

Die Bauhausstadt, in der die Moderne Tradition hat



Zukunft Wohnen in Dessau-Roßlau

Fakten, Trends und Potenziale des Wohnungsmarktes

INHALT

1	Dessau-Roßlau – die Bauhausstadt, in der die Moderne Tradition hat	4
2.	Besonderheiten des Dessau-Roßlauer Wohnungsmarktes	6
2.1	Rahmendaten des Wohnungsmarktes im Überblick	6
2.2	Warum sich mehr Investitionen in den Wohnungsmarkt lohnen!	7
2.3	Dessau-Roßlau braucht mehr höherwertige Wohnungen!	13
3.	Potenziale des Dessau-Roßlauer Wohnungsmarktes	14
3.1	Zielgruppen für Wohnungsneubau	14
3.2	Zentrale Akzeptanzkriterien erfolgreicher Projekte	16
3.3	Beispiele aktueller erfolgreicher Investitionsprojekte	16
3.4	Angebotstypen mit Investitionspotenzial	24
3.5	Stadträumliche Lagen mit besonderem Entwicklungspotenzial	25
4.	Sie möchten investieren? Wir unterstützen Sie!	26

VORWORT



Der Dessau-Roßlauer Wohnungsmarkt verändert sich. Bereits jetzt unterliegt er spürbar den Einflüssen des demografischen Wandels und veränderten Wohnraumnachfragen. Zunehmend müssen Antworten auf die differenzierten Lebensstile gefunden werden.

Um empirisch abgesicherte Informationen zu Defiziten auf dem Wohnungsmarkt aufzuzeigen, haben wir zusammen mit den Wohnungsmarktakteuren das Vorhaben „Zukunft Wohnen in Dessau-Roßlau“ ins Leben gerufen. Es soll dazu beitragen, Dessau-Roßlau als Wohnungsstandort besser aufzustellen. Mit diesem Anspruch übernehmen wir eine Vorreiterrolle.

Im Ergebnis dieses Vorhabens liegt nun diese Broschüre vor. Mein Dank gilt allen Akteuren des Wohnungsmarktes, die an der Erstellung beteiligt waren.

In der Broschüre zeigen wir, dass in Dessau-Roßlau trotz Bevölkerungsrückgang im Wohnungsbau investiert wird: angefangen von der Sanierung über

altersgerechten Umbau bis hin zum höherwertigen Neubau. Dies verdeutlichen die dargestellten Best-Practice-Beispiele.

Im Leitbild der Stadt wird die Entwicklung zeitgemäßer Wohnangebote für alle Milieus und Nutzergruppen, für Alteingesessene und Zuziehende, für Jüngere und für Ältere gefordert. Deshalb haben wir untersucht, in welchen Segmenten und in welchen Lagen nachhaltige Investitionspotenziale bestehen. Dafür werden beispielhaft Pilotstandorte mit besonderem Entwicklungspotenzial dargestellt.

Diese Broschüre soll Sie bei Ihrer Entscheidung, in den Dessau-Roßlauer Wohnungsmarkt zu investieren, unterstützen. Umfragen zeigen, dass viele Menschen gern hier wohnen, und inzwischen wieder mehr Menschen zu- als fortziehen.

Joachim Hantusch

Beigeordneter für Wirtschaft und Stadtentwicklung

1 DESSAU-ROSSLAU – DIE BAUHAUSSTADT, IN DER DIE MODERNE TRADITION HAT

Rahmendaten

Oberzentrum und drittgrößte Stadt in Sachsen-Anhalt mit einem Einzugsbereich von rund 350.000 Einwohnern

Einwohner:	83.359¹
Erwerbstätige:	43.400²
Eipendler/Pendlersaldo:	13.327 / +3.760³

¹Stand 31.12.2014, Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle

²Stand 2013, Quelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“

³Stand 30.06.2014, Quelle: Bundesagentur für Arbeit

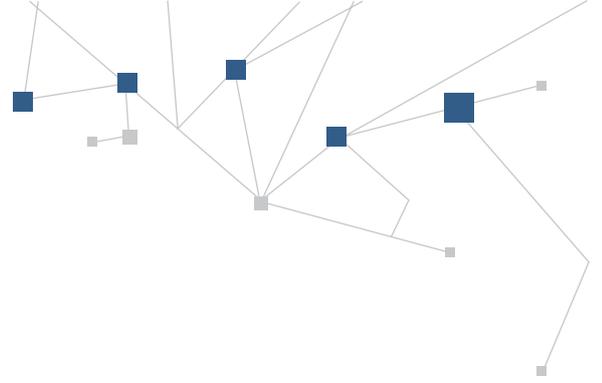
Dessau-Roßlau liegt in Mitteldeutschland und ist die drittgrößte Stadt in Sachsen-Anhalt. Die Stadt ist mit der Autobahn A9, den Bundesstraßen B 184, B 187 und B 185 sowie mehreren Eisenbahnlinien hervorragend in die regionalen und überregionalen Netze der Verkehrsträger eingebunden. Sie verbinden Dessau-Roßlau großräumig mit den benachbarten Zentren Berlin, Magdeburg, Halle (Saale) und Leipzig. Mit der Elbe und dem Industriehafen Roßlau verfügt die Stadt über einen Anschluss an das Bundeswasserstraßennetz. Die nächsten internationalen Flughäfen sind Leipzig/Halle und Berlin. In Dessau-Roßlau befindet sich ein Verkehrslandeplatz.

Als Oberzentrum übernimmt die Stadt wichtige Versorgungsfunktionen für die Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg und ist mit vielfältigen Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen Versorgungsschwerpunkt für einen Einzugsbereich von bis zu 350.000 Einwohnern. Die Stadt verfügt über ein sehr breit gefächertes und historisch gewachsenes Infrastrukturangebot. Im Stadtzentrum um Zerbster Straße, Ratsgasse und Kavallerstraße konzentrieren sich moderne Handels-, Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen mit überregionaler Ausstrahlung. Hier finden sich auch Einrichtungen der Gastronomie und Kultur. Im kulturellen Bereich verfügt Dessau-Roßlau für eine Stadt ihrer Größenordnung über eine außergewöhnliche Vielfalt an Einrichtungen wie dem Anhaltischen Theater, der Anhaltischen Gemäldegalerie mit der landesweit bedeutsamen Kunstsammlung „Alte Meister und Holländer“, der Anhaltischen Landesbibliothek und der Anhaltischen Geologischen

Sammlung im Museum für Naturkunde und Vorgesellschaft. Dessau-Roßlau ist zudem einer von drei Standorten der Hochschule Anhalt mit mehr als 8.000 Studierenden. In der Anhalt-Arena mit einer Kapazität von bis zu 3.700 Plätzen finden Veranstaltungen, Festivals und Sportevents mit zum Teil internationaler Ausstrahlung statt.

Auch in wirtschaftlicher Hinsicht ist die Stadt mit mehr als 43.000 Erwerbstätigen und einem positiven Pendlersaldo von über 3.700 Beschäftigten Arbeitsplatzzentrum in der Metropolregion Mitteldeutschland. Die Stadt ist spezialisiert in den Branchen Biopharmaindustrie, Gesundheitswesen, öffentliche Unternehmen, kreative Tätigkeiten und unternehmensnahe Dienstleistungen. Das Bauhaus Dessau, die Hochschule Anhalt, das Umweltbundesamt und das Städtische Klinikum Dessau sind starke Motoren sowie wichtige Innovationsträger und Ideengeber für die Wirtschaft in der Region. Zudem sind am Standort der Maschinen- und Anlagenbau, die Guss- und Verfahrenstechnik, der Elektromotorenbau, der Schienen- und Spezialfahrzeugbau sowie der Schiffbau stark vertreten.

Dessau-Roßlau steht aber nicht nur für das Oberzentrum der Region und der mitteldeutschen Industriegeschichte. Bekannt ist Dessau-Roßlau vor allem als Stadt des Bauhauses und als Stadt des Gartenreiches. Beides, das Bauhaus Dessau und das Gartenreich Dessau-Wörlitz, gehören zu den UNESCO-Welterbestätten. Mit dem Biosphärenreservat Mittlere Elbe und den Martin-Luther-Stätten in Wittenberg befinden sich zwei weitere von der



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Stadtarchiv

UNESCO geschützte Stätten in der Region, weltweit eine einzigartige Dichte von UNESCO-Stätten. Sie sind internationale Imageträger und touristische Anziehungspunkte und geben der Stadt ein unverwechselbares Profil. Dessau-Roßlau zählt zu einer der schönsten Gartenstädte Deutschlands.

Dessau-Roßlau ist eingebettet in einen ausgezeichneten und weltweit bekannten Landschaftsraum. Die Stadt liegt in einer ausgedehnten Auenlandschaft nördlich und südlich der Elbe und zu beiden Seiten der Mulde. An den Rändern der Stadt liegen weitere bedeutende Freiflächen, wie die Oranienbaumer, Mosigkauer und Kühnauer Heide, der Naturpark Fläming oder der Überschwemmungsbe- reich von Elbe und Mulde. Sie prägen zusammen mit den Flussräumen, dem Gartenreich und dem Biosphärenreservat sowie den zahlreichen Parkanlagen und Gärten die Wohn- und Lebensqualität der Stadt und haben einen hohen Stellenwert für die Naherholung und den Freizeitwert.

Dessau-Roßlau ist eine Stadt der Vorkriegsmoderne: Bauhausdirektoren mit Weltrenommee, ob Walter Gropius, Hannes Meyer oder Mies van der Rohe, wirkten und lehrten hier. Aufgrund der starken Kriegszerstörungen ist Dessau-Roßlau heute aber auch eine Stadt der Nachkriegsmoderne. Daraus resultieren einzelne Defizite auf dem Dessau-Roßlauer Wohnungsmarkt. Dieser ist in der Breite der Angebotsqualitäten zu eng. Die Stadt hat sich immer der Moderne geöffnet. Das gilt auch heute in Bezug auf eine notwendige Ausdifferenzierung der Angebotsqualitäten auf dem Wohnungsmarkt, um für unterschiedliche Nutzergruppen zeitgemäße und nachfragegerechte Wohnangebote bereitzustellen.

2 BESONDERHEITEN DES DESSAU-ROSSLAUER WOHNUNGSMARKTES

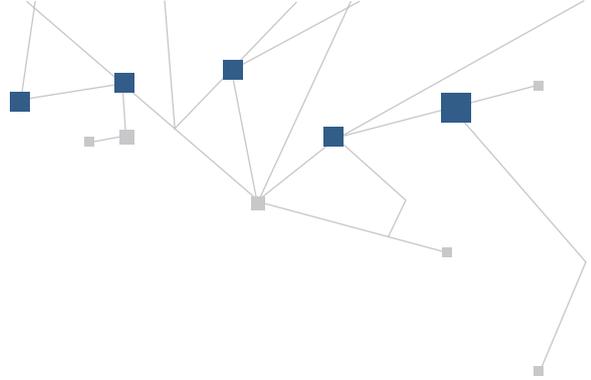
2.1 RAHMENDATEN DES WOHNUNGSMARKTES IM ÜBERBLICK

Kennzahlen	Entwicklung/ Jahr		Trend
	Vergangenheit (2008)	Aktuell (2014)	
Wirtschaft			
SVP-Beschäftigte am Arbeitsort¹: Dessau-Roßlau Veränderung gegenüber 2008	34.612	33.832 -2,2 %	stabil
Arbeitslose¹: Dessau-Roßlau Veränderung gegenüber 2008	6.754	4.897 -27,5 %	sinkt
Arbeitslosenquote¹: Dessau-Roßlau Sachsen-Anhalt	14,7 % 14,0 %	11,6 % 10,7 %	sinkt
Kaufkraft pro Kopf in Euro²: Dessau-Roßlau Deutschland	k. A.	18.515 21.879	stabil

