

# Wohnungsmarktanalyse Meißen



**empirica**

**Auftraggeber**

Projektmitglieder des Meißner Immobiliensymposiums

**Auftragnehmer**

empirica ag  
Büro: Berlin  
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin  
Telefon (030) 88 47 95-0  
berlin@empirica-institut.de  
www.empirica-institut.de

**Bearbeitung**

Prof. Dr. Harald Simons, Annamaria Deiters-Schwedt, Malte Scharrenberg

**Projektnummer**

2020028

Berlin, Juli 2021

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Meißen im Überblick .....	1
2.	Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung .....	3
2.1	Bevölkerungsentwicklung .....	3
2.2	Wanderungsbewegungen .....	5
2.3	Beschäftigte und Pendlerbewegungen .....	11
3.	Wohnungsmarktentwicklung .....	13
3.1	Bau- und Sanierungstätigkeit .....	13
3.2	Leerstand .....	16
3.3	Miet-/Kaufpreisentwicklung .....	19
3.3.1	Mietpreisentwicklung .....	19
3.3.2	Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen .....	21
3.3.3	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	22
3.4	Aktuelle Investitionsvorhaben .....	24
4.	Fazit .....	34

---

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	STADT MEIßEN IM ÜBERBLICK	2
ABBILDUNG 2:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN MEIßEN VON 1997 BIS 2035 LAUT KOORDINierter BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DER LÄNDER	3
ABBILDUNG 3:	WANDERUNGSBILANZ DER STADT MEIßEN 2011-2019	5
ABBILDUNG 4:	WANDERUNGSBILANZ (JE 1.000 EINWOHNER) DER STADT MEIßEN UND AUSGEWÄHLTER STÄDTE 2011-2019	6
ABBILDUNG 5:	WANDERUNGSBILANZ (DER DEUTSCHEN; BINNENWANDERUNG) DER STADT MEIßEN NACH RÄUMLICHEN GRUPPIERUNGEN	7
ABBILDUNG 6:	WANDERUNGSBILANZ (DER DEUTSCHEN; BINNENWANDERUNG) DER STADT MEIßEN NACH ALTERSGRUPPEN UND RÄUMLICHEN GRUPPIERUNGEN 2017-2019 (DURCHSCHNITT PRO JAHR)	8
ABBILDUNG 7:	STADT MEIßEN UND IHRE UMLANDRINGE	10
ABBILDUNG 8:	SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE (SVB) IN DER STADT MEIßEN	11
ABBILDUNG 9:	PENDLERBEWEGUNGEN (LINKS EINPENDLER, RECHTS: AUSPENDLER) DER STADT MEIßEN 2018	12
ABBILDUNG 10:	ANGEBOTSENTWICKLUNG IN MEIßEN SEIT 1995	13
ABBILDUNG 11:	NEUBAUTÄTIGKEIT 2011-2019 IM VERGLEICH DER SÄCHSISCHEN STÄDTE (NEUE WOHNGEBÄUDE, OHNE WOHNHEIME)	14
ABBILDUNG 12:	NEUBAUGESCHEHEN SEIT 2011 IN MEIßEN (OHNE WOHNUNGEN IN WOHNHEIMEN)	15
ABBILDUNG 13:	WOHNUNGSBESTAND IN MEIßEN NACH BAUALTER 2011	16
ABBILDUNG 14:	ENTWICKLUNG DER BUCHHALTERISCHEN LEERSTANDSQUOTE IN MEIßEN UND VERGLEICHSTÄDTE, 2011 UND 2019	17
ABBILDUNG 15:	BEISPIELE IN MEIßEN FÜR LEERSTAND	18
ABBILDUNG 16:	ENTWICKLUNG DER ANGEBOTSMIETEN (BESTAND, MEDIAN) VON 2012 BIS 2021 IN MEIßEN UND AUSGEWÄHLTEN SÄCHSISCHEN VERGLEICHSTÄDTE	19
ABBILDUNG 17:	VERGLEICH ANGEBOTSMIETEN UND BESTANDSMIETEN DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN IN MEIßEN 2012 UND 2018	20
ABBILDUNG 18:	PREISENTWICKLUNG FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN (BESTAND, MEDIAN) IN MEIßEN UND AUSGEWÄHLTEN SÄCHSISCHEN VERGLEICHSTÄDTE, 2012-2021	21
ABBILDUNG 19:	PREISENTWICKLUNG FÜR EZFH (BESTAND, MEDIAN) IN MEIßEN UND AUSGEWÄHLTEN SÄCHSISCHEN VERGLEICHSTÄDTE, 2012-2021	23

---

ABBILDUNG 20:	AKTUELLE BAUPROJEKTE (NEUBAU, SANIERUNG) IN DER STADT MEIßEN	24
ABBILDUNG 21:	BEISPIELE FÜR SANIERUNGEN IM ALTBAU UND STELLPLATZANGEBOTE IN UND UM DIE MEIßNER ALTSTADT	28
ABBILDUNG 22:	BEISPIELE FÜR MEIßNER BAUGEBIETE IM SEGMENT DER EZFH (NIEDERAUER STRASSE, MEISATAL/KYNASTSIEDLUNG)	31

---

## TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG KLEINERER SÄCHSISCHER STÄDTE, 2011-2019	4
TABELLE 2:	AKTUELLE NEU GEBAUTE MEHRFAMILIENHÄUSER (MIETE) IN MEIßEN	25
TABELLE 3:	BAUPROJEKTE FÜR SANIERUNG IM ALTBAU IN MEIßEN	27
TABELLE 4:	EINRICHTUNGEN IM SEGMENT DES WOHNUNGSANGEBOTES FÜR SENIOREN IN MEIßEN	30
TABELLE 5:	BAUPROJEKTE IM SEGMENT DER EZFH/BAUGRUNDSTÜCKE IN MEIßEN	32

---

## 1. Meißen im Überblick

Meißen ist mit rund 28.000 Einwohnern eine kleinere Mittelstadt und die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises (rund 242.000 Einwohner) und liegt etwa 25 Kilometer nordwestlich von Dresden im Elbtal (vgl. Abbildung 1).

Mit der landschaftlichen Einbettung in das Elbtal, der Lage am Elberadweg und der sächsischen Weinstraße verfügt Meißen über einen hohen Freizeitwert. Die Albrechtsburg, die historische Altstadt als herausragendes Flächendenkmal sowie die international bekannte Meissner Porzellanmanufaktur tragen zu einer hohen touristischen Relevanz bei. 2019 gab es in Meißen rund 170.000 Übernachtungen in gewerblichen Beherbergungsbetrieben, hinzu kommen zahlreiche Tagestouristen. Entsprechend umfangreicher als für eine Stadt dieser Größenordnung fällt die touristische Infrastruktur inklusive Gastronomie und Einzelhandel aus.

Auffällig und ungewöhnlich ist der Städtebau. Ohne nennenswerte Kriegsschäden und überwiegend unbefleckt vom Städtebau der DDR ist Meißen weiterhin die Stadt mit dem höchsten Altbauanteil Ostdeutschlands<sup>1</sup>, vermutlich sogar Deutschlands. Neben dem verschachtelten, mittelalterlichen Gassengewirr am Berghang unterhalb der Albrechtsburg beeindruckt weite Teile der Kernstadt durch vier- oder sogar fünfstöckige, in Teilen prächtige Altbauten. Aufgelockert wird der Städtebau einerseits durch mehrere durchaus attraktive Plätze (Markt, Roßmarkt, Theaterplatz) sowie andererseits durch die Elbe bzw. die Elbufer. Auch die Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts (Stadtteile Niederfähre, Triebischtal) wirken mit ihren vierstöckigen Gründerzeitbauten eher wie Stadtteile von Dresden. Auf den Hängen stehen zum Teil prachtvolle Villen und andere größere Gebäude, zum Teil aber verfallen.

Meißen wirkt vor allem in den Kernlagen nicht wie eine Stadt von knapp 30.000 Einwohnern, sondern bietet dort eine Aufenthaltsqualität und Vielfalt wie manch größere Stadt inklusive geschlossener Altbauquartiere und gefassten, urbanen Plätzen mit durchaus attraktiver Gastronomie und Einzelhandel.

An der Hochschule Meißen (FH) studieren rund 1.000 eingeschriebene Studenten. Trotzdem spielen die Studenten im Alltag der Stadt keine Rolle und erst recht wird die Stadt nicht durch Studenten geprägt. Dies liegt zum einen daran, dass die Hochschule Studenten für die Bereiche Verwaltung und Justiz ausbildet und diese meist nur für ein Jahr am Stück ihre Semester in der Fachtheorie vor Ort und den Rest der Zeit in Sachsen verteilt ihre Semester für Berufspraxis absolvieren. Zudem liegt die Hochschule eher am Stadtrand und die Studentenwohnheime – in denen die überwiegende Mehrheit der Studenten wohnt - befinden sich sogar umgeben von Feldern außerhalb der Stadt auf dem halben Weg nach Ockrilla.

Die Schienen-Verkehrsanbindung nach Dresden ist spätestens seit der Eröffnung der S-Bahn 2017 sehr gut. Die S-Bahn verbindet die Innenstädte Meißen und Dresdens mit Zwischenhalten in Radebeul und Coswig innerhalb der Hauptverkehrszeit vier Mal die Stunde. Die Fahrtzeit beträgt rund 35 Minuten. Spätestens seither ist Meißen Teil des Großraum Dresdens. Die Entfernung zu anderen Großstädten (Leipzig 75 km, Chemnitz 60 km) ist zu

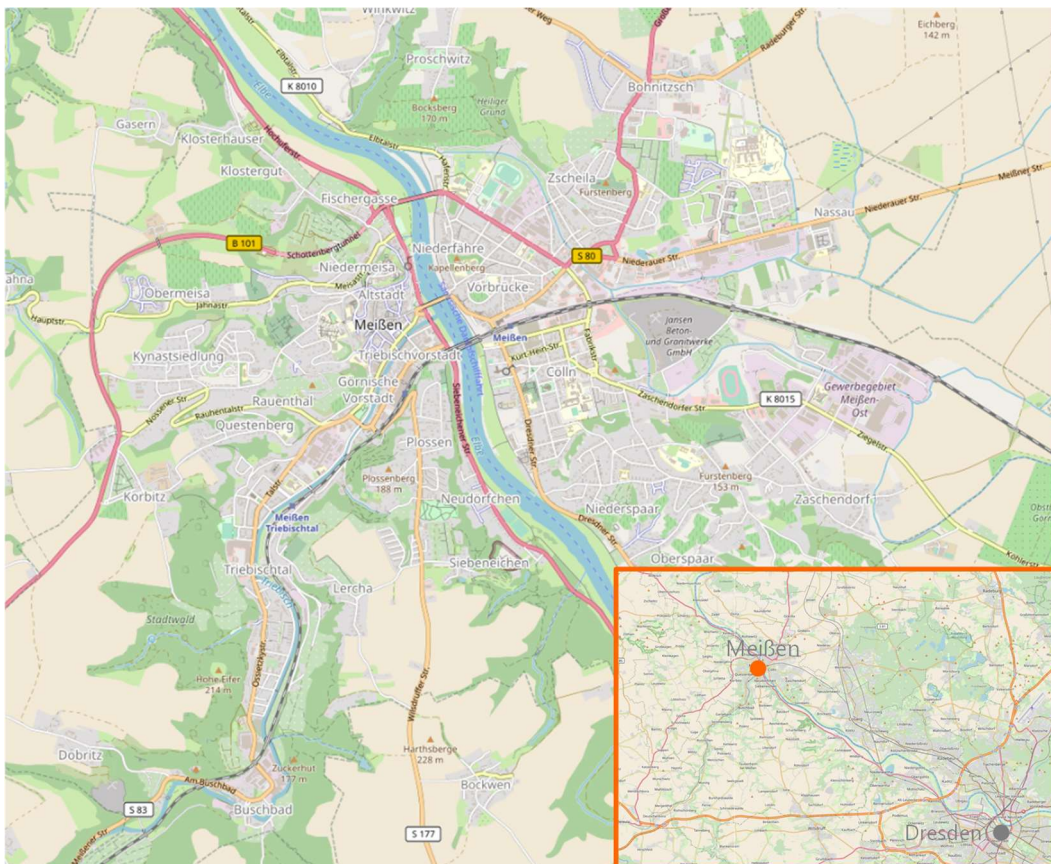
---

<sup>1</sup> Vgl. Pfeiffer, U., Simons, H., Porsch, L., Bericht der Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ – Materialsammlung; empirica Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin, 1999.

groß, als dass diese auf Meißen Einfluss nehmen könnten. Meißen ist über die Bundesstraßen B6 und B101 an die Autobahnen A4, A14 und A13 angebunden, die Fahrtzeit beträgt jeweils gut 20 Minuten bis zur nächsten Autobahnauffahrt.

Die nächstgelegenen Städte sind Coswig (20.000 Einwohner), Radebeul (34.000 Einwohner), Großenhain (20.000 Einwohner) und Riesa (29.000 Einwohner). Obwohl Meißen mit 28.000 Einwohnern hier in der Größe nicht dominiert, füllt Meißen die Rolle des Mittelzentrums zumindest in Richtung Norden und Westen aus, einem weitläufigen, ländlich geprägtem Raum mit kleineren Ortschaften (Großenhainer Pflege, Lommatzcher Pflege). Großenhain als kleinere Ackerbürgerstadt und Riesa als Industriestadt konnten bislang diese Rolle nicht in dem Maße wie Meißen ausfüllen, was sich z. B. in der Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungsmustern zeigt. Coswig und Radebeul sind durch die Nähe zu Dresden geprägt und werden eher als Erweiterungen von Dresden wahrgenommen. Insgesamt orientiert sich die Stadt Meißen in Richtung Dresden im Süd-Osten, ohne aber Teil des Oberzentrums zu sein. Gleichzeitig verfügt Meißen über ein eigenes Hinterland in Richtung Westen und Norden.

**Abbildung 1: Stadt Meißen im Überblick**



Quelle: OpenStreetMap; eigene Darstellung

**empirica**

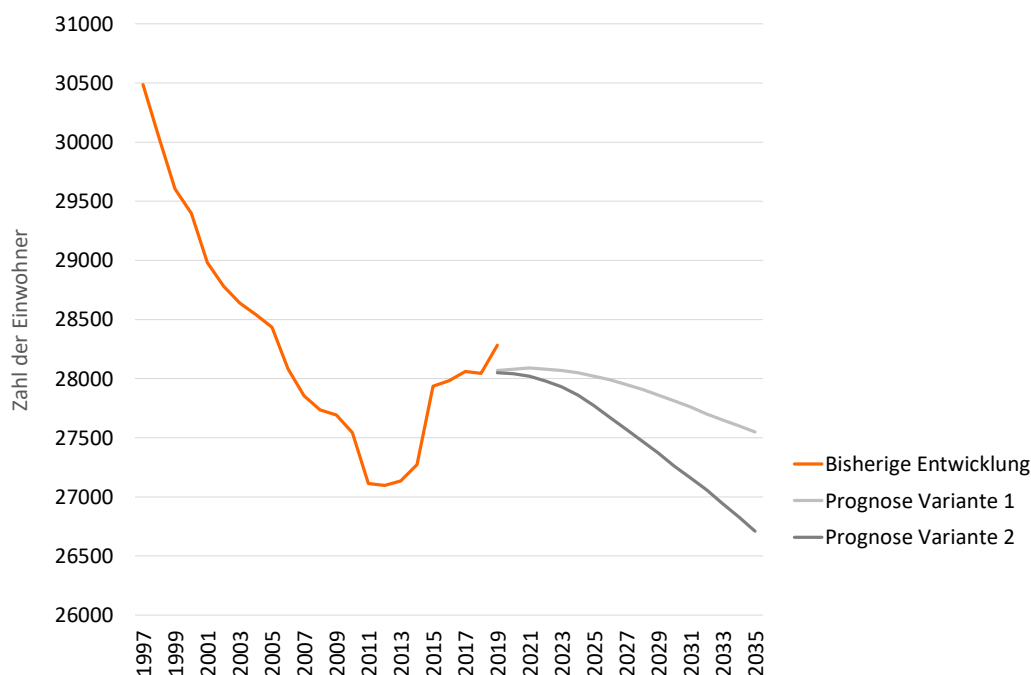


## 2. Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Einwohner Meißen steigt, nach Bevölkerungsverlusten bis 2011, seit nunmehr fast zehn Jahren. Insgesamt ist zwischen 2011 und 2019 die Zahl der Einwohner um knapp 1.200 Personen oder 4,3 % auf 28.300 (31.12.2019) gestiegen. Gut die Hälfte des Anstiegs entfällt zwar auf das Jahr 2015 – als eine hohe Zahl Geflüchteter nach Deutschland floh – aber auch in fast allen anderen Jahren war die Bevölkerungsentwicklung positiv.

**Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Meißen von 1997 bis 2035 laut koordinierter Bevölkerungsprognose der Länder**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung

**empirica**

Dieser Bevölkerungsanstieg ist insofern bemerkenswert, als dass typischerweise kleinere Städte in Sachsen Einwohnerverluste hinnehmen mussten. Von den insgesamt 21 sächsischen Städten mit zwischen 20.000 und 40.000 Einwohnern gewannen nur sieben seit 2011 Einwohner hinzu. Dies sind zum einen Coswig, Radebeul, Pirna, Freital und Markkleeberg, also direkte Vororte von Dresden und Leipzig, und zum anderen Freiberg und eben Meißen (vgl. Tabelle 1).

Dass Meißen sogar mit 4,3 % am stärksten gewachsen ist, würden wir nicht überinterpretieren. Die Zahl der gemeldeten Einwohner kann gerade bei kleineren Städten durch Sonderfaktoren (Eröffnung Wohnheim, Registerbereinigungen) manchmal etwas schwanken, sodass im nächsten Jahr Meißen vielleicht schon nicht mehr den Spitzenplatz einnehmen könnte. Zudem war das Wachstum zwar im sächsischen Vergleich hoch. Im bundesweiten Vergleich jedoch würden eher Werte zwischen 6 % und 8 % bei vergleichbaren Städten als bemerkenswert beschrieben werden.

Nichtsdestotrotz ist ein Bevölkerungswachstum von 4,3 % seit 2011 ein ordentlicher Wert, der vor allem durch die Stetigkeit der Entwicklung erfreut.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung kleinerer sächsischer Städte, 2011-2019**

Stadt		Stadt	
Meißen	4,3%	Bautzen	-4,3%
Markkleeberg	4,2%	Werdau	-4,3%
Freital	3,3%	Glauchau	-5,2%
Pirna	2,2%	Zittau	-5,5%
Radebeul	1,9%	Annaberg-Buchholz	-6,2%
Freiberg (Sachsen)	1,6%	Döbeln	-7,0%
Coswig (Sachsen)	0,3%	Aue-Bad Schlema	-7,6%
Delitzsch	-1,3%	Reichenbach im Vogtland	-7,7%
Limbach-Oberfrohna	-2,8%	Riesa	-7,8%
Torgau	-3,1%	Hoyerswerda	-9,2%
Grimma	-3,2%		

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung

**empirica**

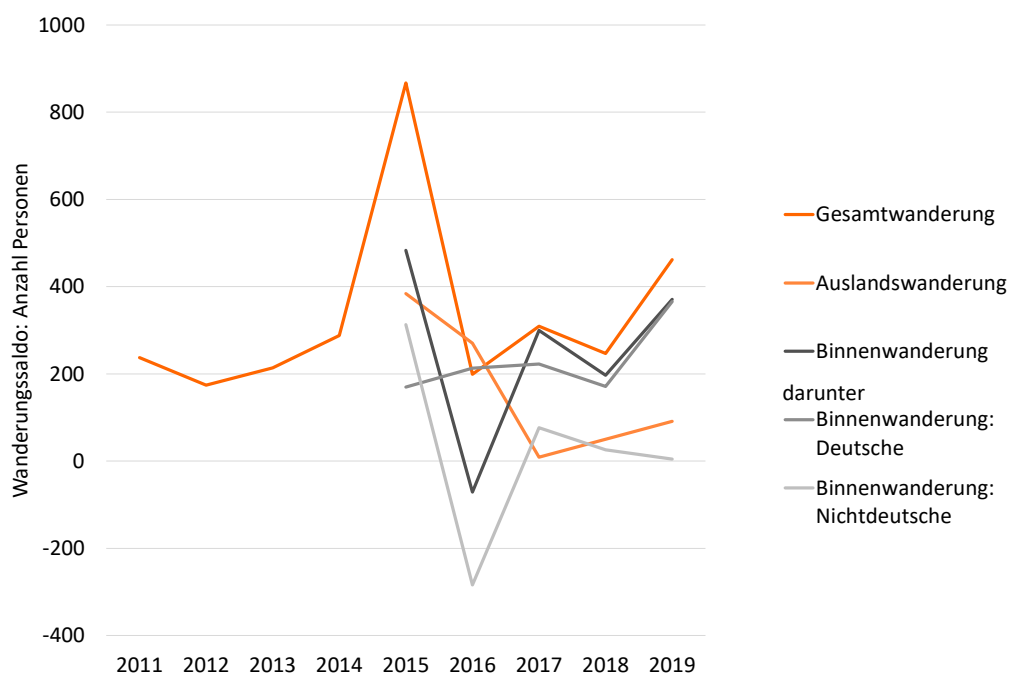
Die Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes geht allerdings von einem Rückgang der Einwohnerzahl von 28.000 auf gut 27.500 (Variante 1) bzw. 26.700 (Variante 2) um 500 bis 1.500 Einwohner bis zum Jahre 2035 aus, aber die Wanderungsanalyse deutet darauf hin, dass diese Vorausberechnungen unseres Erachtens zu pessimistisch sind (vgl. Abbildung 2).

Die Zahl der Haushalte ist parallel zu der Bevölkerungszahl bis 2014 gesunken. Da in Gemeinschaftsunterkünften lebende Personen nicht zu den Privathaushalten gezählt werden, fließen die Flüchtlingszuwanderungen in den Jahren 2015 und 2016 nicht in die Statistik mit ein. Seit 2014 befindet sich das Niveau der Zahl der Haushalte in etwa auf gleichem Niveau. Die Haushaltsgröße in Meißen betrug 2019 zwei Personen pro Haushalt.

## 2.2 Wanderungsbewegungen

Das Bevölkerungswachstum der Stadt Meißen entsteht durch Zuwanderung. Meißen gewann im Saldo der Fort- und Zuzüge seit 2011 insgesamt knapp 3.000 Einwohner hinzu. Besonders hoch war der Wanderungsgewinn natürlich im Jahr 2015, als viele Geflüchtete nach Deutschland kamen. Dies ist nicht die einzige Ursache für den Wanderungsgewinn, vielmehr gewann Meißen im Saldo in allen Jahren seit 2011 mindestens 200 Personen hinzu. Die Zuwanderung reichte dabei aus, das Geburtendefizit von rund 200 pro Jahr auszugleichen (vgl. Abbildung 3).

**Abbildung 3: Wanderungsbilanz der Stadt Meißen 2011-2019**



Quelle: Wanderungsstatistik; Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Berechnung

**empirica**

Diese kontinuierlichen Wanderungsgewinne sind durchaus ungewöhnlich, wie ein Vergleich mit anderen Städten zeigt. Riesa z. B. hatte in den neuen Jahren zwischen 2011 und 2019 nur in drei Jahren einen positiven Wanderungssaldo. Großenhain gewinnt zwar ebenfalls durchgehend seit 2014 Einwohner über Wanderungen hinzu, aber das Ausmaß ist weit geringer als in Meißen (vgl. Abbildung 4).

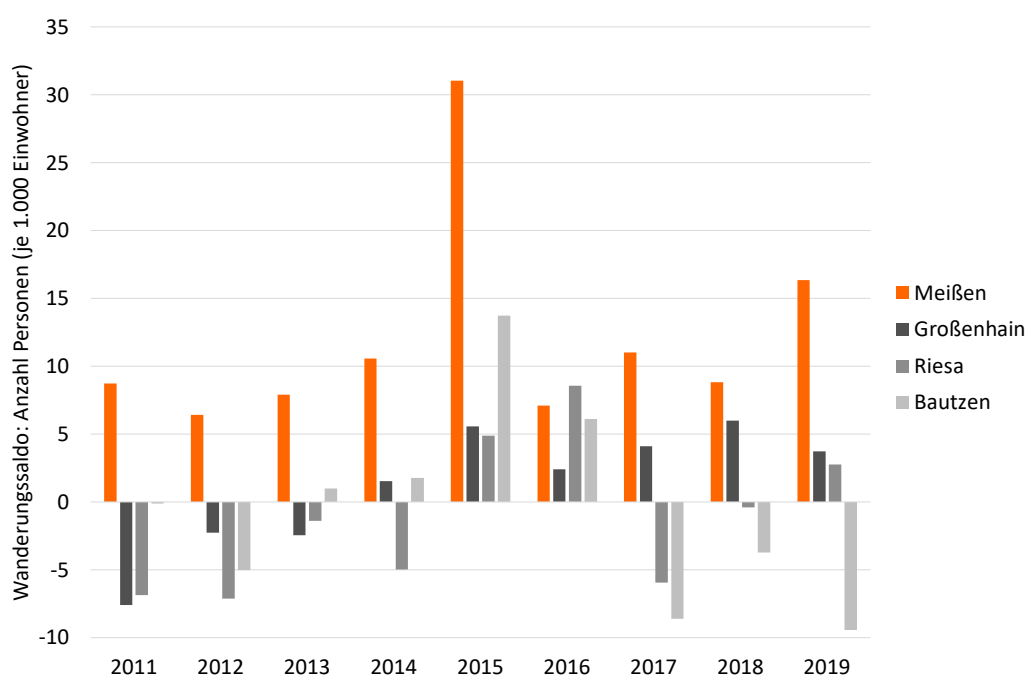
Wanderungsgewinne erzielte Meißen zum einen gegenüber dem Ausland, vor allem in den Jahren 2014 bis 2016. Viele der damals Zugewanderten waren Geflüchtete.

Die Zuwanderung Geflüchteter nach Meißen kann aber – obschon sie natürlich ebenfalls eine Wohnung benötigen – in einer Wohnungsmarktanalyse nicht gleichgesetzt werden mit einer Zuwanderung von Nicht-Geflüchteten. Zum einen können Geflüchtete ihren Wohnstandort nicht frei wählen, vielmehr werden sie zugewiesen. Daher kann diese Zuwanderung nicht als Ausdruck einer Präferenz für Meißen als Wohnstandort interpretiert werden. Zudem kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Zuwanderung Geflüchteter in dieser Höhe anhält. Es handelt sich um einen Zeitpunkteffekt, der in seiner Höhe vermutlich einmalig war.

Insofern muss versucht werden, die Zuwanderung Geflüchteter und Nicht-Geflüchteter statistisch zu trennen. Dies allerdings ist nur bedingt möglich, da in der die Wanderungsstatistik der Aufenthaltstitel nicht erfasst wird.

In der Wanderungsstatistik wird zwar erfasst, ob die Zuwanderung aus dem Ausland oder aus dem Inland erfolgte, aber auch dieses Merkmal hilft nur bedingt weiter, da viele Geflüchtete zunächst in einer Erstaufnahmeeinrichtung untergebracht und dort registriert werden. Die anschließende Verteilung der Geflüchteten auf die Kreise und Gemeinden wird dann in der Wanderungsstatistik nicht mehr als Auslandszuwanderung gewertet, sondern als innerdeutscher Zuzug aus der Gemeinde der Erstaufnahme nach Meißen.

**Abbildung 4: Wanderungsbilanz (je 1.000 Einwohner) der Stadt Meißen und ausgewählter Städte 2011-2019**



Quelle: Wanderungsstatistik; Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Berechnung

**empirica**

Auch ein Abstellen auf die Staatsangehörigkeit hilft nicht weiter. Zum einen stehen die Wanderungszahlen nicht in hinreichend tiefer Gliederung zur Verfügung, als dass die Geflüchteten anhand der Staatsangehörigkeit identifiziert werden könnten, was aber in vielen Fällen ohnehin keine klare Trennung ermöglichen würde.

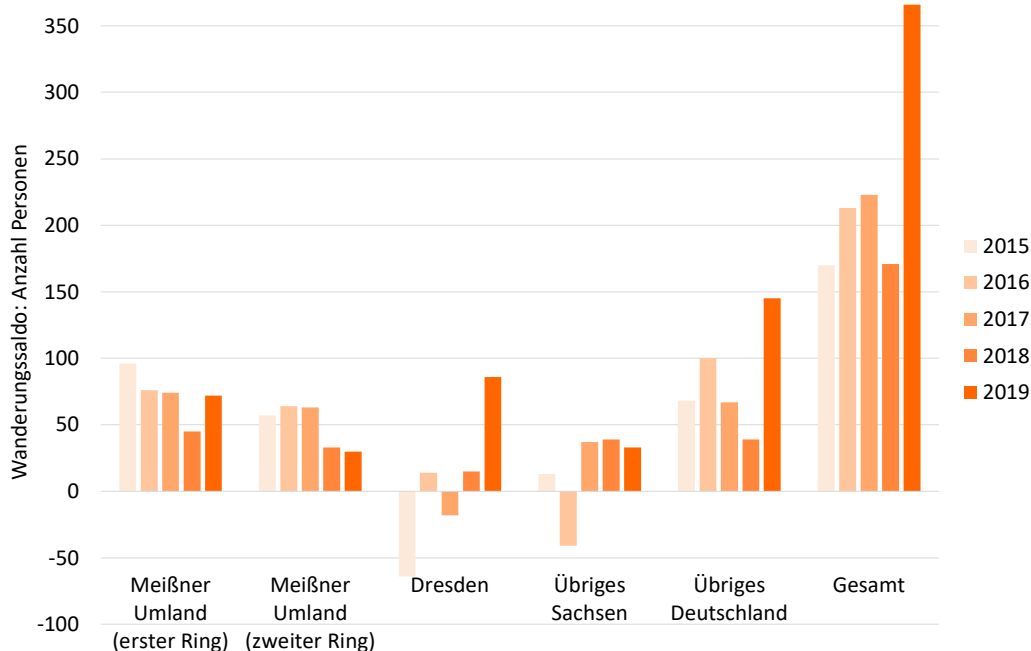
Die einzige Möglichkeit besteht darin, sehr grob vorzugehen und die Wanderungen nur von Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit auszuwerten. Dies würden wir zwar grundsätzlich als unzulässig ansehen, da damit auch Einwohner nicht berücksichtigt werden, die seit Jahren oder Jahrzehnten bzw. seit zwei oder drei Generationen in Deutschland leben und sich in ihrem Verhalten nicht oder kaum unterscheiden lassen von Personen mit deutschem Pass. Aufgrund dieser Einschränkungen dürften Wanderungsanalysen deutscher Staatsangehöriger insbesondere für Großstädte nur eingeschränkte Aussagekraft haben. Aber für die kleineren Städte wie Meißen halten wir eine solche Analyse trotzdem für hinreichend aussagekräftig.

Der Wanderungssaldo der Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit ist seit 2015 (frühere Zahlen liegen in dieser Untergliederung nicht vor) ebenfalls durchgehend positiv und betrug rund 200 Personen pro Jahr. Am aktuellen Datenrand 2019 lag der Wanderungssaldo sogar bei rund 370 Personen.

Wanderungsgewinne erzielte Meißen dabei aus vielen Richtungen. Zu unterscheiden ist zwischen der unmittelbaren Umgebung der Stadt (erster Ring: Käbschütztal, Klipphausen, Coswig, Weinböhla, Niederau, Diera-Zehren), dem zweiten Ring (Nossen, Lommatzsch, Hirschstein, Nünchritz, Großhain, Ebersbach, Moritzburg, Radebeul, Reinsberg, Wilsdruff, Priestewitz), der Stadt Dresden sowie dem übrigen Sachsen und der übrigen Bundesrepublik (vgl. Abbildung 7).

