

# Neue Trends für die Entwicklung von Wohnungsmarkt und Wanderungen in der Region Dresden

Vortrag im Rahmen der Sächsischen Regionalplanertagung  
am 7. und 8. Oktober 2021 in Dresden



Dresden.  
Dresdener

**Landeshauptstadt Dresden**

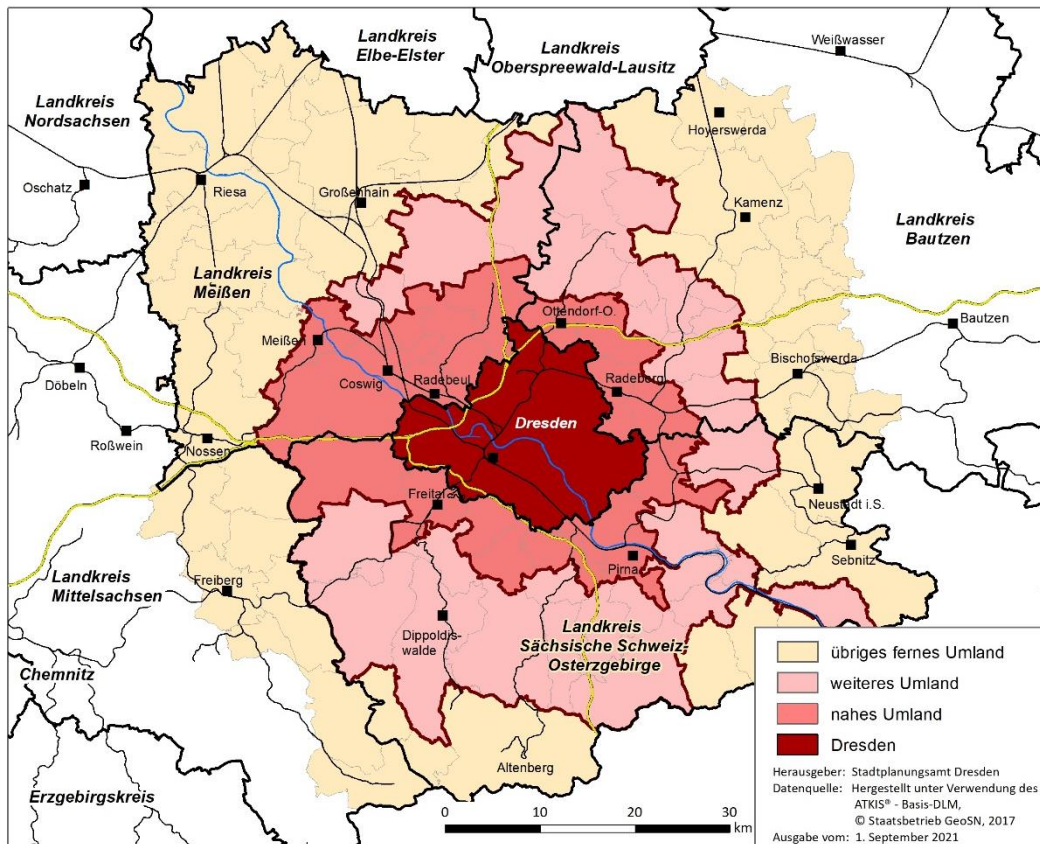
Amt für Stadtplanung  
und Mobilität  
Dr. Jan Glatter

7. Oktober 2021

# Inhalte

1. Abgrenzung der Wohnungsmarktregion Dresden
2. Einwohnerentwicklung
3. Stadt-Umland-Wanderungen
4. Wohnungsneubau
5. Wohnungsneubau und Stadt-Umland-Wanderungen
6. Mietentwicklung

# 1. Abgrenzung der Wohnungsmarktregion



**Wohnungsmarktregion Dresden 2020**  
**= Dresden + nahes Umland + weiteres Umland**

**964.740 Einwohner**

davon

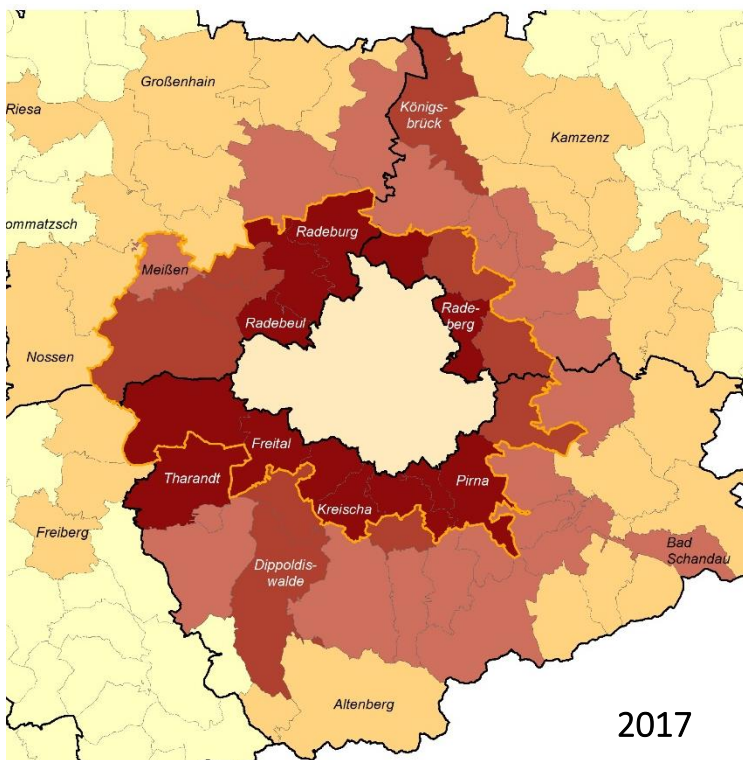
556.230 in Dresden ...	57,7 %
291.640 im nahen Umland ...	30,2 %
116.870 im weiteren Umland...	12,1 %

