

Aktuelle Rahmenbedingungen in der Wohnungsmarktregion Dresden

Vortrag im Rahmen der 3. Regionalkonferenz Wohnen
am 12. März 2025 in Dresden



Dresden.
Dresdener

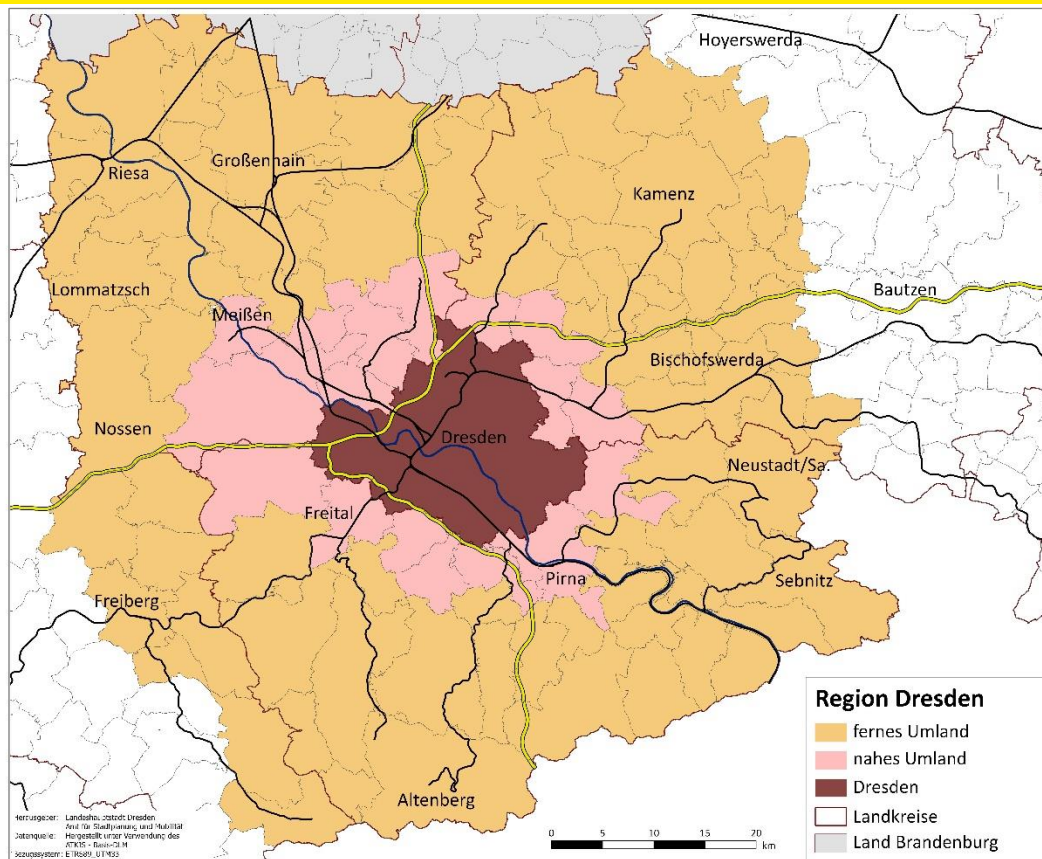
Landeshauptstadt Dresden

Amt für Stadtplanung
und Mobilität
Dr. Jan Glatter

Inhalte

1. Region Dresden
2. Einwohnerentwicklung
3. Stadt-Umland-Wanderungen
4. Wohnungsneubau
5. Wohnungsleerstand
6. Mietpreise
7. Eigentumsmarkt