Wanderungsgewinne zwischen 50 und 100 Personen pro Jahr erzielte Meißen gegenüber den direkten Umlandgemeinden (vgl. Abbildung 5). Dies scheint zunächst ungewöhnlich, da Städte üblicherweise Einwohner an die Einfamilienhausgebiete im Umland verlieren. Dies passiert auch in Meißen. Allerdings gewinnen Städte üblicherweise auch junge Haushaltsgründer auf der Suche nach ihrer ersten Mietwohnung sowie ältere Personen auf der Suche nach altersgerechten Wohnungen oder Pflegeheimen hinzu. In Meißen überwiegt die Suburbanisierung, nicht die Zuwanderung ins Mittelzentrum.

**Abbildung 5: Wanderungsbilanz (der Deutschen; Binnenwanderung) der Stadt Meißen nach räumlichen Gruppierungen**



Quelle: Wanderungsstatistik; Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Berechnung

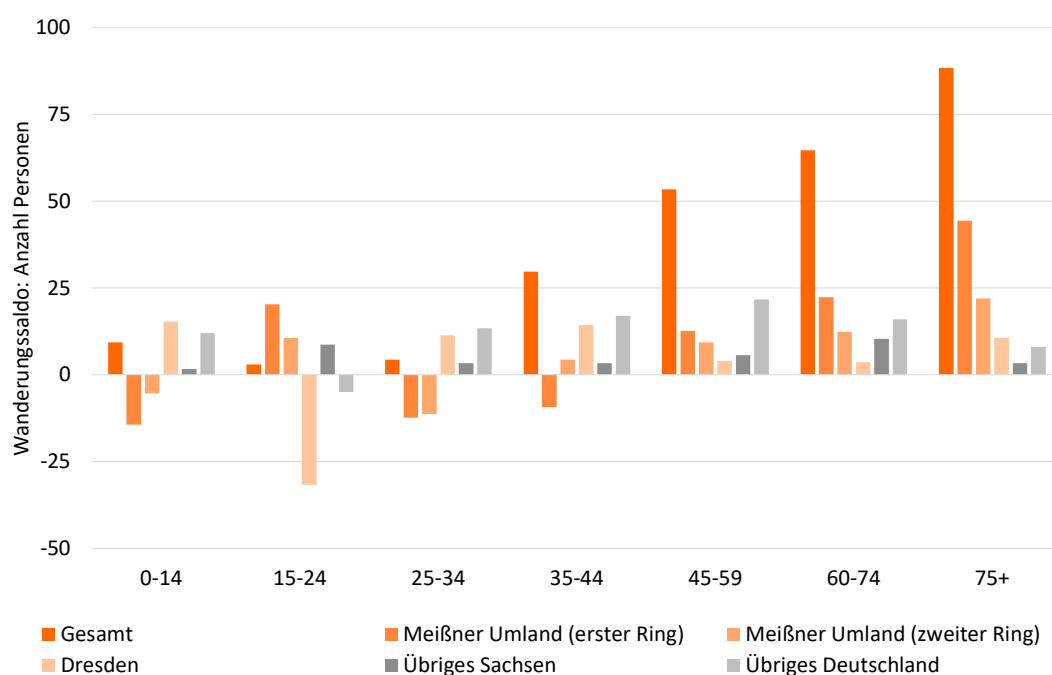
**empirica**

Entsprechende Zuwanderung von rund 50 Personen pro Jahr generiert Meißen auch gegenüber seinem zweiten Ring, wenn auch mit abnehmender Tendenz. Diese Zuwanderung aus dem Hinterland ist typisch für ein funktionierendes Mittelzentrum. Die abnehmende Tendenz dürfte ihre Ursache in der sinkenden Bevölkerungszahl im „Hinterland“ haben und sollte nicht als Ausdruck einer sinkenden Anziehungskraft interpretiert werden.

Vielleicht am überraschendsten ist, dass Meißen kaum gegenüber Dresden gewinnt. 2015 war der Wanderungssaldo mit Dresden deutscher Staatsbürger noch negativ, 2016 bis 2018 ungefähr Null und 2019 gewann Meißen rund 80 Personen. Dies zeigt vor allem, dass Meißen kein „Vorort“, kein Suburbanisierungsgebiet von Dresden ist, sondern eine eigenständige Stadt nördlich von Dresden. Dies aber heißt natürlich nicht, dass hier keine Wachstumspotentiale bestehen würden.

Klare Wanderungsgewinne erzielt Meißen auch gegenüber weiter entfernten Regionen, rund 30 p. a. aus dem restlichen Sachsen und erstaunliche 50 bis 100 aus dem restlichen Bundesgebiet.

**Abbildung 6: Wanderungsbilanz (der Deutschen; Binnenwanderung) der Stadt Meißen nach Altersgruppen und räumlichen Gruppierungen 2017-2019 (Durchschnitt pro Jahr)**



Quelle: Wanderungstatistik; Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Berechnung

**empirica**

Die einzelnen Altersgruppen tragen in unterschiedlichem Maße zu den Wanderungssalden bei (vgl. Abbildung 6):

- **Ausbildungswanderung:** Der Wanderungssaldo an Bevölkerung im Ausbildungsalter (15-24 Jahre) war in den letzten Jahren für Meißen überwiegend positiv. Der Gewinn entsteht gegenüber den beiden Umlandringen, während die Bilanz mit Dresden negativ ist. Der Wanderungsverlust mit Dresden ist nicht ungewöhnlich, da Meißen nicht über eine normale Hochschule verfügt. Die Hochschule Meißen (FH) für die Bereiche Verwaltung und Justiz mit ihren rund 1.000 eingeschriebenen Studenten bindet nur in geringem Maße Studenten an den Wohnort Meißen, da diese meist nur für ein Jahr am Stück ihre Semester in der Fachtheorie vor Ort und den Rest der Zeit in Sachsen verteilt ihre Semester für Berufspraxis absolvieren. Dresden als Landeshauptstadt mit über einer halben Million Einwohnern

---

bietet neben der Technischen Universität noch eine Reihe weiterer Ausbildungsmöglichkeiten.

- **Berufsanfängerwanderung:** In der Altersgruppe der 25- bis 34-Jährigen ist der Wanderungssaldo uneinheitlich. Ebenfalls positiv fiel die Bilanz 2019 mit Dresden aus, nachdem sie 2016-2018 noch ausgeglichen und 2015 negativ ausfiel. Ob sich daraus ein echter Trend entwickelt, müssen die weiteren Jahre zeigen. Der Saldo gegenüber den Umlandgemeinden ist leicht negativ, auch stärker als noch 2015 und 2016.
- **Familienwanderung:** In der Altersklasse der 35- bis 44-Jährigen (sowie der unter-18-Jährigen) gewinnt Meißen an Einwohnern hinzu, mit leicht steigender Tendenz. Allerdings verliert Meißen, wenn auch nur leicht, gegenüber dem Umland in Summe und fast gegenüber jeder einzelnen Gemeinde an Einwohnern. Heißt: Auch wenn der Wanderungssaldo insgesamt positiv ist, verliert die Stadt trotzdem junge Familien an ihr Umland, in der Regel dürfte es sich dabei um die klassische Suburbanisierung in das Einfamilienhaus handeln. Gleichzeitig gewinnt die Stadt aber aus Dresden Einwohner dieser Altersklasse hinzu, ebenso wie aus dem übrigen Bundesgebiet, auch wenn dies mit je rund 15 Personen noch überschaubar ist.
- **In den höheren Altersklassen (45 bis 59, 60 bis 74 sowie 75 und älter)** verbucht Meißen die höchsten Wanderungsgewinne. Die meisten Zugezogenen kommen aus dem Umland, wohl auch bedingt durch die Neubauaktivitäten im Segment der Seniorenwohnungen (siehe 3.4). Hier übernimmt Meißen also eine Funktion der Ankerstadt für die umliegenden Gemeinden: Die Senioren finden in Meißen die benötigten Infrastrukturen und Pflegedienstleistungen, die sie in eher ländlicheren Umlandgemeinden nicht bekommen würden. Dafür spricht auch, dass Meißen gegenüber allen anderen Gebietskategorien ebenfalls gewinnt.

**Abbildung 7: Stadt Meißen und ihre Umlandringe**



**Stadt Meißen und ihre Umlandringe**

■ Meißen    
 ■ Umland (Ring 1)    
 ■ Umland (Ring 2)

empirica

Quelle: eigene Darstellung empirica

empirica



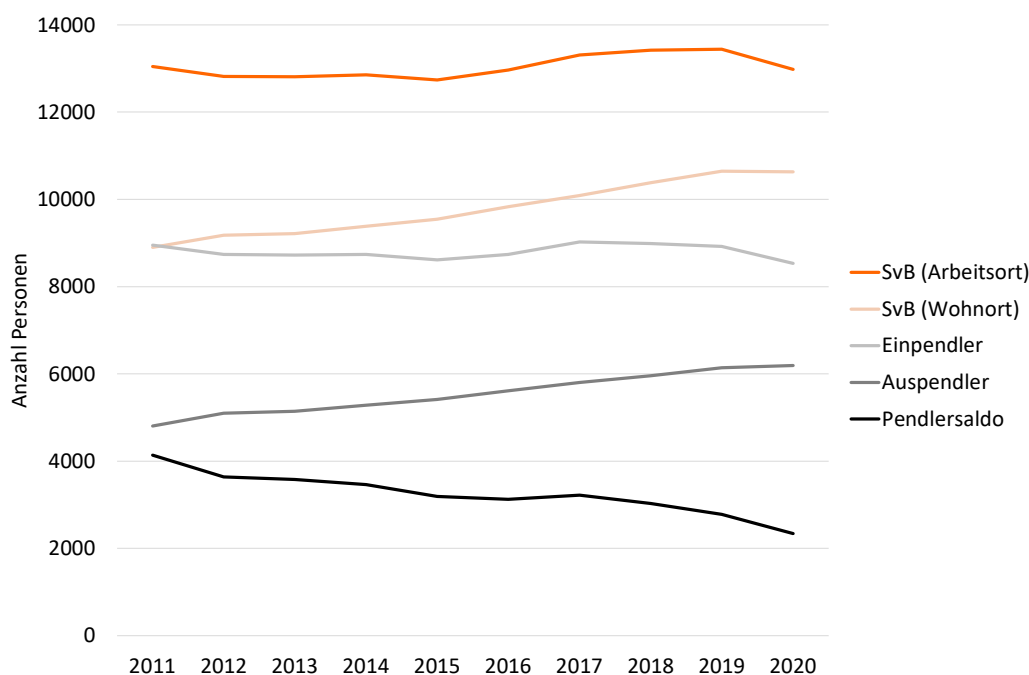
## 2.3 Beschäftigte und Pendlerbewegungen

Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Meißen ist in den letzten Jahren moderat von 13.045 (2011) auf 13.436 in 2019 gestiegen. Der Rückgang im Jahre 2020 ist, wie überall, pandemiebedingt und sollte daher nicht als Trendwende interpretiert werden. Gerade in einer touristisch geprägten Stadt ohne größere Ansiedlungen des produzierenden Gewerbes ist ein solcher Rückgang nur kurzfristig dramatisch, aber von einer schnellen Erholung kann ausgegangen werden.

Erfreulich ist die deutlich positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort Meißen, deren Zahl durchgehend seit 2011 von 8.897 auf 10.649 (2019) um 20 % gestiegen ist. Zwar ist Meißen weiterhin eine Auspendlerstadt mit einem Auspendlersaldo von knapp über 2.000 Beschäftigten, aber alles andere wäre für eine Stadt in der Nähe eines Arbeitsmarktzentrums wie Dresden eine Überraschung (vgl. Abbildung 8).

Der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die Ihren Wohnsitz in Meißen haben, ist ein weiteres Indiz dafür, dass Meißen als Wohnort beliebter wird. Ein Bild, das die Erkenntnisse aus der Wanderungsstatistik (leichte Wanderungsgewinne aus den Altersgruppen der Berufsanfänger und Familien) bestätigt.

**Abbildung 8: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) in der Stadt Meißen**



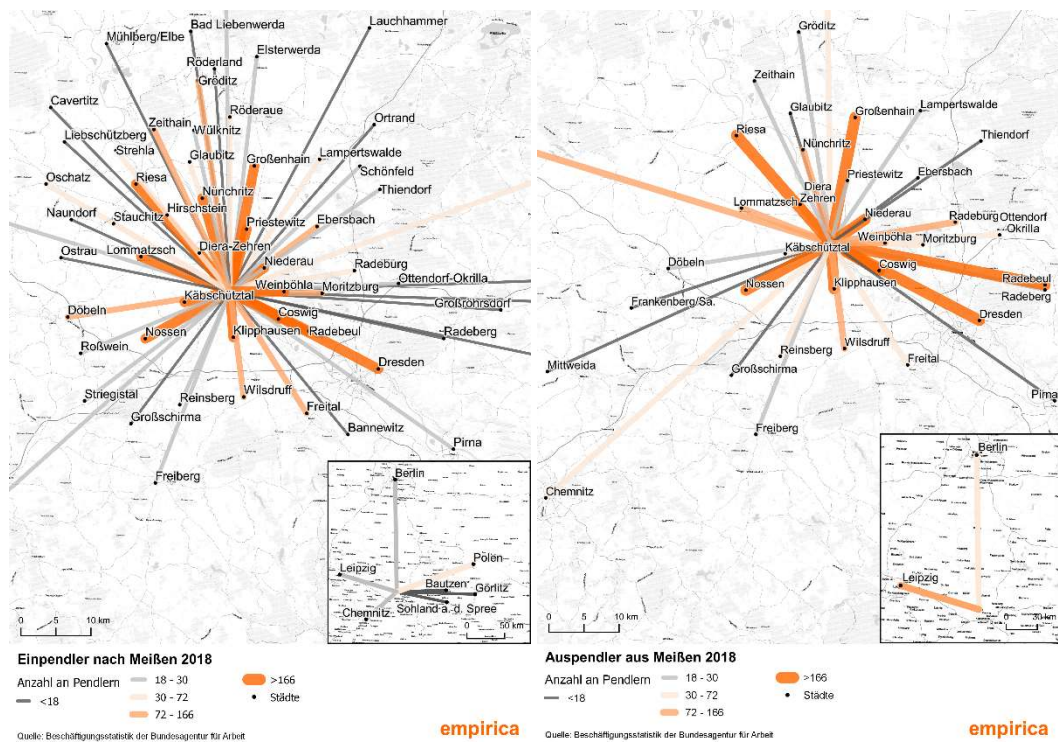
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Darstellung

**empirica**

Die Top-Ein- und Auspendlergemeinden sind neben Dresden die Umlandgemeinden sowie Riesa. Die Top-10-Gemeinden machen jeweils rund zwei Drittel des gesamten Pendelvolumens aus. Weiter entfernte Großstädte wie Chemnitz, Leipzig oder Berlin spielen im Pendlerverhalten nur eine untergeordnete Rolle. (vgl. Abbildung 9).

Günstig wirkte sich mit Sicherheit die neue S-Bahn-Anbindung auf die Pendelbereitschaft und somit die Attraktivität Meißens als Wohn- und Arbeitsort aus. Die 2017 eröffnete Strecke verbindet die Innenstädte Meißens und Dresdens mit Zwischenhalten in Radebeul und Coswig. Die S-Bahn fährt innerhalb der Hauptverkehrszeit vier Mal die Stunde, die Fahrtzeit beträgt rund 35 Minuten.

