

## 4.2 Wohnen

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bestandsanalyse .....</b>	<b>2</b>
1.1	Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung .....	2
1.2	Größenstruktur und Wohnausstattung .....	4
1.3	Baualter und Bausubstanz .....	6
1.4	Haushaltsstruktur .....	7
1.5	Eigentümerstruktur .....	9
1.6	Entwicklung der Wohnnebenkosten .....	10
1.7	Leerstand und Wohnbauflächenpotenziale .....	12
1.8	Wohnungsbedarf .....	12
1.9	Prognose und Fazit .....	14
<b>2</b>	<b>Konzeption .....</b>	<b>16</b>
2.1	Ziele und Maßnahmen im Bereich Wohnen .....	16
2.2	Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte .....	18
<b>3</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>19</b>

# 1 Bestandsanalyse

Im Rahmen dieses Fachkonzeptes erfolgt die Betrachtung für den Bereich Wohnen. Das Fachkonzept ist eine Grundlage zur optimalen Entwicklung, der Förderung bzw. dem Erhalt von Wohnungen und Wohnraum in der Gemeinde Jahnsdorf. Aufgrund der demografischen Entwicklung sind aber auch Anpassungen des Bestandes bis hin zu vereinzelt Rückbaumaßnahmen Bestandteil des Konzeptes. Zusammengefasst soll also die Gewährleistung einer funktionierenden Wohnungswirtschaft und eines adäquaten Wohnraums für die Bevölkerung gesichert werden.

Maßgebliche Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung sowie zu Flächenpotenzialen und Leerständen werden im Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege getroffen, fließen aber auch in dieses Fachkonzept ein.

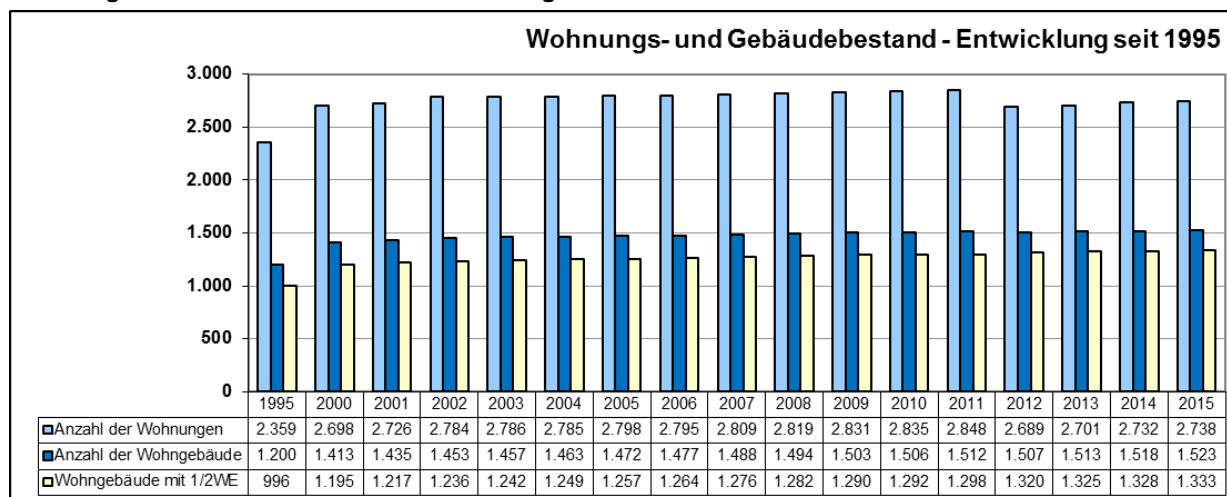
## 1.1 Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung

Grundlage der Betrachtung bilden zum einen die Daten des Statistischen Landesamtes und zum anderen die Angaben (eigene Erhebung) der Gemeindeverwaltung. Zur Betrachtung des Wohnungsmarktes sind neben den demografisch bedingten Nachfragegrößen die quantitativen und qualitativen Angebote an Wohnraum sowie die Haushaltsgrößen von Bedeutung.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes hatte Jahnsdorf zum Datenstand 31.12.2015 einen Bestand von 2.738 Wohnungen in 1.523 Wohngebäuden. Basis der Wohngebäude- und Wohnungsbestandsfortschreibung sind die Daten des Zensus 2011, im Rahmen dessen erstmalig seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung vom 30.09.1995 wieder Angaben erhoben worden sind.

Eine Übersicht zur gesamtstädtischen Wohnraumentwicklung stellt die Tabelle 4.2.01.1 im Anhang dar.

### Wohnungs- und Gebäudebestand - Entwicklung seit 1995



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung und Darstellung; 2016

In Jahnsdorf ist seit 2000 eine Zunahme der Wohngebäude als auch der Wohnungen zu verzeichnen. Die Zahl an Wohnungen stieg in diesem Zeitraum um ca. 16,1 %. Die Anzahl an Wohngebäuden erhöhte sich seit dem Jahr 2000 um knapp 27 %. Der Anteil der Wohngebäude mit 1- und 2-Wohnungen (Einfamilienhäuser) beträgt ca. 87,5 %, da die Bebauung überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen

Gebäuden besteht. Die Zunahme ist überwiegend in Neubaumaßnahmen im Einfamilienhaussektor zu begründen.

Die Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Betrachtungszeitraum ab 2000 gestaltete sich unterschiedlich. Insgesamt wurden 148 neue Wohngebäude und 52 neue Nichtwohngebäude in diesem Zeitraum errichtet. Der Zuwachs an Wohnungen beträgt 292 WE. Der größte Zuwachs ist in den Jahren 2000 bis 2002 zu verzeichnen.

Jahr	Baugenehmigungen			Baufertigstellung		
	neue Wohngebäude*	neue Wohnungen*	neue Nichtwohngebäude*	neue Wohngebäude*	neue Wohnungen*	neue Nichtwohngebäude*
2000	30	40	3	29	51	3
2001	9	52	4	19	28	2
2002	5	16	4	20	63	6
2003	16	19	6	5	9	3
2004	11	21	2	10	14	2
2005	6	10	6	9	13	4
2006	11	11	1	8	6	5
2007	5	16	9	10	13	3
2008	6	12	4	5	10	7
2009	7	8	4	8	12	3
2010	2	3	4	2	4	5
2011	7	29	-	5	13	3
2012	4	6	2	4	7	2
2013	2	6	3	5	12	1
2014	6	6	3	4	31	2
2015	11	12	4	5	6	1
<b>Summe</b>	138	267	59	148	292	52
<b>Mittelwert</b>	8,6	16,7	3,7	9,3	18,3	3,3
<b>Mittelwert 2006 - 2015</b>	6,1	10,9	3,4	5,6	11,4	3,2

\* einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung und Darstellung; 2016

Eine aktuelle Übersicht zur teilräumlichen Entwicklung über mehrere Jahresscheiben liegt nicht vor, die Tabelle 4.2.01.2 kann daher nicht mit Daten gefüllt werden. Teilräumliche Angaben des Zensus werden in den Kapiteln 1.2/1.4 zum Fachkonzept dargestellt.

