

Regionale Wohnbauflächenprognose Erlebnisregion Dresden

Petra Knothe

Büro Erlebnisregion Dresden beim Stadtplanungsamt Dresden

Irene Iwanow

ehemals Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR)

Herbsttagung Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung

17./18. November 2016





Region und Projekt
Ausgewählte Ergebnisse
Praxiserfahrungen





Region und Projekt

Herbsttagung Bundesarbeitskreis
Wohnungsmarktbeobachtung
17./18. November 2016

ErlebnisREGION DRESDEN

Mehr als eine Stadt





Herbsttagung Bundesarbeitskreis
Wohnungsmarktbeobachtung
17./18. November 2016

ErlebnisREGION DRESDEN

Mehr als eine Stadt



Zahlen und Fakten 2015

Städte und Gemeinden

17

Einwohner

750.000

Fläche

950 km²

Einwohnerdichte

100 ... 1600 je km²

www.erlebnisregion-dresden.de



Leitbild der ErlebnisREGION DRESDEN

Naturraum, Kultur- und
Freizeitangebote

Unterstützung und
Förderung von Familien

Bildung, Soziales, Sport,
Gesundheit und Handel

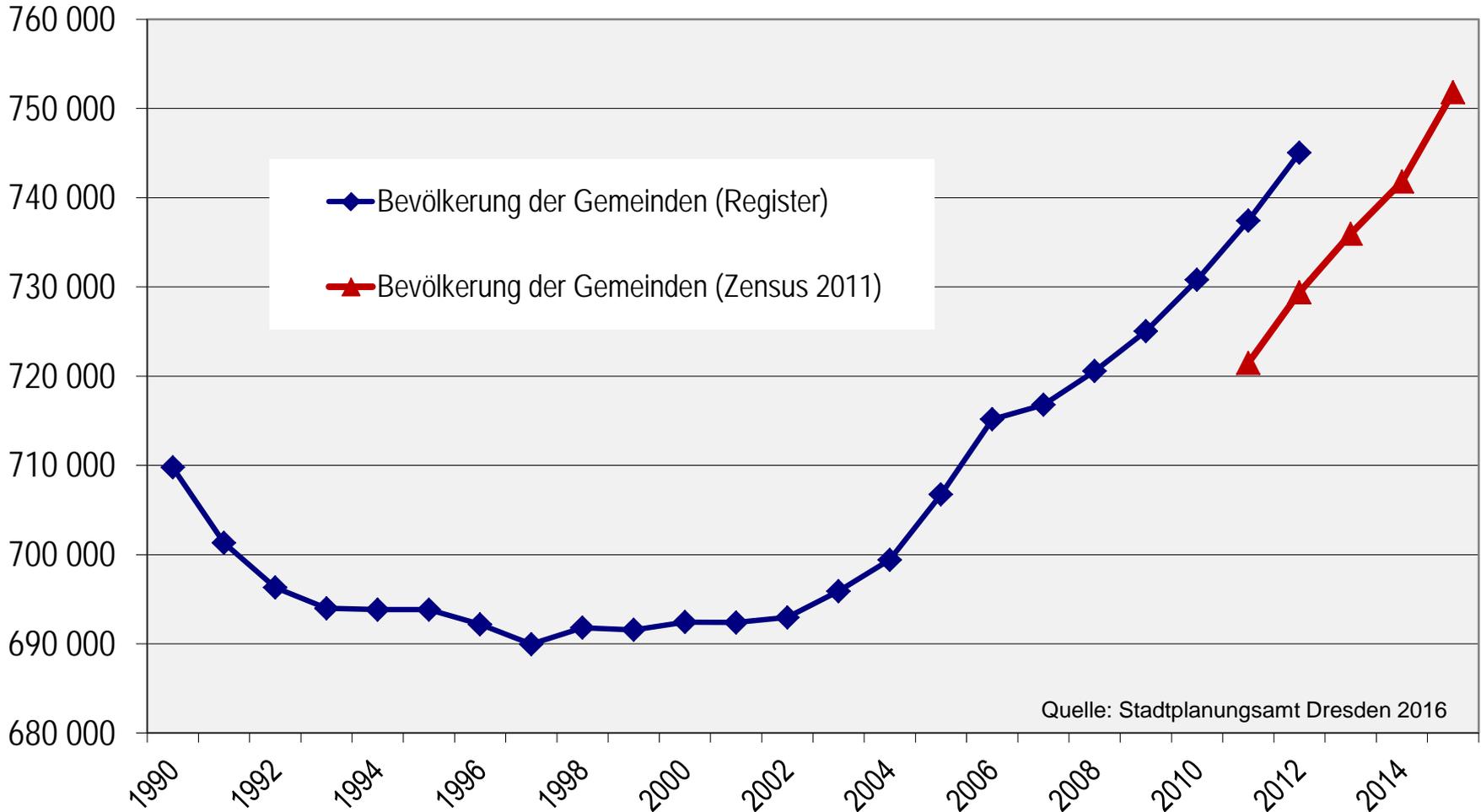
Regionalbewusstsein
und Aufmerksamkeit

Gemeinsame Herausforderungen –
Gemeinschaftliches Handeln – Synergieeffekte nutzen!

Initiierung von Prozessen zur Stärkung der
Zukunftsfähigkeit der Region



Bevölkerungsentwicklung in der Erlebnisregion



Fragestellungen

Mit welchem Bedarf an Wohnraum ist in den kommenden Jahren in Dresden und den Umlandkommunen zu rechnen?

Welche Wohnbaulandpotentiale existieren in den einzelnen Kommunen?

In welchem Umfang sind in den einzelnen Kommunen ggf. Wohnbauflächenausweisungen notwendig?

→ Beauftragung des IÖR
Förderung durch das Sächsische Staatsministerium des Innern (FR Regio)



Projektziele:

- Kommunale Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung
- Kommunale Wohnbauflächenbedarfe
- Kommunales Bevölkerungsmonitoring

Projektlaufzeit: 4/2014 bis 5/2015

Projektleitung: I. Iwanow (IÖR)

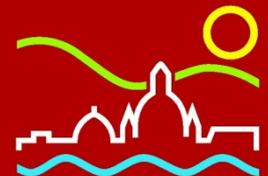
Projektteam: M. Müller, R. Gutting, D. Kretzschmar (alle IÖR)

Projektförderung:

Sächsisches Staatministerium des Innern

Projektbegleitung:

zahlreiche Workshops mit Vertretern aller Kommunen



Wichtigster Output

Kommunale und regionale Szenarien

- Bevölkerungsentwicklung
- Haushaltsentwicklung
- Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageentwicklung
- Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau
- Potenzielle Wohnungsleerstandsentwicklung
- Wohnbauflächenbilanz
- Wohnbauflächenbedarf

