert werden. Der Anteil der Wohnnebenkosten an den Gesamtwohnkosten beträgt seit 2002 etwa ein Drittel.

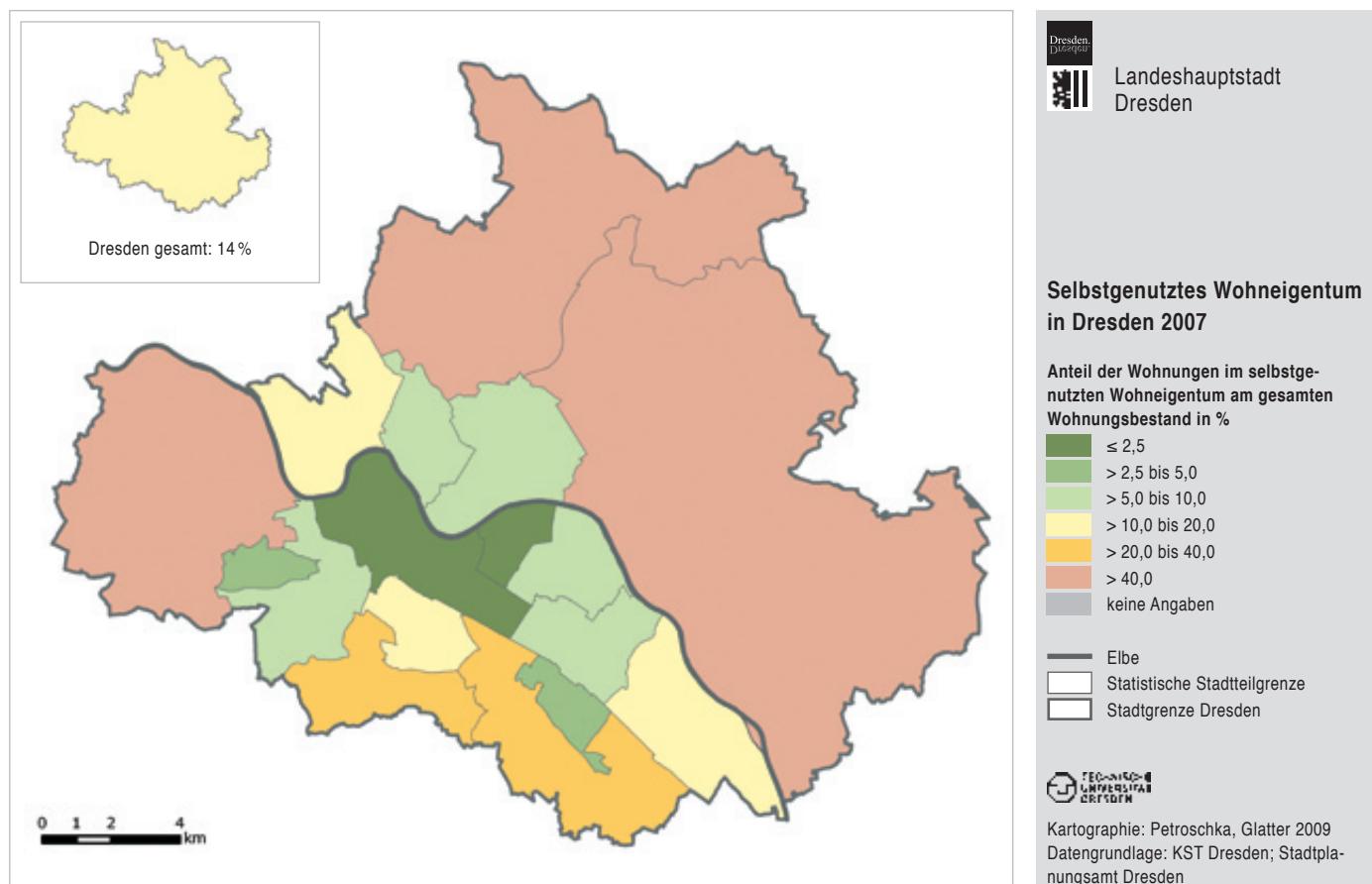
Eine Kontinuität gegenüber dem Jahr 2005 zeigt sich auch bei der durchschnittlichen Wohnkostenbelastung der Dresdner Mieterhaushalte. Im Jahr 2007 musste ein Haushalt wie schon 2005 durchschnittlich 31 % seines Nettoeinkommens für Wohnkosten aufwenden. Die Wohnkostenbelastung in Dresden liegt damit vier Prozentpunkte über dem ostdeutschen Mittelwert von 27 %. Haushalte mit geringem Einkommen (bis 750 Euro monatlich) geben fast die Hälfte ihres Einkommens fürs Wohnen aus, Haushalte mit hohem Einkommen (über 4.000 Euro monatlich) dagegen nur etwa 14 %.

genutzten Wohneigentums in Dresden sind auf Grundlage der Kommunalen Bürgerumfrage möglich. In der räumlichen Verteilung besteht ein deutliches Gefälle zwischen Stadtrand und Stadtzentrum. Die randstädtischen Quartiere im Osten, Norden und Westen weisen Eigentumsanteile von über 40 % auf. Die höchste Eigenheimquote verzeichnen dabei die Stadtteile Schönfeld/Schullwitz, Gönnisdorf/Pappritz, Weixdorf und Hellerau/Wilschdorf. Die hohen Eigentumsanteile in diesen Gebieten ergeben sich vor allem aufgrund der hohen Anteile der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die innerstädtischen Quartiere sowie die Großwohnsiedlungen Gorbitz und Prohlis weisen sehr geringe Eigentumsquoten auf.

Die Kaufpreise für Wohneigentum in Dresden sind in den vergangenen Jahren relativ stabil, insbesondere in guten und sehr guten Lagen. Gleichzeitig lässt sich aber bei der Zahl der Erwerbsvorgänge sowie beim Flächenumsetz im Jahr 2008 eine rückläufige Tendenz feststellen. Als besonders stabil erweist sich der Kaufpreis für Flächen, die zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen sind. Hier liegt der Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche 2008 im Mittel bei 131 Euro, wobei eine starke Differenzierung in Abhängigkeit von der Wohnlage zu beobachten ist: In sehr guter Wohnlage werden durchschnittlich 210 Euro/m² gezahlt, in einfacher Wohnlage nur 88 Euro/m².

4.3 Wohneigentumsmarkt

Der Anteil selbstgenutzten Wohneigentums am Gesamtwohnungsbestand in Dresden beträgt 14 % (davon rund 30.000 selbstgenutzte Eigenheime, rund 12.000 selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern). Gegenüber dem Jahr 2006 ist die Eigentumsquote um 0,8 Prozentpunkte gestiegen. Angaben über die räumliche Verteilung des selbst-



Die Preise für Flächen zum Bau von Doppelhaushälften haben mit 150 Euro/m² wieder das Niveau von 2005 erreicht. Im Gegensatz dazu sinken die Quadratmeterpreise für Grundstücke zum Bau von Zweifamilienhäusern seit 2006 und betragen im Jahr 2008 123 Euro/m². Baureife Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau erzielen 2008 mit durchschnittlich 205 Euro/m² die höchsten Kaufpreise seit 2002¹⁷.

Knapp 1.300 Wohnungen wurden in Dresden im Jahr 2008 erstmalig verkauft, weitere rund 1.700 Wohnungen weiterverkauft. Der Preis für sanierte Wohnungen in Gebäuden der Baujahre 1880 bis 1920, deren Sanierung zum Kaufdatum maximal vier Jahre zurückliegt, ist seit 2006 deutlich gestiegen und liegt 2008 bei durchschnittlich 2.400 Euro/m² – und damit auf dem höchsten Niveau seit 1995. Bei neu gebauten Wohnungen setzte sich der steigende Trend der Preise im Erstverkauf 2008 nicht fort. Der Quadratmeterpreis für Neubauten liegt mit 2.200 Euro/m² erstmals seit dem Jahr 2001 wieder deutlich unter dem Preis saniertes Eigentumswohnungen in Gebäuden der Baujahre 1880 bis 1920. Die Preise für Wohneigentum in sanierten Plattenbauten liegen relativ stabil bei durchschnittlich 1.120 Euro/m².

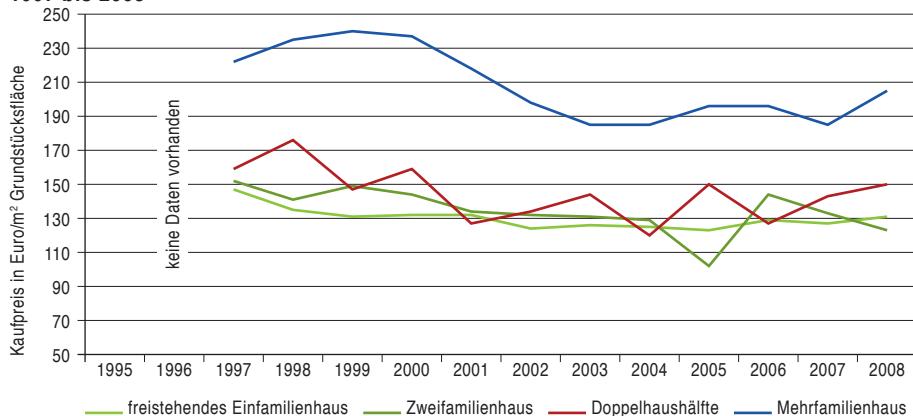
Die Entwicklungen auf dem Eigentumsmarkt deuten bis 2008 auf eine anhaltend positive Beurteilung des Dresdner Wohnungsmarktes durch die Investoren hin. Das Interesse über regional agierender Immobilienunternehmen an Dresden führte zeitweise zu einer höheren Zahl von Immobilientransaktionen und den damit verbundenen erhöhten Geldumsätzen. Zwar ging die Zahl der Verkaufsfälle 2008 wieder zurück und der Geldumsatz verringerte sich deutlich, beide Größen liegen 2008 aber dennoch über dem Niveau von 2005. Die Stabilität der Preise weist, ungeachtet der sinkenden Umsätze und Verkaufsfälle, auf die weiterhin vorhandene Investitionsbereitschaft in attraktive Wohnlagen und hochwertige Wohnungsbestände hin. Durch die Folgen der internationalen Finanz- und Immobilienkrise ist der Immobilien- und Geldumsatz im ersten Quartal 2009 jedoch erneut stark zurückgegangen.

4.4 Wohnungsversorgung

Im Jahr 2008 beträgt die durchschnittliche Wohnfläche einer Dresdner Wohnung 66,4 m². Damit erhöhte sich die Wohnungsgröße gegenüber 2005 nur geringfügig. Auch die Wohnfläche je Einwohner, die 2005 bei 36,2 m² lag, nahm leicht zu und beträgt im Jahr 2008 37,9 m².¹⁸ Im Vergleich zum Wert von 1990 (29,3 m²) kam es damit zu einer deutlichen

Kaufpreise für baureife Grundstücke bei individuellem Wohnungsbau in Dresden

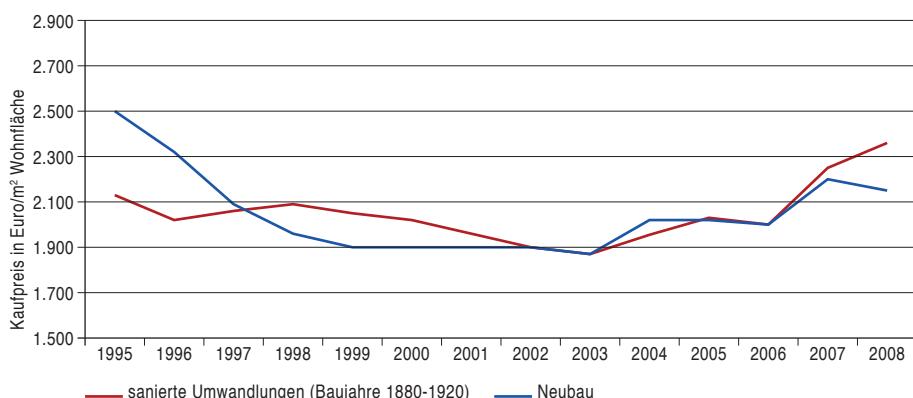
1997 bis 2008



Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte Dresden 01.01.1996 - 01.01.2009

Kaufpreise bei Erstverkäufen von Wohnungseigentum in Geschossbauten

1995 bis 2008



Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte Dresden 01.01.1996 - 01.01.2009

Verteilung der Haushalte in Dresden 2007 nach Wohnungsgröße

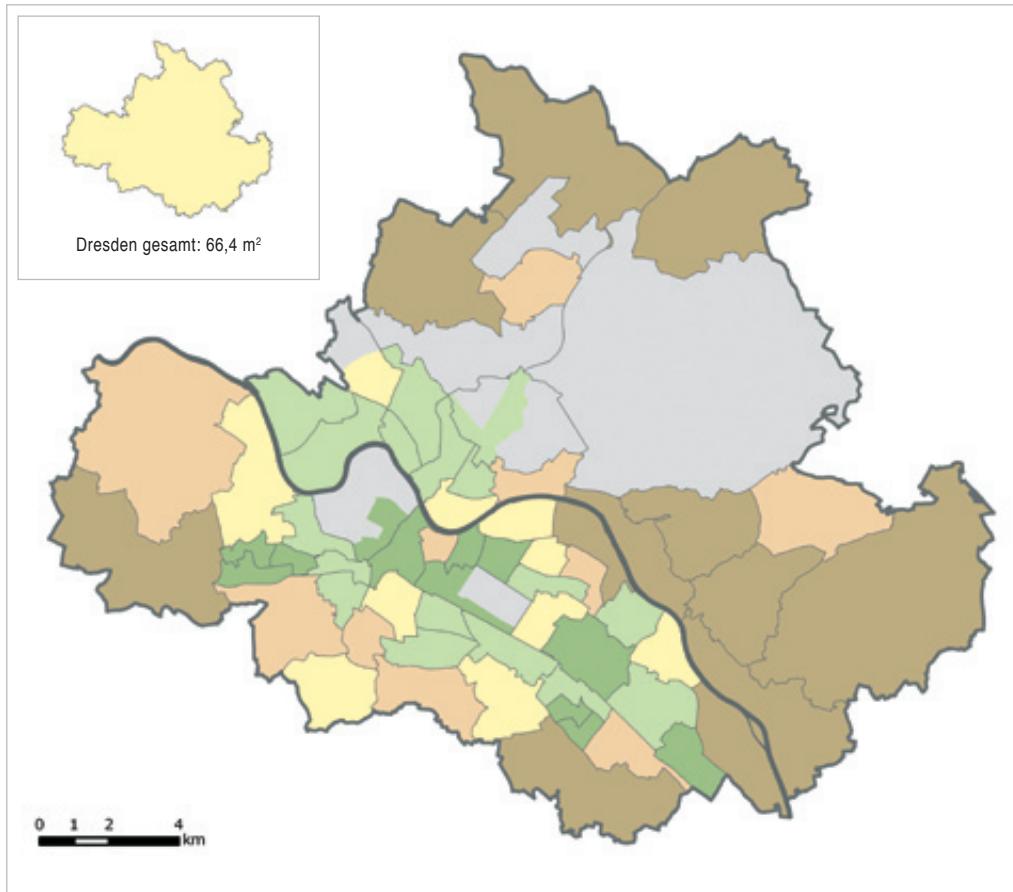
Wohnfläche der Wohnung in m ²	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	5-Pers.-HH und größer
bis 49	39 %	6 %	1 %	0 %	2 %
50 bis 59	25 %	15 %	4 %	0 %	3 %
60 bis 69	21 %	31 %	20 %	8 %	1 %
70 bis 79	6 %	20 %	22 %	14 %	5 %
80 bis 99	5 %	16 %	26 %	27 %	21 %
100 und mehr	3 %	12 %	28 %	51 %	68 %
gesamt	100 %	100	100 %	100 %	100 %
mittlere Wohnfläche	54,5	74,3	88,4	104,9	121,7

Datengrundlage: KBU 2007

¹⁷ Die Zahlenangaben beruhen auf den Daten der Grundstücksmarktberichte Dresden 01.01.2003 und 01.01.2009.

¹⁸ KBU 2007, Erfasst wurden nur die bewohnten Wohnungen. Berücksichtigt man den gesamten Wohnungsbestand, so stehen jedem Dresdner 38,4 m² Wohnfläche zur Verfügung.