1. Region Dresden



Region Dresden 2023 statistische Raumabgrenzungen und Einwohnerzahlen

Region Dresden 1.264.500 Einwohner

davon

572.240 in Dresden 45 %

294.290 im nahen Umland 23 %

397.970 im fernen Umland 32 %

241.223 ha

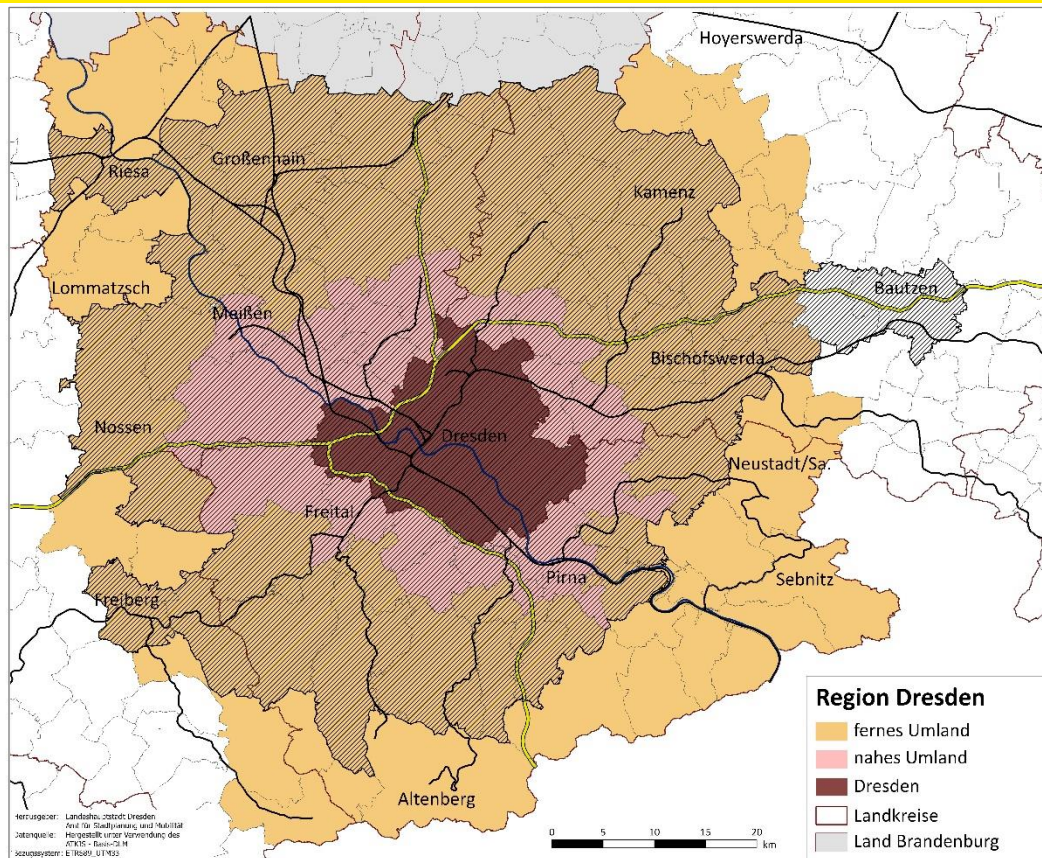
davon

32.828 ha Dresden 7 %

75.683 ha nahes Umland ... 15 %

381.722 ha weiteres Umland ... 78 %

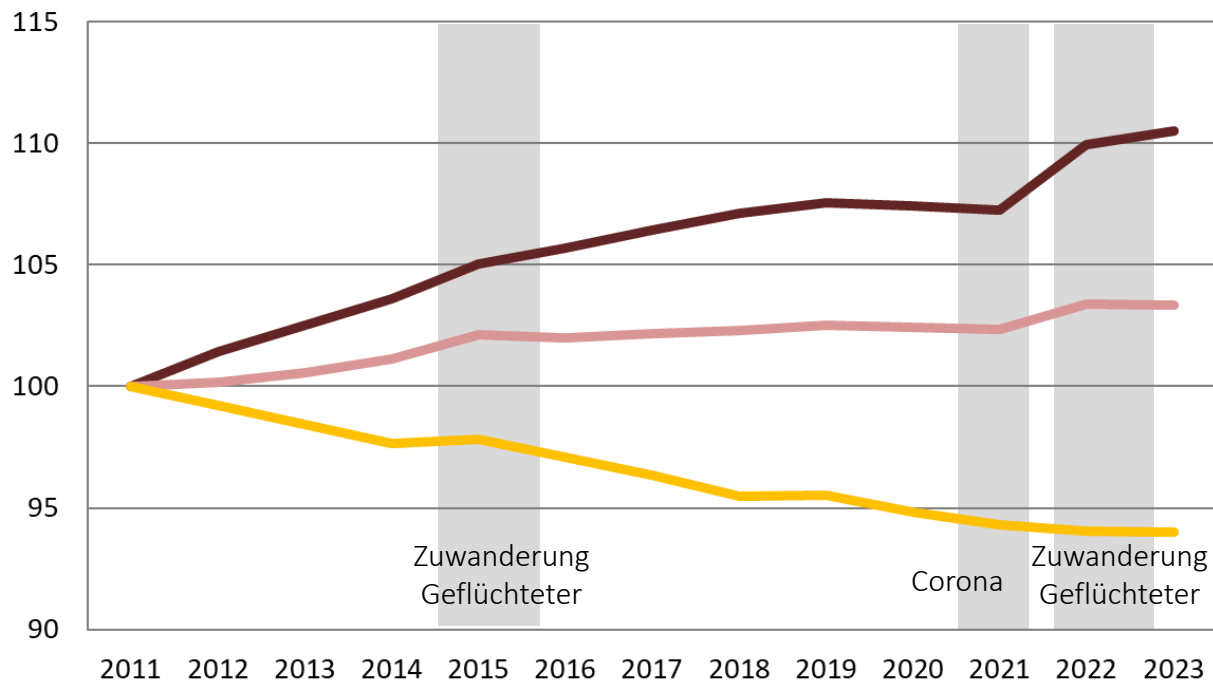
1. Region Dresden



Region Dresden 2023
statistische Raumabgrenzungen
und Untersuchungsgebiet der
Wohnpotenzialstudie

2. Einwohnerentwicklung

Entwicklung der Zahl der Einwohner in der Wohnungsmarktregion Dresden 2011 bis 2023
(2011 = 100)