Informationsmaterial für alle Kommunen

- Steckbriefe
- Erweitertes Bevölkerungsmonitoring

Regionalerklärung



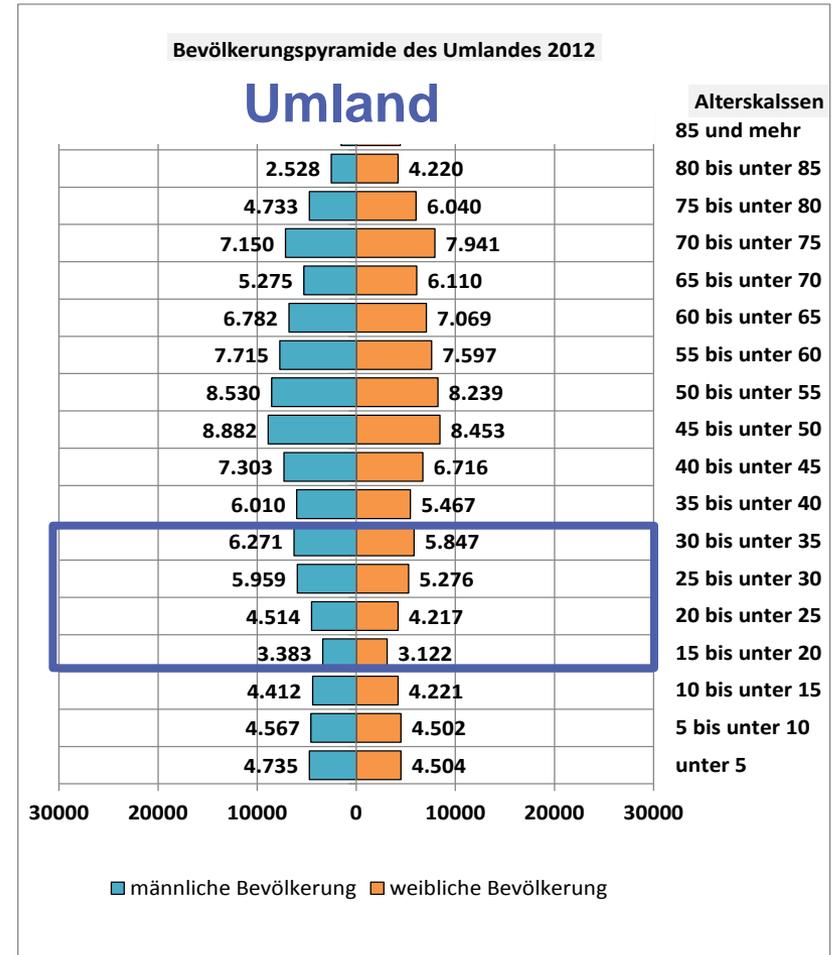
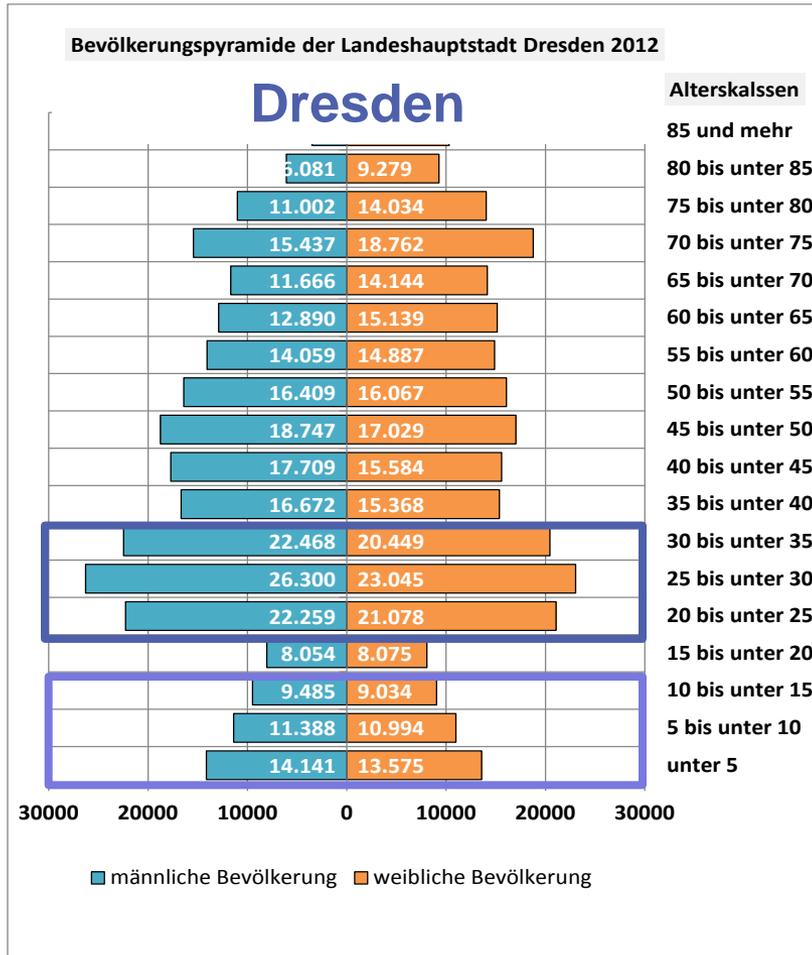
A map of the Dresden region, showing the city and surrounding areas. The map is white with black outlines, set against a light gray background. The text is overlaid on the map.