¹⁹ Statistisches Bundesamt 2009, S. 289



Landeshauptstadt
Dresden

Wohnungsgrößen in Dresden 2008

Mittlere Wohnfläche je Wohnung 2008

≤ 60 m ²
> 60 bis 65 m ²
> 65 bis 70 m ²
> 70 bis 80 m ²
> 80 m ²
keine Angaben

Elbe
Statistische Stadtteilgrenze
Stadtgrenze Dresden



Kartographie: Petroschka, Mally 2009
Datengrundlage: KST Dresden; Stadtplanungsamt Dresden

Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner um fast 30 %. Der Dresdner Wert liegt über dem Mittelwert für Ostdeutschland (35 m²), jedoch unter dem für Westdeutschland (39 m²).¹⁹

Die Verteilung der Haushalte nach der Wohnungsgröße zeigt, dass die Wohnfläche eines Haushalts tendenziell mit der Haushaltsgröße ansteigt. Ein Ein-Personen-Haushalt hat im Mittel eine Wohnfläche von 55 m² zur Verfügung, ein Zwei-Personen-Haushalt 74 m² und ein Drei-Personen-Haushalt 88 m². Allerdings wohnen 8 % der Ein- und 28 % der Zwei-Personen-Haushalte in Wohnungen mit über 80 m² Wohnfläche; 11 % der großen Haushalte mit fünf oder mehr Personen leben in einer Wohnung mit weniger als 80 m².

Neben der Haushaltsgröße hat auch das Haushaltsnettoeinkommen Einfluss auf die verfügbare Wohnfläche der Haushalte: Von den Haushalten mit einem Einkommen von bis zu 750 Euro leben 64 % in einer Wohnung mit weniger als 50 m², bei Haushalten mit einem Einkommen von über 1.750 Euro sind dies weniger als 10 %. Die mittlere Wohnfläche steigt mit dem Nettoeinkommen kontinuierlich von 46,7 m² (bis 750 Euro Einkommen) über 70,9 m² (2.000 bis 2.500 Euro Einkommen) auf 110,8 m² (über 4.000 Euro Einkommen).

Die kleinräumige Betrachtung zeigt, dass die im Mittel höchsten Wohnflächen in Dresden in den randstädtisch gelegenen Stadtteilen

erreicht werden, z.B. in Gönnsdorf/Pappritz (97,6 m²), Loschwitz/Wachwitz (92,6 m²) und Gompitz/Altfranken (91,4 m²). Dies sind i.d.R. gleichzeitig Stadtteile mit einem überdurchschnittlichen Eigenheimanteil. Über relativ große Wohnflächen verfügen außerdem die Innere Altstadt (75,8 m²) sowie die gründerzeitlichen Quartiere Striesen-Ost (73,0 m²) und Plauen (73,0 m²). Die niedrigsten mittleren Wohnflächen von weniger als 55 m² weisen die durch Wohnbebauung der DDR-Zeit geprägten innenstadtnahen Stadtteile Seevorstadt-Ost und Pirnaische Vorstadt sowie die drei Gorbitzer Stadtteile auf.

4.5 Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen

Die Dresdner Haushalte konnten sich auch im Jahr 2008 – von wenigen Ausnahmen wie z.B. von Obdachlosigkeit Bedrohte oder Betroffene abgesehen – 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 besteht für die Stadt Dresden bei der Sicherung der Wohnungsversorgung besonderer Personengruppen.

Wohnen für schwerbehinderte und ältere Bürger

Um älteren Bürgern möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen, muss das Angebot an alten- und behindertengerechten sowie rollstuhlgerechten Wohnungen bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Hierbei sollten Planungsgrundsätze zum einen berücksichtigen, dass bei körperlicher Behinderung bzw. mit fortschreitendem Alter die Mobilität zunehmend eingeschränkt wird und Menschen mit einer Behinderung sowie ältere Menschen sich verstärkt 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 kommt wird. Es bedarf daher einer wachsenden Vielfalt an Wohnungsangeboten für ältere Menschen mit unterschiedlichen Einkommensverhältnissen sowie Wohnungserfordernissen und -wünschen.

Bereits heute sind 22 % der Dresdner Bevölkerung (110.000 Personen) im Rentenalter, d.h. 65 Jahre und älter. Fast jeder Vierte Dresdner Haushalt ist ein Ein- oder Zwei-Personen-Haushalt in der Altersphase. Daraus ergibt sich, dass der Anteil der Wohnungen für schwerbehinderte und ältere Bürger am Gesamtbestand langfristig auf 20 bis 25 % er-

höht werden muss. Ein Großteil dieser Nachfragergruppe 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, bedarfsgerechte oder DIN-gerechte Ausstattung haben. Altengerechte Investitionen in Bestandsobjekte (z.B. Fahrstühle, Schwellenfreiheit) werden deshalb 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 existieren heute für ältere und behinderte Menschen in Dresden:

- selbstbestimmtes individuelles Wohnen in der eigenen Wohnung im „normalen“ Wohnumfeld (von selbständiger Lebensführung bis zum Wohnen mit unterstützenden Dienstleistungen)
- vorwiegend selbstbestimmtes Wohnen in der Gemeinschaft (von der Seniorenwohngemeinschaft bis zu altengerecht gestalteten Wohnungen mit unterstützenden Dienstleistungen)
- Betreutes Wohnen in einer speziellen Wohnanlage
- Wohnen mit stationärer Pflege

In Dresden gibt es gegenwärtig 260 rollstuhlgerechte sowie weitere 1.200 alten- bzw. behindertengerechte Wohnungen, die den DIN-Vorschriften zur Barrierefreiheit entsprechen (DIN 18025)²⁰. Bezogen auf die Richtwerte des Sächsischen Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Familie (MfGuS) besteht sowohl bei den rollstuhlgerechten als auch bei den alten-/behindertengerechten Wohnungen eine erhebliche Angebotslücke. Der Gesamtbedarf an rollstuhl- und alten-/behindertengerechten Wohnungen von rund 22.000 kann in Dresden nur zu etwa 7% gedeckt werden. Allerdings wird das Defizit an barrierefreien altengerechten Wohnungen nach DIN 18025 größtenteils durch Wohnungen mit moderner Ausstattung in Gebäuden mit Aufzug ausgeglichen. Auch Rollstuhlfahrer versuchen, in Wohnungen mit zusätzlichen, an die Situation angepassten Einbauten zurechtzukommen, um in ihrem vertrauten Umfeld mit funktionierenden Nachbarschaften bleiben zu können. Wohnungen, die dies ermöglichen, obwohl sie die DIN-Vorschriften nicht exakt erfüllen, gelten als „seniorenfreundlich“ (5.716 Wohnungen) bzw. „rollstuhlfreundlich“ (223 Wohnungen).

Ist ein Wohnen in der eigenen Häuslichkeit

■ Rollstuhl- sowie alten- und behindertengerechte Wohnungen (nach DIN 18025)

in Dresden

(bezogen auf die Bevölkerung am 31.12.2008: 506.628 Einwohner)

	rollstuhlgerecht	alten- und behindertengerecht
Anzahl der vorhanden Wohneinheiten	260	1.200
Anzahl der laut Richtwerten des MfGuS notwendigen Wohneinheiten ²¹	1.500	20.600
Differenz aus vorhandenen und notwendigen Wohneinheiten	1.240	19.500

Datengrundlage: Sozialamt Dresden, Stadtplanungsamt Dresden

für einen alten Menschen nicht mehr möglich, kann ein Umzug in ein Senioren- oder Pflegeheim erfolgen. Für das Wohnen mit stationärer Pflege standen 2008 in Dresden 5.045 Pflegeheimbetten in etwa 60 stationären Betreuungseinrichtungen und 271 Plätze in Seniorenheimen zur Verfügung. Von den Pflegeheimen haben etwa 33 % eine Bettenkapazität von bis zu 50 Plätzen, rund 37 % eine Kapazität von 51 bis 100 Plätzen und 30 % verfügen über mehr als 100 Betten. Die Versorgungsquote im stationären Pflegebereich in Bezug auf die Bevölkerung ab 80 Jahren lag bei 20 %. Dies entsprach dem geltenden Richtwert für eine bedarfsgerechte Versorgung. Ende 2008 befanden sich weitere vierzehn neue Pflegeheime mit 1.251 Plätzen im Bau bzw. in der Planung. Dresden verfügt damit über ein ausreichendes Angebot an Wohnkapazitäten im stationären Pflegebereich, das auch dem zukünftigen Bedarf an Pflegekapazitäten gerecht wird. Das Wohn-, Pflege- und Betreuungsangebot wurde durch 235 Kurzzeit- und 262 Tagespflegeplätze ergänzt.

Die Senioren- und Pflegeheime in Dresden verteilen sich unterschiedlich auf die städtischen Teilräume. Der mit Abstand größte Bestand an Pflegeheimplätzen war mit einer Kapazität von 1.905 Pflegeplätzen im Ortsamtsbereich Altstadt zu finden.

Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen

Mit der veränderten Sozialgesetzgebung seit 2005 hat die Sicherung der Wohnversorgung von Haushalten, die sich am Wohnungsmarkt nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können, an Bedeutung gewonnen. Zu den Aufgaben der Stadt Dresden in diesem Bereich zählt die Einflussnahme auf die Vorhaltung preiswerten Wohnraums für Einkommensschwache und auf die räumliche Verteilung einkommens- und sozialschwacher Gruppen. Besondere Rahmenbedingungen

dafür ergeben sich in Dresden aufgrund des langfristig bestehenden Mietermarktes sowie des Verkaufs der WOBA DRESDEN.

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

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

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

Im Jahr 2007 gab es in Dresden etwa 34.800 einkommensschwache Haushalte, was einem Anteil von 12,8 % an den Haushalten insgesamt entspricht²². Gegenüber 2005 hat die Zahl der Haushalte mit geringem Einkommen um etwa 3.000 zugenommen.

²⁰ Dass die Zahl der alten- bzw. rollstuhlgerechten Wohnungen in Dresden gegenüber dem Jahr 2006 um mehr als 300 zurückgegangen ist, beruht auf einem statistischen Effekt: Aufgrund von Unsicherheiten in der Kenntnis der DIN-Vorschriften hielt die Zuordnung zu den Merkmalen „rollstuhlgerecht“ bzw. „alten- und behindertengerecht“ bei einigen Wohnungen einer Überprüfung nicht stand.

²¹ 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

²² Die Differenz zu den im Kapitel 2.3 genannten 44.300 einkommensschwachen Haushalten ergibt sich dadurch, dass hier Haushalte von Studenten außerhalb von Wohnheimen nicht berücksichtigt werden.

Das Überangebot an Wohnungen in Dresden führt nur begrenzt zu einer entspannten Wohnungsmarktsituation für einkommensschwache Bevölkerungsschichten. Denn die einkommensschwachen Haushalte, die zur Inanspruchnahme von Unterstützungen im Bereich Wohnen berechtigt sind, müssen alle auf das gleiche Angebotssegment – das der preisgünstigen Wohnungen – zurückgreifen. In den vergangenen Jahren reduzierte sich das Angebot in diesem Segment aber und konzentriert sich zunehmend auf Wohnlagen mit geringer Wohnumfeldqualität.

Die Ursachen dafür liegen in...

- den fortschreitenden Sanierungen und Modernisierungen in den Altbaubeständen;
- den weiterhin anhaltenden Mietpreisseigerungen in den unteren Preissegmenten der unsanierten Altbauten sowie der unsanierten und teilsanierten DDR-Wohnungsbauten;
- den Wohnungsrückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus, die den Bestand unsanieter Wohnungen im Plattenbau weiter verringert haben.

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

Ausgehend von der Kommunalen Bürgerumfrage 2007 und einer Befragung der großen Wohnungsanbieter wurde ermittelt, dass es in Dresden 173.900 Wohnungen gibt, die für einkommensschwache Haushalte geeignet sind (inkl. belegungs- bzw. mietpreisgebundener Wohnungen). Statistisch betrachtet stehen folglich für alle einkommensschwachen Haushalte in Dresden angemessene Wohnungen zur Verfügung. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein Großteil dieser Wohnungen bewohnt ist – u. a. auch von einkommensstärkeren Haushalten – und nur im Rahmen von Fluktuation am Wohnungsmarkt zur Verfügung steht. Viele der verfügbaren Wohnungen in diesem Segment entsprechen nicht der nachgefragten Wohnqualität. Aus der Zahl einkommensschwacher Haushalte könnte sich langfristig daher ein prinzipielles Versorgungsproblem ergeben. Um diesem Problem zu begegnen, wurde vom Dresdner Stadtrat im Januar 2008 das „Konzept zur Vorhaltung von Wohnungen für Einkommensschwache“ beschlossen.

Wichtige Instrumente zur Unterstützung bedürftiger Haushalte bei der Wohnungsversorgung und Wohnraumerhaltung sind das

Wohngeld, soziale Belegungsrechte und die Übernahme angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung.

Wohngeld

Im Jahr 2008 wurden in Dresden 22.200 Anträge auf Erhalt allgemeinen Wohngeldes nach Wohngeldgesetz gestellt, von denen 14.100 bewilligt wurden. Die Zahl der bewilligten Anträge ist gegenüber dem Jahr 2005 (11.100) gestiegen und hat das Niveau vor der Neufassung des Wohngeldgesetzes vom 1. Januar 2005 wieder erreicht. Nach dem Wohngeldgesetz in der Fassung vom 24. September 2008 sind Haushalte vom Wohngeld ausgeschlossen, falls ihre Wohnkosten im Rahmen von Leistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II; Sozialgeld), dem SGB XII (Grundsicherung im Alter; Erwerbsminderung; Hilfe zum Lebensunterhalt) und weiteren so genannten Transferleistungen berücksichtigt worden sind. Ein Zuschuss zu den Aufwendungen für Wohnraum erfolgt vor allem dann, wenn die Höhe der Miete die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Haushaltes übersteigt. Die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach der Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen, dem Haushaltseinkommen und nach der monatlichen Miete.

Bei den bedürftigen Haushalten handelt es sich mehrheitlich um Ein- und Zwei-Personen-Haushalte bzw. Alleinerziehende. Um im Bereich des wohngeldgestützten Höchstmietbetrages zu bleiben, können sich Ein-Personen-Haushalte in Dresden – je Baualtersklasse ihrer Wohnung – eine Bruttokaltmiete von 180 Euro bis 300 Euro leisten, bei Zwei-Personen-Haushalten liegt der Höchstbetrag zwischen 240 Euro und 365 Euro²³. 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 Baualtersklassen 1946 bis 1990 in unsanierten oder teilsanierten Beständen 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 Wohnungseigentümern auf Basis des Sächsischen Belegungsrechtsgesetzes oder zeitlich befristete Belegungsbindungen für Wohnungen, die mit Wohnungs-

baufördermitteln gebaut oder saniert wurden. Zum Bezug belegungsgebundener Wohnungen ist ein einkommensabhängiger Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich, der auf Antrag von der Kommune ausgestellt wird.

Für die Nutzung sozialer Belegungsrechte standen in Dresden im Jahr 2008 insgesamt rund 13.500 Wohnungen zur Verfügung, was einem Anteil von 4,6% des gesamten Wohnungsbestandes entspricht. Im Vergleich zu westdeutschen Großstädten, in denen Anteile von 7% bis 13% üblich sind, ist dies ein sehr geringer Anteil. Im Vergleich zu anderen ostdeutschen Städten ist der Anteil von knapp 5% jedoch nicht ungewöhnlich. Für mindestens 60% der belegungsgebundenen Wohnungen in Dresden hat die Stadt Dresden Belegungsrechte.

Städtische Belegungsrechte werden in drei Bestandsformen für belegungsgebundenen Wohnraum bereitgestellt.

1. Belegungsgebundene Wohnungen nach Sächsischem Belegungsrechtsgesetz (WBS L)

Im Jahr 2008 verfügte die Stadt Dresden über 8.098 Wohnungen mit Belegungsrechten nach Sächsischem Belegungsrechtsgesetz im Bestand der GAGFAH. Dieser Bestand wurde mit der Fortress Investment Group, dem neuen WOBA-Eigentümer, vertraglich vereinbart und auf vorerst zehn Jahre festgeschrieben. Bei Nachweis eines entsprechenden Bedarfs, besteht die Möglichkeit einer zweimaligen Verlängerung um jeweils fünf Jahre. Verglichen mit dem Jahr 2006 ist die Zahl belegungsgebundener Wohnungen dieser Bestandsform sogar um 400 angewachsen. Allerdings standen der Stadt Dresden im Jahr 2000 noch 22.000 Wohnungen im Bestand der damals im kommunalen Besitz befindlichen WOBA NORDWEST und SÜDOST WOBA zur Verfügung. Bis 2004 wurde die Zahl der kommunalen Belegungsrechte für Wohnungen auf 4.600 verringert. Diese Verringerung wurde in den letzten Jahren nicht weitergeführt, sondern mittelfristig ein größerer Wohnungsbestand zur Wahrnehmung der Wohnungsfürsorgeaufgaben gesichert.

