



Ergebnisbericht zur Wohnpotenzial- analyse für die Region Dresden

FR-Regio Projekt „Intensivierung der Kooperation zur Entwicklung
des europäischen Halbleiterstandortes Region Dresden“

Korrigierte Schlussfassung vom Juli 2025

Auftraggeberin

Landeshauptstadt Dresden

Amt für Stadtstrategie, Internationales und Bürgerschaft

PF 12 00 20
01001 Dresden



Erlebnisregion Dresden

Büro der Erlebnisregion Dresden beim Amt für Stadtplanung
und Mobilität der Stadt Dresden

PF 12 00 20
01001 Dresden



Auftragnehmerin

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Am Waldschlösschen 4
01099 Dresden

T +49 351 2105-0
F +49 351 2105-111
dresden@ke-mitteldeutschland.de
www.ke-mitteldeutschland.de



Bearbeiter/-innen:

Joris Schofenberg (Projektleiter)
Seline Antl
Claudia Bauer
Michael Kroll
Thomas Walther



Das Projekt wird gefördert durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung auf Grundlage der Richtlinie FR-Regio. Diese Maßnahme wird mitfinanziert durch Steuermittel auf Grundlage des vom Sächsischen Landtag beschlossenen Haushaltes.

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG	1
2. STRUKTUR DES UNTERSUCHUNGSRAMES.....	2
2.1 BETRACHTUNGSRAUM	2
2.2 VERKEHRSANBINDUNGEN.....	2
2.3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....	3
2.4 NEUBAUTÄTIGKEIT	4
3. ERLÄUTERUNG DER HERANGEHENSWEISE.....	5
3.1 BETEILIGUNGSSTRUKTUR.....	5
3.2 DURCHFÜHRUNG DER DATENABFRAGE	5
3.3 ERGÄNZENDE ANNAHMEN	6
4. WOHNPOENZIALE IM UNTERSUCHUNGSRaum.....	7
4.1 RECHTSWIRKSAME BEBAUUNGSPLÄNE	8
4.2 BEBAUUNGSPLÄNE IN AUFSTELLUNG	9
4.3 GENEHMIGTE FLÄCHENNUTZUNGSPLÄNE	10
4.4 SONSTIGE INNERÖRTLICHE PERSPEKTIVFLÄCHEN.....	11
4.5 INNENBEREICH NACH § 34 BAUGB.....	11
4.6 OBJEKTBEZOGENER KLEINTEILIGER AUS- UND UMBAU	13
4.7 LEERSTAND.....	14
4.8 ZWISCHENERGEBNIS.....	15
5. WOHNPOENZIALE IN DER REGION DRESDEN UNTER BEACHTUNG DER VERKEHRlichen ERREICHBARKEITEN	16
5.1 BETRACHTUNG DER WOHNPOENZIALE UNTER GESICHTSPUNKTEN DES MOTORISIERTEN INDIVIDUALVERKEHRS	16
5.2 BETRACHTUNG DER WOHNPOENZIALE UNTER GESICHTSPUNKTEN DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS.....	21
5.3 ZWISCHENERGEBNIS.....	26
6. ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT	27
ANLAGEN	28
ANLAGE 1: BEVÖLKERUNGSDATEN DER REGION DRESDEN	
ANLAGE 2: FORMULAR ZUR DATENABFRAGE	

PLANVERZEICHNIS

PLAN 1: RÜCKMELDUNGEN DER KOMMUNEN	NACH S. 6
PLAN 2: AKTIVIERBARE WOHNPOENZIALE BIS 2035 – ÜBERSICHT	NACH S. 15
PLAN 3: AKTIVIERBARE WOHNPOENZIALE BIS 2035 – WOHNPOENZIALKATEGORIEN	NACH S. 15
PLAN 4: AKTIVIERBARE WOHNPOENZIALE BIS 2035 NACH ERREICHBARKEIT MIV	NACH S. 26
PLAN 5: AKTIVIERBARE WOHNPOENZIALE BIS 2035 NACH ERREICHBARKEIT ÖPNV ..	NACH S. 26

TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN JAHREN 2023 BIS 2040	S. 3
TABELLE 2: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN JAHREN 2023 BIS 2040 NACH ZENTRALÖRTLICHER FUNKTION	S. 4
TABELLE 3: ABSOLUTE UND AKTIVIERBARE WOHNPOENZIALE AUS KATEGORIE „RECHTSWIRKSAME BEBAUUNGSPLÄNE“	S. 8
TABELLE 4: ABSOLUTE UND AKTIVIERBARE WOHNPOENZIALE AUS KATEGORIE „BEBAUUNGSPLÄNE IN AUFSTELLUNG“	S. 9
TABELLE 5: ABSOLUTE UND AKTIVIERBARE WOHNPOENZIALE AUS KATEGORIE „GENEHMIGTE FLÄCHENNUTZUNGSPLÄNE“	S. 10
TABELLE 6: ABSOLUTE UND AKTIVIERBARE WOHNPOENZIALE AUS KATEGORIE „SONSTIGE INNERÖRTLICHE PERSPEKTIVFLÄCHEN“	S. 11
TABELLE 7: ABSOLUTE UND AKTIVIERBARE WOHNPOENZIALE AUS KATEGORIE „INNENBEREICH NACH § 34 BAUGB“	S. 12
TABELLE 8: ABSOLUTE UND AKTIVIERBARE WOHNPOENZIALE AUS KATEGORIE „INNENBEREICH NACH § 34 BAUGB “ UNTER BERÜCKSICHTIGUNG ZUSÄTZLICHER ANNAHMEN	S. 12
TABELLE 9: ABSOLUTE UND AKTIVIERBARE WOHNPOENZIALE AUS KATEGORIE „OBJEKTBEZOGENER KLEINTEILIGER AUS- UND UMBAU“	S. 13
TABELLE 10: ABSOLUTE UND AKTIVIERBARE WOHNPOENZIALE AUS KATEGORIE „OBJEKTBEZOGENER KLEINTEILIGER AUS- UND UMBAU“ UNTER BERÜCKSICHTIGUNG ZUSÄTZLICHER ANNAHMEN	S. 13
TABELLE 11: HERLEITUNG DER AKTIVIERBAREN WOHNPOENZIALE AUS LEERSTAND	S. 15
TABELLE 12: ZUSAMMENFASSUNG ALLER BIS 2035 AKTIVIERBAREN WOHNPOENZIALE	S. 15
TABELLE 13: ZUORDNUNG DER KOMMUNEN NACH FAHRZEITEN MIT DEM MIV ZUM STANDORT AIRPORTPARK	S. 16
TABELLE 14: MIV-ERREICHBARKEIT DER AKTIVIERBAREN WOHNPOENZIALE (IN WE) BIS 2035 – DRESDEN UND REGION	S. 17
TABELLE 15: MIV-ERREICHBARKEIT DER AKTIVIERBAREN WOHNPOENZIALE (IN WE) BIS 2035 – NACH ZENTRALÖRTLICHER FUNKTION	S. 18
TABELLE 16: MIV-ERREICHBARKEIT DER AKTIVIERBAREN WOHNPOENZIALE (IN WE) BIS 2035 – NACH EINZELNEN WOHNPOENZIALKATEGORIEN	S. 20
TABELLE 17: ZUORDNUNG DER KOMMUNEN NACH FAHRZEITEN MIT DEM ÖPNV ZUM STANDORT AIRPORTPARK	S. 20
TABELLE 18: ÖPNV-ERREICHBARKEIT DER AKTIVIERBAREN WOHNPOENZIALE (IN WE) BIS 2035 – DRESDEN UND REGION	S. 22
TABELLE 19: ÖPNV-ERREICHBARKEIT DER AKTIVIERBAREN WOHNPOENZIALE (IN WE) BIS 2035 – NACH ZENTRALÖRTLICHER FUNKTION	S. 23
TABELLE 20: ÖPNV-ERREICHBARKEIT DER AKTIVIERBAREN WOHNPOENZIALE (IN WE) BIS 2035 – NACH EINZELNEN WOHNPOENZIALKATEGORIEN	S. 25
TABELLE 21: ERREICHBARKEIT DER AKTIVIERBAREN WOHNPOENZIALE (IN WE) BIS 2035 – DIFFERENZIERT NACH MIV UND ÖPNV	S. 26

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	UNTERSUCHUNGSGEBIET DER WOHNPOENZIALANALYSE	S. 2
ABBILDUNG 2:	DARSTELLUNG DER NEUBAUTÄTIGKEIT IM UNTERSUCHUNGSRAUM IM ZEITRAUM 2014 BIS 2023	S. 4
ABBILDUNG 3:	ERREICHBARKEITEN DES AIRPORTPARKS MIT DEM MOTORISIERTEN INDIVIDUALVERKEHR (MIV) NACH STADTTEILEN IN DRESDEN UND GEMEINDEN IM UNTERSUCHUNGSRAUM 2024	S. 17
ABBILDUNG 4:	DARSTELLUNG DER ERREICHBARKEIT DER AKTIVIERBAREN WOHNPOENZIALE MIT DEM MIV IN DRESDEN UND DER REGION	S. 18
ABBILDUNG 5:	DARSTELLUNG DER ERREICHBARKEIT DER AKTIVIERBAREN WOHNPOENZIALE MIT DEM MIV NACH ZENTRALÖRTLICHER FUNKTION.....	S. 19
ABBILDUNG 6:	DARSTELLUNG DER WOHNPOENZIALE (WE) IN ABHÄNGIGKEIT DER ERREICHBARKEIT MIT DEM MIV.....	S. 20
ABBILDUNG 7:	ERREICHBARKEITEN DES AIRPORTPARKS MIT DEM ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV) NACH STADTTEILEN IN DRESDEN UND GEMEINDEN IM UNTERSUCHUNGSRAUM 2024.....	S. 22
ABBILDUNG 8:	DARSTELLUNG DER ERREICHBARKEIT DER AKTIVIERBAREN WOHNPOENZIALE MIT DEM ÖPNV IN DRESDEN UND DER REGION.....	S. 23
ABBILDUNG 9:	DARSTELLUNG DER ERREICHBARKEIT DER AKTIVIERBAREN WOHNPOENZIALE MIT DEM ÖPNV NACH ZENTRALÖRTLICHER FUNKTION	S. 24
ABBILDUNG 10:	DARSTELLUNG DER WOHNPOENZIALE (WE) IN ABHÄNGIGKEIT DER ERREICHBARKEIT MIT DEM ÖPNV.....	S. 25

1. Anlass und Zielsetzung

Im Nordraum Dresdens wird mit dem Bau der ESMC-Halbleiterfabrik (European Semiconductor Manufacturing Company als Unternehmenskooperation von TSMC, Bosch, Infineon und NXP Semiconductors) und durch die geplanten Erweiterungen bereits ansässiger Mikroelektronik-Unternehmen inkl. entsprechender Zulieferindustrie und Serviceunternehmen der Halbleiterstandort von europaweiter Bedeutung nochmals erweitert. In diesem Zusammenhang wird mit einem Zuzug von Fachkräften und einem Einwohnerwachstum in der Region Dresden gerechnet.

Zielsetzung der vorliegenden Studie ist es, auf der Grundlage des aktuell zur Verfügung stehenden Wohnraums die kurz- bis mittelfristig vorhandenen Wohnpotenziale zu ermitteln. Als kurz- bis mittelfristige Wohnpotenziale werden in dieser Analyse aktivierbare Potenziale bis zum Jahr 2035 angenommen.

Die Studie ist Teil des Projektes „Intensivierung der Kooperation zur Entwicklung des europäischen Halbleiterstandortes Region Dresden“, welches im Rahmen der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Förderung der Regionalentwicklung (FR-Regio) durchgeführt wird. Neben der hier vorliegenden Wohnpotenzialanalyse werden im Projekt auch eine Gewerbeflächenanalyse, eine Studie zur Arbeitskräfteentwicklung sowie eine Machbarkeitsuntersuchung zur regionalen Kooperation grundlegende Ergebnisse liefern, welche in der Gesamtschau einen abgestimmten Vorschlag zur intensivierten Kooperation aus Städten und Gemeinden der Region Dresden liefern soll.

Im Vergleich zum Motorisierten Individualverkehr (MIV) ist der Standort über den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aktuell deutlich weniger günstig erreichbar. Das ESMC-Werk ist nicht direkt an den regionalen Bahnverkehr angebunden. Die nächstgelegenen S-Bahnhöfe sind Dresden-Flughafen (etwa 3 km entfernt) und Dresden-Klotzsche (etwa 4,5 km entfernt). Von beiden Bahnhöfen gibt es direkte Verbindungen nach Pirna (S 2) und Kamenz (S 8). Über den Dresdner Hauptbahnhof sind außerdem die Linien S 3 nach Freiberg und S 1 nach Meißen bzw. Schöna erreichbar.

Aktuell ist einzig die von den Dresdner Verkehrsbetrieben betriebene Buslinie 78 (Wilschdorf–Ottendorf-Okrilla) direkt an den Airportpark (Haltestelle Gewerbegebiet Airportpark) angebunden. Weitere Buslinien des Dresdener Stadtbusverkehrs (70, 77, 80) sowie des Regionalbusverkehrs (522, 769) bieten Anbindungen in das nahe Umfeld des Airportparks bzw. sind wichtige Verbindungen zum schienengebundenen Nah- und Regionalverkehr. Über diese Verknüpfungen bestehen somit auch Anschlüsse an die Straßenbahnlinien 7 (Weixdorf–Pennrich) und 8 (Hellerau–Südvorstadt).

Über die Bahnhöfe Dresden-Hauptbahnhof und Dresden-Neustadt ist eine überregionale Anbindung an die Bahnstrecken Leipzig–Riesa–Dresden, Dresden–Freiberg–Chemnitz, Dresden–Bautzen–Görlitz, Dresden–Berlin, Dresden–Zittau–Liberec (CZ) gegeben.

2.3 Bevölkerungsentwicklung

Im Untersuchungsraum leben mit Stand zum Dezember 2023 insgesamt **1.179.827 Personen** (siehe Anlage 1). Dies entspricht einem Anteil von 29 Prozent der Bevölkerung des Freistaates Sachsen. Die Landeshauptstadt Dresden ist mit einer Bevölkerungszahl von 566.222 die bevölkerungsreichste Stadt. Weitere größere Städte (> 15.000 EW) sind Bautzen, Coswig, Freiberg, Freital, Großenhain, Heidenau, Kamenz, Meißen, Pirna, Radeberg, Radebeul und Riesa. Ca. 23 Prozent der Bevölkerung des Untersuchungsgebietes lebt in kleineren Städten und Gemeinden (≤ 15.000 EW).

