DRESDEN

ROSA LUXEMBURG STIFTUNG

STADTPROFIL: SO WIRKT DER MIETENDECKEL

Dresden ist eine Stadt mit deutlich steigenden Mieten. Zwischen 2010 und 2022 sind hier die Bestandsmieten von 5,82 €/m² auf 6,92 €/m², d. h. um 19 Prozent, gestiegen. Der Durchschnitt der inserierten Angebotsmieten hat sich im selben Zeitraum von 5,97 €/m² auf 9,52 €/m² erhöht – ein Anstieg von 59 Prozent. Im Jahr 2022 haben die über 255.000 Haushalte in Mietwohnungen etwa 1,38 Milliarden Euro für Mieten bezahlt. Den größten Teil dieser Mieterträge haben private Vermieter*innen und gewinnorientierte Unternehmen eingenommen, die 73,7 Prozent der Wohnungen in Dresden vermieten. Mit einer stark steigenden Bevölkerungszahl (+ 0,70 % pro Jahr seit 2010), einer Leerstandsquote von 4,0 Prozent und einer Differenz zwischen den Bestands- und den Wiedervermietungsmieten von 38 Prozent gilt Dresden als eine Stadt mit einem «angespannten Wohnungsmarkt». Mit einem bundesweiten Mietendeckel würden Mieterhöhungen bis zur künftigen Referenzmiete (im Durchschnitt bei 7,34 €/m²) bei maximal 6 Prozent in drei Jahren gekappt. Neu abgeschlossene Mietverträge dürften die Referenzmiete nur noch um maximal 6 Prozent überschreiten. Der bundesweite Mietendeckel würde Bestandsmieter*innen in Dresden vor höheren Mietsteigerungen schützen und die Wiedervermietungsmieten deutlich absenken.

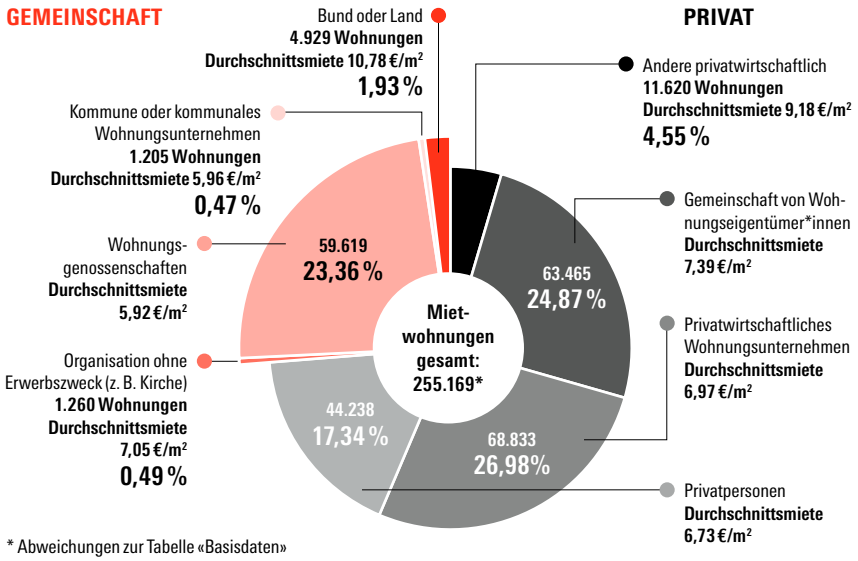
Informationen zu den Auswirkungen eines bundesweiten Mietendeckels finden sich hier:

Basisdaten

Bevölkerung	2010	2020	2023	Veränderungen 2010–2023	Veränderung pro Jahr seit 2010
Dresden	518.982	556.504	566.222	+ 9,10 %	+ 0,70 %
Durchschnitt aller Städte	664.627	703.392	717.306	+ 7,90 %	+ 0,61 %