²³ Infoblatt „Höchstbeträge für Bruttokaltmiete und anrechenbares Einkommen in der Mietenstufe 3 bei der Wohngeldermittlung“ der Landeshauptstadt Dresden, abgerufen im Oktober 2009

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 zurzeit (Stand 1. September 2009) 5,8 % und ist u.a. die Folge des zum Teil schlechten Zustands und der geringen Bedarfsgerechtigkeit einiger Wohnungen. Die Belegung in den Beständen mit Belegungsrechten bei der GAGFAH konzentriert sich in der Regel auf einkommensschwache Haushalte und Haushalte, die Leistungen für Unterkunft und Heizung nach den SGB II und XII erhalten. Die Kosten der Unterkunft (KdU) dürfen bei Leistungsempfängern nur im begründeten Ausnahmefall die im Beschluss des Stadtrates vom 24. Januar 2008 festgelegten Obergrenzen für die Angemessenheit überschreiten.

Dresdner Stadtteile mit einer großen Zahl belegungsgebundener Wohnungen nach Sächsischem Belegungsrechtsgesetz sind Strehlen (1.100 WE), die beiden Prohliser Stadtteile (Prohlis-Nord 620 WE, Prohlis-Süd 850 WE), Gorbitz-Nord (647 WE) sowie die Äußere Neustadt (650 WE).

2. Belegungsgebundene Wohnungen nach Städtebauförderung (WBS S)

Die zweite Form belegungsgebundenen Wohnraums besteht für Wohnungen in Städterneuerungsgebieten, die mit Hilfe von Städtebaufördermitteln saniert wurden. Der Gesamtbestand an Wohnungen dieses Typs umfasst 2008 700 Wohnungen und hat damit im Vergleich zum Jahr 2006 (1.560 Wohnungen) um mehr als die Hälfte abgenommen. Die Vermittlung von Wohnungen in diesen Beständen erfolgt durch die Stadt bzw. mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Stadtverwaltung durch den Vermieter direkt.

Für Wohnungen, deren Modernisierung mit Städtebaufördermitteln erfolgte, sind in der Regel Belegungs- und Mietpreisbindung über 12 bis 25 Jahre vereinbart worden. Die Mieten lagen beim Einzug zwischen 7,00 und 8,50 DM/m² und durften alle drei Jahre um 1,00 DM/m² erhöht werden. Die entspannte Wohnungsmarktsituation 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/m² liegen. Mit dem Auslaufen der bestehenden Mietpreisbindungen, die sich bereits 2008 in der stark gesunkenen zahlenmäßigen Bedeutung dieses Segments widerspiegeln, sind in nachgefragten Lagen der geförderten Sanierungsgebiete Mietpreisseiterungen und als Folge

davon Abwanderungen einkommensschwacher Haushalte zu erwarten. Eine Kompensation dieses Verlustes an preiswerten Wohnungen ist bislang nicht vorgesehen. Der größte Teil der belegungsgebundenen Wohnungen nach Städtebauförderung befindet sich in den Sanierungsgebieten Äußere Neustadt (260 WE) und Pieschen-Süd (254 WE). Der Leerstand im mit Städtebaufördermitteln geschaffenen Wohnungsbestand liegt mit aktuell 2,3 % (Stand 1. September 2009) deutlich unter dem städtischen Durchschnitt.

3. Belegungsgebundene Wohnungen nach Förderung durch Landeswohnungsbauprogramm und Zweckentfremdungsmittel

Weitere städtische Belegungsrechte bestehen für Wohnungen, die mit Mitteln des Mietwohnungsbauprogramms des Freistaats Sachsen und zusätzlich mit Zweckentfremdungsmitteln (Aufwendungszuschuss) gefördert wurden. Diese Wohnungen werden vor allem 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 zählen 2008 etwa 4.600 Wohnungen, 1.800 weniger als im Jahr 2006. Für diese Wohnungen besteht zwar eine zwölfjährige Belegungsbindung, doch erfolgt keine direkte Wohnungsvermittlung durch die Stadt. Stattdessen werden die Wohnungen nach individueller Wohnungssuche an Interessenten mit mittlerem Einkommen und Wohnberechtigungsschein vermietet. Die Mieten in diesen Beständen unterlagen nur einer vierjährigen Mietpreisbindung, so dass die Miethöhen für die meisten Wohnungen heute den Regelungen des Marktes unterliegen. Aufgrund auslaufender Bindungsfristen, Kündigungen der Darlehenszusagen sowie Versteigerungen wird sich auch dieser Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen in den nächsten Jahren weiter verringern.

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

Das mit den Hartz IV-Reformen eingeführte Arbeitslosengeld II enthält im Rahmen der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes auch die Kosten für Unterkunft und Heizung. Die Leistungsempfänger werden zu

Bedarfsgemeinschaften zusammengefasst, deren Größe meist der Haushaltsgröße entspricht. Im Dezember 2008 gab es in Dresden rund 33.500 Bedarfsgemeinschaften, von denen mehr als drei Viertel aus nur einer oder zwei Personen bestanden.

Jede Bedarfsgemeinschaft hat nach § 22 SGB II einen Anspruch auf Erstattung der tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung durch die Kommune, soweit diese angemessen sind. Die von der Stadt Dresden ermittelte Bedarfsgerechtigkeit der Kosten orientiert sich an den Gegebenheiten des Dresdner Wohnungsmarktes, dem örtlichen Mietspiegel und der Sozialhilferichtlinie. Die Angemessenheitsgrenzen für leistungsberechtigte Personen und Bedarfsgemeinschaften wurden mit Beschluss des Dresdner Stadtrates vom 24. Februar 2005 festgelegt und im Februar 2008 erstmals angepasst. Für einen Ein-Personen-Haushalt gelten beispielsweise Wohnungen mit einer Bruttokaltmiete von bis zu 252,45 Euro und Heizkosten von maximal 56,25 Euro als angemessen. Bei einer Bedarfsgemeinschaft mit zwei Personen erhöhen sich die Angemessenheitsgrenzen auf 336,60 Euro Bruttokaltmiete und 75,00 Euro Heizkosten. Wird eine der beiden Obergrenzen überschritten, gelten die Kosten auch dann noch als angemessen, wenn die Summe der Obergrenzen eingehalten wird. Ist dies nicht der Fall, findet generell eine Einzelfallprüfung statt.

Kosten für Unterkunft und Heizung in Dresden 2008

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Bruttokaltmiete in Euro	Heizkosten in Euro
1-Personen HH	252,45	56,25
2- Personen HH	336,60	75,00
3- Personen HH	420,75	93,75
4-Personen HH	476,85	106,25
5-Personen HH	532,95	118,75
jedes weitere Haushaltmitglied	56,10	12,50

Datengrundlage:
Landeshauptstadt Dresden, Sozialamt

Die Kosten der Unterkunft liegen in Dresden im Dezember 2008 bei durchschnittlich 316 Euro je Bedarfsgemeinschaft (BG). Damit liegt der Wert deutlich über dem Mittelwert von Sachsen (252 Euro/BG) und ebenso über dem Durchschnitt für Ostdeutschland (280 Euro/BG). Im Vergleich mit anderen ostdeutschen Großstädten nimmt Dresden hinsichtlich der Kosten für Unterkunft und Heizung eine Mittelposition ein: Leipzig 309 Euro/BG, Magdeburg 317 Euro/BG, Erfurt 338 Euro/BG²⁴.

Wohnraum für Personen aus anderen Kulturreihen

Der Anteil ausländischer Bevölkerung spielt für die Entwicklung des Dresdner Wohnungsmarkts bisher noch keine wesentliche Rolle. Er stieg zwar von 1,7% (1992) auf 3,9% (2008) bzw. 19.970 Personen an, liegt aber weit unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von 8,8%. Aus Europa stammen 59 % der Migranten in Dresden, davon etwa 70 % aus den Staaten der EU-25. Weitere 30 % der Ausländer in Dresden kommen aus Asien. Die höchsten Anteile an der ausländischen Bevölkerung stellen die Vietnamesen mit 9,4%, die Russen mit 8,4% sowie die Ukrainer mit 7,1%.

Die Erstversorgung von Personen aus anderen Kulturreihen erfolgt – falls sie sich nicht individuell mit Wohnraum versorgen – im Rahmen des Wohnortzuweisungsgesetzes direkt durch die Stadt. Soweit diese neuen Bürger in Dresden bleiben, treten sie – ggf. nach einer anfänglichen Unterbringung in gesonderten Wohnformen – als Nachfrager am Wohnungsmarkt auf. Aufgrund des relativ geringen Anteils ausländischer Bevölkerung in Dresden finden sich bisher zwar kleinere Ansätze einer räumlichen Konzentration, aber keine Tendenzen zur räumlichen Isolation der Wohnstandorte dieser Bevölkerungsgruppe.

Die Stadtteile mit den höchsten Anteilen an ausländischer Bevölkerung sind:

- Südstadt-Ost (25,4 %) als Universitätsviertel;
- die innerstädtischen Quartiere Innere Altstadt (12,1 %), Seevorstadt-Ost (11,1 %) und Johannstadt-Nord (10,1 %);
- die Innere Neustadt (10,9 %)

Zum Stadtrand hin nimmt der Ausländeranteil ab und beträgt in den Ortschaften im Mittel lediglich 1,2%. Der auf geringem Niveau stagnierende Ausländeranteil in Dresden lässt

auch mittelfristig nicht die Konzentrationen erwarten, wie sie westdeutsche Großstädte mit einem Ausländeranteil von 15 bis 30 % haben.

gen, deren Auslastung rund 80 % beträgt, liegt in den Händen privater Träger und Vereine.

4.6 Wohnungslosigkeit

Über den tatsächlichen Umfang der Wohnungslosigkeit in Dresden gibt es keine genauen Informationen. Bei den Wohnungslosen handelt es sich um eine soziale Randgruppe mit sehr unterschiedlichen Ausprägungen und Lebensweisen, die empirisch nur schwer zu erfassen ist. In Dresden wurden im Oktober 2007 rund 350 Wohnungslose registriert. Damit ist die Zahl der Wohnungslosen seit Mitte der 1990er Jahre relativ stabil. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Zahl der Wohnungslosen in der Stadt eineinhalb bis zwei Mal höher ist. Die Mehrzahl der nicht erfassten Wohnungslosen kommt bei Freunden und Verwandten unter. 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, welche die Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung mildern bzw. beseitigen sollen.

Die Ursachen für Wohnungslosigkeit sind vielfältig und komplex. Der häufigste Auslöser der Wohnungslosigkeit sind Mietschulden²⁵. 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, Übergangswohnheime) untergebracht werden. Durch die Stadt Dresden werden 2008 ca. 230 Übernachtungsplätze in Übergangswohnheimen zur Verfügung gestellt. Die Verwaltung der Einrichtun-

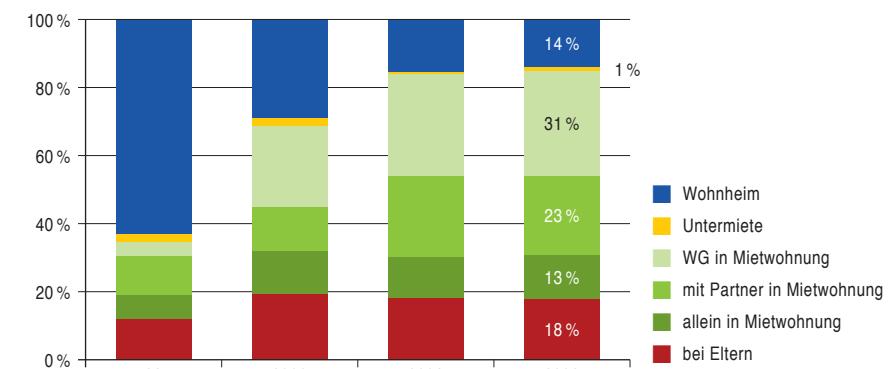
4.7 Studentisches Wohnen in Dresden

Die Stadt Dresden ist mit acht Hochschulen, an denen 2008 rund 40.500 Studierende eingeschrieben sind, ein bedeutender Hochschulstandort. Aufgrund ihrer hohen Zahl bilden die Studierenden eine wichtige Nachfragergruppe auf dem Wohnungsmarkt. Für eine Mehrheit von etwa 60 % der Studierenden ist Dresden ein neuer Wohnort; 32 % haben bereits während des Abiturs in Dresden gewohnt und weitere 8 % wohnten vor Beginn des Studiums im Dresdner Umland²⁶.

Für Studierende stehen prinzipiell vier Wohnformen zur Verfügung: Wohnen bei den Eltern, in einer Mietwohnung (entweder in der „eigenen“ Wohnung oder einer Wohngemeinschaft), zur Untermiete und in einem Wohnheim. Bei den Eltern – im so genannten „Hotel Mama“ – wohnen 18 % aller Studierenden; ihr Anteil blieb in den vergangenen Jahren relativ konstant. Etwa zwei Drittel der Studierenden sind Nachfrager auf dem privaten Wohnungsmarkt: 31 % in einer Wohngemeinschaft, 23 % mit dem Partner und 13 % allein in einer Mietwohnung. Mieter in einem Wohnheim sind 14 % der Studierenden. Der Anteil der Studierenden, die zur Untermiete wohnen, ist mit weniger als 1 % sehr gering²⁷.

In den Wohnheimen des Studentenwerkes werden in Dresden insgesamt 6.100 Plätze angeboten. Die Qualität der Wohnheime hat sich in den vergangenen Jahren beständig verbessert: Etwa 80 % der Plätze befinden sich inzwischen in sanierten Wohnheimen, fast alle Zimmer sind Einbettzimmer bzw. Einzelapartments²⁸. Seit Anfang der 1990er Jahre hat sich der Anteil der Studierenden, die in Studentenwohnheimen wohnen, allerdings stetig verringert. Der Trend weg vom Wohnheim in die

Studentische Wohnformen in Dresden 1991 bis 2008



Datengrundlage: Studentenwerk Dresden 2007, Schätzung der TU Dresden

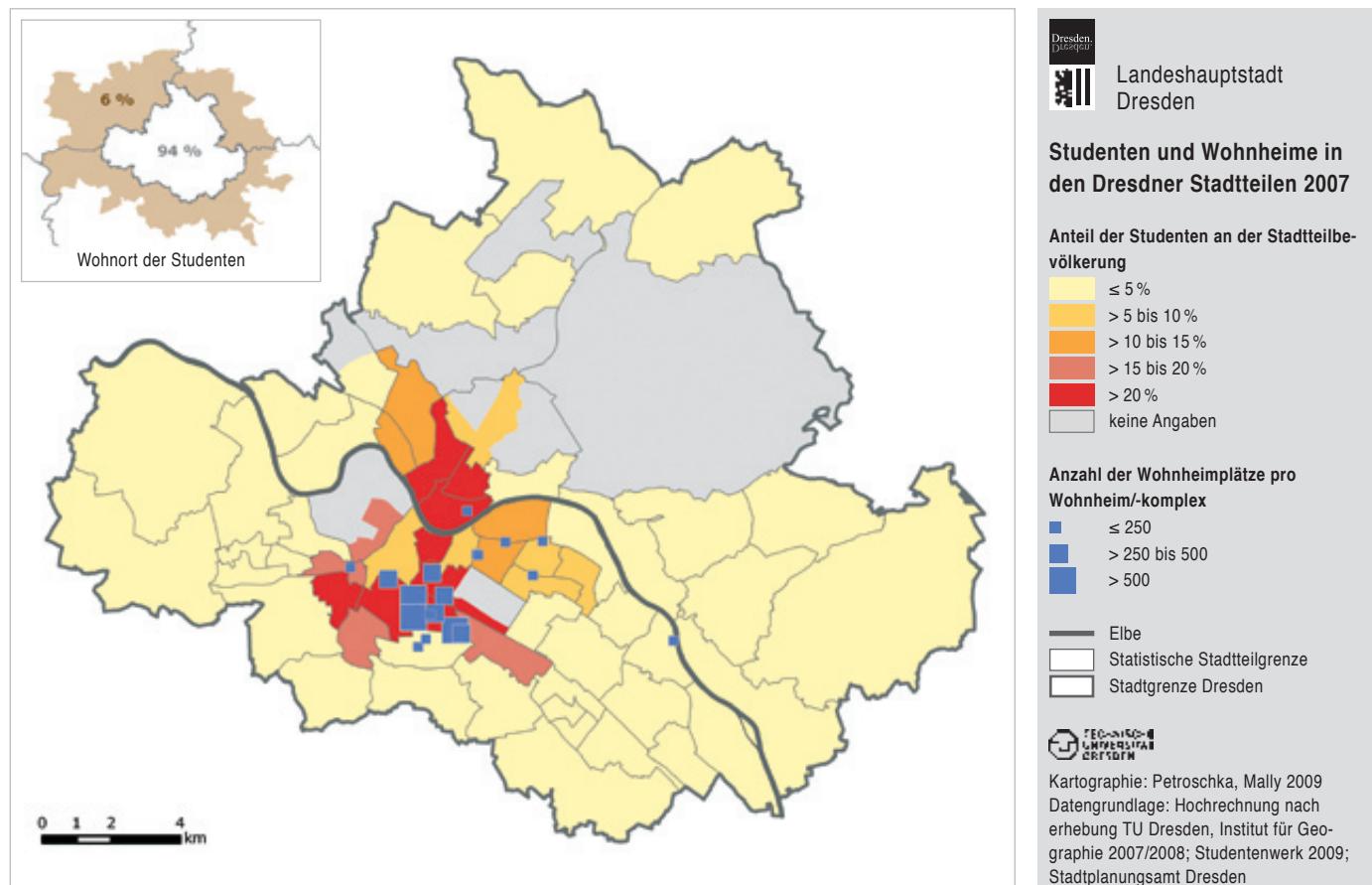
²⁴ Bundesagentur für Arbeit 2009

²⁵ Bleibt ein Haushalt die Miete seiner Wohnung langfristig schuldig, kann es zu einer Räumungsklage des Vermieters und schließlich zur Zwangsräumung der Wohnung kommen. Im Jahr 2007 wurden in Dresden monatlich 47 Zwangsräumungen verzeichnet, von denen aber knapp ein Drittel abgewendet werden konnte.