Die Bevölkerungszahlen sind nach der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes bis zum Jahr 2040 rückläufig. Für das Untersuchungsgebiet ist nach dieser Berechnung ein Rückgang von insgesamt 24.297 Einwohnenden zu erwarten. In diesen Betrachtungen ist jedoch nicht der zu erwartende Zuzug durch die ESMC-Ansiedlung berücksichtigt.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2023 bis 2040

	Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2023 bis 2040		
	Freistaat Sachsen	Landeshauptstadt Dresden	Untersuchungsgebiet
Bevölkerung IST-Stand (31.12.2023)	4.054.689	566.222	1.179.827
Bevölkerungsvorausberechnung 2040	3.894.690	577.940	1.155.330

Anmerkung: Verwendet wurde Variante 1 der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040; abrufbar unter: <https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/bevoelkerungsvorausberechnung.html> (Datenzugriff: 07.03.2025)

Aus raumordnerischer Sicht gibt es im Betrachtungsraum 42 Kommunen ohne zentralörtliche Funktion, 16 Grundzentren bzw. grundzentrale Gemeindeverbünde, elf Mittelzentren sowie Dresden und Bautzen als Oberzentrum bzw. Teil eines oberzentralen Städteverbundes. Die Betrachtung der Bevölkerungszahlen zeigt, dass der größte Anteil an Einwohnenden in den Ober- und Mittelzentren lebt. Dies stellt sich auch bei der Vorausbetrachtung dar. Jedoch ist bei der Bevölkerungsvorausbetrachtung festzustellen, dass die Zahl der Einwohnenden in den Grund- und Mittelzentren sowie Gemeinden ohne Zentralität abnehmen wird. Für die Oberzentren ist hier jedoch ein Zuwachs zu erwarten.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2023 bis 2040 nach zentralörtlicher Funktion

	Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2023 bis 2040				Summe
	Grundzentren	Mittelzentren	Oberzentren	Ohne zentralörtl. Funktion	
Bevölkerung IST-Stand (31.12.2023)	115.680	300.304	604.261	159.582	1.179.827
Bevölkerungsvorausberechnung 2040	109.350	282.790	610.810	152.380	1.155.330

Anmerkung: Verwendet wurde Variante 1 der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040; abrufbar unter: <https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/bevoelkerungsvorausberechnung.html> (Datenzugriff: 07.03.2025)

2.4 Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit der vergangenen zehn Jahre führte im Untersuchungsraum zu einem Zuwachs von 32.768 neu gebauten Wohnungen. Davon wurden ca. 63 Prozent der Wohnungen in Dresden gebaut. Auf die weiteren größeren Städte mit über 15.000 Einwohnenden entfallen rund 19 Prozent der Neubauten, auf die sonstigen Gemeinden im Untersuchungsraum rund 18 Prozent.¹

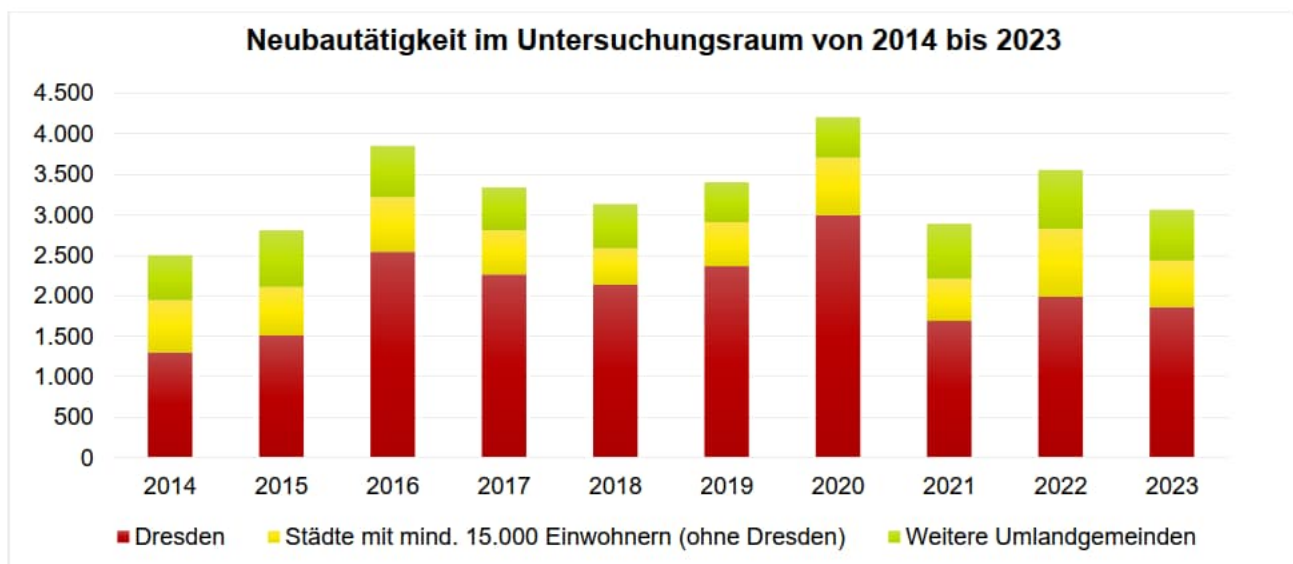


Abbildung 2: Darstellung der Neubautätigkeit im Untersuchungsraum im Zeitraum 2014 bis 2023 © Statistisches Landesamt Sachsen; eigene grafische Aufarbeitung (KEM)

¹ Daten zur Neubautätigkeit aus GENESIS-Datenbank des Statistischen Landesamtes Sachsen

3. Erläuterung der Herangehensweise

3.1 Beteiligungsstruktur

Die Studie wurde durch eine interne Steuergruppe aus Vertreter/-innen der auftraggebenden Landeshauptstadt Dresden und der mit der Untersuchung beauftragten KEM GmbH begleitet. Die Steuergruppe stimmte sich regelmäßig zu den Ergebnissen und der Herangehensweise ab. Zusätzlich wurde der Arbeitsstab der Erlebnisregion Dresden am Prozess beteiligt und durch zwei Zwischenpräsentationen zum Arbeitsstand unterrichtet.

Die Kommunen wurden durch zwei Infoveranstaltungen (online) am 10. und 15. Oktober 2024 zum Projekt und zur direkten Einbeziehung mittels konkreter Datenabfrage informiert. Zu den beiden Terminen wurden die Vorgehensweise und Details der Abfrage erläutert. Es erfolgte zudem eine schriftliche Ankündigung des Beteiligungsformats seitens der Landeshauptstadt Dresden und der Erlebnisregion Dresden in Form eines Bürgermeisteranschreibens.

Eine abschließende Vorstellung und Diskussion der in der Wohnpotenzialanalyse festgestellten Ergebnisse fand am 12. Mai 2025 zur Regionalkonferenz „Wohnen“ vor beteiligten Akteuren statt. Während und im Nachgang der Veranstaltung hatten die Vertreter der beteiligten Kommunen und Institutionen die Möglichkeit, zu den vorgestellten Ergebnissen Stellung zu nehmen.

3.2 Durchführung der Datenabfrage

Die Grundlage der Untersuchung der Wohnpotenziale in der Region Dresden war eine Excel-basierte Datenabfrage bei den Kommunen des Betrachtungsraums. Die Datenabfrage wurde von der KEM GmbH erarbeitet und in der Steuergruppe auf Plausibilität und Verständlichkeit geprüft.

Die Datenabfrage wurde in sechs Wohnpotenzialkategorien unterteilt, welche tabellarisch aufgearbeitet als Formular an die Kommunen per E-Mail zur Abfrage übersandt wurde (siehe Anlage 2). Die Datenermittlung wurde im Zeitraum vom 15. Oktober bis Ende November 2024 durchgeführt. Die erhobenen und rückgemeldeten Daten (per E-Mail) wurden anschließend in eine tabellarische Gesamtübersicht zur Datenauswertung überführt.

Die Kommunen waren dazu angehalten, in den jeweiligen Kategorien Angaben zu den vorhandenen Wohnpotenzialen nach Stadt- bzw. Ortsteilen aufgeschlüsselt zu benennen und jeweils eine konkrete Zahl an vorhandenen und aktivierbaren Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 zu liefern. Je nach Abfragekategorie waren weitere Angaben bzgl. der Art der Bebauung durch Auswahlfelder zu tätigen. Zur Nennung von Beispielen und für zusätzliche Hinweise waren Felder zur freien Eingabe in der Spalte „Anmerkungen/Hinweise“ in der Abfragetabelle enthalten. Jede Kategorie enthielt zudem die Abfrage zur Wahrscheinlichkeit der Realisierung bis 2035 (Aktivierbarkeit)² in Prozent (0 bis 100 Prozent) bzw. als Zahl der Wohneinheiten.

² Da ein Großteil der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale nicht kurzfristig realisiert werden kann – etwa aufgrund unterschiedlich langer Planungsphasen, Genehmigungsverfahren, Erschließungsmaßnahmen und baulicher Umsetzungen – wurde die Aktivierungsperspektive bis zum Jahr 2035 erhoben. Diese zeitliche Eingrenzung bietet eine erste Orientierung, um das kurz- bis mittelfristig aktivierbare Gesamtpotenzial abzuschätzen und es dem in einer separaten Studie zu ermittelnden Wohnraumbedarf – u. a. infolge des Beschäftigungswachstums am Halbleiter- und Technologiestandort im Dresdner Norden – gegenüberzustellen.

Nach der Übermittlung der Daten durch die Kommunen erfolgte seitens des Bearbeitungsteams der KEM GmbH eine intensive Kommunikation mit den zuständigen Ansprechpersonen in den Städten und Gemeinden. Auftretende Fragen und kommunenspezifische Besonderheiten wurden individuell per Telefon und E-Mail geklärt. Eventuell notwendige tiefergehende Recherchen wurden u. a. mit dem sächsischen Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) verifiziert und stichprobenartig durch die Recherche nach Stadtentwicklungskonzepten etc. nachvollzogen. Zudem wurden die zahlenmäßigen Angaben der Kommunen auf ihre Plausibilität überprüft und wenn notwendig vereinzelte fehlerhafte Eintragungen in Abstimmung mit den Ansprechpersonen in den betreffenden Kommunen korrigiert.

Neben den sechs Abfragekategorien, für die eine Datenlieferung durch die Städte und Gemeinden erforderlich war, wurden zur Ermittlung des Potenzials aus leerstehendem Wohnraum die Zensusdaten zum Stichtag 15. Mai 2022 herangezogen. Diese Daten wurden auf den Untersuchungsraum gefiltert und anschließend gemeinsam mit der Steuergruppe im Hinblick auf ihre Anwendbarkeit für den Analysezweck geprüft und diskutiert.

3.3 Ergänzende Annahmen

Trotz hoher Mitwirkungsbereitschaft der Kommunen haben sich nicht alle 71 Städte und Gemeinden des festgelegten Betrachtungsraums an der Datenabfrage beteiligt bzw. keine vollständigen Daten geliefert. Vor diesem Hintergrund wurde im Projektverlauf gemeinsam festgelegt, dass ergänzende Annahmen zur Ermittlung der tatsächlich vorhandenen Wohnpotenziale in der Region zu treffen sind.

Es kann davon ausgegangen werden, dass Wohnpotenziale im Innenbereich nach § 34 BauGB (Lückenbebauung) und auch objektbezogene Wohnpotenziale durch kleinteiligen Aus- und Umbau in allen 71 Städten und Gemeinden vorhanden sind. Aus diesem Grund wurden die aus der Datenabfrage ermittelten Daten um weitere angenommene Daten ergänzt. Eine Erläuterung der Annahmen erfolgt in den Abschnitten 4.5 und 4.6.

Da der Leerstand in allen Städten und Gemeinden ein wichtiges Wohnpotenzial darstellt, wurden die aus dem Zensus ermittelten Daten auch für diejenigen Kommunen als Wohnpotenzial angenommen, die keine Daten im Rahmen der Wohnpotenzialabfrage übermittelt hatten. Eine Erläuterung der Wohnpotenzialberechnung aus den Leerstandsdaten des Zensus erfolgt im Abschnitt 4.7.

Auf ergänzende Annahmen für die von den Kommunen gelieferten Daten in den weiteren Wohnpotenzialkategorien (Bebauungspläne rechtswirksam bzw. in Aufstellung, genehmigte Flächennutzungspläne und sonstige innerörtliche Perspektivflächen) konnte nach einem stichprobenartig vorgenommenen Abgleich mit dem sächsischen Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) wegen der Geringfügigkeit der dort enthaltenen Wohnpotenziale (< 10 WE ohne Berücksichtigung der Aktivierbarkeit bis 2035) ohne wesentlichen Einfluss auf die Aussagekraft der Untersuchung verzichtet werden.

Die folgenden Ergebnisse der Wohnpotenzialanalyse unterscheiden sich teils von den Rohdaten der Kommunen, da ergänzende Annahmen in die Berechnungen eingeflossen sind. Durch die angewandten Berechnungen sind zudem geringe Rundungsabweichungen möglich.



4. Wohnpotenziale im Untersuchungsraum

Die Erfassung der Potenziale erfolgte per Datenabfrage in sechs Kategorien sowie durch die Datenanalyse des Leerstands.

Da es den Städten und Gemeinden freistand, an der Studie teilzunehmen, konnte keine Vollerhebung der Daten erzielt werden. Die Datenabfrage ergab abschließend eine Rückmeldung von **56 der 71 angefragten Kommunen im Untersuchungsraum (ca. 79 Prozent)**. Die Erhebung deckt damit rund 84 % der Fläche des Untersuchungsraums und rund 96 % der Bevölkerungszahl ab, was sehr positiv hinsichtlich Verlässlichkeit der Datenbasis bzw. Aussagekraft und Robustheit der Analyse zu bewerten ist.

Durch die intensive Kommunikation mit den zuständigen Ansprechpersonen in den Städten und Gemeinden im direkten Anschluss an den jeweiligen Dateneingang, die Berücksichtigung spezifischer Besonderheiten der Kommunen sowie punktuell durchgeführte tiefgehende Recherchen weisen die nachfolgend aggregierten Daten trotz möglicher Einzelfehler mit großer Wahrscheinlichkeit eine hohe Korrektheit und Aktualität auf.

Neben den in 4.5 und 4.6 erläuterten Annahmen zu zusätzlich von Kommunen übermittelten Wohnpotenzialen mussten für einzelne Kommunen wegen fehlenden bzw. unvollständigen Daten auch Annahmen hinsichtlich der bis 2035 erwartbaren Aktivierbarkeit der Wohnpotenziale getroffen werden. Diese Annahmen wurden aus den vollständig abgegebenen Datensätzen abzgl. der Daten der Landeshauptstadt Dresden ermittelt, um großstädtisch bedingte Verzerrungen zu vermeiden.

4.1 Rechtswirksame Bebauungspläne

Die erste Kategorie zeigt Wohnbauflächen innerhalb von rechtswirksamen Bebauungsplänen auf, die noch verfügbar sind. Dazu gehören sowohl rechtskräftige Bebauungspläne als auch solche, welche zum Abfragezeitpunkt bereits über Planreife verfügten. Vollständig baulich umgesetzte Bebauungspläne sind nicht aufgenommen.

Es sind insgesamt **8.965 WE** in dieser Kategorie verfügbar, davon sind nach Einschätzung der Kommunen **rund 85 Prozent (7.577 WE)** bis zum Jahr 2035 für den Bezug aktivierbar. Die aktivierbaren Wohneinheiten aus rechtskräftigen Bebauungsplänen machen einen Anteil von **rund 14 Prozent am Gesamtpotenzial** nach dieser Studie aus. Es zeigt sich, dass der überwiegende Teil dieser Kategorie als Mehrfamilienhausbebauung geplant ist.

Tabelle 3: Absolute und aktivierbare Wohnpotenziale aus Kategorie „Rechtswirksame Bebauungspläne“

Tabelle 5: Absolute und aktivierbare Wohnpotenziale aus Kategorie „rechtswirksame Bebauungspläne“		
	Wohnpotenziale aus rechtswirksamen Bebauungsplänen	
	Landeshauptstadt Dresden	Region ohne Dresden
Wohneinheiten gesamt		
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern	303	1.273
davon in Mehrfamilienhäusern	5.138	2.047
davon in Sonderwohnformen ³	204	-
Summe Wohnpotenziale	5.645	3.320
	8.965	
Aktivierbare Wohneinheiten bis 2035		
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern	226	893
davon in Mehrfamilienhäusern	5.023	1.434
Summe Wohnpotenziale bis 2035	5.249	2.327
	7.577	

Aus dem sächsischen Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) konnten darüber hinaus keine weiteren relevanten Potenziale aus Bebauungsplänen gefiltert werden.

Die Datenabfrage beruhte für diese Kategorie auch auf der Angabe zur Bruttogeschossfläche der Wohnpotenzialflächen. Diese Angabe war für viele Städte und Gemeinden nicht lieferbar, da die Bebauungspläne in unterschiedlicher Detailschärfe beschlossen werden. In der Auswertung der Daten wurde daher auf eine Auswertung der Flächengrößen verzichtet.

³ In Kategorie 1 wurden auch Sonderwohnformen, wie z. B. Seniorenwohnen, Studentenwohnheime etc. abgefragt. Für diese Wohneinheiten wurde keine Einschätzung bzgl. Aktivierbarkeit bis 2035 seitens der Kommunen vorgenommen und deshalb nicht weiter berücksichtigt.

4.2 Bebauungspläne in Aufstellung

In dieser Kategorie sind seitens der Kommunen alle Wohnbauflächen aus den zum Abfragezeitpunkt in Aufstellung befindlichen und noch nicht rechtswirksamen Bebauungsplänen benannt, d. h. Bebauungspläne, welche noch nicht genehmigt bzw. planreif sind.

Im Vergleich zu den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen konnte für die Kategorie „Bebauungspläne in Aufstellung“ ein etwas größeres Potenzial festgestellt werden. Nach den absoluten Angaben der Kommunen sind **10.665 WE** als Wohnpotenzial vorhanden. Hiervon sind ca. **70 Prozent (7.487 WE)** bis 2035 aktivierbar. Die aktivierbaren Wohneinheiten aus Bebauungsplänen in Aufstellung machen ebenso wie die vorgenannte Kategorie einen Anteil von **rund 14 Prozent am Gesamtpotenzial** nach dieser Studie aus.

Tabelle 4: Absolute und aktivierbare Wohnpotenziale aus Kategorie „Bebauungspläne in Aufstellung“

Tabelle 4: Absolute und relative Wohnpotenziale aus Kategorie „Bebauungspläne in Aufstellung“		
	Wohnpotenziale aus Bebauungsplänen in Aufstellung	
	Landeshauptstadt Dresden	Region ohne Dresden
Wohneinheiten gesamt		
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern	768	1.000
davon in Mehrfamilienhäusern	5.934	2.933
davon in Sonderwohnformen ⁴	-	30
Summe Wohnpotenziale	6.702	3.963
	10.665	
Aktivierbare Wohneinheiten bis 2035		
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern	519	798
davon in Mehrfamilienhäusern	3.886	2.284
Summe Wohnpotenziale bis 2035	4.405	3.082
	7.487	

Die Erhebung der Daten wies bzgl. der Angabe zur Art der Bebauung (Ein-/Zweifamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser) Lücken auf. Da keine ergänzenden Angaben seitens der Kommunen gemacht wurden, ist eine Zuordnung der Bebauungsart anhand der umgebenden Bebauungsstruktur (aus Luftbild) abgeleitet.