#### Anlage

- Tab.: 4.2.01.1 Wohnraumentwicklung

## 1.2 Größenstruktur und Wohnausstattung

Jahr	Wohngebäude	Anzahl der Wohnungen (WE)*	Veränderung WE gegenüber Vorjahr **	WF in m <sup>2</sup>	Veränderung gegenüber Vorjahr **	EW	WF in m <sup>2</sup> je EW **	WF in m <sup>2</sup> je WE **
2000	1.413	2.698		204.000		6.190	33,0	75,6
2001	1.435	2.726	1,0	207.000	1,4	6.169	33,6	75,9
2002	1.453	2.784	2,1	210.000	1,4	6.153	34,1	75,4
2003	1.457	2.786	0,1	211.200	0,6	6.136	34,4	75,8
2004	1.463	2.785	0,0	211.800	0,3	5.096	41,6	76,1
2005	1.472	2.798	0,5	213.100	0,6	6.005	35,5	76,2
2006	1.477	2.795	-0,1	213.300	0,1	5.963	35,8	76,3
2007	1.488	2.809	0,5	214.800	0,7	5.911	36,3	76,5
2008	1.494	2.819	0,4	216.000	0,6	5.859	36,9	76,6
2009	1.503	2.831	0,4	217.700	0,8	5.804	37,5	76,9
2010	1.506	2.835	0,1	218.100	0,2	5.683	38,4	76,9
2011	1.512	2.848	0,5	<b>229.300</b>	4,9	5.607	40,9	80,5
2012	1.507	2.689	-5,9	230.700	0,6	5.538	41,7	85,8
2013	1.513	2.701	0,4	232.300	0,7	5.521	42,1	86,0
2014	1.518	2.732	1,1	234.600	1,0	5.535	42,4	85,9
2015	1.523	2.738	0,2	235.500	0,4	5.530	42,6	86,0

\* in Wohn- und Nichtwohngebäuden

\*\* Eigene Berechnungen; Stand 2017

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Angabe für aktuelles Gemeindegebiet; 2017

Die **Wohnfläche je Einwohner** ist bis zum Zensus-Jahr 2011 und danach kontinuierlich gestiegen, auch aufgrund der Fertigstellung neuer Wohnungen und einer geringen Zunahme der Einwohner. Die durchschnittliche Wohnungsgröße stieg ebenfalls an. Leerstand und Anzahl der Nebenwohnungen wurden dabei jedoch nicht berücksichtigt. Eine Anpassung erfolgte im Rahmen des Zensus. Aufgrund der Erhöhung der dargestellten Wohnfläche in m<sup>2</sup> sowie der geringeren Anzahl der Wohnungen sind auch die Angaben zur Wohnfläche je Einwohner/je WE gestiegen. Dies bedeutet jedoch einen rein statistischen Zuwachs. Die Veränderung ist durch die Fortschreibung seit 1995 kontinuierlich erfolgt, kann aber rückwirkend und vergleichend nicht dargestellt werden.

Die Gemeinde Jahnsdorf verfügte zum 31.12.2015 über einen Wohnungsbestand von 2.738 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von nunmehr 86,0 m<sup>2</sup>. Aufgrund des Wohnflächenbestandes mit 235.500 m<sup>2</sup> (2015), stand jedem Einwohner statistisch eine Wohnfläche von 42,6 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Diese Größe stieg aufgrund der Errichtung neuer Wohngebäude und Wohnungen sowie nur leicht steigender Einwohnerzahlen. Dieser Wert ist allerdings mit Vorsicht zu bewerten, da hier auch die Wohnfläche der leeren Wohneinheiten einfließt.

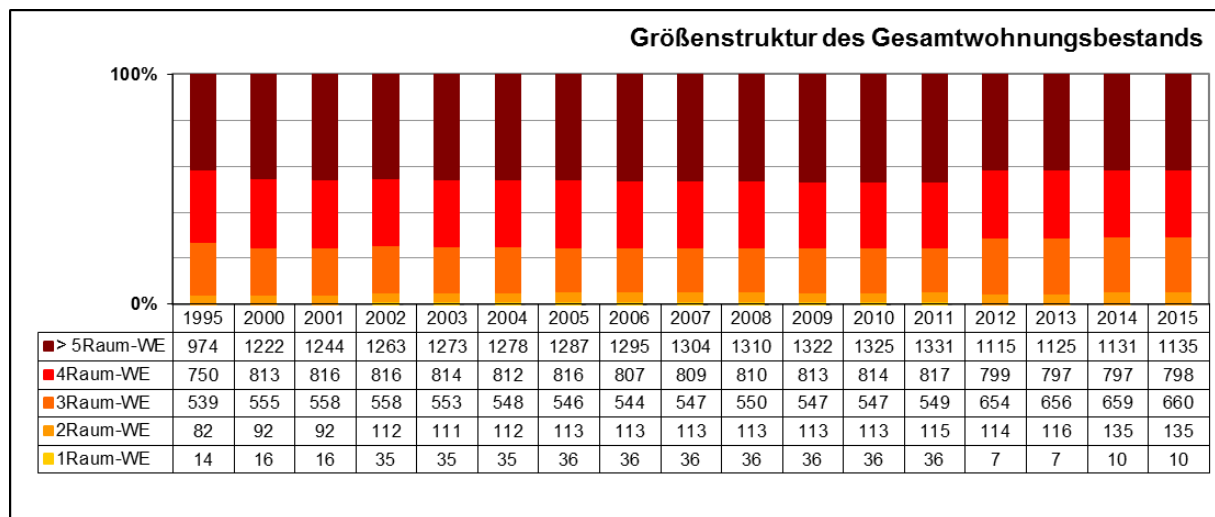
Die teilweise prägnanten Veränderungen sind auf **Änderungen der Gebäude- und Wohnungszählung** 2011 und damit der Berichtigung der Fortschreibung der Wohnungszahlen von 1995 zurückzuführen.

Dabei fließen zum einen methodische Änderungen beim Zensus 2011 mit ein wie:

- Änderung der Wohnungsdefinition (sonstige Wohneinheiten werden nicht mehr erhoben)
- Änderung bezüglich der Erhebung der Statistischen Raumanzahl (Statistische Raumanzahl beinhaltet die Wohnräume einschließlich der Küche)
- Änderung der Grundgesamtheit der Wohnungsbestandsfortschreibung (erstmalig Berücksichtigung von Wohnheimen mit i. d. R. kleineren Wohnungen).

Das Statistische Landesamt definierte bis zum Zensus 2011 Wohnräume als Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind und mindestens eine Wohnfläche von 6 m<sup>2</sup> aufweisen. Zu den Wohnräumen zählen danach sowohl Zimmer (z. B. Wohn- und Schlafräume) als auch Küchen (auch unter 6 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten sowie Kleinwohnräume unter 6 m<sup>2</sup>. Da Küchen im Allgemeinen jedoch nicht als separate Räume ausgewiesen werden, entsprechen die 2-RWE laut Statistischem Landesamt z. B. 1-RWE nach üblicher Definition der Wohnungsunternehmen bzw. der Kommunen.

**Größenstruktur des Gesamtwohnungsbestandes**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung nach StaLa-Definition; 2016

In Jahnsdorf erfolgte die statistische Anpassung vor allem in den größeren Wohnungen sowie in den 1-RWE. Kleinere Wohnungen sind aufgrund der ländlichen Struktur eher unterrepräsentiert, allerdings auch nur bedingt nachgefragt.

### 1.3 Baualter und Bausubstanz

Der Wohnungsbestand für die gesamte Gemeinde wurde zuletzt umfassend im Rahmen des Zensus am 09.05.2011 erhoben. 1995 fand bereits eine Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen statt.

Bei der Datengegenüberstellung 1995 zu 2011 ist festzustellen, dass größere Abweichungen bei der Gebäude- und Wohnungszählung vor allem in der Baualtersklasse bis 1918 bestehen. Zu beachten ist, dass im Rahmen des Zensus 2011 auch eine Neubewertung der Baualtersklassen vorgenommen worden ist. Die zum Teil starken Veränderungen in den Baualtersklassen sind daher nicht gänzlich auf etwaige Rückbaumaßnahmen zurückzuführen.