Quellen: ¹Bundesagentur für Arbeit, ²MB Research

Kennzahlen	Entwicklung/ Jahr			Trend
	Vergangenheit (2007/08)	Aktuell (2013/2014)	Prognose (2025)	
Nachfrage				
Bevölkerung³: Dessau-Roßlau Veränderung ggü. 2007	90.001	83.359 -7,4 %	71.497	sinkt
Anteil 65+³: Dessau-Roßlau Sachsen-Anhalt	26,2 % 23,1 %	29,1 % 24,7 %	32,6 % 31,2 %	steigt
Wanderungssaldo⁴: Dessau-Roßlau	Ø 2007-2013 -532 p.a.	+12	k. A.	stabil
Haushalte⁵: Dessau-Roßlau Veränderung ggü. 2007	48.995	44.900 -8,4 %	40.361	sinkt
Ø Haushaltsgröße⁵: Dessau-Roßlau	1,84	1,86	1,77	sinkt
Pendlersaldo⁶: Dessau-Roßlau Veränderung ggü. 2008	+4.174	+3.760 -9,9 %	k. A.	stabil

Quellen: ³Stadt Dessau-Roßlau INSEK 2025, Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, ⁴Stadt Dessau-Roßlau, Stat. Landesamt Sachsen-Anhalt, ⁵Statistisches Bundesamt, empirica-Regionaldatenbank, ⁶Bundesagentur für Arbeit



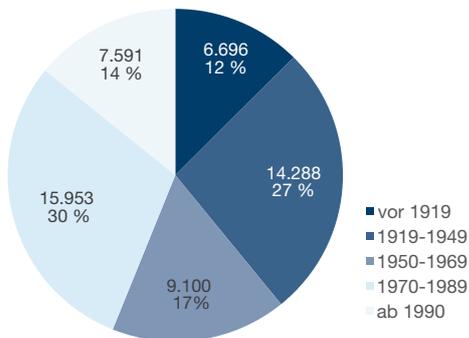
2.2 WARUM SICH MEHR INVESTITIONEN IN DEN WOHNUNGSMARKT LOHNEN!

Die Rahmendaten des Dessau-Roßlauer Wohnungsmarktes mit einem relativ hohen Wohnungsleerstand, relativ geringen (aber steigenden) Durchschnittsmieten und auch zukünftig vermutlich eher rückläufiger Bevölkerungszahl (aber bei ausgeglichenem Wanderungssaldo) widersprechen auf den ersten Blick den Anforderungen an lohnenswerte Investitionen. Bei genauerer empirischer Betrachtung zeigt sich jedoch ein Mangel an Wohnungen in bestimmten Marktsegmenten. Der wenig differenzierte Wohnungsbestand in Dessau-Roßlau deckt nicht das Nachfragespektrum in seiner gesamten Breite ab.

Der Geschosswohnungsbestand ist homogen

Der Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg führte in Dessau-Roßlau zu einem homogenen Wohnungsbestand vor allem im Mehrfamilienhausbau und in der Innenstadt. Es gibt viele industriell gefertigte Wohnungen insbesondere der Baujahrsklasse 1970 bis 1989 mit maximal bis zu 60 m² Wohnfläche. Auch die relativ geringe Preisdifferenzierung in der Stadt spiegelt die geringe Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes wider.

Abbildung 1:
Wohnungen in Dessau-Roßlau nach Baujahrsklasse

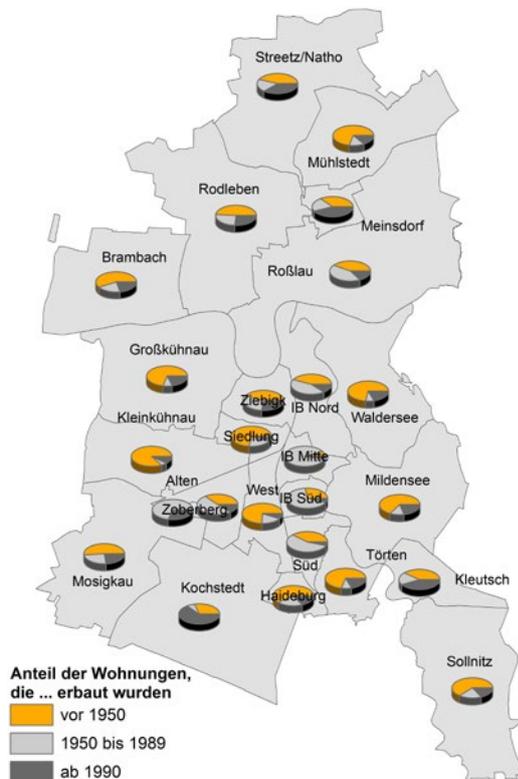


Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle (Datenbasis: Zensus 2011)

Teilräumliche Differenzierung

Der Anteil der Wohnungen aus den Jahren 1950 bis 1989 liegt in den Stadtbezirken Innerstädtische Bereiche Mitte und Süd sowie Zoberberg deutlich über dem städtischen Durchschnitt und erreicht teilweise mehr als 90 % (vgl. Abbildung 2). Wohnungen in Altbauten (vor 1950 errichtet) machen dagegen nur in den Bezirken West, Siedlung sowie in einigen Ortschaften die Mehrzahl aus.

Abbildung 2:
Wohnungen in den Stadtbezirken nach Baujahrsklasse



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle (Datenbasis: Zensus 2011)

2 BESONDERHEITEN DES DESSAU-ROSSLAUER WOHNUNGSMARKTES

Dessau-Roßlau hat wenig große Wohnungen

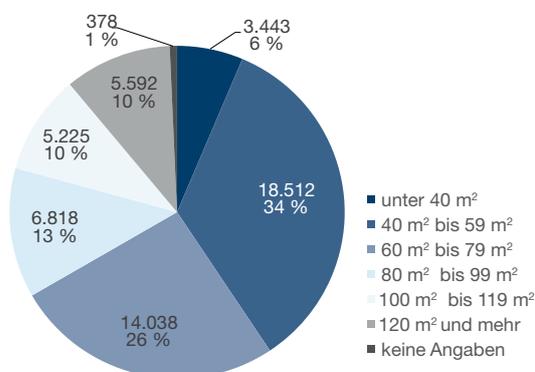
Die Homogenität des Geschosswohnungsbestandes drückt sich auch in einem geringen Anteil großer Wohnungen aus. Es dominieren kleine Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche. In den innerstädtischen Stadtbezirken besitzt nur jede achte Wohnung eine Wohnfläche von 100 m² oder mehr.

Teilräumliche Differenzierung

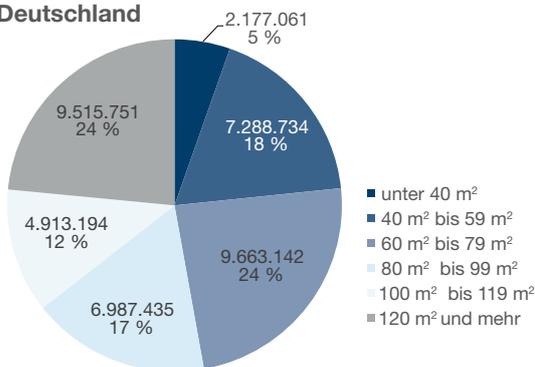
Im Innerstädtischen Bereich Mitte bieten sogar nur 2 % der Wohnungen mehr als 100 m² Wohnfläche, im Innerstädtischen Bereich Süd 2,5 % und im Innerstädtischen Bereich Nord knapp 9 %. Dafür sind zwischen 53 % (Nord) und 66 % (Süd) der Wohnungen in der Innenstadt kleiner als 60 m². In den Stadtbezirken Ziebigk und in Siedlung erreicht der Anteil der großen Wohnungen mit rund einem Drittel das höchste Niveau unter den von Geschosswohnungen geprägten Stadtbezirken (vgl. Abbildung 4). In den von Ein- und Zweifamilienhäusern dominierten Ortschaften liegt der Anteil der großen Wohnungen dagegen naturgemäß deutlich höher.

Abbildung 3: Wohnungen nach Wohnungsgrößenklasse

Dessau-Roßlau

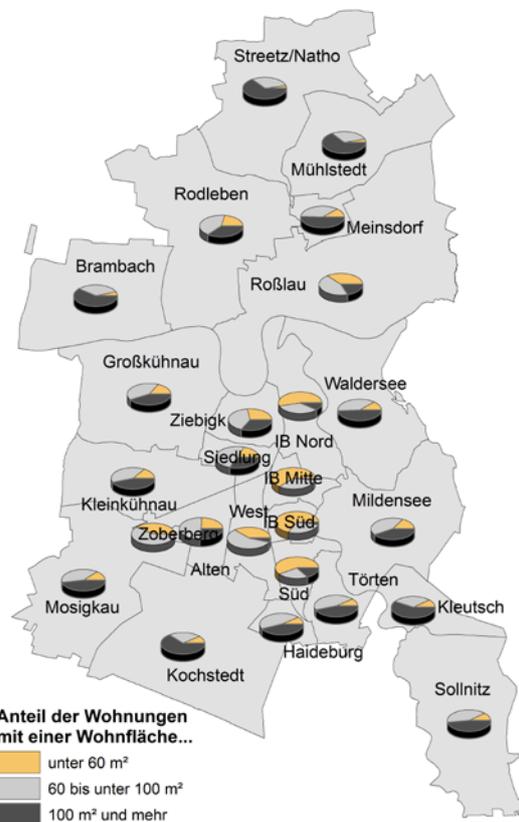


Deutschland

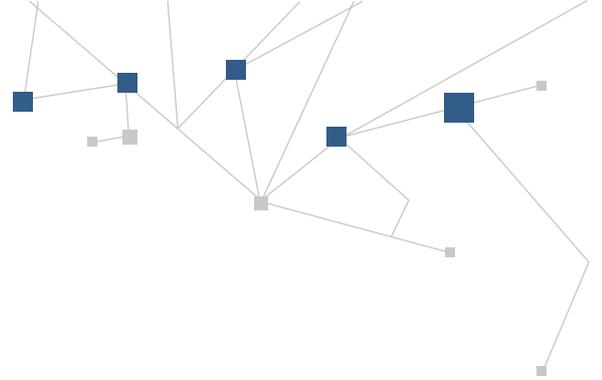


Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle (Datenbasis: Zensus 2011), Statistisches Bundesamt

Abbildung 4: Wohnungen in den Bezirken nach Wohnungsgrößenklasse



Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle (Datenbasis: Zensus 2011)



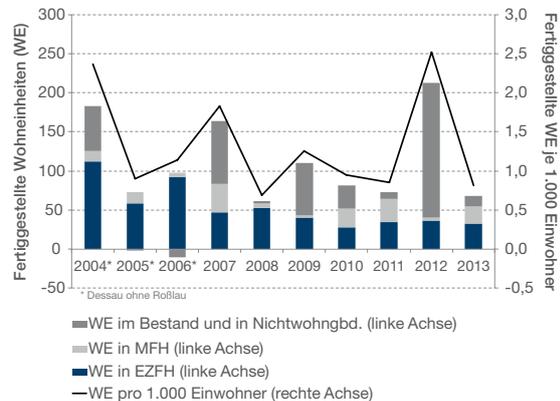
Wohnungsneubau trotz Leerstand

In die Sanierung leerstehender Wohngebäude und des vermieteten Bestandes, aber auch in den Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und im Eigenheimsegment wird in Dessau-Roßlau erfolgreich investiert. Das belegen zahlreiche Investitionsbeispiele in der Stadt (vgl. Abschnitt 3.3). Die Bautätigkeit in Dessau-Roßlau war bezogen auf die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2007 bis 2013 nur geringfügig niedriger als in Berlin. Dabei stehen in Dessau-Roßlau rund 14 % aller Wohnungen leer (Stand: 2011). Das Leerstandsrisiko fällt aber umso geringer aus, je höher die Qualität und die Größe der Wohnung und je neuer (Neubauwohnung) bzw. je älter (Altbauwohnung) die Wohnung ist.