Die Datenabfrage beruhte für diese Kategorie auch auf der Angabe zur Bruttogeschossfläche der Wohnpotenzialflächen. Diese Angabe war für viele Städte und Gemeinden nicht lieferbar, da die Bebauungspläne in unterschiedlicher Detailschärfe beschlossen werden. In der Auswertung der Daten wurde daher auf eine Auswertung der Flächengrößen verzichtet.

⁴ In Kategorie 2 wurden auch Sonderwohnformen, wie z. B. Seniorenwohnen, Studentenwohnheime etc. abgefragt. Für diese Wohneinheiten wurde keine Einschätzung bzgl. Aktivierbarkeit bis 2035 seitens der Kommunen vorgenommen und deshalb nicht weiter berücksichtigt.

4.3 Genehmigte Flächennutzungspläne

Wohnbauflächen aus Flächennutzungsplänen waren seitens der Kommunen anhand der Flächengrößen anzugeben, wenn diese als solche in einem Flächennutzungsplan verankert sind, aber nicht bereits durch einen Bebauungsplan qualifiziert und damit durch die Kategorien 1 und 2 erfasst wurden.

Zusätzlich wurde über ein Auswahlfeld die Art der baulichen Nutzung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen abgefragt. In den Potenzialen sind sowohl Wohnbauflächen als auch gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO enthalten, wobei der Großteil der Angaben auf reinen Wohnbauflächen basiert. Die Abfrage der Bautypologie (Ein-/Zweifamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser) ermöglichte ursprünglich auch die Antwort "Beides". Da die Berechnung der Potenziale aus den FNP-Daten jedoch über unterschiedliche Flächenschlüssel für EFH/ZFH und MFH erfolgte (siehe nachfolgender Absatz), wurden solche Angaben entweder anhand der umliegenden Siedlungsstruktur einer Kategorie zugeordnet oder bei unklarer Gemengelage anteilig auf EFH-/ZFH- und MFH-Fläche aufgeteilt.

Die vorgesehene geplante Art der Bebauung wurde hier ebenso als Auswahlfeld erfragt. Dies stellt im Vergleich zu den anderen Erhebungskategorien jedoch eine geringere Stufe des Datengehaltes dar, da die Anzahl nicht zu benennen war. Es wurde sich daher in der Steuergruppe darauf verständigt, die angegebenen Wohnpotenziale zahlenmäßig der Art der Bebauung nachträglich zuzuordnen. Für die Zuordnung wurden **Flächenschlüssel von 20 WE/ha für Ein-/Zweifamilienhäuser sowie 100 WE/ha für Mehrfamilienhäuser** angewandt, die auf typischen Durchschnittswerten dieser beiden Bauweisen basieren. Die von den Kommunen aufgezeigten Flächengrößen wurden dazu für eine realitätsnahe Einschätzung um jeweils 20 Prozent bei Vorliegen einer Fläche größer als 1 ha für Erschließungsflächen abgerundet. Die Rückmeldungen der Kommunen beinhalteten teilweise Anmerkungen zur Anzahl der Wohneinheiten als freiwillige Angabe. Insofern hierzu Angaben vorlagen, wurden die Anmerkungen der Kommunen einbezogen.

Mit Berücksichtigung der angestellten Berechnungen können abschließend folgende Wohnpotenziale aus genehmigten Flächennutzungsplänen in Aussicht gestellt werden:

Tabelle 5: Absolute und aktivierbare Wohnpotenziale aus Kategorie „Genehmigte Flächennutzungspläne“

Tabelle 5: Absolute und aktivierbare Wohnpotenziale aus Kategorie „Genehmigte Flächennutzungspläne“		
	Wohnpotenziale aus genehmigten Flächennutzungsplänen	
	Landeshauptstadt Dresden	Region ohne Dresden
Wohneinheiten gesamt		
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern	608	2.307
davon in Mehrfamilienhäusern	7.596	3.179
Summe Wohnpotenziale	8.204	5.486
	13.690	
Aktivierbare Wohneinheiten bis 2035		
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern	69	937
davon in Mehrfamilienhäusern	2.670	1.657
Summe Wohnpotenziale bis 2035	2.738	2.594
	5.332	

Es sind insgesamt **13.690 WE** in dieser Kategorie vorhanden, davon sind **39 Prozent (5.332 WE)** bis zum Jahr 2035 für den Bezug aktivierbar. Dies ist im Vergleich zu den Wohnpotenzialen aus den Bebauungsplänen heraus wenig, jedoch liegt dies in der bisher fehlenden baurechtlichen Qualifizierung begründet. Damit sind **10 Prozent der aktivierbaren Gesamtwohnpotenziale** aus den Flächennutzungsplänen entwickelbar.

4.4 Sonstige innerörtliche Perspektivflächen

In der vorliegenden Studie wurde neben den baurechtlich festgelegten Wohnbauflächen auch nach innerörtlichen Perspektivflächen gefragt, welche in den vorgenannten Kategorien keine Erwähnung fanden. Die gemeldeten Angaben zeigen Flächen aus bestehenden Integrierten Stadtentwicklungskonzepten, Brachflächen, Umwidmungen von Grün- und Ackerflächen und alten Bestandgebäuden, Entwürfe bzw. Fortschreibungen für Flächennutzungspläne, aufgehobenen Bebauungsplänen und einzelnen Visionsstandorten seitens der Kommunen oder Investoren.

Es sind abschließend **4.768 WE** als sonstige innerörtliche Perspektivflächen erfasst. Es können nach Einschätzung der Kommunen **38 Prozent (1.817 WE)** dieser Potenziale bis 2035 aktiviert werden. Die sonstigen innerörtlichen Perspektivflächen machen **rund 3 Prozent des aktivierbaren Gesamtpotenzials** aus.

Tabelle 6: Absolute und aktivierbare Wohnpotenziale aus Kategorie „Sonstige innerörtliche Perspektivflächen“

Tabelle 9: Absolute und aktivierbare Wohnpotenziale aus Kategorie „Sonstige innerörtliche Perspektivflächen“		
	Wohnpotenziale sonstiger innerörtlicher Perspektivflächen ⁵	
	Landeshauptstadt Dresden	Region ohne Dresden
Wohneinheiten gesamt		
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern	99	2.051
davon in Mehrfamilienhäusern	345	2.273
Summe Wohnpotenziale	444	4.324
	4.768	
Aktivierbare Wohneinheiten bis 2035		
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern	68	677
davon in Mehrfamilienhäusern	158	914
Summe Wohnpotenziale bis 2035	226	1.591
	1.817	

4.5 Innenbereich nach § 34 BauGB

Wohnpotenziale im Sinne dieser Studie stellen auch bebaubare Grundstücke nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Hierzu gehören Potenziale durch Lückenbebauungen und Nachverdichtungen im Sinne eines Baulückenkatasters, einschließlich von Potenzialen aus Satzungen.

⁵ Die erfassten Wohneinheiten basieren auf den Angaben der Kommunen. Es ist nicht auszuschließen, dass darüber hinaus weitere innerörtliche Perspektivflächen vorhanden sind. Für einzelne der gemeldeten Flächen kann zudem derzeit keine gesicherte planungsrechtliche Realisierbarkeit gewährleistet werden, was sich auch in der vergleichsweise gering eingeschätzten Aktivierbarkeit bis 2035 widerspiegelt.

Die erfassten Daten beinhalten vorrangig klassische Baulücken, die teilweise aus Ergänzungs- und Klarstellungs- bzw. Abrundungssatzungen heraus bestehen. Auffallend ist die gehäufte Angabe, dass die Baulücken im Privatbesitz sind und demnach die Verfügbarkeit und zeitnahe Bebauung nur schwer eingeschätzt werden kann. Es ergibt sich somit ein Risikofaktor, der sich im Bereich der aktivierbaren Wohneinheiten abbildet.

Es sind durch die Datenabfrage insgesamt **10.143 WE** erfasst, wovon **81 Prozent (8.203 WE)** bis zum Jahr 2035 aktiviert werden können.

Tabelle 7: Absolute und aktivierbare Wohnpotenziale aus Kategorie „Innenbereich nach § 34 BauGB“

	Wohnpotenziale nach § 34 Baugesetzbuch	
	Landeshauptstadt Dresden	Region ohne Dresden
Wohneinheiten gesamt		
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern	1.155	1.809
davon in Mehrfamilienhäusern	4.620	2.559
Summe Wohnpotenziale	5.775	4.368
	10.143	
Aktivierbare Wohneinheiten bis 2035		
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern	1.155	2.428
davon in Mehrfamilienhäusern	4.620	
Summe Wohnpotenziale bis 2035	5.775	2.428
	8.203	

Annahme von Wohnpotenzialen nach § 34 BauGB für Kommunen ohne Rückmeldung

Da in jeder Kommune Innenentwicklungspotenziale bestehen, wurden fehlende oder nicht gemeldete Angaben durch angenommene Werte ergänzt. Grundlage war ein Faktor, der das Verhältnis der gemeldeten Potenziale zur Wohnungsanzahl in den jeweiligen Kommunen abbildet. Eine Ergänzung erfolgte nur für Kommunen ohne Rückmeldung oder mit einem Wert von „0“.

Es ergeben sich somit inkl. der Annahmen insgesamt **11.955 WE**, wovon **9.211 WE (77 Prozent)** bis zum Jahr 2035 aktiviert werden können. Dies macht einen Anteil von **ca. 18 Prozent am Gesamtpotenzial** der aktivierbaren Wohneinheiten aus.

Tabelle 8:

Aktivierbare Wohnpotenziale der Kategorie „Innenbereich nach § 34 BauGB“ unter Berücksichtigung zusätzl. Annahmen

	Weitere Wohnpotenziale nach § 34 BauGB durch Annahmen	
	Wohneinheiten gesamt	Aktivierbare Wohneinheiten bis 2035
Wohnpotenziale nach Datenabfrage (in WE):	10.143	8.203
zzgl. Annahmen von Potenzialen für Innenverdichtung (in WE):	+ 1.812	+ 1.008
Summe:	11.955	9.211

4.6 Objektbezogener kleinteiliger Aus- und Umbau

Als weitere Kategorie wurden kleinteilige objektbezogene Aus- und Umbaupotenziale im innerörtlichen Siedlungsbereich bei den Kommunen abgefragt. Diese können sich u. a. durch den Ausbau von Dachgeschossen, Aufstockungen oder Umnutzungen, z. B. von Ladengeschäften in Wohnraum ergeben.

In dieser Kategorie wurden mit 49 Datensätzen aus 18 Kommunen die mit Abstand wenigsten Potenziale benannt. Ausschlaggebend dafür ist das notwendige Wissen über Aus-/Umbauabsichten oder Verkaufsabsichten von (privaten) Grundstückseigentümer/-innen. Die benannten Potenziale stellen daher oftmals auch „Wunschstandorte“ der Kommunen dar. Es wurden aber auch z. B. Objekte zur Umnutzung von kommunalen Gebäuden, wie alte Schul- und Kitagebäude, aufgelistet.

Es sind durch die Datenabfrage insgesamt **3.245 WE** erfasst, wovon **80 Prozent (2.612 WE)** bis zum Jahr 2035 aktiviert werden können.

Tabelle 9: Absolute und aktivierbare Wohnpotenziale aus Kategorie „Objektbezogener kleinteiliger Aus- und Umbau“

	Objektbezogene kleinteilige Aus-/Umbaupotenziale	
	Landeshauptstadt Dresden	Region ohne Dresden
Wohneinheiten gesamt		
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern	1.800	149
davon in Mehrfamilienhäusern		1.296
Summe Wohnpotenziale	1.800	1.445
	3.245	
Aktivierbare Wohneinheiten bis 2035		
davon in Ein-/Zweifamilienhäusern	1.800	812
davon in Mehrfamilienhäusern		
Summe Wohnpotenziale bis 2035	1.800	812
	2.612	

Annahme von Wohnpotenzialen für kleinteiligen Aus-/Umbau für nichtrückgemeldete Kommunen

Da objektbezogene Potenziale für kleinteiligen Aus-/Umbau grundsätzlich in jeder Kommune in gewissem Umfang bestehen, wurden die im Rahmen der Datenabfrage gemeldeten Werte methodisch um angenommene Ergänzungen erweitert. Grundlage hierfür bildete ein Faktor, der das Verhältnis der Rückmeldungen in dieser Kategorie zur Gesamtzahl der Wohnungen in der jeweiligen Kommune abbildet. Eine ergänzende Ausweisung von Wohnpotenzialen erfolgte ausschließlich für Kommunen, die keine Angaben machten oder den Wert „0“ meldeten.

Es ergeben sich somit inkl. der Annahmen insgesamt **6.201 WE**, wovon **4.278 WE (69 Prozent)** bis zum Jahr 2035 aktiviert werden können. Dies macht einen Anteil von **ca. 8 Prozent am Gesamtpotenzial** der aktivierbaren Wohneinheiten aus.

Tabelle 10:

Aktivierbare Wohnpotenziale der Kategorie „Objektbezogener kleinteiliger Aus- und Umbau“ unter Berücksichtigung zusätzlicher Annahmen

	Weitere Wohnpotenziale für kleinteiligen Aus-/Umbau durch Annahmen	
	Wohneinheiten gesamt	Aktivierbare Wohneinheiten bis 2035
Wohnpotenziale nach Datenabfrage (in WE):	3.245	2.612
zzgl. Annahmen von Potenzialen für Aus-/Umbau (in WE):	+ 2.956	+ 1.666
Summe:	6.201	4.278

4.7 Leerstand

Die Wohnpotenziale in leerstehenden Wohnungen wurden nicht über die Datenabfrage bei den Kommunen ermittelt. Stattdessen diente die Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 als Grundlage. Die dort ausgewiesene Leerstandsquote beschreibt den Anteil leerstehender Wohnungen an allen bewohnten und leerstehenden Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Nicht berücksichtigt sind dabei Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen.⁶

Für die Analyse der Aktivierbarkeit von Wohnpotenzialen im Zuge des geplanten ESMC-Werkes im Dresdner Norden wurden alle leerstehenden Wohnungen, die für Abriss oder Rückbau vorgesehen sind, aus den ermittelten Leerstandspotenzialen herausgerechnet. Zusätzlich wurde die im Zensus 2022 ermittelte Zahl an leerstehenden Wohnungen um eine anteilige Fluktuationsreserve für kurzfristigen Leerstand, der durch normale Mieterwechsel entsteht, reduziert. Dieser Anteil wurde für die gesamte Region einschließlich der Landeshauptstadt Dresden auf 3 Prozent geschätzt, basierend auf typischen Fluktuationsraten im Wohnungsmarkt.

Bei einem Gesamtwohnungsbestand von 633.360 Einheiten im Betrachtungsraum ergibt sich ein um vorgesehenen Abriss/Rückbau und Fluktuationsrate reduzierter **Leerstandsanteil von 2,7 Prozent bzw. 17.107 Wohneinheiten**, die grundsätzlich als Wohnpotenzial anzusehen sind. Für den gesamten Untersuchungsraum wurde ein Aktivierungsgrad von 75 Prozent zugrunde gelegt – eine vorsichtige, aber realistisch erscheinende Annahme, da ein Teil der Leerstände im Betrachtungszeitraum voraussichtlich nicht reaktiviert werden kann, etwa infolge baulicher Hemmnisse, langwieriger Sanierungsbedarfe oder fehlender Investitionsbereitschaft. Daraus ergibt sich ein **zusätzliches bis 2035 aktivierbares Wohnpotenzial von 12.830 Wohneinheiten**. Dies entspricht einem Anteil von **rund 26 Prozent am Gesamtpotenzial** der bis 2035 aktivierbaren Wohneinheiten.

⁶ Daten Leerstand: Datenblätter "Zensus 2022 - Gebäude und Wohnungen am 15. Mai 2022" nach NUTS-2-Regionen und Gemeinden, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Juni 2024, abrufbar unter: <https://zensus.sachsen.de/nuts-2-regionen-und-gemeinden.html> (Datenzugriff am: 10.02.2025)

Tabelle 11: Herleitung der aktivierbaren Wohnpotenziale aus Leerstand

Potenziale aus leerstehenden Wohnungen	
Leerstand insgesamt lt. Zensus 2022 (in WE)	36.701
abzgl. Abriss/Rückbau (in WE)	- 593
abzgl. Fluktuationsreserve 3 % (in WE)	- 19.001
Leerstand (bereinigt) in WE:	17.107
Aktivierbare WE bis zum Jahr 2035 (Aktivierungsgrad 75 %):	12.830

4.8 Zwischenergebnis

Es ergeben sich abschließend **76.433 verfügbare Wohneinheiten** in der Region Dresden, wovon bis zum Jahr 2035 insgesamt **48.532 Wohneinheiten für den Bezug aktiviert** werden können. Dies entspricht einem Anteil von 63,5 Prozent.