**Abbildung 9: Pendlerbewegungen (links Einpendler, rechts: Auspendler) der Stadt Meißen 2018**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Darstellung

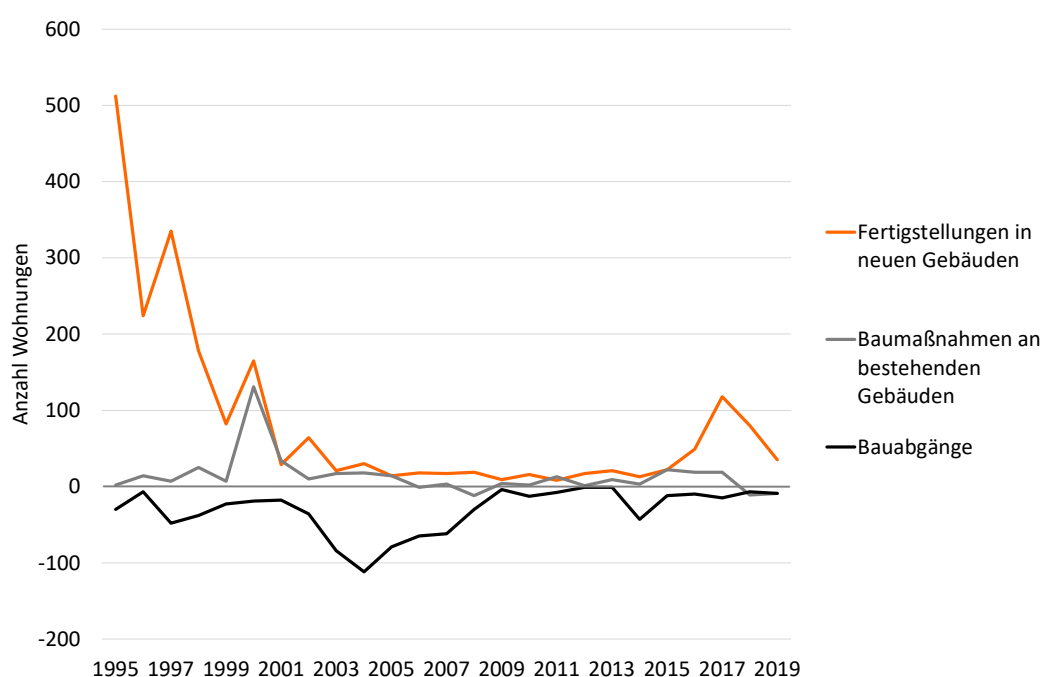
empirica

### 3. Wohnungsmarktentwicklung

#### 3.1 Bau- und Sanierungstätigkeit

In Meißen wird wieder investiert. Die Neubau- und Sanierungsaktivitäten sind auf dem Meißner Wohnungsmarkt derzeit überraschend hoch. In den letzten vier Jahren wurden in der Stadt Meißen rund 280 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt, hinzu kommen 38 Wohnungen, die durch Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden (Dachgeschossausbau, Umnutzung) entstanden. Dies ist natürlich nicht mit der subventionsgetriebenen Neubauwelle Mitte der 1990er Jahre vergleichbar, aber im Vergleich zu den 2000er Jahren ist der Anstieg deutlich erkennbar (vgl. Abbildung 10).

**Abbildung 10: Angebotsentwicklung in Meißen seit 1995**

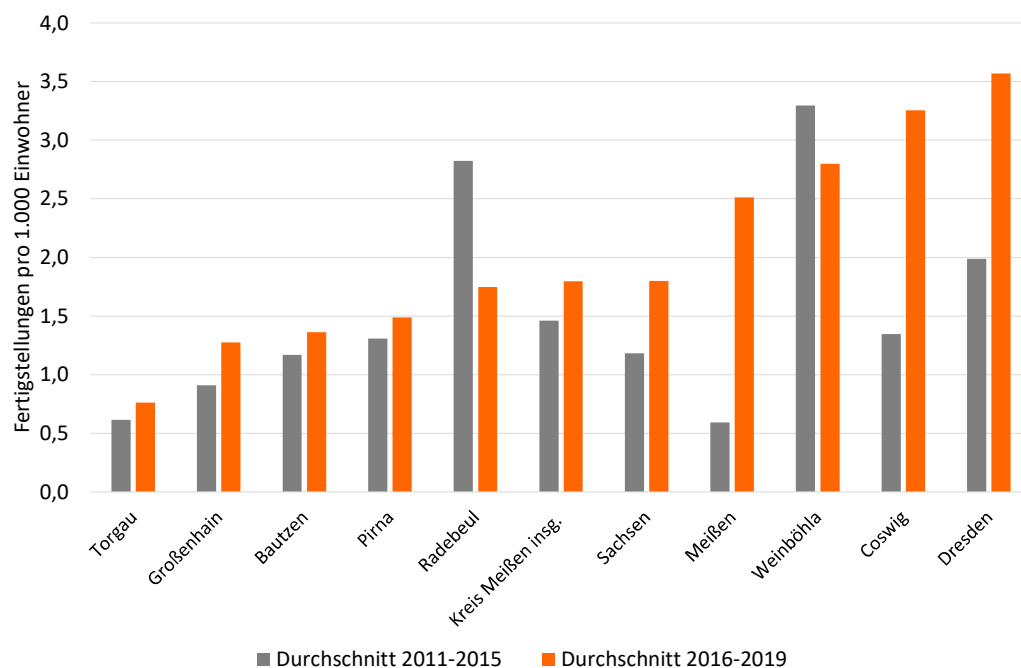


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung

**empirica**

Im Vergleich zu anderen Städten Sachsens zeigt sich die vergleichsweise hohe Investitionsneigung. Mit rund 2,5 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner wurde in den letzten vier Jahren deutlich mehr gebaut als in anderen Städten Sachsens. Lediglich in Dresden sowie in den Vororten bzw. Suburbanisierungsgebieten Dresdens, wie Coswig und Weinböhla, wurde noch mehr gebaut (vgl. Abbildung 11).

**Abbildung 11: Neubautätigkeit 2011-2019 im Vergleich der sächsischen Städte (neue Wohngebäude, ohne Wohnheime)**



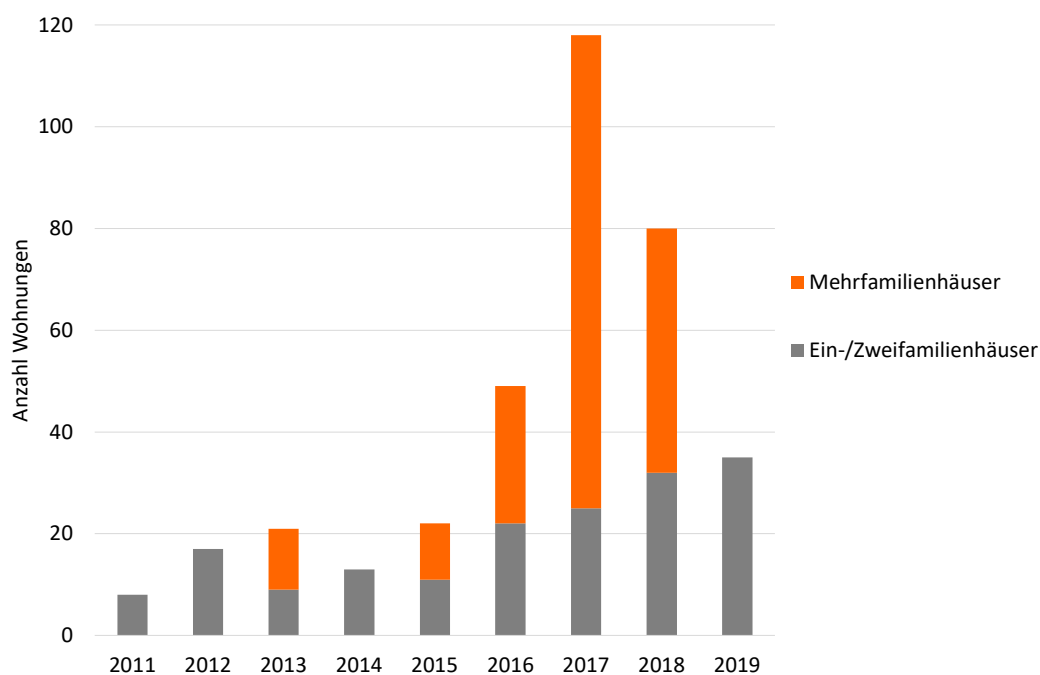
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung

**empirica**

Der Anstieg der Neubautätigkeit in den letzten Jahren und das regionale Muster legt den Schluss nahe, dass der Meißner Wohnungsmarkt zunehmend Teil des Dresdener Wohnungsmarktes wird, in den die Nachfrager aus Meißen ausweichen, weil Dresden ihnen zu teuer geworden ist. Dies ist aber nicht – oder zumindest nicht direkt – der Fall, wie die Wanderungsanalysen gezeigt haben. Derzeit wächst Meißen nicht nur und nicht überwiegend zulasten Dresdens, sondern gewinnt gegenüber vielen Regionen (Hinterland, restliches Sachsen, restliches Bundesgebiet, Dresden), ohne dass ein Herkunftsgebiet dominieren würde. Dies ist erfreulich. Wäre das Meißner Wachstum nur ein Überschwappwachstum, würde sich die Nachfrage und damit die Investitionen nur auf ein oder zwei Marktsegmente konzentrieren. Typisch sind bei Überschwappwachstum Einfamilienhäuser und besonders kostengünstige Mietwohnungen für Verdrängte aus dem Oberzentrum.

Entsprechend konzentriert sich der Neubau gerade nicht auf den Einfamilienhausbau, vielmehr entstehen auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. So wurden in den letzten vier Jahren (2016 bis 2019) rund 170 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern neu errichtet. Wie üblich in kleineren Städten, schwankt die Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stark, da sich hinter einer Fertigstellungsanzeige naturgemäß viele Wohnungen verbergen. Entsprechend messen wir dem Umstand, dass 2019 überhaupt keine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt wurden, auch keine Bedeutung bei. Maßgeblich ist, dass in den letzten Jahren überhaupt in neue Geschosswohnungen investiert wurde (vgl. Abbildung 12).

**Abbildung 12: Neubaugeschehen seit 2011 in Meißen (ohne Wohnungen in Wohnheimen)**



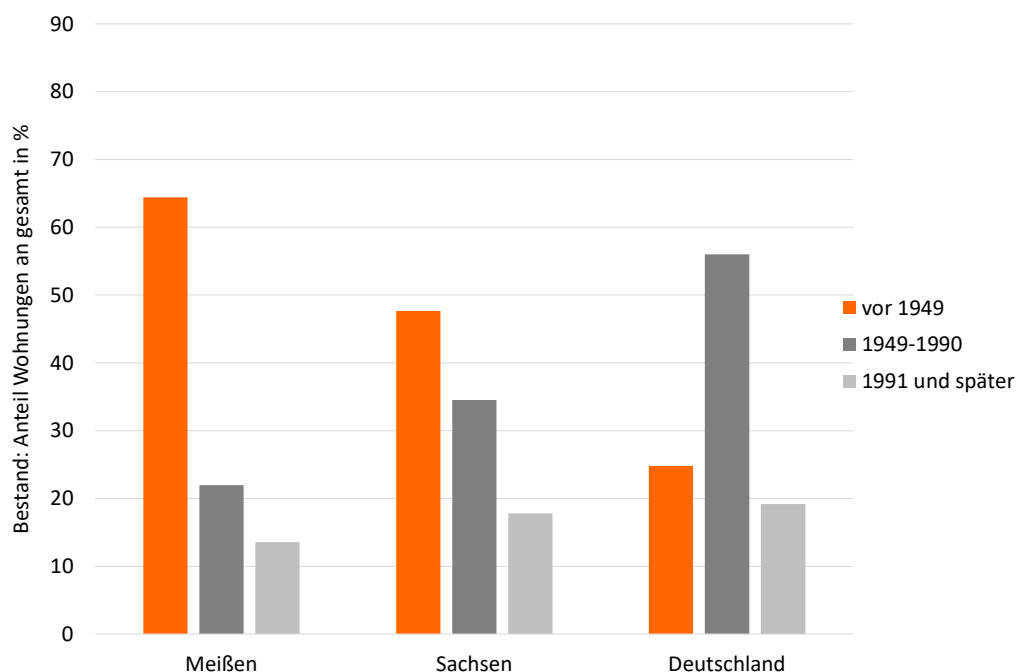
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Darstellung

**empirica**

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen ist zudem nur ein Indikator für Investitionen in den Wohnungsmarkt. Vermutlich von weit größerer Bedeutung in Meißen sind Sanierungen von Bestandsgebäuden. Leider werden auch grundlegende Kernsanierungen nicht statistisch erfasst, obwohl sie sowohl im Investitionsvolumen als auch in der Wohnungsqualität (gehobenes Segment) vergleichbar mit dem Neubau sein oder sogar einen höheren Standard erreichen können.

Dies gilt insbesondere für eine Stadt wie Meißen. Meißen hat nicht nur den höchsten Altbauanteil aller ostdeutschen Städte, sondern auch eine enorme Breite der Gebäudequalitäten im Altbau – von kleinen, mittelalterlichen Gassenhäusern bis zu prächtigen, urbanen vier- und fünfstöckigen Altbauten (vgl. Abbildung 13). Für jedes Wohnungsmarktsegment können und werden hier Angebote geschaffen. Da zudem kaum Baulücken existieren – insbesondere nicht in den zentralen Lagen – dürften die hochwertigsten Wohnungsangebote vermutlich fast immer im Wohnungsbestand durch Sanierung entstehen.

Da leider Sanierungen statistisch nicht erfasst werden, liegen keine Daten zur Zahl, Entwicklung und zum Wohnungsstandard von Sanierungsvorhaben vor. Eine Begehung weiter Teile der zentralen Lagen zeigt aber, dass derzeit viele Sanierungsprojekte im Bau sind – grob geschätzt haben wir rund 30 Baustellen entdecken können. Wird von nur fünf Wohnungen pro Baustelle ausgegangen, dann werden derzeit mindestens 150 Wohnungen grundlegend saniert – und dies nur im Kernbereich der Stadt. Hilfreich zur Erhöhung der Markttransparenz wäre eine systematische Erfassung der Sanierungsprojekte in der Stadt, auch damit die einzelnen Bauträger hier Erfahrungen austauschen können.

**Abbildung 13: Wohnungsbestand in Meißen nach Baualter 2011**

Quelle: Zensus 2011; eigene Berechnung und Darstellung

empirica

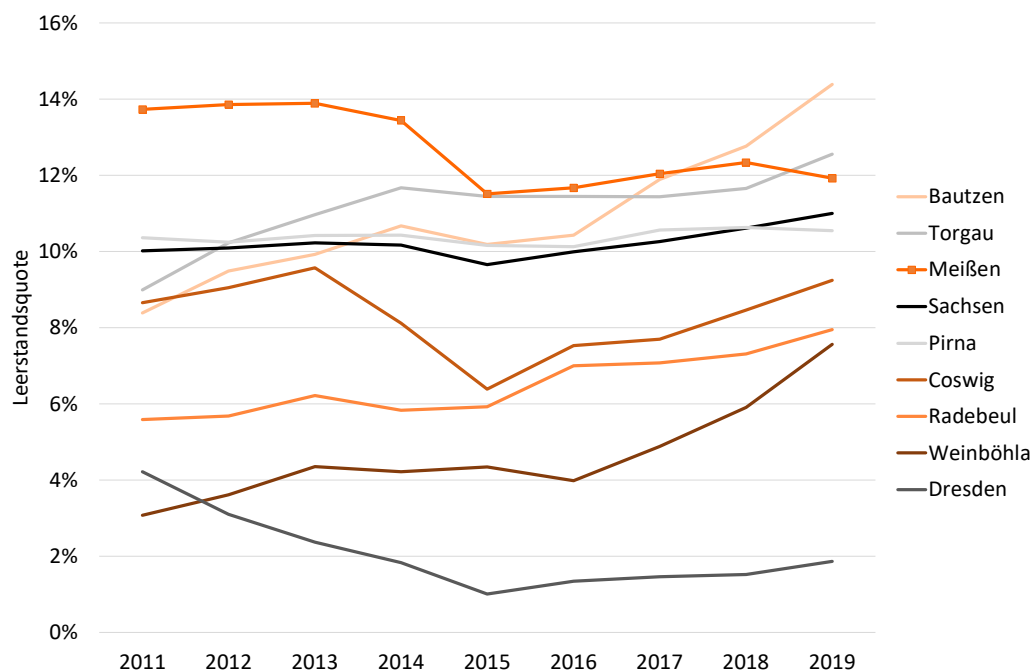
### 3.2 Leerstand

Weiterhin stehen in Meißen viele Wohnungen leer. Letztmalig wurde der Leerstand 2011 im Rahmen des Zensus erhoben, damals standen 14 % der Wohnungen leer. Eine buchhalterische Fortschreibung des Leerstands über Nachfragerwachstum, Bautätigkeit und Abriss zeigt, dass seither der Leerstand auf rund 12 % gesunken ist.