Steigende Durchschnittsmiete mit Spitzenpreisen im Neubau

Trotz Leerstand und relativ niedrigem durchschnittlichem Mietniveau ist die Medianmiete in den vergangenen zwei Jahren um mehr als 6 % auf 5,3 €/m² Wohnfläche (nettokalt) gestiegen. Im Spitzensegment (teuerste 5 % aller angebotenen Mietwohnungen) beginnt die Miete bei 7 €/m². Dies entspricht – gemessen am Mietwohnungsbestand – einem Marktvolumen von rund 1.500 Wohnungen. Für die wenigen Neubauwohnungen werden Höchstpreise von mittlerweile bis zu 10 €/m² erzielt.

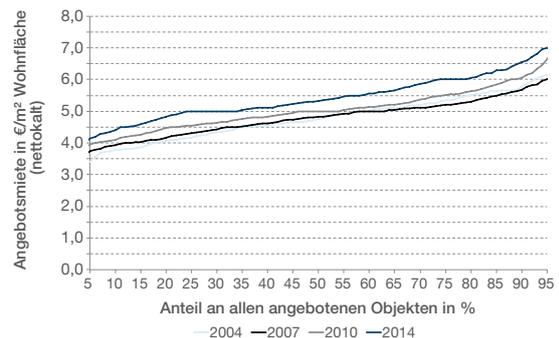
Abbildung 5:
Baufertigstellungen in Dessau-Roßlau



Anmerkung: Für das Jahr 2013 weist die Statistik 151 WE in neuen Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen aus. Nach Rücksprache mit dem Statistischen Landesamt werden 129 WE in der Abbildung nicht dargestellt, da es sich um Zimmer in einem Pflegeheim handelt, die fälschlicherweise in die Statistik der Baufertigstellungen aufgenommen wurden.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Abbildung 6:
Preisverteilung Mietwohnungen (Angebotsmiete in €/m² Wohnfläche nettokalt)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de, IDN Immodaten)

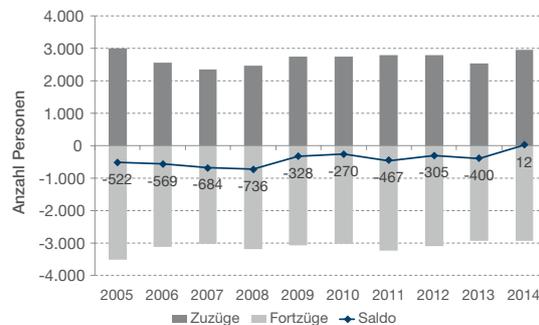
2 BESONDERHEITEN DES DESSAU-ROSSLAUER WOHNUNGSMARKTES

Bevölkerungsrückgang ja, aber nicht mehr aufgrund von Wanderungsverlusten

Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung in Dessau-Roßlau auch zukünftig weiter zurückgeht. Ausschlaggebend dafür ist die Zahl der Sterbefälle, die die Zahl der Geburten übertrifft. Die Wanderungsbewegungen haben sich dagegen positiv entwickelt. Die Bevölkerung in der Altersklasse der 65-Jährigen und älteren Personen sinkt in den nächsten Jahren nicht.

Abbildung 7:

Wanderungen von und nach Dessau-Roßlau



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Stadt Dessau-Roßlau

Arbeitgeber und Hochschule Anhalt mit überregionaler Anziehungskraft ...

Die wirtschaftliche Lage in Dessau-Roßlau ist stabil. Mit dem städtischen Klinikum, dem stark wachsenden biopharmazeutischen Spitzencluster, dem Fahrzeuginstandhaltungswerk der Deutschen Bahn sowie dem Umweltbundesamt gibt es vier große Arbeitgeber mit überregionaler Anziehungskraft für höherqualifizierte Arbeitskräfte. Hinzu kommen mittelständige Unternehmen und Einrichtungen, die ebenfalls qualifizierte Mitarbeiter suchen.

Abbildung 8:

BioPharmaPark Dessau



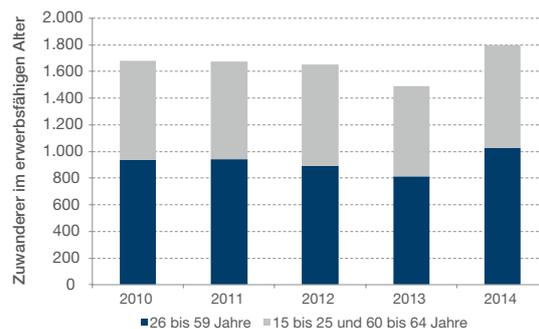
Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Marketing

... ziehen jährlich über 1.600 Zuwanderer im erwerbsfähigen Alter aus einem überregionalen Einzugsbereich nach Dessau-Roßlau

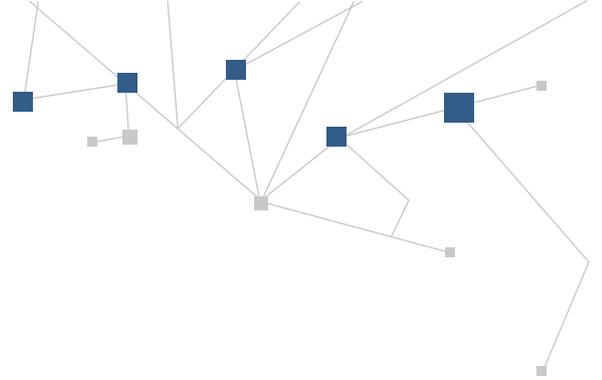
Die großen Arbeitgeber in Dessau-Roßlau sind überregional attraktiv und bewirken, dass jedes Jahr mehr als 1.600 überregionale Zuwanderer im erwerbsfähigen Alter in die Stadt ziehen und eine Wohnung suchen. Neben Jüngeren, die vor allem zur Ausbildung (z. B. Hochschule Anhalt) nach Dessau-Roßlau ziehen, kommen jedes Jahr auch mehr als 900 Menschen der Altersklasse 26 bis 59 in die Stadt.

Abbildung 9:

Zuwanderer im erwerbsfähigen Alter nach Dessau-Roßlau (ohne die Umlandkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg)



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Kommunale Statistikstelle

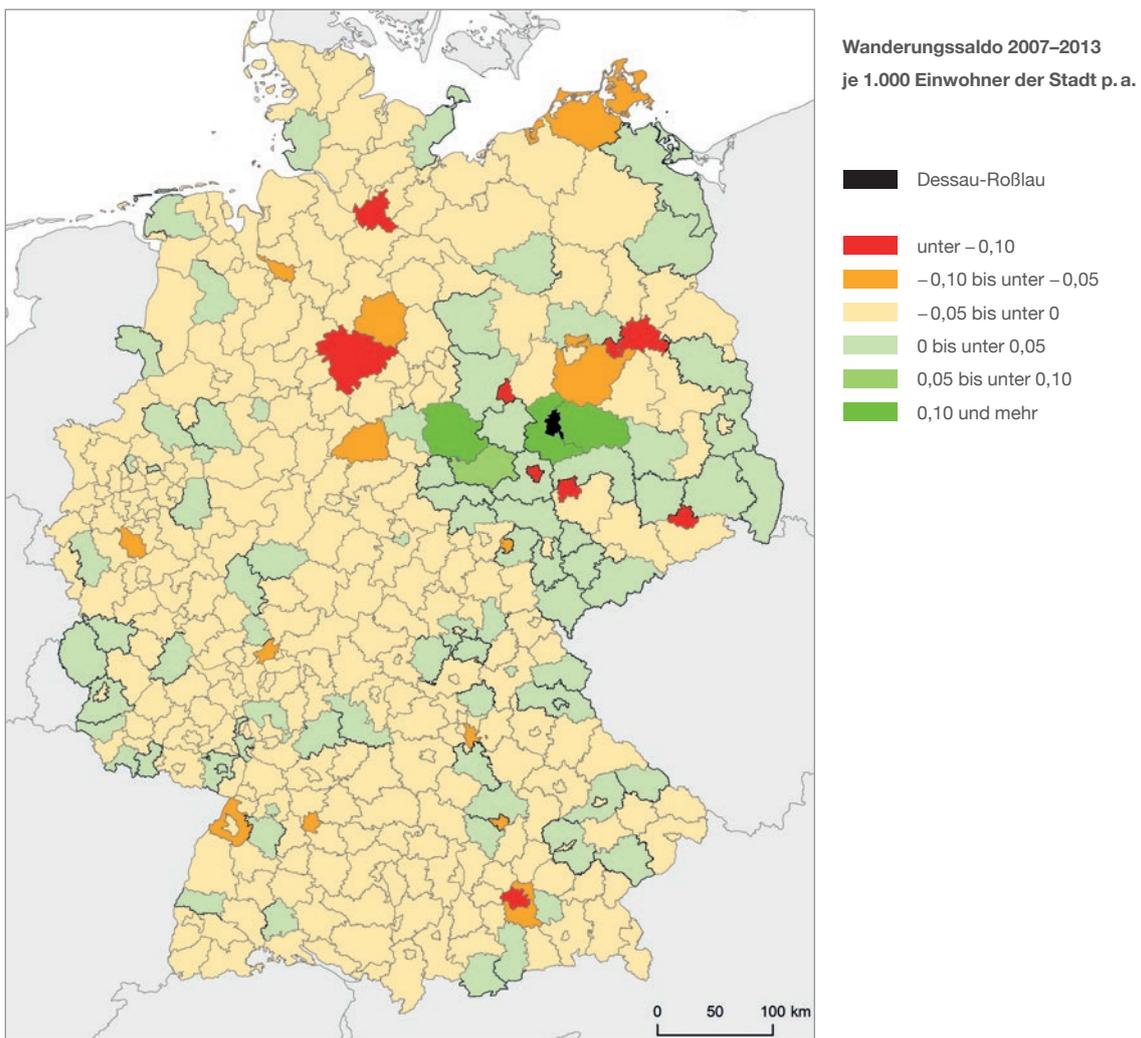


Landflucht nach Dessau-Roßlau führt zu Wanderungsgewinnen

Dessau-Roßlau gewinnt seit einigen Jahren durch Zuwanderung aus den beiden Umlandkreisen Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg. Die Stadt stellt aufgrund ihres vielfältigen Infrastruktur- und Versorgungsangebots für Menschen aller Altersklassen aus dem ländlichen Umland einen attraktiven Wohnort dar. Deutschlandweit ist die Zuwanderung vom ländlichen Raum in die Städte ein aktuelles

Thema. Von diesem Trend profitiert auch Dessau-Roßlau. Die Stadt gewinnt vor allem durch Zuzüge aus ihrem Umland. Die meisten Menschen ziehen aus den benachbarten Städten Coswig, Bitterfeld-Wolfen, Zerst und Oranienbaum-Wörlitz zu. Die Zahlen verdeutlichen, dass es keine Suburbanisierung gibt, sondern vielmehr die Stadt als Oberzentrum mit seinem vergleichsweise vielfältigen Infrastrukturangebot einen attraktiven Wohnort für viele Menschen aus dem ländlichen Umland darstellt.