Die Potenziale des Leerstands sind dabei mit ca. 12.830 Wohneinheiten am größten. Aufgrund der Größe und Strukturen sowie ihrer zentralen Funktion hat die Landeshauptstadt Dresden mit über 22.000 Wohneinheiten die mit Abstand meisten Wohnpotenziale. Mehr als 2.000 Wohneinheiten sind in Bautzen und Pirna aktivierbar, alle weiteren Kommunen haben einzeln betrachtet teils deutlich geringere Potenziale. Ca. 42 Prozent der aktivierbaren Wohneinheiten sind im Geltungsbereich der Bauleitplanung verankert (B-Pläne rechtswirksam bzw. in Aufstellung und FNP).

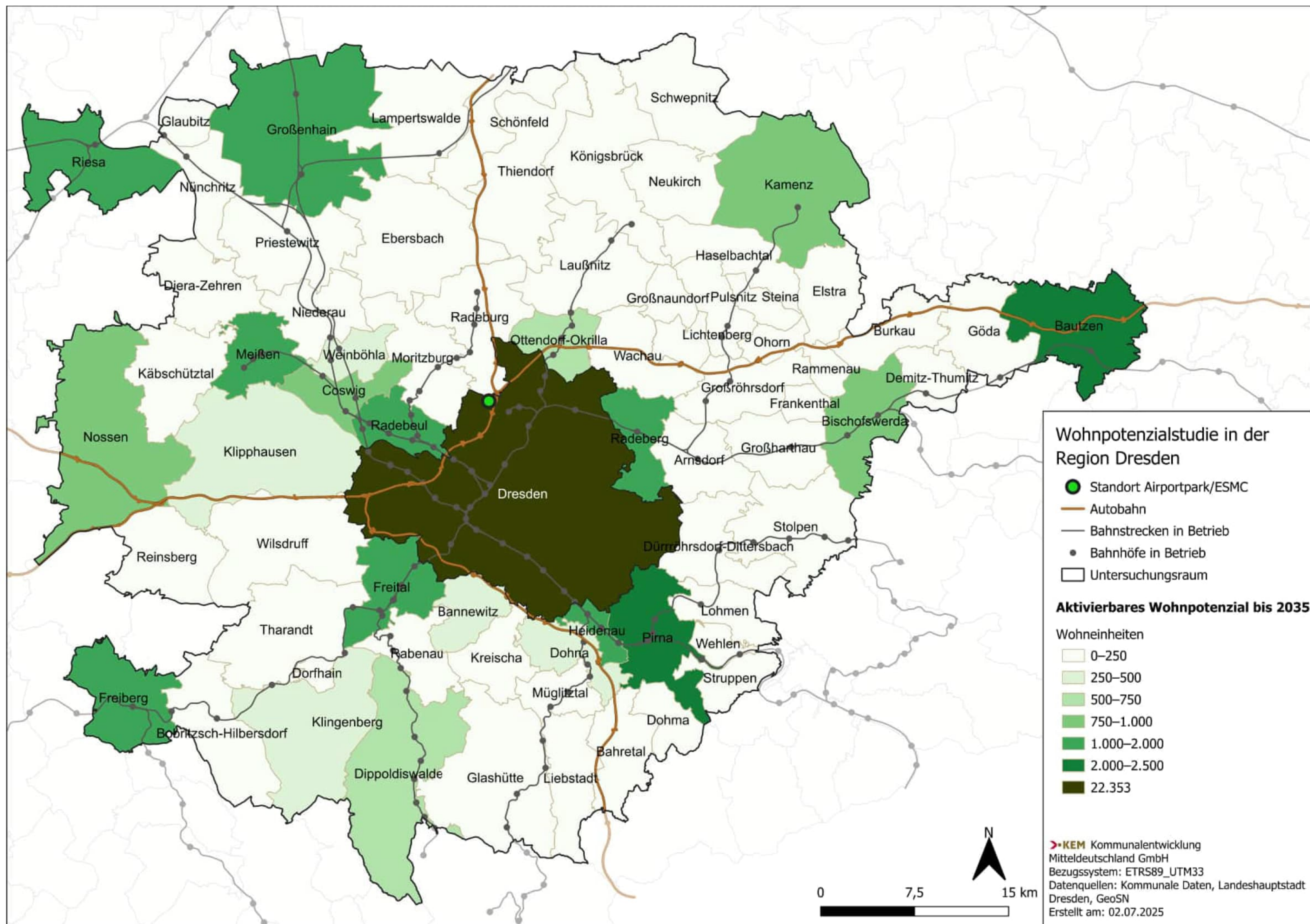
Tabelle 12: Zusammenfassung aller bis 2035 aktivierbaren Wohnpotenziale

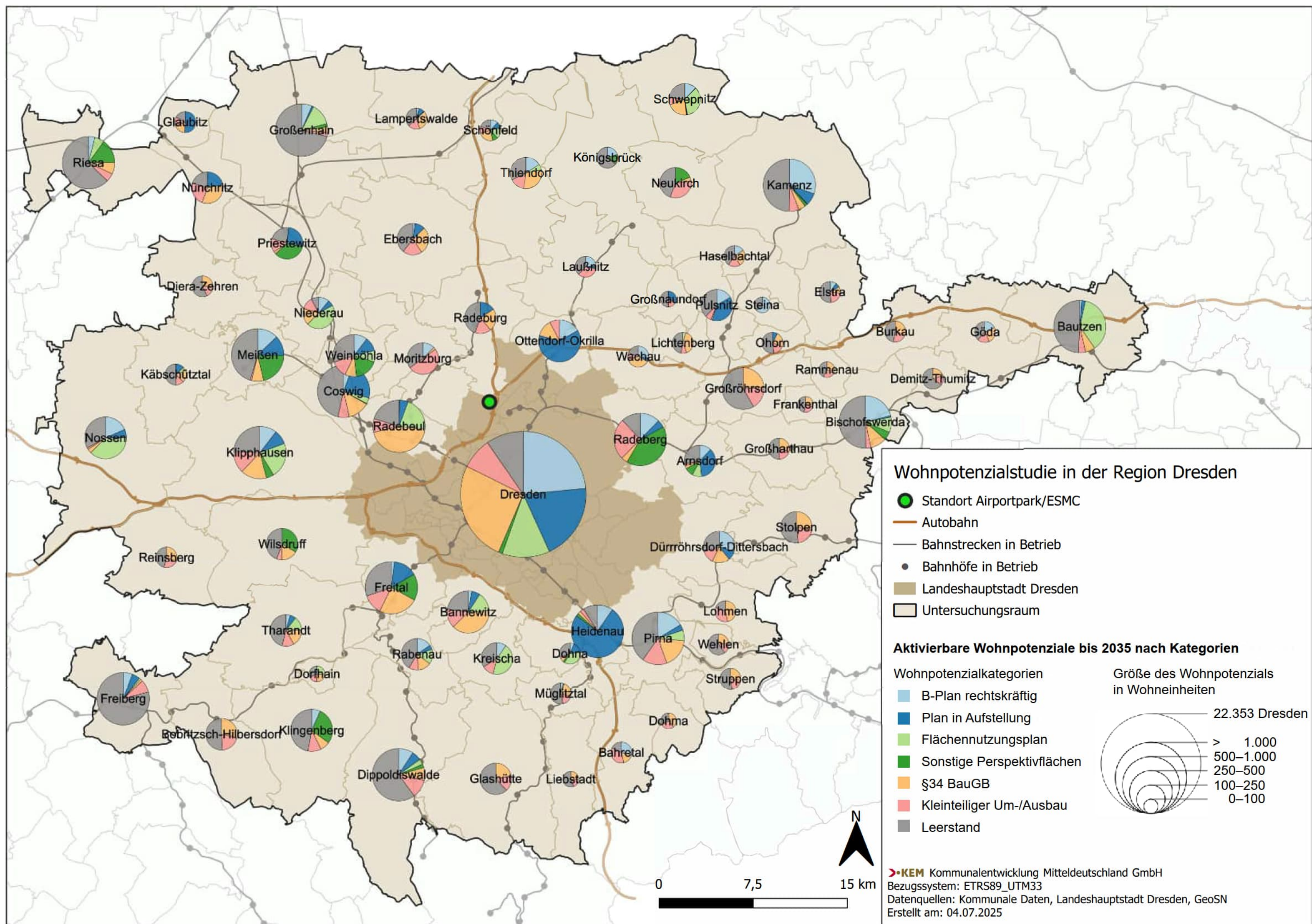
	Zusammenfassung der Wohnpotenziale	
	Wohneinheiten gesamt	Aktivierbare Wohneinheiten bis 2035
Rechtswirksame Bebauungspläne	8.965	7.577
Bebauungspläne in Aufstellung	10.665	7.487
Flächennutzungspläne	13.690	5.332
Sonstige innerörtliche Perspektivflächen	4.768	1.817
Innenbereich nach § 34 BauGB	11.955	9.211
Objektbezogener kleinteiliger Aus-/ Umbau	6.201	4.278
Leerstand (bereinigt)	17.107	12.830
Summe:	73.352*	48.532

* Geringe Abweichung durch Rundungsdifferenzen bei berechneten Einzelwerten

Die ermittelten Zahlen sind stets im Kontext der regionalen Gegebenheiten zu bewerten. Die tatsächliche Verfügbarkeit hängt unter anderem von den Eigentumsverhältnissen der betreffenden Grundstücke und Gebäude ab, sodass die Kommunen die Aktivierung von Flächen oder Leerständen nur eingeschränkt verlässlich einschätzen können.

Bezogen auf die Zentralitätsstufen entfallen ca. 12 Prozent der aktivierbaren Potenziale auf Kommunen ohne zentralörtliche Funktion, ca. 10 Prozent auf Grundzentren, ca. 27 Prozent auf Mittelzentren und ca. 51 Prozent auf die Oberzentren.





5. Wohnpotenziale in der Region Dresden unter Beachtung der verkehrlichen Erreichbarkeiten

Die verkehrliche Erreichbarkeit des ESMC-Standortes am Airportpark ist für mehrere tausend Arbeitskräfte von zentraler Bedeutung. Die Landeshauptstadt Dresden hat deshalb ein Integriertes Verkehrsmodell erstellen lassen, in dem die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes für den Motorisierten Individualverkehr und für den Öffentlichen Personennahverkehr im Betrachtungsraum untersucht wurde. Auf dieser Grundlage können die ermittelten Wohnpotenziale mit dem Blickwinkel der verkehrlichen Erreichbarkeit verknüpft werden.

Die modellierten Erreichbarkeitszeiten enthalten zusätzlich je Kommune festgelegte Vor- und Nachlaufzeiten zwischen 1 und 5 Minuten.⁷

Die Erreichbarkeiten sind dabei jeweils auf die Mittelpunkte bzw. Kernstädte bezogen und bilden daher keine Aussagen zu Fahrtzeiten in einzelne Ortsteile der Kommunen ab. Für die Landeshauptstadt Dresden wurde eine Unterscheidung nach Orts- bzw. Stadtteilen vorgenommen.

Wichtiger Hinweis: In den nachfolgenden Datentabellen kann es aufgrund von Rundungen bei der Summierung der aktivierbaren Wohnpotenziale in den verschiedenen Erreichbarkeitskategorien des MIV und ÖPNV zu geringfügigen Abweichungen innerhalb der Tabellen sowie gegenüber anderen Betrachtungsebenen und der Ergebnisdarstellung in Kapitel 4 kommen.

5.1 Betrachtung der Wohnpotenziale unter Gesichtspunkten des Motorisierten Individualverkehrs

Der Motorisierte Individualverkehr (MIV) wird als Fortbewegung mit einem motorisierten Verkehrsmittel (Auto, Motorräder etc.) verstanden, welcher in eigener Verfügung liegt⁸. Die Erreichbarkeiten mit dem MIV wurden im Untersuchungsraum in vier Stufen gegliedert, wie der Abbildung 3 zu entnehmen ist. In der folgenden tabellarischen Übersicht sind die Kommunen entsprechend ihrer Erreichbarkeitsklassen zugeordnet:

Tabelle 13: Zuordnung der Kommunen nach Fahrzeiten mit dem MIV zum Standort Airportpark

Erreichbarkeit bis 15 Minuten:
Ottendorf-Okrilla, Radeburg, Moritzburg, Weinböhla, Radebeul sowie 12 Stadtteile Dresdens (im Norden)
Erreichbarkeit über 15 bis 30 Minuten:
Lampertswalde, Schönfeld, Thiendorf, Königsbrück, Laußnitz, Ebersbach, Priestewitz, Niederau, Meißen, Coswig, Klipphausen, Wilsdruff, Freital, Bannewitz, Radeberg, Großröhrsdorf, Ohorn, Pulsnitz, Großnaundorf, Lichtenberg, Wachau sowie 13 Stadtteile Dresdens (Zentrum, Südwesten und Nordosten)

⁷ Unter Vor- und Nachlaufzeiten werden im Integrierten Verkehrsmodell der Landeshauptstadt Dresden ergänzende Zeitanteile außerhalb der eigentlichen Fahrzeit verstanden – etwa für den Zugang zum Verkehrsmittel (z. B. Fußweg zur Haltestelle, Parkplatzsuche) sowie das Erreichen des Zielorts nach Fahrtende. Die Höhe dieser Zeitanteile wurde lageabhängig je Kommune in Form eines pauschalen Zuschlags festgelegt.

⁸ Vgl. Holz-Rau, Christian: Motorisierter Individualverkehr, in: Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.), S. 1577, 2018

Erreichbarkeit über 30 bis 45 Minuten:

Schwepnitz, Neukirch, Kamenz, Elstra, Steina, Burkau, Göda, Demitz-Thumitz, Bautzen, Bischofswerda, Rammenau, Frankenthal, Haselbachtal, Großhartau, Stolpen, Arnsdorf, Dürrröhrsdorf-Dittersbach, Pirna, Bahretal, Dohma, Liebstadt, Heidenau, Dohna, Müglitztal, Kreischa, Rabenau, Dorfhain, Tharandt, Reinsberg, Nossen, Käbschütztal, Diera-Zehren, Großenhain, Glaubitz, Nünchritz

Erreichbarkeit über 45 Minuten:

Lohmen, Wehlen, Struppen, Glashütte, Dippoldiswalde, Klingenberg, Bobritzsch-Hilbersdorf, Freiberg, Riesa

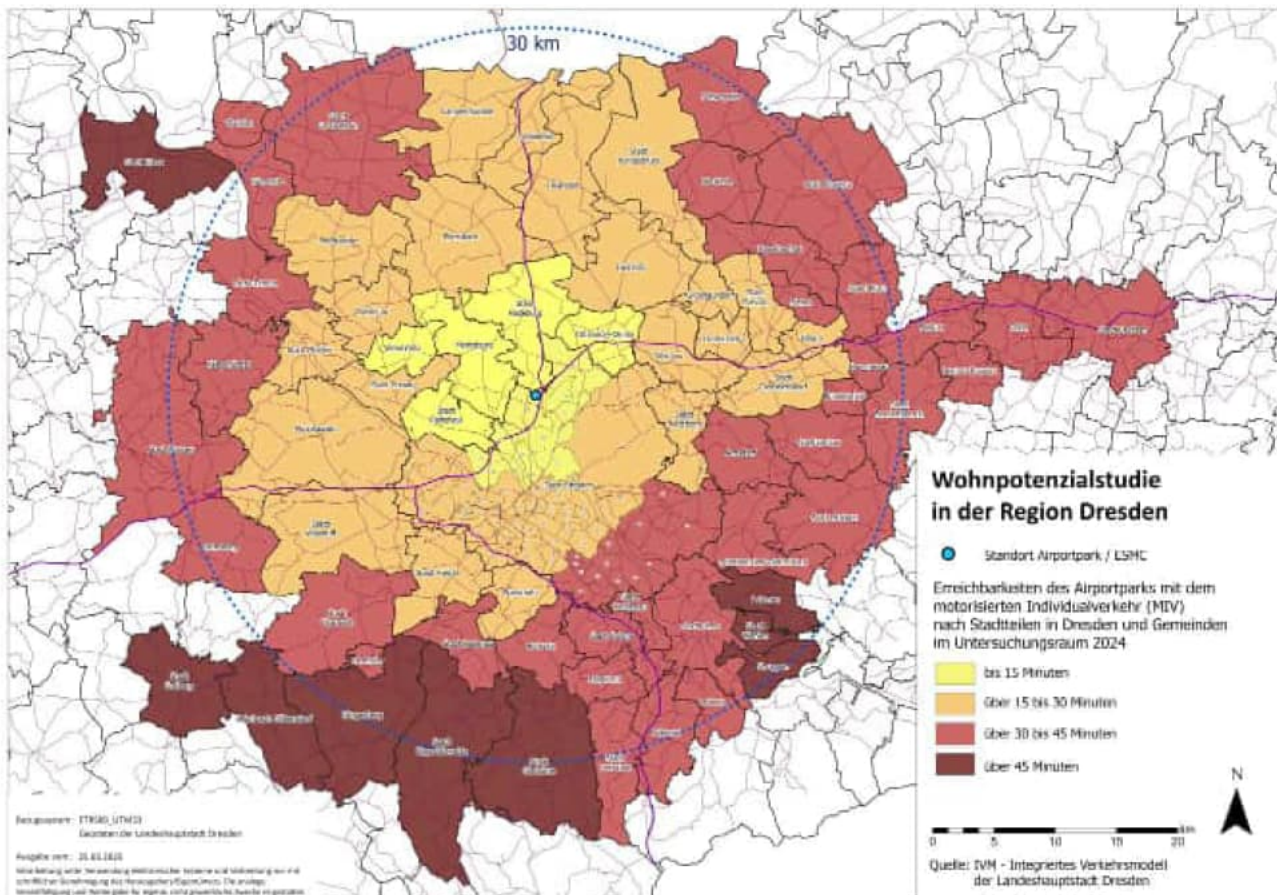


Abbildung 3:
Erreichbarkeiten des Airportparks mit dem Motorisierten Individualverkehr (MIV) nach Stadtteilen in Dresden und Gemeinden im Untersuchungsraum 2024 © Landeshauptstadt Dresden (Amt für Stadtplanung und Mobilität)

Betrachtungsebene „Dresden und Region“

Bei dieser räumlichen Betrachtung wird deutlich, dass der Standort Airportpark hervorragend mit dem MIV aus der Landeshauptstadt Dresden und dem überwiegenden Teil des sonstigen Betrachtungsraumes erreichbar ist. Wenn man davon ausgeht, dass beim MIV eine Erreichbarkeit bis zu 30 Minuten einen attraktiven Arbeitsweg ausmacht, dann befinden sich ca. 30.100 WE bzw. ca. 62 % des bis 2035 aktivierbaren Wohnpotenzials innerhalb dieser Grenze. Etwa 20.500 WE bzw. etwa 68 % dieses attraktiv mit dem MIV erreichbaren Wohnpotenzials befindet sich in der Landeshauptstadt Dresden.

