

# Symposium Wohnkonzept der Landeshauptstadt Dresden 2017

6. April 2017

Willkommen zur Arbeitsgruppe 1

**Wer benötigt welche Informationen  
über den Wohnungsmarkt?**

Moderation  
Dr. Jan Glatter  
Stadtplanungsamt Dresden

Landeshauptstadt  
Dresden



Dresden.  
Dresdner

# Arbeitsgruppe 1

## Wer benötigt welche Informationen über den Wohnungsmarkt?

### Ziele der Arbeitsgruppe

1. Informationen darüber geben, mit welchen Methoden und Daten die Stadt Dresden sich der Aufgabe stellt, einen umfassenden und aktuellen Überblick über die Entwicklung des Wohnungsmarktes zu sichern
2. Teilnehmern Rückfragen zur aktuellen Wohnungsmarktentwicklung und Methoden der Wohnungsmarktentwicklung ermöglichen
3. Hinweise zur Verbesserung der Instrumente der Wohnungsmarktbeobachtung erörtern

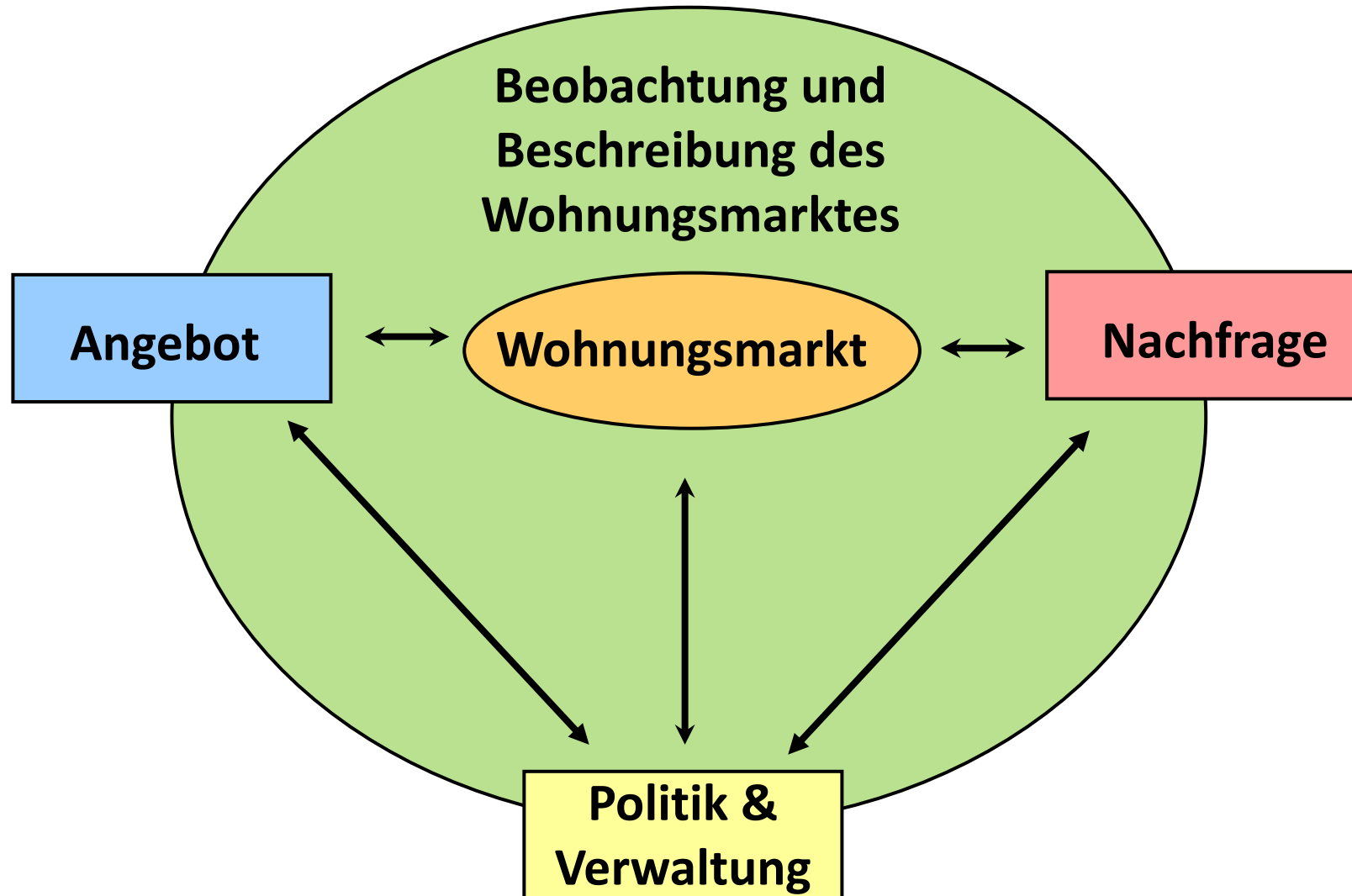
# Arbeitsgruppe 1

## Wer benötigt welche Informationen über den Wohnungsmarkt?

### Ablauf AG 1

- Was macht die Stadtverwaltung, um die Entwicklung des Wohnungsmarktes zu beobachten und zu analysieren?
- Wie gestaltet sich die Wohnungsmarktsituation in Dresden aus Sicht der Mieter? – aktuelle Ergebnisse der Kommunalen Bürgerumfrage
- Fragen / Diskussion
- Wie kann die Beobachtung des Wohnungsmarktes in Dresden verbessert werden?
- Wer benötigt welche Informationen über den Dresdner Wohnungsmarkt in welcher Form?