Abbildung 10:
Wanderungssaldo Dessau-Roßlau mit den Kreisen Deutschlands (2007-2013)



Quelle: empirica-Regionaldatenbank (Basis: Statistisches Bundesamt)

2 BESONDERHEITEN DES DESSAU-ROSSLAUER WOHNUNGSMARKTES

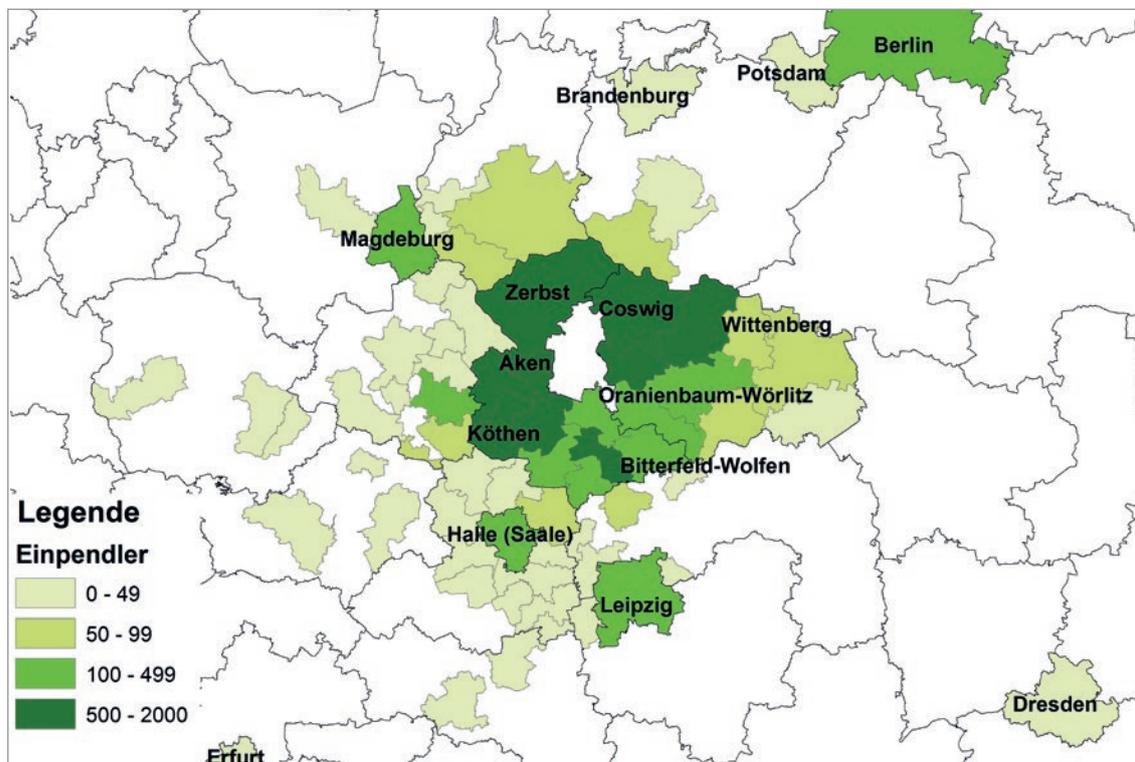
Arbeitsplatzzentrum Dessau-Roßlau – 13.000 Einpendler täglich

Als regionales Arbeitsmarktzentrum zieht Dessau-Roßlau Pendler aus der ganzen Region an. Von den rd. 34.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt pendeln mehr als 13.000 Personen täglich nach Dessau-Roßlau ein. Die Zahl der Einpendler übersteigt die der Auspendler um mehr als 3.700. Ein Teil der Pendler kann bei Verfügbarkeit nachfragegerechter Wohnangebote für den Wohnstandort Dessau-Roßlau gewonnen werden.

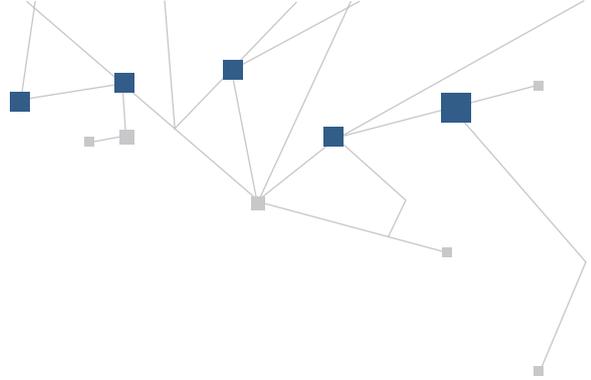
Wohnungen in hoher Qualität stark nachgefragt

Gut sanierte oder neu errichtete Wohnungen stehen in Dessau-Roßlau selbst in weniger attraktiven Lagen kaum leer. In begehrten Lagen übersteigt die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen oder Wohnungen mit gehobener Ausstattung sogar das verfügbare Angebot. Fast alle Neubauprojekte im Geschosswohnungsbau konnten in kürzester Zeit vermarktet werden. Im Geschosswohnungsbestand fehlen vor allem Wohnungen mit gehobenem Standard sowie altersgerechte Wohnungen in begehrten Lagen.

Abbildung 11:
Herkunft der Einpendler nach Dessau-Roßlau (2013)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit



2.3 DESSAU-ROSSLAU BRAUCHT MEHR HÖHERWERTIGE WOHNUNGEN!

Die Bautätigkeit in Dessau-Roßlau lag im Zeitraum von 2007 bis 2013 nur leicht unter dem Niveau Berlins. Neben Ein- und Zweifamilienhäusern werden auch Geschosswohnungen erfolgreich realisiert. Trotz einer Leerstandsquote von aktuell rund 14 % besteht eine konstante Nachfrage nach (Neubau-)Wohnungen und sanierten Altbauwohnungen mit guter Ausstattung. Ein wichtiger Grund für den Bedarf an höherwertigen Wohnungen ist das vergleichsweise homogene Wohnungsangebot in Dessau-Roßlau, vor allem im Geschosswohnungsbau. Insbesondere Wohnungen mit höherwertiger Ausstattung sowie barrierearme Wohnungen sind in nur vergleichsweise geringer Anzahl vorhanden.

Das führt dazu, dass Haushalte mit einem mittleren bis hohen Einkommen vor allem in attraktiven und zentralen Lagen nur wenige Wohnungen vorfinden, die ihren Ansprüchen entsprechen. Das gilt sowohl für den Geschoss- als auch den individuellen Wohnungsbau. Einige dieser Haushalte weichen daher auf benachbarte Orte, vor allem die Großstädte Leipzig und Halle, aus und pendeln nach Dessau-Roßlau. Durch die Schaffung eines ansprechenden Angebots im oberen Segment des Wohnungsmarktes könnte ein Teil dieser Haushalte in Dessau-Roßlau gehalten werden. Wohnungen mit entsprechender Ausstattung können in attraktiven Lagen sowohl im Neubau als auch – wenn die Gebäudestrukturen es zulassen – durch Sanierung und Modernisierung im Bestand entstehen.

„Unsere Genossenschaft befasst sich seit 2003 mit Neubauprojekten, die überwiegend auf neu erworbenen Grundstücken realisiert wurden. Von Anbeginn waren die neu gebauten Wohnungen Monate vor Baufertigstellung vermietet. Die Wohnungsgrößen in den Zwei- und Dreizimmerwohnungen betragen 45 bis 85 m². 2012 wagten wir in der Parkstraße 11, einer nachgefragten Wohnlage in Bauhausnähe, ein Experiment mit einem Wohnhaus mit acht Wohnungen in exklusiver Ausführung, mit Wohnungsgrößen von 85 bis 130 m² Wohnfläche, Kaltmieten von 8,50 EUR je m² und einer Tiefgarage. Die Vermietung lief wie gewohnt, zum Richtfest waren alle Wohnungen vermietet! Der Erfolg war unser Ansporn, diesen Weg im Neubaubereich fortzusetzen. Mittlerweile haben wir ein zweites Projekt mit insgesamt 19 Wohnungen in der Liebkechtstraße 10 und 12 realisiert. Ein Drittes in der Gropiusallee 67 – 71 mit 39 Wohnungen befindet sich im Bau. Die höheren Mietpreise in diesen Häusern tun den Vermarktungserfolgen keinen Abbruch.“

**Hans Tschammer
und Nicky Meißner**
Vorstände der
Wohnungsgenossen-
schaft Dessau eG



„Die DWG ist der größte Akteur auf dem Wohnungsmarkt in Dessau-Roßlau und hat ca. 10.000 Wohneinheiten in ihrem Bestand. Als städtisches Unternehmen bieten wir Wohnungen für ein breites Spektrum von Zielgruppen an, ob Familien, Ältere oder Studenten und Auszubildende. Seit 2012 haben wir 29,7 Mio. Euro in die Sanierung unserer Bestände investiert. So wurde das Gebäude Gropiusallee 41 aus den 1930er Jahren höherwertig saniert, historische Elemente an den Türen sowie der Parkettboden aufgearbeitet. Obwohl die Nettokaltmiete mit bis zu 7,40 €/m² Wohnfläche deutlich über dem Dessau-Roßlauer Durchschnitt liegt, gab es eine große Nachfrage nach diesen Wohnungen. Es fehlt in Dessau-Roßlau in renommierten Lagen an Wohnungen mit höherwertiger Ausstattung und großzügigem Schnitt.“

Anja Passlack
Geschäftsführerin Dessauer
Wohnungsbaugesellschaft
mbH (DWG)



3 POTENZIALE DES DESSAU-ROSSLAUER WOHNUNGSMARKTES

3.1 ZIELGRUPPEN FÜR WOHNUNGSNEUBAU

Es gibt eine beachtliche Wohnungsnachfrage durch Zielgruppen, die in Dessau-Roßlau bisher nur eingeschränkt geeignete Wohnangebote finden – sowohl im Geschoss- als auch im individuellen Wohnungsbau. Die zügige Vermarktung und steigenden Preise nachfragegerechter Sanierungs- und Neubauprojekte im Geschosswohnungsbau belegen diese Aussage eindrucksvoll. Es lassen sich vier Hauptzielgruppen identifizieren, die auch in den nächsten Jahren trotz insgesamt leicht rückläufiger Wohnungsnachfrage neugebaute oder (gehoben) sanierte Wohnungen nachfragen (siehe Tabelle 1).

Ältere Haushalte ab ca. 60 Jahre

Ältere Haushalte fragen vor allem dann einen Neubau (bzw. eine vergleichbar sanierte Wohnung) nach, wenn sie für das Alter eine altersgerechte Wohnform suchen, in der sie auch bei eingeschränkter Mobilität dauerhaft wohnen bleiben können (Neubau bzw. Sanierung mit Aufzug und weitgehend barrierefreier Gestaltung). Dazu zählen vielfach Haushalte, die ihr Einfamilienhaus aufgeben. Sie möchten zusätzlich oftmals ihre Wohnfläche verkleinern und den Aufwand für Pflege und Bewirtschaftung des Grundstücks vermeiden. Hinzu kommen Rückkehrer aus den alten Bundesländern, die nach dem Ende ihres Erwerbslebens ihren Ruhestand in ihrer Heimat verbringen möchten. Für Ältere sind vor allem die fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktur, Nahversorgung und Dienstleistungen und eine hohe Aufenthaltsqualität im Umfeld wichtig. Sie präferieren daher zentrale Standorte in attraktiven Lagen.



Paare ohne Kinder

Diese Gruppe umfasst sowohl jüngere Paare vor der Familiengründung oder ohne Kinderwunsch sowie Paare, deren Kinder bereits aus dem Haus sind. Sie möchten ihre Wohnfläche, die Wohnungsausstattung und/oder ihren Wohnstandort optimieren. In Betracht kommen all solche Haushalte, die in der

Lage bzw. bereit sind, die Mieten in einem Neubau oder einem gehoben sanierten Bestandsgebäude zu finanzieren.



„(Mittleres) Management“

Zu dieser Gruppe zählen (leitende) Mitarbeiter in größeren Unternehmen mit mittlerem bis hohem Einkommen, aber auch beispielsweise Ärzte, oder wissenschaftliche Angestellte, die aus beruflichen Gründen nach Dessau-Roßlau ziehen. Wenn diese Haushalte ihren Hauptwohnsitz nach Dessau-Roßlau verlegen, suchen sie großzügige Wohnungen mit einer vergleichsweise gehobenen Ausstattung, wie sie sie von ihren vorherigen Wohnstandorten kennen.



Familien

Diese Gruppe bevorzugt in Dessau-Roßlau bei entsprechender Zahlungsfähigkeit oftmals den Kauf bzw. Bau eines Einfamilienhauses und ist in den Neubauprojekten im Geschosswohnungsbau bisher eher selten vertreten. Mit der Veränderung der Haushaltssituation verändern sich die Ansprüche an Wohnung und Wohnumfeld. Familien bilden daher insgesamt eine der wichtigsten Umzugsgruppen auf dem Wohnungsmarkt. Für Mietangebote kommen sie vor allem dann in Betracht, wenn die berufliche Verweildauer in der Stadt begrenzt oder die Dauer noch unsicher ist.