Ausgewählte Ergebnisse

Szenario „Status-Quo-Entwicklung“



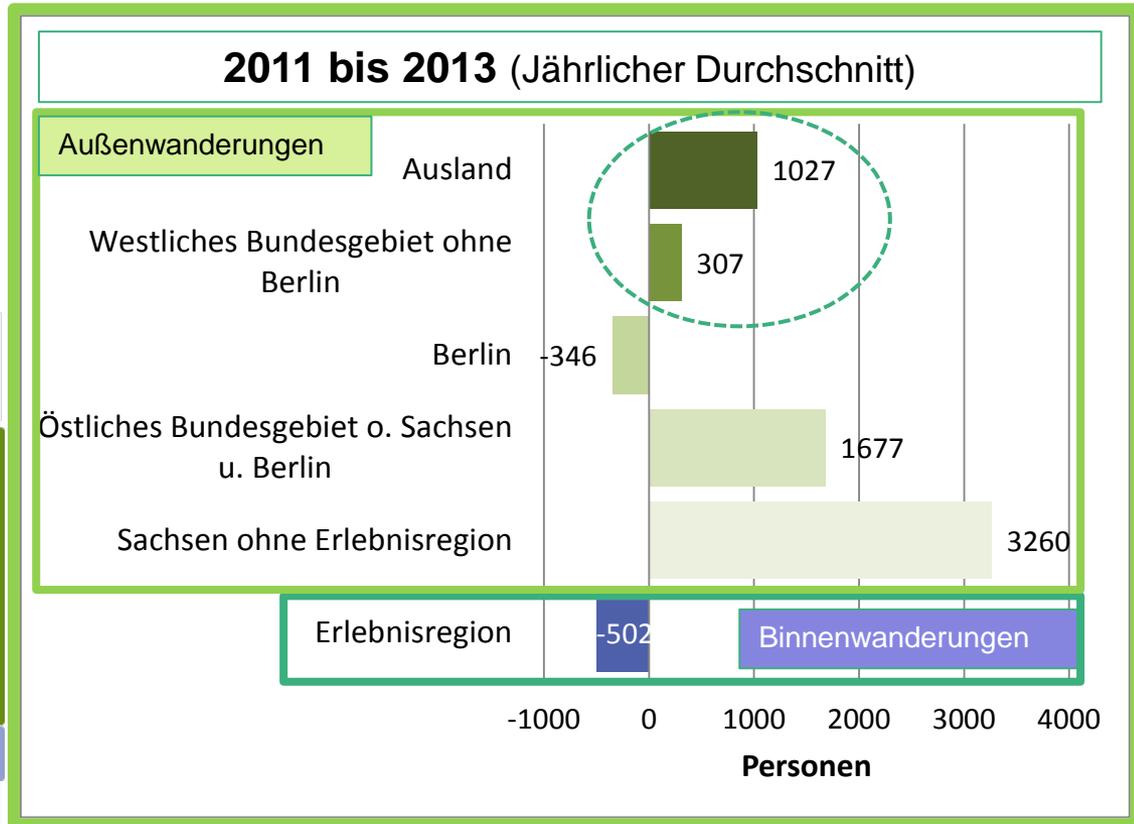
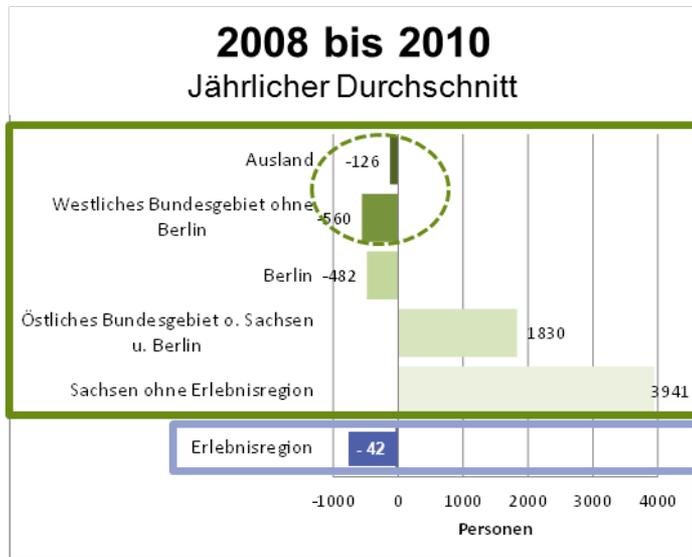
Altersstruktur Basisjahr 2012



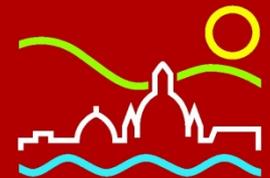
Quelle: Iwanow et al. 2015; Datenbasis: Statistisches Landesamt Sachsen (2014)



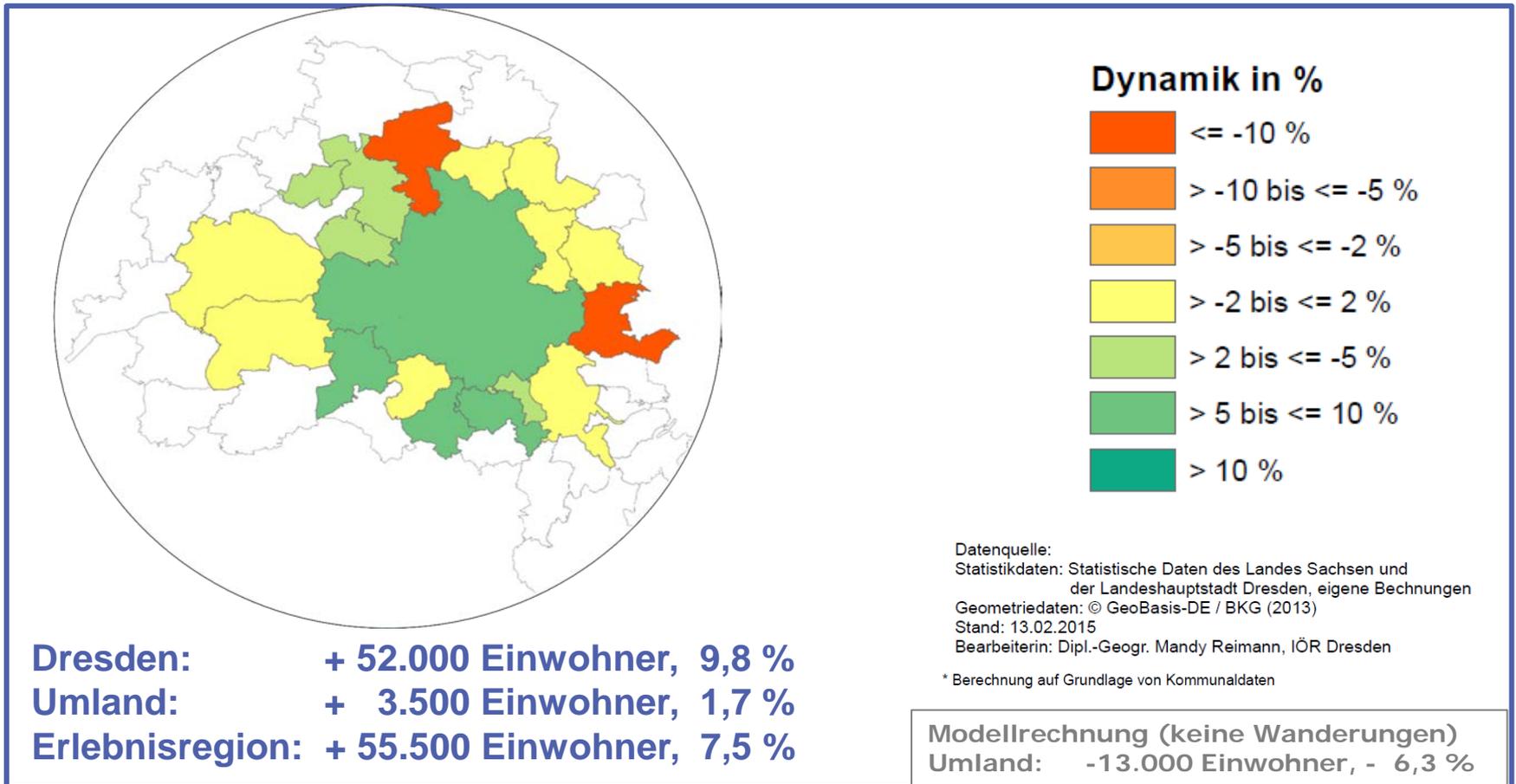
Dynamik Wandertrends Dresden 2008 bis 2013