**241.223 ha Fläche**

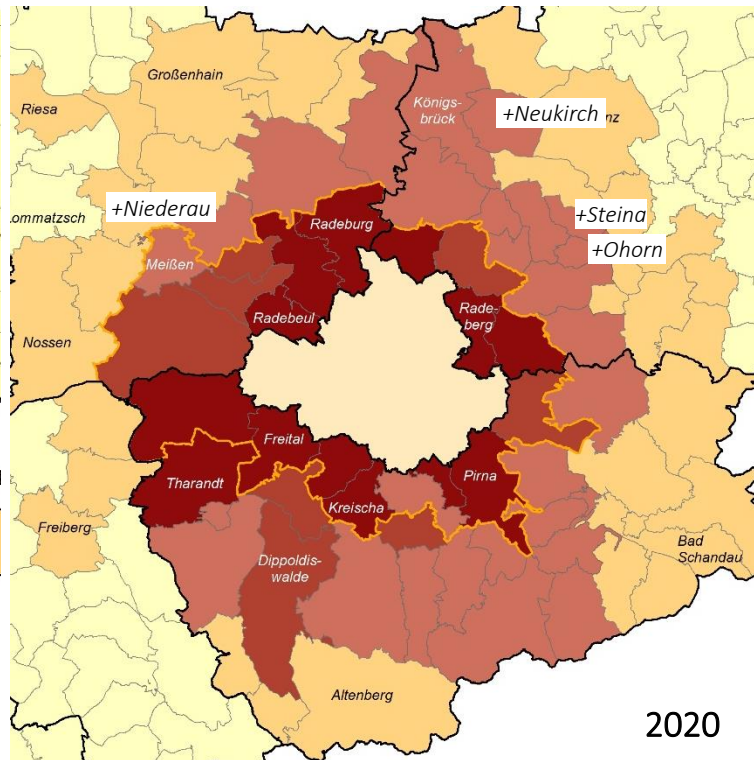
davon

32.828 ha Dresden ...	13,6 %
75.638 ha nahes Umland ...	31,4 %
132.757 ha weiteres Umland ...	55,0 %

# 1. Abgrenzung der Wohnungsmarktregion



2017



2020

**Pendler nach Dresden**  
Anteil der Pendler nach Dresden  
an allen Auspendlern der jeweiligen  
Gemeinde im Jahr 2017 und 2020



Dresden  
nahes Umland



Herausgeber: Stadtplanungsamt Dresden  
Datenquelle: Agentur für Arbeit  
Herstellt unter Verwendung des  
ATKIS® - Basis-DLM,  
© Staatsbetrieb GeoSN, 2017  
Ausgabe vom: 1. September 2021

# 2. Einwohnerentwicklung

## Dresden

- Bevölkerungswachstum - bis 2015 stark, seit dem geringer, 2020 Rückgang
- Erwartung eines weiteren, moderaten Einwohnerwachstums

## nahes Umland

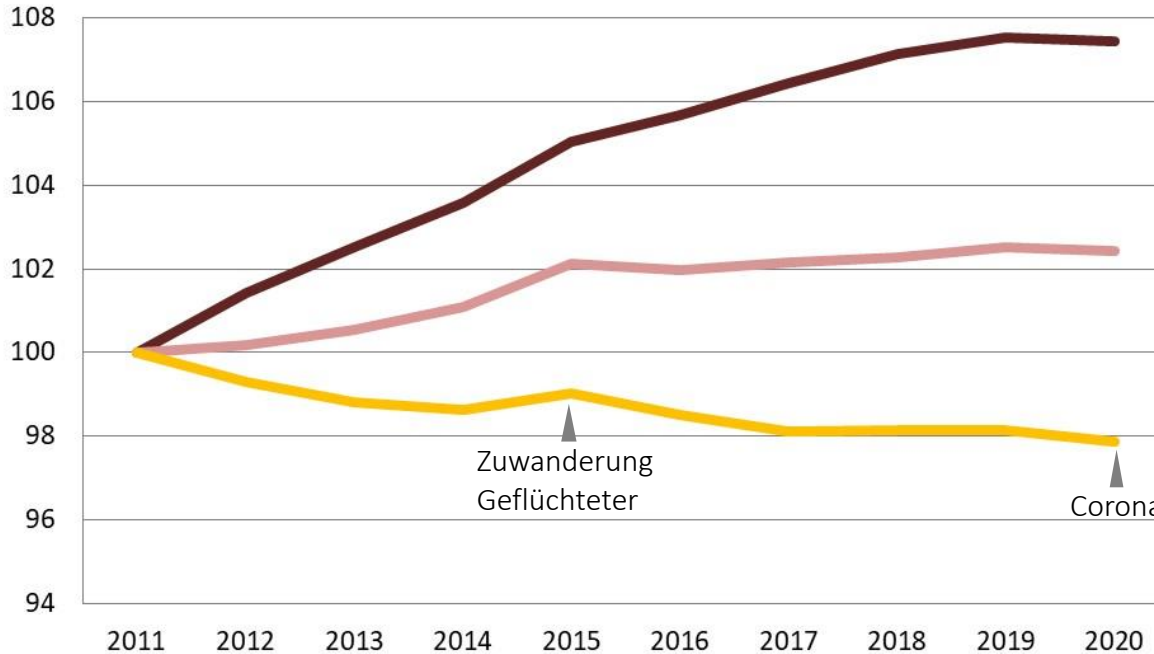
- Bevölkerungswachstum – bis 2015 deutlich, seit dem geringer
- Erwartung einer weitgehend stabilen bis leicht steigenden Einwohnerzahl, bei räumlicher Differenzierung von Wachstum und Schrumpfung

## weiteres Umland

- Bevölkerungsrückgang – bis 2016, seit dem stabil, 2020 wieder Rückgang
- Erwartung eines weiteren leichten Rückgangs der Einwohnerzahl, bei räumlicher Differenzierung zwischen Wachstum und Schrumpfung

# 2. Einwohnerentwicklung

Entwicklung der Zahl der Einwohner in der Wohnungsmarktregion Dresden 2011 bis 2020  
(2011 = 100)