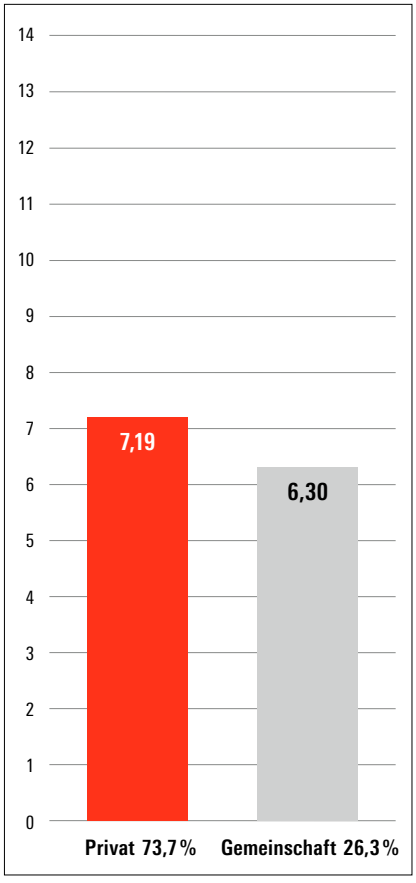
Wohnungen	Wohnungen gesamt	Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen
Dresden	319.553	255.171	79,85 %
Durchschnitt aller Städte	382.550	287.336	72,50 %

Anzahl der Mietwohnungen, Durchschnittsmiete und Marktanteil der Eigentümergruppen



* Abweichungen zur Tabelle «Basisdaten» ergeben sich aus der statistisch nicht erfassten Zuordnung zu den Eigentümer*innengruppen.

Durchschnittliche Miete nach Eigentümergruppen in €/m²

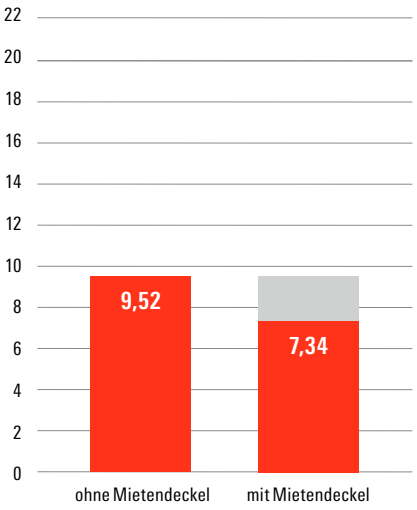


	2010	2014	2018	2022	Veränderung 2010–2022
Mietspiegelmittelwert	–	5,46 €/m²	6,23 €/m²	6,95 €/m²	–
Bestandsmieten (Median)	5,82 €/m²	5,80 €/m²	6,12 €/m²	6,92 €/m²	+ 19 %
Angebotsmieten (Median)	5,97 €/m²	7,27 €/m²	8,18 €/m²	9,52 €/m²	+ 59 %
Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten	3 %	25 %	34 %	38 %	–

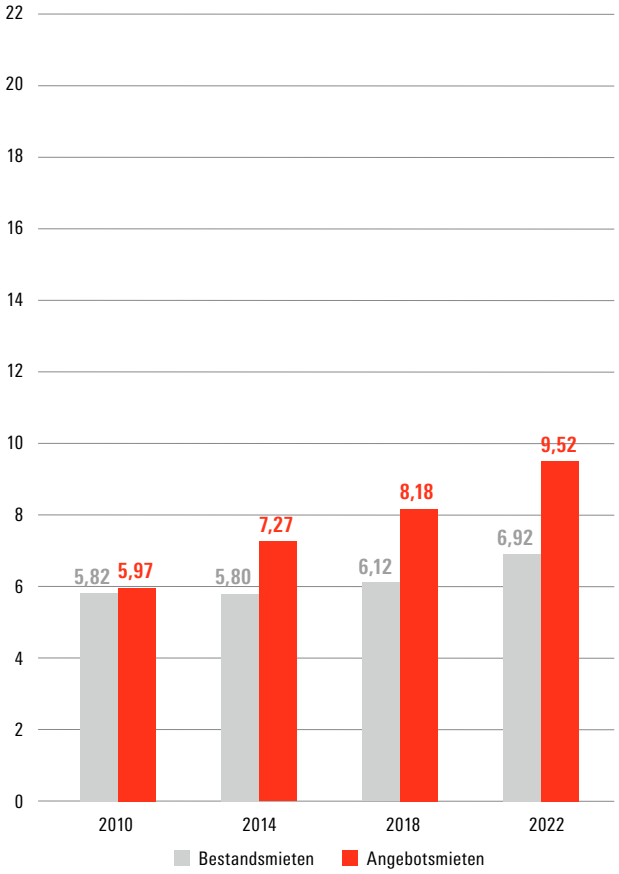
Einordnung der Stadt Dresden nach Mietendeckel-Gebietstyp