²⁶ Die Daten beziehen sich auf die TU Dresden, an der im Wintersemester 2008/2009 rund 35.100 der etwa 40.500 Studierenden in Dresden eingeschrieben waren. (TU Dresden 2009)

²⁷ Eigene Schätzungen für das Jahr 2008 auf Basis der 18. Sozialerhebung des Studentenwerkes Dresden, Erhebungszeitraum 2006

²⁸ Studentenwerk Dresden 2009: Wohnheimkatalog



eigene Wohnung – ob allein, mit Partner oder in einer WG – wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Denn für über 80 % der Dresdner Studierenden ist die eigene Wohnung die gewünschte Wohnform. Ein wesentlicher Grund dafür, dass viele Studierende diesen Wunsch auch umsetzen können, ist sicher der in Dresden bestehende Mietermarkt mit recht moderaten Mietpreisen. Im Mittel gibt ein Student im Monat 230 Euro für die Warmmiete seiner Wohnung aus²⁹.

Die Wohnstandorte der Studierenden konzentrieren sich auf die inneren Quartiere der Stadt. Die höchsten Anteile erreichen die Stadtteile in der Nähe des Campus der TU Dresden: Löbtau, Südvorstadt Ost und West, die zentralen Quartiere Altstadt und Seevorstadt Ost sowie die nördlich der Elbe gelegenen Quartiere Innere Neustadt, Äußere Neustadt und Leipziger Vorstadt. Weitere Quartiere mit Studentenanteilen von über 15 % an der Wohnbevölkerung sind Plauen,

Löbtau Nord, Friedrichstadt und Strehlen. In Stadtteilen, die mehr als vier Kilometer vom Stadtzentrum entfernt liegen, ist der Anteil der Studierenden an der Wohnbevölkerung kleiner als 5 %. Im nahen Umland Dresden sind die Anteile noch geringer; wenn auch 6 % aller Dresdner Studierenden dort ihren Wohnsitz haben³⁰.

²⁹ Studentenwerk Dresden 2007

³⁰ Die Angaben beruhen auf einer Hochrechnung von Daten zweier Umfragen, die am Institut für Geographie der TU Dresden unter Studierenden der TU Dresden im Jahr 2007 und 2008 durchgeführt wurden (TU Dresden 2008; Killisch u.a. 2009)

5 Wohnungsmarktregion Dresden

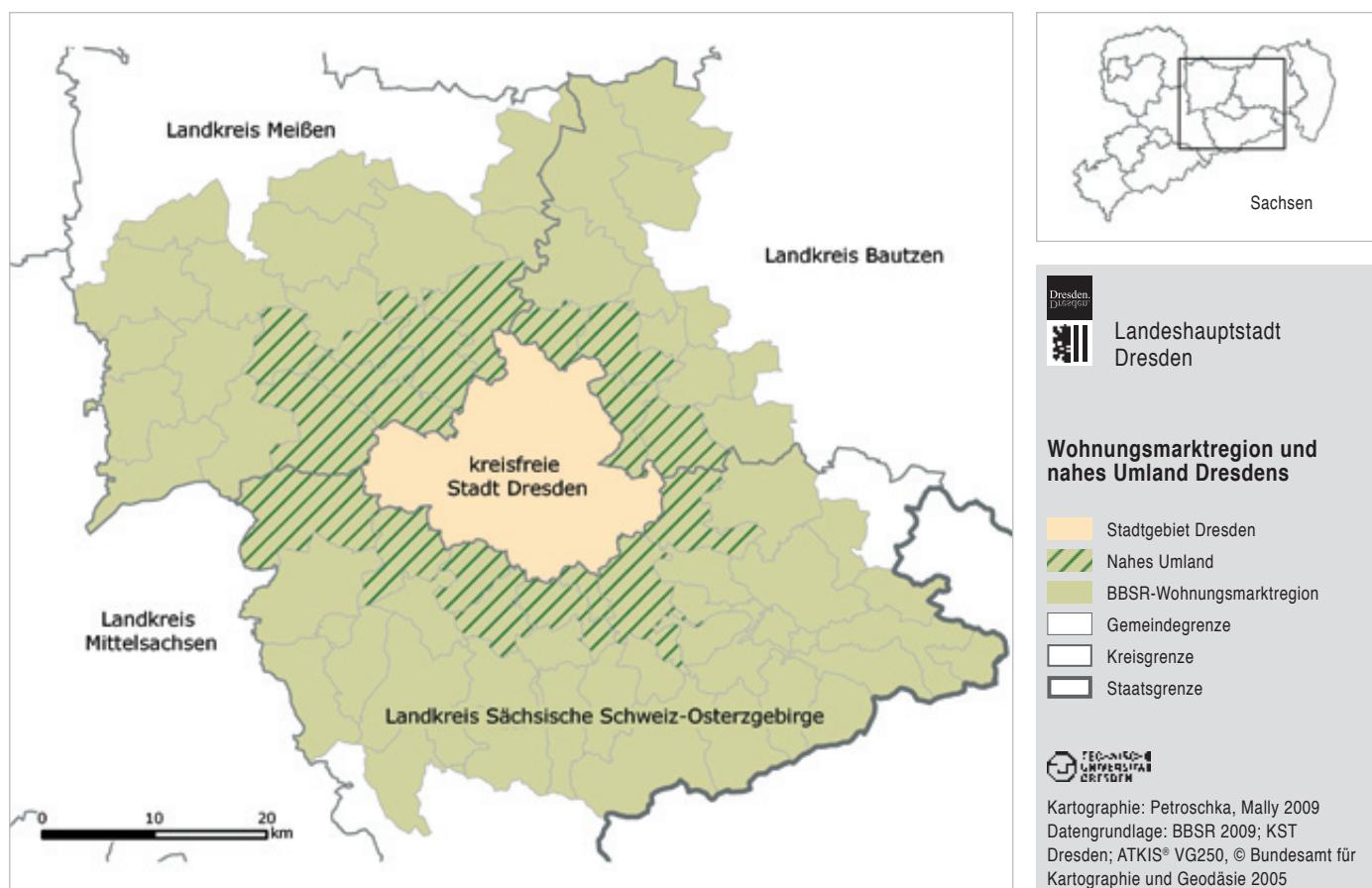
5.1 Abgrenzung der Wohnungsmarktregion

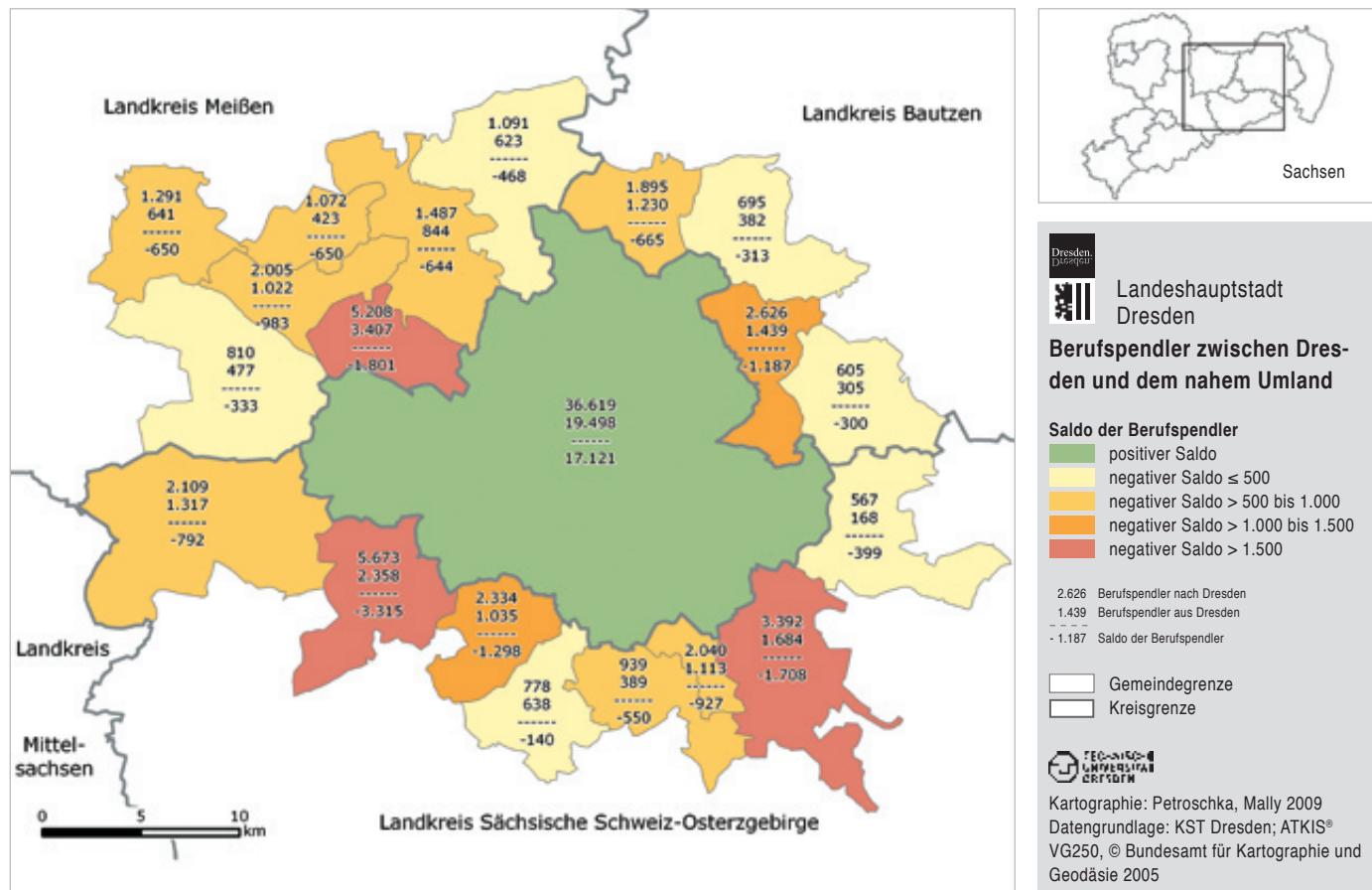
Die bisherigen Betrachtungen zum Dresdner Wohnungsmarkt waren räumlich auf das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden beschränkt. In Zeiten hoher Mobilität und hoher Wohnansprüche sind Wohnungsmärkte jedoch regionale Märkte und nicht durch administrative Stadtgrenzen fassbar. Zur Beschreibung der regionalen Ausdehnung der Wohnungsmärkte dient das Konzept der Wohnungsmarktregionen, für die unterschiedliche Methoden der Abgrenzung bestehen. Nach Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raum-

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

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

Umland als Wohnungsmarktregion analysiert (vgl. Karte in Kapitel 1). Damit wird die Wohnungsmarktregion zwar nicht in ihrer vollen Ausdehnung erfasst, aber zumindest ein erster Schritt zu einer regionalen Betrachtung der Wohnungsmarktentwicklung vorgenommen. Die Beschränkung auf das nahe Umland ergibt sich vor allem aus Gründen der Datenverfügbarkeit. Für die BBSR-Wohnungsmarktregion als räumliche Bezugsebene liegen keine Veröffentlichungen statistischer Daten vor, für die Gemeinden des nahen Umlandes konnten die Daten jedoch recherchiert werden. So kann zumindest auf Basis dieser vorhandenen Daten ein erster Eindruck von den Strukturen und





Entwicklungen innerhalb der Wohnungsmarktregion vermittelt werden.

Ein Indikator für die Verflechtung zwischen Dresden und dem nahen Umland ist die Zahl der Berufspendler. Etwa 36.600 Bewohner des nahen Umlands hatten im Jahr 2007 einen Arbeitsplatz in Dresden. Der Anteil der Pendler nach Dresden an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort beträgt für die Gemeinden des nahen Umlands im Mittel 36%; am höchsten ist er in Bannowitz (55,9%) und Moritzburg (48,3%). Aus Dresden pendeln rund 19.500 Beschäftigte zu Arbeitsstätten im nahen Umland, das sind 11% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Dresden. Der Saldo der Berufspendler mit dem nahen Umland ist aus Sicht der Stadt Dresden deutlich positiv. Seit 2001 hat der Pendleranteil in beide Richtungen stetig zugenommen.

Für den Dresdner Wohnungsmarkt ist die hohe Zahl der Einpendler nach Dresden ein Indiz für eine relativ große potenzielle Wohnungsnotfrage. Das Wohnungsangebot im nahen Umland wird derzeit offenbar von vielen Haushalten hinsichtlich Qualität bzw. Preis als attraktiver bewertet als das Wohnungsangebot der Stadt Dresden, so dass ein Wohnstandort im Umland auch dann gewählt wird, wenn er mit einem längeren Arbeitsweg verbunden ist³¹.

5.2 Wohnungsnotfrage

Im Jahr 2008 wohnten im nahen Umland Dresdens rund 287.000 Menschen, davon knapp die Hälfte in den vier größten Städten Pirna, Freital, Radebeul und Meißen. Zwischen 2005 und 2008 ist die Einwohnerzahl in den Umlandgemeinden im Mittel um 1,3% gesunken, wobei die höchsten Rückgänge in Dörrröhrsdorf-Dittersbach (-5,9%) und Arnsdorf (-2,6%) sowie in den Städten Meißen (-2,5%) und Pirna (-2,4%) zu verzeichnen waren. Lediglich in Dohna (+1,0%) und Radebeul (+0,8%) kam es in diesem Zeitraum zu einem leichten Anstieg der Einwohnerzahl. Der Einwohnergewinn der Stadt Dresden betrug zwischen 2005 und 2008 +3,4%.

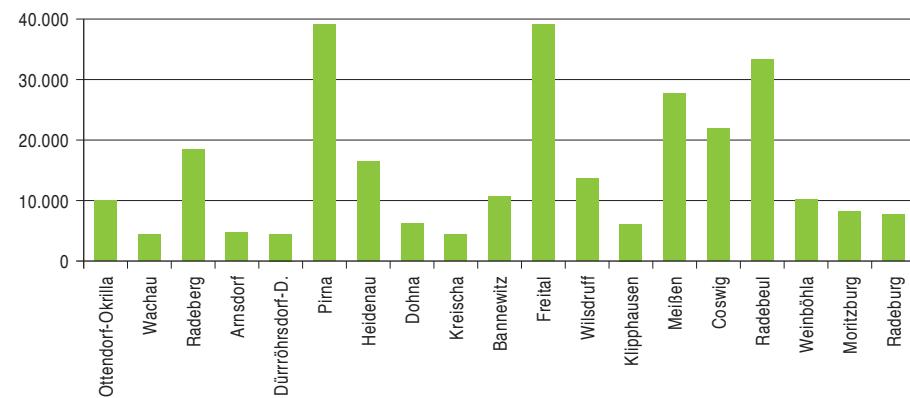
Im Mittel der Jahre 2005 bis 2008 verzeichneten zwölf der neunzehn Gemeinden des nahen Umlands sowohl einen negativen Saldo aus Geburten und Sterbefällen (natürlicher Saldo) als auch eine negative Bilanz aus Zu- und Fortzügen (Wanderungssaldo). Innerhalb dieser Gruppe gibt es jedoch erhebliche Unterschiede: Während beispielsweise die rückläufige Bevölkerungsentwicklung der Städte Meißen und Pirna hauptsächlich durch eine negative Differenz aus Geburten und Sterbefällen hervorgerufen wird, geht sie in Dörrröhrsdorf-Dittersbach vor allem auf Wanderungsverluste zurück³². Dohna, Radebeul, Moritzburg, Freital und Bannowitz bilden

eine zweite Gruppe von Gemeinden, die ihre negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zumindest zum Teil durch Wanderungsgewinne kompensieren konnten. Lediglich Wilsdruff und Wachau gehören zur dritten Gruppe der Gemeinden mit einem positiven natürlichen Saldo, die jedoch gleichzeitig negativem Wanderungssaldo aufweisen. In keiner Gemeinde des nahen Umlands waren im Mittel der Jahre 2005 bis 2008 beide Salden positiv.