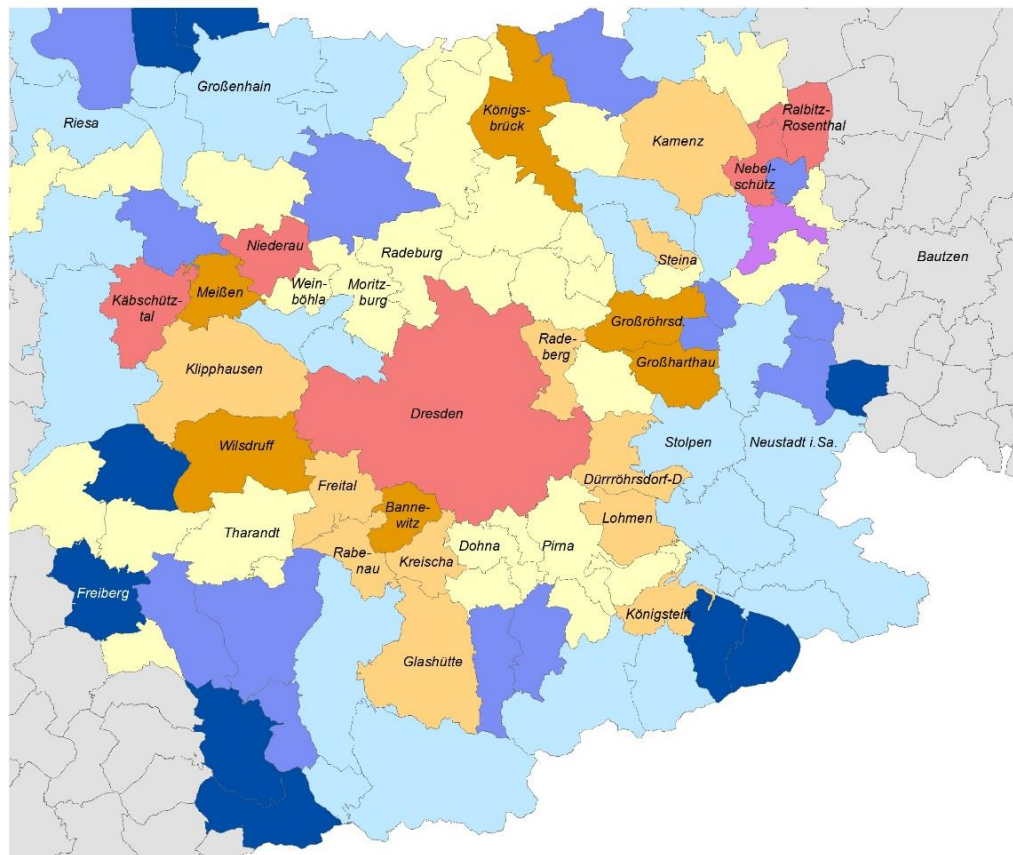
**Dresden**  
556.230 Ew.  
+ 38.460  
+ 7,4%

**nahes Umland**  
291.640 Ew.  
+ 6.890  
+ 2,4%

**weiteres Umland**  
116.870 Ew.  
- 2.530  
- 2,1%

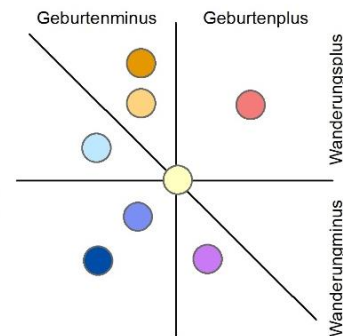
Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

# 2. Einwohnerentwicklung

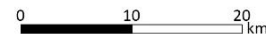


## Typisierung der Einwohnerentwicklung in der Region Dresden

nach natürlichem Saldo und Wanderungssaldo der Jahre 2018 bis 2020



■ nicht betrachtete Gemeinden



Herausgeber: Stadtplanungsamt Dresden  
Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen  
Hergestellt unter Verwendung des  
ATKIS® - Basis-DLM,  
© Staatsbetrieb GeoSN, 2017  
Ausgabe vom: 1. September 2021

# 3. Stadt-Umland-Wanderungen

## Dresden – nahes Umland

- seit 2012 negatives Wanderungssaldo der Stadt Dresden – Suburbanisierung
- bis 2016 Zunahme der Fortzüge aus Dresden, seitdem aber stabil
- seit 2017 Rückgang der Zuzüge nach Dresden aus dem Umland

## Dresden – fernes / weiteres Umland

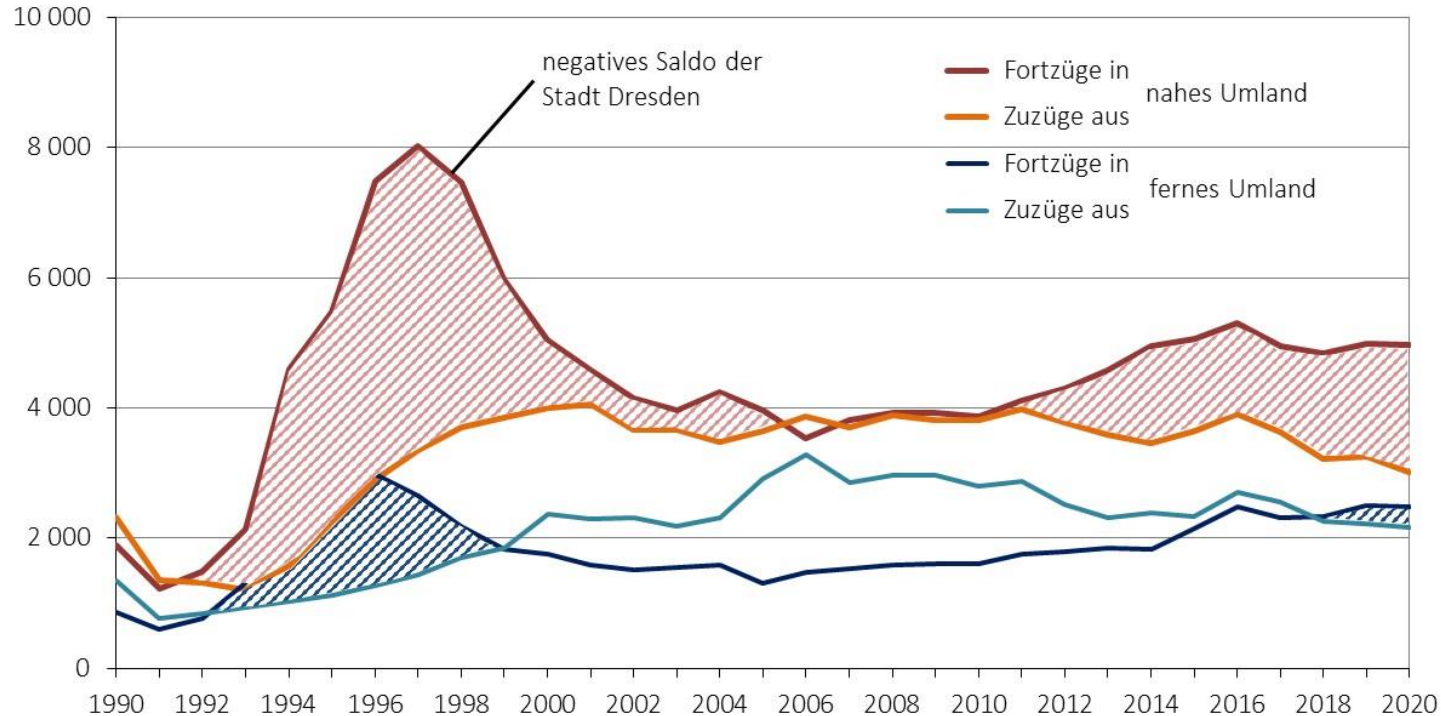
- seit 2018 negatives Wanderungssaldo der Stadt Dresden
- langfristig, stetige Zunahme der Fortzüge aus Dresden
- seit 2017 Rückgang der Zuzüge nach Dresden aus dem fernen Umland