Tabelle 14: MIV-Erreichbarkeit der aktivierbaren Wohnpotenziale (in WE) bis 2035 – Dresden und Region

MIV-Erreichbarkeit der aktivierbaren Wohnpotenziale (in WE) bis 2035 – Dresden und Region					Summe
	bis 15 Minuten	15 bis 30 Minuten	30 bis 45 Minuten	über 45 Minuten	
Dresden	5.504	14.991	1.858	-	22.353
Region (ohne Dresden)	2.812	6.749	12.110	4.509	26.179
Summe	8.316	21.740	13.968	4.509	48.532

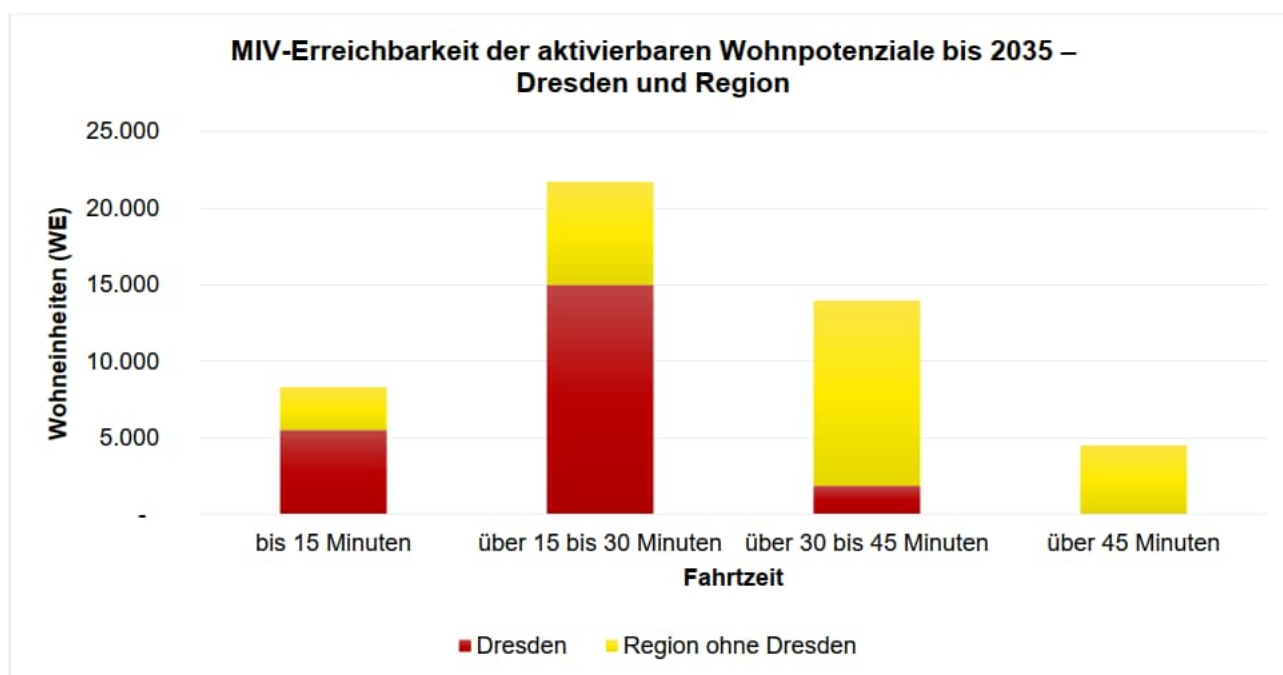


Abbildung 4:

Darstellung der Erreichbarkeit der aktivierbaren Wohnpotenziale mit dem MIV in Dresden und der Region © KEM GmbH

Betrachtungsebene „Zentralörtliche Funktion“

Unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion der Kommunen im Betrachtungsraum fällt auf, dass sich über die Hälfte (ca. 57 %) des etwa 13.100 WE umfassenden Wohnpotenzials in Mittelzentren konzentriert, die mit einer für den MIV weniger attraktiven Erreichbarkeit von mehr als 30 Minuten Fahrzeit zum ESMC-Standort verbunden sind.

Tabelle 15: MIV-Erreichbarkeit der aktivierbaren Wohnpotenziale (in WE) bis 2035 – nach zentralörtlicher Funktion

MIV-Erreichbarkeit der aktivierbaren Wohnpotenziale (in WE) bis 2035 – nach zentralörtlicher Funktion ⁹					Summe
	bis 15 Minuten	über 15 bis 30 Minuten	über 30 bis 45 Minuten	über 45 Minuten	
Ohne zentralörtl. Funktion	1.148	1.440	2.595	399	5.582
Grundzentren	192	1.101	3.242	520	5.055
Mittelzentren	1.472	4.208	3.859	3.590	13.129
Oberzentren	5.504	14.991	4.272	-	24.767
Summe	8.316	21.740	13.968	4.509	48.532

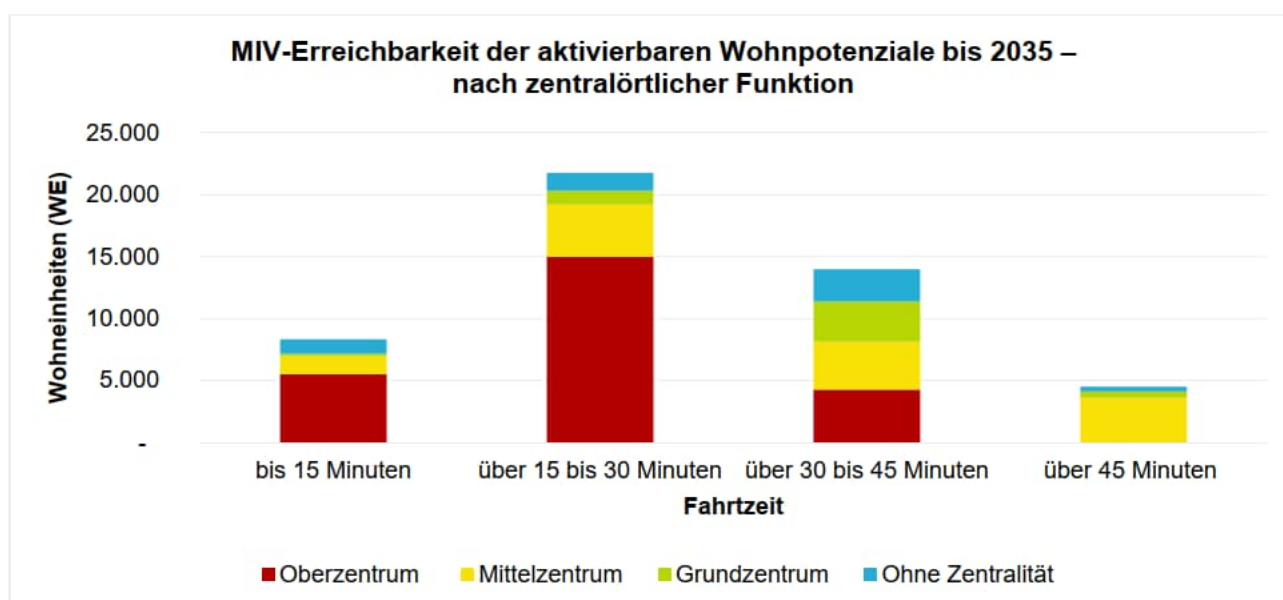


Abbildung 5:

Darstellung der Erreichbarkeit der aktivierbaren Wohnpotenziale mit dem MIV nach zentralörtlicher Funktion

© KEM GmbH

MIV-Erreichbarkeit der einzelnen Wohnpotenzialkategorien

Innerhalb der für den MIV als attraktiv eingeschätzten Erreichbarkeitsgrenze von bis zu 30 Minuten ist in der Kategorie Innenbereich nach § 34 BauGB mit 6.717 WE das größte bis 2035 aktivierbare Wohnpotenzial vorhanden. Es folgen die Wohnpotenziale in rechtswirksamen Bebauungsplänen (5.907 WE) und Bebauungsplänen in Aufstellung (5.742 WE). Prozentual den höchsten Anteil ihres jeweiligen Gesamtpotenzials innerhalb der Erreichbarkeitsgrenze von 30 Minuten weisen rechtskräftige Bebauungspläne mit rund 78 % und Bebauungspläne in Aufstellung mit etwa 77 % auf. Demgegenüber verzeichnet die Potenzialkategorie „Leerstand“ mit rund 36 % den geringsten Anteil am jeweiligen Gesamtkategorienpotenzial im 30-Minuten-Radius.

⁹ Hinweis zur Darstellung: Grundzentraler Gemeindeverbund Lampertswalde – Schönfeld – Thiendorf in Grundzentren und Oberzentraler Städteverbund Bautzen – Görlitz – Hoyerswerda in Oberzentren eingeschlossen

Tabelle 16:

MIV-Erreichbarkeit der aktivierbaren Wohnpotenziale (in WE) bis 2035 – nach einzelnen Wohnpotenzialkategorien

MIV-Erreichbarkeit der aktivierbaren Wohnpotenziale (in WE) bis 2035 – nach einzelnen Wohnpotenzialkategorien					
	bis 15 Minuten	über 15 bis 30 Minuten	über 30 bis 45 Minuten	über 45 Minuten	Summe
Rechtswirksame Bebauungspläne	2.422	3.485	1.432	238	7.577
Bebauungspläne in Aufstellung	1.393	4.349	1.634	112	7.487
Flächennutzungspläne	938	2.176	2.056	162	5.332
Sonstige Perspektivflächen	194	1.131	140	353	1.817
Innenbereich nach § 34 BauGB	1.811	4.906	2.148	344	9.211
Objektbezogener Um-/Ausbau	610	2.034	1.247	388	4.278
Leerstand	947	3.660	5.311	2.912	12.829
Summe	8.316	21.740	13.968	4.509	48.533

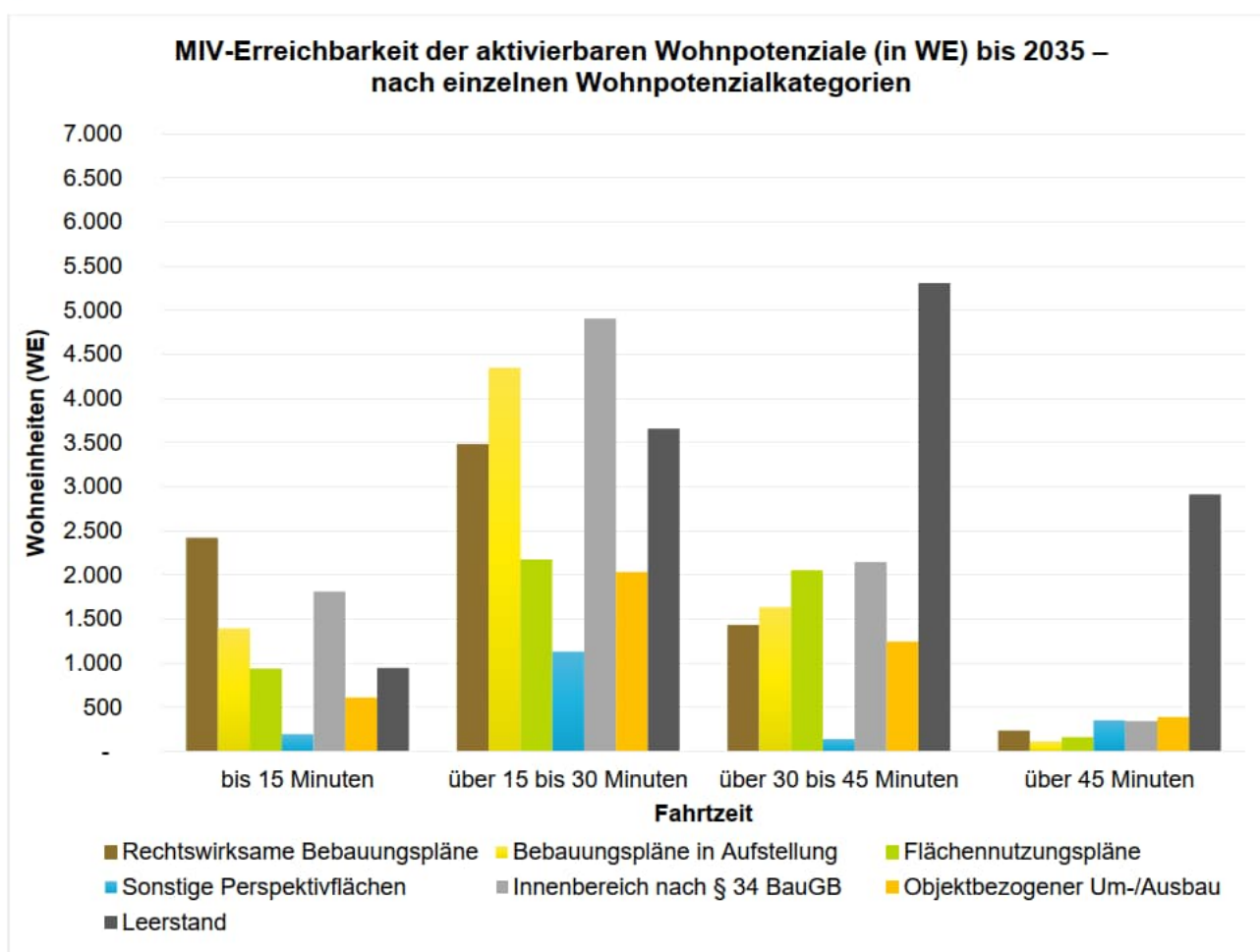


Abbildung 6: Darstellung der Wohnpotenziale (WE) in Abhängigkeit der Erreichbarkeit mit dem MIV © KEM GmbH

5.2 Betrachtung der Wohnpotenziale unter Gesichtspunkten des Öffentlichen Personennahverkehrs

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist ein für die Allgemeinheit bereitgestelltes Verkehrssystem, welches sich insbesondere durch die Zahlung eines Nutzungsentgeltes definiert und der Personenbeförderung dient¹⁰. Die Angebote des ÖPNV im Untersuchungsraum können in fünf Stufen eingeordnet werden (siehe Abbildung 7), denen folgende Kommunen zugeordnet wurden:

Tabelle 17: Zuordnung der Kommunen nach Fahrzeiten mit dem ÖPNV zum Standort Airportpark