In der Bilanz der Wanderungsbewegungen zwischen Dresden und dem nahen Umland kam es im Zeitraum 2002 bis 2007 zu Einwohnergewinnen des Umlands. Vor allem Bannowitz, Radebeul und Moritzburg erzielten einen deutlich positiven Wanderungssaldo mit Dresden. Andere Gemeinden, beispielsweise die Städte Radeberg, Coswig und Meißen, mussten dagegen Einwohnerverluste an Dresden hinnehmen. Im Jahr 2007 war der Wanderungssaldo zwischen Dresden und dem nahen Umland nahezu ausgeglichen.

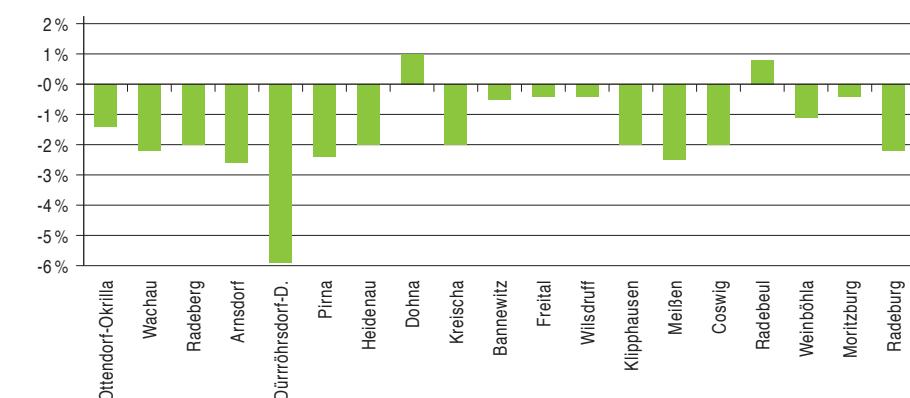
Die Bevölkerungsentwicklung im nahen Umland gibt jedoch nur bedingt Auskunft über die Entwicklung der Wohnungsnotfrage, da Wohnungen nicht von Einzelpersonen, sondern von Haushalten nachgefragt werden. Über die Zahl der Haushalte im nahen Umland liegen keine Statistiken auf Gemeindeebene vor. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes kam es in Sachsen trotz rückläufiger Einwohnerzahlen zu einem leichten Anstieg der Zahl der Haus-

Einwohnerzahlen der Gemeinden des nahen Umlands 2005 und 2008



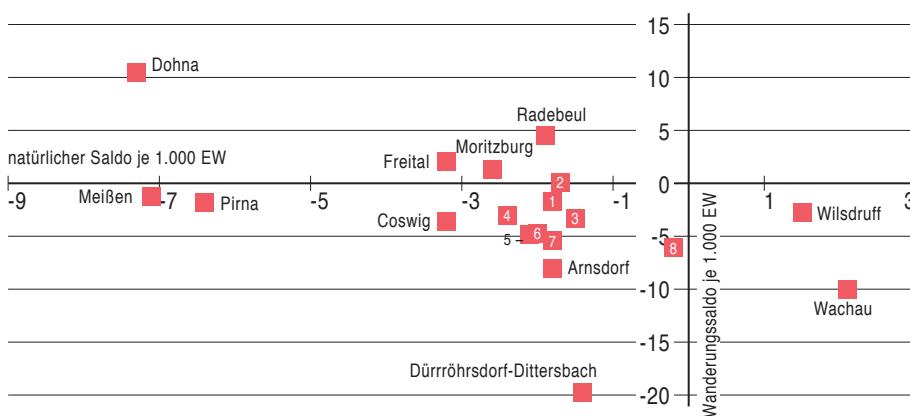
Datengrundlage: KST Dresden, Statistisches Landesamt Sachsen

Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinden des nahen Umlands 2005 bis 2008



Datengrundlage: KST Dresden, Statistisches Landesamt Sachsen

Natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des nahen Umlands 2005 bis 2008



1 Weinböhla; 2 Bannewitz; 3 Ottendorf-Okrilla; 4 Radeberg; 5 Kreischa, 6 Heidenau; 7 Radeburg; 8 Klipphausen

(dargestellt sind die Mittelwerte der Salden der Jahre 2005 bis 2008)

Datengrundlage: KST Dresden, Statistisches Landesamt Sachsen

³¹ Diese Aussage verdeutlicht lediglich eine Tendenz und vernachlässigt eine Reihe von Einflussfaktoren. (Dass ein Berufspendler auf dem Weg zur Arbeit die Stadtgrenze der Stadt Dresden überschreitet, sagt beispielsweise nichts über die tatsächliche Entfernung zwischen Wohnung und Arbeitsort aus. Auch der Arbeitsweg eventueller weiterer Haushaltsangehöriger wird nicht berücksichtigt.)

³² Die hohen Wanderungsverluste in Dörrröhrsdorf-Dittersbach resultieren zum Großteil aus der Schließung eines Ausländerheimes mit etwa 170 Bewohnern im Jahr 2006. Aufgrund der vergleichsweise geringen Bevölkerungszahl der Gemeinde (2008 4.470 Einwohner) wirkt sich dies relativ deutlich auf die Bevölkerungsentwicklung aus. Diese Besonderheit ist auch bei den nachfolgenden Interpretationen zu beachten.

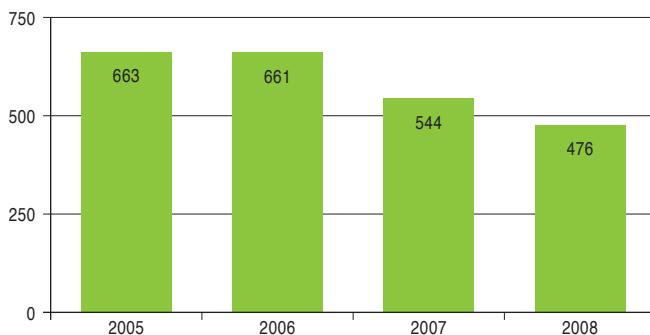
halte. Grund dafür ist der Trend zu einer anhaltenden Verkleinerung der Haushalte. Nach einer aktuellen Prognose des Statistischen Landesamtes setzt sich dieser Trend der Haushaltverkleinerung in den nächsten Jahren zwar fort, wird aber die Einwohnerverluste nicht mehr kompensieren können. Aus diesem Grund wird für alle Kreise Sachsen, ausgenommen der Landeshauptstadt Dresden, bis 2020 von einem Rückgang der Zahl der Haushalte ausgegangen (Schulz 2009).

5.3 Wohnungsangebot

Die Gemeinden des nahen Umlands von Dresden verfügten 2008 über insgesamt 149.000 Wohnungen, d.h. in der Umlandregion werden noch einmal halb so viele Wohnungen angeboten wie in der Stadt Dresden. Mehr als die Hälfte der Wohnungen des nahen Umlands befindet sich in den vier großen Städten Pirna (22.900 Wohnungen), Freital (20.200 Wohnungen), Meißen (18.300 Wohnungen) und Radebeul (16.400 Wohnungen). Seit 2005 hat die Zahl der Wohnungen im nahen Umland leicht zugenommen (+0,7%). Die Entwicklung in den einzelnen Gemeinden verlief jedoch sehr unterschiedlich. In den größeren Städten war eine Stagnation bzw. ein leichter Rückgang der Zahl der Wohnungen zu beobachten (z.B. Meißen und Pirna jeweils -0,5%), welcher unter anderem auf Wohnungsrückbau im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost zurückzuführen ist. Dagegen ist die Zahl der Wohnungen in anderen Gemeinden überdurchschnittlich gestiegen (z.B. Moritzburg +3,3%, Bannewitz +2,3%). Die Gemeinden, in denen die Zahl der Wohnungen zwischen 2002 und 2007 besonders stark zunahm, wiesen im gleichen Zeitraum alle einen deutlich positiven Wanderungssaldo mit der Stadt Dresden auf. Das zusätzliche Wohnungsangebot wurde vermutlich zum Teil durch Zugezogene aus der Stadt Dresden nachgefragt.

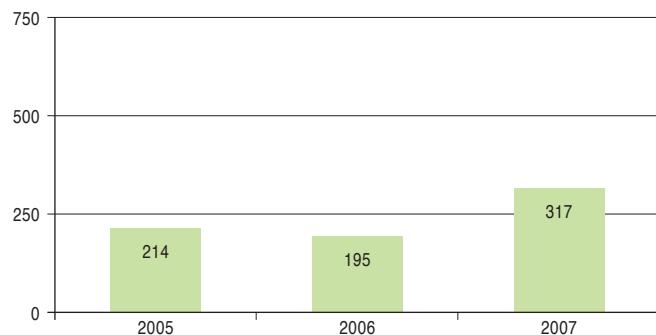
Insgesamt entstanden im Jahr 2008 im nahen Umland 476 neue Wohnungen. Die Zahl der jährlichen Wohnungsneubauten im gesamten nahen Umland lag damit geringfügig unter dem Niveau der Neubauten in der Stadt Dresden. Verglichen mit dem Jahr 2005, als noch 660 Wohnungen fertig gestellt wurden, lag die Zahl der Baufertigstellungen 2008 deutlich niedriger. Diese Entwicklung ist auch auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Dresden zu beobachten und erklärt sich aus dem Wegfall der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2006 sowie der Mehrwertsteuererhöhung zum 1. Januar 2007. In den einzelnen Umlandgemeinden war die Zahl der Baufertigstellungen und deren Entwicklung aber sehr unterschiedlich.

Baufertigstellungen von Wohnungen in Gemeinden des nahen Umlands 2005 bis 2008



Datengrundlage: KST Dresden, Statistisches Landesamt Sachsen

Rückgebaute Wohnungen in Gemeinden des nahen Umlands 2005 bis 2007



Datengrundlage: KST Dresden, Statistisches Landesamt Sachsen

Im Vergleich zu den 1990er Jahren sind im nahen Umland die Baufertigstellungen von Wohnungen, die Baugenehmigungen und auch die Neuausweisungen von Wohnbauflächen deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2008 wurden im nahen Umland für 326 Wohngebäude (fast ausschließlich Ein- und Zwei-Familienhäuser) Baugenehmigungen erteilt, in Dresden waren es im gleichen Jahr 406 Wohngebäude. Seit dem kurzen Boom der Baugenehmigungen im Jahr 2006, als im Umland 580 und in Dresden 624 Wohngebäude genehmigt wurden, geht die Zahl der Baugenehmigungen zurück. Auch die Wohnbauflächenausweisung liegt auf sehr niedrigem Niveau: Gegenüber dem vorhandenen Potenzial noch nicht bebauter Flächen in bereits genehmigten und entwickelten Gebieten kommt den Neuausweisungen eine sehr geringe quantitative Bedeutung zu. Bei den Neuausweisungen handelt es sich vorrangig um kleinere Flächen in innerörtlichen Lagen, die der Lückenschließung und geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen. Aufgrund der relativ geringen Nachfrage im Eigenheimbau stehen den Haushalten große Wahlmöglichkeiten offen. Flächen in guter und sehr guter Lage werden bevorzugt nachgefragt und kleine, integrierte Standorte gegenüber großen Wohngebieten präferiert.

Durch Rückbaumaßnahmen wurden im Zeitraum 2005 bis 2007 insgesamt 726 Wohnungen des nahen Umlands vom Markt genommen, davon 317 Wohnungen im Jahr 2007. Über 80 % des Rückbauvolumens der Jahre 2005 bis 2007 entfielen auf die Städte Pirna (303 Wohnungen), Meißen (195 Wohnungen) und Freital (92 Wohnungen). In drei Gemeinden fanden dagegen keine Rückbaumaßnahmen statt, in neun weiteren Gemeinden betrafen sie weniger als zehn Wohnungen³³.

Die Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands des nahen Umlands ist durch einen relativ hohen Anteil an selbstgenutzttem Privateigentum gekennzeichnet. Ein Indikator für

die große Bedeutung des selbstgenutzten Privateigentums ist der Eigenheimanteil, d.h. der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand, der im nahen Umland rund 33 % beträgt. Mit bis zu 70 % ist der Eigenheimanteil in Moritzburg, Klipphausen, Weinböhla und Wachau am höchsten. In den größeren Städten des nahen Umlands liegt er allerdings deutlich darunter (z.B. Heidenau 11,4 %, Meißen 15,7 %)³⁴.

Auch die Bedeutung der institutionellen Wohnungsanbieter als Vermieter im nahen Umland ist relativ hoch. Der Marktanteil der kommunalen Wohnungsgesellschaften beträgt etwa 15 %, der der Wohnungsgenossenschaften etwa 13 %³⁵. Das größte kommunale Wohnungsunternehmen, die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, besitzt rund 6.300 Wohnungen, die Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen eG als größter genossenschaftlicher Vermieter rund 3.400 Wohnungen.

Die Wohnfläche einer Wohnung im nahen Umland betrug 2008 im Mittel 75,3 m². Damit liegt die mittlere Wohnfläche im nahen Umland etwa 9 m² über dem Mittelwert für die Stadt Dresden, was vor allem eine Folge des höheren Eigenheimanteils im Umland ist. Innerhalb der Gemeinden des nahen Umlands zeigt sich eine starke Differenzierung der mittleren Wohnfläche. Sie reicht von nur 61 m² in Heidenau bis 88,3 m² in Moritzburg.

³³ Die Zahlen der Rückbaustatistik beruhen auf den Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen über Baufertigstellungen. Die Daten wurden in der Broschüre „Dresden und sein Umland“ von der Kommunalen Statistikstelle Dresden auf Gemeindeebene veröffentlicht. Abweichungen zu statistischen Angaben über Rückbauten im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost ergeben sich zum einen aus den unterschiedlichen Zeitpunkten der amtlichen Registrierung der Rückbaumaßnahmen und zum anderen daraus, dass nicht alle Wohnungsabrisse dem Statistischen Landesamt gemeldet werden. Aus diesem Grund wird der Umfang des Wohnungsrückbaus mit diesen Daten tendenziell „unterschätzt“.