→ ***Folge der Anspannung des Wohnungs- und Immobilienmarktes***

→ ***Folge unterschiedlich stark besetzter Jahrgänge***

# 3. Stadt-Umland-Wanderungen

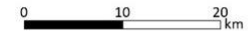
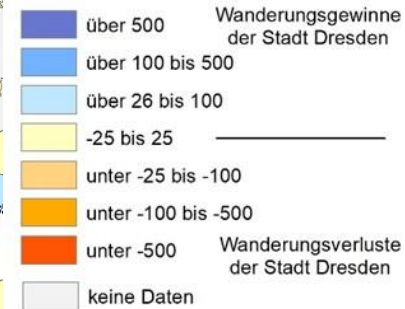
## Wanderungen zwischen Dresden und dem nahen/fernen Umland 1990 bis 2020



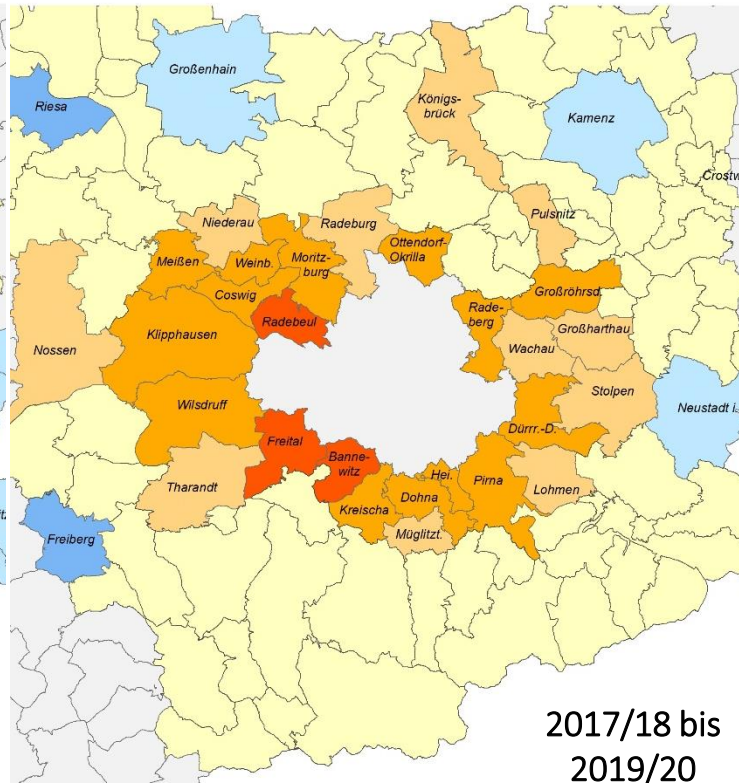
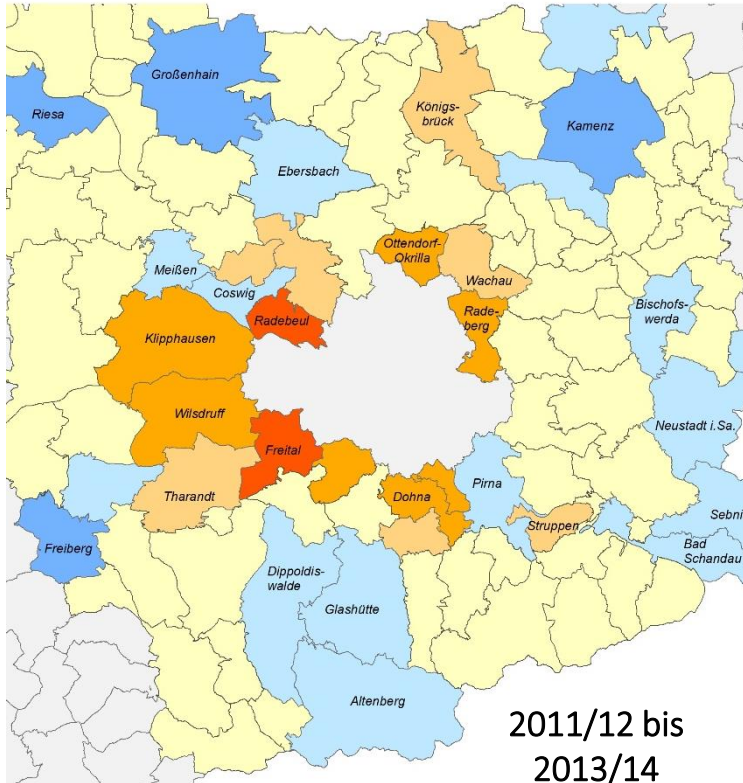
Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

# 3. Stadt-Umland-Wanderungen

## Wanderungssaldo der Stadt Dresden mit Gemeinden im Umland 2011/12 bis 2013/14 2017/18 bis 2019/20



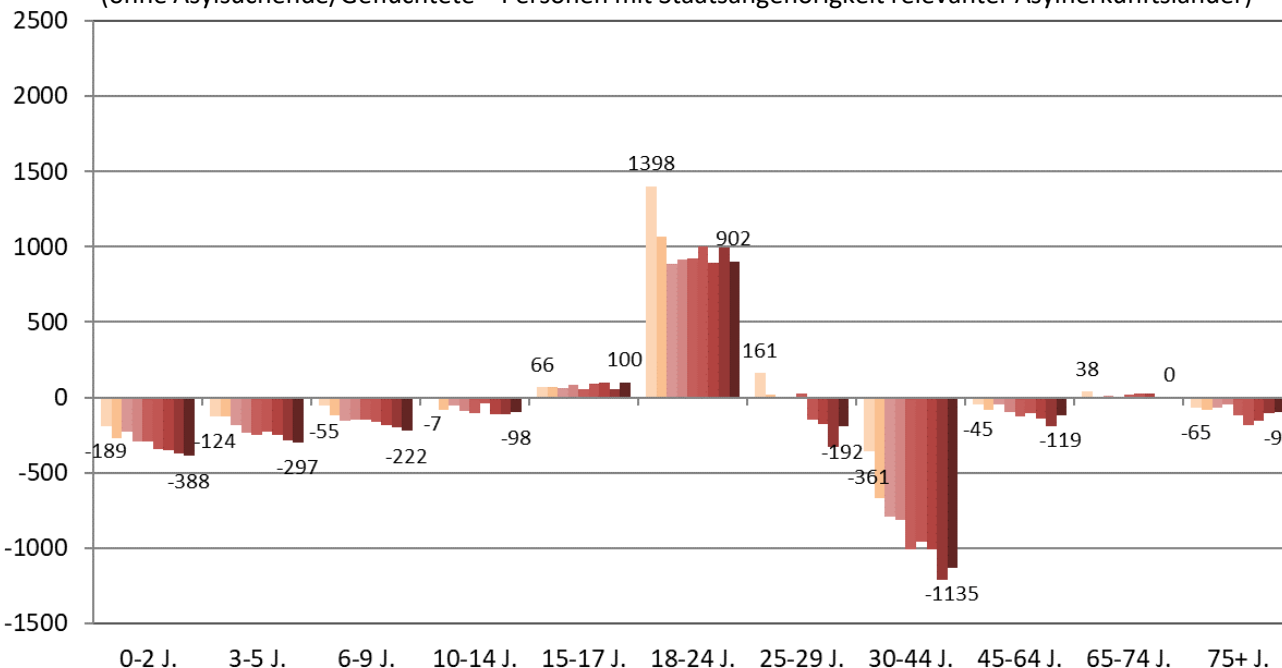
Herausgeber: Stadtplanungsamt Dresden  
 Datenquelle: Kommunale Statistikstelle LH Dresden  
 Hergestellt unter Verwendung des  
 ATKIS® - Basis-DLM,  
 © Staatsbetrieb GeoSN, 2017  
 Ausgabe vom: 1. September 2021