Dass der Leerstand gesunken ist, ist eine weitere Besonderheit von Meißen. Typischerweise sind in den letzten Jahren die Wohnungsleerstände gewachsen – mit Ausnahme von Dresden natürlich (vgl. Abbildung 14).

Trotzdem ist der Leerstand in Meißen weiterhin hoch. Der hohe Leerstand begründet sich zum einen in dem hohen Altbauanteil in der Stadt, der einen (geförderten) Abriss von Wohnungen verhindert. Tatsächlich erfolgten die letzten Abrisse (Bauabgänge) im Anschluss an das Elbhochwasser 2002. Seit 2007 fand kein nennenswerter Bauabgang mehr statt (vgl. Abbildung 10).

**Abbildung 14: Entwicklung der buchhalterischen Leerstandsquote in Meißen und Vergleichsstädten, 2011 und 2019**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Berechnung und Darstellung

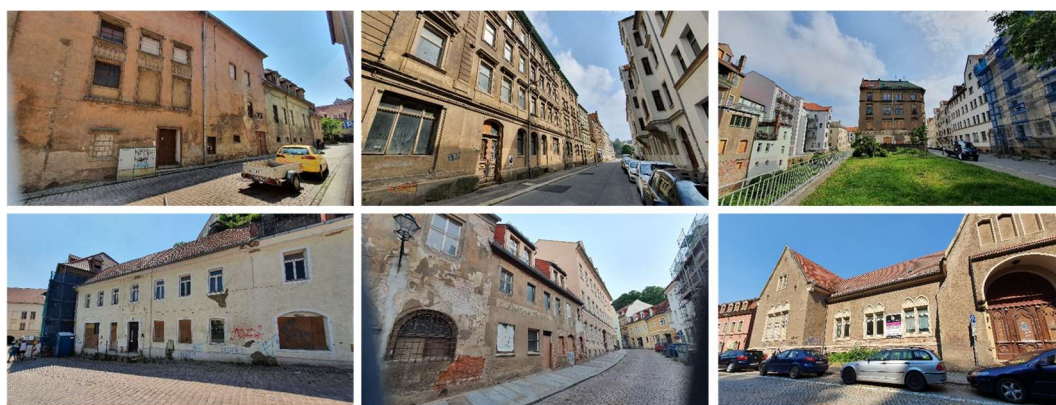
**empirica**

Der Leerstand hat sich zudem in den letzten Jahren verlagert. Standen 2011 noch beängstigende 25 % der Wohnungen im Bestand der SEEG leer, so sank er laut INSEK bis 2019 auf nur noch 4,2 %, bei dem genossenschaftlichen Anbieter GWG auf nur noch 3,9 %.

Dies ist zunächst eine sehr erfreuliche Entwicklung, da bei einem Leerstand von 25 % die Existenz jedes Wohnungsunternehmens stark gefährdet wäre. Gleichzeitig aber bedeutet dies, dass der Leerstand im Privateigentum stark gestiegen sein muss.

Leider liegen keine weiteren Daten über die Struktur der Leerstände vor – insbesondere ist statistisch nicht erfasst, in welchen Marktsegmenten der Leerstand besonders hoch ist. Klar ist nur, dass Leerstand im Altbau verortet sein muss, das aber aus dem einfachen Grund, dass der Altbau nun mal in Meißen stark überwiegt. 2011 waren 80 % der leerstehenden Wohnungen Altbauwohnungen.

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil des Leerstands sich in nicht marktfähigen Objekten befindet. Also in Gebäuden, die nicht mehr bewohnbar oder zumindest weit entfernt von den aktuellen Nachfragerwünschen sind (z. B. Kohleofen, ohne Bad). Für den Wohnungsmarkt selbst ist dieser Leerstand nicht relevant, da er kein Angebot darstellt, das Wohnungsnachfrage binden könnte. Dieser nicht marktfähige Leerstand ist zwar nicht stadtbildprägend, aber doch häufig.

**Abbildung 15: Beispiele in Meißen für Leerstand**

Quelle: empirica

empirica

Für den Wohnungsmarkt, anders als für die Stadtentwicklung, sind diese nicht marktfähigen oder sogar nicht bewohnbaren Wohnungen allerdings kaum von Relevanz. Sie stellen schlicht kein Angebot dar und wirken somit auch nicht in Richtung sinkender Mieten. Tatsächlich sind die Angebotsmieten (von marktgängigen) Wohnungen in den letzten Jahren gestiegen (vgl. Kapitel 3.3).

Dies bedeutet natürlich auch wieder nicht, dass der Wohnungsmarkt in Meißen ein Vermietermarkt wäre. Es existieren nach unserer Einschätzung auf Basis der Stadtbegehung auch Leerstände in grundsätzlich adäquat ausgestatteten Wohnungen, die aber andere spezifische Nachteile haben: Hierzu zählen z. B. Defizite in der Mikrolage wie stark befahrene Verkehrsachsen (z. B. Großenhainer Straße, Rosa-Luxemburg-Straße) oder weniger nachgefragte Stadtteile (z. B. Triebischtal). Auch ungünstige Grundrisse oder – gerade im verbreiteten Altbaubestand – Wohnungen mit geringer Belichtung, fehlenden Stellplätzen oder fehlenden privaten Freiflächen haben häufig nur eine geringe Akzeptanz.

Auch dürfte in manchen Segmenten ein Überschussangebot vorherrschen. Dazu zählen vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Standardqualitäten wie weniger attraktive Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Sanierungsstand von Anfang der 1990er Jahre.

Insgesamt aber sollte der hohe Leerstand in Meißen nicht als generelles Überangebot in allen Marktsegmenten interpretiert werden. Auch wenn es nicht bezifferbar ist, sollte dieser ebenso nicht als marktaktiver Leerstand interpretiert werden. Vielmehr ist davon auszugehen – und darauf deutet auch die hohe Zahl an Baustellen/ Sanierungen, der Angebotsmieten in diesen Objekten sowie der Neubau von Geschosswohnungen hin – dass in bestimmten, insbesondere gehobenen Marktsegmenten durchaus eine unbefriedigte Nachfrage existiert.



### 3.3 Miet-/Kaufpreisentwicklung

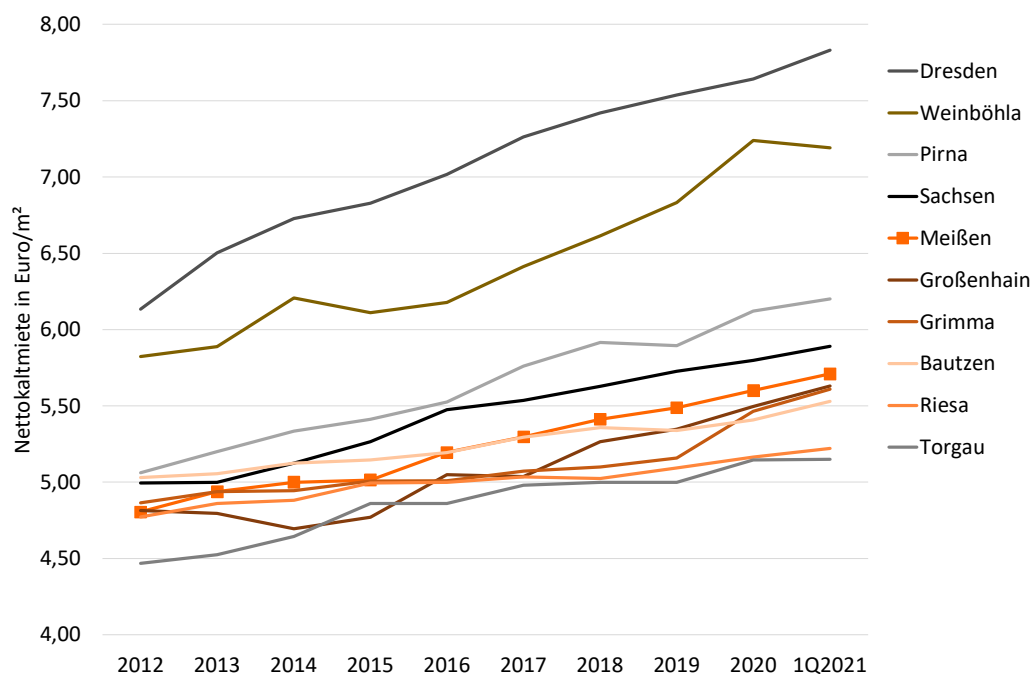
#### 3.3.1 Mietpreisentwicklung

Die Angebotsmieten in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen in der Stadt Meißen derzeit im Median über alle Marktsegmente bei 5,73 Euro nettokalt/m<sup>2</sup> Wohnfläche (1. Quartal 2021, ohne Neubau). Das Mietpreisniveau Meißens liegt damit deutlich niedriger als in den benachbarten Städten in Richtung Dresden wie Weinböhla, Coswig, Radebeul und Dresden selbst. Im Vergleich zu den anderen Städten außerhalb des Großraums Dresden, wie Bautzen und Torgau, ist das Meißner Mietpreisniveau höher.

Die Angebotsmieten in Meißen sind seit 2012 um 19 % gestiegen. Dies entspricht zwar einerseits dem sächsischen Durchschnitt, was auf eine unauffällige Entwicklung hindeuten würde. Allerdings wird der sächsische Durchschnitt stark von der Entwicklung Dresdens, Leipzigs und deren Umland getrieben. In Dresden, Radebeul, Coswig und Weinböhla sind die Angebotsmieten seit 2012 zwischen 20 % und 28 % gestiegen (vgl. Abbildung 16).

Im Vergleich zu den Städten außerhalb der Agglomerationsräume ist die Entwicklung der Angebotsmieten hingegen dynamischer. So liegt heute das Mietpreisniveau Meißens mit oberhalb des Niveaus von Bautzen, nachdem es 2012 noch deutlich darunter lag. Ähnliche Entwicklungen gelten zum Beispiel für Riesa, Großhain und Grimma.

**Abbildung 16: Entwicklung der Angebotsmieten (Bestand, Median) von 2012 bis 2021 in Meißen und ausgewählten sächsischen Vergleichsstädten**



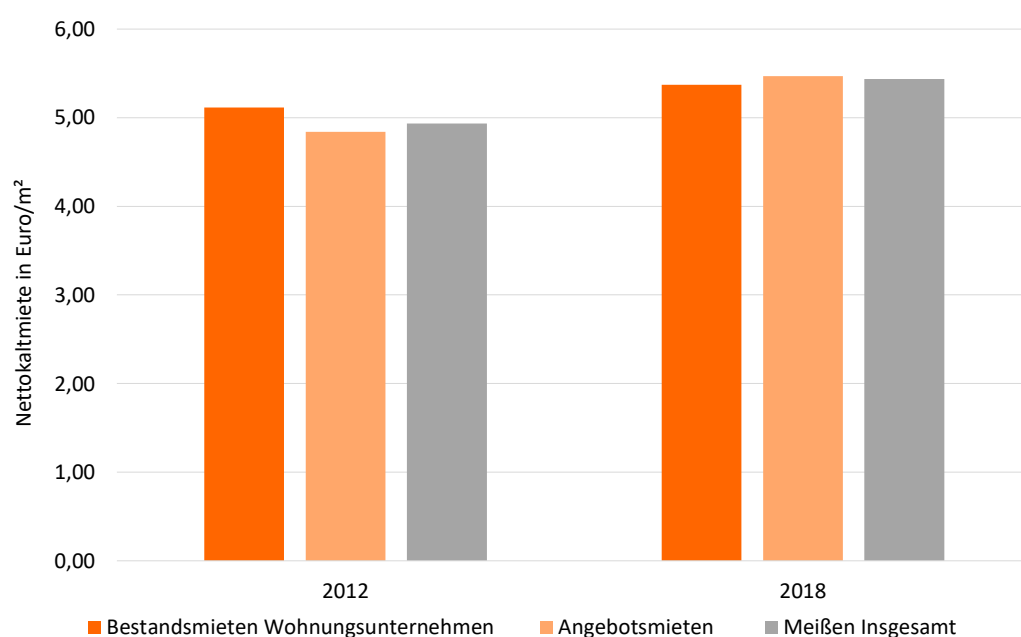
Quelle: empirica ag (Value Marktdatenbank); eigene Darstellung

empirica

Der Anstieg der mittleren Angebotsmieten sollte aber nicht als ein Zeichen für einen sich anspannenden Markt interpretiert werden. Darauf weist das Verhältnis von Bestands-

und Angebotsmieten hin, die sich kaum unterscheiden, d. h. im Mittel muss bei der Neuanmietung einer Wohnung keine höhere Miete gezahlt werden als zuvor. In sich anspannenden Wohnungsmärkten steigen zunächst die Angebotsmieten, während die Bestandsmieten durch vertragliche und gesetzliche Regelungen zeitverzögert reagieren. Der leichte Anstieg der Angebotsmieten dürfte daher auf ein zunehmendes Angebot an höherwertigen Wohnungen zurückzuführen sein, die den Median nach oben ziehen (vgl. Abbildung 17). Zudem sichert der weiterhin hohe Leerstand gegen steigende Mieten ab. Dank steigender Einkommen ist auch die durchschnittliche Mietbelastungsquote zuletzt gesunken (21 % (2018) gegenüber 24 % (2012)).<sup>2</sup>

**Abbildung 17: Vergleich Angebotsmieten und Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen in Meißen 2012 und 2018**



Quelle: empirica ag (Value Marktdatenbank); Daten Wohnungsunternehmen; eig. Darstellung **empirica**

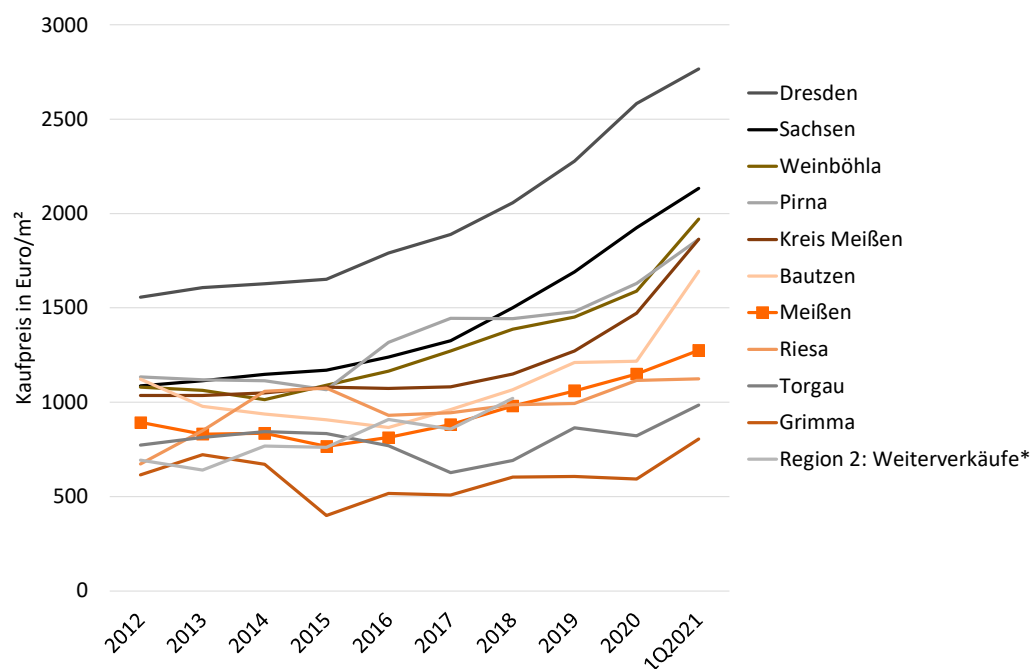
<sup>2</sup> Vgl. Simons, H., Weiden, L. Gutachten Wohnungsmärkte in Sachsen; empirica Gutachten im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums des Innern, Dresden, 2019.