Wohnungsunternehmen des nahen Umlands mit über 2.000 eigenen Wohnungen

Name des Wohnungsunternehmens	Wohnungen
kommunale Wohnungsunternehmen	
Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH	6.300
Wohnungsgesellschaft Freital mbH	3.500
Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltungs-gesellschaft Heidenau mbH	2.900
Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungs-gesellschaft Meißen mbH	2.700
WBV Wohnbau- und Verwaltungs-GmbH Coswig	2.500

Wohnungsgenossenschaften

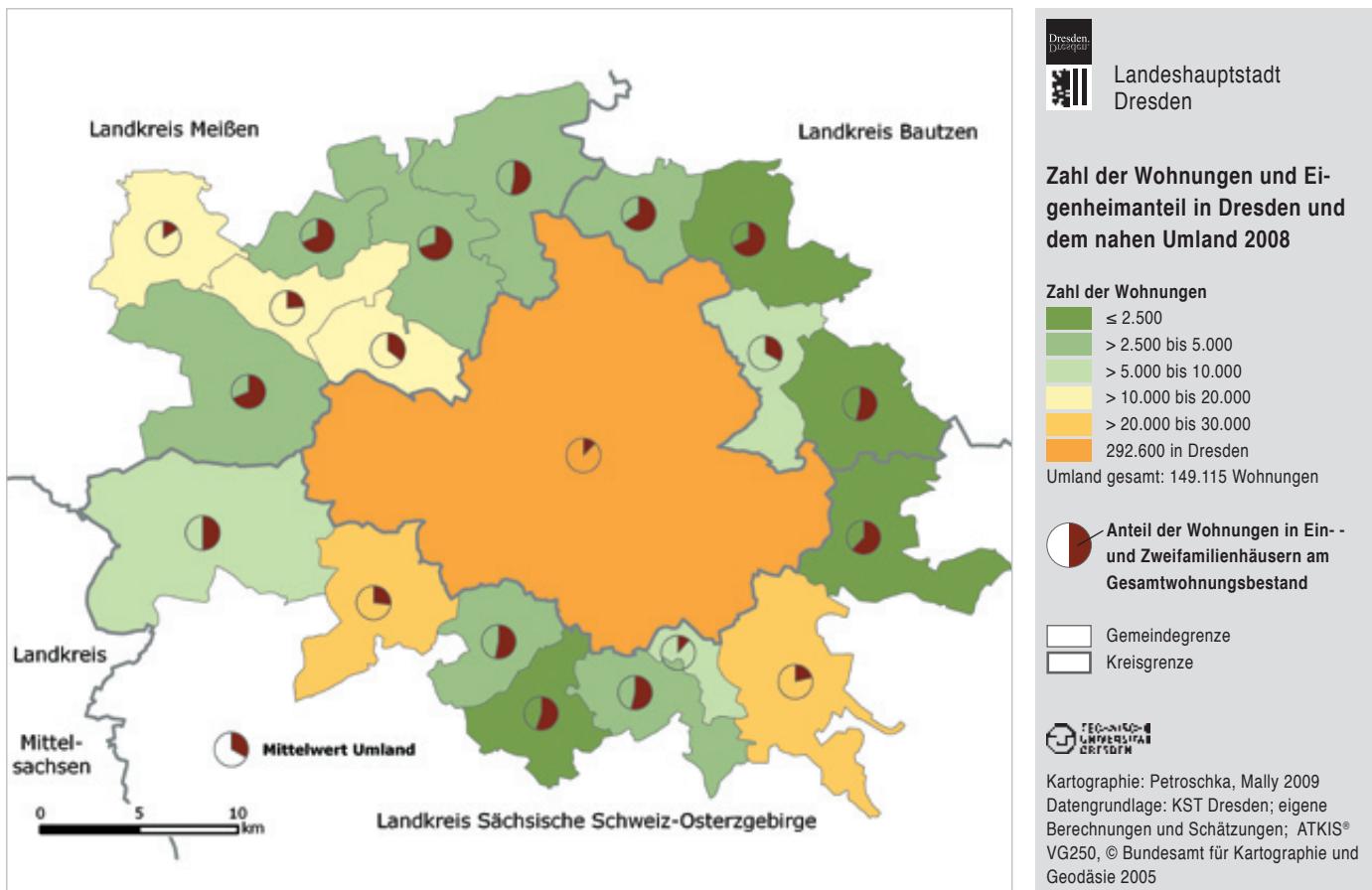
Wohnungsgenossenschaft Coswig/Sachsen eG	3.400
Freitaler Wohnungsgenossenschaft eG	2.500
Gemeinnützige Wohnungsbau-genossenschaft (GWG) Meißen eG	2.300

Datengrundlage:

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

³⁴ Der Anteil des selbstgenutzten Privateigentums am Wohnungsbestand wurde ausgehend vom Anteil der Eigenheime an den Wohngebäuden für jede Gemeinde des nahen Umlands geschätzt.

³⁵ Tendenziell ist der Marktanteil der kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften in größeren Städten höher als in kleineren Gemeinden. Eine kleinräumige Betrachtung der Marktanteile auf Ebene der Gemeinden ist aber nicht ohne Weiteres möglich, da sich die Bestände einiger Anbieter auf mehrere Gemeinden erstrecken.



5.4 Wohnungsmarkt

Der Wohnungsleerstand wird nicht in allen Gemeinden des nahen Umlands systematisch erfasst. Basierend auf einer Berechnung der Sächsischen Aufbaubank (SAB) kann aber ein Überblick über die Leerstandssituation im Wohnungsbestand des nahen Umlands im Jahr 2006 gegeben werden³⁶. In der Mehrzahl der Gemeinden lag der Wohnungsleerstand 2006 mit unter 4 % auf einem sehr niedrigen Niveau. Deutlich höhere Wohnungsleerstände wiesen die größeren Städte auf. In Heidenau und Meißen war der Leerstand von Wohngebäuden mit 15 % und mehr am höchsten. In Pirna und Freital standen 10 % bis unter 15 % der Wohnungen leer, in Coswig, Radeberg und Dohna 4 % bis unter 10 %.

Ein systematischer Vergleich des Mietniveaus ist für die Gemeinden des nahen Umlandes nicht möglich. Lediglich fünf Gemeinden (Coswig, Meißen, Pirna, Radeberg, Radebeul) verfügen über einen Mietspiegel, der als Datengrundlage dienen kann. Alle fünf Gemeinden haben einen Tabellenmietspiegel erstellt, in dem nach unterschiedlichen Merkmalen differenziert Mittelwerte und Spannen der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewiesen werden. Die Merkmale und Klassen zur Differenzierung der Felder der Mietspiegeltabellen sind allerdings sehr unterschiedlich, so dass selbst für die vorliegenden Mietspiegel kein

unmittelbarer Vergleich der Mietniveaus möglich ist. Um dennoch eine Abschätzung der Mietniveaus vornehmen zu können, wurden die Tabellenfelder für Wohnungen der besten Ausstattung, mittleren Wohnlage, mittleren Wohnunggröße und der zwei Baujahresgruppen Altbauten bis 1918 und Neubauten nach 1990 ausgewählt.

Die höchsten Mieten werden in der Stadt Radebeul erreicht. Hier liegen die Werte im Mittel um rund 50 Cent über denen der Landeshauptstadt Dresden. In den anderen vier Städten mit Mietspiegeln liegen die Werte unter denen Dresdens.

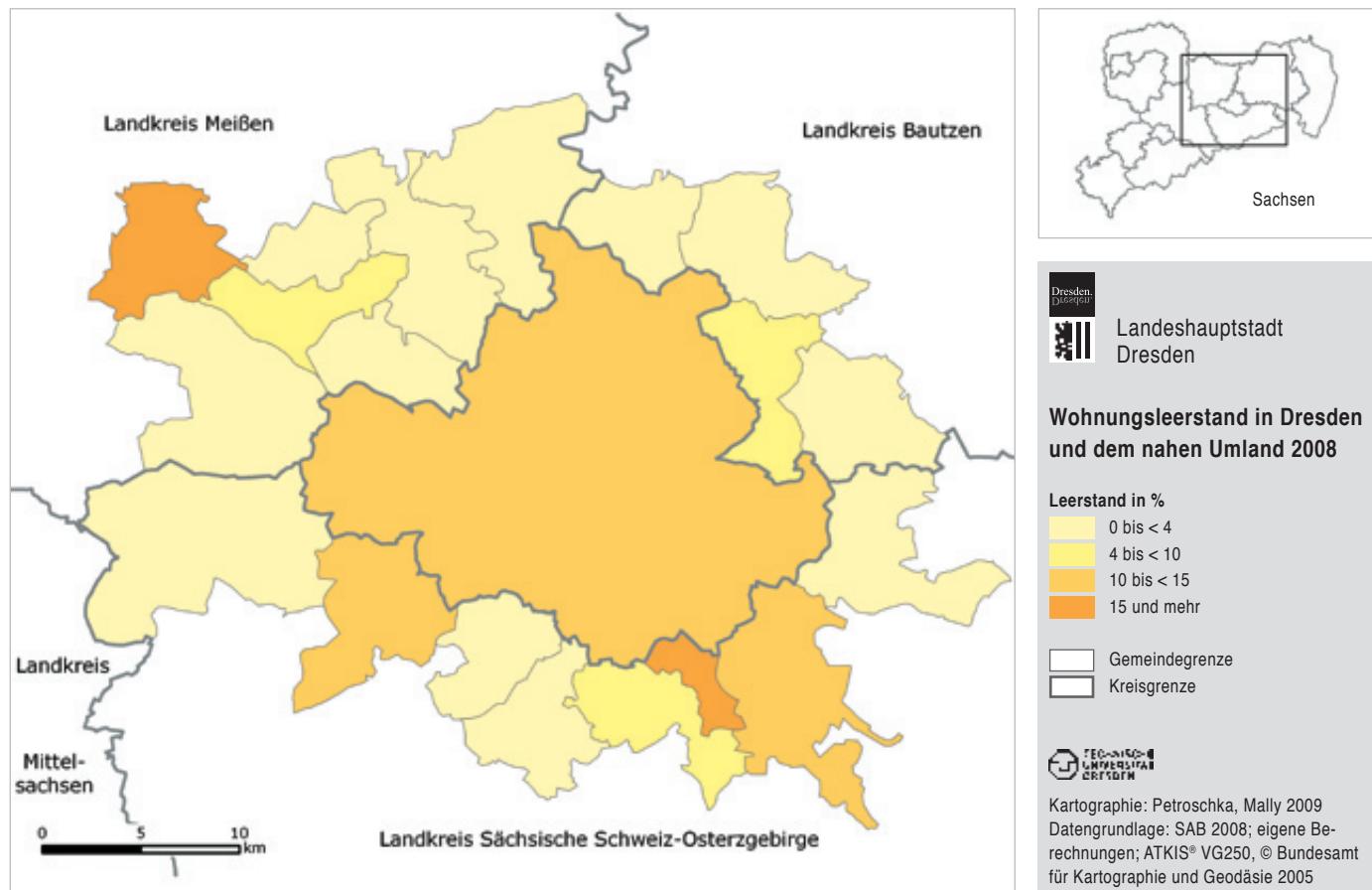
Auch ein Vergleich der Preise für Wohnbauflächen ist für das nahe Umland nicht in der Differenziertheit möglich wie für die Stadt Dresden. Die als Datengrundlagen vorliegenden Grundstücksmarktberichte des (ehemaligen) Landkreises Sächsische Schweiz (2009), des (ehemaligen) Weißenitzkreises (2009) und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

Insgesamt sind im nahen Umland die Zahl der Verkaufsfälle, der Geldumsatz und die Prei-

se für Wohnbauflächen seit 2007 relativ stabil. Mit Ausnahme der Gemeinde Radebeul, wo in sehr guten Lagen Kaufpreise von 220 Euro/m² erreicht werden, liegen alle anderen Umlandgemeinden unter dem Preisniveau von Dresden. In Dresden werden für Flächen zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in sehr guten Lagen durchschnittlich 210 Euro/m² gezahlt, in mittleren Lagen 131 Euro und in einfachen Lagen 88 Euro/m². Relativ hohe Kaufpreise von 136 bis 110 Euro/m² werden in Freital, Moritzburg, Pirna, Bannowitz, Weinböhla, Heidenau und Dohna erzielt. Die Gemeinden mit den niedrigsten Preisen sind Dürrröhrsdorf-Dittersbach, Klipphausen und Wilsdruff.

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

³⁶ Die Leerstandsdaten der Sächsischen Aufbaubank basieren auf zwei Quellen: Erstens wurden Leerstandsangaben von Kommunen übernommen, wenn diese den Leerstand im Rahmen des Wohnungsmarkt- bzw. Stadtumbau-Monitoring mit nachvollziehbarer Methodik erfasst haben; zweitens wurde im Fall fehlender kommunaler Daten der Leerstand rechnerisch mit Hilfe der Statistischen Landesamtes Sachsen ermittelt (Fortschreibung des Gebäudebestandes; Mikrozensus).



Mietspannen in Dresden und ausgewählten Gemeinden des nahen Umlandes ab 2006

Stadt	Mietspiegel gültig ab	Definition der Tabellenfelder alle: beste Ausstattung	Mietspannen in Euro/m ²	
			Baualter	
Dresden	2008	mittlere Lage, 51 bis 75m ²	bis 1918	nach 1990
Radebeul	2007	ohne Lage, bis 100m ²	4,71 - 5,78	5,10 - 6,48
Radeberg	2006	mittlere Lage, ab 51m ² ; bis 1945, nach 1992	5,11 - 6,50	5,11 - 6,96
Meißen	2009	mittlere Lage, 46 bis 60m ² , ohne Baualter	4,76 - 5,00	4,76 - 5,57
Coswig	2009	ohne Lage, 46 bis 60m ² ; bis 1948, nach 1991	4,30 - 6,10	3,90 - 5,50
Pirna	2008	ohne Lage, 51 bis 78m ²	5,10 - 6,90	3,50 - 5,70

Datengrundlage: Mietspiegel der Städte Dresden 2008, Radebeul 2007, Radeberg 2006, Meißen 2009, Coswig 2009, Pirna 2008

6 Wohnungsmarktprognose und Bauplanungen

6.1 Bevölkerungsprognose

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Dresden für die Landeshauptstadt bis zum Jahr 2025 geht mittelfristig von einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahl aus.

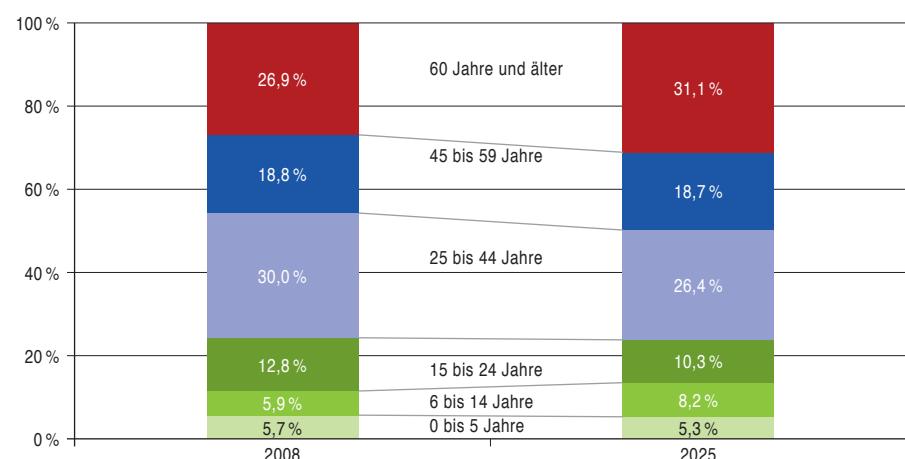
Diese Vorausberechnung basiert auf folgenden zentralen Annahmen:

- Die zusammengefasste Geburtenziffer wird bis 2010 noch leicht zunehmen bis auf den Wert 1,5 (2007: 1,4) und danach konstant bleiben;
- bis zum Jahr 2020 wird die Lebenserwartung der Frauen um gut 2,5 Jahre und die der Männer um gut 3 Jahre ansteigen;
- der Saldo der Zu- und Fortzüge wird während des gesamten Prognosezeitraums positiv bleiben, aber er wird geringer (2008: +4.375; Annahme für 2024: +640). Diese Annahme abnehmender Wanderungsgewinne gründet in erster Linie auf der Vermutung, dass in Folge der Verringerung der hochmobilen Bevölkerung (18- bis 30-Jährige) in Deutschland die Zuzüge sowohl aus Westdeutschland als auch aus den neuen Bundesländern (ohne Dresdner Umland) rückläufig sein werden.

Bis zum Jahr 2016 wird, altersstrukturell bedingt, neben einem Wanderungsgewinn auch ein Geburtenüberschuss erwartet, der danach einem Sterbeüberschuss weicht. Letzterer wird aber durch Zuwanderungsüberschüsse mehr als kompensiert. Entsprechend der Prognose wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2021 zunehmen, danach folgt wieder ein leichter Rückgang; im Jahr 2025 liegt die Bevölkerungszahl gut 3 % über dem Wert von 2008.