Quelle: Iwanow et al. 2015; Datenbasis: Statistisches Landesamt Sachsen 2014



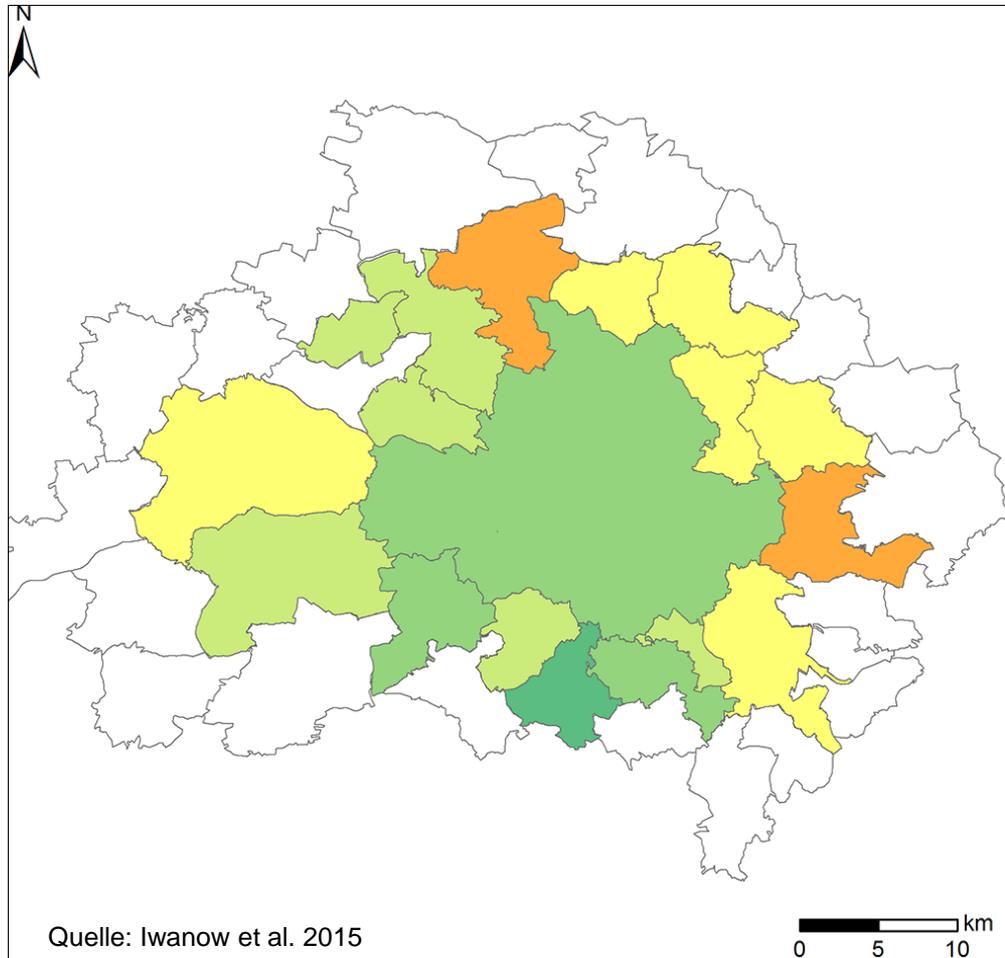
Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2027



Quelle: Iwanow et al. 2015



Entwicklung Wohnhaushalte 2012 bis 2027



Entwicklung in %

> 10 bis <= 25 %

> 5 bis <= 10 %

> 0 bis <= 5 %

> - 5 bis <= 0 %

> - 25 bis <= - 10 %

umliegende Gemeinden

**Erlebnisregion:
+ 19.900 Haushalte bzw. 5,4 %**

Datenquelle:

Statistikdaten: Statistische Daten des Landes Sachsen und
der Landeshauptstadt Dresden, eigene Bechnungen

Geometriedaten: © GeoBasis-DE / BKG (2013)

Stand: 17.03.2015

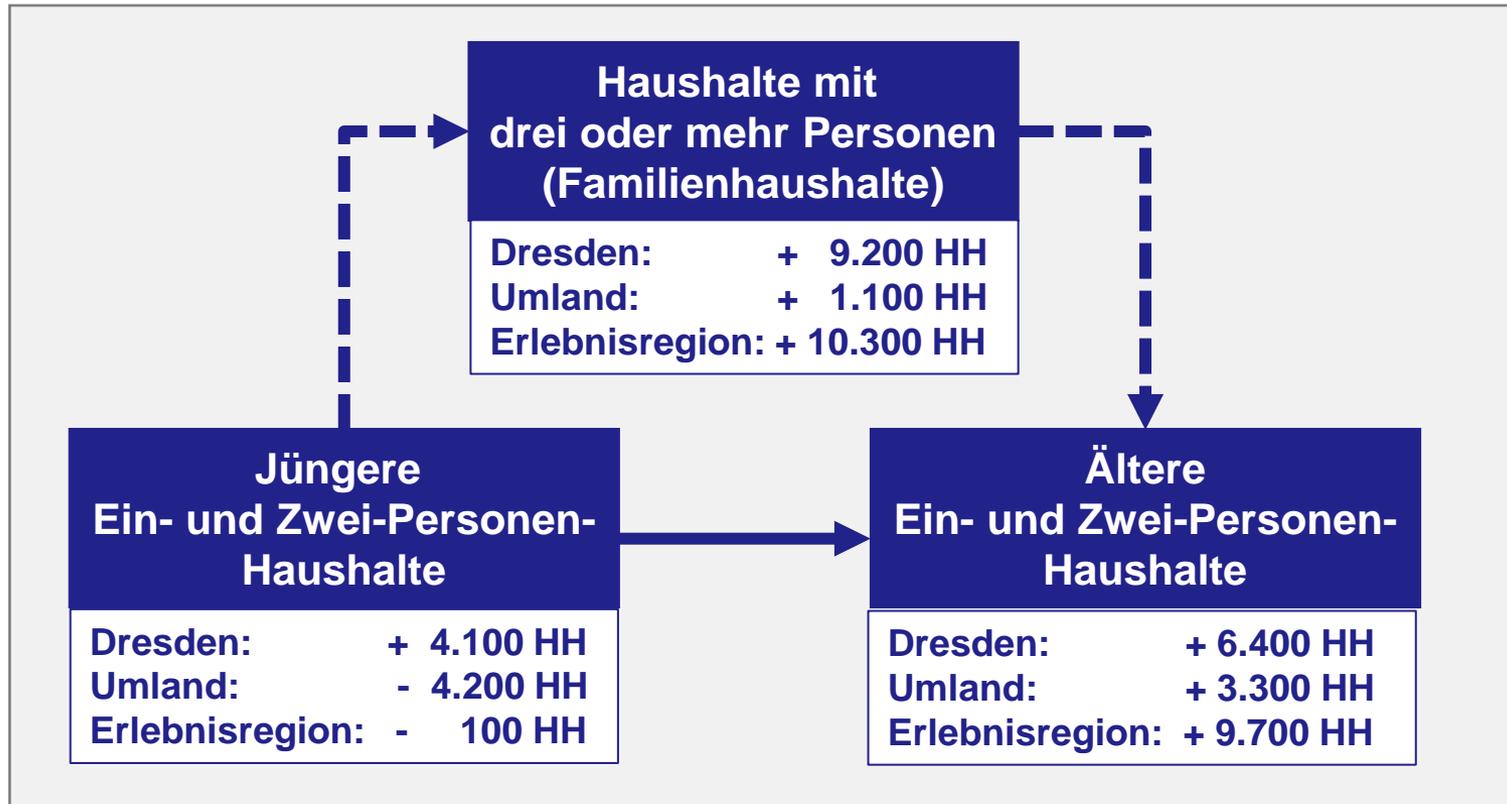
Bearbeiterin: Dipl.-Geogr. Mandy Reimann, IÖR Dresden