# 3. Stadt-Umland-Wanderung

## Saldo der Stadt-Umland-Wanderungen 2011/12 bis 2019/20 nach Altersgruppen

(ohne Asylsuchende/Geflüchtete = Personen mit Staatsangehörigkeit relevanter Asylherkunftsländer)



von 2017/18 bis 2019/20

### Fortzüge von Dresden ins Umland:

25%	18 bis 29 Jahre
56%	30 bis 44 Jahre und 0 bis 17 Jahre
11%	45 bis 64 Jahre
8%	65 Jahre+

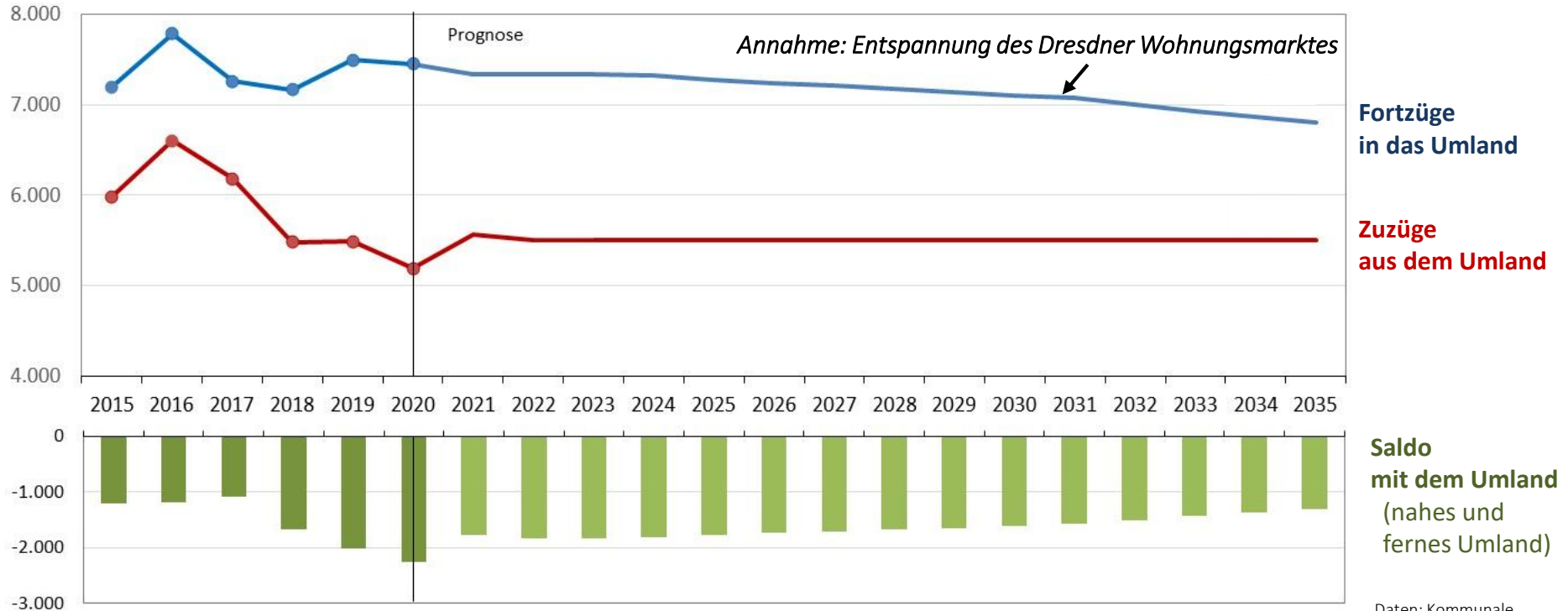
### Zuzüge nach Dresden aus dem Umland:

46%	18 bis 29 Jahre
34%	30 bis 44 Jahre und 0 bis 17 Jahre
12%	45 bis 64 Jahre
8%	65 Jahre+

Daten: Melderegisterauswertung der Kommunalen Statistikstelle der LH Dresden

# 3. Stadt-Umland-Wanderungen - Prognose

## Prognose der Stadt-Umland-Wanderung in der Region Dresden 2020 bis 2030



Daten: Kommunale  
Statistikstelle der LH Dresden

# 4. Wohnungsneubau

## in Dresden

- seit 2016 Phase intensiver Neubautätigkeit im Mehrfamilienhausbau
- nach den angezeigten Bauvorhaben wird dieser mind. weitere 3 Jahre anhalten