Dresden

572.540 Ew.
+ 54.475
+ 10,5 %

nahes Umland

294.290 Ew.
+ 9.536
+ 3,3 %

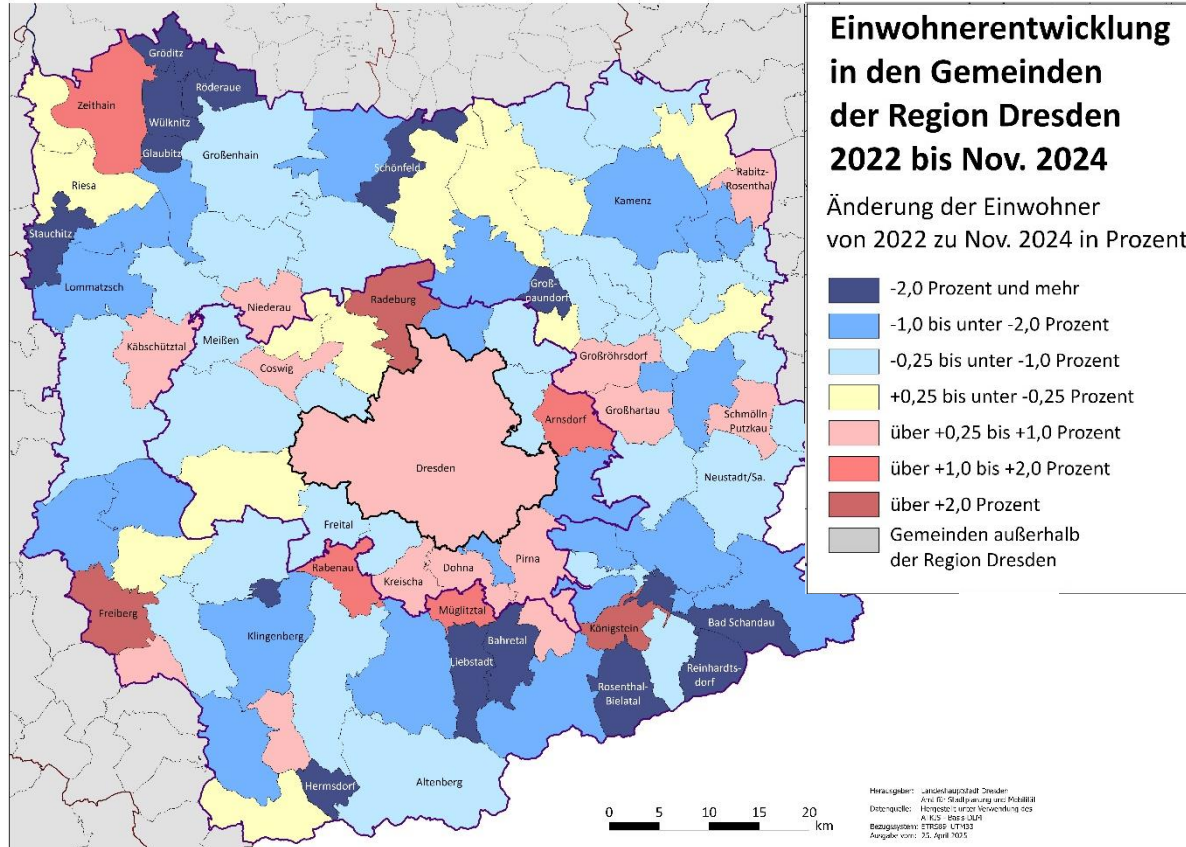
fernes Umland

397.980 Ew.
- 25.315
- 6,0 %

Region

1.264.500 Ew.
+ 38.700
+ 3,2 %

2. Einwohnerentwicklung

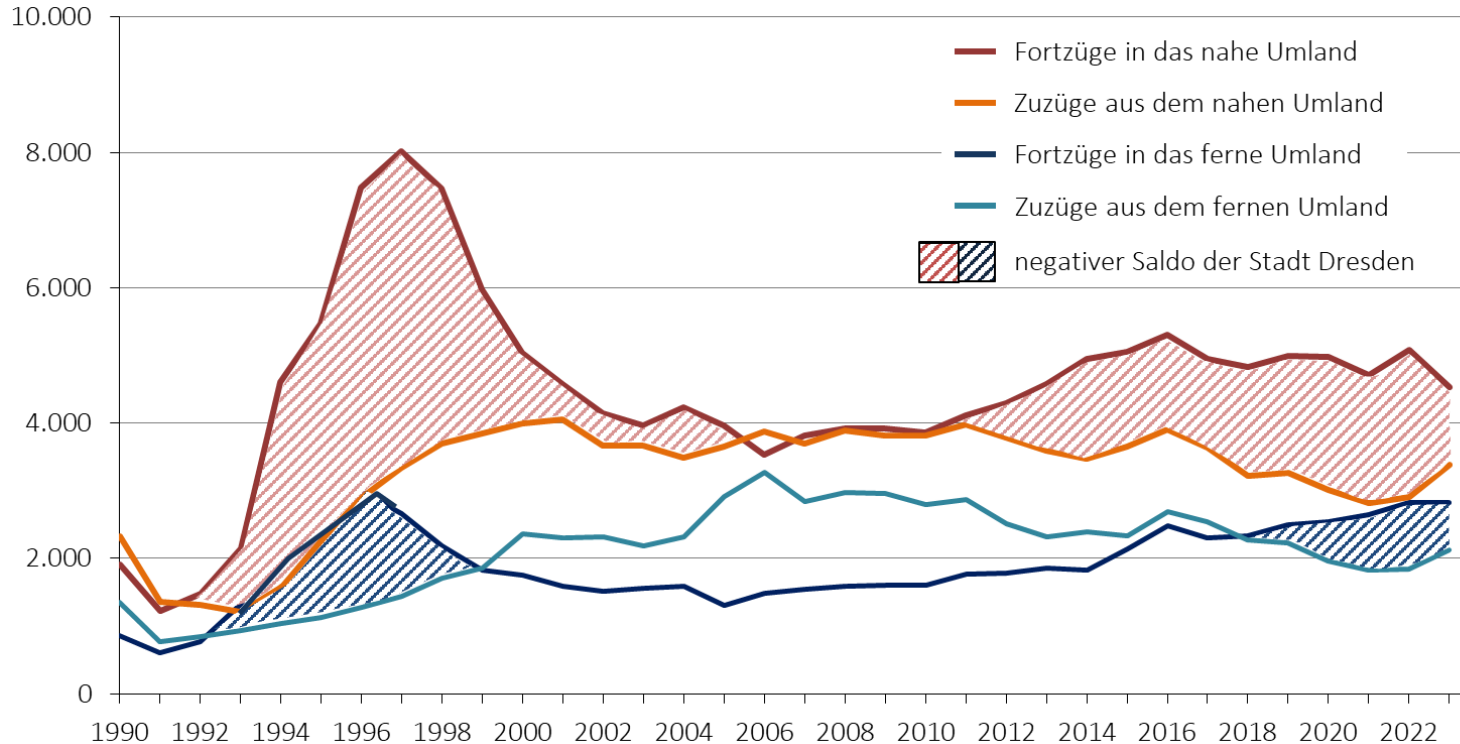


Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

- *aufgrund der Datenkorrektur durch den Zensus 2022, nur kurzer Betrachtungszeitraum*
- Dresden und mehrere Gemeinden im nahen Umland sowie im „zweiten Ring“ um Dresden mit Einwohnerwachstum
- größte Einwohnerrückgänge im Südosten und im Nordwesten
- aber auch Gemeinden in größerer Entfernung zu Dresden mit Einwohnerwachstum

3. Stadt-Umland-Wanderungen

Wanderungen zwischen Dresden und dem nahen/fernen Umland 1990 bis 2023



**Bilanz für Dresden
2023**

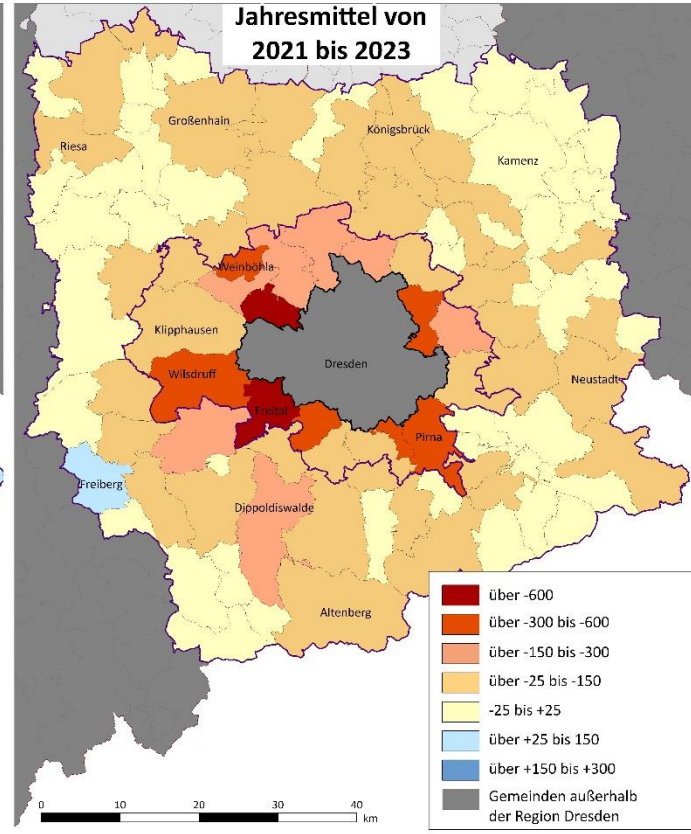
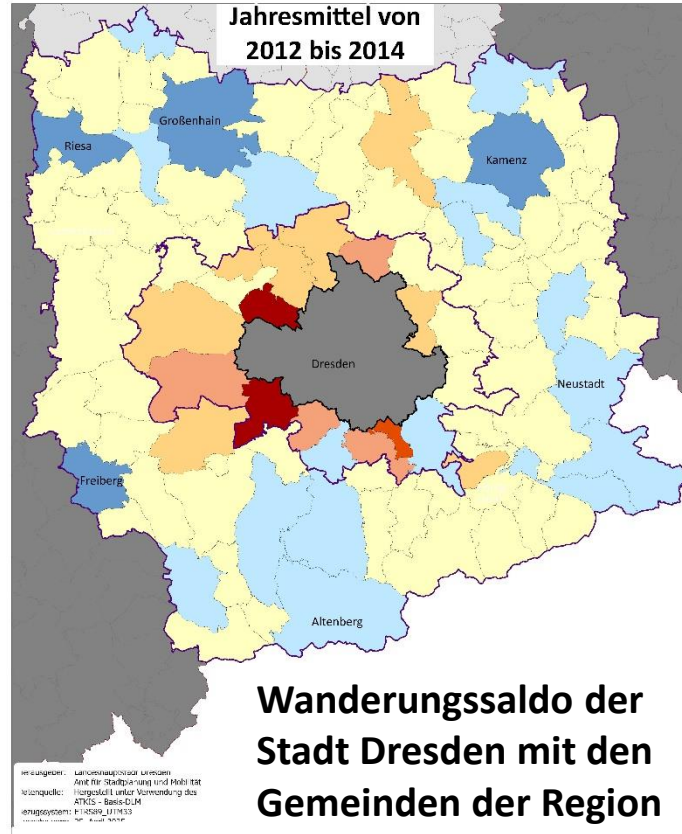
4.526 Fortzüge

