



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

## Pirna 2030

---

### Fachkonzept Wohnen (Kurzfassung)

Beschlussfassung vom 24.01.2017

#### **Projektleitung**

Dipl.-Geogr. Steffen Möhrs (Stadt Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung)

#### **Projektbearbeitung**

Dipl.-Geogr. Norbert Kaiser (Stadt Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung)

#### **Karten**

TZ Kerstin Kämmerer (Stadt Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung)

Hinweis: Im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde entweder die männliche oder weibliche Form von personenbezogenen Wörtern gewählt. Dies beinhaltet keine Benachteiligung des jeweils anderen Geschlechts.

## 1 Struktur und Entwicklung des Wohnungsmarktes

- Die Struktur der Pirnaer Haushalte, welche die entscheidenden Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt sind, wird von älteren 1- und 2-Personen-Haushalten (50,0% der Haushalte) geprägt. Auf die jüngeren 1- und 2-Personen-Haushalte entfallen 29,2% aller Haushalte in Pirna, die Familienhaushalte stellen 20,8% der Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltgröße war in den letzten Jahren leicht rückläufig und liegt mittlerweile bei 2,0 Personen/Haushalt.
- Die Zahl der Wohngebäude hat sich in den letzten Jahren stetig erhöht und liegt mit Stand 2014 bei reichlich 6.200 Wohngebäuden mit reichlich 22.000 Wohnungen. Der Zuwachs wurde maßgeblich durch das Bauverhalten im Ein- und Zweifamilienhausbereich geprägt, während sich die Zahl der Mehrfamilienhäuser nicht zuletzt durch den Wohnungsrückbau im Stadtumbau Ost verringert hat. Aktuell entfallen vom Wohngebäudebestand 2/3 auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 1/3 auf Mehrfamilienhäuser.
- Seit 2010/11 nimmt die Zahl der neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser zu, 2015 wurden 54 Baufertigstellungen registriert. Die Nachfrage konzentriert sich sowohl auf ländlich geprägte Stadtrandlagen als auch auf Innenstadtrandlagen. In den letzten Jahren wurden Bauflächen zunehmend auf revitalisierten Brachflächen sowie Rückbauflächen im Programm Stadtumbau Ost erschlossen. Auch im Mehrfamilienhausbestand wurden 2014/15 erstmals seit mehreren Jahren wieder Neubauten realisiert.
- Die Hälfte der in Pirna vorhandenen Wohngebäude mit ca. 37% der Wohnungen wurde vor 1948 errichtet. Dabei handelt es sich v.a. um historische Gebäudebestände im Bereich der Innenstadt und in Copitz sowie die Bausubstanz der historischen Dorfkerne. Etwa ¼ der Wohngebäude mit etwa 46% der Wohnungen entstand zwischen 1949 und 1990. Dabei handelt es sich v.a. um die Altneubau- und Plattenbaubestände auf dem Sonnenstein und in Copitz. Ein weiteres Viertel des Wohngebäudebestandes mit 17% der vorhandenen Wohnungen wurde nach 1991 errichtet. Hier spiegeln sich in der räumlichen Verteilung insbesondere die Schwerpunkte des individuellen Wohnungsbaus der letzten beiden Jahrzehnte mit Standorten in den ländlichen Ortsteilen Birkwitz, Graupa, Pratzschwitz und Zehista wieder.
- Die langfristige Entwicklung der Wohnungsgrößenstruktur zeigt eine Verschiebung hin zu kleineren sowie zu größeren Wohnungen. Dabei wird die Zunahme der Anzahl kleiner Wohnungen durch den fortlaufenden Trend zur Haushaltsverkleinerung und Alterung der Bevölkerung verursacht. Die Konzentration der Neubautätigkeit auf den individuellen Ein- und Zweifamilienhausbau lässt hingegen die Anzahl der großen Wohnungen zahlenmäßig anwachsen.