#### 1995

Baujahr	Wohngebäude	Anteil 1995	Wohnungen	Anteil 1995
bis 1918	500	42,4 %	1.062	46,4 %
1919 - 1948	264	22,4 %	545	23,8 %
1949 - 1978	105	8,9 %	174	7,6 %
1979 - 1990	133	11,3 %	235	10,3 %
1991 - 1995	177	15,0 %	274	12,0 %
1996 - 2000	-	-	-	-
2001 und später	-	-	-	-
<b>gesamt</b>	<b>1.179</b>	<b>100,0 %</b>	<b>2.290</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen am 30.09.1995, reine Wohnungen  
 Statistisches Landesamt Sachsen

#### 2011

Baujahr	Wohngebäude	Anteil 2011	Wohnungen	Anteil 2011
bis 1918	434	28,9 %	839	32,8 %
1919 - 1948	249	16,6 %	441	17,2 %
1949 - 1978	111	7,4 %	175	6,8 %
1979 - 1990	138	9,2 %	230	9,0 %
1991 - 1995	212	14,1 %	403	15,8 %
1996 - 2000	247	16,5 %	335	13,1 %
2001 u. später	109	7,3 %	135	5,3 %
<b>gesamt</b>	<b>1.500</b>	<b>100,0 %</b>	<b>2.558</b>	<b>100,0 %</b>

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen am 09.05.2011, reine Wohnungen  
 Statistisches Landesamt Sachsen

Nach dem Zensus 2011 entstand ein großer Teil der Wohngebäude (ca. 28,9 %) und des Wohnungsbestandes (ca. 32,8 %) in der Gemeinde Jahnsdorf bis 1918. Zwischen 1919 und 1948 entstanden fast 17 % der Wohngebäude und 17 % der Wohnungen in der Gemeinde.

Auch Wohngebäude und Wohnungen, die nach 1990 errichtet wurden, nehmen einen großen Anteil ein. Nach 1991 sind etwa 568 WE neu gebaut worden, überwiegend im Ein- und Zweifamilienhaussektor. Aktuell beträgt der Anteil der nach 1991 errichteten Wohngebäude 37,9 %, der Anteil an Wohnungen 34,2 %.

Nur ein sehr geringer Anteil der Wohnungen wird durch Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt. Die Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG) „Zwönitztal“ besitzt in Jahnsdorf 186 Wohnungen in 19 Gebäuden. Den größten Anteil (93 %) der Wohnungen machen 2- und 3-RWE aus. 53 % sind zwischen 1949 und 1990 errichtet worden. Lediglich 3 % der Wohnungen sind in einem unsanierten Zustand, 84 % sind teilsaniert und 13 % vollsaniert. Der Leerstand beträgt in Jahnsdorf 5 %.

An den Objekten in Jahnsdorf sind in den nächsten Jahren Sanierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen geplant. Die Modernisierungsarbeiten im Objekt Meinersdorfer Straße 25 sind abgeschlossen. Die Gestaltung der Freianlagen wird in nächster Zeit erfolgen. Problemlagen in Bezug auf die Parkplatzsituation sind die Siedlung/Straße der Einheit. Hier bemängeln die Mieter, dass die Parkplätze oft nicht ausreichend sind. Laut Wohnungsbaugesellschaft ist die Überalterung der Bewohner auch in Jahnsdorf spürbar. Zwar beeinträchtigt dies aktuell nicht die Leerstandsituation, könnte aber in den kommenden Jahren zum Problem werden. (Quelle: Wohnungsbaugesellschaft mbH "Zwönitztal", 2017)

## 1.4 Haushaltsstruktur

Mit dem **Zensus 2011** wurden die Haushaltsgößen und verschiedene Indikatoren aufgenommen:

Merkmal für Jahnsdorf	Haushalte		Personen in Haushalten		Personen je Haushalt
	absolut	%	absolut	%	
<b>Insgesamt</b>	2.461	100	5.517	100	2,2
<b>HaushaltsgroÙe</b>					
Einpersonenhaushalte	606	24,6	606	11,0	1,0
Mehrpersonenhaushalte	1.855	75,4	4.911	89,0	2,6
mit ... Personen					
2	1.082	44,4	2.165	39,2	2,0
3	455	18,5	1.365	24,7	3,0
4 und mehr	318	12,9	1.382	25,0	4,3
<b>Familienform des Haushalts</b>					
Einpersonenhaushalte	606	24,6	606	11,0	1,0
Mehrpersonenhaushalte ohne Familienzusammenhänge	23	0,9	48	0,9	2,1
Paare	1.674	68,0	4.407	79,9	2,6
Paare ohne Kinder	986	40,1	1.993	36,1	2,0
Paare mit Kindern	688	28,0	2.414	43,8	3,5
Alleinerziehende	126	5,1	289	5,2	2,3
Zwei- und Mehrfamilienhaushalte	32	1,3	167	3,0	5,2

Merkmal für Jahnsdorf	Haushalte		Personen in Haushalten		Personen je Haushalt
	absolut	%	absolut	%	
<b>Kinder im Haushalt</b>					
ohne Kinder	1.620	65,8	2.668	48,4	1,6
mit Kindern	841	34,2	2.849	51,6	3,4
<b>Personen im Alter von 65 und mehr Jahren im Haushalt</b>					
ohne Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	1.638	66,6	4.022	72,9	2,5
mit Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	823	33,4	1.495	27,1	1,8
darunter alle Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	613	24,9	930	27,1	1,5
<b>Personen mit Migrationshintergrund im Haushalt</b>					
ohne Personen mit Migrationshintergrund	2.401	97,6	5.373	97,4	2,2
mit Personen mit Migrationshintergrund	60	2,4	144	2,6	2,4

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011, Datenstand 09.05.2011

#### Übersicht nach Ortsteilen

Ortsteil	Einwohner	Haushalte	Personen in Haushalten	Personen je Haushalt
<b>Jahnsdorf ges.</b>	<b>5.641</b>	<b>2.461</b>	<b>5.517</b>	<b>2,2</b>
Jahnsdorf	2.836	1.232	2.718	2,2
Leukersdorf	1.795	789	1.793	2,3
Pfaffenhain	313	132	309	2,3
Seifersdorf	697	3081	697	2,3

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 09. Mai 2011

Die Haushaltsgröße ist mit 2,2 bzw. 2,3 in den einzelnen Ortsteilen relativ ähnlich.

Nach den **Daten für den Landkreis Erzgebirgskreis** hat sich die Haushaltsgröße seit 1995 um knapp 13 % minimiert (1995: 2,3 Einwohner je Haushalt; 2015: 2,0 Einwohner je Haushalt). Durch den Zensus 2011 wurden die Daten nochmals korrigiert. Im Landkreis liegt die Haushaltsgröße mit 2,0 unter der von Jahnsdorf mit 2,2 Personen pro Haushalt.



Jahr	Bev. in HH (in 1 000)	Anzahl der HH (in 1 000)	EW je HH	Jahr	Bev. in HH (in 1 000)	Anzahl der HH (in 1 000)	EW je HH
1996*	429,7	189,5	2,3	2008	380,8	187	2,0
1996 = 100	100	100	100		88,6%	98,7%	87,0%
2000	420,1	188,2	2,2	2009	377,5	190	2,0
	97,8%	99,3%	95,7%		87,9%	100,3%	87,0%
2001	413,5	188,2	2,2	2010	372,3	189,6	2,0
	96,2%	99,3%	95,7%		86,6%	100,1%	87,0%
2002	409,6	191,4	2,1	2011	362,7	185,7	2,0
	95,3%	101,0%	91,3%		84,4%	98,0%	87,0%
2003	405	193,2	2,1	2012	357,6	183,6	1,9
	94,3%	102,0%	91,3%		83,2%	96,9%	82,6%
2004	402,7	194	2,1	2013	353,5	180,8	2,0
	93,7%	102,4%	91,3%		82,3%	95,4%	87,0%
2005	396,4	189,7	2,1	2014	350	178,8	2,0
	92,3%	100,1%	91,3%		81,5%	94,4%	87,0%
2006	390,1	189,7	2,1	2015	349,2	171,4	2,0
	90,8%	100,1%	91,3%		81,3%	90,4%	87,0%
2007	385,4	190,9	2,0				
	89,7%	100,7%	87,0%				

\* keine Daten für 1995

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Angaben für den Landkreis Erzgebirgskreis; 2017

## 1.5 Eigentümerstruktur

Über 76 % der Wohnungen und knapp 90 % der Gebäude mit Wohnraum befinden sich im Besitz von Privatpersonen. In kommunalem Eigentum sowie im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften und privaten Wohnungsunternehmen befinden sich nur wenige Wohngebäude.