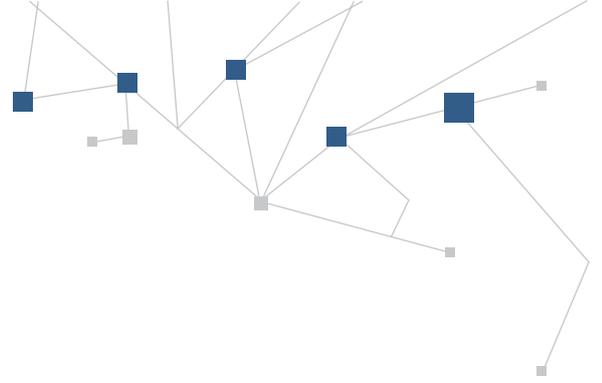


Tabelle 1:
Zielgruppen für Wohnungsneubau und höherwertige Sanierung

Zielgruppe				
	60+	Paare ohne Kinder	Mittleres Management	Familien
Haushaltstyp	1- und 2-Personen, keine Kinder	2-Personen, keine Kinder bzw. Kinder aus dem Haus	1- und 2-Personen, keine Kinder	Familien, mind. 1 Kind
Alter	60+	25–60	30–60	25–50
Herkunft	<ul style="list-style-type: none"> v. a. Dessau-Roßlau Umland Rückkehrer aus den alten Bundesländern 	<ul style="list-style-type: none"> v. a. Dessau-Roßlau Umland 	bundesweit, aber auch Dessau-Roßlau	v. a. Dessau-Roßlau
Einkommen/ Vermögen	<ul style="list-style-type: none"> mittel bis hoch doppelte Rente und/oder Verkauf Einfamilienhaus 	<ul style="list-style-type: none"> mittel bis hoch Doppelverdiener 	<ul style="list-style-type: none"> gehoben bis hoch z. B. mittleres Management, Ärzte, wissen. Mitarbeiter, leitende Angestellte 	<ul style="list-style-type: none"> mittel bis gehoben i. d. R. Doppelverdiener
Lebensphase	Erwerbsleben abgeschlossen	<ul style="list-style-type: none"> beruflich etabliert Vor- oder Nach-Familienphase Kinderlose 	beruflich etabliert oder Höhepunkt der Karriere	<ul style="list-style-type: none"> beruflich etabliert Familiengründung/-erweiterung
Anforderungen Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> Nähe zu Infrastruktur, Versorgung und Dienstleistungen Nähe zum gewohnten Wohnumfeld 	<ul style="list-style-type: none"> attraktive Lage Nähe zu Kultur/Freizeit Nähe zu Infrastruktur, Versorgung und Dienstleistungen 	<ul style="list-style-type: none"> attraktive oder sehr zentrale Lage gute Sichtbeziehungen Nähe zu Kultur/Freizeit 	<ul style="list-style-type: none"> Verbleib in der angestammten Umgebung familiengerecht
Anforderungen Objekt	<ul style="list-style-type: none"> barrierefreier Zugang zur Wohnung (Aufzug) private Atmosphäre 	<ul style="list-style-type: none"> Aufzug bei GWB Tiefgarage/Stellplatz private Atmosphäre 	<ul style="list-style-type: none"> Aufzug bei GWB Tiefgarage/Stellplatz private Atmosphäre 	<ul style="list-style-type: none"> Aufzug bei GWB Tiefgarage/Stellplatz private Atmosphäre
Anforderungen Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> barrierefrei/barrierearm (schwelfenfrei, bodengleiche Dusche, ...) Balkon/Terrasse, Parkett, Fußbodenheizung 1,5 bis 2 Zimmer (50–65 m²) für eine Person 2 bis 3 Zimmer (60–85 m²) für zwei Personen 	<ul style="list-style-type: none"> Balkon/Terrasse, Parkett, Fußbodenheizung 2 bis 3 Zimmer (60–85 m²) für eine Person 3 bis 4 Zimmer (70–110 m²) für zwei Personen 	<ul style="list-style-type: none"> Parkett, Balkon/Terrasse, Fußbodenheizung, Gäste-WC 2 bis 3 Zimmer (60–85 m²) für eine Personen 3 bis 4 Zimmer (70–110 m²) für zwei Personen teilweise auch größere Wohnungen/Penthouse-wohnungen (ab 120 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> familiengerecht je nach Familiengröße 3 bis 5 Zimmer (70–120 m²) Balkon/Terrasse/Garten, Fußbodenheizung, Gäste-WC
(Künftige) Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> heute und in Zukunft wichtigste Zielgruppe Anzahl bis 2025 konstant Einkommen tendenziell sinkend 	<ul style="list-style-type: none"> Anzahl nimmt bis 2025 deutlich ab Entwicklung auch von wirtschaftlicher Situation abhängig 	<ul style="list-style-type: none"> kleine, aber zahlungskräftige Gruppe Anzahl nimmt bis 2025 tendenziell ab Entwicklung auch von wirtschaftlicher Situation abhängig 	<ul style="list-style-type: none"> wichtigste Gruppe beim Neubau von Einfamilienhäusern bisher kaum relevant für Geschosswohnungsneubau Anzahl nimmt bis 2025 ab Entwicklung auch von wirtschaftlicher Situation abhängig
Segment	<ul style="list-style-type: none"> Geschosswohnungen zur Miete (Neubau oder saniert) Betreutes Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend Geschosswohnungen zur Miete (Neubau oder saniert) in kleinerem Umfang EZFH zur Miete und ETW 	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend Geschosswohnungen (Neubau/saniert) oder EZFH zur Miete in kleinerem Umfang ETW und EZFH zum Kauf 	<ul style="list-style-type: none"> überwiegend klassisches Einfamilienhaus zum Kauf in kleinerem Umfang auch urbanes Reihenhäuser (Townhouse) und Wohnung/EZFH zur Miete

3 POTENZIALE DES DESSAU-ROSSLAUER WOHNUNGSMARKTES

3.2 ZENTRALE AKZEPTANZKRITERIEN ERFOLGREICHER PROJEKTE

Wohnungsbauprojekte mit hoher Akzeptanz zeichnen sich durch folgende Kriterien aus:

- Lage in attraktiven Mikrolagen und Stadtbezirken, möglichst zentrumsnah
- Gute Anbindung an Infrastruktur und Nahversorgung
- Hohe Privatheit durch überschaubare Anzahl von Wohnungen je Eingang (bis 6 Wohnungen)
- Kleinteilige, individuelle und hochwertige Gestaltung des Gebäudes
- Weitgehende Barrierearmut (Aufzug und stufenloser Zugang zur Wohnung, keine nennenswerten Schwellen, bodengleiche Dusche), idealerweise Barrierefreiheit
- Private und nicht von außen einsehbare Freiflächen in Form von großzügigen Balkonen und/oder Garten/Terrassen
- Überdurchschnittliche Ausstattung (u. a. Fußbodenheizung, Parkett, Gäste-WC, Abstellraum)
- Tiefgarage/Stellplätze

„Der Wohnungsverein Dessau saniert jedes Jahr ein bis zwei Gebäude aus seinem Bestand. Dabei steht neben der energetischen Sanierung vor allem der barrierearme Umbau im Vordergrund. Die modernisierten Wohnungen sind sehr begehrt und der Leerstand in diesen Beständen ist gering.“

Werner Lautenschläger
Vorstandsvorsitzender
Wohnungsverein
Dessau eG

**Wohnungsverein
Dessau eG** 

3.3 BEISPIELE AKTUELLER ERFOLGREICHER INVESTITIONSPROJEKTE

Sowohl im Neubau als auch im Bestand werden in Dessau-Roßlau aktuell oder wurden in den vergangenen Jahren höherwertige Wohnungen neu gebaut oder umfassend saniert. Es handelt sich neben Eigenheimen um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und um Sonderwohnformen für Ältere. Ihre Lage konzentriert sich auf beliebte Wohnlagen. Die nachfolgende Abbildung 12 gibt einen Überblick über ausgewählte, erfolgreiche Sanierungs- oder Neubauprojekte im höherwertigen Mehrfamilienhaussegment, Sonderwohnformen für Ältere und Baugebiete für Ein- oder Zweifamilienhäuser.

„Die Real Bau Dessau GmbH ist in der Region Dessau seit 1993 im Wohnungs-, Industrie- und Gesellschaftsbau erfolgreich tätig. Im Wohnungsmarktsegment konzentrieren wir uns auf den Verkauf von Einfamilienhausgrundstücken und den Bau von Eigenheimen. Wir registrieren dabei auch eine Nachfragegruppe, der die gegenwärtig vorhandenen Baugebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser zu dezentral ist und die ihren Wunsch nach den eigenen vier Wänden gerne in möglichst zentraler Lage verwirklichen möchte. Das Segment der Stadthäuser mit bis zu 120 m² Wohnfläche auf 300 m² bis 500 m² großen Grundstücken in innerstädtischen, hochwertigen Lagen wird gegenwärtig in Dessau-Roßlau nicht bedient. Uns fehlen leider die geeigneten Grundstücke, sonst hätten wir dieses Marktsegment längst bedient.“

Karl-Wilhelm Geissel
Geschäftsführer
Real Bau Dessau GmbH



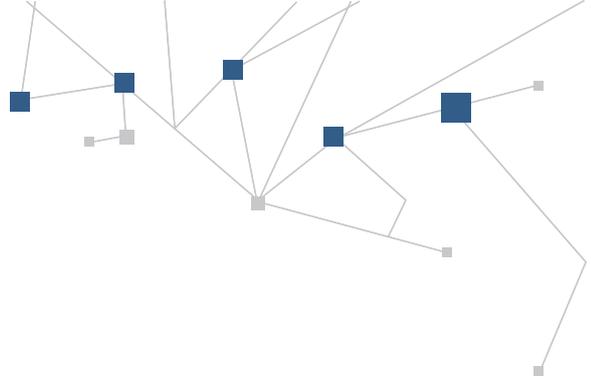
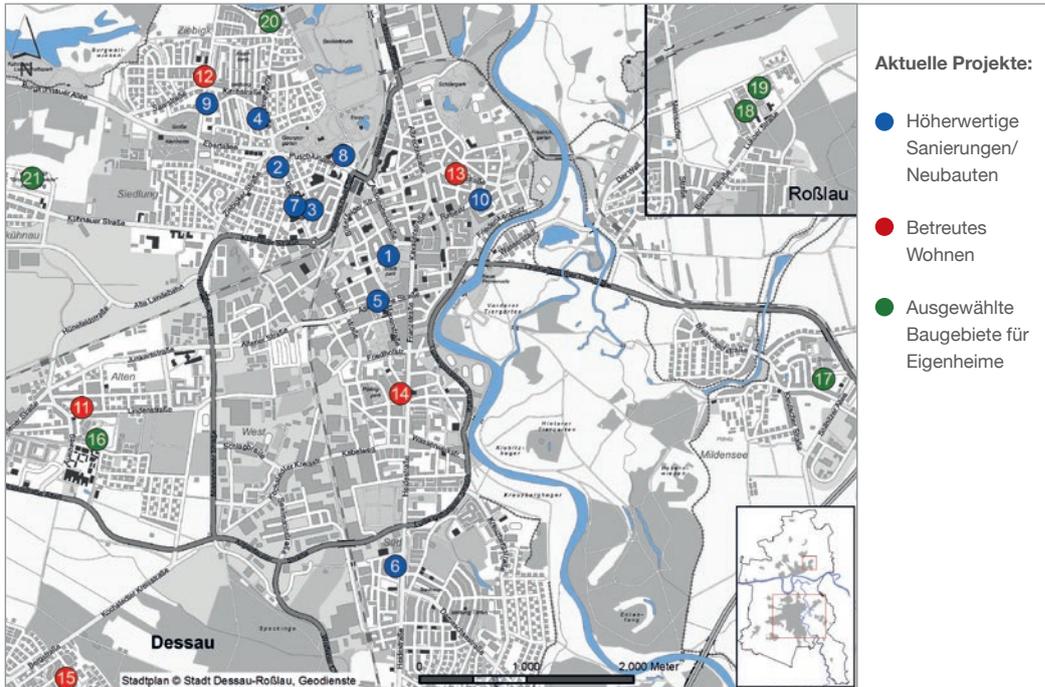