Erreichbarkeit bis 15 Minuten: Dresden (Hellerau/Wilschdorf)
Erreichbarkeit über 15 bis 30 Minuten: Fünf Stadtteile Dresdens (Industriegebiet Klotzsche, Klotzsche, Hellerberge, Pieschen-Nord/Trachenberge, Trachau)
Erreichbarkeit über 30 bis 45 Minuten: Moritzburg, Radeburg, Ottendorf-Okrilla, Radeberg, Arnsdorf, Radebeul sowie 19 Stadtteile Dresdens (im äußersten Norden und Zentrum)
Erreichbarkeit über 45 bis 60 Minuten: Ebersbach, Laußnitz, Pulsnitz, Wachau, Lichtenberg, Großröhrsdorf, Bischofswerda, Großhartau, Heidenau, Coswig, Weinböhla sowie 31 Stadtteile Dresdens (im Süden/Südwesten)
Erreichbarkeit über 60 Minuten: Schwepnitz, Neukirch, Kamenz, Königsbrück, Elstra, Steina, Burkau, Ohorn, Göda, Demitz-Thumitz, Bautzen, Rammenau, Frankenthal, Haselbachtal, Großnaundorf, Stolpen, Dürröhrsdorf-Dittersbach, Lohmen, Wehlen, Struppen, Pirna, Bahretal, Dohma, Liebstadt, Heidenau, Dohna, Müglitztal, Kreischau, Glashütte, Dippoldiswalde, Rabenau, Dorfhain, Klingenberg, Tharandt, Bannewitz, Freital, Bobritzsch-Hilbersdorf, Freiberg, Reinsberg, Wilsdruff, Nossen, Käbschütztal, Diera-Zehren, Meißen, Niederau, Großenhain, Priestewitz, Glaubitz, Nünchritz, Riesa, Lampertswalde, Schönfeld, Thiendorf sowie Dresden (Gönnsdorf/Pappritz, Hostowitz/Pillnitz, Schönfeld/Schulwitz, Gompitz/Altfranken, Lockwitz, Loschwitz/Wachwitz, Laubegast, Kleinzschachwitz)

¹⁰ Vgl. Schiefelbusch, Martin: Öffentlicher Personenverkehr in: Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.), S. 1632, 2018

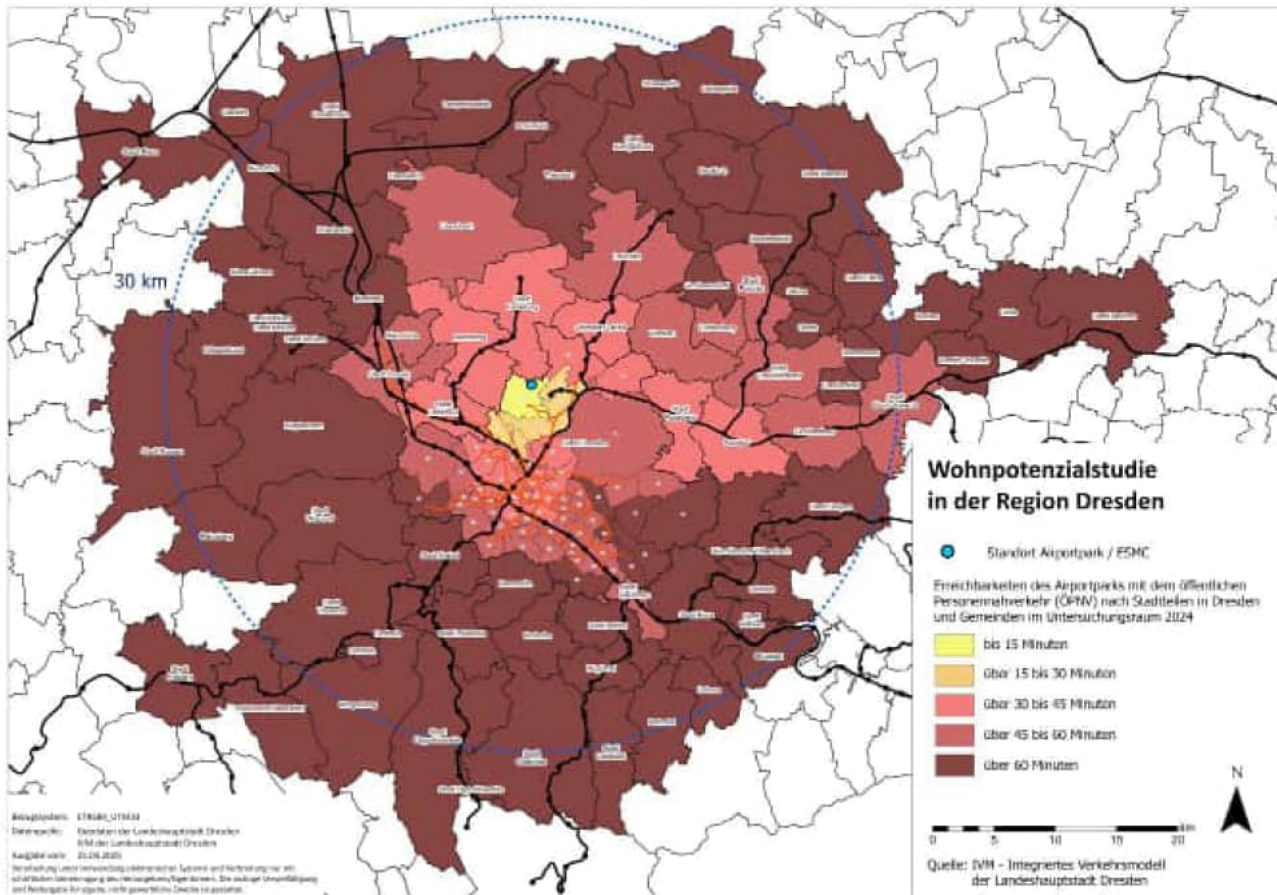


Abbildung 7:
Erreichbarkeiten des Airportparks mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nach Stadtteilen in Dresden und Gemeinden im Untersuchungsraum 2024 © Landeshauptstadt Dresden (Amt für Stadtplanung und Mobilität)

Betrachtungsebene „Dresden und Region“

Bei dieser räumlichen Betrachtung wird deutlich, dass der Standort Airportpark zum aktuellen Stand für nicht direkt angrenzende Stadt-/Gemeindeteile mit dem ÖPNV stark eingeschränkt und im Vergleich mit dem MIV deutlich weniger attraktiv erreichbar ist. Wenn man davon ausgeht, dass beim ÖPNV eine Erreichbarkeit bis zu 45 Minuten einen attraktiven Arbeitsweg ausmacht, dann befinden sich ca. 16.500 WE bzw. nur ca. 34 % des bis 2035 aktivierbaren Wohnpotenzials innerhalb dieser Grenze. Etwa 12.800 WE bzw. etwa 78 % dieses attraktiv mit dem ÖPNV erreichbaren Wohnpotenzials befindet sich in der Landeshauptstadt Dresden.

Tabelle 18: ÖPNV-Erreichbarkeit der aktivierbaren Wohnpotenziale (in WE) bis 2035 – Dresden und Region

Erreichbarkeit der aktivierbaren Wohnpotenziale (in WE) bis 2035 - ÖPNV						Summe
	bis 15 Minuten	über 15 bis 30 Minuten	über 30 bis 45 Minuten	über 45 bis 60 Minuten	über 60 Minuten	
Dresden	1.176	944	10.673	8.623	939	22.355
Region ohne Dresden	-	-	3.673	4.388	18.118	26.179
Summe	1.176	944	14.346	13.011	19.057	48.534

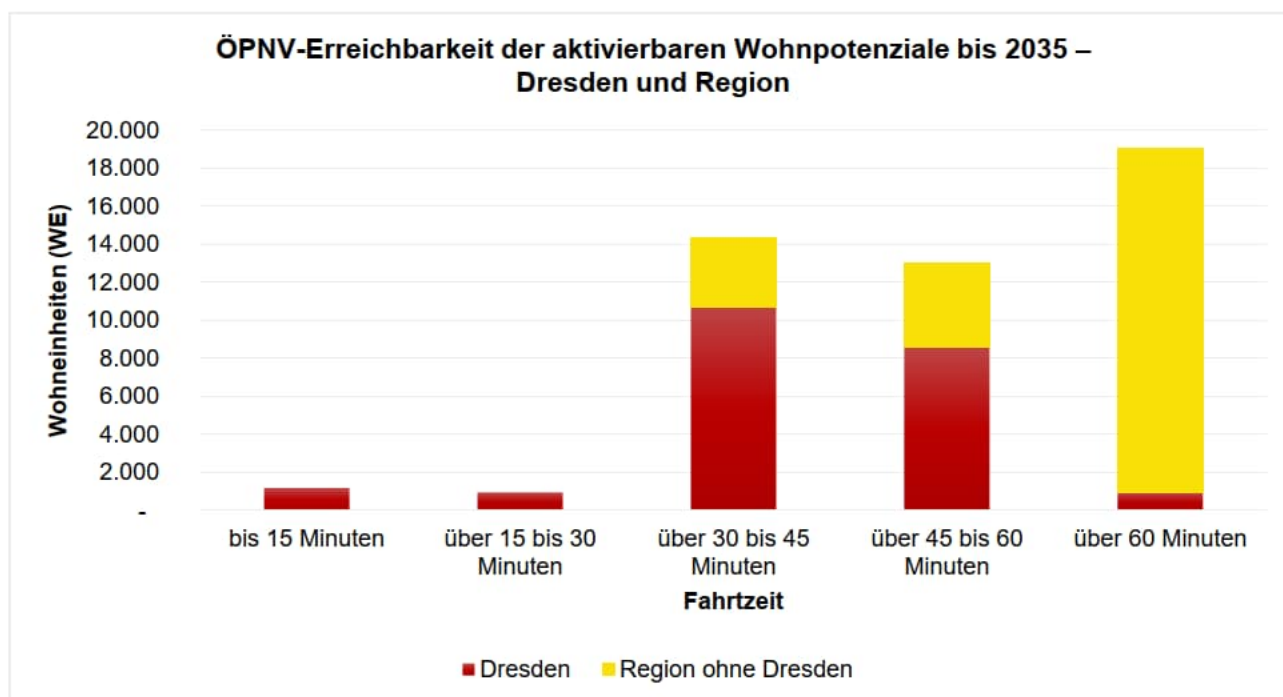


Abbildung 8:
Darstellung der Erreichbarkeit der aktivierbaren Wohnpotenziale mit dem ÖPNV in Dresden und der Region
© KEM GmbH

Betrachtungsebene „Zentralörtliche Funktion“

In Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion der Kommunen im Betrachtungsraum lässt sich das größte Potenzial an aktivierbaren Wohneinheiten in den Oberzentren mit einer Fahrtzeit von 30 bis 45 Minuten und in den Mittelzentren mit einer Fahrtzeit über 60 Minuten feststellen. Bei einer Fahrtzeit von bis zu 30 Minuten ist mit dem ÖPNV nur ein sehr geringer Anteil von rund 4,4 Prozent der aktivierbaren Wohnpotenziale erreichbar.

Tabelle 19:
ÖPNV-Erreichbarkeit der aktivierbaren Wohnpotenziale (in WE) bis 2035 – nach zentralörtlicher Funktion

ÖPNV-Erreichbarkeit der aktivierbaren Wohnpotenziale (in WE) bis 2035 – nach zentralörtlicher Funktion ¹¹						Summe
	bis 15 Minuten	über 15 bis 30 Minuten	über 30 bis 45 Minuten	über 45 bis 60 Minuten	über 60 Minuten	
Ohne zentralörtl. Funktion	-	-	910	721	3.875	5.506
Grundzentren	-	-	192	2.788	2.151	5.131
Mittelzentren	-	-	2.571	879	9.679	13.129
Oberzentren	1.176	944	10.673	8.623	3.353	24.769
Summe	1.176	944	14.346	13.011	19.057	48.534

¹¹ Hinweis zur Darstellung: Grundzentraler Städteverbund in Grundzentrum und Oberzentraler Städteverbund in Oberzentrum eingeschlossen

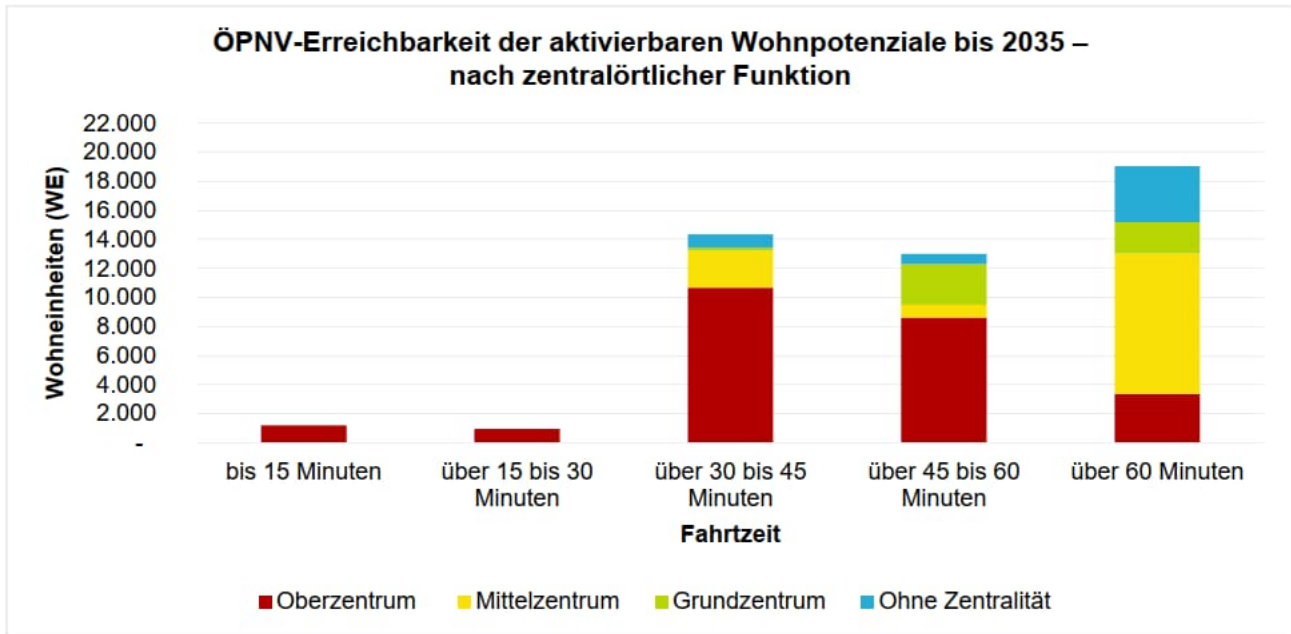


Abbildung 9:
Darstellung der Erreichbarkeit der aktivierbaren Wohnpotenziale mit dem ÖPNV nach zentralörtlicher Funktion
© KEM GmbH

Erreichbarkeit der einzelnen Kategorien

Innerhalb der für den ÖPNV als attraktiv eingeschätzten Erreichbarkeitsgrenze von bis zu 45 Minuten ist in der Kategorie der rechtswirksamen Bebauungspläne mit 5.328 WE das größte bis 2035 aktivierbare Wohnpotenzial vorhanden. Es folgen die Wohnpotenziale im Innenbereich nach § 34 BauGB mit 3.156 WE und in Bebauungsplänen in Aufstellung mit 2.988 WE.

Prozentual den höchsten Anteil ihres jeweiligen Gesamtpotenzials innerhalb der Erreichbarkeitsgrenze von 45 Minuten weisen rechtskräftige Bebauungspläne mit rund 70 % auf. Mit großem Abstand folgen die Wohnpotenziale in Bebauungsplänen in Aufstellung mit etwa 40 % und im Innenbereich nach § 34 BauGB mit etwa 34 %. Die Potenzialkategorie „Leerstand“ hat mit rund 12 % den mit Abstand geringsten Anteil am jeweiligen Gesamtkategorienpotenzial im 45-Minuten-Radius.