Merkmal	Gebäude mit Wohnraum			
	Gebäude		reine Wohnungen	
	absolut	%	absolut	%
<b>Insgesamt</b>	<b>1.568</b>	<b>100</b>	<b>2.679</b>	<b>100</b>
<b>Eigentümer</b>				
<b>Privatpersonen</b>	<b>1.406</b>	<b>89,67</b>	<b>2.053</b>	<b>76,3</b>
<b>Gemeinschaft von Wohnungseigentümern</b>	<b>115</b>	<b>7,3</b>	<b>413</b>	<b>15,4</b>
<b>Juristische Person des Privatrechts</b>	<b>9</b>	<b>0,6</b>	<b>24</b>	<b>0,9</b>
Wohnungsgenossenschaft	-	-	-	-
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	-	-	3	0,1
anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	9	0,6	21	0,8
<b>Juristische Person des öffentlichen Rechts</b>	<b>38</b>	<b>2,4</b>	<b>189</b>	<b>7,1</b>
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	35	2,2	186	6,9
Bund, Land	-	-	-	-
Organisation ohne Erwerbszweck	3	0,2	3	0,1

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011, Datenstand 09.05.2011

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG) „Zwönitztal“ besitzt in Jahnsdorf 186 Wohnungen in 19 Gebäuden. Damit liegt der Anteil am Gesamtbestand der WBG Zwönitztal bei 23 %.

### 1.6 Entwicklung der Wohnnebenkosten

Die Wohnungsnebenkosten als auch die Kosten der Haushaltsenergie sind seit 1995 zum Teil stark gestiegen. Die für den Freistaat Sachsen zur Verfügung stehenden Angaben geben auch den Trend in der Gemeinde Jahnsdorf wieder (**Verbraucherpreisindex Sachsen**).

	Wohnungs- neben- kosten	davon						
		Wasser	Abwasser	Müllabfuhr	Grund- steuer	Straßen- reinigung	Schorn- stein- feger- gebühr	Sonstige Neben- kosten
Wägungs- anteil in ‰	31,07	7,92	9,79	6,87	3,08	1,14	0,65	1,62
<b>1995</b>	67,7	75,0	72,0	60,0	90,7	60,2	42,5	78,6
<b>1996</b>	71,1	82,5	72,6	59,6	93,2	62,5	44,0	80,2
<b>1997</b>	79,1	90,6	84,5	67,1	94,1	73,7	46,1	83,3
<b>1998</b>	82,5	94,3	89,6	69,9	95,1	74,2	48,2	84,8
<b>1999</b>	82,8	95,9	87,8	68,8	95,1	74,4	50,5	85,2
<b>2000</b>	86,8	98,7	90,5	77,0	97,2	68,4	52,1	86,3
<b>2001</b>	88,7	98,7	90,3	84,7	98,3	71,1	53,0	87,3
<b>2002</b>	89,5	97,8	93,4	84,7	98,4	70,6	54,9	89,5
<b>2003</b>	91,0	97,8	93,6	90,7	94,1	71,3	56,6	90,4
<b>2004</b>	91,8	98,1	95,4	90,7	96,9	72,2	56,9	91,3
<b>2005</b>	92,0	97,8	95,9	90,2	99,0	75,3	56,9	91,7
<b>2006</b>	93,1	97,4	97,9	92,4	99,5	77,8	58,9	93,1
<b>2007</b>	93,7	97,6	97,1	93,1	100,2	97,6	58,9	92,4
<b>2008</b>	97,1	97,7	98,1	98,3	99,9	98,6	85,7	92,5
<b>2009</b>	98,0	98,2	99,4	99,0	99,4	98,6	88,1	95,7
<b>2010</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>2011</b>	102,3	100,7	101,3	104,9	105,3	102,0	100,0	100,3
<b>2012</b>	102,5	100,6	101,6	105,2	105,3	102,4	100,0	101,8
<b>2013</b>	103,7	101,2	103,8	105,1	107,8	102,9	102,1	103,3
<b>2014</b>	106,3	103,0	104,9	112,0	108,5	104,2	104,6	104,8
<b>2015</b>	106,4	103,1	104,5	111,0	109,8	106,6	106,1	106,5
<b>2016</b>	107,1	103,2	104,8	111,9	111,5	108,4	109,4	109,6

Wohnungsnebenkosten (Basis 2010 = 100)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2017

	Haushaltsenergie	darunter				
		Strom	Gas	Heizöl	Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme	Steinkohle, Koks und Braunkohle
Wägungsanteil in ‰	68,19	26,21	14,46	11,11	15,36	0,43
<b>1995</b>	50,7	51,5	50,6	32,2	55,7	71,2
<b>1996</b>	52,3	54,9	51,1	37,9	54,4	75,6
<b>1997</b>	54,0	55,6	54,9	39,4	56,2	75,3
<b>1998</b>	53,1	56,0	53,1	32,6	55,5	75,3
<b>1999</b>	54,6	60,0	53,2	38,9	53,7	78,2
<b>2000</b>	59,8	57,2	63,6	59,8	59,8	78,6
<b>2001</b>	65,6	61,1	76,4	56,4	70,4	81,0
<b>2002</b>	64,8	62,9	72,7	51,4	70,4	83,8
<b>2003</b>	67,4	66,4	77,0	53,8	70,3	83,9
<b>2004</b>	70,2	69,2	77,5	60,2	72,1	86,7
<b>2005</b>	78,8	74,2	85,1	79,6	82,0	90,6
<b>2006</b>	87,2	77,0	101,0	88,9	94,5	94,3
<b>2007</b>	92,1	86,1	101,9	88,7	97,6	100,2
<b>2008</b>	100,7	88,7	110,0	116,7	105,6	100,3
<b>2009</b>	98,4	95,0	107,4	81,3	109,6	100,3
<b>2010</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>2011</b>	107,9	105,3	101,3	124,2	106,9	102,5
<b>2012</b>	113,6	106,4	107,2	135,8	116,4	105,0
<b>2013</b>	118,3	119,5	108,9	127,6	119,3	106,1
<b>2014</b>	116,5	120,9	107,3	117,3	117,7	107,7
<b>2015</b>	107,1	115,0	101,4	89,9	110,9	107,1
<b>2016</b>	101,4	113,8	98,1	75,8	101,1	104,5

Haushaltsenergie (Basis 2010 = 100)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2017

jährliche Betriebskosten		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Tendenz: 2017
Betriebskosten gesamt	EUR/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	2,04	2,07	2,00	1,94	1,93	1,90	1,99	
davon:									
kalte Betriebskosten	EUR/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,77	0,83	0,78	0,77	0,78	0,81	0,86	leicht steigend
warme Betriebskosten	EUR/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,27	1,24	1,22	1,17	1,15	1,09	1,13	gleich bleibend

Betriebskosten WGS „Zwönitztal“

Quelle: Wohnungsbaugesellschaft mbH "Zwönitztal", 2017

## 1.7 Leerstand und Wohnbauflächenpotenziale

### Wohnungsleerstand laut Zensus 2011

In der folgenden Tabelle ist die Wohnungsbestandserfassung des Zensus 2011 für die einzelnen Ortsteile aufgeführt. Hier ist zu sehen, dass der Ortsteil Seifersdorf 2011 mit einem Leerstandquotient von 2,8 % den geringsten und der Ortsteil Pfaffenhain mit 9,2 % den höchsten Leerstand aufweist.