Abbildung 12:
Lage ausgewählter aktueller Investitionsprojekte in Dessau-Roßlau

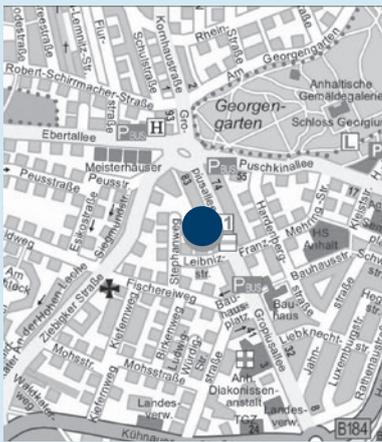


Nr	Projekt/Adresse	Anbieter	Anzahl WE	Preise in €/m ² (Stand Mitte 2015)
1	Y-Haus Friedrichstr. 17	Real Bau Dessau	90	vorauss. 6,00–7,00
2	„Bauhausblick“ Gropiusallee 67–71	Wohnungsgenossenschaft Dessau eG	39	8,50–9,50
3	Liebkechtstr. 10–12	Wohnungsgenossenschaft Dessau eG	19	8,00
4	Modern Living Art Schulstr. 25	FASSAN GmbH	14	5,50–6,20
5	Askanische Str. 70–84	Wohnungsgenossenschaft Dessau eG	119	z. B. 6,80–8,50
6	„Österreich-Viertel“ Heidestr. / Wiener Str. / Innsbrucker Str. / Klagenfurter Str.	BGAG	168 (1.–3. BA), 43 (4. BA)	z. B. 5,80–7,30
7	Gropiusallee 41	Dessauer Wohnungsbaugesellschaft DWG	6	7,00–7,50
8	Parkstr. 11	Wohnungsgenossenschaft Dessau eG	8	z. B. 8,50
9	Elballee 30–42, 54–58, 70–76	Dessauer Wohnungsbaugesellschaft DWG	102	z. B. 5,50–7,00
10	Reinickestr. 24–26	Wohnungsgenossenschaft Dessau eG	24	z. B. 6,60–7,20
11	Betreutes Wohnen Plauthstr. 30	Nodus Vitalis	11	7,50
12	Seniorenzentrum Elballee, Allerstr. 4	Volkssolidarität	29	8,00
13	Betreutes Wohnen Karlstr. 53	Deutsches Rotes Kreuz Dessau	14	z. B. 8,00
14	Hausgemeinschaft Heideschule Hinsdorferstr. 6	Matthias Zinke und Joana Lemke	17	7,75–9,33
15	„Waldresidenz Dessau-Kochstedt“ Hauerwinkel 3	Hubert & Co. Immobilienservice	33	z. B. 7,00
16	Neuenhofenweg (Albert-Schweitzer-Straße)	Diringer & Scheidel und Sparkasse Dessau	21	ab 106
17	Dellnauer Acker (Nordmannring)	Real Bau Dessau	55	z. B. 69–74
18	An der Birkenallee	Homa Living	19	z. B. 67
19	Am alten Marstall (Ernst-Dietze-Str.)	Real Bau Dessau	56	z. B. 50–56
20	Am Elbpavillion	Real Bau Dessau	60	100–135
21	Große Lobenbreite (Kühnauer Str./Am Vorwerk)	Diringer & Scheidel	1. BA: 50	ca. 115

3 POTENZIALE DES DESSAU-ROSSLAUER WOHNUNGSMARKTES

Segment der Mehrfamilienhäuser

Die in der Karte dargestellten Projekte sind überwiegend im höherpreisigen Segment angesiedelt. Sie wurden in den vergangenen Jahren erfolgreich realisiert oder befinden sich konkret in Planung bzw. im Bau. Alle Projekte befinden sich im Stadtteil Dessau. Die Wohnungsgrößen liegen bei rund 55 bis 65 m² Wohnfläche für 2-Zimmer-Wohnungen, 70 bis 90 m² für 3-Zimmer-Wohnungen und reichen bis zu 150 m² für Familienwohnungen. Ein typisches Beispiel für ein höherwertiges Investitionsprojekt stellt das aktuelle Bauprojekt der Wohnungsgenossenschaft Dessau in der Gropiusallee dar.



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau



Quelle: WG Dessau



Quelle: WG Dessau

Neubauprojekt „Bauhausblick“,
Gropiusallee 67-71, 06846 Dessau

Lage / Standort:

- Zentrale Lage in Dessau, nordwestlich der Dessauer Innenstadt im Stadtbezirk Siedlung
- Westlich unweit des Hauptbahnhofes, des Bauhauses und der Hochschule Anhalt, südlich der Puschkin- und Ebertallee gelegen
- Ruhiger, durchgrünter Mikrostandort in einem von Mehrfamilienhäusern geprägtem Umfeld

Projekttyp:

Abriss eines Altbestandes und Neubau eines 5-geschossigen Vorder- mit dazugehörigem 4-geschossigen Gartenhaus in der Baulücke

Objektdaten:

Fertigstellung:	2. Halbjahr 2016
Anzahl WE:	39
Wohnungsgrößenmix:	bis 60 m ² : 9 60-70 m ² : 15 70-90 m ² : 8 90-100 m ² : 2 100-120 m ² : 3 >120 m ² : 2
Mietpreise	Spanne: 8,00 – 9,00 €/m ² Wohnfläche
nettokalt:	Beispiel: 3 Zimmer, 81 m ² , 2.OG, Balkon, 669,00 €/Monat (8,25 €/m ² Wohnfläche)

Ausstattung:

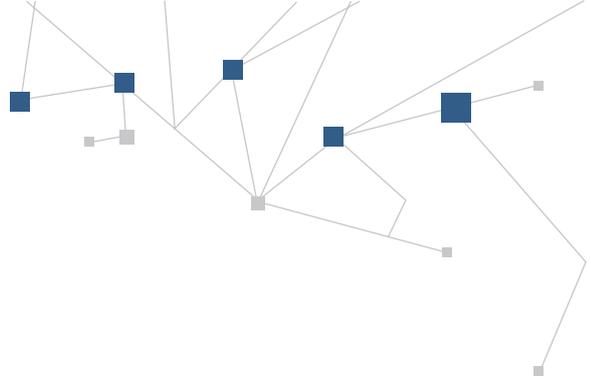
- Private Freifläche: großzügige Balkone/Terrassen
- Fahrstuhl: Ja
- Pkw-Stellplätze: Tiefgarage (39 Stellplätze)
- Wohnungsausstattung: Barrierefreie Wohnungen, über Aufzug erreichbar, hochwertige Ausstattung, Tageslichtbäder mit Wanne und ebenerdiger Dusche, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, energieeffiziente Fernwärmeversorgung, teilweise Abstellraum in der WE

Hauptnachfragegruppen:

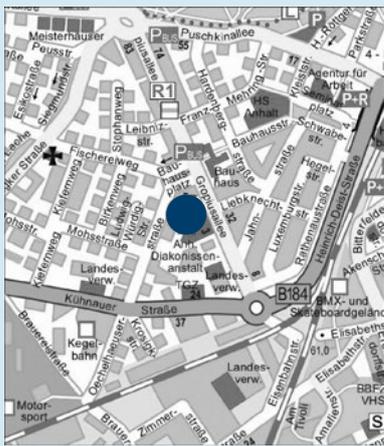
Gut verdienende Zwei-Personen-Haushalte sowohl aus Dessau als auch Zuzügler aus ländlicher Umgebung, 40+, die kein Wohneigentum anstreben bzw. EFH verkaufen

Akzeptanz:

Vermarktung:	39 WE vermietet (100%)
Anbieter:	Wohnungsgenossenschaft Dessau eG Kristin Ohrmann Wolfgangstraße 30 06844 Dessau-Roßlau Fon (03 40) 260 22 - 420 k.ohrmann@wg-dessau.de



Auch höherwertige Sanierungen von Altbauten werden zügig vermietet. Das gilt vor allem für attraktive Stadtbereiche und gute Mikrolagen, jedoch nicht ausschließlich. So wurden auch im Österreicher Viertel in Dessau-Süd in relativ großer Entfernung zum Zentrum nach langem Leerstand Gebäude aus den 1930er Jahren saniert und mit großem Erfolg vermietet. Das Objekt Gropiusallee 41 der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH in Dessau-Siedlung liegt gegenüber dem UNESCO-Weiterbe Bauhaus. Das Gebäude ist Teil eines Denkmalbestandes und ein weiteres Beispiel für ein erfolgreiches, höherwertiges Sanierungsprojekt.



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Stadtarchiv



Quelle: DWG

**Sanierungsobjekt Gropiusallee 41,
06846 Dessau**

Lage / Standort:

- Zentrale Lage in Dessau, nordöstlich der Dessauer Innenstadt im Stadtbezirk Siedlung
- Der Standort befindet sich in zentraler Lage direkt am Bauhausplatz, unweit des Hauptbahnhofes und der Hochschule Anhalt
- Das Quartier ist durch ein durchgrüntes Umfeld geprägt.

Projekttyp:

Sanierung eines 3-geschossigen Wohngebäudes mit 6 Wohnungen aus dem Jahr 1937

Objektdaten:

Fertigstellung:	2014
Anzahl WE:	6
Wohnungsgrößenmix:	Alle Wohnungen zwischen 70–80 m ² Wohnfläche
Mietpreise	Spanne: 6,57 – 7,37 €/m ² Wohnfläche
nettokal:	Beispiel: 3 Zimmer, 76 m ² , 2.OG, 2 Balkone, 539 €/Monat (7,07 €/m ² Wohnfläche)

Ausstattung:

Private Freifläche:	Balkone an allen Wohnungen
Fahrstuhl:	Nein
Pkw-Stellplätze:	Öffentlicher Verkehrsraum

Wohnungsausstattung:

Alle Wohnungen sind mit Balkon ausgestattet (zur Innenhofseite liegend), Parkettböden in Wohnräumen (außer Kinderzimmer), Tageslichtbad, Wärmedämmung, Abstellraum zu jeder Wohnung vorhanden, Fahrrad-Abstellplätze im UG

Hauptnachfragegruppen:

Zwei-Personen-Haushalte sowohl aus Dessau-Roßlau als auch Zuzügler, 55+, die zu ihren Kindern ziehen bzw. EFH am Stadtrand verkaufen

Akzeptanz:

Vermarktung:	6 WE vermietet (100 %)
Anbieter:	Dessauer Wohnungsbaugesellschaft DWG Sabrina Läubrich Ferdinand-von-Schill-Straße 8 06844 Dessau-Roßlau Fon (03 40) 89 99 - 123 info@dwg-wohnen.de

3 POTENZIALE DES DESSAU-ROSSLAUER WOHNUNGSMARKTES

Neben den höherwertigen Sanierungen und Neubauten gab es in den vergangenen Jahren zahlreiche preiswertere, aber ebenso erfolgreiche Sanierungsprojekte, bei denen beispielsweise Barrieren reduziert und ein höherer Ausstattungsstandard erreicht wurde. Beispielhaft steht dafür das Projekt Hallmeyerstraße des Wohnungsverein Dessau eG.



