

# NEWSLETTER

## DIALOG AKTUELL

### LEERSTAND ADE – DRESDEN BRAUCHT NEUE WOHNUNGEN

21.10.2011

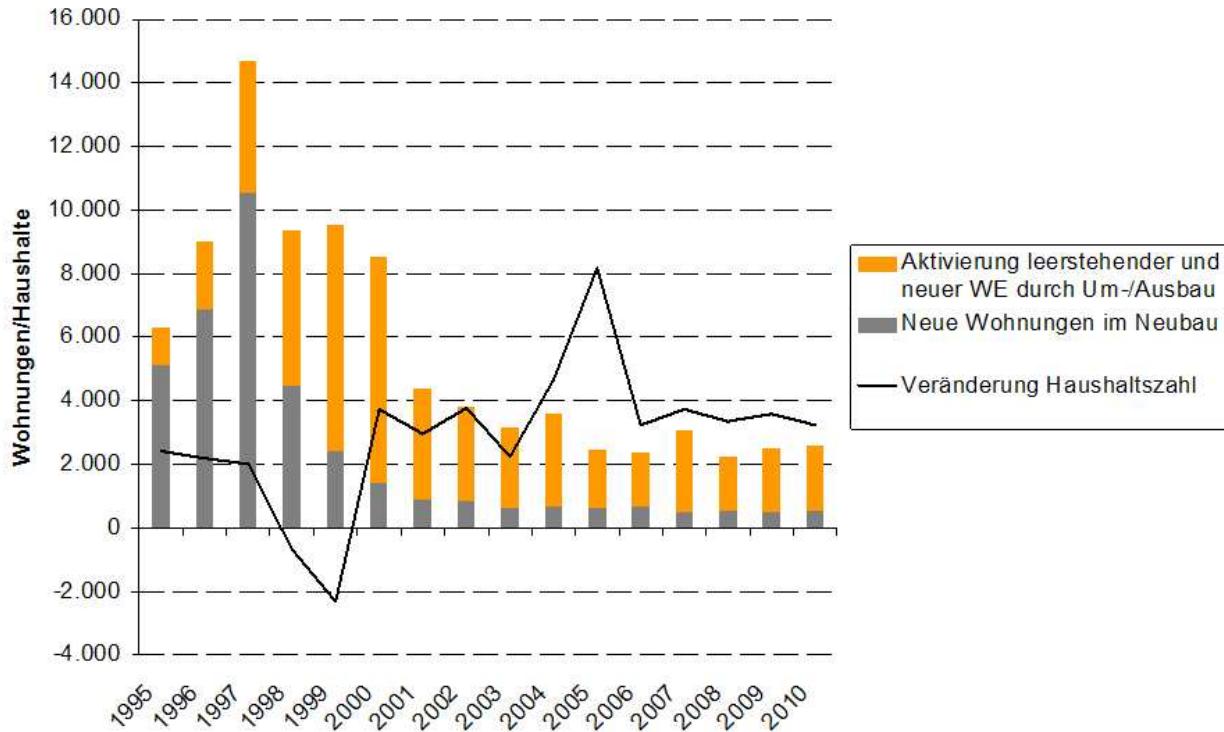
**Die Spatzen pfeifen es mittlerweile von den Dächern: Nach jahrelanger Stagnation steigen die Preise auf dem Wohnungsmarkt seit Beginn des Jahres 2007. Allerdings gibt es ein ausgeprägtes Stadt-Land-Gefälle. In den kreisfreien Städten steigen die Preise stärker als in den Landkreisen, dies gilt insbesondere für westdeutsche Agglomerationsräume wie München, Hamburg, Frankfurt oder Köln. Trotz der sich bereits abzeichnenden Verknappungen kommt der Wohnungsmarkt auf der Angebotsseite nicht richtig in Schwung, schon gar nicht in den neuen Bundesländern. Wie auch?**

In der öffentlichen Wahrnehmung zur Wohnungsmarktentwicklung in den neuen Bundesländern dominieren noch immer Horrormeldungen von auf niedrigem Niveau stagnierenden Preisen, sinkender Nachfrage und hohen Wohnungsleerständen sowie einem erforderlichen Wohnungsrückbau in der Größenordnung von 200.000 bis 250.000 Einheiten im Zeitraum von 2010 bis 2016. Dabei tut eine regional differenzierte Betrachtungsweise not. Schon seit längerem differenziert sich der Wohnungsmarkt in den neuen Bundesländern deutlich aus. Neben schrumpfenden Regionen gibt es einige starke Wachstumsinseln, in denen Wohnungsnachfrage und -preise steigen sowie Leerstände sinken. Zu diesen Regionen zählt auch die Stadt Dresden, in der, entgegen dem allgemeinen Trend in den neuen Bundesländern, bis 2025 rd. 30.000 neue Wohnungen nachgefragt werden.