Leibniz-Institut
für ökologische
Raumentwicklung



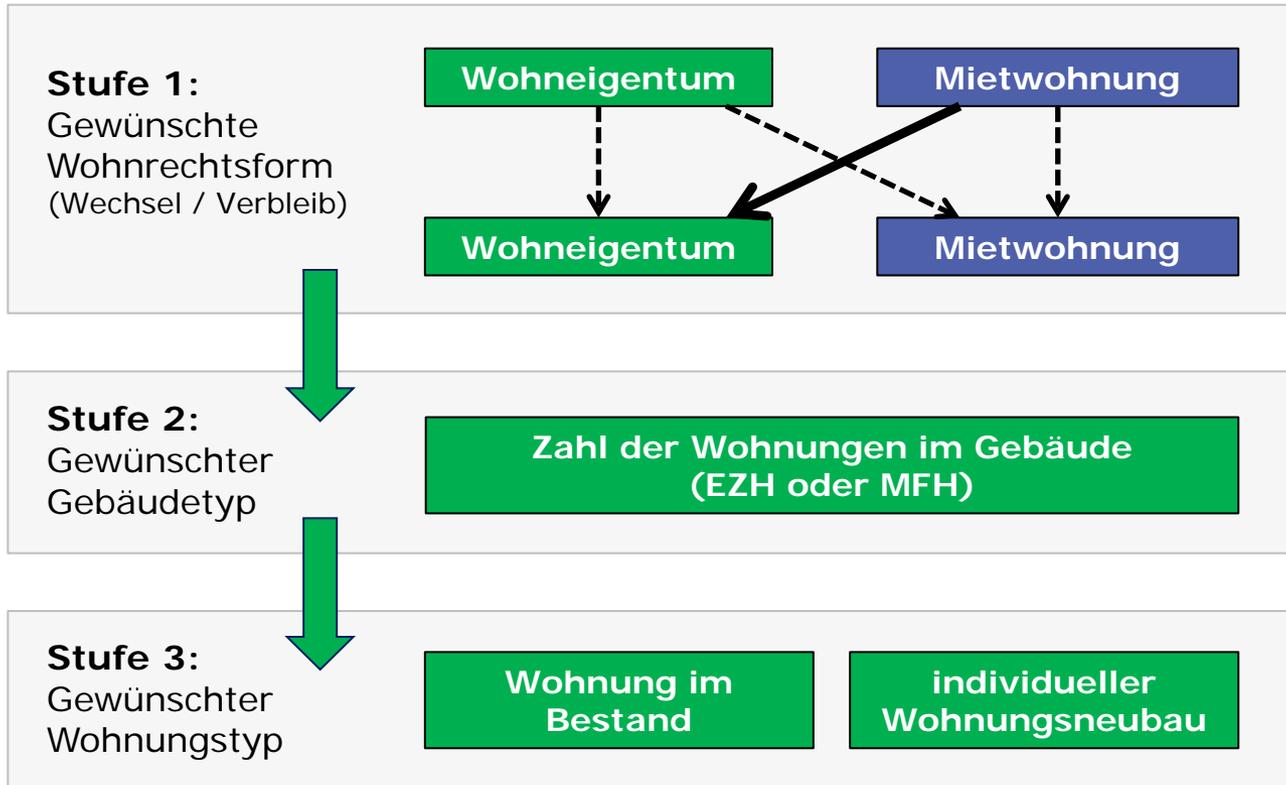
IÖR-Haushaltstypen: Lebenszykluskonzept



Quelle: eigene Darstellung nach Iwanow et al. 2015



Entscheidungsprozess Wohnwünsche



Szenarienannahmen

Wechsel
Miete → Eigentum:

HHT 1:	3,9 %
HHT 2:	0,1 %
HHT 3:	10,0%

gemeindespezifisch
EZH-Anteil

von 12,9 % (Dresden)
bis 73,0 % (Kreischa)