Tabelle 19:

ÖPNV-Erreichbarkeit der aktivierbaren Wohnpotenziale (in WE) bis 2035 – nach einzelnen Wohnpotenzialkategorien

Wohnpotenziale (WE) nach Kategorien in Abhängigkeit der Erreichbarkeiten -ÖPNV						
	bis 15 Minuten	über 15 bis 30 Minuten	über 30 bis 45 Minuten	über 45 bis 60 Minuten	über 60 Minuten	Summe
Rechtswirksame Bebauungspläne	1.073	32	4.223	638	1.612	7.578
Bebauungspläne in Aufstellung	4	177	2.807	3.446	1.054	7.488
Flächennutzungspläne	-	92	1.595	1.491	2.155	5.333
Sonstige Perspektivflächen	-	-	589	252	977	1.818
Innenbereich nach § 34 BauGB	59	381	2.716	3.396	2.658	9.210
Objektbezogener Um-/Ausbau	18	119	1.121	1.227	1.793	4.278
Leerstand	27	151	1.335	2.490	8.826	12.830
Summe	1.181	952	14.387	12.938	19.075	48.533

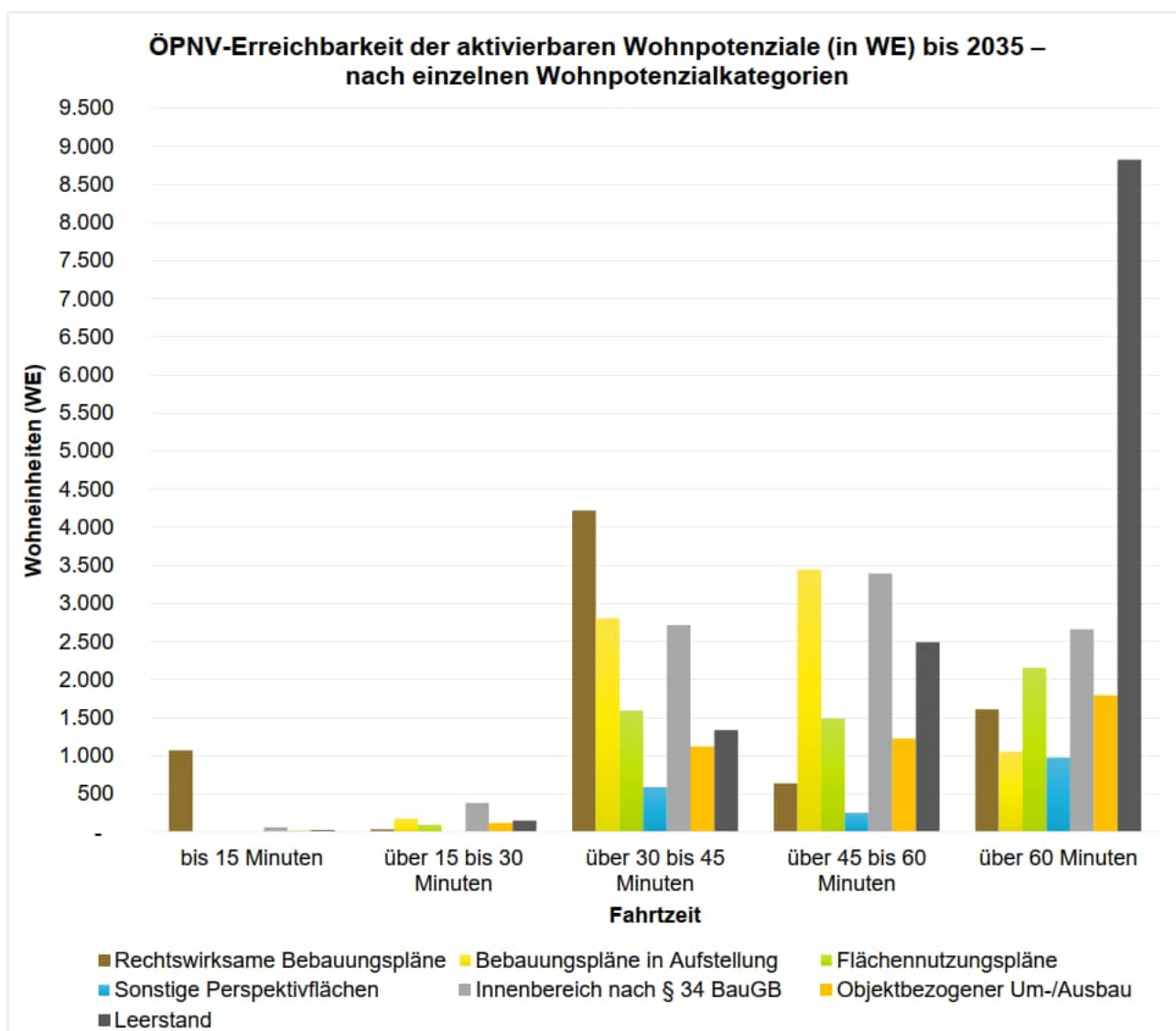


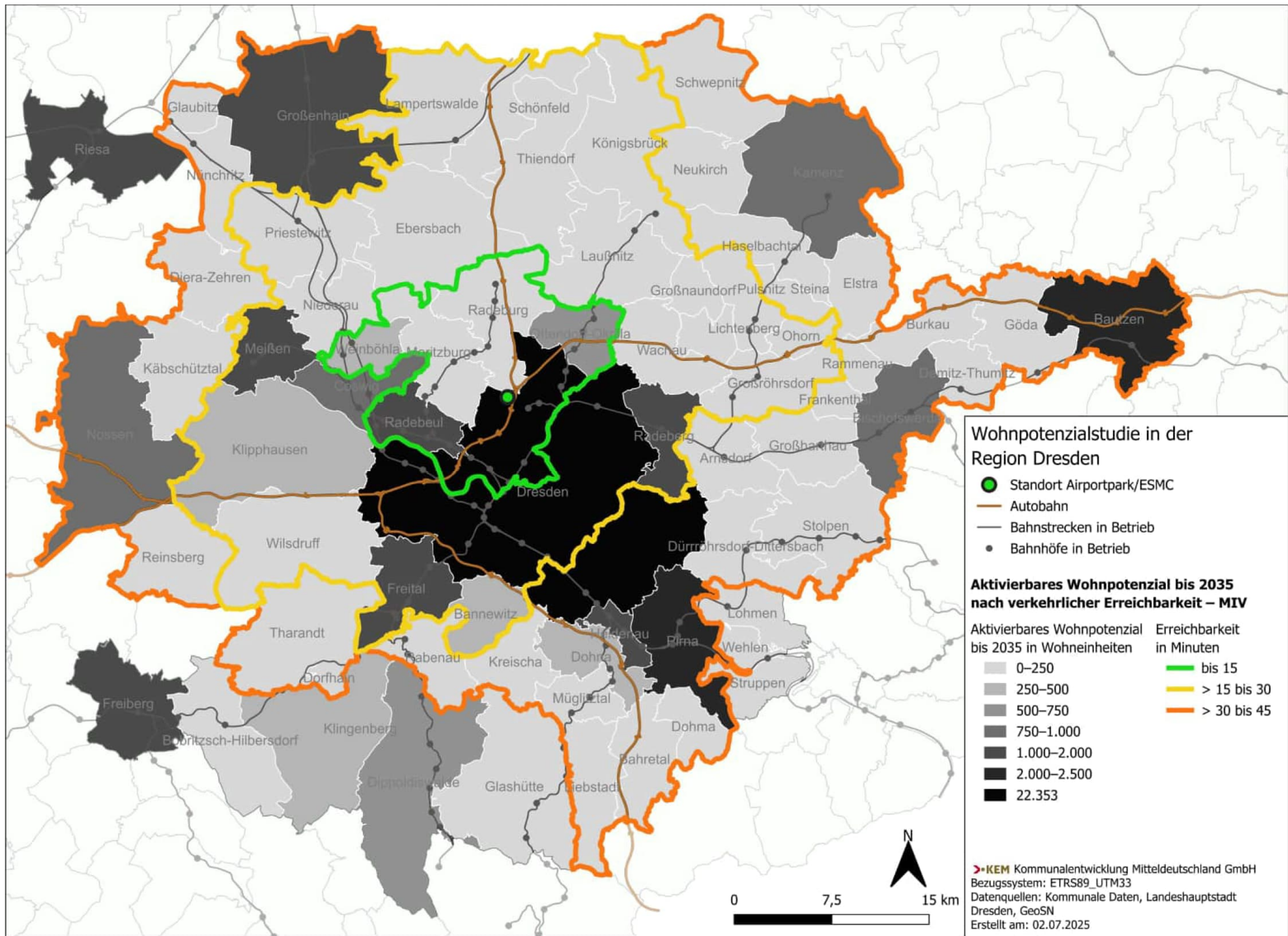
Abbildung 10: Darstellung der Wohnpotenziale (WE) in Abhängigkeit der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV © KEM GmbH

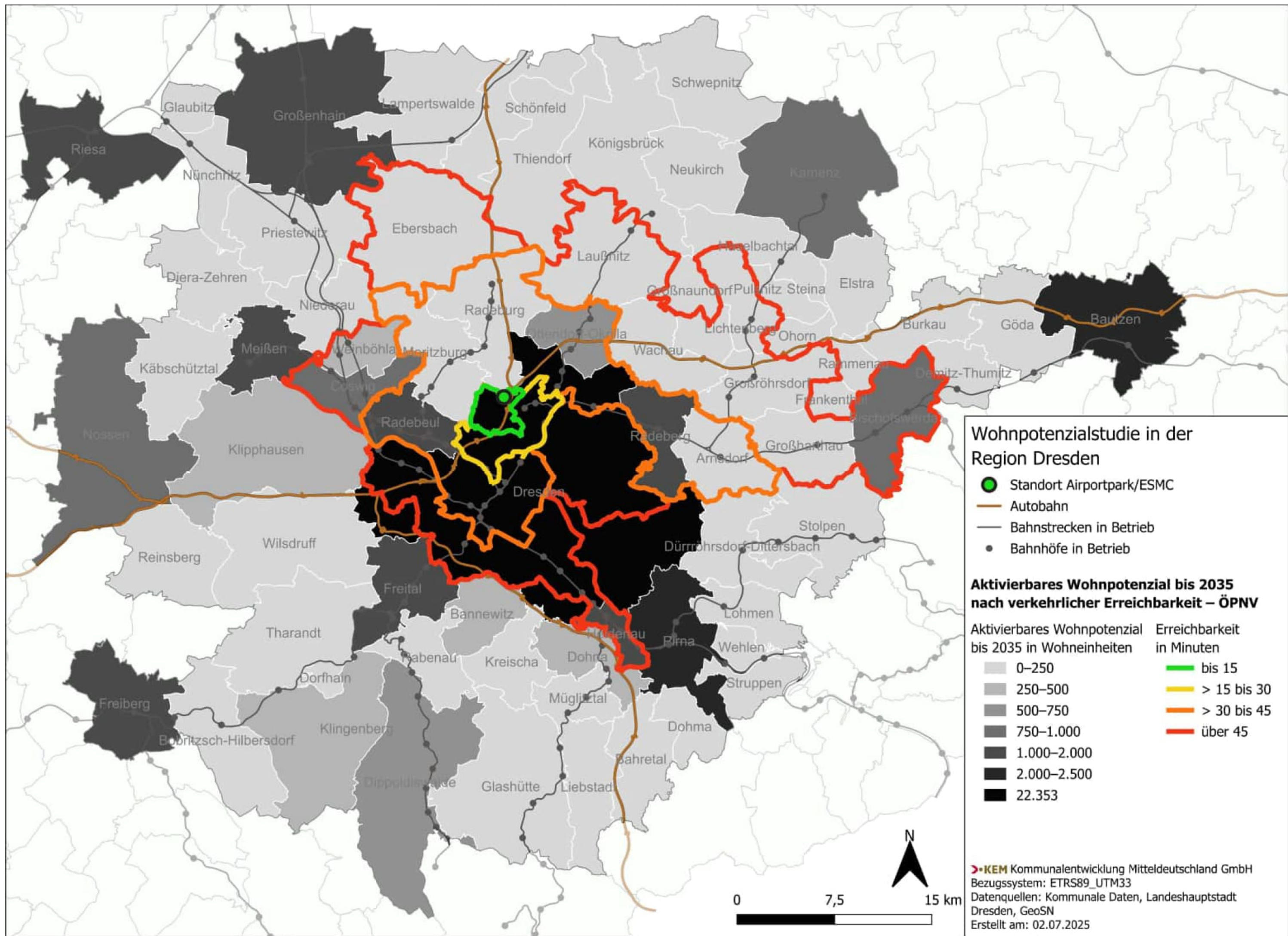
5.3 Zwischenergebnis

Es kann zusammenfassend gesagt werden, dass der Standort Airportpark gut an den Motorisierten Individualverkehr angebunden ist. Es können ca. 30.100 WE (ca. 62 %) im 30-min-Radius erreicht werden. Im Vergleich zur MIV-Anbindung weist die ÖPNV-Anbindung aktuell noch deutlichen Verbesserungsbedarf auf. Hier sind nur ca. 2.130 Wohneinheiten (ca. 4,4 %) im 30-min-Radius zugänglich. Wenn man jedoch davon ausgeht, dass eine Erreichbarkeit des Arbeitsortes innerhalb von 45 Minuten ausreichend attraktiv ist, dann sind immerhin ca. 16.500 WE bzw. ca. 34 % des bis 2035 aktivierbaren Gesamtwohnpotenzials in dieser Zeitspanne erreichbar.

Tabelle 20: Erreichbarkeit der aktivierbaren Wohnpotenziale (in WE) bis 2035 – differenziert nach MIV und ÖPNV

Zusammenfassung der bis 2035 aktivierbaren Wohnpotenziale nach ihrer Erreichbarkeit		
Fahrtzeit	MIV	ÖPNV
Bis 15 Minuten	8.316	1.181
15 bis 30 Minuten	21.740	952
30 bis 45 Minuten	13.968	14.387
45 bis 60 Minuten	4.509	12.938
Über 60 Minuten	–	19.075
Summe:	48.533	





6. Zusammenfassung und Fazit

Im Rahmen der Wohnpotenzialanalyse für die Region Dresden wurde für den aus 71 Städten und Gemeinden bestehenden Untersuchungsraum ein **Gesamtwohnpotenzial von 73.400 Wohneinheiten** ermittelt. Davon sind **ca. 48.500 Wohneinheiten (~ 66 %) bis 2035 aktivierbar**.

Die größten bis 2035 aktivierbaren Wohnpotenziale gibt es in den rechtswirksamen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen mit zusammengerechnet ca. 15.100 WE (~ 31 %), im bereinigten Leerstand mit ca. 12.800 WE (~ 26 %), sowie mit größerem Abstand im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB mit etwa 9.200 WE (~ 19 %).

In der Landeshauptstadt Dresden gibt es auf kommunaler Ebene mit ca. 22.350 WE (~ 46 %) die größten bis 2035 aktivierbaren Wohnpotenziale. Mit großem Abstand folgen die großen Mittelstädte Bautzen mit ca. 2.400 WE (~ 5 %), Pirna mit ca. 2.000 WE (~ 4 %) und Riesa mit ca. 1.700 (~ 3 %).

Mit der Stadt Bautzen als Bestandteil des Oberzentralen Städteverbundes Bautzen, Görlitz und Hoyerswerda, entfallen zusammen mit der Landeshauptstadt Dresden etwa 24.800 WE bzw. ~ 51 % der bis 2035 aktivierbaren Wohnpotenziale auf die Oberzentren. Auf die Mittel- und Grundzentren entfallen zusammengerechnet ca. 18.200 WE (~ 37 %). In den Orten ohne zentralörtliche Funktion gibt es ca. 5.600 WE, was einen bis 2035 aktivierbaren Wohnpotenzialanteil von ca. 12 % ausmacht.

Der Vergleich der Neubautätigkeit der letzten zehn Jahre zeigt, dass das bis 2035 aktivierbare Neubau-Wohnpotenzial (ohne objektbezogenen, kleinteiligen Aus- und Umbau sowie Leerstand) mit etwa 31.400 WE etwas geringer ausfällt als die Zahl der 2014–2023 neu gebauten Wohnungen (ca. 32.800). Geht man davon aus, dass mit der erwarteten Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung ein erheblicher Zuzug verbunden ist, wird voraussichtlich auch eine Steigerung der bisherigen Neubautätigkeit erforderlich werden.

Eine Beurteilung, ob das ermittelte Wohnpotenzial den Bedarf der durch die Ansiedlung von ESMC im Dresdener Norden und den zu erwartenden Mitarbeiteraufwuchs bei ansässigen Unternehmen im gesamten Industrie- und Dienstleistungssektor decken kann, ist ohne genaue Kenntnis der Bedarfsseite nicht möglich. Qualifizierte Aussagen dazu können erst auf Grundlage weiterführender Analysen zur Arbeitskräfteentwicklung und zum Bevölkerungswachstum getroffen werden.

Hinsichtlich der Erreichbarkeit ist der ESMC-Standort gut an den Motorisierten Individualverkehr angebunden. Fast zwei Drittel (62 %) des bis 2035 aktivierbaren Wohnpotenzials sind innerhalb von 30 Minuten erreichbar. Im Vergleich zur MIV-Anbindung weist die ÖPNV-Anbindung aktuell noch deutlichen Verbesserungsbedarf auf. Knapp über ein Drittel (34 %) des bis 2035 aktivierbaren Wohnpotenzials befindet sich innerhalb eines erweiterten Erreichbarkeitsradius von 45 Minuten.

Im Zuge der Ansiedlung von ESMC im Airportpark sind verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Standorts mit dem ÖPNV geplant sind, darunter die Verlängerung der Straßenbahnlinie 8 und die Einführung von Express-Buslinien. Dennoch bleibt der ESMC-Standort aufgrund der Autobahnanbindung auch zukünftig ein Arbeitsstandort mit hohem MIV-Anteil, der auch für Mitarbeitende aus weiter entfernten Wohnorten attraktiv ist. Daher ist nicht nur die Aktivierung des nahen Wohnpotenzials von Bedeutung, sondern auch in weiter entfernten Kommunen des Untersuchungsraums und möglicherweise darüber hinaus.