Der erste Irrtum zum Wohnungsmarkt Dresden resultiert aus der Fehlinterpretation der Angebotsentwicklung bei ausschließlicher Fokussierung auf die Fertigstellungsstatistik neu gebauter Wohnungen. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden in Dresden zwar nur gut 630 Wohnungen pro Jahr neu fertig gestellt, davon entfielen 70% auf den Einfamilienhaussektor. Die Summe von rd. 6.300 fertig gestellten Wohnungen im Zeitraum von 2001 bis 2010 wurde in den Boomzeiten des Neubaus in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre allein in einem Jahr erreicht. Gleichwohl unterschätzt die Statistik der Wohnungsfertigstellungen das Investitionsvolumen auf dem Dresdener Wohnungsmarkt deutlich. Tatsächlich sind jedoch in den letzten Jahren weit mehr als 2.500 Wohnungen pro Jahr neu auf dem Markt gekommen. Neben den Neubauten sind durch Sanierungsmaßnahmen im Bestand, insbesondere im Segment der Altbauten, schätzungsweise weitere gut 2.000 ehemals leerstehende Wohneinheiten pro Jahr aktiviert und dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt worden. In den vergangenen zehn Jahren wurde die stetig steigende Wohnungsnachfrage in Dresden, die deutlich über dem Neubauniveau lag, in erster Linie durch die Aktivierung von unsanierten Bestandsobjekten befriedigt (vgl. Abbildung 1).

In der Folge sank der marktaktive Wohnungsleerstand im Mehrfamilienhaussegment der Stadt Dresden von über 9% im Jahr 2001 auf gut 3% im Jahr 2009.

Abbildung 1: Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem Dresdener Wohnungsmarkt

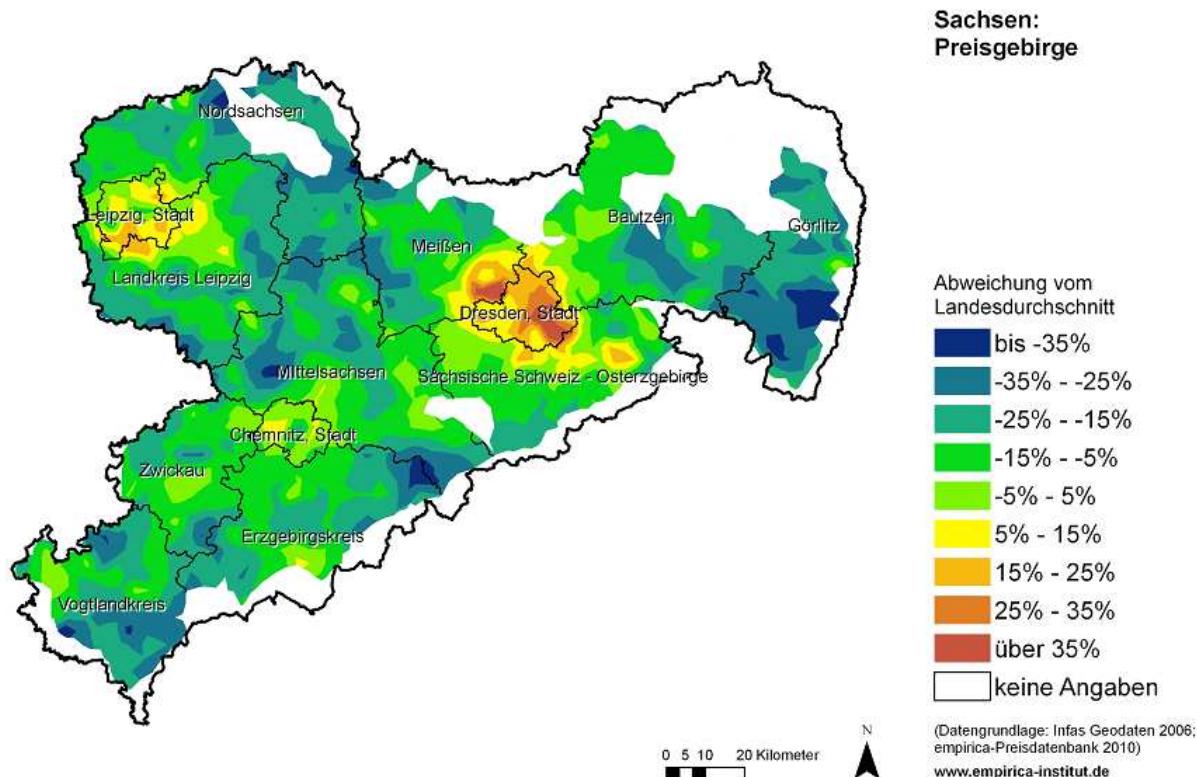


Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Dresden, eigene Berechnungen