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau



Quelle: Wohnungsverein Dessau



Quelle: Wohnungsverein Dessau

Sanierungsobjekt Hallmeyerstr. 1-7

Lage / Standort:

- Zentrale Lage in Dessau, im Stadtbereich Mitte
- Lage in aufgelockerter, durchgrünter Zeilenbebauung aus den 1960er Jahren
- Nähe zum Stadtpark und den innerstädtischen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen

Projekttyp:

Modernisierung und energetische Sanierung des gesamten Wohnhauses, Erneuerung der Balkone
Umfangreiche Neugestaltung des Außenbereiches (Reduzierung der Schwellen im Außenbereich)

Objektdaten:

Baujahr Objekt:	1962
Sanierungsjahr:	2012
Anzahl WE:	32
Wohnungsgrößenmix:	bis 40 m ² : 14 40 bis 60 m ² : 4 60 bis 80 m ² : 14
Mietpreise	Durchschnitt: 5,38 €/m ² Wohnfläche
nettokalt:	Beispiel: 3 Raumwohnung; 58,95 m ² ; EG; Balkon; 360,00 €/Monat (6,11 €/m ² Wohnfläche)

Ausstattung:

Private Freifläche:	Balkone an allen Wohnungen
Fahrrad:	Nein
Pkw-Stellplätze:	Öffentlicher Verkehrsraum, Be- und Endladestellplätze

Wohnungsausstattung:

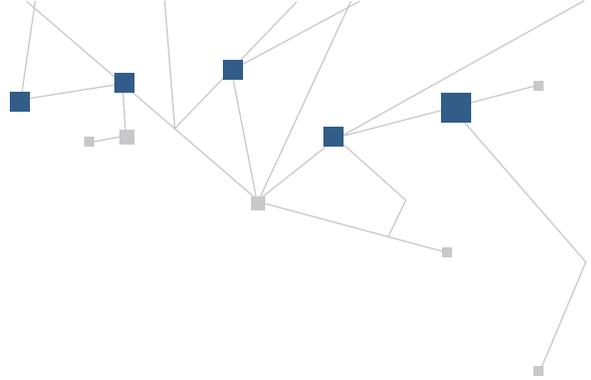
alle Wohnungen verfügen über Fernwärme, durch die energetische Sanierung wird nachhaltig Heizenergie eingespart, geflieste Tageslichtbäder mit Dusche oder Wanne, Kellerraum zu jeder Wohnung

Hauptnachfragegruppen:

Familien und Single-Haushalte mit mittleren bis gehobenem Einkommen

Akzeptanz:

Vermarktung:	Voll vermietet
Anbieter:	Wohnungsverein Dessau eG Agnesstraße 11 06844 Dessau-Roßlau Fon (03 40) 260 30 - 0



Segment der Sonderwohnformen für Ältere

In Dessau-Roßlau wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Wohnangebote für ältere Menschen geschaffen. Dazu zählen neben Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Gebäudeanpassungen im Bestand – wie Am Pollingpark durch den Wohnungsverein Dessau eG – auch Angebote im Betreuten Wohnen. Zu dieser Kategorie gehören altersgerechte Wohnangebote in Kombination mit Dienstleistungen bis hin zur ambulanten Pflege. Es handelt sich sowohl um umfassende Sanierungen als auch um Neubauten. Die Nachfrager suchen vor allem eine altersgerechte Wohnform, in der sie auch bei eingeschränkter Mobilität und im Hilfebedarfsfall wohnen bleiben können. Dieser Sicherheitsaspekt führt dazu, dass die älteren Nachfrager oftmals bereit sind, vergleichsweise hohe Preise und monatliche Betreuungspauschalen zu entrichten. Ein Beispiel stellt das Haus Allerstraße im Seniorenzentrum Elballee dar. Dort wurden neben einer vollstationären Pflegeeinrichtung im Jahr 2012 insgesamt 29 altersgerechte Wohnungen in Kombination mit Dienstleistungen der VolksSolidarität fertiggestellt.



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau



Quelle: VolksSolidarität 92 Dessau/Roßlau e. V.

**Seniorenzentrum Elballee,
Allerstraße 4, 06846 Dessau-Roßlau**

Lage / Standort:

- Zentrale Lage in Dessau inmitten des Stadtbezirks Ziebigk
- Lage in einem ruhigen Wohngebiet mit aufgelockerter Bebauung
- Nähe zum Bauhaus Dessau

Projekttyp:

Neubau von Betreutem Wohnen mit barrierefreien, teils behindertengerechten Wohnungen und einem Begegnungsraum der Volkssolidarität im Erdgeschoss.
Die Bewohner schließen einen obligatorischen Betreuungsvertrag mit der VolksSolidarität 92 ab.

Objektdaten:

Fertigstellung: 2012
Anzahl WE: 29
Wohnungsgrößenmix: 39 m² bis 88 m² Wohnfläche

Ausstattung:

Private Freifläche: Balkon oder Terrasse sowie gemeinschaftlicher Garten
Fahrstuhl: Ja
Pkw-Stellplätze: Möglich

Wohnungsausstattung:

Die Wohnungen sind barrierefrei, teilweise auch behindertengerecht, ausgestattet.

Hauptnachfragegruppen:

Senioren, Menschen mit Behinderung und Betreuungsbedarf

Akzeptanz:

Vermarktung: 100 %
Anbieter: VolksSolidarität 92 Dessau/Roßlau e.V.
Pflegeberatungsstelle
Christine Grese
Heidestraße 3
06842 Dessau-Roßlau
Fon (03 40) 532 22 - 621
Fax (03 40) 26 16 39 47

3 POTENZIALE DES DESSAU-ROSSLAUER WOHNUNGSMARKTES

Segment der Baugebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Baugebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt, die in der Regel von Bauträgern vermarktet werden, runden das Angebot ab. In landschaftlich reizvoller und gleichzeitig innenstadtnaher Lage gelegen ist das Beispielprojekt „Am Elbpavillon“ in Dessau-Ziebigk.



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Stadtarchiv



Quelle: REAL Bau Dessau

Wohngebiet „Am Elbpavillon“, 06846 Dessau-Roßlau

Lage / Standort:

- Zentrale Lage in Dessau, im Norden des Stadtbezirks Ziebigk
- Das Baugebiet befindet sich in einer ruhigen Wohnlage ca. 100 m südlich der Elbe, zwischen Kornhausstraße und Georgenallee (rund um die Straßen Am Elbpavillon / Arkadenweg / Deichplatz / Hafenplatz / Hegerplatz)
- Bebauungsplan Nr. 108 A „Am Elbpavillon“, Allgemeines Wohngebiet

Projekttyp:

Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern mit 1 bis 2 Geschossen, Neubau von Eigentumswohnungen ebenfalls geplant

Objektdaten:

Fertigstellung:	Rund 45 %
Anzahl WE:	Insgesamt: 70 Davon realisiert: 23
Grundstücksgrößen:	380 m ² bis 1.820 m ² , verfügbar noch ab 430 m ²
Kaufpreise:	Grundstücke sind voll erschlossen 125 €/m ² Grundstück Bauträgerbindung

Ausstattung:

Wohnflächen:	80 bis 160 m ² Wohnfläche
Pkw-Stellplätze:	Auf dem Grundstück
Wohnungsausstattung:	nach individuellen Wünschen

Hauptnachfragegruppen:

Überwiegend Familien mit Kindern, weiterhin 2-Personenhaushalte, die ein ruhiges naturnahes Wohnumfeld bevorzugen

Akzeptanz:

Vermarktung:	60 %
Anbieter:	REAL Bau Dessau GmbH Kreuzbergstraße 50 06849 Dessau-Roßlau Fon (03 40) 80 03 70 info@real-bau-dessau.de

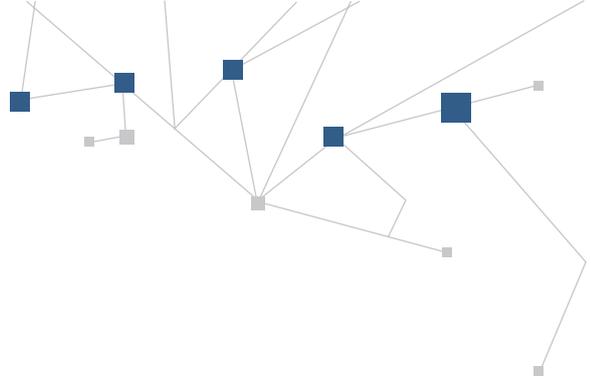
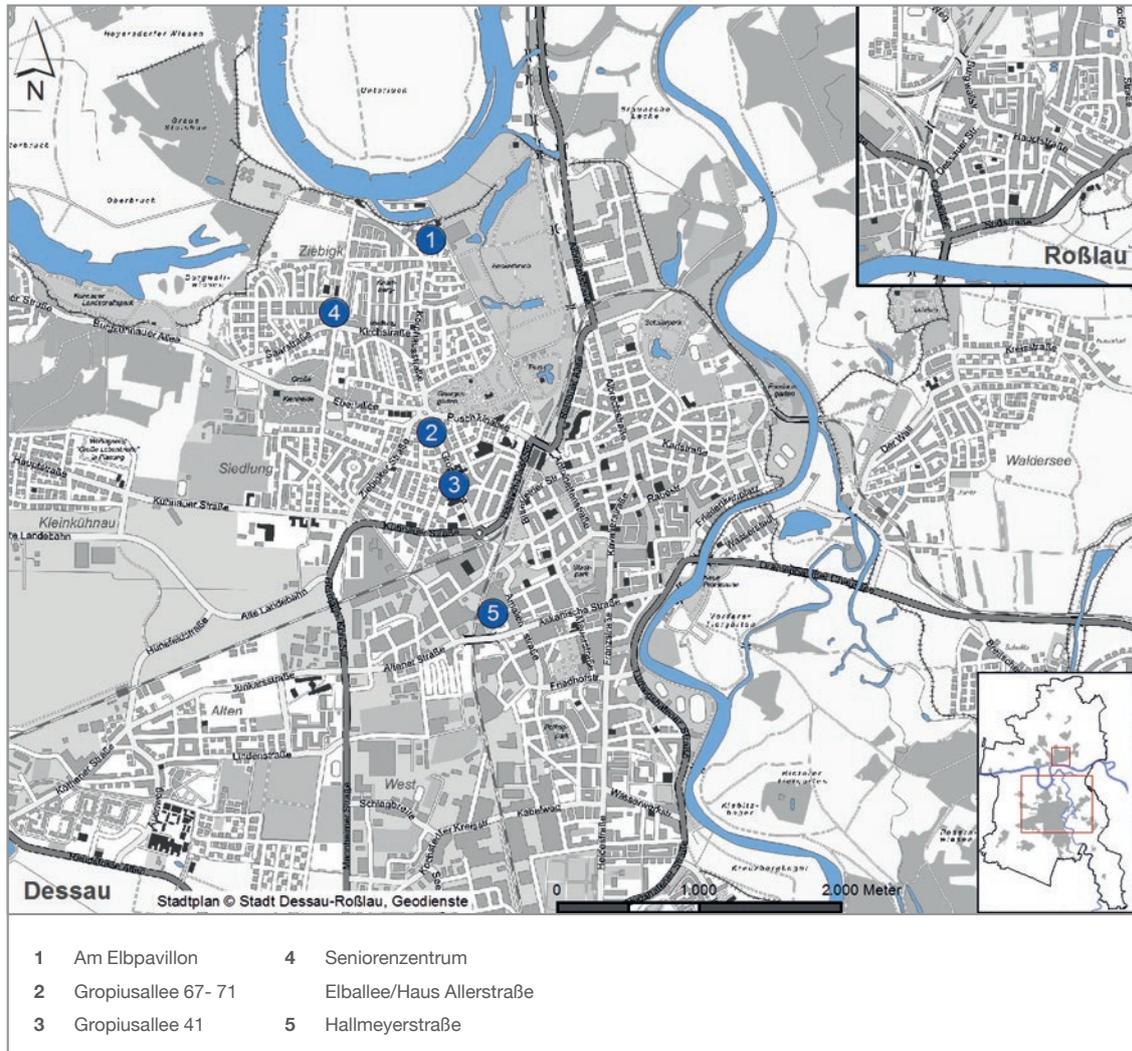


Abbildung 13:
Lage der Good-Practice-Beispiele in Dessau-Roßlau



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

3 POTENZIALE DES DESSAU-ROSSLAUER WOHNUNGSMARKTES

3.4 ANGEBOTSTYPEN MIT INVESTITIONSPOTENZIAL

Zukünftig bieten vor allem die nachfolgend beschriebenen sechs Angebotssegmente des Dessau-Roßlauer Wohnungsmarktes besonders gute Investitionspotenziale.

