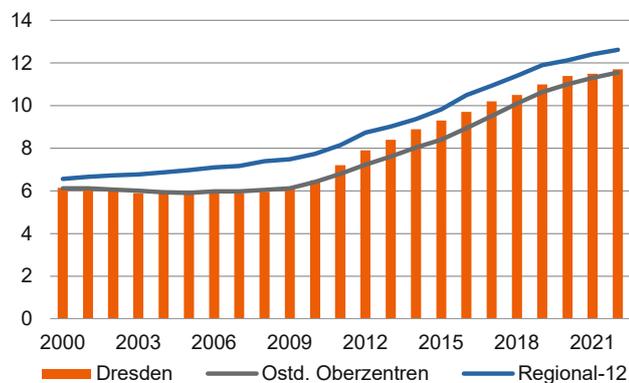


wohl absehbar knapp bleiben. Durch das ausgedünnte Flächenangebot zog die Spitzenmiete auch während der Pandemie weiter an. 2021 wurden 16,20 Euro je Quadratmeter erreicht. Das zehnjährige Mietplus fiel mit fast 50 Prozent überdurchschnittlich aus. Der Büroflächenumsatz lag durchgängig seit 2009 im Bereich von etwa 80.000 bis 95.000 Quadratmetern jährlich. Auch nach Beginn der Pandemie zeigte der Büromarkt keine Schwäche. Das gilt vor allem für 2021 mit einem neuen Rekord beim Büroflächenumsatz von 110.000 Quadratmetern. In der ersten Jahreshälfte 2022 setzte sich die lebhafte Büronachfrage fort. Mit Blick auf die wirtschaftliche Unsicherheit durch Energiekrise und Inflation dürfte die unternehmensseitige Aktivität am Büromarkt aber zum Jahresende hin und auch im kommenden Jahr eher schwächer ausfallen.

Dresdens Attraktivität führte in den zurückliegenden Jahren zu einem kräftigen Zuzug. Die Einwohnerzahl wuchs zwar nicht ganz so ausgeprägt wie in Leipzig, legte aber seit 2011 spürbar um fast 40.000 Menschen zu. Entsprechend hoch ist der Wohnungsbedarf. Erfreulich ist, dass in Dresden seit 2016 relativ hohe Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau realisiert werden konnten. Zur Förderung des Wohnbaus wurde 2017 die kommunale Wohnungsgesellschaft „Wohnen in Dresden“ gegründet. Ein großes privates Bauprojekt mit 1.000 geplanten Wohnungen ist das Stadtquartier am Blüherpark. Auf Konversionsflächen im Dresdner Norden sollen im Stadtquartier Jägerstraße und im Wohnquartier Mariengärten sogar mehr als 1.000 Wohnungen entstehen. Mit den rund 22.000 Wohnungen, die binnen zehn Jahren entstanden, konnte der Wohnungsbedarf durch den Zuzug und mehr Single-Haushalte zumindest zu einem erheblichen Teil gedeckt werden. Der Erfolg spiegelt sich in der Mietentwicklung wider. Von 2016 bis 2021 legte die durchschnittliche Erstbezugsmiete um mehr als 15 Prozent zu, dem schwächsten Anstieg der betrachteten Standorte. Allerdings hat die durchschnittliche Erstbezugsmiete mit 11,50 Euro je Quadratmeter (2021) bereits ein recht hohes Niveau erreicht. Mit Blick auf die aktuelle Baukrise dürften die Fertigstellungszahlen nachgeben, sodass bei unverändert hohem Zuzug die Anspannung am Dresdner Wohnungsmarkt zunehmen könnte. Der Spielraum für Mieterhöhungen dürfte von der bestehenden Diskrepanz aus Miethöhe und Einkommensniveau limitiert werden.

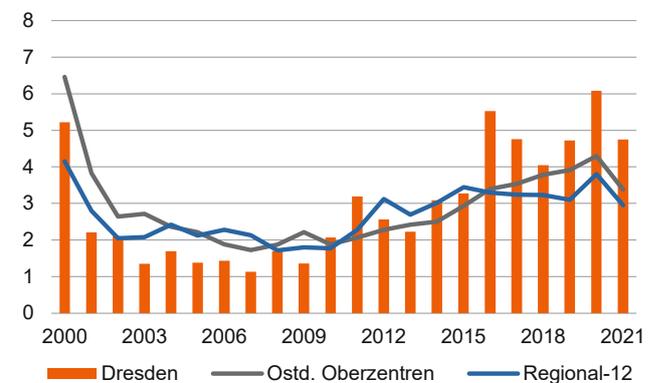
**Wohnen: Hoher Wohnungsbedarf, aber auch kräftiger Neubau**

**WOHNEN: DURCHSCHNITTLICHE ERSTBEZUGSMIETE IN EURO JE M<sup>2</sup>**



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

**WOHNEN: FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER**



Quelle: bulwiengesa, Scope