- Die Allgemeinen Wohnverhältnisse und die Qualität des Wohnens in Pirna haben sich seit 1990 durch umfangreiche Sanierungs- und Neubaumaßnahmen deutlich verbessert. Die große Mehrheit der vorhandenen Wohnungen, insbesondere der Mietwohnungen, verfügt mittlerweile über eine identische Grundausstattung hinsichtlich Heizung (Zentral-, Fern-, Etagen- oder Blockheizung) und Sanitärausstattung (Bad mit Innen-WC und Badewanne/Dusche). Gleichwohl bestehen deutliche individuelle Ausstattungsdifferenzen zwischen den einzelnen Wohnungen z.B. hinsichtlich der energetischen Qualität oder den Grad der barrierefreien/barrierearmen Gestaltung.
- Insgesamt ist für den Pirnaer Mietwohnungsmarkt in den letzten Jahren eine Zunahme der Nettokaltmieten, insbesondere bei Neuvertragsmieten, zu beobachten. Der regionale Vergleich zeigt jedoch, dass das Mietniveau in Pirna mit einer Durchschnittsmiete von 5.06€/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete) noch deutlich unter dem Niveau von Dresden und auch von anderen Städten im Umfeld der Landeshauptstadt liegt.
- Bei den Baulandpreisen ist in den letzten Jahren eine deutliche Preissteigerung feststellbar. Dabei ist innerhalb der Stadt eine standörtliche Ausdifferenzierung u.a. nach der Erreichbarkeit, vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Umfeld, der städtebaulichen Gestaltung und dem sozialen Milieu im Umfeld zu beobachten. Höhere Preise (> 100€/m<sup>2</sup>) werden derzeit v.a. bei innenstadtnahen Grundstücken und Grundstücken in ländlichen rechtselbischen Ortsteilen erzielt. Im regionalen Vergleich mit anderen Städten der Region Dresden stellen sich die Baulandpreise in Pirna vergleichsweise günstig dar.
- Im Rahmen des Zensus 2011 wurde ein Leerstand von 2.200 Wohnungen bzw. 10,4% des Bestandes erfasst. Von diesen Wohnungen ist aber schätzungsweise ¼ aufgrund des Zustandes nicht vermietbar. Der marktaktive Leerstand würde demnach bei etwa 1.650 Wohnungen liegen (Leerstandsquote 8,0%). Abzüglich einer Reserve für Nebenwohnsitze und Fluktuationen ist dies ein Maß des Leerstandes, das auf gesamtstädtischer Ebene städtebaulich, wohnungswirtschaftlich und sozialpolitisch tragbar ist. In der kleinräumigen Betrachtung wird deutlich, dass die Plattenbaubestände im Stadtteil Sonnenstein/Cunnersdorf einen Schwerpunkt des Leerstandes darstellen.
- Im Rahmen des Stadtumbau Ost wurden zwischen 2004 und 2010 knapp 900 Wohnungen im Stadtgebiet rückgebaut. Schwerpunktmäßig handelte sich dabei um DDR-Plattenbaubestände und unsanierte Wohnungsbestände aus den 1930er Jahren. Aus stadtstrukturellen und bautechnologischen Gründen wurde dabei die Rückbaustrategie „von außen nach innen“ verfolgt. Die Rückbauflächen wurden schwerpunktmäßig genutzt, um die Qualität öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes und privater Freiflächen zu verbessern.

## 2 Entwicklungsplanung bis 2030

- Die Wohnungsmarktentwicklung wird auch künftig von der Dynamik der Haushaltsentwicklung bestimmt. Trotz konstanter bis wachsender Einwohnerzahl ist bis 2027 von einer leichten Schrumpfung der Haushaltszahlen (-3,2%) auszugehen. Dabei werden sich die Haushaltstypen unterschiedlich entwickeln. Die Zahl der jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird abnehmen, während die Zahl der älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und der Familienhaushalte zunehmen wird. Zudem wird auch der Trend der Haushaltsverkleinerung gestoppt, die durchschnittliche Haushaltsgröße wird bis 2027 leicht auf 2,1 Personen pro Haushalt ansteigen.
- Die Wohnungsnachfrage (Neubau) wird sich künftig noch stärker auf integrierte Wohnstandorte mit wohnungsnahen Versorgungsangeboten konzentrieren. Räumlich werden die Innenstadt und angrenzende Bereiche im Nachfragefokus stehen. Die Anforderungen an Lage, Größe und Ausstattung von Wohnungen steigen kontinuierlich. Die Bedeutung neuer Eigentumsformen wie Baugemeinschaften und Wohngruppen wird zunehmen, ebenso die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen durch ältere Menschen, einkommensschwache Berufsgruppen und auch Familien.
- Die im Bestand vorhandenen Wohnungen sind nur teilweise geeignet, die künftigen Wohnwünsche und Nachfragetrends zu befriedigen. Durch den hohen Anteil an zu DDR-Zeiten errichteten Wohnungen (46% des Bestandes) ist der Geschosswohnungsbau zu homogen strukturiert. Die räumliche Konzentration dieser Bestände auf einige wenige Wohnlagen und die nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsgrößen und Zuschnitte verursachen eine Lücke zwischen Angebot und Nachfrage, die teilweise durch Sanierung/Umgestaltung des Bestandes geschlossen werden kann. Es besteht eine wachsende Nachfrage v.a. nach familien- und altersgerechten Wohnformen, die auch den innerstädtischen (Ersatz-) Neubau in Ergänzung des Wohnungsbestandes notwendig macht. In der Prognose wird zwischen 2012 und 2027 ein Wohnungsneubaubedarf von reichlich 500 Haushalten gesehen. Davon entfallen knapp 400 Haushalte auf Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) und reichlich 100 Haushalte auf Mehrfamilienhäuser.
- Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Pirna-Dohma werden bis 2022 als Teil der Stadtentwicklungsstrategie „40.000+“ neue Wohnbauflächen für ca. 450 Bauplätze (vorrangig für Ein- und Zweifamilienhäuser) ausgewiesen. Sollte die Baulandnachfrage auch über 2022 hinaus deutlich anhalten, ist bedarfsgerecht die Bereitstellung weiterer Baulandflächen vorzubereiten.
- In der künftigen Baulandentwicklung liegt der Schwerpunkt auf der Innenentwicklung. Künftige Neubauvorhaben sollen vorrangig durch innere Verdichtung und Erschließung von Baulücken, Erschließung bereits gesicherter Flächen in B-Plan-Gebieten und Umnutzung von Brachflächen realisiert werden. Ein Teil dieser Standorte ist auch für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geeignet. Die hier verzeichnete Nachfrage soll künftig aber auch durch die fortlaufende Sanierung leer stehender Gebäude erfolgen. Der Fokus wird dabei auf der Wiedernutzung besonders erhaltenswerter Denkmalsubstanz in den verdichteten Stadtbereichen liegen.