### 3.3.2 Kaufpreisentwicklung Eigentumswohnungen

Die Preise für Eigentumswohnungen (ohne Neubau) steigen in Meißen seit etwa 2017, nachdem sie über Jahre zuvor zwischen rund 800 und 900 Euro/m<sup>2</sup> verharrten. Der durchschnittliche Kaufpreis/m<sup>2</sup> für eine Eigentumswohnung in Meißen lag im ersten Quartal 2021 bei knapp 1.300 Euro und damit um rund 45 % höher als 2017. Dass die Preise für Eigentumswohnungen in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind, ist unstrittig und wird auch vom Grundstückmarktbericht des Gutachterausschusses grundsätzlich bestätigt. Leider differenziert der Grundstückmarkt nicht in hinreichender Tiefe, sondern weist nur einen gemeinsamen Wert für die Städte und Gemeinden Coswig, Meißen, Moritzburg, Weinböhla und die Gemarkungen Niederau und Oberau (Region 2) aus. Hilfreich wäre es, wenn zukünftig im Grundstückmarktbericht die Stadt Meißen getrennt ausgewiesen werden würde. Die Zahl der Verkäufe von Wohn- und Teileigentum dürfte mit rund 400 in der Region 2 hoch genug sein, um tiefere Auswertungen mit hinreichender Reliabilität durchzuführen.

Die enorme Steigerungsrate der Kaufpreise muss zum einen vor dem Hintergrund des niedrigen Ausgangsniveaus und des gesunkenen Zinsniveaus bewertet werden, sodass der Überanstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Meißen (+61 %) gegenüber den Mietpreisen (+9 %) im Fünfjahresvergleich nicht ungewöhnlich ist und für sich kein Indiz für eine Überhitzung darstellt.

**Abbildung 18: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (Bestand, Median) in Meißen und ausgewählten sächsischen Vergleichsstädten, 2012-2021**



Quelle: empirica ag (Value Marktdatenbank); eigene Darstellung; \* zusammengefasste Region 2 (Coswig, Meißen, Moritzburg, Weinböhla, Gemarkungen: Niederau und Oberau) aus Grundstückmarktbericht LK Meißen 2019

**empirica**

---

Im Vergleich zu den Städten des Großraums Dresden (Dresden, Radebeul, Coswig und Weinböhla) sind Eigentumswohnungen in Meißen damit rund 700 Euro günstiger als in Weinböhla und 1.500 Euro günstiger als in Dresden. Wie auch bei den anderen Kennziffern liegt Meißen wieder zwischen den Städten des Großraums Dresden und den anderen Städten Sachsens. In Torgau liegen die Preise für Eigentumswohnungen im Mittel ca. 300 Euro niedriger als in Meißen, in Riesa rund 200 Euro, in Grimma sind sie knapp 500 Euro niedriger (vgl. Abbildung 18).

Käufer der Eigentumswohnungen sind nach Experteneinschätzung weit überwiegend Kapitalanleger und nur selten Selbstnutzer. Ein Selbstnutzermarkt für Eigentumswohnungen würde in Meißen bislang kaum existieren. Dies ist durchaus überraschend. Im Gegensatz zu „normalen“ kleineren Städten, die im Grundsatz den Nachfragern nach höherwertigem Wohnen nur die Wahl zwischen (einfachen) Mietwohnungen im Zentrum und (neugebauten) Einfamilienhäusern am Stadtrand lassen, könnte in Meißen aufgrund der attraktiven innerstädtischen und urbanen Lagen durchaus ein Nachfragepotenzial für höherwertige Eigentumswohnungen bestehen.

Stattdessen sind nach Einschätzung der befragten Experten fast ausschließlich Kapitalanleger als Käufer aktiv. Diese kämen vor allem aus Dresden und aus anderen Gebieten Ostdeutschlands. Westdeutsche sind zwar auch auf der Käuferseite aktiv, häufiger allerdings auf der Verkäuferseite. Typisch wären Verkäufe von Wohnungen, die vor 20 und mehr Jahren im Rahmen der Sonder-AfA gekauft wurden.

### 3.3.3 Ein- und Zweifamilienhäuser

Laut Gutachterausschuss lagen die Kaufpreise für (Bestands-) Einfamilienhäuser im Jahre 2018 im Mittel bei rund 190.000 Euro, rund 50 % mehr als noch 2015<sup>3</sup>.

Seither dürften die Kaufpreise weiter gestiegen sein. Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser aus dem Bestand stiegen laut empirica-Preisdatenbank zwischen 2018 und dem aktuellen Rand (I. Quartal 2021) nochmals um rund 30 % auf über 1.800 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 19). Insgesamt dürften die Kaufpreise für Einfamilienhäuser aus dem Bestand – trotz aller Schwankungen – noch etwas stärker gestiegen sein als die Kaufpreise für Eigentumswohnungen.

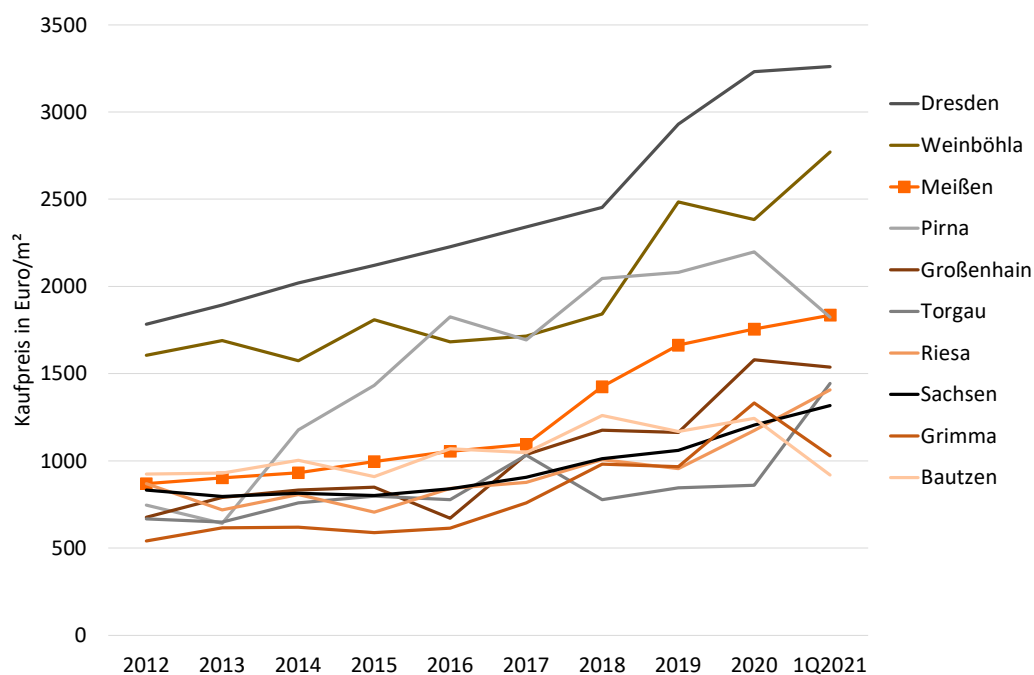
Der Grundstückmarktbericht weist für 2018 einen mittleren Bodenwert für Bebauungsplangebiete von 122 Euro/m<sup>2</sup> aus – allerdings nur für die gesamte Region 2 (Coswig, Meißen, Moritzburg, Weinböhla und die Gemarkungen Niederau und Oberau) - mit Spannweiten von 70 bis 200 Euro/m<sup>2</sup> je nach Lagekategorie.<sup>4</sup> Auch die Bodenwerte sind in den letzten Jahren stark gestiegen; laut Gutachterausschuss um über 80 % zwischen 2014 und 2018.

---

<sup>3</sup> Grundstücksmarktbericht LK Meißen 2019, S. 37.

<sup>4</sup> Grundstücksmarktbericht LK Meißen 2019, S. 50.

**Abbildung 19: Preisentwicklung für EZFH (Bestand, Median) in Meißen und ausgewählten sächsischen Vergleichsstädten, 2012-2021**



Quelle: empirica ag (Value Marktdatenbank); eigene Darstellung

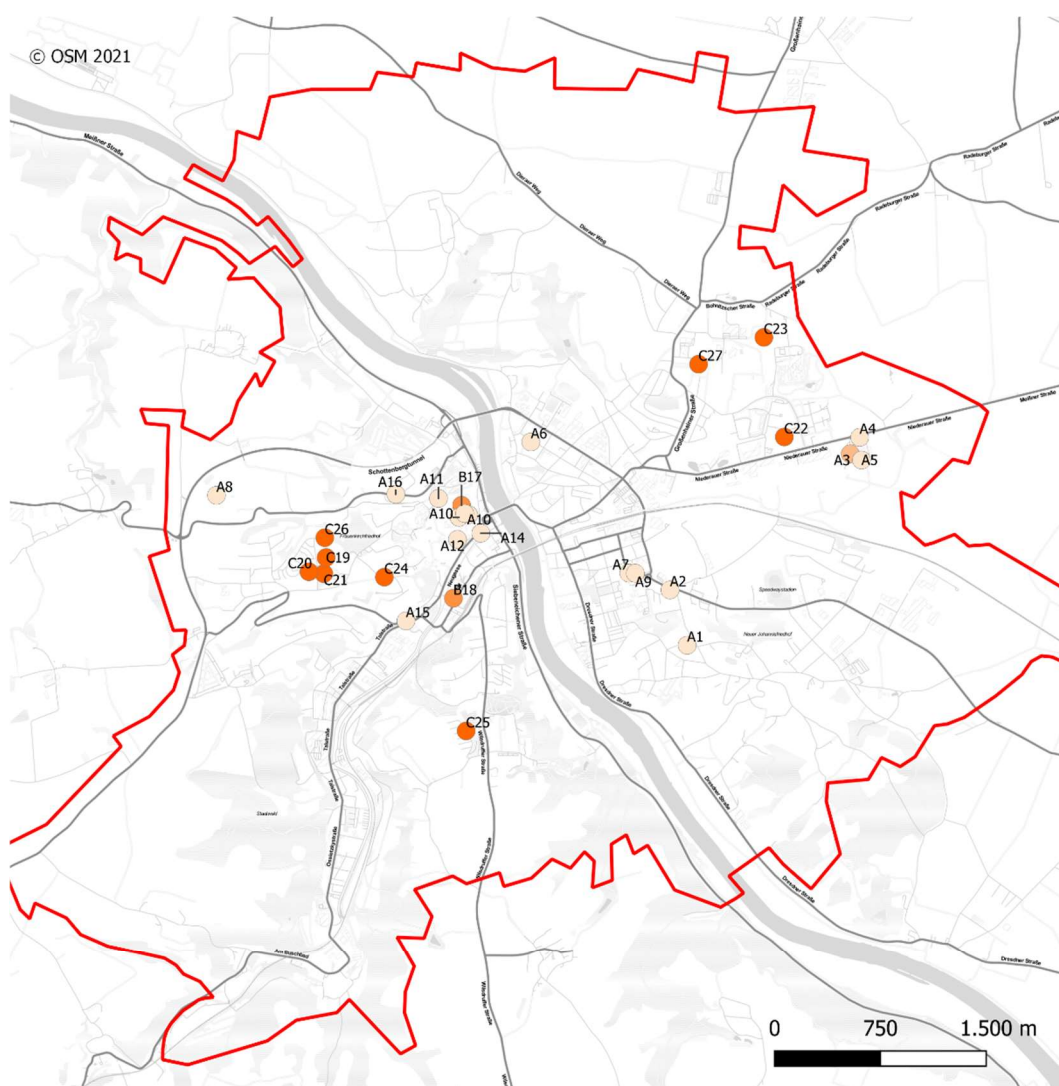
**empirica**

Die Entwicklung bis zum aktuellen Rand kann leider nicht ermittelt werden, da kaum öffentliche Angebote vorliegen. Die interviewten Experten wiesen allerdings darauf hin, dass gerade in den letzten zwei Jahren die Nachfrage und die Kaufpreise nochmals deutlich gestiegen seien. Dass kaum öffentliche Angebote für Baugrundstücke oder für neugebaute Einfamilienhäuser existieren würden, lässt sich daher nicht auf eine mangelnde Nachfrage zurückführen. Vielmehr berichteten Experten, dass viele Angebote gar nicht erst über Annoncen, im Internet oder Aushänge veröffentlicht werden. Vielmehr würde zum Beispiel die Sparkasse Interessenlisten für Kaufobjekte führen, die lang genug wären, um eine schnelle Vermarktung der Angebote sicherzustellen. Dies unterstreicht zwar nochmals die positive Entwicklung des Meißner Wohnungsmarktes, führt aber auch dazu, dass der Markt wenig transparent ist.

### 3.4 Aktuelle Investitionsvorhaben

Im Rahmen der Bearbeitung dieses Gutachtens wurden über Begehung, Desk-Top-Research und Expertengespräche eine Reihe von Investitionsvorhaben identifiziert. Die identifizierten Vorhaben sind keine Vollerhebung, geben aber einen Einblick in die verschiedenen Marktsegmente. Informationen über aktuelle Investitionsvorhaben – Gebäudetyp, Ausstattungstyp, anvisierte Miet- und Kaufpreise, Vermarktungssituation – erlauben es, Marktlücken zu erkennen und in einer Art gegenseitigem Lernen die Angebote besser an die Nachfrage anzupassen. Den Akteuren am Meißner Immobilienmarkt ist zu empfehlen, einen regelmäßigen Austausch über neue Investitionsvorhaben zu installieren, zum Beispiel im Rahmen der Meißner Immobiliensymposien.

**Abbildung 20: Aktuelle Bauprojekte (Neubau, Sanierung) in der Stadt Meißen**



#### Aktuelle Bauvorhaben in Meißen: Segmente

- Mehrfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus Senioren
- Ein-/Zweifamilienhaus
- Reihenhaus (Miete)

empirica

Quelle: verschiedene Akteure Meißen; eigene Darstellung

empirica

## Mietwohnungsneubau Mehrfamilienhäuser

Aktuell errichtet fast ausschließlich das städtische Wohnungsunternehmen SEEG Mietwohnungsneubauten in Mehrfamilienhäusern (MFH). Die Projekte im Stadtgebiet liegen allesamt rechts der Elbe zwischen Cölln bzw. Niederfähre/ Vorbrücke und Niederauer Straße (Albert-Mücke-Ring). Der Wohnungsmix ist breit gefächert, um möglichst alle Zielgruppen, von Singles über Paare, Familien bis hin zu Älteren, integrieren zu können. Das Preisniveau variiert je nach Lage und Ausstattung zwischen rund sieben und beeindruckenden elf Euro Nettokaltmiete/m<sup>2</sup> (vgl. Tabelle 2).

Trotz der breiten Auslegung des Wohnungsmixes besteht die Nachfragergruppe zu größeren Anteilen aus Rentnern, so zum Beispiel die Erfahrung am Albert-Mücke-Ring und der Zschendorfer Straße. Ein weiteres Objekt am Albert-Mücke-Ring wird von der Fachhochschule Meißen über das Sächsische Immobilien- und Baumanagement (SIB) des Freistaates Sachsen ange- und an die Studierenden der FH Meißen weitervermietet.

Nach unserem Kenntnisstand sind derzeit keine Neubauvorhaben von Eigentumswohnungen für Kapitalanleger in Meißen in der Umsetzung.