Gemeinde Ortsteil	Wohngebäude	darin reine WE	WE je Gebäude	EW je WE	WF je WE	WF je EW	Leerstandsquotient
Jahnsdorf ges.	1.498	2.558	1,7	2,2	85,0	38,5	5,3
Jahnsdorf	675	1.267	1,9	2,2	82,9	37,0	6,1
Leukersdorf	493	829	1,7	2,2	84,0	38,8	4,5
Pfaffenhain	83	142	1,7	2,2	86,0	39,0	9,2
Seifersdorf	247	320	1,3	2,2	95,3	43,7	2,8

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 09.05.2011

**2011** lag laut Zensus der Wohnungsleerstand der gesamten Gemeinde bei **5,3 %** (136 WE leer stehend auf 2.558 Wohnungen bezogen).

Der Leerstand bei den 186 Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft mbH (WBG) „Zwönitztal“ beträgt in Jahnsdorf 5 %. Der Gesamtleerstand aller 795 Wohnungen liegt bei 14 %, also wesentlich höher als in Jahnsdorf.

## 1.8 Wohnungsbedarf

Zu unterscheiden ist in der Bedarfsprognostizierung zwischen quantitativem und qualitativem Wohnungsbedarf. Aus den bisherigen Erläuterungen zur demografischen Entwicklung, Wohnungsbeständen und Leerständen sowie den Haushaltsstrukturen lässt sich die These aufstellen, dass rein quantitativ kein neuer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum entstehen wird. In Anlehnung an die erstellten Bevölkerungsprognosen und den damit verbundenen Entwicklungsspielräumen muss auch die Wohnungsbedarfsprognose in einem Korridor erstellt werden, der beide Entwicklungsoptionen berücksichtigt.

Der Bestand an Wohnungen in Jahnsdorf ist insgesamt in allen Ortsteilen ausreichend, das Angebot ist jedoch nicht in jedem Fall bedarfsgerecht und wird teilweise auch nicht den individuellen Bedürfnissen gerecht.

Der Rückbaubedarf wurde auf Basis der aktuellen statistischen Daten für die Gemeinde, entsprechend der Vorgabe der Arbeitshilfe zur Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte, berechnet. Die zwei Varianten werden dabei in den Tabellen 4.2.03 dargestellt.

### Folgende Annahmen liegen zugrunde:

- Bevölkerungsentwicklung Gesamtgemeinde, Basis StaLa, Prognose entsprechend Landkreis angepasst auf das Gemeindegebiet

- StaLa-Angaben für die Anzahl der Wohnungen
- Leerstandsangaben entsprechend Tabelle 4.2.01.1 (angenommen 134 WE für 2015)
- HH-Größe nimmt tendenziell geringfügiger ab (bis 2030 0,005 PHH jährlich), Basis entsprechend Tabelle 4.2.01.1
- Fluktuationsrate von 3 %
- Neubau von ca. 5 WE pro Jahr bis 2030
- Rückbau/Wohnungsabgang durch Umnutzung von ca. 1 WE pro Jahr ohne steuernde Wirkung (Abriss im Privatbereich ohne Fördermittel)
- Zielleerstandsquoten: 3,5 % in 2030 (differenzierte Abstufung in positiver/negativer Variante)

Nicht berücksichtigt werden die tendenziell zu erwartende Wohnflächenerhöhung je Einwohner sowie die Nebenwohner, deren Einfluss sich durch die demografische Entwicklung leicht abschwächt. Aufgrund der Fluktuationsrate von 3 % sowie der auch realistisch erreichbaren Ziel-Leerstandsquote von j 3,5 % wird genügend Spielraum für einen höheren Wohnungsbedarf gelassen.

In der **positiven Variante** steigt der Leerstand bis 2030 entsprechend **Tabelle 4.2.03a** auf 473 WE oder knapp 17 %. Das Wohnungsüberangebot beträgt etwa 404 WE aufgrund der Fluktuationsreserve von allein 70 WE. Um einen Leerstand von 3,5 % (mit Abstufung entsprechend Tab.) zu erreichen, müssten jährlich bis 2030 ca. 26 WE zurückgebaut werden, um langfristig keine künstliche Wohnungsknappheit herbeizuführen.

In der **negativen Variante** steigt der Leerstand bis 2030 entsprechend **Tabelle 4.2.03b** auf etwa 606 WE oder 21,6 %. Das Wohnungsüberangebot beträgt dann etwa 540 WE. Um den angestrebten Leerstand von 3,5 % (mit Abstufung entsprechend Tab.) trotzdem zu erreichen, müssten jährlich bis 2030 ca. 35 WE zurückgebaut werden.

Eine Herausforderung gerade im ländlichen Raum wird zukünftig die hohe Überalterung und die Unternutzung von Gebäuden darstellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in vielen Objekten teilweise nur noch Einzelpersonen leben, ein plötzlicher Leerstand daher nicht auszuschließen ist.

Die Ausführungen zur derzeitigen Wohnungssituation und der voraussichtlichen Entwicklung haben gezeigt, dass zukünftig mit zunehmenden Leerständen zu rechnen ist. Diese Leerstände beinhalten aber auch solche Objekte, die langfristig nicht wieder auf den Markt gebracht werden können (ruinöse Bausubstanz). Auch qualitativ entsprechen die vorhandenen leer stehenden Objekte oftmals nicht den heutigen Anforderungen, insbesondere jüngerer Familien. Es sollten vorrangig Bauwillige bzw. potenzielle Eigentümer gezielt in den Altbau gelenkt und ggf. über Fördermittel unterstützt werden, um den Leerstand weiter zu verringern. Durch die Umnutzung und ggf. notwendige Umbauten wie die Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen kann der Bedarf in Zukunft zum Teil abgedeckt werden. Die Prognosen legen zugrunde, dass dennoch für den Neubau in den nächsten Jahren weitere Flächen, wenn auch tendenziell auf niedrigerem Niveau, zur Verfügung gestellt werden.

## Anlagen

- *Tab.: 4.2.03a Ermittlung Rückbaubedarf (positive Variante)*
- *Tab.: 4.2.03b Ermittlung Rückbaubedarf (negative Variante)*

## 1.9 Prognose und Fazit

Um ein attraktives und marktfähiges Wohnungsangebot zu schaffen, ist es erforderlich, den Bestand zu entwickeln, durch qualitative Aufwertung über Gebäude- und Quartierssanierung zu verbessern und ein breiteres Angebot für vielfältige Bedarfe zu schaffen. Das betrifft unterschiedliche Haushaltsgrößen, Sozial- und Einkommenssituationen und Eigentumsformen. Weiterhin gilt es, die Wohnstandortattraktivität durch ein entsprechend entwickeltes Wohnumfeld, gute Umweltbedingungen und gute Versorgung mit Wohnfolgeinfrastruktur zu sichern und weiter auszubauen. Jahnsdorf muss damit für die eigene Bevölkerung als Wohnstandort eine derartige Attraktivität erreichen, dass Wohnbedarfsversorgung kein Grund für Abwanderungen sein kann. Die Attraktivität als Wohnstandort muss weiter gesteigert werden, um die Zahl an Zuwanderungen in die Gemeinde auch in Zukunft zu erhöhen. Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind dafür weitgehend gegeben und im Bestand zu verbessern.

### Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung

Der Wohnungsmarkt der Gemeinde Jahnsdorf weist vielseitige, vorwiegend ländliche Strukturen in Privatbesitz auf. Die Größenstruktur des Wohnungsbestandes der Gemeinde birgt Entwicklungspotenziale bezüglich des allgemeinen Trends hin zu mehr Wohnfläche pro Einwohner und damit zu größeren Wohnungsgrundrissen. Die weit über dem Durchschnitt Sachsens liegende Wohnungseigentumsquote (Jahnsdorf: 76 %; Sachsen: 33 %) trägt zu einer stärkeren Bindung der Bewohner an die Gemeinde bei und wirkt somit Abwanderungstendenzen entgegen. Der Wohnungsbestand umfasst erhebliche Altbaupotenziale, allerdings entspricht ein Teil der Wohnungen nicht der heutigen Nachfrage in Bezug auf Ausstattung, Komfort und Wohnumfeld.

### Größenstruktur und Wohnausstattung

53,2 % der Wohnungen in Jahnsdorf sind 3- und 4-Raum-Wohnungen und 41,5 % 5-Raum-Wohnungen und größer. In den Ortsteilen sind damit Angebote für die Nachfrage nach individuellen Wohnformen verfügbar. Eine Herausforderung bleibt die Anpassung der Altbausubstanz an den demografischen Wandel. Der Umbau zu altengerechten Wohnungen ist für Privateigentümer (Einzeleigentümer) nur schwer finanzierbar. Aufgrund der zunehmenden Altersarmut ist die Rentierlichkeit von Maßnahmen unsicher.

### Baualter und Bausubstanz

Der Anteil an Wohngebäuden, die bis 1948 errichtet wurden, lag in Jahnsdorf laut Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 bei 45,5 % (28,9 % bis 1918). Das verdeutlicht den hohen Sanierungsaufwand in allen Ortsteilen, der bis heute mit sichtbaren Erfolgen durchgeführt wird.

### Haushaltsstruktur

Die Erfassung der Haushalte und damit Haushaltsgrößen sagt aus, dass auch in den nächsten Jahren die Haushaltsgröße weiter zurückgehen wird. Damit lassen sich auch Parallelen zur Entwicklung des Freistaates erkennen. Dies wird zum Teil auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben mit dem damit in Verbindung stehenden Trend zu eher kleineren und mehr Wohnungen.

### **Eigentümerstruktur**

Über 76 % der Wohnungen und 90 % der reinen Wohngebäude befinden sich im Besitz von Privatpersonen. Zur Umsetzung künftiger Baumaßnahmen sind sie zunehmend stärker gefordert. Insbesondere die Eigentümer leer stehender und/oder ruinöser Gebäude sowie von unsanierten Gebäuden sind für künftige Maßnahmen zu aktivieren.

### **Entwicklung der Wohnnebenkosten**

Die Wohnnebenkosten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Durch eine energieeffiziente Sanierung lassen sich die Betriebskosten insgesamt zwar senken, der Kostenaufwand für die Eigentümer bleibt aber hoch und lässt sich nur begrenzt an die Mieter weiterreichen. In den nächsten Jahren ist weiterhin mit steigenden Kosten zu rechnen.

### **Leerstand und Wohnungsbedarf**

1995 betrug der Wohnungsleerstand in der Gemeinde Jahnsdorf (Gebietsstand: 01.01.2016) 6,4 % und lag damit weit unter dem sachsenweiten Durchschnitt. Von 2.359 Wohnungen standen 152 WE leer. Im Jahr 2015 beträgt die Leerstandsquote aktuell etwa 4,9 %. Der Leerstand ist damit immer noch unter dem Sächsischen Durchschnitt (ca. 10 %), liegt aber über der gängigen notwendigen Fluktuationsreserve von 3 %. Die Leerstände konzentrieren sich vor allem in Gebäuden mit einem geringen Sanierungsgrad.

Aufgrund der qualitativen Anforderungen einzelner Zielgruppen wird auch künftig die Nachfrage nach neuen Wohnungen bzw. neuen Wohnformen in allen Ortslagen erhalten bleiben. Gleichzeitig muss den Entwicklungen Rechnung getragen werden und auch ein bedarfsgerechter, ortsbildverträglicher Rückbau im Altbau bzw. auch in ländlichen Bereichen erfolgen. Der Rückbau muss entsprechend der Zielstellung einer Innenentwicklung realisiert werden. Zu beachten ist, dass aufgrund der kleineren Haushaltsgrößen ein Rückbau vorrangig von prioritären ruinösen und lange leer stehenden Objekten erfolgen sollte. Eine Nachverdichtung sollte prioritär im Innenbereich stattfinden. Hierbei sollten neben Ein- und Zweifamilienhäuser auch altengerechte Wohnformen Berücksichtigung finden.

Die Nachfrage nach Bauland ist gleichbleibend hoch und in einigen Ortsteilen kaum zu decken. In der Ortslage Jahnsdorf ist die Nachfrage nach Bauland besonders hoch. Die Ausweisung weiterer Wohngebiete im Innenbereich der Ortsteile mit einer guten Anbindung und Erschließung sollte daher geprüft werden.

## 2 Konzeption

### 2.1 Ziele und Maßnahmen im Bereich Wohnen

*Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Maßnahmen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Maßnahmen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand. Dabei sind insbesondere die Zielstellungen und Maßnahmen des Fachkonzeptes Städtebau und Denkmalpflege zu berücksichtigen. Plangebietsbezogene Maßnahmen werden im Kapitel 5 - Umsetzungsstrategie in den Zeit-Kosten-Plänen näher erläutert und hinsichtlich Priorisierung und Zeitrahmen vertieft.*

#### Allgemeine Ziele und Maßnahmen

##### 1. Anpassung des Wohnungsbestandes

- prioritär: Wohneigentumsangebote für junge Familien
- differenzierter, individueller Mietwohnungsbau
- flexible Wohnkonzepte für das Wohnen in mehreren Lebensphasen und dem individuellen Bedarf, Generationen-Wohnen
- alteneigneter Wohnraum mit entsprechender technischer Ausstattung und Möglichkeiten zur Selbstbestimmung sowie Organisation und ggf. in Kombination mit Pflegeeinrichtungen (Hausgemeinschaften, betreute Wohngruppen, Senioren-WGs, Wohngemeinschaften mit Selbsthilfecharakter, Wohnformangebote für die Gruppe 60+) – dafür Entwicklung der Residenz Rittergut

##### 2. Erhalt und Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum
- Nachnutzung vorhandener Wohngebäude durch Generationenwechsel der Eigentümer
- nachfragegerechte Bereitstellung von Wohnraum für Einkommensschwache
- Umnutzung vorhandener Industriegebäude zu Wohnraum (z.B. Fabrik Straße der Einheit)
- Erhalt und sinnvolle Nutzung von ortsbildprägenden industriellen Gebäuden (Gebäudeart entspricht heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen)
- emissionsreduzierende Maßnahmen entlang der regionalen und überregionalen Verkehrsachsen und Durchgangsstraßen (z. B. Geschwindigkeitsbegrenzung)
- gute Erreichbarkeit von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (räumliche Nähe zur sozialen Infrastruktur - Kindergärten, Schulen, Einrichtungen des Gesundheitswesens etc. und zu Nahversorgungsangeboten)
- Verbesserung der Infrastruktur durch Erhöhung des Anschluss- und Versorgungsgrades sowie eine bedarfsgerechte Fahrbahndeckenerneuerung
- gute Erreichbarkeit des Oberzentrums Chemnitz mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem Rad und zu Fuß
- alters- und behinderteneigneter Ausbau der Erschließungsanlagen (Wege, Haltestellen, Umsteigepunkte etc.)