# Komponenten und Trends des Wohnungsmarktes



# Struktur der Wohnungsmärkte und Marktbeobachtung

## Wohnungs- Angebot

- Wohnungsbestand
- Wohnungsbau
- Eigentumsstruktur
- Wohnungsgrößenstruktur
- Wohnungszustand
- Baualter der Wohnungen

## Wohnungs- Markt

- Wohnungsleerstand
- Eigentumspreise
- Mieten
- Mietbelastung

## Teilwohnungs- Märkte

- Einkommensschwache
- Studierende
- Familien
- Ältere
- Menschen mit Behinderung

## Wohnungs- Nachfrage

- Einwohner
- Haushalte
- Wanderungen
- Umzüge
- Altersstruktur
- Einkommen
- Wohnzufriedenheit
- Wohnwünsche

# Ziele der Wohnungsmarktbeobachtung

- aktuelle Daten zur Marktentwicklung - für Alle die gleichen Daten
- Frühwarnsystem zu kritischen Entwicklungen
- Voraussetzung für bedarfsgerechtes Handeln der Wohnungsmarktakeure
- Evaluierung der Wirksamkeit von Maßnahmen, Konzepten, Investitionen, Förderprogrammen



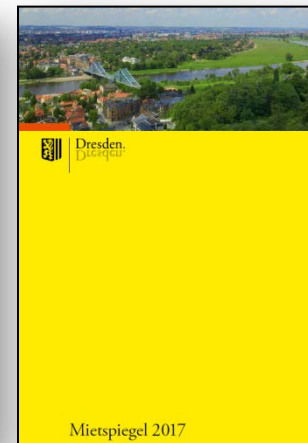
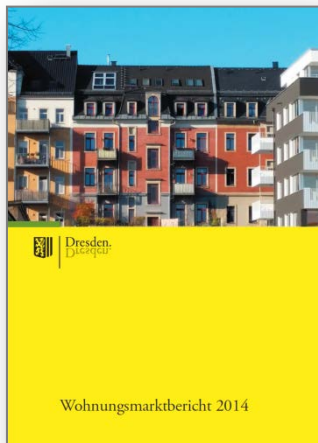
# Wohnungsmarktbeobachtung in Dresden

## Datenquellen

- Amtliche Kommunalstatistik
- Mieterbefragungen
- Vermieterbefragungen
- Auswertung von Immobilienportalen
- Auftragsstudien

## Veröffentlichungen

- Wohnungsmarktbericht
- Dresdner Mietspiegel
- Schlüssiges Konzept
- Wohnungsmarktbarometer
- Wohnbauflächenprognose
- Kommunale Bürgerumfrage