## im nahen Umland

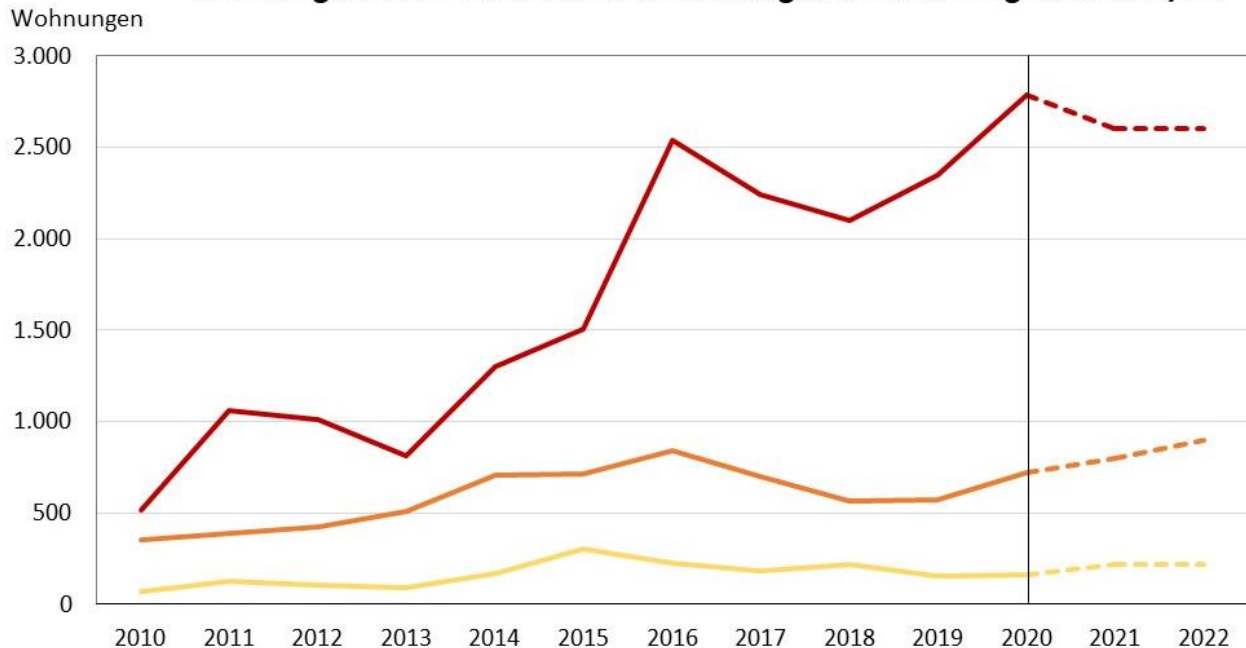
- seit 2010 langsame, stetige Zunahme des Neubaus, ab 2014 relativ stabil
- ab 2019 Zunahme der Wohnungsbautätigkeit in den Mittelstädten  
... sowohl bei Mehrfamilienhäusern als auch bei Eigenheimen
- stabile Bautätigkeit in ländlichen und suburbanen Gemeinden, hoher Anteil EZFH

## im weiteren Umland

- stabile Bautätigkeit in ländlichen Gemeinden mit sehr hohem Anteil EZFH
- Neubau im Umland der Mittelstädte (Kamenz, Freiberg)

# 4. Wohnungsneubau

## Wohnungsneubau 2010 bis 2020 nach Regionen und Prognose 2021/22

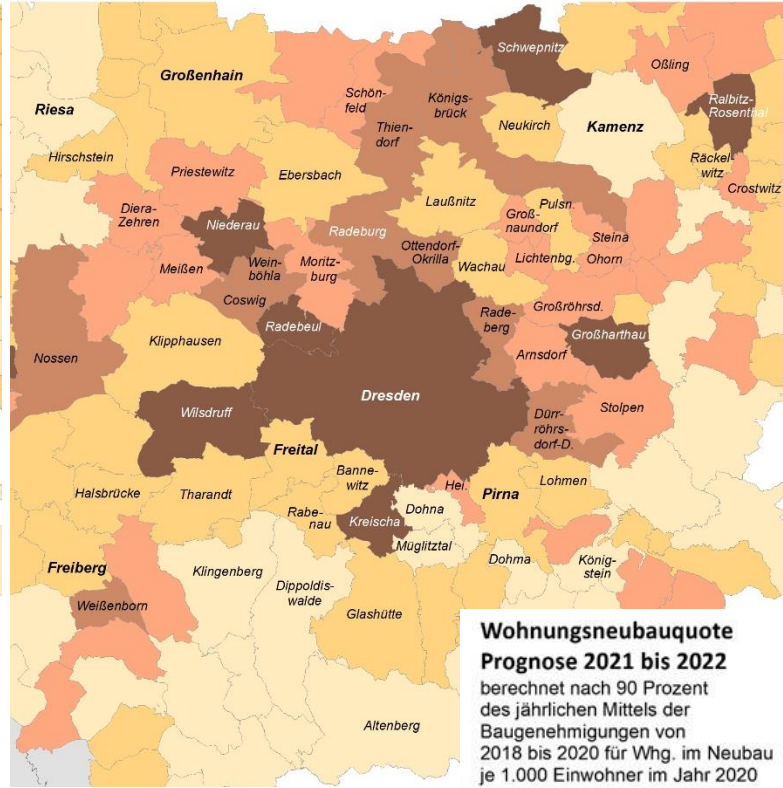
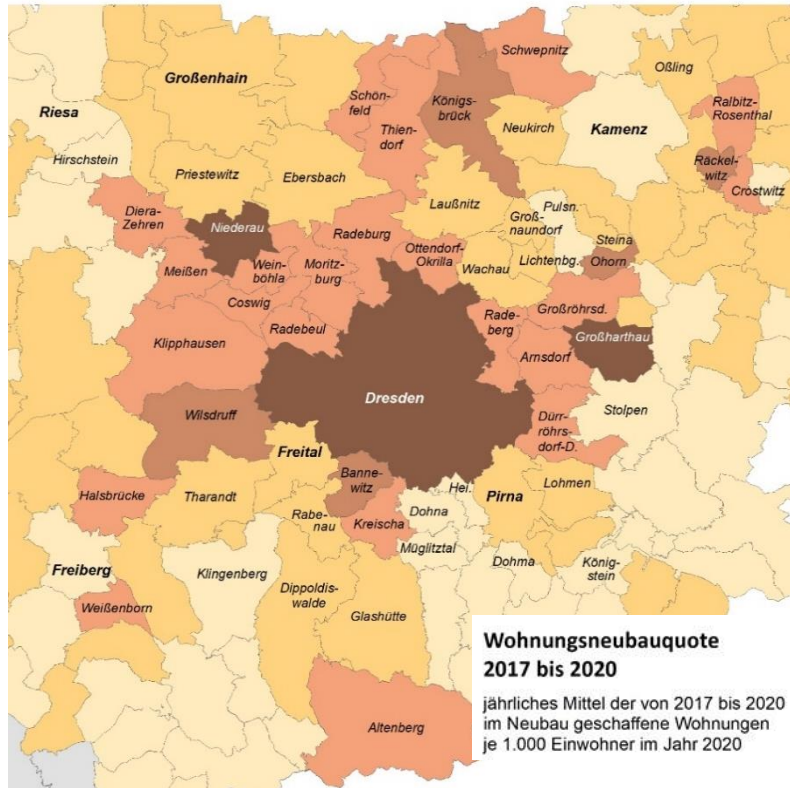