3.388 Zuzüge

2.825 Fortzüge

2.252 Zuzüge

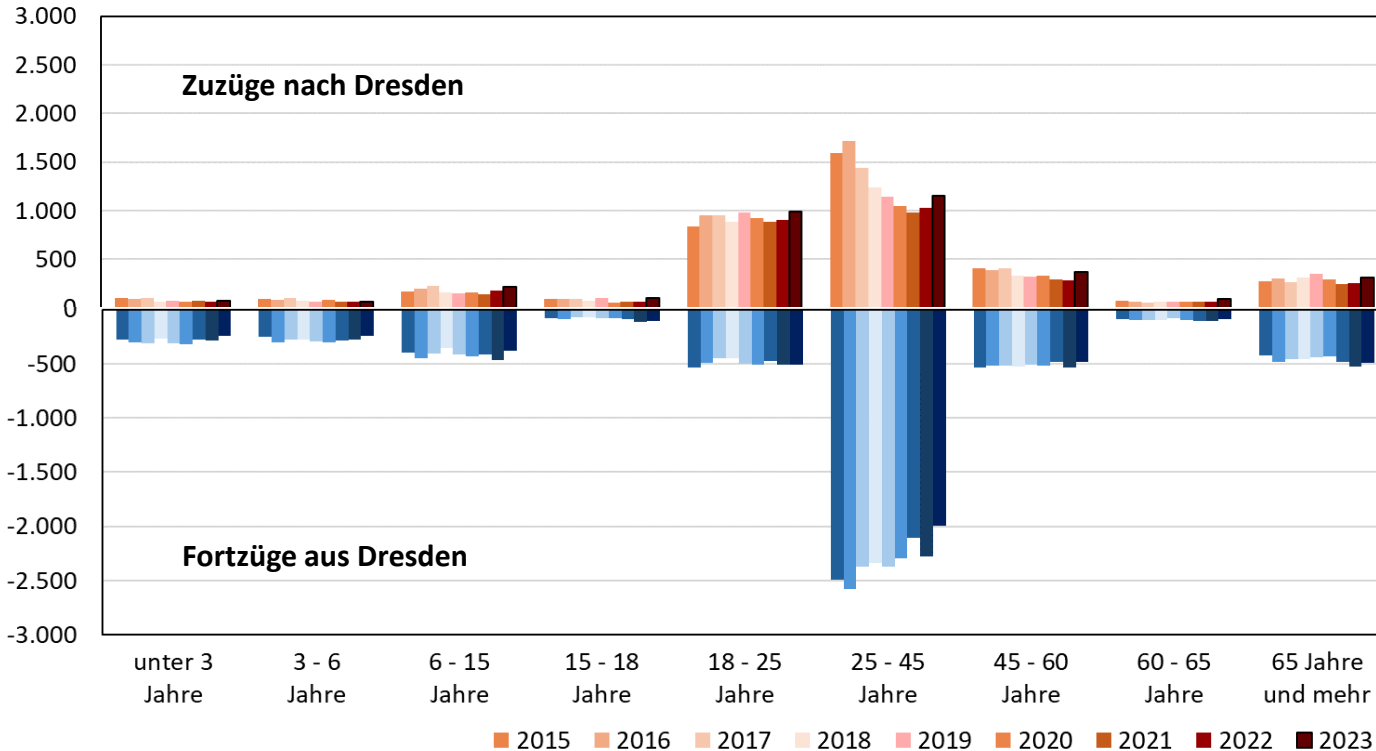
3. Stadt-Umland-Wanderungen



- im Vergleich zu den Jahren 2012-2014 aktuell deutlich mehr Gemeinden mit Einwohnergewinnen aus Dresden
- stärkste Einwohnergewinne aus Dresden im nahen Umland
- bis auf Freiberg haben auch die Mittelstädte in der Region ein ausgeglichenes Saldo mit Dresden oder sogar Einwohnergewinne

3. Stadt-Umland-Wanderung

Zu- und Fortzüge zwischen Dresden und dem nahen Umland 2015 bis 2023

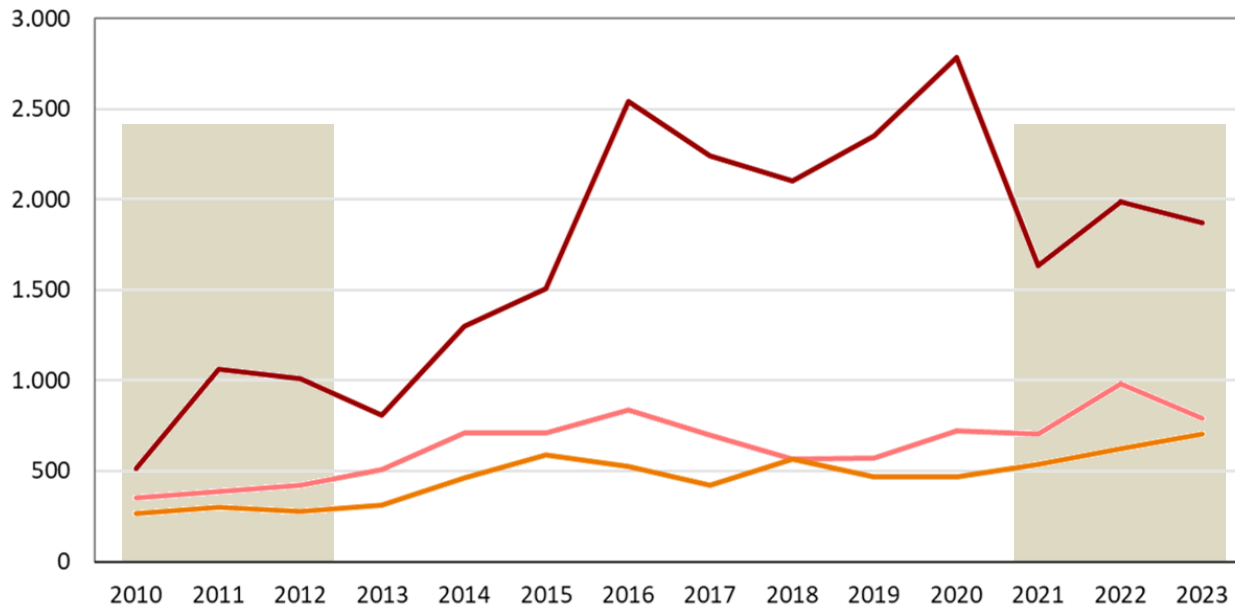


- Dresden hat im Saldo nur bei der Altersgruppe 18 bis 25 Jahre Einwohnergewinne
- Dresden hat im Saldo Einwohnerverluste bei den Familienhaushalten und den Senioren
- aber 2023 wieder mehr Zuzüge und weniger Fortzüge von Familienhaushalten