- Grundsätzlich ist langfristig ein weiterer Anstieg des strukturellen Wohnungsleerstandes nicht auszuschließen. Unter Beachtung von Wohnwünschen und Nachfragetrends sind zu DDR-Zeiten errichtete (Miet)Wohnungsbestände sowie (Miet)Wohnungsbestände in unattraktiven Lagen, aber auch ältere Wohngebiete in peripherer Lage und mit unzeitgemäßer Bausubstanz vom Leerstand besonders bedroht. Gleichzeitig sind die derzeit leer stehenden Wohnungen aber oftmals barrierearm gestaltet und stellen in Verbindung mit den infrastrukturellen Angeboten im Wohnumfeld gerade für ältere Menschen eine wichtige Angebotsreserve dar.
- Sollte es, wie bereits in den Jahren nach 2000, zu einer Verstetigung des strukturellen Leerstandes kommen, wird ein Rückbau dauerhaft leer stehender Bestände unumgänglich sein. Die Stadt Pirna wird dabei die bereits praktizierte Rückbaustrategie „von außen nach innen“ weiter verfolgen.
- Die steigenden Lebenserwartungen und der Anstieg des Anteils älterer Menschen an der Bevölkerung und die damit verbundene Zunahme von Mobilitätseinschränkungen wird zu einer erhöhten Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum führen. Ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung der nächsten Jahre stellt deshalb die bedarfsgerechte Umgestaltung und Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes sowie die Sicherstellung der Versorgungsstrukturen der Nahversorgung in den Wohnquartieren dar.
- Ziel der Stadtentwicklung der nächsten Jahre ist es, auch weiterhin ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen in allen Preissegmenten bereit zu stellen. Ein Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Sicherstellung von bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum. Hierbei kommt der Städtischen Wohnungsgesellschaft (WGP) und den in Pirna ansässigen Wohnungsgenossenschaften eine besondere Bedeutung zu. Sie sichern bereits heute die soziale Wohnraumversorgung und preisgünstige Mieten. Darüber hinaus sind sie wichtige Akteure im Stadtumbau, bei der Weiterentwicklung der Stadtquartiere, der Entschärfung städtebaulicher und sozialer Brennpunkte, der Integration von Migranten und der energetischen Sanierung des Wohnungsbestandes.

## 3 Quellen und Karten

### Quellen und konzeptionelle Grundlagen

- Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hg.): Die Generationen über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Berlin 2006
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen kompakt 07/2015. Bonn 2015
- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.: Wohntrends 2030. Berlin 2013
- Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Wohngeld- und Mietenbericht 2014. Berlin 2015
- Andreas Büscher, Stefanie Emmert, Klaus Hurrelmann: Die Wohnvorstellungen von Menschen verschiedener Altersgruppen. Bielefeld 2009
- Rainer Danielzyk et.al.: Wohnstandortentscheidungen von Familien mit Kindern: Trendverschiebungen im Zuge der Spätmoderne. Dortmund Bonn 2012
- Empirica: Schwarmverhalten in Sachsen – eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wandlungsmuster. Berlin/Bonn/Leipzig 2016
- Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden: Wohnbauflächenprognose Erlebnisregion Dresden 2027. Bericht und Anhang. Dresden 2015
- Sächsische Aufbaubank: Wohnungsbaumonitoring 2014 /2015. Perspektiven und Trends auf dem sächsischen Wohnungsmarkt. Dresden 2014
- Sächsisches Staatsministerium des Innern: Wohnungspolitisches Konzept Wohnen in Sachsen 2020. Dresden 2014
- Statistisches Landesamt Sachsen: Ergebnisse des Zensus 2011 in Sachsen (online-Information unter <https://www.statistik.sachsen.de/html/869.htm>)
- Stadt Pirna: Konzept Baulandbereitstellung 2020. Pirna 2015 (Beschlussfassung vom 17.03.2015, BVL-15/0147-61.1)
- Stadt Pirna: Mietspiegel 2014. Pirna 2013 (Beschlussfassung vom 17.12.2013, BVL-13/0805-61.1)
- Wüstenrot Stiftung (Hg.): Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden. Ludwigsburg 2008

### Karten

- Wohnraumentwicklung 1990 - 2015 (2 Blätter)
- Anteil von Ein- und Mehrfamilienhäusern am Gebäudebestand (Stadtviertel) nach Zensus 2011
- Leerstandsquote (Stadtviertel) nach Zensus 2011
- Plangebiete der Stadt Pirna
- Wohnungsbaupotentiale
- Baulandbereitstellung 2015 – 2020 (2 Blätter)