### **3. Profilierung als Wohnstandort**

- prioritäre Orientierung auf die Zielgruppe „junge Familien“
- oberzentrumnahes Wohnen mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten
- attraktive Wohnungs- und Grundstücksangebote für Haushaltsgründer und Einpendler erfassen und aktiv vermarkten
- Wohneigentumsbildung weiter forcieren - Schwerpunkt Siedlungskerne

## **Ortsteilbezogene Einzelmaßnahmen**

Alle Ortsteile

- 4.** Prüfung Erstellung von Bebauungsplänen

Jahnsdorf

- 5.** Umnutzung Fabrik Str. d. Einheit 2 für Wohnen
- 6.** Umnutzung Fabrik Thalheimer Straße 32, z. B. für Wohnen für Einkommensschwache

Leukersdorf

- 7.** Umnutzung des ehem. Rittergutes für Wohnzwecke (evtl. altengerechtes Wohnen), Hauptstraße 52

Seifersdorf

- 8.** Umnutzung des ehem. Gasthofes für Wohnzwecke, Pfaffenhainer Straße 13

## 2.2 Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte

Die Umsetzung der Maßnahmen wird sich kurz- und mittelfristig auf die Situation in den anderen Fachbereichen auswirken. Bestehende Fachplanungen müssen somit regelmäßig auf sich verändernde Rahmenbedingungen überprüft und entsprechend fortgeschrieben werden.

Tabelle Q  
 Auswirkungen auf andere Fachbereiche

Fachteil/-konzept		Wohnen	
Nr.	Kernaussage	Folgen/Auswirkungen Beschreibung	anderes betroffenes Fachkonzept
1	Schaffung guter Wohnumfeldbedingungen	Entwicklung des Wohnumfeldes, insbesondere umgebende Wohninfrastruktur	≈ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebau</li> <li>▪ Umwelt</li> <li>▪ Verkehr</li> <li>▪ Soziales</li> </ul>
2	Schaffung eines breiten Wohnungsangebotes und entsprechender Rahmenbedingungen	Anpassung des Wohnungsmarktes an den Bedarf entsprechend aktueller Standards mit breiter Vermarktung, Fortsetzung der qualitativen Aufwertung der Wohnungen und Gebäude sowie Nutzung der Flächenpotenziale, Vermeidung von Leerstand und Flächenversiegelung	≈ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebau</li> <li>▪ Umwelt</li> </ul>
3	Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel	Schaffung ausreichender barrierefreier Wohnungen durch entsprechende Anpassung der Wohnungsausstattung, Angebot an neuen Wohnformen zur Aufwertung des Wohnstandortes für alle Altersgruppen	≈ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soziales</li> </ul>
4	Energieeffizienzsteigerung	Nutzung der Potenziale im Wohnungsbausektor sowohl im Bestand als auch bei Neubau	≈ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebau</li> <li>▪ Verkehr</li> <li>▪ Umwelt</li> </ul>

≈ Synergien    ≠ Konflikte

## 3 Anlagen

### Anlagenübersicht

- *Tab.: 4.2.01.1 Wohnraumentwicklung*
- *Tab.: 4.2.03a Ermittlung Rückbaubedarf*
- *Tab.: 4.2.03b Ermittlung Rückbaubedarf*

Tab. 4.2.01.1 - Wohnraumentwicklung - Gesamtgemeinde

Tab. 4.2.01.1

Gemeinde Jahnsdorf

Fachkonzept Wohnen

Wohnraumentwicklung

Landkreis Erzgebirge

		1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut	<b>5.716</b>	<b>6.190</b>	<b>6.005</b>	<b>5.963</b>	<b>5.911</b>	<b>5.859</b>	<b>5.804</b>	<b>5.683</b>	<b>5.607</b>	<b>5.538</b>	<b>5.521</b>	<b>5.535</b>	<b>5.530</b>
	1990=100%	100,0	108,3	105,1	104,3	103,4	102,5	101,5	99,4	98,1	96,9	96,6	96,8	96,7
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut	2.485	2.727	2.657	2.638	2.627	2.604	2.580	2.537	2.503	2.472	2.476	2.482	2.480
	1995=100%	100,0	109,7	106,9	106,2	105,7	104,8	103,8	102,1	100,7	99,5	99,6	99,9	99,8
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
	1995=100%	100,0	98,7	98,3	98,3	97,8	97,8	97,8	97,4	97,4	97,4	97,0	97,0	97,0
<b>Gesamtzahl Wohnungen</b>	absolut in WE	<b>2.359</b>	<b>2.698</b>	<b>2.798</b>	<b>2.795</b>	<b>2.809</b>	<b>2.819</b>	<b>2.831</b>	<b>2.835</b>	<b>2.848</b>	<b>2.689</b>	<b>2.701</b>	<b>2.732</b>	<b>2.738</b>
	davon 1995=100%	100,0	114,4	118,6	118,5	119,1	119,5	120,0	102,6	120,7	114,0	114,5	115,8	116,1
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE	14	16	36	36	36	36	36	36	36	7	7	10	10
	Anteil in %	0,6	0,6	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	0,3	0,3	0,4	0,4
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE	82	92	113	113	113	113	113	113	115	114	116	135	135
	Anteil in %	3,5	3,4	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,2	4,3	4,9	4,9
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE	539	555	546	544	547	550	547	547	549	654	656	659	660
	Anteil in %	22,8	20,6	19,5	19,5	19,5	19,5	19,3	19,3	19,3	24,3	24,3	24,1	24,1
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE	750	813	816	807	809	810	813	814	817	799	797	797	798
	Anteil in %	31,8	30,1	29,2	28,9	28,8	28,7	28,7	28,7	28,7	29,7	29,5	29,2	29,1
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE	974	1222	1287	1295	1304	1310	1322	1325	1331	1115	1125	1131	1135
	Anteil in %	41	45	46	46	46	46	47	47	47	41,5	41,7	41,4	41,5
<b>Neugebaute Wohnungen</b>	absolut in WE	152	44	10	9	13	6	10	2	5	4	5	6	6
	davon 1995=100%	100,0	28,9	6,6	5,9	8,6	3,9	6,6	1,3	3,3	2,6	3,3	3,9	3,9
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE	98	34	10	9	13	6	7	2	5	4	5	6	6
	Anteil in %	64,5	77,3	100,0	100,0	100,0	100,0	70,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
in Häusern mit 3 und mehr WE	absolut in WE	54	10	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0
	Anteil in %	35,5	22,7	0,0	0,0	0,0	0,0	30,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Abgerissene Wohnungen</b>	absolut in WE	0	8	0	9	0	0	0	0	0	6	0	0	0
	davon 1995=100%													
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE	152	36	10	0	13	6	10	2	5	-2	5	6	6
	1995=100%	100,0	23,7	6,6	0,0	8,6	3,9	6,6	1,3	3,3	-1,3	3,3	3,9	3,9
<b>Leerstehende Wohnungen</b>	absolut in WE	152	148	144	143	142	141	140	139	138	137	136	135	134
	davon 1995=100%	100,0	97,4	94,7	94,1	93,4	92,8	92,1	91,4	90,8	90,1	89,5	88,8	88,2
<b>Leerstandsquote</b>		6,44%	5,49%	5,15%	5,12%	5,06%	5,00%	4,95%	4,90%	4,85%	5,09%	5,04%	4,94%	4,89%