	Nicht angespannt	Angespannt	Wohnungsnotlage
Angebots-/Bestands-mietverhältnis	< 30 %	30 % < 50 %	> 50 %
Leerstandsquote	> 3 %	2 % > 3 %	< 2 %
Bevölkerungsentwicklung	stagnierend	steigend	stark steigend

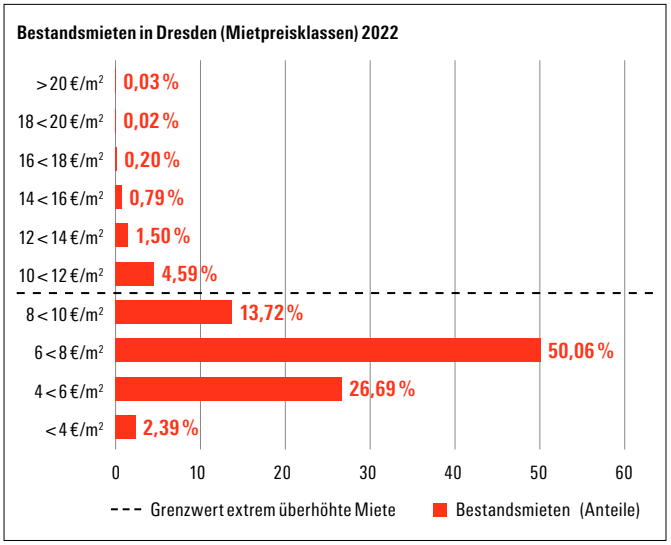
Angebotsmiete (Stand 2022) ohne und mit Mietendeckel in €/m²

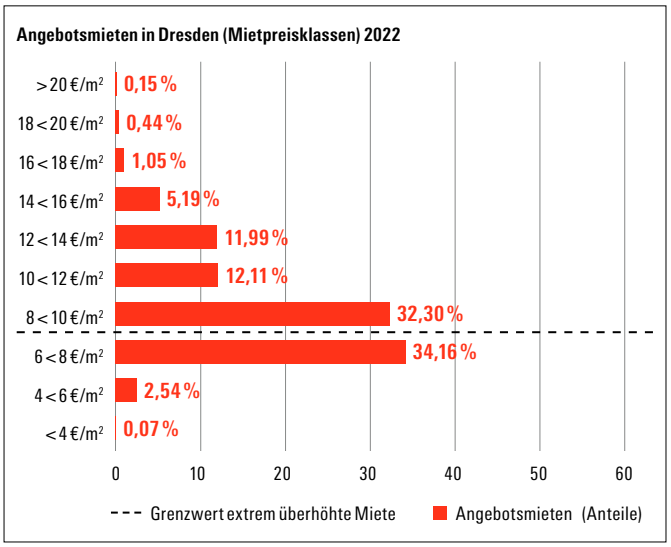


Mietentwicklung 2010 bis 2022 in €/m²



Anteil der Wohnungen nach Mietpreisklassen





IMPRESSUM

Herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung
V. i. S. d. P.: Armin Kuhn · Str. der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin
www.rosalux.de · Redaktionsschluss: September 2025
Autoren: Andrej Holm, zusammen mit Christoph Trautvetter
Datenaufbereitung: Isabel Peretto, Roberto Cruz Romero
und Itziar Gastaminza Vacas
Redaktion: Stefan Thimmel
Layout: MediaService GmbH Druck und Kommunikation

Quellen: Statistisches Bundesamt 2024: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (12411-0015); Statistisches Bundesamt 2024: Zensus 2022. Regionaltabelle Gebäude und Wohnungen; F+B 2019: Mietspiegelindex 2010 bis 2018, aktuelle Mietspiegel der Städte; RWI Essen 2024: RWI-GEO-RED v 9 (Inserate Mietwohnungen bei immoScout24)