Das Segment der Marktaktivierung von unsanierten Altbauten ist in der Stadt Dresden allmählich ausgereizt. Erhebungen der Stadt kommen zu dem Ergebnis, dass gegenwärtig noch gut 6.000 Wohnungen in unsanierten Altbauten leer stehen. Dabei steigt die demographisch bedingte Wohnungsnachfrage in der Stadt Dresden nach empirica-Prognosen um bis zu 20.000 Einheiten bis 2025. Rechnet man die qualitative Zusatznachfrage, die aus dem Mismatch der Qualitäten des gegenwärtigen Wohnungsbestandes und den Anforderungen der Nachfrager resultiert, hinzu, ist von einer Neubaunachfrage von über 30.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 auszugehen.

Doch wie kaufkräftig ist der prognostizierte Nachfrageanstieg? Ist bei einem vergleichsweise noch immer relativ geringen durchschnittlichen Preisniveau in Vergleich zu westdeutschen Agglomerationen Wohnungsneubau in Dresden überhaupt wirtschaftlich? Die zweite Fehlinterpretation zum Dresdener Wohnungsmarkt resultiert aus der Fokussierung auf die Durchschnittspreise über alle Marktsegmente hinweg. In Dresden werden schon heute landesweit die mit Abstand höchsten Preise auf dem Wohnungsmarkt erzielt (vgl. Karte 1). Seit dem zweiten Quartal 2007 sind die Mietpreise für Neubauwoningen um 15% gestiegen. Zwar liegt aktuell das durchschnittliche Mietniveau aller angebotenen Wohnungen, vom unsanierten Altbau, über die sanierte Platte, den sanierten Altbau bis zum Neubau erst bei rd. 6,4 € nettokalt je Quadratmeter. Entscheidend für die wirtschaftliche Bewertung des Wohnungsneubaus sind aber nicht Durchschnittspreise, sondern die Preisverteilung. Wohnungsneubau entsteht zumeist im oberen Qualitätssegment. Referenzgröße ist deshalb die Preisschwelle in den oberen Qualitätssegmenten: Die Preisschwelle der 20% teuersten Angebote von Mietwohnungen im Mehrfamilienhäusern liegt gegenwärtig bei über 7,5 €/m<sup>2</sup>, die Spitzenmiete (obersten 5% der Mietpreisangebote) schon bei über 10 €/m<sup>2</sup>, ein Preisniveau bei dem – abhängig von den Grundstückskosten – für Investoren Wohnungsneubau ist der Stadt Dresden schon heute rentabel ist.

Karte 1: Preisgebirge in Sachsen



Die Prozentwerte in der Legende geben an, wie weit sich die Mieten bzw. Kaufpreise vom landesweiten Durchschnittspreis abheben  
 (Abweichung der Mieten von der Durchschnittsmiete und Abweichung der Kaufpreise vom durchschnittlichen Kaufpreis)  
 Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immodaten)

#### Kontakt zum Autor:

Ludger Baba  
 Mitglied des Vorstandes  
 empirica ag  
 Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin  
 Tel.: 030-884 795-0  
 Internet: [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

#### Immobilien-Dialog

Dresden: Die Stadt wird erwachsen.

#### Immobilienwirtschaft aufgepasst und hingeschaut!

Nach langer Flaute hat sich die Stimmung gedreht: In Dresden kommen heute so viele Babys auf die Welt wie in keiner anderen deutschen Großstadt - nur ein Anzeichen für den Aufstieg der Elbmetropole. Des weiteren befähigt der aktuelle konjunkturelle Aufschwung den Büro- und Wohnimmobilienmarkt. Besonderes die Nachfrage seitens junger innovativer und zugleich zukunftsträchtiger Branchen bzw. Unternehmen sorgt für ein stabiles Nachfragegeschehen. Die Stadt wird erwachsen! [MEHR](#)

Termin: 24.11.2011, Dresden

[Jetzt anmelden >>](#)

---

Heuer Dialog informiert Sie wöchentlich über neue Themen, Termine und Trends.

**>> Dialog aktuell Themen und Downloads der letzten Wochen**

**>> Dialog aktuell gleich bestellen!**

© 2003-2011 Heuer Dialog GmbH  
Nordstraße 118, 40477 Düsseldorf  
Tel. +49 211 46 90 50 • Fax +49 211 46 30 51  
contact@heuer-dialog.de • <http://www.heuer-dialog.de/>