**Tabelle 2: Aktuelle neu gebaute Mehrfamilienhäuser (Miete) in Meißen**

Nr.	Projekt, Adresse	Anzahl WE	Wohnungsmix (in Räumen)	Fläche WE (in m <sup>2</sup> )	NKM (in Euro/m <sup>2</sup> )	Fertigstellung	Anbieter
A1	 Berglehne 1b und 1c, Spaar-Obere Lage, 01662 Meißen	9	1x2, 4x3, 4x4	64-114	8,50-9,40	in Nutzung 05/2018	SEEG
A2	 Zschendorfer Str. 38, 40, Max-Haarig-Str. 1a Cölln-West, 01662 Meißen	22	2x1, 7x2, 8x3, 5x4	48-123	8,40-11,00	in Nutzung 01/2020	SEEG
A3	 Albert-Mücke-Ring 4-4e, Niederauer Straße Süd, 01662 Meißen	15	Reihen- häuser zur Miete	100-140	k.A.	Fertig- stellung 4Q/2021	SEEG
A4	 Albert-Mücke-Ring 14,14 a, Niederauer Straße Süd, 01662 Meißen	20	4x2, 4x3, 12x4	49-95	7,60-7,80	in Nutzung 03/2021	SEEG
A5	 Albert-Mücke-Ring 16,16a, Niederauer Straße Süd, 01662 Meißen	16	16x4	93	10,40	Fertig- stellung 07/2021	SEEG
A6	 Gustav-Graf-Str. 21,23, Niederfähre/Vorbrücke, 01662 Meißen	14	2-4 Zimmer	k.A.	z.B. 7,40- 7,90	in Nutzung 2018	privater Investor
A7	 Robert-Koch-Platz 3, Cölln-West, 01662 Meißen	4	3-4-Zimmer	k.A.	k.A.	Baubeginn 05/2020	privater Investor
A8	Siedlerhöhe, Meisatal/Kynastsiedlung, 01662 Meißen	6	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Quelle: verschiedene Akteure Meißen, eigene Recherchen, Bilder: empirica

**empirica**

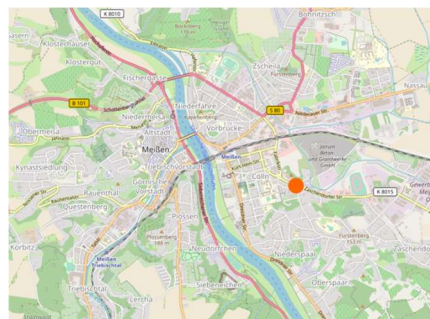
## Projektbeispiel: Neubaukomplex K2 (Nr. A2, vgl. Tabelle 2, Abbildung 20)

Adresse: Zaschendorfer Straße 38, 40; Max-Haarig-Straße 1a

22 Wohneinheiten, Fertigstellung: 01/2020



Bild: empirica



Karte: OpenStreetMap

Der Neubaukomplex K2, bestehend aus einem barrierefreien fünfgeschossigen Bau und einem barrierearmen zweigeschossigen Gebäude im südlichen Teil, umfasst insgesamt 22 Wohnungen aufgliedert in Ein- bis Vier-Raumwohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten. Er ist mit knapp 6 Mio. Euro Baukosten die bis dato größte Einzelinvestition der städtischen Wohnungsgesellschaft und wurde Anfang 2020 fertiggestellt. Die Mietkosten liegen deutlich oberhalb des durchschnittlichen Preisniveaus der SEEG (5,60 Euro), und könnten mit bis zu 11 Euro Nettokaltmiete/m<sup>2</sup> mit Neubauten in Dresden mithalten.

Diese für Meißen hohen Mieten werden akzeptiert, weil das Gebäude mit seiner Ausstattung neue Qualitäten bietet, hierzu zählt nicht nur ein hoher technischer Standard, barrierefreie bis -arme Wohnungen, sondern auch ein Fahrstuhl, Balkone, eine gute Infrastrukturversorgung sowie eine in SEEG-Gebäuden erstmals integrierte Tiefgarage. Aufgrund der Lage an der recht stark befahrenen Zaschendorfer Straße wurden die Wohn- und Schlafräume nach Süden Richtung Hofseite konzipiert.

Entsprechend der Ausstattung sind die Bewohner überwiegend Ältere, die die Barrierefreiheit schätzen, sowie kleinere Familien. Die Tatsache, dass rund die Hälfte der Bewohner des Neubauprojekts außerhalb von Meißen (davon die Hälfte aus dem direkten Meißner Umland) gewonnen werden konnte, zeigt, welche Rolle ein solches Projekt in diesem Preissegment hat.



## Sanierter Altbau zur Miete

Neben den Neubauwohnungen werden aktuell zahlreiche Wohnungsbestände im Altbau-segment saniert (vgl. Tabelle 3). Diese liegen überwiegend in der Altstadt, aber auch in anderen Stadtteilen werden Sanierungsprojekte umgesetzt. Die Sanierung wird vor allem von privaten Investoren umgesetzt.

**Tabelle 3: Bauprojekte für Sanierung im Altbau in Meißen**

Nr.	Projektadresse	Anzahl WE	Fertigstellung	Nr.	Projektadresse	Anzahl WE	Fertigstellung
<b>A9</b>	Robert-Koch-Platz 2, Cölln-West, 01662 Meißen	7	in Nutzung 11/2020	<b>A13</b>	Theaterplatz 3, Altstadt, 01662 Meißen	k.A.	
<b>A10</b>	Leipziger Str. 1, Altstadt, 01662 Meißen	7	im Bau	<b>A14</b>	Gerbergasse 13, Altstadt, 01662 Meißen	4	in Nutzung 01/2019
<b>A10</b>	Lorenzgasse 6, Altstadt, 01662 Meißen	4	Baubeginn 10/2020	<b>A15</b>	Rauentalstraße 2-8, Mittleres Triebischtal, 10662 Meißen	21	Fertigstellung Ende 2021
<b>A11</b>	Hohlweg 3, Altstadt, 01662 Meißen	10	im Bau	<b>A16</b>	Lommatzscher Tor 1, Meisatal/ Kynastsiedlung, 01662 Meißen	3	Baubeginn 07/2020
<b>A12</b>	Marktgasse 12, Altstadt, 01662 Meißen	12	im Bau				

Quelle: verschiedene Akteure Meißen, eigene Recherchen

**empirica**

Die Ausstattung der aktuellen Sanierungsvorhaben ist deutlich höherwertiger als bei früheren Sanierungen von vor zehn bis 20 Jahren. Zudem sind häufig Balkone und manchmal Fahrstühle und Stellplätze vorhanden.

Entsprechend erreichen die Preise der Angebotsmieten im sanierten Altbaubestand zwischen sieben und neun Euro fast das Preisniveau von Meißner Neubauten. Vereinzelt lagen die Angebotsmieten sogar bei knapp über zehn Euro (nettokalt). Im unmodernisierten Zustand mit einem 1990er-Jahre-Standard erreicht der Altbau in Meißen aktuell eine Nettokaltmiete von rund 5,50 bis 6,00 Euro/m<sup>2</sup>.

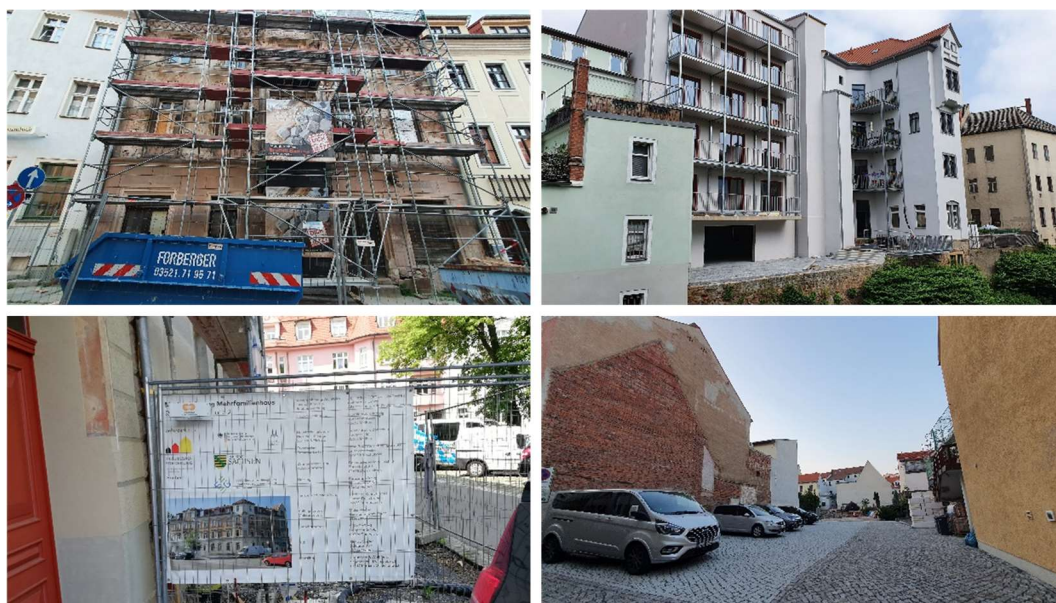
Eine Ausnahme hinsichtlich des Preisniveaus nach einer Altbausanierung stellt das von der SEEG sanierte Denkmalobjekt (Am Robert-Koch-Platz 2 im Stadtteil Cölln-West) dar. Die günstigen Mietpreise von etwas über sechs Euro, der Wohnungsmix und Unterstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Fahrräder spricht besonders Familien an. Um den günstigen Mietpreis in der zentralen Lage möglichst niedrig zu halten, wurde bei der Planung der Sanierung beispielsweise bewusst auf den Einbau eines Fahrstuhls verzichtet.

Die Probleme von Altbauten in und um die Altstadt sind klar umrissen: Die Wohnungen verfügen oftmals über ungünstige Grundrisse, schwierige Lichtverhältnisse und fehlende Aufzüge. Hervorzuheben ist sicherlich die schlechte Parksituation in der Altstadt, ein großer Teil mit einem mangelhaften Stellplatzangebot. Familien ziehen daher dem sanierten Altbau in der Altstadt weiterhin eher die Baugrundstücke mit Eigenheim, meist am Standrand, vor.

Dass es Ideen gegen den Stellplatzmangel in der Altstadt gibt, zeigen drei Beispiele:

- Das in zentralster Lage gelegene, fertig sanierte Haus in der Marktgasse 12 bietet seinen Bewohnern vier PKW-Stellplätze im Hinterhofneubau des Erdgeschosses, um gleichzeitig auch die Schäden im Erdgeschoss eines möglichen künftigen Hochwassers in Grenzen zu halten.
- Der an der Triebisch gelegene Neubau in der Gerbergasse integriert Parkplätze in seinem offenen Innenhof mit einer Durchfahrt im Erdgeschoss (vgl. Abbildung 21: Bild rechts oben)
- In der Schlosserstraße wurden Stellplätze auf einer Fläche geschaffen, auf der ehemals ein Wohngebäude stand (vgl. Abbildung 21: Bild rechts unten)

**Abbildung 21: Beispiele für Sanierungen im Altbau und Stellplatzangebote in und um die Meißner Altstadt**



Quelle: empirica

empirica

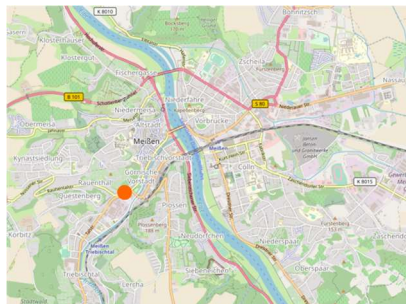
## Projektbeispiel: Palais am Steinberg

Adresse: Rauentalstraße 2-8, Am Steinberg 1

21 Wohneinheiten (Palais am Steinberg, ohne Fächerhaus), Fertigstellung: ca. Ende 2021



Bild: empirica



Karte: OpenStreetMap

Das Projekt *Palais am Steinberg* liegt am Rande der Kernstadt im Stadtteil Mittleres Triebischtal zwischen dem Weinberg Steinberg und der Porzellanmanufaktur. Es besteht aus der Sanierung der fünf viergeschossigen Gründerzeitbauten an der verkehrsreichen Rauentalstraße und der Straße Am Steinberg. Ergänzt werden soll ein Neubau (Fächerhaus), unter dem eine Garage für PKW-Stellplätze geplant ist. Zusätzlich wird die Fassade des benachbarten Hauses an der Talstraße 87 erneuert, um insgesamt eine einheitliche, ansehnliche Front in Richtung Porzellanmuseum herzustellen. Im Erdgeschoss sollen gewerbliche Einheiten angesiedelt werden. Das Investitionsvolumen des privaten Investors Corte Harmjanz liegt bei rund fünf Millionen Euro.

Drei der fünf Bestandshäuser sind bereits saniert und bezugsfähig, auch wenn noch Bauarbeiten an den hinteren Fassaden stattfinden. Die restlichen beiden Bestandshäuser sollen bis Ende des Jahres 2021 fertiggestellt sein.

Die überwiegend fertig sanierten Bestandshäuser verfügen über Aufzüge und zum Teil Balkone. Die Ausstattung ist hochwertig und z. T. mit restaurierten historischen Elementen (z. B. Türen) ausgestattet. Derzeit sind noch keine Stellplätze für PKW verfügbar, da im inneren Hofbereich noch Bauarbeiten stattfinden.

Die Mietpreise in den sanierten Bestandshäusern (ohne Talstraße) werden je nach Ausstattung zwischen rund 7,50 und 8,50 Euro (Dachgeschoss: 10,00; nettokalt) liegen. Zwölf der 21 Wohneinheiten können bereits angemietet werden. Derzeit sind vier Wohnungen zu Mieten zwischen 8,00 und 10,00 Euro/m<sup>2</sup> vermietet. Die noch nicht vermieteten acht Wohnungen sind allerdings nicht sofort bezugsfähig, sondern werden erst nach Mietvertragsabschluss endgültig finalisiert. Mietinteressenten können noch Einfluss auf die Innenraumgestaltung nehmen.

Die bisherigen Interessenten bzw. die ersten Mieter kommen überwiegend außerhalb von Meißen, da sie in der Nähe Meißen ihren Arbeitsplatz haben. Dass das Interesse aus Dresden noch ausbaufähig ist, zeigen Werbemaßnahmen zum Projekt in Dresden, die aber während der Bauphase noch keine Impulse auslösen konnten.

Rund um das Palais am Steinberg sind weitere Projekte (Kunstmühle, Bienenwirtschaft) geplant, sodass ein eigenständiges Viertel entsteht (Weinbergviertel). Hier ist zur Belebung des Quartiers neben weiteren Wohnungen die Errichtung von Büros, Läden, Restaurants und Werkstätten angedacht. Inwieweit das Weinbergviertel in der genannten Form umgesetzt wird, ist nach aktuellem Stand noch unklar.

Die bisherige Zurückhaltung dürfte vor allem daran liegen, dass derzeit und auch zukünftig noch mit erheblichen Baulärmbelastungen zu rechnen ist und dass derzeit keine Stellplätze verfügbar

sind. Zudem sind die Wohnungen in den Vorderhäusern der Rauentalstraße verkehrsbelastet und die Mikrolage am Kernstadtrand Richtung Triebischtal ist beeinträchtigt.

### Wohnungs- und Betreuungsangebot für Senioren

Das Wohnungs- und Betreuungsangebot für Senioren ist in Meißen breit aufgestellt (vgl. Tabelle 4). In der Stadt befinden sich eine Reihe von Seniorenzentren und -wohnanlagen. Sie liegen überwiegend in den Stadtteilen Cölln-West, Spaar, sowie entlang der Triebisch in Triebisch-Vorstadt und Mittleres Triebischtal. Die neuesten Anlagen mit dem advita-Neumarktquartier/ Neumarktschule sowie der Laurentii Residenz in der Altstadt verdeutlichen die hohe Dynamik in diesem Marktsegment (vgl. Abbildung 20: B17, B18). Die neuen Einrichtungen für Senioren zeigen sich auch in den hohen Wanderungssalden für diese Altersgruppe und tragen erheblich zum Bevölkerungswachstum bei (vgl. Kapitel 2.2). In den nächsten Jahren wird ein weiteres Großprojekt am Alten Landkrankenhaus am Robert-Koch-Platz mit altersgerechten Wohnungen das Angebot für Senioren erweitern.