ANLAGEN

Anlage 1: Bevölkerungsdaten der Region Dresden

Anlage 2: Formular zur Datenabfrage

Anlage 1: Bevölkerungsdaten der Region Dresden

Bevölkerungsdaten der Region Dresden

Stadt/Gemeinde	Zentralität	Zahl Einwohnende 2023 *	Bevölkerungs- vorausberechnung 2040 **	Veränderung 2023 bis 2040
Arnsdorf	ohne Zentralität	5.140	4.920	- 220
Bahretal	ohne Zentralität	2.130	1.810	- 320
Bannewitz	ohne Zentralität	11.128	11.560	432
Bautzen	Oberzentraler Städteverbund	38.039	32.870	- 5.169
Bischofswerda	Grundzentrum	10.648	9.460	- 1.188
Bobritzsch-Hilbersdorf	ohne Zentralität	5.659	5.160	- 499
Burkau	ohne Zentralität	2.677	2.600	- 77
Coswig	Mittelzentrum	20.561	18.460	- 2.101
Demitz-Thumitz	ohne Zentralität	2.667	2.380	- 287
Diera-Zehren	ohne Zentralität	3.199	3.050	- 149
Dippoldiswalde	Mittelzentrum	14.174	12.700	- 1.474
Dohma	ohne Zentralität	2.004	1.880	- 124
Dohna	ohne Zentralität	6.303	5.760	- 543
Dorfhain	ohne Zentralität	1.080	980	- 100
Dresden	Oberzentrum	566.222	577.940	11.718
Dürrröhrsdorf- Dittersbach	ohne Zentralität	4.291	4.200	- 91
Ebersbach	ohne Zentralität	4.323	4.070	- 253
Elstra	ohne Zentralität	2.697	2.450	- 247
Frankenthal	ohne Zentralität	906	830	- 76
Freiberg	Mittelzentrum	41.045	37.500	- 3.545
Freital	Mittelzentrum	39.477	38.500	- 977
Glashütte	Grundzentrum	6.581	6.090	- 491
Glaubitz	ohne Zentralität	2.073	2.250	177
Göda	ohne Zentralität	2.966	2.560	- 406
Großenhain	Mittelzentrum	18.077	17.170	- 907
Großharthau	ohne Zentralität	2.920	3.340	420
Großnaundorf	ohne Zentralität	924	920	- 4
Großröhrsdorf	Grundzentrum	9.672	9.920	248
Haselbachtal	ohne Zentralität	3.956	3.380	- 576
Heidenau	Grundzentrum	16.667	16.360	- 307
Käbschütztal	ohne Zentralität	2.787	2.770	- 17
Kamenz	Mittelzentrum	16.861	15.870	- 991
Klingenberg	Grundzentrum	6.827	6.190	- 637
Klipphausen	ohne Zentralität	10.427	9.990	- 437
Königsbrück	Grundzentrum	4.664	4.690	26
Kreischa	ohne Zentralität	4.592	4.560	- 32
Lampertswalde	Grundzentraler Städteverbund	2.510	2.310	- 200
Laußnitz	ohne Zentralität	1.832	1.880	48
Lichtenberg	ohne Zentralität	1.627	1.580	- 47
Liebstadt	ohne Zentralität	1.248	1.070	- 178
Lohmen	ohne Zentralität	3.065	3.080	15
Meißen	Mittelzentrum	29.051	29.100	49
Moritzburg	ohne Zentralität	8.327	7.870	- 457
Müglitztal	ohne Zentralität	1.943	1.780	- 163
Neukirch	ohne Zentralität	1.597	1.390	- 207

Bevölkerungsdaten der Region Dresden				
Stadt/Gemeinde	Zentralität	Zahl Einwohnende 2023 *	Bevölkerungs-vorausberechnung 2040 **	Veränderung 2023 bis 2040
Niederau	ohne Zentralität	4.119	4.360	241
Nossen	Grundzentrum	10.377	9.470	- 907
Nünchritz	Grundzentrum	5.419	4.710	- 709
Ohorn	ohne Zentralität	2.501	2.370	- 131
Ottendorf-Okrilla	ohne Zentralität	9.879	9.450	- 429
Pirna	Mittelzentrum	39.303	38.120	- 1.183
Priestewitz	ohne Zentralität	3.155	2.920	- 235
Pulsnitz	Grundzentrum	7.301	6.660	- 641
Rabenau	ohne Zentralität	4.467	4.270	- 197
Radeberg	Mittelzentrum	18.824	18.900	76
Radebeul	Mittelzentrum	33.804	32.510	- 1.294
Radeburg	Grundzentrum	7.614	6.630	- 984
Rammenau	ohne Zentralität	1.339	1.180	- 159
Reinsberg	ohne Zentralität	2.836	2.420	- 416
Riesa	Mittelzentrum	29.127	23.960	- 5.167
Schönfeld	Grundzentraler Städteverbund	1.781	1.750	- 31
Schwepnitz	ohne Zentralität	2.462	2.150	- 312
Steina	ohne Zentralität	1.656	1.550	- 106
Stolpen	Grundzentrum	5.540	5.080	- 460
Struppen	ohne Zentralität	2.407	2.230	- 177
Tharandt	ohne Zentralität	5.467	5.480	13
Thiendorf	Grundzentraler Städteverbund	3.869	3.960	91
Wachau	ohne Zentralität	4.330	3.940	- 390
Wehlen	ohne Zentralität	1.543	1.370	- 173
Weinböhla	ohne Zentralität	10.530	10.010	- 520
Wilsdruff	Grundzentrum	14.613	14.680	67
Einwohnende gesamt:		1.179.827	1.155.330	- 24.497

* Aktueller Stand der Bevölkerungszahlen zum 31.12.2024 lt. Statistischem Landesamt Sachsen, abrufbar unter <https://www.statistik.sachsen.de/html/bevoelkerungsstand-einwohner.html> (Datenzugriff: 07.03.2025)

** Variante 1 der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 lt. Statistischem Landesamt Sachsen, abrufbar unter: <https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/bevoelkerungsvorausberechnung.html> (Datenzugriff: 07.03.2025)

Anlage 2: Formular zur Datenabfrage

Angaben zur teilnehmenden Kommune:

Name der Kommune:

Ansprechpartner/-in in der Kommune:

Kontaktdaten (Telefon/E-Mail):

Musterstadt

Frau Maria Mustermann

Tel.: 012 - 34567

E-Mail: beispiel@musterstadt.de

Untersuchung der Wohnpotenziale in der Region Dresden

Der Dresdner Norden wird in den nächsten Jahren eine dynamische Entwicklung im industriellen Sektor und Dienstleistungssektor erleben. Dies ist nicht nur durch die Ansiedlung von TSMC bedingt, sondern auch durch die erwartete Ansiedlung weiterer Unternehmen sowie durch Mitarbeiteraufwuchs bei ansässigen Unternehmen (z. B. Infineon). Der prognostizierte Zuwachs von mehreren tausend Arbeitsplätzen im Dresdner Norden wird zu einem erheblichen Zuzug von Arbeitskräften in die Region führen.

Um diese positiven Entwicklungen zu unterstützen, sind die Städte und Gemeinden der Region gefordert, für die Bereitstellung von ausreichend Wohnraum für die zuwandernden Menschen zu sorgen. Aus diesem Grund führen die Erlebnisregion Dresden und die Landeshauptstadt Dresden derzeit ein gemeinsames Projekt zur Intensivierung der Kooperation von Kommunen vor dem Hintergrund der Entwicklung des europäischen Halbleiterstandortes in der Region Dresden durch.

Dafür ist es in einem ersten Schritt erforderlich zu ermitteln, wie viel Wohnraum derzeit bereits verfügbar ist bzw. kurz- und mittelfristig geschaffen werden könnte. Dazu wird eine vom Freistaat Sachsen geförderte Wohnpotenzialanalyse durchgeführt, die mit der Beantwortung der folgenden Datenabfrage durch die Kommunen der ErlebnisREGION DRESDEN aktiv unterstützt werden soll.

Um die Wohnpotenziale der Region Dresden im weiteren Bearbeitungsprozess durch Plausibilitätsprüfungen zu bekräftigen, bedarf es konkreter Angaben für folgende sechs Kategorien von Wohnpotenzialen:

Kategorie 1: Flächen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen für Wohnungsbau

Kategorie 2: Flächen mit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen für Wohnungsbau

Kategorie 3: Flächen mit Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan

Kategorie 4: Kleinteilige Aus- und Umbaupotenziale

Kategorie 5: Wohnpotenziale nach § 34 BauGB für Wohnungsbau nutzbar

Kategorie 6: Sonstige innerörtliche Perspektivflächen - ohne objektbezogene Aus- und Umbaupotenziale

Die Angaben zu den Wohnpotenzialen sind jeweils nach den einzelnen Stadt-/Ortsteilen zu differenzieren.

Hinweis: Alle von Ihnen in den folgenden Tabellen zu tätigen Angaben sind jeweils nur EINER Wohnpotenzial-Kategorie zuzuordnen. Die Angaben sind in Freitextfelder zu füllen, einzig die grau unterlegten Felder sind Drop-Down-Felder zur Auswahl.

Wir bitten um Ihre Teilnahme und Bearbeitung bis spätestens **15. November 2024**.

Ansprechpartner der ErlebnisREGION Dresden:

Herr Hans Martin Pfohl

E-Mail: erlebnisregion@dresden.de

Tel.: 0351 488-3540

Rückfragen und Rücksendung:

Herr Joris Schofenberg

E-Mail: recherche@ke-mitteldeutschland.de

Tel.: 0351 2105-171

Datenabfrage zu Wohnpotenzialen - Kategorie 1: Flächen mit rechtswirksamen Bebauungsplänen für Wohnungsbau

Erläuterung:

In dieser Kategorie bitten wir, die Wohnbauflächen aus rechtswirksamen Bebauungsplänen aufzuführen. Dazu gehören sowohl rechtskräftige Bebauungspläne oder solche, die über Planreife verfügen. Jedoch sind keine vollständig baulich umgesetzten Bebauungspläne aufzunehmen. Die Angabe der (Bruttogeschoss-) Flächen zu den rechtswirksamen Bebauungsplänen soll ohne bereits baulich umgesetzte Teilbereiche erfolgen. Insofern die restliche Fläche nicht ermittelt werden kann, ist nur die geplante Anzahl der Wohneinheiten (WE) anzugeben.

Insofern besondere Wohnformen, wie z. B. Seniorenwohnen, Studentenwohnheime etc. vorgesehen sind, bitten wir, die Anzahl geplanter Wohneinheiten in der entsprechenden Spalte zu benennen.

[illegible]

Datenabfrage zu Wohnpotenzialen - Kategorie 2: Flächen mit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen für Wohnungsbau

Erläuterung:

In dieser Kategorie bitten wir alle geplanten Wohnbauflächen aus den in Aufstellung befindlichen und noch **nicht** rechtswirksamen Bebauungsplänen aufzuführen, d. h. Bebauungspläne, welche noch nicht genehmigt bzw. planreif sind.

Insofern besondere Wohnformen, wie z. B. Seniorenwohnen, Studentenwohnheime etc. vorgesehen sind, bitten wir, die Anzahl geplanter Wohneinheiten in der entsprechenden Spalte zu benennen.

[illegible]

Datenabfrage zu Wohnpotenzialen - Kategorie 3: Flächen mit Ausweisung als Wohnbaufläche im genehmigten Flächennutzungsplan

Erläuterung:

In dieser Kategorie bitten wir, die potenziellen Wohnbauflächen anzugeben, welche im Flächennutzungsplan verankert sind, aber nicht bereits in einem Bebauungsplan enthalten sind.

Hierzu bitten wir Sie, eine Angabe bzgl. der Art der baulichen Nutzung (Wohnbauflächen oder Gemischte Bauflächen) und zur geplanten Bautypologie (Ein-/Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser oder beides) zu treffen.

	1	2	3	4	5	6	7	8
	Gemeinde	Stadtteil/Ortsteil	Wohnbauflächen im genehmigten Flächennutzungsplan				Anmerkungen/Hinweise	
			Bezeichnung der Fläche	Gesamtfläche in m²	Art der baulichen Nutzung	Geplante Bautypologie		
1	Musterstadt	Blumberg	W1 Musterstadt, Am Spitzen Berg	3.000	Gemischte Baufläche	Beides	50	
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

Datenabfrage zu Wohnpotenzialen - Kategorie 4: Sonstige innerörtliche Perspektivflächen - ohne Potenziale nach § 34 BauGB und objektbezogene Aus- und Umbaupotenziale

Erläuterung:

In dieser Kategorie bitten wir, die innerörtlichen Perspektivflächen zu benennen, welche bisher in den Kategorien 1 bis 3 **keine** Erwähnung fanden, aber dennoch relevante Wohnbaupotenziale sind. Diese Flächen können sich u. a. aus einem INSEK bzw. Flächennutzungsplanentwurf ableiten oder durch Umwidmung (z. B. aus dem Bestand von Gewerbe-, Konversionsflächen, Garagenstandorten, Kleingartenanlagen etc.) ergeben.

1	2	3	4	5	6	7	8
Gemeinde	Stadtteil/Ortsteil	Sonstige innerörtlichen Perspektivflächen					Anmerkungen/Hinweise
		Name/Bezeichnung der Fläche	Gesamtfläche in m²	Anzahl möglicher Wohneinheiten:		Wahrscheinlichkeit der Realisierung bis 2035 in Prozent (%)	
				davon in Ein-/Zweifamilienhäusern	davon in Mehrfamilienhäusern		
1	Musterstadt	Altstadt	Baulücke Hauptstr. 67	300	1	0	75
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

Datenabfrage zu Wohnpotenzialen - Kategorie 5: Wohnpotenziale nach § 34 BauGB

Erläuterung:

In dieser Kategorie bitten wir, die Anzahl der bebaubaren Grundstücke nach §34 BauGB möglichst zusammengefasst für jeden Stadt-/Ortsteil anzugeben.
 Hierzu gehören Potenziale durch Lückenbebauungen und Nachverdichtungen im Sinne eines Baulückenkatasters, einschließlich von Potenzialen aus Satzungen (z. B. Innenbereichs-, Außenbereichs- und Abrundungssatzung).
 Wohnbaupotenziale aus rechtswirksamen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen sowie Flächennutzungsplänen sind in dieser Kategorie **nicht** anzugeben.

1	2	3	4	5	6	7	8
Gemeinde	Stadtteil/Ortsteil	Wohnpotenziale nach § 34 BauGB					Anmerkungen/Hinweise
		Anzahl Potenzialflächen bebaubarer Grundstücke nach § 34 BauGB im Stadt-/Ortsteil	Anzahl neuer Wohneinheiten durch Nachverdichtung/Lückenbebauung:		Summe neuer Wohneinheiten	Wie viele Wohneinheiten sind davon bis 2035 wahrscheinlich bezugsfertig?	
			davon in Ein-/Zweifamilienhäusern	davon in Mehrfamilienhäusern			
1	Musterstadt	Altstadt	5	5	0	5	3
2						0	
3						0	
4						0	
5						0	
6						0	
7						0	
8						0	
9						0	
10						0	

Datenabfrage zu Wohnpotenzialen - Kategorie 6: Sonstige objektbezogene Potenziale durch kleinteilige Aus- und Umbauten von Bestandsgebäuden (ohne Einordnung in Kategorien 1 bis 5)

Erläuterung:

In dieser Kategorie bitten wir um Angabe von kleinteiligen objektbezogenen Potenzialen (insofern vorhanden). Kleinteilige objektbezogene Um- und Ausbauten von Bestandsgebäuden sind z. B. Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnraum, Aufstockungen von Bestandsgebäuden, Umnutzungen von Ladengeschäften oder Nebengebäuden etc. im innerörtlichen Siedlungsbereich. Diese Potenziale sind möglichst zusammengefasst für jeden Stadt-/Ortsteil anzugeben.

	1	2	3	4	5	6	7	8
	Gemeinde	Stadtteil/Ortsteil	Objektbezogene Potenziale durch kleinteiligen Aus- und Umbau				Anmerkungen/Hinweise	
			Anzahl neuer Wohneinheiten durch Aus-/Umbau im Stadt-/Ortsteil	Anzahl potenzieller neuer Wohneinheiten:		Summe neuer Wohneinheiten		Wie viele Wohneinheiten sind davon bis 2035 wahrscheinlich bezugsfertig?
				davon in Ein-/Zweifamilienhäusern	davon in Mehrfamilienhäusern			
1	Musterstadt	Neustadt	10	4	6	10	0	
2						0		
3						0		
4						0		
5						0		
6						0		
7						0		
8						0		
9						0		
10						0		