4. Wohnungsneubau

Wohnungsneubau in der Region Dresden 2010 bis 2023

Wohnungen



Mittel 2010 bis 2012
1.500 WE/Jahr

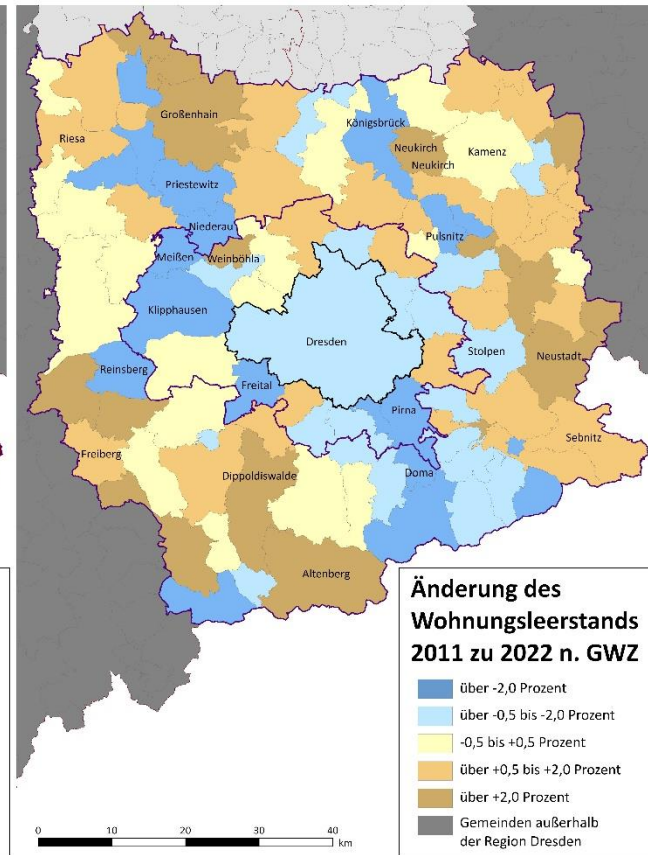
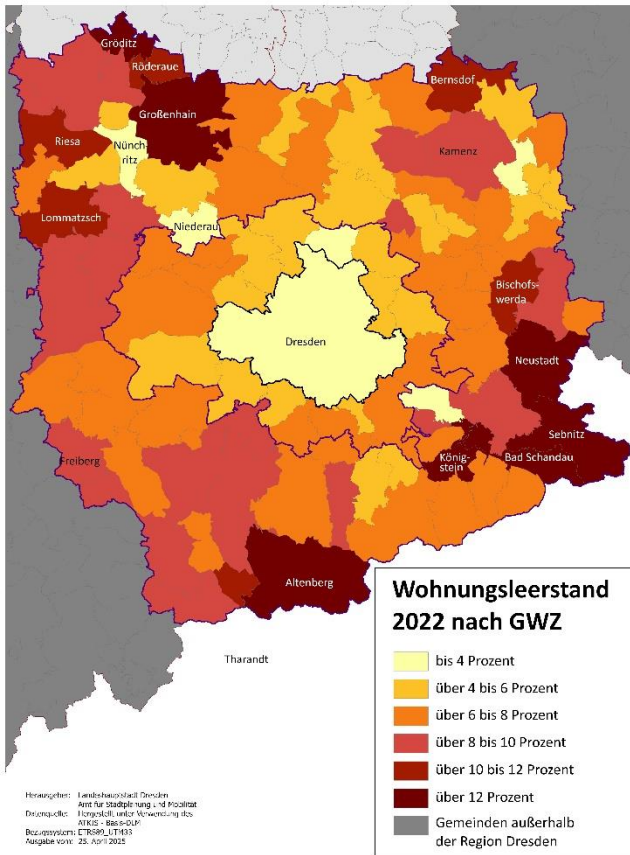
Mittel 2021 bis 2023
3.300 WE/Jahr

jährliches Mittel der letzten 3 Jahre

Dresden ...	1.830 Wohnungen davon 7 % in EZFH 3,2 WE / 1.000 EW
nahes Umland ...	830 Wohnungen davon 36 % in EZFH 2,8 WE / 1.000 EW
fernes Umland ...	620 Wohnungen davon 62 % in EZFH 1,6 WE / 1.000 EW