Die demographische Alterung wird sich aller Voraussicht nach fortsetzen, d.h. der Anteil der älteren und alten Bevölkerung an der Gesamt-

Bevölkerungsprognose: Altersstruktur der Dresdner Bevölkerung 2008 und 2025 im Vergleich



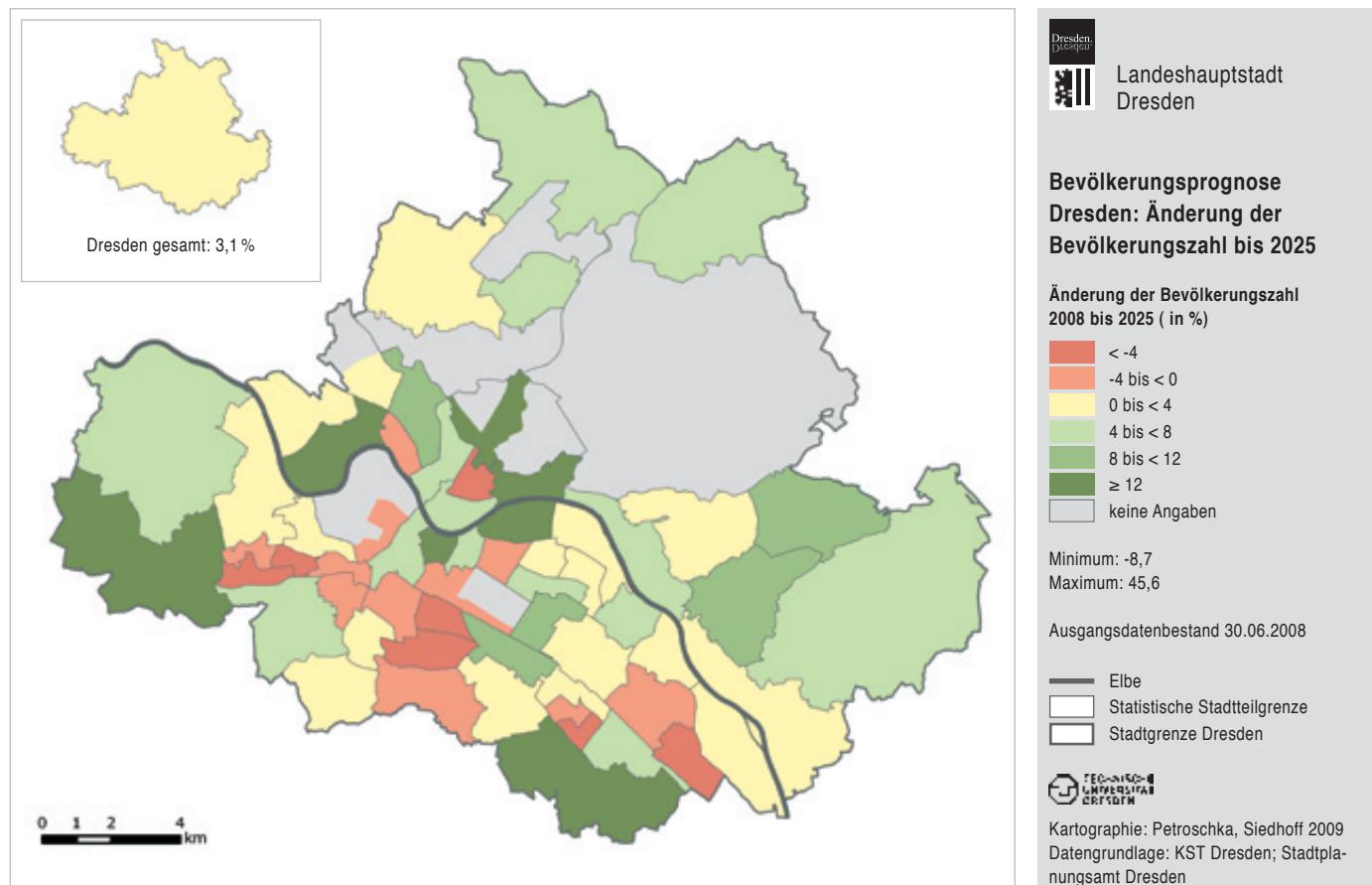
Datengrundlage: KST Dresden

bevölkerung wird zunehmen. Entsprechend wird das Durchschnittsalter weiter ansteigen, im Zeitraum 2008 bis 2025 um rund 2,5 Jahre.

Während der Anteil der ab 60-Jährigen im nämlichen Zeitraum von 27 % auf 31 % der Bevölkerung zunehmen wird, nimmt insbesondere die Bevölkerung zwischen 18 und 45 Jahren sowohl absolut (-31.000) als auch anteilig (von 41 % auf 34 %) spürbar ab. Damit sind die für die Dynamik des Wohnungsmarktes bedeutsamen Gruppen der Haushaltsgründer und der Haushaltserweiterer von der demographischen Entwicklung besonders betroffen.

Leichte Zunahmen erfahren hingegen die Altersgruppen zwischen 3 und 17 Jahren (wodurch die Entwicklung der zuvor genannten Altersgruppen in der Zeit nach 2025 ggf. günstiger ausfallen wird). Diese Zunahme ist vornehmlich das Ergebnis des fast kontinuierlichen Anstiegs der Geburtenhäufigkeit nach ihrem extremen Tiefpunkt im Jahr 1994 bis (entsprechend der Prognoseannahmen) zum Jahr 2010.

In räumlicher Differenzierung wird sich auch zukünftig ein Nebeneinander von wachsenden, stagnierenden und schrumpfenden Stadtteilen zeigen. Besonders hohe Bevölkerungszunahmen von über 10 % werden in Pieschen-Nord/Trachenberge, Gönnsdorf/Pappritz, Gompitz/Altfranken, der Radeberger Vorstadt, der Inneren Altstadt, in Johannstadt-Nord, Mickten und Lockwitz erwartet. Von den höchsten Bevölkerungsabnahmen, die allerdings deutlich unter 10 % bleiben, werden den Vorausberechnungen zufolge die Südvorstadt-Ost, Gorbitz-Ost und -Süd, Räcknitz/Zschertnitz, die Äußere Neustadt, Prohlis-Süd, Großzsachwitz und die Friedrichstadt betroffen sein.



■ 6.2 Haushalteprognose

Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden wurde die künftig erwartbare Entwicklung der Haushaltszahlen ermittelt. Demnach wird die 2008 bestehende Zahl der Haushalte von 272.500 bis zum Jahr 2010 auf 276.200 Haushalte, bis 2015 auf 281.000 und bis 2020 auf 282.400 Haushalte ansteigen.

Der Trend der Singularisierung, der vor allem von jungen Haushaltsgründern sowie der alten und hochbetagten Bevölkerung getragen wird, verliert in dieser Prognose an Gewicht. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte nimmt zu Gunsten der Anteile der Zwei-Personen- und der Vier-Personen-Haushalte leicht ab.

Dies liegt in der Abnahme der Zahl junger Einwohner – und entsprechend junger Ein-Personen-Haushalte – begründet, die durch die Zunahme der älteren und alten Ein-Personen-Haushalte nicht kompensiert wird. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Haushaltsgröße wider, die im Laufe des Prognosezeitraums nicht weiter abnimmt.

■ 6.3 Planungen und Potenziale für Wohnungsrückbau, Neubau und Modernisierungen

Planungen zum Stadtumbau Ost

Bis 2011 sehen die Planungen der Stadt Dresden vor, weitere rund 2.500 Wohneinheiten im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ rückzubauen. Bis 2010 würde die Zahl jährlicher Rückbauten mindestens auf dem Niveau der letzten drei Jahre liegen, als rund 900 Wohnungen pro Jahr vom Markt genommen wurden. Erst 2011 würde die Zahl der Rückbauten zurückgehen. Die bislang bis 2011 geplanten Rückbaumaßnahmen werden noch mit Mitteln des bis zum Jahr 2009

■ Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur in Dresden bis 2020

Jahr	Zahl und Anteil (%) der Haushalte										Summe
	1-PPH		2-PPH		3-PPH		4-PPH		>4-PPH		
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	
2008	133.322	48,5	85.766	31,2	33.262	12,1	17.593	6,4	4.948	1,8	274.891
2010	132.576	48,0	85.898	31,1	34.525	12,5	18.229	6,6	4.972	1,8	276.200
2015	132.632	47,2	88.515	31,5	34.844	12,4	19.670	7,0	5.339	1,9	281.000
2020	132.446	46,9	90.086	31,9	34.453	12,2	19.768	7,0	5.648	2,0	282.400

Datengrundlage: KST Dresden, Bevölkerungsprognose 2008

befristeten Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost finanziert, deren Mittel bis 2013 ausgereicht werden. Die entsprechenden Anträge wurden von der Sächsischen Aufbaubank bereits komplett bewilligt. Weitere Anträge der Wohnungsunternehmen werden nicht erwartet.

Die Schwerpunktgebiete des Wohnungsrückbaus bilden auch in den nächsten Jahren die Plattenbaugebiete Prohlis und Reick mit ihren Wohnungsbeständen der 1970er und 1980er Jahre. Rund 90 % des Wohnungsrückbaus wird von der GAGFAH getragen werden und als Totalabriss erfolgen.

Das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost wird auf Beschluss des Bundestages in einer zweiten Förderperiode von 2010 bis 2016 fortgeführt. Für die Landeshauptstadt Dresden ist geplant:

- die Nutzung der Fördermittel auf verschiedene Baustrukturen und kleinteilige Maßnahmen des Stadtumbaus zu erweitern,
- eine stärkere Verknüpfung von Teilrückbau und Aufwertung zu erreichen und
- den jeweils aktuellen Rückbaubedarf stetig in Abhängigkeit von der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung zu bewerten.

Die Landeshauptstadt Dresden hat die im INSEK 2002 formulierte Zielgröße zur Reduzierung des Wohnungsleerstandes auf 6 bis 8 % aufgrund der aktuellen Entwicklungen und Prognosen überarbeitet. Als neue Zielgröße wurde ein maximaler Wohnungsleerstand von 10 % im marktrelevanten Wohnungsbestand formuliert. Ein Wohnungsleerstand von 10 % erhält den Status eines Mietermarktes und hat einen hemmenden Einfluss auf die Mietpreisentwicklung.

Nachfrage nach Wohnungsbau und Wohneigentum

Die Bautätigkeit der letzten Jahre verzeichnet für Dresden relativ stabile Verhältnisse. In den letzten vier Jahren wurden im Mittel pro Jahr rund 430 Wohnungen in Einfamilienhäusern und 130 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Unter Voraussetzung gleicher Rahmenbedingungen werden sich die Neubauzahlen in den nächsten Jahren auf etwa dem gleichen Niveau bewegen.

Nach Ergebnissen der Kommunalen Bürgerumfrage 2007 wird auch die Nachfrage nach Wohneigentum in den kommenden Jahren stabil bleiben. Bis zum Jahr 2020 wird von einem maximalen Bedarf von rund 6.000 Wohnungen in Eigenheimen ausgegangen, was einer mittleren jährlichen Neubauzahl von 500 Wohnun-

gen entspricht. Der Anteil der Wohnungen in Eigenheimen würde sich dann von 10 auf 13 % erhöhen. Die Wünsche nach selbstgenutzten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern werden weiterhin relativ gering bleiben und können weitgehend aus dem Bestand und Neubau von Geschosswohnungen gedeckt werden. Der Neubau wird sich dabei auf sehr gute Lagen und qualitativ sehr hochwertige Projekte beschränken.

Die Nachfrage nach zusätzlichem Geschosswohnungsbau ist gegenwärtig aufgrund des erheblichen Überangebotes sehr 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.

Potenziale für den Wohnungsbau

Um ein attraktives und ausreichendes Angebot an Wohnungsbauflächen im Stadtgebiet Dresdens zu schaffen, wurde seitens der Stadt eine intensive Standortmobilisierung angestrengt.

Insgesamt stehen für die Errichtung von Wohnungen in Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern bis 2020 potenzielle Bauflächen für rund 20.000 Wohneinheiten zur Verfügung.

Der weitaus größte Teil der Wohnungsbaupotenziale entfällt auf Bauflächen für Eigenheime und andere individuelle Wohnformen. Zur Mobilisierung dieser Flächen wurden in den vergangenen Jahren mehrere Wohnungsbauflächen des Geschosswohnungsbaus in Änderungsverfahren zu Eigenheimstandorten umgewidmet. Dies betrifft vornehmlich randstädtische Quartiere, z.B. in Großluga, Nickern, Briesnitz, Omsewitz und Klotzsche, aber auch integrierte Quartiere in der Dresdner Neustadt. Ziel ist es, die Eigentümer- und Eigennutzerquote von Wohnraum in Dresden weiter zu erhöhen und Abwanderungen ins Umland zu verhindern. Bis 2020 stehen potenzielle Bauflächen für rund 15.000 Wohneinheiten in Eigenheimen zur Verfügung, davon:

- größere Neubauflächen für rund 5.100 Wohneinheiten (nach Wohnbauflächenkataster; ab 0,5 ha bzw. mit 5 bis 10 Bauplätzen) – darunter für rund 1.100 Wohneinheiten in innenstadtnahen Lagen (22 %),
- Baulücken und Brachflächen für rund 4.400 Wohneinheiten – darunter für rund 1.000 Wohneinheiten in innenstadtnahen Lagen (23 %) sowie

- auf nichtregistrierten Flächen für rund 5.500 Wohneinheiten (nach Baulandkataster/Brachendatenbank; z.B. Bautätigkeit in 2. Reihe auf eigenem Grundstück) – darunter Flächen für rund 300 Wohneinheiten in innenstadtnahen Lagen (5 %).

Für den Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern gibt es bis 2020 ein Flächenpotenzial für die Errichtung von rund 7.400 Wohneinheiten, davon

- auf Neubauflächen für größere Standorte für rund 2.000 Wohneinheiten (nach Wohnbauflächenkataster) – darunter für rund 500 Wohnungen in innenstadtnahen Lagen (25 %) und
- in Baulücken bzw. auf Brachen für rund 5.400 Wohneinheiten (nach Baulandkataster/Brachendatenbank) – darunter für rund 2.500 Wohnungen in innenstadtnahen Lagen (46 %).

Das Potenzial an größeren Neubauflächen für den Wohnungsbau weist eine unterschiedliche zeitliche Verfügbarkeit auf. Für eine sofortige bzw. kurzfristige Realisierung von Wohnungsbaumaßnahmen stehen Flächen für insgesamt 2.900 Wohnungen zur Verfügung (1.700 WE in EFH; 1.200 WE in MFH). Diese Flächen sind bereits voll erschlossen und z.T. mit abgeschlossenen Baugenehmigungen ausgestattet. Aufgrund der einfachen Erschließbarkeit sind mittelfristig Flächen für weitere 1.600 Wohneinheiten (1.300 WE in EFH; 300 WE in MFH) verfügbar. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit bei Bedarf auf weiteren größeren Flächen nochmals 1.100 Wohnungen (800 WE in EFH; 300 WE in MFH) zu realisieren.

Förderung innerstädtischer Wohnungsbauprojekte

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, Standortpassen und Übersichtskarten,
- Verbesserung der Zusammenarbeit mit Bauträgern und privaten Interessenten, die Eigentumsmaßnahmen in innerstädtischen Lagen und integrierten Wohngebieten planen und
- Abbau struktureller Leerstände durch Rückbaumaßnahmen.

Die Landeshauptstadt Dresden hat Anfang 2006 begonnen, die Wohneigentumsbildung im innerstädtischen Bereich mit Hilfe eines städtischen Wohnbauflächenmanagements zu befördern. Ziel dieses neuen Instrumentes ist die Bereitstellung von Beratungsleistungen und Fördergeldern aus Wohnungsbau- und Städtebauförderung für Bauherrenprojekte, Genossenschaftsgründungen und Wohnprojekte. Für die sofortige Umsetzung von Wohnungsneubauten in innenstadtnahen Lagen stehen ab 2008 Bauflächen für rund 450 Wohneinheiten im Eigenheimbau und für rund 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung.

Im Jahr 2008 sind u.a. folgende Projekte des innenstadtnahen Wohnungsbaus von Eigenheimen bzw. Stadthäusern in der Realisierung: das Projekt Am Schützenplatz in der Wilsdruffer Vorstadt (rund 70 WE), das Projekt Alaunpark am nördlichen Rand der Äußeren Neustadt (rund 260 WE), das Projekt Kiefernstraße im Sanierungsgebiet Hechtviertel (rund 60 WE) und die Projekte Am Beutlerpark/Platanengarten (rund 30 WE) in der Südvorstadt.

Die Landeshauptstadt Dresden bietet auf ihrer Internetpräsentation umfangreiche Informationen zu den Potenzialen und Standorten des Wohnungsbaus an: www.dresden.de/Wohnungsbaustandorte. In einer Übersichtskarte werden die im Wohnbauflächenkataster der Landeshauptstadt Dresden registrierten Wohnungsbaustandorte dargestellt und mithilfe eines Standortpasses detailliert beschrieben. Weitere Hinweise zu Wohnungsbauprojekten und Förderbedingungen enthält die im Dezember 2008 von der Landeshauptstadt Dresden herausgegebenen Broschüre „In der Stadt zu haus. Neue Wohnformen in Dresden.“

Planungen und Förderung von Umbau und Modernisierung

Der Umbau und die Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden werden in den kommenden Jahren – trotz entspannter Marktlage – fortgesetzt und weiterhin eine größere Bedeutung als Neubaumaßnahmen haben. Nach umfangreichen Modernisierungen der letzten Jahre liegen die Schwerpunkte der weiteren Erneuerungsmaßnahmen bei der Modernisierung innerstädtischer Bestandsobjekte für die Eigentumsbildung, der energetischen Sanierung sowie der Schaffung altengerechter und barrierefreier Wohnungen durch Umbau.