Bestand/ Neubau

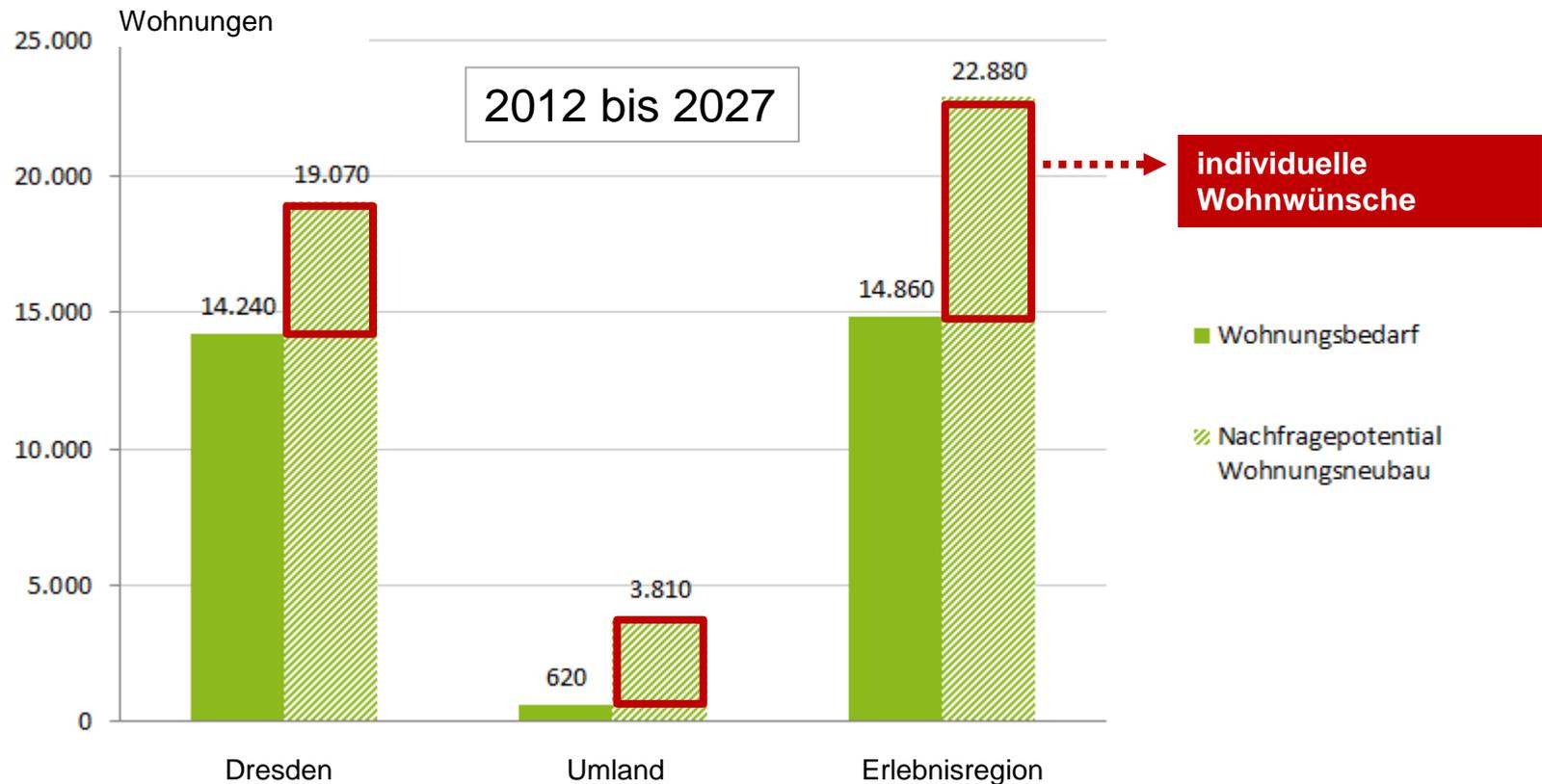
56 % zu 44 %

Quellen: eigene Darstellung nach Iwanow et al. 2015

Datenquellen: Kommunale Bürgerumfrage Dresden 2014; Sonderauswertung Zensus 2011; BBSR (2009) – Trend der Wohneigentumsbildung



Wohnungsbedarf und Nachfragepotential nach Wohnungsneubau

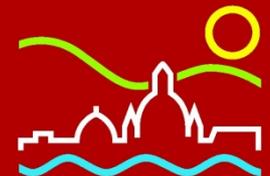
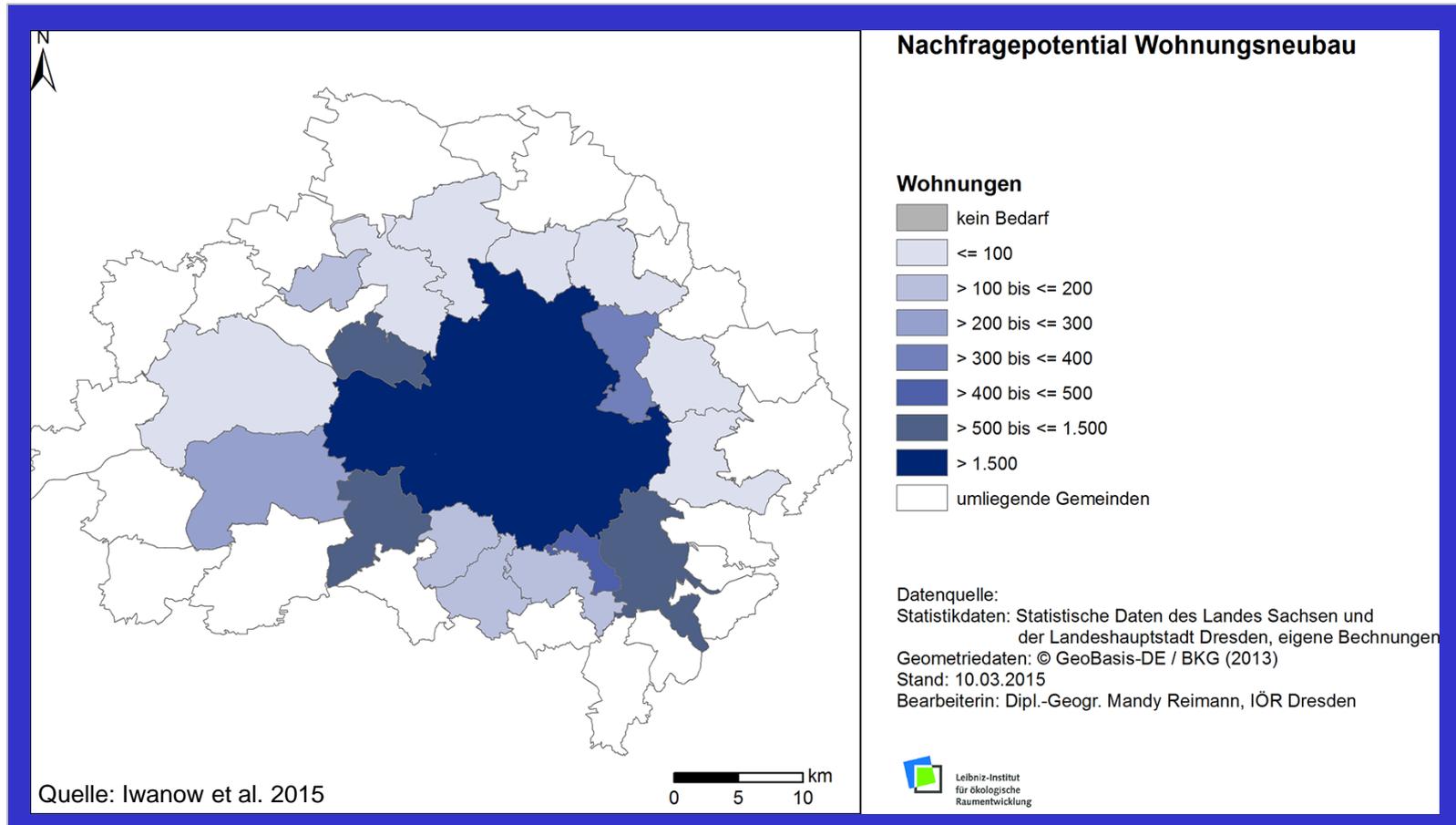