Tab. 4.2.03a - Ermittlung Rückbaubedarf - nach Variante 1 - positivere Variante

Tab. 4.2.03a

**Fachkonzept Wohnen**

**Ermittlung Rückbaubedarf - Positive Bevölkerungsentwicklung**

	Einheit	Basisjahr	Prognose			Hinweise zur Ermittlung
		2015	2020	2025	2030	
<b>Einwohnerzahl</b>	EW	<b>5.530</b>	<b>5.413</b>	<b>5.297</b>	<b>5.021</b>	StaLa, Zielwert für 2030 übernommen
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	EW/Haushalt	<b>2,23</b>	2,21	2,18	2,16	Annahme Abnahme 2020 bis 2030 um 0,005 pro Jahr
Anzahl der Haushalte	Haushalte	<b>2.480</b>	<b>2.449</b>	<b>2.430</b>	<b>2.325</b>	Basisjahr Anzahl WE abzüglich Leerstand, sonst Quotient aus EWZ / EW pro HH
Fluktuationsreserve (3 %)	WE	<b>74</b>	73	73	70	3 % der Anzahl der Haushalte
<b>Wohnungsbedarf</b>	WE	<b>2.554</b>	<b>2.523</b>	<b>2.503</b>	<b>2.394</b>	Summe aus Anzahl der Haushalte und Fluktuationsreserve (Ansatz: ein Haushalt nimmt eine WE in Anspruch)
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	WE	<b>2.738</b>	<b>2.758</b>	<b>2.778</b>	<b>2.798</b>	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst zuzüglich Änderung im Intervall
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	<b>184</b>	<b>235</b>	<b>275</b>	<b>404</b>	Differenz aus Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand
<b>Wohnungsl Leerstand</b>	WE	<b>134</b>	309	348	473	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst Differenz Wohnungsbestand und Anzahl der HH
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>						
	Intervall		<b>2016-2020</b>	<b>2021-2025</b>	<b>2026-2030</b>	
Wohnungsneubau	WE/Intervall		25	25	25	Wert aus Einschätzung, bisherigem Trend - ca. 5 WE pro Jahr
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/Intervall		5	5	5	Wert aus Einschätzung, ca. 1 WE pro Jahr unabhängig von Stadtumbaumaßnahmen
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/Intervall		20	20	20	Differenz aus Neubau und Abgang ohne steuernde Einwirkung
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/Jahr		4	4	4	Quotient aus Veränderung im Intervall und Intervalldauer
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>Bestand</b>	<b>Ergebnis</b>			
		<b>4,89</b>	<b>11,19</b>	<b>12,53</b>	<b>16,92</b>	Wohnungsl Leerstand/Wohnungsbestand * 100 %
<b>Ziellerstandsquote</b>			<b>4,50</b>	<b>4,00</b>	<b>3,50</b>	
resultierende Wohnungsanzahl	WE	2.738	2.565	2.531	2.409	Quotient aus Anzahl der Haushalte und Differenz aus 100 % und angestrebter (Ziel-) Leerstandsquote
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	93,67	92,44	87,98	Quotient aus resultierender Wohnungsanzahl und Wohnungsanzahl Basisjahr
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		<b>2016-2020</b>	<b>2021-2025</b>	<b>2026-2030</b>	Differenz aus resultierender Wohnungsanzahl im Intervall und Anzahl der Wohnungen am vorangegangenen Intervallende zzgl. Saldo der Veränderungen aus Neubau und Abriss im Intervall
	WE/Intervall		193	54	142	
<b>jährlicher Rückbaubedarf, gerundet</b>	WE/Jahr		<b>39</b>	<b>11</b>	<b>28</b>	Quotient aus resultierendem Rückbaubedarf pro Intervall und Intervalldauer

Grundlage: Quantitative Wohnungsprognose der STEG Stadtentwicklung GmbH

Hinweise: Alle grau unterlegten Werte sind Berechnungswerte, sonstige sind Eingabewerte

Negativwerte bei Rückbaubedarf entsprechen Wohnraumbedarf, zu berücksichtigen bei langfristiger Planung

Tab. 4.2.03b - Ermittlung Rückbaubedarf - nach Variante 2 - negativere Variante

Tab. 4.2.03b

**Fachkonzept Wohnen**

**Ermittlung Rückbaubedarf - Negative Bevölkerungsentwicklung**

	Einheit	Basisjahr	Prognose			Hinweise zur Ermittlung
		2015	2020	2025	2030	
<b>Einwohnerzahl</b>	EW	<b>5.530</b>	<b>5.250</b>	<b>4.997</b>	<b>4.735</b>	StaLa, Zielwert für 2030 übernommen
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	EW/Haushalt	<b>2,23</b>	2,21	2,18	2,16	Annahme Abnahme 2020 bis 2030 um 0,005 pro Jahr
Anzahl der Haushalte	Haushalte	<b>2.480</b>	<b>2.376</b>	<b>2.292</b>	<b>2.192</b>	Basisjahr Anzahl WE abzüglich Leerstand, sonst Quotient aus EWZ / EW pro HH
Fluktuationsreserve (3 %)	WE	<b>74</b>	71	69	66	3 % der Anzahl der Haushalte
<b>Wohnungsbedarf</b>	WE	<b>2.554</b>	<b>2.447</b>	<b>2.361</b>	<b>2.258</b>	Summe aus Anzahl der Haushalte und Fluktuationsreserve (Ansatz: ein Haushalt nimmt eine WE in Anspruch)
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	WE	<b>2.738</b>	<b>2.758</b>	<b>2.778</b>	<b>2.798</b>	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst zuzüglich Änderung im Intervall
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	<b>184</b>	<b>311</b>	<b>417</b>	<b>540</b>	Differenz aus Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand
<b>Wohnungsl Leerstand</b>	WE	<b>134</b>	382	486	606	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst Differenz Wohnungsbestand und Anzahl der HH
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>						
	Intervall		2016-2020	2021-2025	2026-2030	
Wohnungsneubau	WE/Intervall		25	25	25	Wert aus Einschätzung, bisherigem Trend - ca. 5 WE pro Jahr
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/Intervall		5	5	5	Wert aus Einschätzung, ca. 1 WE pro Jahr unabhängig von Stadtumbaumaßnahmen
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/Intervall		20	20	20	Differenz aus Neubau und Abgang ohne steuernde Einwirkung
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/Jahr		4	4	4	Quotient aus Veränderung im Intervall und Intervalldauer
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>Bestand</b>	<b>Ergebnis</b>			Wohnungsl Leerstand/Wohnungsbestand * 100 %
		<b>4,89</b>	<b>13,87</b>	<b>17,49</b>	<b>21,65</b>	
<b>Zielerstandsquote</b>			<b>4,50</b>	<b>4,00</b>	<b>3,50</b>	
resultierende Wohnungsanzahl	WE	2.738	2.488	2.388	2.272	Quotient aus Anzahl der Haushalte und Differenz aus 100 % und angestrebter (Ziel-) Leerstandsquote
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	90,85	87,21	82,97	Quotient aus resultierender Wohnungsanzahl und Wohnungsanzahl Basisjahr
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		2016-2020	2021-2025	2026-2030	Differenz aus resultierender Wohnungsanzahl im Intervall und Anzahl der Wohnungen am vorangegangenen Intervallende zzgl. Saldo der Veränderungen aus Neubau und Abriss im Intervall
	WE/Intervall		270	120	136	
<b>jährlicher Rückbaubedarf, gerundet</b>	WE/Jahr		<b>54</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	Quotient aus resultierendem Rückbaubedarf pro Intervall und Intervalldauer

Grundlage: Quantitative Wohnungsprognose der STEG Stadtentwicklung GmbH

Hinweise: Alle grau unterlegten Werte sind Berechnungswerte, sonstige sind Eingabewerte

Negativwerte bei Rückbaubedarf entsprechen Wohnraumbedarf, zu berücksichtigen bei langfristiger Planung