**von 2010 bis 2023 Neubau von
insgesamt 25.500 Wohnungen**

5. Wohnungsleerstand

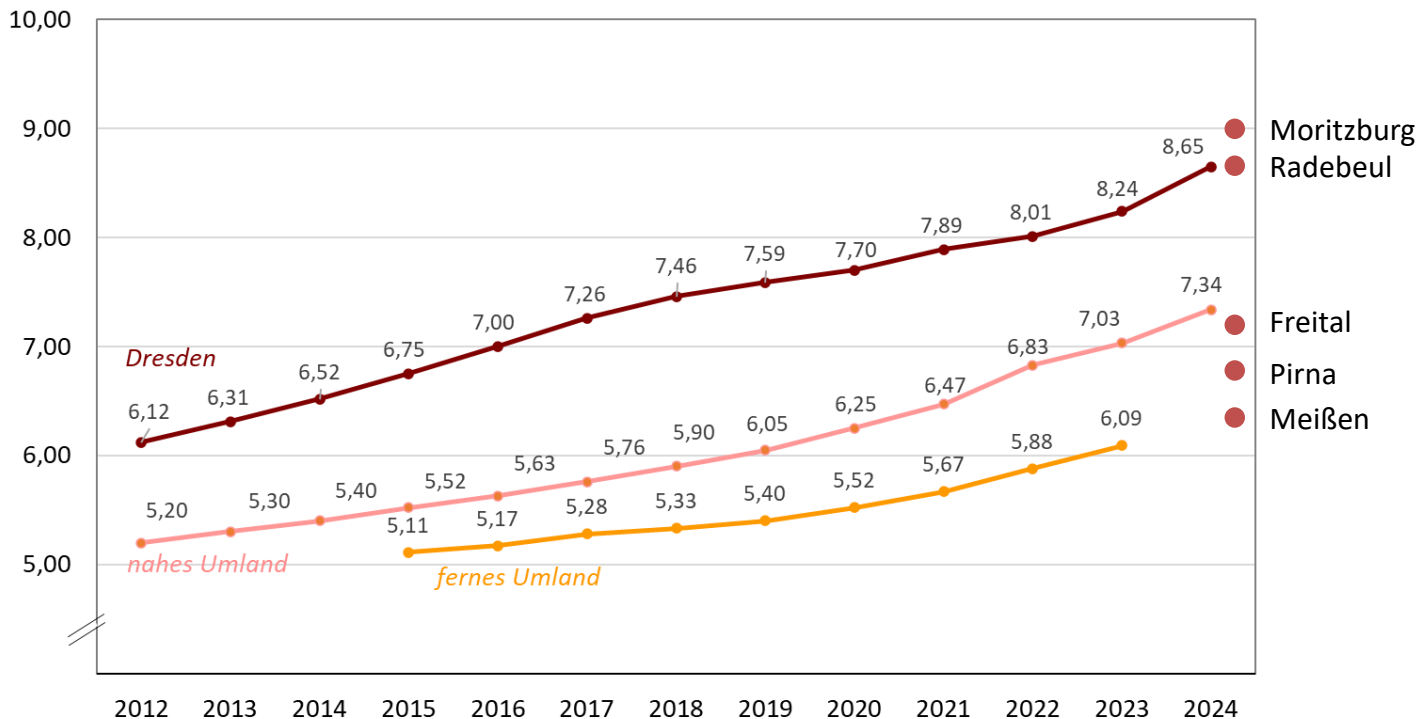


- nach GWZ besteht in einer Vielzahl an Gemeinden der Region weiterhin relevanter Wohnungsleerstand
- mit Entfernung von Dresden steigt tendenziell der Leerstand in den Gemeinden ... Dresden 4,0 Prozent ... nahes Umland 6,0 Prozent ... fernes Umland 9,2 Prozent
- in knapp der Hälfte der Gemeinden Rückgang des Wohnungsleerstands gegenüber 2011 ... aber auch Gemeinden mit Zunahme des Leerstands