**Tabelle 4: Einrichtungen im Segment des Wohnungsangebotes für Senioren in Meißen**

Nr.	Einrichtung	Fertigstellung	Anzahl WE
1	Laurentii Residenz Baderberg 9 01662 Meißen	in Bau	58
2	advita Haus Neumarktquartier Nicolaisteg 5/Neumarkt 50 01662 Meißen	2017	rd. 87
3	advita Haus Neumarktschule Neumarkt 51 01662 Meißen	2015	rd. 31
4	Seniorenzentrum "Louise Otto-Peters" Rote Gasse 43 01662 Meißen	k.A.	77
5	Seniorenpark carpe diem Dresdner Straße 34 01662 Meißen	k.A.	rd. 25
6	Seniorenwohnpark "Sophienhof" Dresdner Straße 47 01662 Meißen	2001	48
7	Seniorenwohnanlage "Böttgerhof" Wittigstraße 10-11 01662 Meißen	1998	rd. 50

Quelle: verschiedene Akteure Meißen, eigene Recherchen

**empirica**

## Ein- und Zweifamilienhäuser

In Meißen wurden in den vergangenen Jahren eine Reihe von Baugebieten für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser erschlossen, pro Jahr sind seit 2016 laut Statistik zwischen rund 20 und 40 Wohneinheiten fertiggestellt worden (vgl. Abbildung 13). Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich die Gebiete im Stadtteil Meisatal/Kynastsiedlung, Lercha und rechts der Elbe an der Niederauer Straße und Bohnitzsch (vgl. Tabelle 5, Abbildung 22). Sie haben eine überwiegend gute Anbindung an die lokale Versorgungs- sowie soziale Infrastruktur wie Schule oder Kindergarten.

Die Baugrundstücke werden jeweils ohne Bauträger angeboten. Sie haben in der Regel Flächengrößen zwischen 500 und 700m<sup>2</sup>, nur wenige Grundstücke verfügen über bis zu 1.000m<sup>2</sup>. Die Quadratmeterpreise pro Grundstücksfläche sind in den vergangenen Jahren extrem angestiegen. Vor fünf Jahren lagen sie nach eigenen Recherchen noch bei rund 100, aktuell werden noch freie Baugrundstücke laut Expertenangaben für in der Spitze bis zu 240 Euro/m<sup>2</sup> verkauft (vgl. auch Kapitel 3.3.3).

Die Baugrundstücke sind besonders bei Familien beliebt. Die Herkunft der Bewohner ist breit gefächert: Ein großer Teil kommt laut Aussage der Experten und Bewohner („Zaungespräche“) aus Dresden und weiteren Regionen der Bundesrepublik. Ein weiterer Schwerpunkt liegt bei Familien aus Meißen und dem Umland. Die Nachfrage war laut Angaben der Experten hoch, das zeigen auch die stark gestiegenen Grundstückspreise. Innerhalb kurzer Zeit waren die Baugrundstücke verkauft und konnten individuell bebaut werden, z. T. lagen Bauanträge schon vor dem Satzungsbeschluss vor. In den erschlossenen Baugebieten sind aktuell nur noch vereinzelt Grundstücke frei verfügbar.

Die aktuellen stark gestiegenen Grundstückspreise sowie gestiegene Baukosten lassen laut Expertenmeinung Bauträger nicht in Meißen investieren, da das entsprechende kaufkräftige Klientel in Meißen fehlt.

### Abbildung 22: Beispiele für Meißner Baugebiete im Segment der EZFH (Niederauer Straße, Meisatal/Kynastsiedlung)



Quelle: empirica

empirica

**Tabelle 5: Bauprojekte im Segment der EZFH/Baugrundstücke in Meißen**

Nr.	Projekt, Adresse	Anzahl Grundstücke	Kaufpreis Grundstück in Euro/m <sup>2</sup>	Fertigstellung
<b>C19</b>	Carl-Schäfer Weg (Ziegeleipark), Meisatal/Kynastsiedlung, 01662 Meißen	16	90	ab ca. 2017
<b>C20</b>	Ludwig-Zepner-Weg (Ziegeleihöhe), Meisatal/Kynastsiedlung, 01662 Meißen	12	119	ab ca. 2018
<b>C21</b>	Alte Ziegelei, Meisatal/Kynastsiedlung, 01662 Meißen	11 WE	328.000-619.000 (inkl. Haus/Whng.)	im Bau
<b>C22</b>	Niederauer Straße, Niederauer Straße Nord, 01662 Meißen	15	rd. 100	ab ca. 2018
<b>C23</b>	Bohnitzsche Höfe, Bohnitzsch, 01662 Meißen	34	k.A.	in Planung
<b>C24</b>	Schreiberstraße, Jüdenberg/Rauhental, 01662 Meißen	17	120-130	k.A. (Erschließung: 2018)
<b>C25</b>	Am Stadtblick, Lercha, 01662 Meißen	16	119-139	ab ca. 2019
<b>C26</b>	Am Klingertal, Meisatal/Kynastsiedlung, 01662 Meißen	12	k.A.	ab ca. 2021
<b>C27</b>	Berghausstraße, Bohnitzsch, 01662 Meißen	8	k.A.	k.A. (Satzung: 2018)

Quelle: verschiedene Akteure Meißen, eigene Recherchen

**empirica**

### Projektbeispiel: Neubaugebiete rund um die Alte Ziegelei

Adresse: Carl-Schäfer-Weg, Ludwig-Zepner-Weg, Am Klingertal

Größe: zusammen rund 40 Baugrundstücke, Fertigstellung: ca. 2017-2021



Bild: empirica



Karte: OpenStreetMap

Im Stadtteil Meisatal/Kynastsiedlung sind in den letzten Jahren mehrere Neubaugebiete entstanden. In den Gebieten Ziegeleipark, Ziegeleihöhe und Am Klingertal wurden bzw. werden insgesamt rund 40 Baugrundstücke erschlossen. Die Preisspanne liegt zwischen rund 90 und 165 Euro/m<sup>2</sup>. Das neueste Projekt, Am Klingertal, ist das teuerste der genannten Neubaugebiete, was als eine steigende Nachfrage nach Bauland in Meißen interpretiert werden kann. Ein großer Anteil der Bewohner sind Zuzügler, die aus Dresden und anderen Städten der Bundesrepublik kommen.

Direkt an die Neubaugebiete angrenzend wird aktuell ein Gebäudeensemble der Alten Ziegelei saniert, einem Industriedenkmal mit ihrer authentisch erhaltenen Bausubstanz von der Technologie der Ziegelproduktion aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Auf dem 6.000m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht eine Anlage aus dem einstigen Maschinenhaus, in dem vier hochwertige Lofts unterkommen, zwei Duplexhäusern sowie einem Triohaus. Alle Gebäude sind dabei als Niedrigstenergiehäuser konzipiert. Mit Ausnahme von zwei Wohneinheiten sind alle Einheiten bereits verkauft. Ein Projekt, das anspruchsvolle und zahlungskräftige Bewohner nach Meißen lockt: Die Kaufpreise liegen zwischen rd. 330.000-620.000 Euro, und somit zwischen 3.500 und 4.000 Euro/m<sup>2</sup>.

---

## 4. Fazit

Die Zahl der Einwohner in Meißen wächst seit mehreren Jahren, was für kleinere sächsische Städte ungewöhnlich ist. Das Wachstum ist im bundesweiten Vergleich zwar nicht sehr hoch, aber stabil.

Das Wachstum speist sich aus vielen Quellen, wobei keine dominiert. Insbesondere ist Meißen kein einfaches Suburbanisierungsgebiet Dresdens, das mit der Ausweisung von Einfamilienhausgebieten Dresdner Familien anzieht. Vielmehr ist es eine eigenständige Stadt nördlich von Dresden, die Zuwanderungsgewinne insbesondere von 45-Jährigen und Älteren auf sich zieht. Aber auch bei Familien ist der Wanderungssaldo positiv. Ebenfalls steigt die Zahl der Beschäftigten, die in Meißen auch wohnen.

Insgesamt entwickelt sich Meißen positiv und stabil. Die negative Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes dürfte zu pessimistisch sein, insbesondere wenn die Stadt es schafft, stärker auch in der Konkurrenz gegenüber Dresden Einwohner zu gewinnen.

Dieses Einwohner- und damit Nachfragewachstum nach Wohnungen hat zu moderat steigenden Mieten von rund 10 % in den letzten fünf Jahren geführt. Die Kaufpreise sind dank des niedrigen Zinsniveaus nochmals weit deutlicher um rund 60 % gestiegen.

Das Wohnungsangebot reagierte bereits. Insbesondere die städtische SEEG investiert in den Neubau von Mietwohnungen, aber auch private Investoren sind vorhanden. Die Neubauwohnungen werden von den Investoren als Bestandhalter langfristig gehalten. Erzielt werden dort Mieten von neun bis in der Spitze sogar 11,00 € / m<sup>2</sup>, falls die Wohnung voll ausgestattet ist. Spekulativer Mietwohnungsneubau von Eigentumswohnungen für Kapitalleger findet hingegen nicht statt.

Größere Investitionsvolumen dürften zudem in der Sanierung von Altbauten eingesetzt werden. Leider wird dieser statistisch nicht erfasst, aber eine ganze Reihe von Baustellen zeigt an, dass in Meißen wieder in die Altbausubstanz investiert wird. Von einer Sanierungswelle wie in den 1990er Jahren ist die Stadt natürlich weit entfernt, aber von einem Sanierungsboom kann durchaus gesprochen werden.

Die dadurch faktisch neu entstehenden Wohnungen sind deutlich hochwertiger als die in früheren Zeiten vorgenommenen Sanierungen. Mietpreise zwischen sieben und acht Euro sind bei einer Neuvermietung erzielbar. Hochwertig sanierte Wohnungen – insbesondere, wenn sie über sehr gute Grundrisse, Aufzug, PKW-Stellplatz und Balkon/ Terrasse verfügen – werden in der Spitze sogar für 10,00 Euro und mehr vermietet. Bei zusätzlicher hervorragender innerstädtischer Lage und hochwertiger Ausstattung dürften in der Spitze vereinzelt sogar 11,00 Euro/m<sup>2</sup> erreichbar sein. Sanierte Wohnungen werden zur Miete angeboten und von den Investoren gehalten. Die Denkmal-AfA dürfte für die Wirtschaftlichkeit der Altbausanierungen eine große Rolle spielen, was auch erklären dürfte, warum keine Eigentumswohnungen für Selbstnutzer entstehen.

Dass wieder durchaus substanziell in den Meißner Wohnungsmarkt investiert wird, ist einerseits außergewöhnlich. In anderen kleineren, sächsischen Städten außerhalb der Großstadregionen Dresden und Leipzig dürfte trotz „Anlagenotstand“ die Investitionsbereitschaft weit geringer ausgeprägt sein. Andererseits aber ist die Investitionsbereitschaft auch nicht überraschend.

Meißen besticht durch eine hohe Attraktivität und Urbanität, die es als Wohnstandort attraktiv macht. Die Nähe zu Dresden und die dort steigenden Mieten und Preise dürfte



---

bei den Investoren für auch die positive Erwartung an die Nachhaltigkeit des Wachstums sorgen, auch wenn tatsächlich derzeit die Bedeutung Dresdens als Quelle für Wanderungsgewinne überschaubar ist. Tatsächlich bietet die Nähe zu Dresden derzeit eher noch ein weiteres zukünftiges Wachstumspotenzial. Das aktuelle Wachstum wird durch Wanderungsgewinne gegenüber dem Hinterland der Stadt und auch gegenüber weiter entfernten Regionen in ganz Deutschland gespeist.

Für ein weiteres und insbesondere ein höheres Wachstum der Stadt wird es entscheidend sein, das Wachstumspotential aus Dresden stärker zu nutzen. Die Voraussetzungen sind gegeben: hohe Mieten und Kaufpreise in Dresden und seinen Vororten und eine gute und seit 2017 stark verbesserte ÖPNV-Anbindung.

Wachstumspotenziale bestehen natürlich zum einen in einem stärkeren Einfamilienhausbau für junge Familien aus Dresden und anderswo. Darüber hinaus könnte die Stadt Meißen ihre städtebauliche Attraktivität stärker in den Vordergrund stellen. Unseres Erachtens unterschätzt die Öffentlichkeit in Dresden und anderswo ebenso die Urbanität der Stadt wie die Meißner selbst und die Akteure auf dem Wohnungsmarkt/ in der Stadtentwicklung. Meißen wirkt vor allem in den Kernlagen nicht wie eine Stadt von knapp 30.000 Einwohnern, sondern bietet dort eine Aufenthaltsqualität und Vielfalt wie manch größere Stadt inklusive geschlossener Altbauquartiere und gefassten, urbanen Plätzen mit durchaus attraktiver Gastronomie und Einzelhandel. Diese Urbanität – und die Nähe zu Dresden – könnte die Stadt attraktiv machen für urban geprägte Einwohner, zumindest jenseits der 30 Jahre. Nach unserem Eindruck – auf Basis einer zweitägigen Exkursion, als pandemiebedingt kaum Touristen den Eindruck verfälschten – wohnt in Meißen bereits ein urban geprägtes, für eine kleinere Stadt untypisches Milieu, auch wenn es natürlich nicht dominiert.

Um dieses Milieu zusätzlich von außerhalb anzusprechen oder auch in Meißen (nicht zuletzt bei nachwachsenden Altersgruppen) zu halten, sollten die Akteure auf dem Meißner Wohnungsmarkt klare Signale nach außen – in die Stadt und die Region – setzen. Das kann zum Beispiel durch Leuchtturmprojekte erfolgen.

Ein innerstädtisches Familienprojekt – Sanierung eines Altbauensembles mit vielleicht zehn bis 15 familiengerechten Wohnungen inkl. Freiflächen, PKW-Stellplätzen, Coworking-Spaces in zentraler, urbaner Lage – könnte ein solches Projekt sein. Auch andere Projekte für hochwertiges Wohnen könnten auf Interesse stoßen, wenn das Grundproblem der Kernlagen der Stadt – Stellplätze und Freiflächen – individuell gelöst werden könnten. Bereits heute sind in Meißen immer wieder Beispiele zu sehen, wo durch Nutzung einer Baulücke Investitionen in Nachbarobjekten angestoßen wurden. Hier sind teils sicherlich sehr kreative Lösungen bei viel gutem Willen aller Beteiligten nötig und möglich, um langfristig die Kernlagen als attraktive Wohnstandorte zu erhalten. Inwieweit die Denkmal-AfA – die in Meißen fast flächendeckend zur Anwendung kommen dürfte – hochwertige Projekte erschwert, gälte es zu untersuchen, um Lösungen zu finden. Derzeit begünstigt die Denkmal-AfA Mietwohnungen stark gegenüber Selbstnutzerwohnungen und erschwert es damit, hochwertige, innovative Projekte zur Selbstnutzung z. B. von Baugruppen umzusetzen.

Die Transparenz auf dem Meißner Wohnungsmarkt ist gering. Eine meißenscharfe Auswertung der Transaktionen ist nicht Bestandteil des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses. Die Bautätigkeitsstatistik erfasst den größeren Teil der Vorhaben nicht, da häufig keine zusätzliche Wohnfläche in Sanierungsobjekten geschaffen wird. Viele Kaufobjekte – sowohl von Baugrundstücken als auch von Bestandsobjekten – werden nicht öffentlich annonciert, sondern über Interessentenlisten zügig vermarktet.

---

Die Fülle an Erfahrungen mit Investitionen in Neubau und Bestandssanierungen wird nach unserem Eindruck nicht optimal genutzt. Es fehlt zusätzlich an einem strukturierten gegenseitigen Informationsaustausch. Den Akteuren ist daher anzuraten, auf Veranstaltungen wie auch dem Meißner Immobiliensymposium eine Plattform herzustellen. Hier können Investitionsprojekte vorgestellt, Erfahrungen zu erfolgreichen und nicht erfolgreichen Projekten ausgetauscht, Kontakte geknüpft werden.

---

**Im Rahmen der Analyse wurden Expertengespräche mit folgenden Akteuren geführt:**

- Herr Zwiebel, Volksbank-Raiffeisenbank Meißen Großenhain eG
- Herr Köthe, Breitenstein Immobilien GmbH
- Frau Jach, Stadtsanierung/Stadtsanierung im Bauverwaltungsamt Meißen
- Frau Richter, SEEG Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaft Meißen mbH
- Herr Harmjanz, Investor Palais am Steinberg
- Herr Möbius, Sparkasse Meißen