# Steckbrief – Wohnungsmarkt Dresden

- Wohnungsbestand 2016: 298.000 (inkl. Heime) – leicht steigend
- Wohnungsneubau 2016: 2.600 Wohnungen - steigend
- Wohnungszustand 2016: 18% Neubau nach 1990, 77% sanierte Wohnungen
- Wohnungsanbieter 2016: 60.000 Whg. der Genossenschaften, 38.000 Whg. Vonovia
- selbstnutzende Eigentümer 2016: 16% – 47.7000 Wohnungen

## Angebot

- Einwohner 2016: 553.000 – steigend
- Haushalte 2015: 298.000 – steigend – durchschnittliche Haushaltsgröße 1,8 – stabil
- Zuwanderung 2016: 35.800 davon 10.200 Ausland, 6.900 Sachsen, 6.500 Umland
- Abwanderung 2016: 32.500 davon 4.500 Ausland, 6.300 Sachsen, 7.400 Umland
- natürliche Bevölkerungsentwicklung 2016: + 1.200

## Nachfrage

- Wohnungsleerstand 2015: 6,5%, davon 2,5% struktureller Leerstand – sinkend
- Mietpreise 2016: Bestand 5,96 €/m<sup>2</sup>, Neuvertrag 7,05 Euro/m<sup>2</sup>, Neubau 10,25 €/m<sup>2</sup> - steigend
- Eigentumspreise 2016: EZH-Bauland 220 €/m<sup>2</sup>, MFH-Neubau 3.070 €/m<sup>2</sup>- steigend
- Belegungsgebundene Wohnungen 2016: 10.000 – stabil

## Markt





→ Ausgewählte Ergebnisse

Dr. Holger Oertel  
Kommunale Statistikstelle

# Wohnungsmarktbeobachtung und Kommunikation im Entwurf zum Dresdner Wohnkonzept 2017

## Ziele

Erhalt eines ausgewogenen Wohnungsmarktes hinsichtlich Angebot und Nachfrage

Sicherung der Beratung und Wohnungsversorgung für besondere Bedarfsgruppen

Erhaltung und Weiterentwicklung der Lebensqualität im Wohnumfeld und in der Nachbarschaft (inklusive Quartiersentwicklung)

**Fortführung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und kontinuierliche Kommunikation mit den Wohnungsmarktakteuren**



## Instrumente (Auswahl)

### Wohnungsmarktbeobachtung

- Dresdner Mietspiegel (alle 2 Jahre)
- Schlüssiges Konzept zu den Kosten der Unterkunft (alle 2 Jahre)
- Wohnungsmarktbericht (alle 2 bis 3 Jahre)
- Wohnungsmarktbarometer (alle 2 bis 3 Jahre)
- Wohnungsmarktprognose (alle 2 bis 3 Jahre)

### Kommunikation

- kontinuierliche Kommunikation mit lokalen Wohnungsmarktakteuren (z. B. Runder Tisch Wohnen)
- Stärkung der Wohnungsmarktregion: Fachtagung, Regionalkonzept Wohnen

# Entwicklung der Wohnungsmarktbeobachtung in Dresden

Kommunale Bürgerumfrage 1993, 1995, 1996, 1999, 2002, 2005, 2007, 2010, 2012, 2014, 2016

Mietspiegel 1998, 2002, 2004, 2006, 2008, 2010, 2013, 2015, 2017

Wohnungsmarktbericht 2006, 2009, 2011, 2014

Wohnungsmarktbarometer 2006, 2009, 2011, 2014

Wohnbauflächenprognose 2010, 2012, 2016

Schlüssiges Konzept 2011, 2013, 2015, 2017

# typische Probleme der Wohnungsmarktbeobachtung

- „Datenfriedhöfe“
- Abhängigkeiten von Datenlieferungen
- nicht nur Beschreiben – auch interpretieren



# Umsetzung der Wohnungsmarktbeobachtung

- sinnvolle Auswahl von Indikatoren
- kontinuierliche Datenerfassung und Datenauswertung
- nachvollziehbare und wissenschaftlich qualifizierte Methoden
- Auskunftspflicht
- regelmäßige Publikationen – dabei Unterscheidung zwischen
  - Kurzinformationen
  - umfassenden Berichterstattungen