6. Wohnungsmieten und Mietentwicklung

Entwicklung der Angebotsmiete in der Region Dresden 2012 bis 2024

mittlere Nettokaltmiete in Euro/m²



Dresden

2012 ... 2024

+ 2,4 % pro Jahr

2022 ... 2024

+ 3,9 % pro Jahr

nahes Umland

2012 ... 2024

+ 2,6 % pro Jahr

2022 ... 2024

+ 3,7 % pro Jahr

fernes Umland

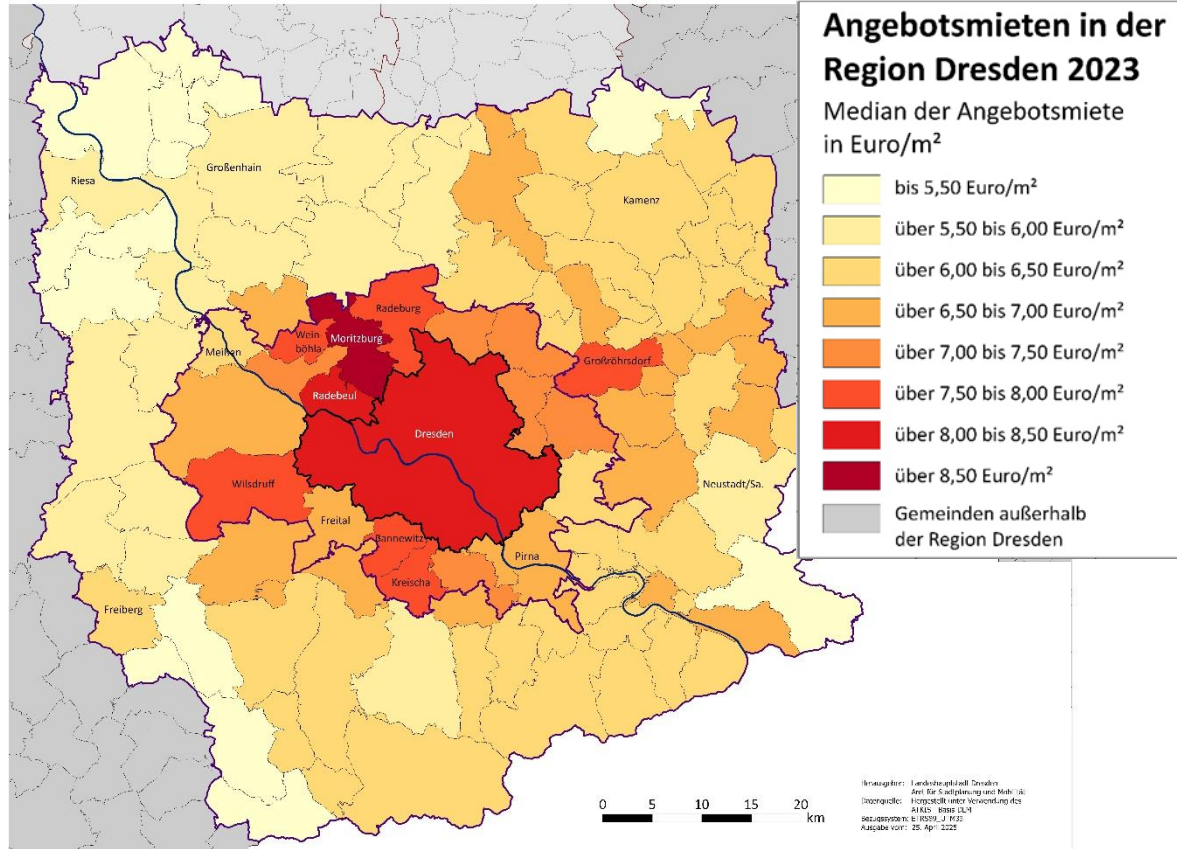
2015 ... 2023

+ 2,2 % pro Jahr

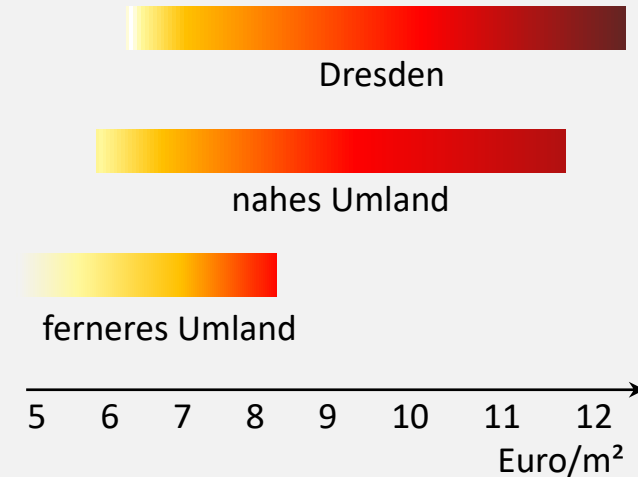
2021 ... 2023

+ 3,6 % pro Jahr

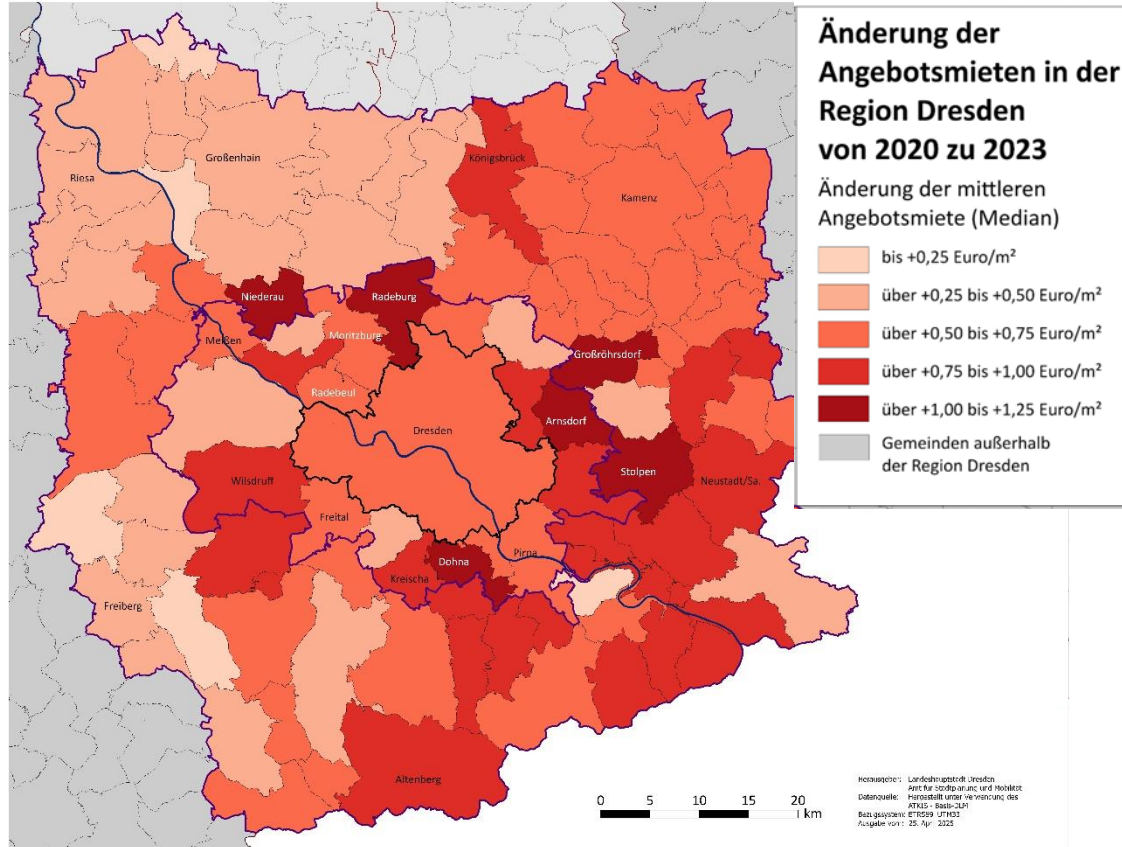
6. Wohnungsmieten und Mietentwicklung



Mietpreisgefälle in der Region

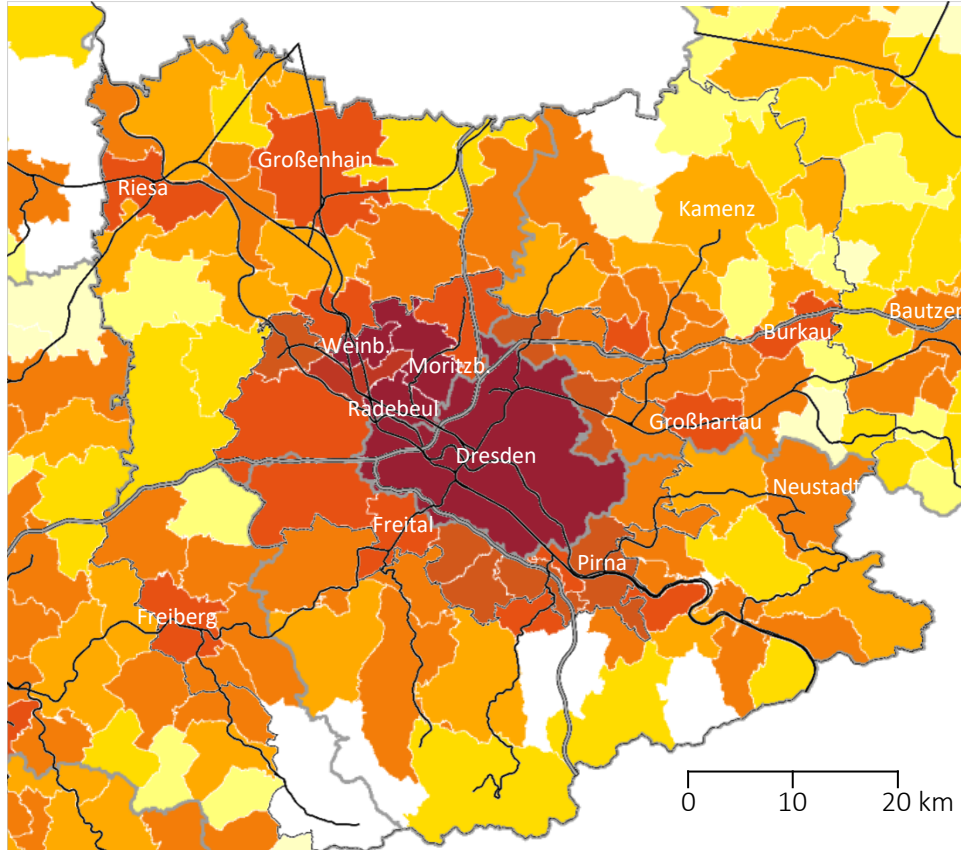


6. Wohnungsmieten und Mietentwicklung



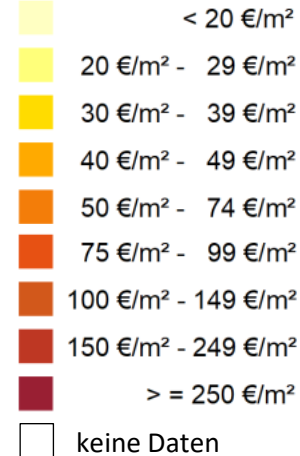
- Mietänderung in Dresden von 2020 zu 2023 +0,54 Euro/m², das entspricht einer jährlichen Mietsteigerung von 2,3 Prozent
- absoluter Mietpreisanstieg ist in vielen Gemeinden der Region höher
- Gründe sind ...
 - Ausstrahlungseffekte der Marktentwicklung in Dresden
 - Neubauprojekte im Mehrfamilienhausbau in der Region