## jährliches Mittel der letzten 4 Jahre

Dresden ...	2.370 Wohnungen Anteil EZFH 11 % 4,3 WE / 1.000 EW
nahes Umland ...	640 Wohnungen Anteil EZFH 63 % 2,2 WE / 1.000 EW
weiteres Umland ...	180 Wohnungen Anteil EZFH 83 % 1,5 WE / 1.000 EW

Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

# 4. Wohnungsneubau



**Wohnungsneubau 2017 bis 2020 und Prognose 2021/22 anhand der Neubauquote**



Herausgeber: Stadtplanungsamt Dresden  
Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen  
Hergestellt unter Verwendung des ATKIS® - Basis-DLM,  
© Staatsbetrieb GeoSN, 2017  
Ausgabe vom: 1. September 2021

# 5. Wohnungsneubau und Wanderungen

## im nahen Umland

- deutlicher (statistischer) Zusammenhang zwischen Höhe des positiven Wanderungssaldos mit Dresden und der Höhe der Neubautätigkeit
- aber auch Gemeinden mit Zuwanderung aus Dresden bei geringerem Neubau – insbesondere Mittelstädte mit Leerstandsreserven

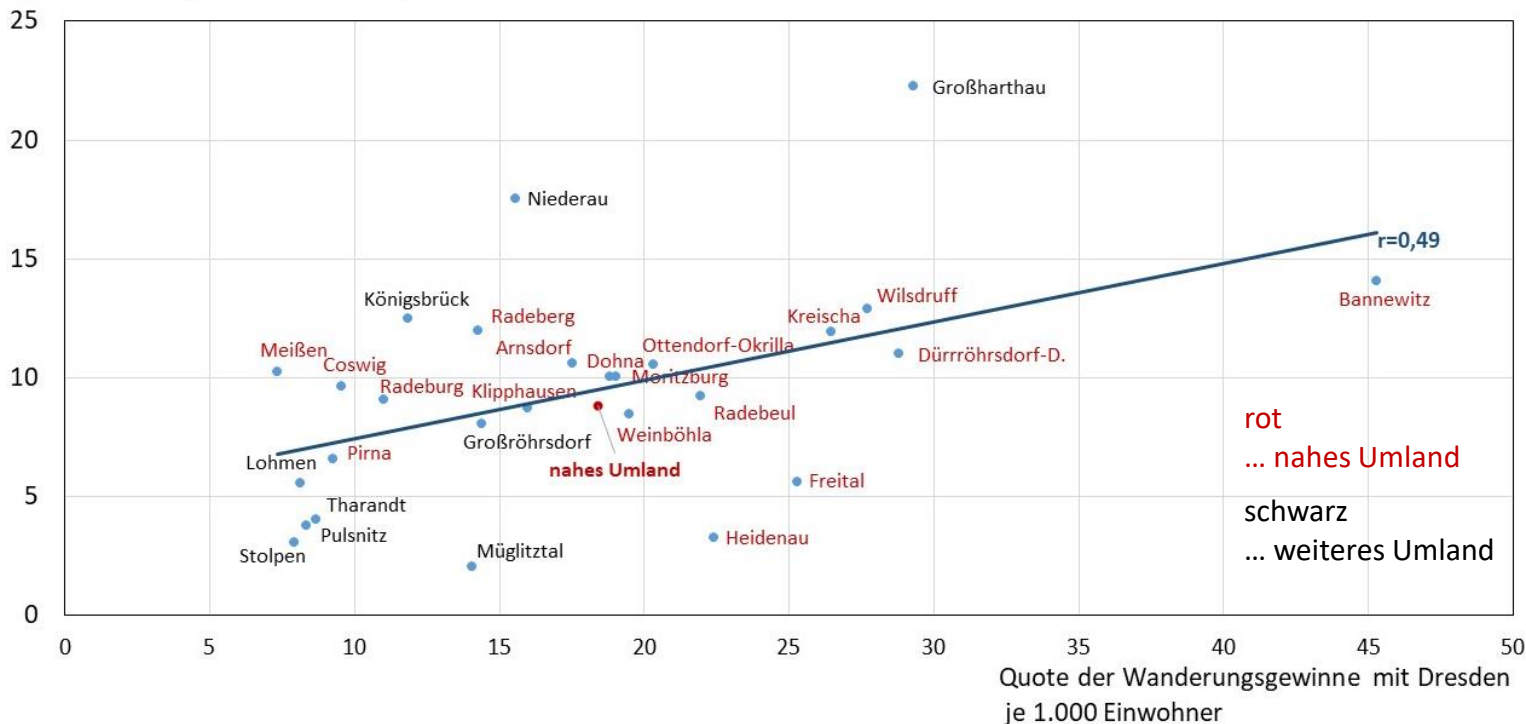
## im weiteren Umland

- stabile Bautätigkeit in ländlichen Gemeinden mit sehr hohem Anteil EZFH
- Neubau im Umland der Mittelstädte (Kamenz, Freiberg)