Mietwohnungen im Geschosswohnungsneubau

Neubauprojekt
Liebknechtstraße 10–12 in Dessau



Quelle: WG Dessau

Umfang:	Ca. 40 WE p. a.
Preis:	7,50 – 9,50 €/m ² Wohnfläche nettokalt
Lage:	Zentral, gut angebunden, attraktives Wohnumfeld
Zielgruppe:	60+, Paare ohne Kinder, mittleres Management, teilweise auch Familien
Besondere Ausstattung:	Aufzug, barrierearm, private Freifläche (z. B. Balkon), PKW-Stellplatz, großzügige Grundrisse

Mietwohnungen im sanierten Geschosswohnungsbestand

Sanierung 168 WE im Österreichviertel



Quelle: Dessau-Roßlau, Stadtarchiv

Umfang:	je nach Mikrolage, Objektqualitäten und Sanierungskosten
Preis:	7,00 – 8,50 €/m ² Wohnfläche nettokalt
Lage:	Zentral, gut angebunden, attraktives Wohnumfeld
Zielgruppe:	60+, Paare ohne Kinder, mittleres Management, teilweise auch Familien
Besondere Ausstattung:	Wenn möglich Aufzug, barrierearm, private Freifläche (z. B. Balkon), PKW-Stellplatz

Einfamilienhäuser (Kauf)

Neubau Reihenhäuser im Baugebiet „Spreestraße“ in Ziebigk



Quelle: Diring & Scheidel

Umfang:	Ca. 30–40 WE p. a., im Zeitverlauf sinkend
Preis:	1.500 bis 2.000 €/m ² Wohnfläche
Lage:	Ruhiges, familienfreundliches und durchgrüntes Umfeld
Zielgruppe:	Familien, teilweise auch Paare ohne Kinder und mittleres Management
Besondere Ausstattung:	-

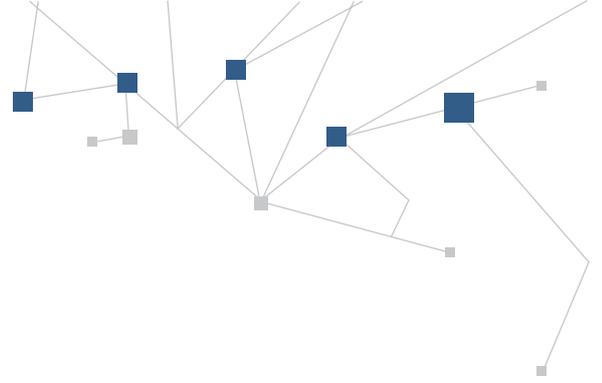
Einfamilienhäuser (Miete)

Beispiel für Eigenheime zur Miete in Berlin



Quelle: empirica

Umfang:	Testlauf mit wenigen Einheiten
Preis:	7,50 bis 9,50 €/m ² Wohnfläche nettokalt
Lage:	Ruhiges, familienfreundliches und durchgrüntes Umfeld
Zielgruppe:	Familien, teilweise auch Paare ohne Kinder und mittleres Management
Besondere Ausstattung:	-



Urbane Einfamilienhäuser (Townhouse)

Beispiel für urbane Einfamilienhäuser in Leipzig



Quelle: empirica

Umfang:	Testlauf mit ca. 5 WE am Blockrand
Preis:	max. 2.000 €/m ² Wohnfläche
Lage:	Möglichst zentral, dennoch ruhig und grün, gute Anbindung an Nahversorgung und Infrastruktur
Zielgruppe:	Familien
Besondere Ausstattung:	Garten/geschützte private Freifläche, PKW-Stellplatz

Eigentumswohnungen im Neubau

Geplanter Standort für Eigentumswohnungen am Elbpavillon



Quelle: REAL Bau Dessau

Umfang:	Testlauf mit wenigen Einheiten
Preis:	2.200 bis 2.300 €/m ² Wohnfläche
Lage:	Zentral, gut angebunden, attraktives Wohnumfeld
Zielgruppe:	Paare ohne Kinder, mittleres Management
Besondere Ausstattung:	Aufzug, barrierearm, private Freifläche (z. B. Balkon), PKW-Stellplatz, großzügige Grundrisse, Fußbodenheizung

Der Dessau-Roßlauer Wohnungsmarkt bietet für die beschriebenen, zukunftssträchtigen Angebotstypen eine Vielzahl von Standorten mit hervorragenden Lagequalitäten und sehr guten Investitionsbedingungen. Dies betrifft sowohl das Segment der bebauten Grundstücke und Wohnungsbestände sowie das der unbebauten Grundstücke und Gebiete unterschiedlicher Größenordnungen und Bebauungsmöglichkeiten. Eine detailliertere Beschreibung von ausgewählten Standorten mit Investitionspotenzial (sog. Pilotstandorte) finden Sie als Losblatt eingelegt in dieser Broschüre.

3.5 STADTRÄUMLICHE LAGEN MIT BESONDEREM ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Die Stadt Dessau-Roßlau bietet ein breites Spektrum von Wohnstandorten mit jeweils unterschiedlichen Qualitäten und Stärken. Sehr gute Qualitäten für den Wohnungsneubau bieten folgende Standorte.

- Sehr gute Entwicklungspotenziale bestehen in den Bezirken Ziebigk und Siedlung. Diese bilden aufgrund der aufgelockerten und durchgrünten Bebauungsstruktur, der Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern, der erhaltenen alten Bausubstanz und der Nähe zum Bauhaus eine der attraktivsten Wohnlagen in Dessau-Roßlau. Es werden Preise erzielt, die deutlich über dem städtischen Durchschnitt liegen.
- Die teils hochwertig sanierten Altbauten aus der Gründerzeit und den 1930er Jahren prägen den innerstädtischen Bereich Nord, vor allem nördlich der Karlstraße.
- Die Stärken des Innerstädtischen Bereichs Mitte liegen in der sehr guten Versorgungssituation und Infrastrukturausstattung. Hier findet man alle Angebote des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung. Trotz der Zentralität bieten zahlreiche Mikrostandorte eine ruhige Lage.
- Im Zuge des Stadtumbaus haben sich zahlreiche Flächenpotenziale für Neubauten ergeben.
- Die hochwassersicheren Bezirke Kochstedt und Haideburg bieten vor allem Entwicklungspotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser.

4 SIE MÖCHTEN INVESTIEREN? WIR UNTERSTÜTZEN SIE!

Haben Sie Interesse an einem dieser Pilotstandorte, an weiteren Standorten oder einfach nur Fragen zum Investitionsstandort Dessau-Roßlau, stehen Ihnen folgende Ansprechpartner zur Seite:

Stadt Dessau-Roßlau

Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Amt für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Marketing

Zerbster Straße 4

06844 Dessau-Roßlau

Fon (03 40) 204 - 20 80

Fax (03 40) 204 - 29 80

E-Mail wirtschaftsfoerderung@dessau-rosslau.de

www.dessau-rosslau.de

Wohnungsmarktakeure

Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Ferdinand-von-Schill-Straße 8

06844 Dessau-Roßlau

Fon (03 40) 89 99 - 0

Fax (03 40) 21 50 - 43

E-Mail info@dwg-wohnen.de

www.dwg-wohnen.de

Wohnungsgenossenschaft e. G.

Wolfgangstraße 30

06844 Dessau-Roßlau

Fon (03 40) 260 22 - 0

Fax (03 40) 260 22 - 911

E-Mail info@wg-dessau.de

www.wg-dessau.de

Wohnungsverein Dessau e. G.

Agnesstraße 11

06844 Dessau-Roßlau

Fon (03 40) 260 30 - 0

Fax (03 40) 260 30 - 60

E-Mail info@wohnungsverein-dessau.de

www.wohnungsverein-dessau.de

TAG Immobilien AG

Kreuzstr. 7b

04103 Leipzig

Fon (03 41) 339 67 - 222

Fax (03 41) 339 67 - 452

E-Mail claudia.becker@tag-ag.com

www.tag-ag.com

Real Bau Dessau GmbH

Kreuzbergstr. 50

06849 Dessau-Roßlau

Fon (03 40) 800 37 - 0

Fax (03 40) 800 37 - 22

E-Mail info@real-bau-dessau.de

www.real-bau-dessau.de

Sparkasse Dessau

Poststr. 8

06844 Dessau-Roßlau

Fon (03 40) 25 07 - 100

Fax (03 40) 25 07 - 301

E-Mail info@sparkasse-dessau.de

www.sparkasse-dessau.de

DIRINGER & SCHEIDEL

Wohn- und Gewerbebau GmbH

Stiftstr. 18

06844 Dessau-Roßlau

Fon (03 40) 75 00 - 530

Fax (03 40) 75 00 - 569

E-Mail katrin.haeuseler@dus.de

www.dus.de

Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH

Albrechtstraße 48

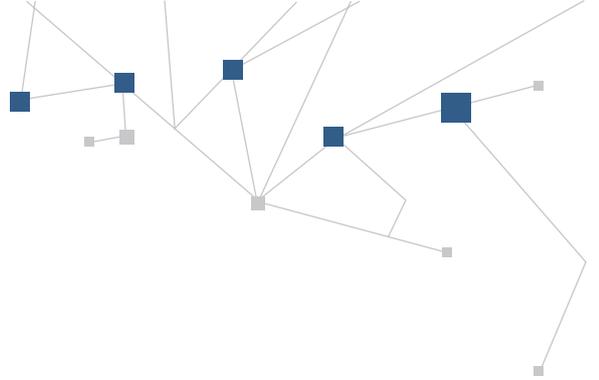
06844 Dessau-Roßlau

Fon (03 40) 899 - 0

Fax (03 40) 899 - 10 99

E-Mail stadtwerke@dvv-dessau.de

www.dvv-dessau.de



IMPRESSUM

Herausgeber

Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste
Gustav-Bergt-Str. 3, 06862 Dessau-Roßlau

Auftragnehmer

empirica ag
Ludger Baba
Annamaria Schwedt
Benjamin Otto
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin

Gestaltung

Indivisual Berlin, Mia Sedding
Paul-Linke-Ufer 44a, 10999 Berlin

Stand

September 2015

Druck

Druckhelden

Bildnachweis

Umschlag: Stadt Dessau-Roßlau, Stadtarchiv, Sven Hertel
Seite 14: Fotolia © drubig-photo, Fotolia © Rido,
Fotolia © drubig-photo, Fotolia © drubig-photo

Moderne

Bauhaus

Anhaltische
Landesbücherei

Landschaftszug

Kultur

M u l d e

Hochschule Anhalt

HugoJunkers

Bürgerschaftliches

Engagement

Wasserburg Roßlau

WalterGropius

UNESCO-Welterbe

Gartenreich

Dessau-Wörlitz

Landschaft

Interkultureller

Generationenpark

FürstFranz

Johannbau

KurtWeill

Umweltbundesamt

Biosphärenreservat

Mittlere Elbe

Anhaltisches

TheaterDessau

Anhaltische

Gemäldegalerie

Aufklärung

Moses Mendelssohn

Oberzentrum

Radfahrerstadt

Moderne

Bauhaus

Anhaltische
Landesbücherei

Landschaftszug

Kultur

M u l d e

Hochschule Anhalt

HugoJunkers

Bürgerschaftliches

Engagement

Wasserburg Roßlau

WalterGropius

UNESCO-Welterbe

Gartenreich

Dessau-Wörlitz

Landschaft

Interkultureller

Generationenpark

FürstFranz

Johannbau

KurtWeill

Umweltbundesamt

Biosphärenreservat

Mittlere Elbe

Anhaltisches

TheaterDessau

Anhaltische

Gemäldegalerie

Aufklärung

Moses Mendelssohn

Oberzentrum

Radfahrerstadt



Dessau-Roßlau

Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr

modern, lebenswert und nachhaltig