7. Eigentumsmarkt



Bodenrichtwerte für Wohngebiete in den Gemeinden der Region Dresden 2023

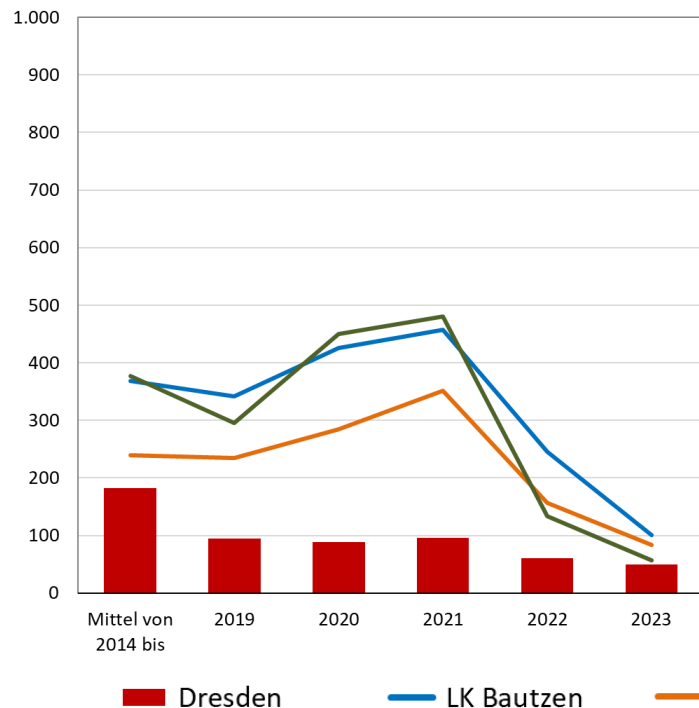
Median der Gemeinden in Euro



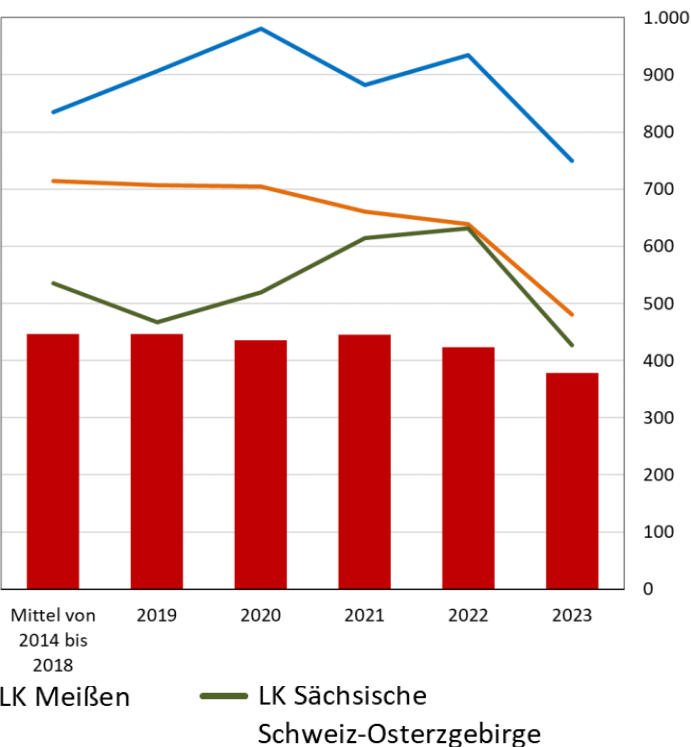
- deutliches Preisgefälle von Dresden zum nahen Umland und zum fernen Umland

7. Eigentumsmarkt

Erwerb von Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau



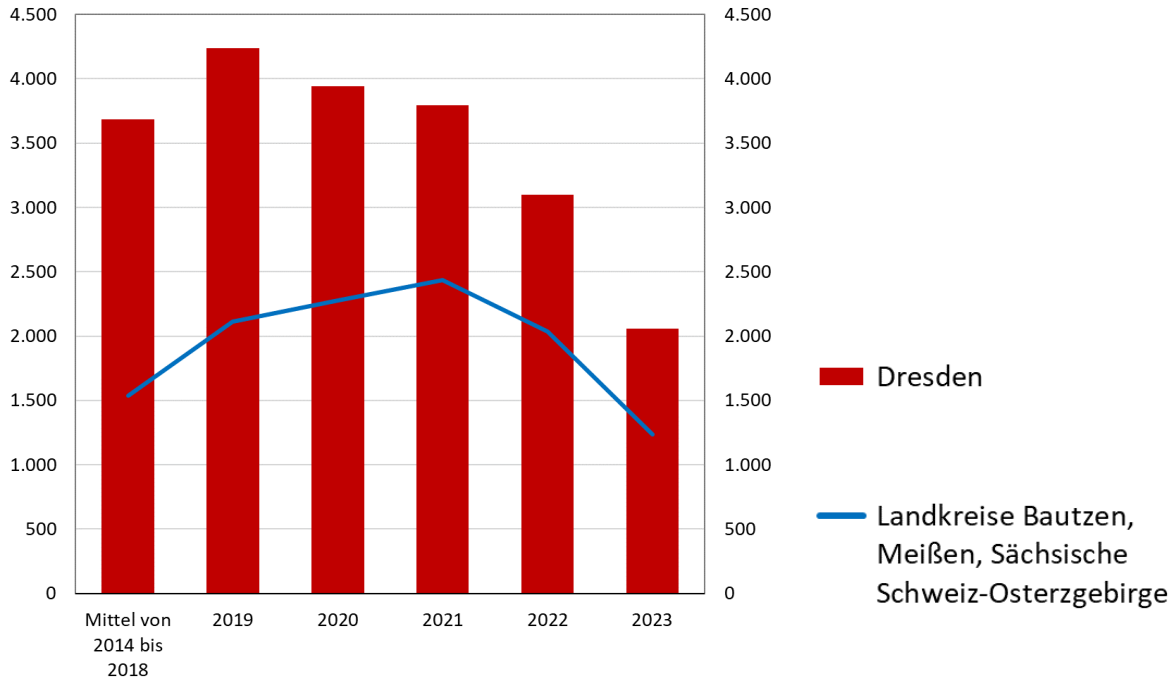
Erwerb von Ein- und Zweifamilienhäusern



- deutlich höherer Anteil der Kauffälle von bereits gebauten Eigenheimen
- deutlich höhere Zahl der Kauffälle in den Landkreisen im Vergleich zu Dresden
- 2022 und 2023 deutlicher Einbruch der Verkaufsfälle

7. Eigentumsmarkt

Erwerb Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand)



- deutlich höherer Anteil der Kauffälle in Dresden als in den Landkreisen des Umlandes zusammen
- 2022 und 2023 deutlicher Einbruch der Verkaufsfälle
- Anteil der Kauffälle im Umland an allen Kauffällen in der Region steigt von rund 40 auf 60 Prozent

Fazit - Entwicklungen der Region Dresden

- Wachstumsregion – aber mit differenzierter Einwohnerentwicklung
- Gleichzeitigkeit von Zuwanderung aus dem Umland nach Dresden und Zuwanderung von Dresden in das Umland
- Nachfrage und Preissteigerungen in Dresden strahlen in das nahe Umland und immer deutlicher auch in das weitere Umland aus
- Anstieg der Bau- und Finanzierungskosten haben zu Rückgang der Neubautätigkeit und der Eigentumsbildung geführt



© DDPIX

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Dr. Jan Glatter

LH Dresden

Amt für Stadtplanung und Mobilität

jglatter@dresden.de