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

Ein Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit wird in den nächsten Jahren bei Maßnahmen der energetischen Sanierung erwartet. Im Rahmen des „Sächsischen Energiesparprogramms“ unterstützt der Freistaat Sachsen Haus- und Wohnungseigentümer bei der energetischen Sanierung mithilfe eines zinsgünstigen Darlehens. Zum Umfang der geförderten Maßnahmen zählen die Verbesserung der Wärmedämmung, die Nutzung erneuerbarer Energien und Umbauten zur Verbesserung der Energieeffizienz.

Des Weiteren hat die Stadt Dresden ein großes Interesse an Modernisierungs- und Rückbaumaßnahmen, die mit der Schaffung altengerechter bzw. barrierefreier Wohnangebote verbunden sind. Auch hier bietet der Freistaat Sachsen mit dem Programm „Mehrgenerationenwohnen“ zur finanziellen Unterstützung der Maßnahmen Fördermittel in Form eines zinsgünstigen Darlehens an. Gefördert werden Veränderungen von Wohnungsgrundrisse, Entfernung von Schwellen, Anpassungen im Sanitärbereich und Küchenbereich, die Schaffung

von Gemeinschaftsräumen, Rollstuhl- und Kinderwagenplätzen, der Einbau von Aufzügen, Notrufanlagen und automatischen Türen sowie Anpassungsmaßnahmen im unmittelbaren Wohnumfeld.

Weitere Informationen zu den genannten Förderprogrammen des Freistaates Sachsen sind bei der Sächsischen Aufbaubank erhältlich.

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

■ 6.4 Abschätzung der Entwicklung des Angebots-Nachfrage-Verhältnisses

Ausgehend von der Haushalteprognose und der erwarteten Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit (Neubau, Rückbau) lässt sich mittels eines vereinfachten Modells das zukünftige Verhältnis von Angebot und Nachfrage bis 2015 abschätzen. Die Ausgangsbasis bildet der Wohnungsbestand im Jahr 2008 (292.584 WE). Die Schätzung beruht auf folgenden Annahmen:

- 1. jährliche Neubautätigkeit von 600 Wohneinheiten (Neubau und Um-/Ausbau) und
- 2. jährliche Rückbautätigkeit von 1.800 Wohneinheiten bis 2010, von 500 Wohneinheiten zwischen 2011 und 2015 und kein Rückbau ab 2016.

Gemäß diesen Annahmen wird die Zahl der Wohnungen in Dresden in den nächsten Jahren wieder geringfügig zunehmen. Für das Jahr 2015 wird ein Bestand von 293.000 Wohnungen angenommen, für das Jahr 2020 ein Bestand von 296.000 Wohnungen. Geht man von der in der Haushalteprognose angenommenen Zunahme der Zahl der Haushalte bis 2020 um 9.900 aus, ergibt sich bis 2020 ein über die Jahre relativ stabiler Wohnungsleerstand von knapp 30.000 Wohnungen, was einem Anteil von rund 10 % entspricht. Demnach ist auch in den nächsten Jahren mit einem Fortbestand des strukturellen Wohnungsleerstandes zu rechnen, der die Marktentwicklung in Dresden prägen wird. Angenommen wird, dass sich die räumliche Verteilung der Wohnungsleerstände verändert wird. Aufgrund der umfangreichen Rückbaumaßnahmen in den Gebieten des DDR-Wohnungsbaus und damit in den Beständen der GAGFAH und Genossenschaften, wird dort der Wohnungsleerstand weiter deutlich reduziert werden. Die verbleibenden Leerstände werden eher in den Altbauquartieren und in den Beständen privater Eigentümer auftreten.

7 Der Dresdner Wohnungsmarkt im Vergleich

■ Strukturdaten der Stadt Dresden und des Dresdner Wohnungsmarktes im Vergleich

	Bremen	Hannover	Stuttgart	Leipzig	Dresden	Trend für Dresden
Einwohner	547.400	519.600	600.100	515.500	512.200	↗
Haushalte	292.500	287.000	306.400	307.900	274.900	↗
Arbeitslosenquote						
Berichtsjahr 2008; bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	9,5 %	10,0 %	4,8 %	14,7 %	10,8 %	↘
Bedarfsgemeinschaften [A]	36.600	57.100	19.900	45.200	31.800	↗
Personen in Bedarfsgemeinschaften (nach SGB II) [A]	68.700	110.900	37.500	77.200	53.700	↘
... davon Arbeitslosengeld II [A]	49.000	79.300	26.700	59.400	40.900	↘
... davon Sozialgeld*	19.700	31.600	10.900	17.800	12.800	↗
Zahl der Studierenden	30.500	33.200	34.500	36.500	40.500	↗
Kaufkraftindex [B] (Bundesdurchschnitt = 100)	97,7	104,7	115	82,4	89,4	↗
Umzüge	k.A.	k.A.	7,4 % ¹	10,0 %	9,1 % ¹	↘
Zahl der Wohnungen	288.600	289.400	296.100	314.200	292.600	↘
Anteil WE in Ein- und Zweifamilienhäusern [C]	23 %	11,3 %	11,8 %	12 %	10 %	↗
Anteil WE in Eigentumswohnungen [C]	13,0 %	11,7 %	16,2 %	3 %	4 %	↗
Wohnungen mit Belegungsbinding	k.A.	7,2 %	5,9 %	k.A.	4,6 %	↗
durchschn. Wohnunggröße	76,9 m ² /Wg.	k.A.	74,7 m ² /Wg.	66,6 m ² /Wg.	66,4	↗
Wohnflächenverbrauch	k.A.	42,2 m ² /P	37,3 m ² /P	44,4 m ² /P	38,4 m ² /P	↗
Baugenehmigungen für Wohnungen im Neubau	8171	275	1.199	k.A.	630	↘
fertiggestellte Wohnungen im Neubau	8761	k.A.	1.317	782	534	↘
Wohnungsleerstand	k.A.	3,2 %	< 2 %	13,0 % ¹	10,9 %	↘
Mietpreis Geschosswohnungsbau [D]	7,22 Euro/m ²	6,69 Euro/m ²	9,78 Euro/m ²	5,55 Euro/m ²	5,88 Euro/m ²	↗
Preis Baugrund Eigenheime [D]	160 Euro/m ²	200 Euro/m ²	650 Euro/m ²	85 Euro/m ²	150 Euro/m ²	↗
Preis Baugrund Eigenheime Bestand [D]	210 Euro/m ²	200 Euro/m ²	450 Euro/m ²	185 Euro/m ²	230 Euro/m ²	↗
Preis Eigentumswohnung im Neubau [D]	1.950 Euro/m ²	1.780 Euro/m ²	2.900 Euro/m ²	1.800 Euro/m ²	1.800 Euro/m ²	↗
Preis Eigentumswohnung im Bestand [D]	1.050 Euro/m ²	1.000 Euro/m ²	2.000 Euro/m ²	1.000 Euro/m ²	1.000 Euro/m ²	↗

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 Merkmale des Dresdner Wohnungsmarktes auf einem allgemeineren Niveau und im Vergleich mit anderen Städten einzuschätzen. Um diesen Vergleich zu ermöglichen, wurden ausgewählte Kennziffern der Wohnungsmarktentwicklung für Dresden und vier weitere deutsche Städte ähnlicher Größenordnung zusammengestellt.

Hinweise zur Tabelle:

¹ Daten von 2007

Quellen für den Städtevergleich:

Bremen: Statistisches Jahrbuch 2008
Statistische Berichte 2008

sowie:

Hannover: LH Hannover 2009: Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2008. Hannover.

Stuttgart: LH Stuttgart 2009: Datenkompass Stadtbezirke Stuttgart 2008/2009. Stuttgart.

Leipzig: Stadt Leipzig 2008: Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig. Monitoringbericht 2008. Leipzig.
Stadt Leipzig 2007: Kleinräumiges Mo-

nitoring des Stadtumbaus in Leipzig.

Wohnungsbarometer 2007. Leipzig.

Stadt Leipzig 2009: Statistischer Quartalsbericht I/2009. Leipzig.

[A] Bundesagentur für Arbeit Dezember 2008 – Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II nach Kreisen
[B] Michael Bauer Research GmbH 2009

[C] LBS 2009 – bei Preisangaben häufigster Wert

[D] Empirica 2009 Miet- und Kaufpreis-Ranking im 1. Quartal 2009, Mietpreise Neubau (60-80 qm, höherwertige Ausstattung)

Quellenverzeichnis

- Bundesagentur für Arbeit (2009): Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II. Nürnberg. In: www.pub.arbeitsamt.de/hst/services/statistik/detail/l.html
- GAGFAH (2009): Interim Report. März 2009. Luxemburg
- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (2009): Der Grundstücksmarkt im ehemaligen Landkreis Weißeritzkreis. Pirna
- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (2009): Der Grundstücksmarkt im ehemaligen Landkreis Sächsische Schweiz. Pirna
- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Landeshauptstadt Dresden (2009): Grundstücksmarktbericht Dresden 01.01.1996 - 01.01.2009 Dresden
- Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG: Mieterjournal Hausblicke 2/2009. Dresden
- Killisch, W. / Lenz, K. / Glatter, J. / Mally, K. (2009): Der Hochschulstandort Dresden im demographischen Wandel. Studie des Zentrums Demographischer Wandel der Technischen Universität Dresden im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt. Dresden.
- 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 (2007): Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2006. Dresden
- LH Dresden (2008): Dresdner Mietspiegel 2008. Dresden
- LH Dresden (2008): Kommunale Bürgerumfrage 2007. Dresden
- LH Dresden (2008): Statistische Mitteilungen. Arbeit und Soziales 2007
- LH Dresden (2008): Statistische Mitteilungen. Bevölkerungsbewegung 2007
- LH Dresden (2008): Statistische Mitteilungen. Stadtteilkatalog 2007
- LH Dresden (2009): Entwurf zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden. Dresden
- LH Dresden (2009): Statistische Mitteilungen. Bautätigkeit 2008. Dresden
- LH Dresden (2009): Statistische Mitteilungen. Bevölkerung und Haushalte 2008. Dresden
- LH Dresden (2009): Statistische Mitteilungen. Bevölkerungsprognose 2008. Dresden
- LH Dresden (2009): Statistische Mitteilungen. Dresden und das Umland 2002 bis 2007. Dresden
- LH Dresden (2009): Statistische Mitteilungen. Gebäude mit Wohnungen 2008. Dresden
- Schulz, A. (2009): Entwicklung der privaten Haushalte in Sachsen bis 2020. In: Statistik in Sachsen 1/2009, S.23-30.
- Stadt Coswig (2008): Mietspiegel der Stadt Coswig 2009. Coswig
- Stadt Meißen (2008): Mietspiegel 2009 für die Stadt Meißen. Meißen
- Stadt Pirna (2008): Mietspiegel 2008 für nicht preisgebundenen Wohnraum in Pirna. Pirna
- Stadt Radeberg (2006): Mietspiegel der Stadt Radeberg 2006. Radeberg
- Stadt Radebeul (2007): Wohnraummietspiegel 2007 der Großen Kreisstadt Radebeul. Radebeul
- Statistisches Bundesamt (2009): Statistisches Jahrbuch 2009. Wiesbaden
- Statistisches Landesamt Sachsen (2009): Gemeindestatistik Sachsen. In: www.statistik.sachsen.de
- Studentenwerk Dresden (2008): Studieren in Dresden. Sonderauswertung der 18. Sozialerhebung für die Hochschulstandorte Dresden, Zittau und Görlitz. Dresden
- Studentenwerk Dresden (2009): Wohnheimkatalog. Dresden
- Technische Universität Dresden (2009): Zahlen und Fakten 2008/2009. Dresden
- Technische Universität Dresden, Professur Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie (2008): Methodenbericht zum aktualisierten Dresdner Mietspiegel 2008. Unveröffentlichter Bericht im Auftrag der LH Dresden. Dresden
- Technische Universität Dresden, Professur Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie (2008): Erhebung der Hauptmietkriterien Dresdner Studenten. Studentische Projektarbeit am Institut für Geographie. Erstellt von G. Pflatz, C. Vier, C. Schuster.

Stichwortverzeichnis

A						
Amateurvermieter	25	Haushalts-Nettoeinkommen	15, 35	Sozialcharta	25	
Äquivalenzeinkommen	15, 16	Haushalteprognose	48, 50	Städtebaufördermittel	38	
Arbeitslosengeld II	37, 38, 51	K		städtische Durchschnittsmiete	31	
Ausstattungsgrad der Wohnungen	23	Kaufpreise Wohneigentum	33, 34	städtisches Wohnbauflächenmanagement	50	
		kleine Plattenbaugebiete	11, 21, 23	Stadtumbau Ost	20, 29, 43, 48, 49	
		Kleinvermieter	25	studentisches Wohnen	39	
				Suburbanisierung	6, 9, 11, 14, 49	
B						
Baufertigstellungen	19, 24, 43, 44	Kommunale Bürgerumfrage	4, 6, 15, 16, 34	U		
Baugenehmigungen	18, 19, 24, 44, 49, 51	Kosten der Unterkunft	37, 38	Umzugsintensität	12	
Bauherrenprojekte	50					
Bebauungsdichte	23	L				
Bedarfsgemeinschaft	38, 51	Landeswohnungsbauprogramm	38	W		
Belegungsbindungen	37	Leerstandsquote	51	WOBA Dresden GmbH	3, 21, 25-27, 36, 37	
belegungsgebundene Wohnungen	37, 38	Leerstandsermittlung	29	Wohndauer	13, 14	
Belegungsrecht	25-27, 37, 38	Leerstand,		Wohneigentumsbildung	50	
Bevölkerungsprognose	47, 48	marktrelevant	28	Wohneigentumsmaßnahmen	24, 33, 50	
		räumliche Differenzierung	29, 30, 46	Wohngeldgesetz	37	
		strukturell	28, 50	Wohnlage	11, 22, 23, 28, 30-34, 37, 45	
D				Wohnlagekarte	22	
demographische Alterung	14, 47	M		Wohnquartier		
demographischer Wandel	36	Mehrfamilienhäuser	18/19, 24/25, 28/29,	innenstadtnah	10/11, 14-16, 19,	
DIN 18025	36				27, 35, 49/50	
Dresdner Mietspiegel	4, 22	49/50		randstädtisch	9-16, 18, 22, 29, 33, 35, 49	
durchschnittliche Wohnungsgröße	34	Mietermarkt	12, 29, 36, 40, 49	Wohnquartiersmängel	12	
Durchschnittsalter	14, 47	Mieterprivatisierung	26	Wohnraum für Einkommensschwache	36, 37	
		Migranten	39	Wohnungsangebote für ältere Menschen	35	
E				Wohnungsbaupotenzial	49, 50	
Eigenheimquote	33	N		Wohnungslosigkeit	39	
Eigenheimzulage	43	nahes Umland	7, 41	wohnungspolitische		
Eigennutzer	49	Nettokaltmiete	26, 30, 31, 33	Steuerungsmöglichkeiten	26	
Eigentümerstruktur	24, 25, 44	Neubauwohnungen	18, 19	Wohnungsrückbau	20, 21, 30, 37, 43, 48, 49	
Einkommensverteilung	16			Wohnungszusammenlegungen	18	
Einwohnerentwicklung	8, 10, 11	P				
Einwohnerentwicklungstypen	10, 11	Pflege- und Seniorenheime	36			
G				Z		
GAGFAH	21, 23 - 29, 37, 38, 49, 50	R		Zusammengefasste Geburten-		
Großwohnsiedlungen	15, 21, 23, 33	Restitution	24	ziffer Dresden (TFR)	9, 47	
Gründerzeitgebiet	12, 24	Rückbau	20/21, 26/27, 29, 30, 37, 48, 50			
Grundstücksmobilität	27	S				
		Sanierungsgebiet	38, 50			
H		selbstgenutztes Wohneigentum	24, 33			
Hartz IV-Reform	38	Siedlungsbauten	23			
Haushaltsgründer	47, 48	Singularisierung	17, 48			

www.dresden.de/wohnen

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Dresden
Die Oberbürgermeisterin

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

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

Postfach 12 00 20
01001 Dresden
www.dresden.de

Redaktion:
Technische Universität Dresden
Institut für Geografie
Professur Allgemeine Wirtschafts- und Sozialgeographie
Bearbeiter: Dr. J. Glatter, K. Mally, M. Siedhoff, M. Petroschka

Unter Mitarbeit der Landeshauptstadt Dresden
Kommunale Statistikstelle, Stadtplanungsamt, Sozialamt

Fotos:
Stadtplanungsamt

Herstellung:
Werbeagentur Anne Wolf, Dresden
Druckfabrik Dresden GmbH

Datenbasis:
31. Dezember 2008

Redaktionsschluss:
April 2010

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