# 5. Wohnungsneubau und Wanderungen

## Wanderungssaldo mit Dresden und Neubau in ausgewählten Gemeinden 2017 bis 2020

Quote der neu gebauten Wohnungen je 1.000 Einwohner

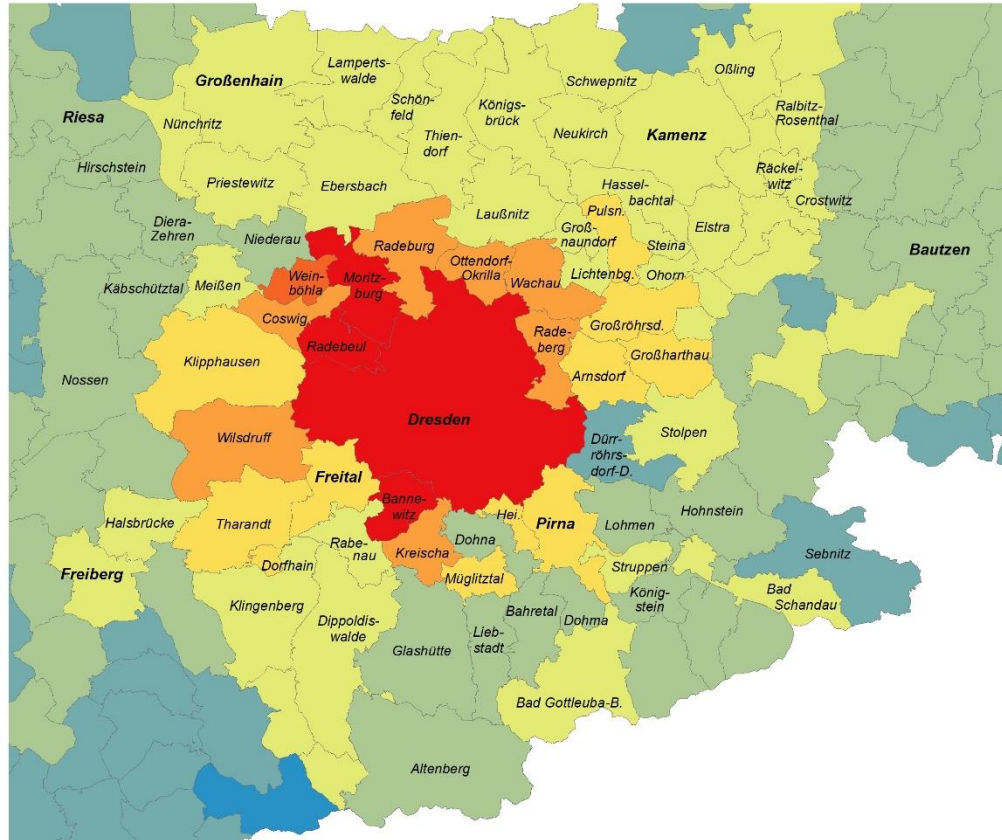


nur Gemeinden

- im nahen und weiteren Umland
- mit positivem Wanderungssaldo mit Dresden von über 25 Einw.
- im Zeitraum 2017 bis 2020

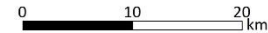
Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

# 6. Wohnungsmieten und Mietentwicklung



## Mittlere Mietpreise 2020 nach Gemeinden

Median nach VALUE Marktdatenbank



Herausgeber: Stadtplanungsamt Dresden

Datenquelle: empirica/SMR 2021

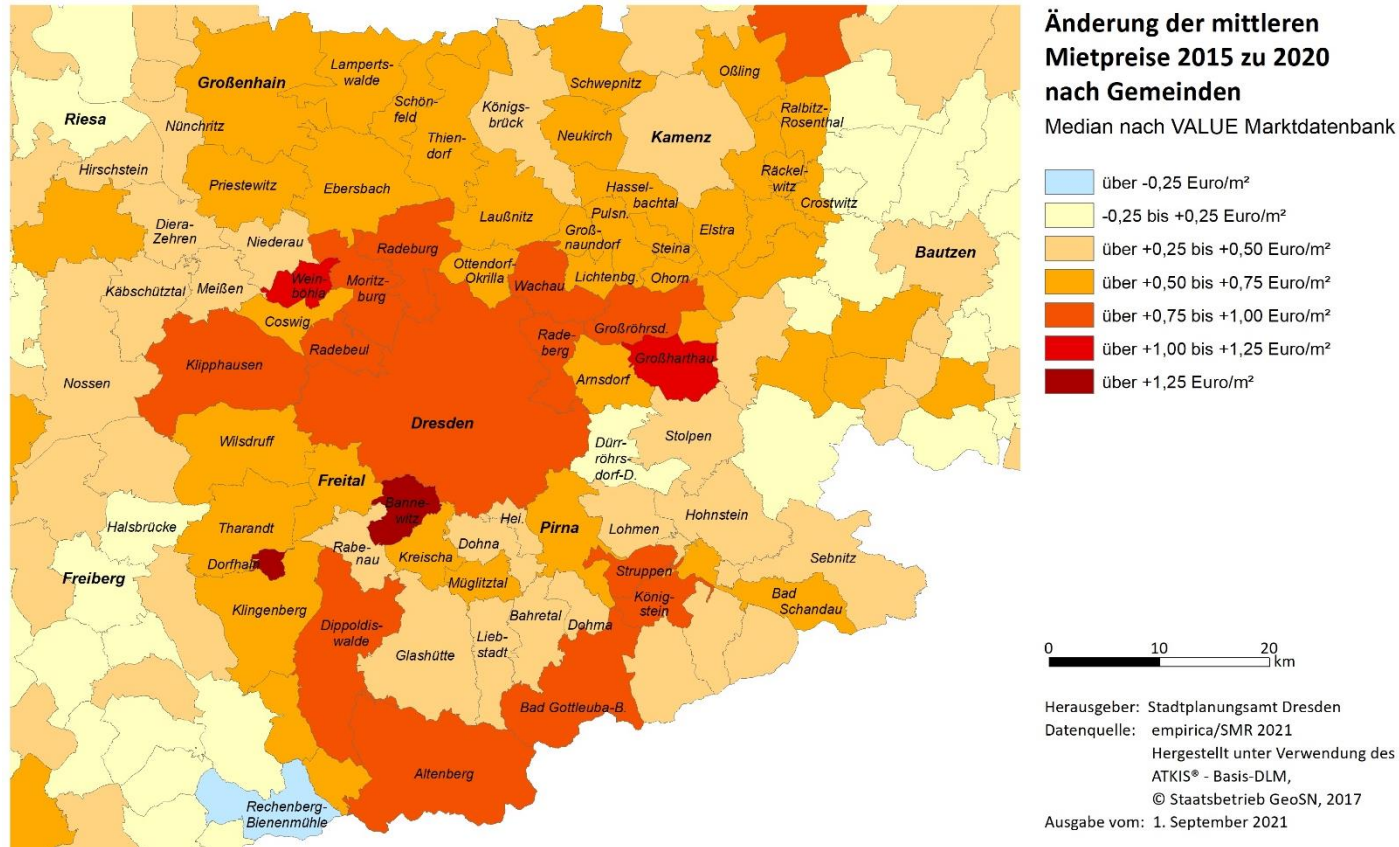
Hergestellt unter Verwendung des

ATKIS® - Basis-DLM,

© Staatsbetrieb GeoSN, 2017

Ausgabe vom: 1. September 2021

# 6. Wohnungsmieten und Mietentwicklung



# Fazit - Entwicklung der Wohnungsmarktregion Dresden

- räumliche Ausweitung der Wohnungsmarktregion
- moderates Einwohnerwachstum der Region
- Gleichzeitigkeit von Re-Urbanisierung und Suburbanisierung
  - Dresden profitiert von Zuwanderung junger Haushaltsgründer aus dem Umland
  - Umland profitiert von Zuwanderung junger Familien aus Dresden
- Region mit ausgleichender Wirkung auf den Wohnungsmarkt
  - Nachfrage und Preissteigerungen in Dresden strahlen in das Umland aus
  - Angebotsausweitung im Umland kann den Wohnungsmarkt in Dresden entlasten



© DDPIX

# Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Dr. Jan Glatter  
LH Dresden, Amt für  
Stadtplanung und Mobilität  
jglatter@dresden.de