Quelle: eigene Darstellung nach Iwanow et al. 2015



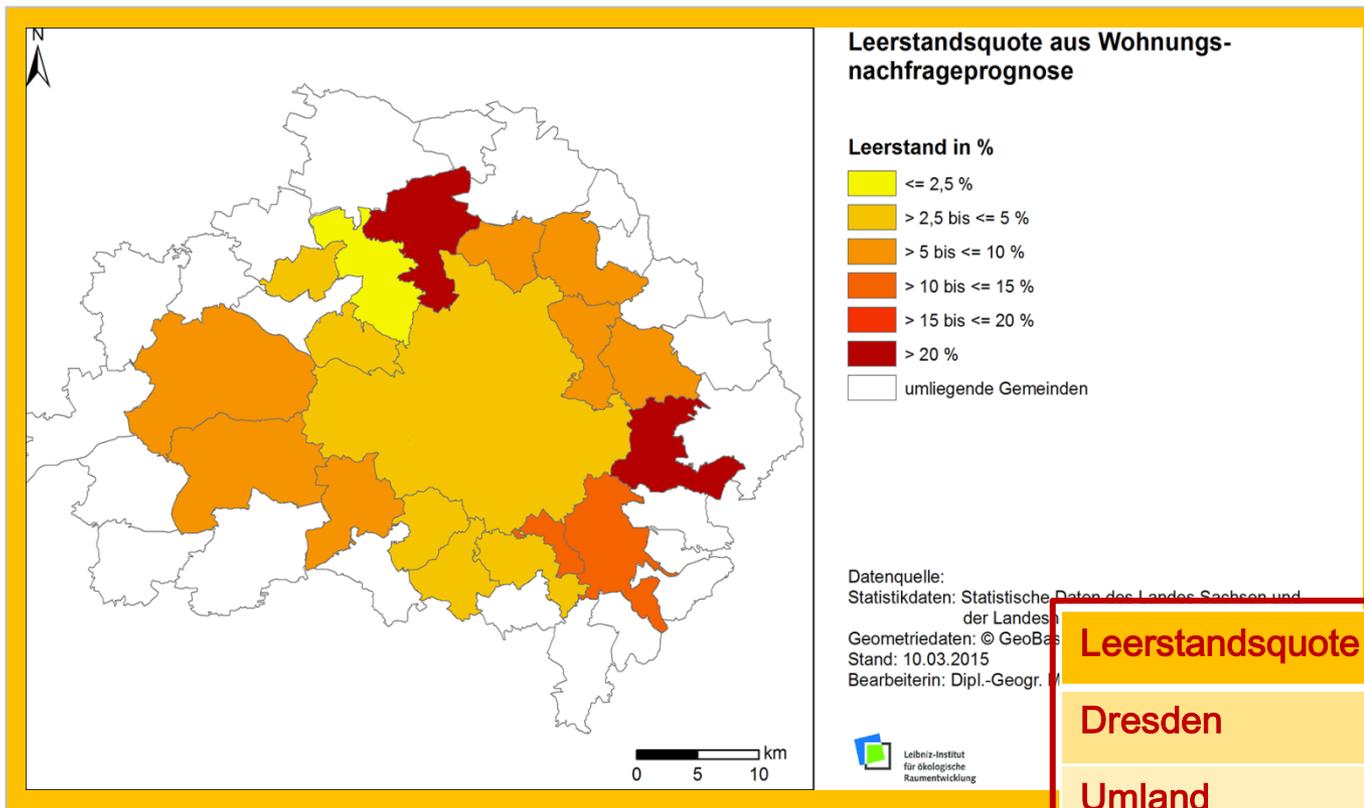
Nachfragepotenzial nach Wohnungsneubau

Szenario „Status-Quo-Entwicklung“ 2012 bis 2027



Potenzieller Wohnungsleerstand

Szenario „Status-Quo-Entwicklung“ 2027



Leerstandsquote	2011	2027
Dresden	5,1 %	2,9 %
Umland	7,5 %	8,5 %
Erlebnisregion	5,7 %	4,4 %

Quelle: eigene Darstellung nach Iwanow et al. 2015



Angebotspotenziale Wohnbauflächen theoretisch und aktivierbar

Region	Theoretisches Angebotspotenzial			Aktivierbares Angebots- potential ha
	Kommunal	nicht kommunal	insgesamt	
	ha	ha	ha	
Dresden	73,3	619,2	692,4	230,6
Umland	61,6	262,1	323,7	149,4
Erlebnisregion	134,9	881,3	1016,2	380,0

Quelle: Iwanow et al. 2015, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen 2014, ALKIS/ALK, GeoSN, Kommunalstatistik

Szenarienannahmen bzgl. Aktivierbarkeit der Flächenpotenziale:

Differenzierung nach Eigentümerverhältnis und Planungsstand der Flächen



Wohnbauflächenneubedarf

ohne kommunale Interdependenzen

Umland Dresden		Aktivierbarkeit Angebotspotenziale	
		100 %	Szenarienannahmen
Berücksichtigung Wohnwünsche Haushalte	nein	0 ha 0 ha	2 ha 0 ha
	ja	35 ha 64 ha	107 ha 526 ha

Handlungs-
spielraum

Aktivierbarkeit/
Neuausweisung

Quelle: eigene Darstellung nach Iwanow et al. 2015





Praxiserfahrungen

Herbsttagung Bundesarbeitskreis
Wohnungsmarktbeobachtung
17./18. November 2016

ErlebnisREGION DRESDEN

Mehr als eine Stadt



Spannender Prozess

- Hohes Abstimmungsbedürfnis
 - 8 Veranstaltungen mit allen Kommunen
 - 6 bilaterale Gespräche
- Starkes Interesse der Kommunen
 - Bevölkerungsprognose (Vergleichbarkeit, Berechnung auch für Gemeinden < 5.000 Ew.)
 - 2011 – 2013 wachsende Nachfrage nach Wohnungen und Grundstücken
- Interesse der Landkreise
 - Beurteilung der FNPs bei demografischem Wachstum



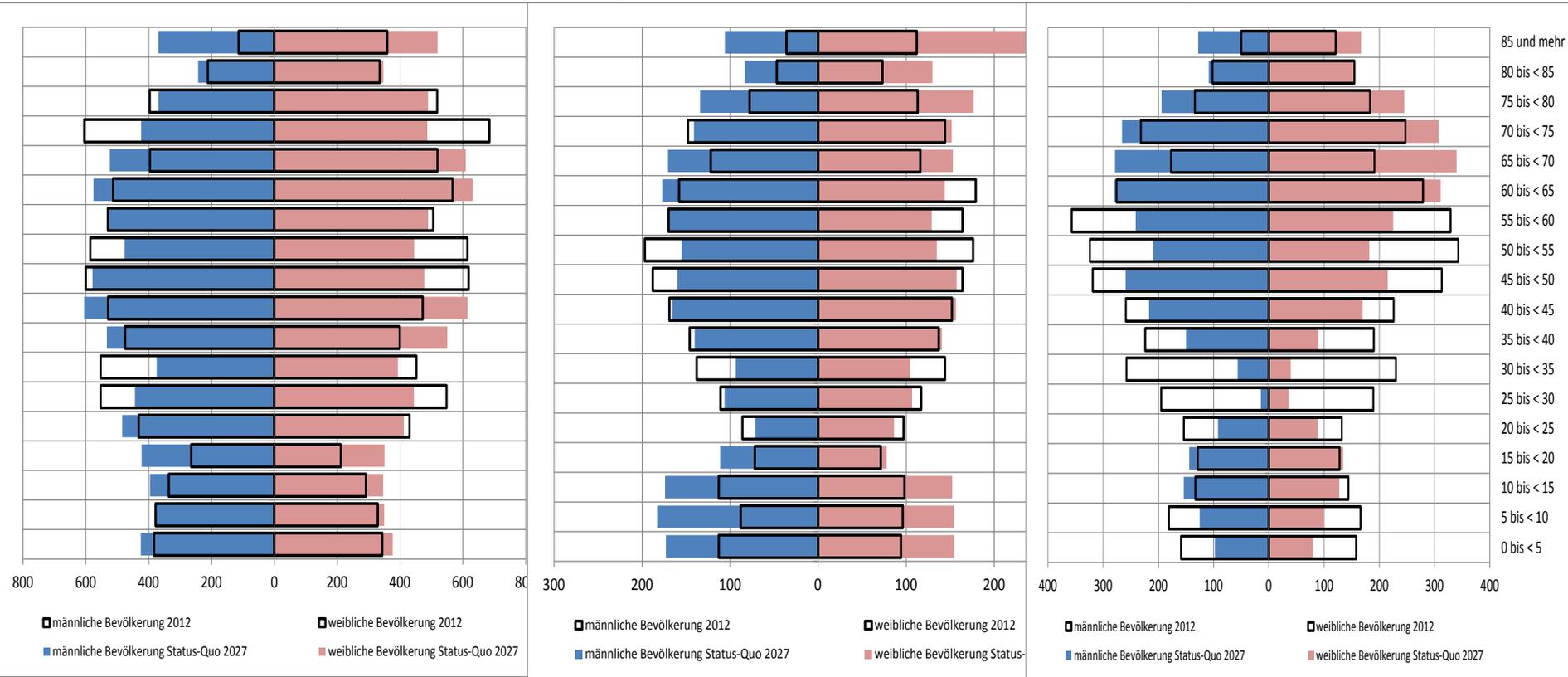
Szenarienannahmen im Spiegel der Realität

- Differenzen der Wanderungszahlen zwischen Statistischem Landesamt und kommunalem Melderegister
- Aktivierbarkeit von Wohnbauflächenpotentialen
 - 20 % (nicht kommunale Flächen) bzw. 90 % (kommunale + § 30, § 34 Flächen)
 - Auswertung Bauflächenkataster in 2 Kleinstädten: für Baulücken deutlich niedrigere Quote für nicht komm. Planungsstandorte höhere Quote



Überraschende Ergebnisse (1)

stark differenzierte Altersstrukturen 2027 (Extreme)



Quelle: Iwanow et al. 2015



Überraschende Ergebnisse (2)

- Positive natürliche Bevölkerungsentwicklung in 2 Kommunen
- Altenquotient lag 2012 in 4 Umlandgemeinden unter dem Durchschnitt in Deutschland
- Wachstum der durchschnittliche Haushaltsgröße (in ca. der Hälfte der Umlandgemeinden)
- Wohneigentümerquoten 2011:

Dresden: 15 %

Umland: 15 % – 67 %



Überraschende Ergebnisse (3)

- Wohnwünsche: 10 % der Haushalte mit 3 und mehr Personen in Mietwohnungen wollen in den nächsten 5 Jahren Wohneigentum bilden
- Leerstandszahlen (Basis Zensus 2011) stimmen mit der Realität nicht überein



Fazit

- Längerfristig abweichende und weitestgehend gegenläufige Trends in der Region zu den meisten Kommunen Sachsens
- Stark differenzierte kommunale Entwicklung innerhalb des Umlandes auch weiterhin zu erwarten
- Ein Teil der Umlandes profitiert sehr stark vom Wachstum der Stadt Dresden
- Flächenneuausweisungen in der Region durch bilaterale Abstimmungen der Gemeinden gewinnbringend steuern

„FLÄCHEN GEbrauchen, aber nicht VERbrauchen!“



Regionalerklärung

- Erlebnisregion = Wachstumsregion
- Siedlungsentwicklung in allen Kommunen entsprechend Bedarf
- Planungshoheit wird nicht in Frage gestellt
- Evaluierung Wohnungsmarkt



Nutzung der Ergebnisse

- Prognose ist kein Handbuch für Genehmigungen, sondern Argumentationshilfe
 - Anpassung der Rahmenbedingungen an die lokalen Verhältnisse
- Verwendung in der Fortschreibung der FNP
- Grundlage für bilaterale Abstimmungen zwischen den Gemeinden
- Auf Basis Evaluierung Wohnungsmarktentwicklung in der Region Anpassung der Flächennutzungsplanung und Wohnungsbaustrategie



Veröffentlichte Ergebnisse:

Iwanow, I.; Knothe, P. (2016): Regionale Wohnbauflächenprognose für die Erlebnisregion Dresden. In: Meinel, G.; Förtsch, D.; Schwarz, S.; Krüger, T. (Hrsg.):. Flächennutzungsmonitoring VIII: Flächensparen, Ökosystemleistungen, Handlungsstrategien. Berlin: Rhombos-Verlag, 2016, (IÖR-Schriften; 69), S.315-321.

IÖR-Studie (unveröffentlicht, Ansprechpartner Frau Knothe):

Iwanow, I.; Müller, M.; Kretzschmar, D.; Gutting, R. (2015): Wohnbauflächenprognose 2027, Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) im Auftrag der Erlebnisregion Dresden.



Danke für Ihr Interesse

Kontakte:

Petra Knothe
Büro der Erlebnisregion Dresden
beim Stadtplanungsamt Dresden
PF 12 00 20
01001 Dresden

Tel.: 0351 / 488 3479
E-Mail: Pknothe@dresden.de

Irene Iwanow
ehem. Leibniz-Institut für ökologische
Raumentwicklung (IÖR)
Weberplatz 1
01217 Dresden

Tel.: 0351 / 4967968
E-Mail: Irene@Iwanow.info

