

# WOHNEN

Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Weinböhlen



---

**Fachkonzept Wohnen – Inhaltsverzeichnis**


---

<b>2</b>	<b>Bestandsanalyse Wohnen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung .....	3
2.2	Größenstruktur und Wohnausstattung.....	6
2.3	Baualter und Bausubstanz.....	8
2.4	Haushaltsstruktur .....	9
2.5	Eigentümerstruktur.....	10
2.6	Leerstand .....	11
2.7	Baulandentwicklung und Wohnungsbedarf .....	12
2.8	Fazit .....	16
2.9	Trendbewertung.....	17

---

**Anlagenübersicht**

Tab.: **Wohnraumentwicklung**

Tab. **Ermittlung Rückbaubedarf/Neubaubedarf** – nach Variante 1 – positive Variante

Tab. **Ermittlung Rückbaubedarf/Neubaubedarf** – nach Variante 2 – negative Variante

## 2 BESTANDSANALYSE WOHNEN

Das Fachkonzept ist eine Grundlage zur optimalen Entwicklung, der Förderung bzw. dem Erhalt von Wohnungen und Wohnraum in der Gemeinde Weinböhla. Aufgrund der demografischen Entwicklung sind aber auch Anpassungen des Bestandes Bestandteil des Konzeptes. Der Fokus wird in den nächsten Jahren auch auf die Entwicklung integrierter Flächen (Flächenpotenziale, Bebauungspläne), insbesondere in zentralen Lagen, gelenkt.

Zusammengefasst soll die Gewährleistung einer funktionierenden Wohnungswirtschaft und eines adäquaten Wohnraums für die Bevölkerung gesichert werden.

Für die Entwicklung dieser Flächenpotenziale ist der **Flächennutzungsplan (FNP)** maßgeblich. Weitere Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung und Flächenpotenzialen werden im **Fachkonzept Städtebau** getroffen, fließen aber auch in dieses Fachkonzept ein.

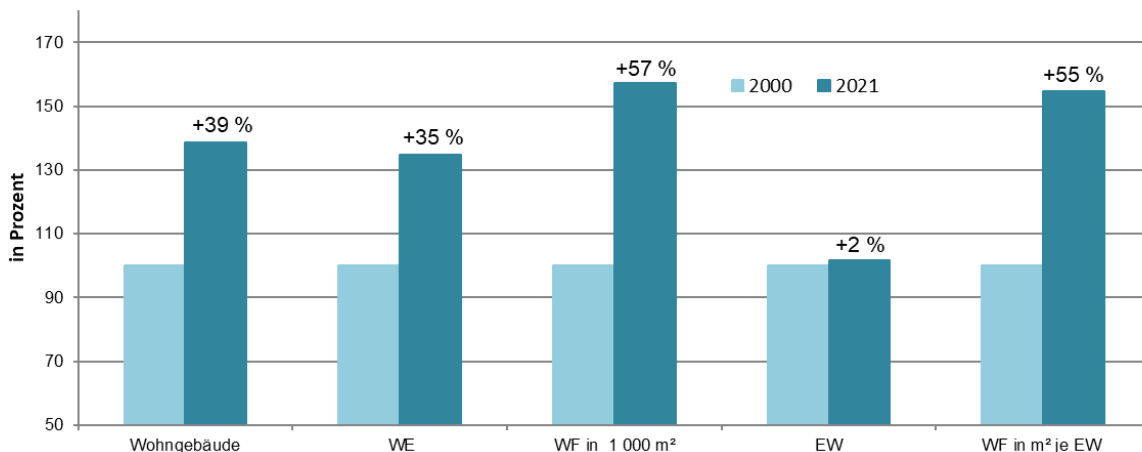
### 2.1 WOHNUNGSBESTAND UND WOHNRAUMENTWICKLUNG

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes hatte Weinböhla zum 31.12.2021 einen Bestand von ca. 5 362 Wohnungen in 3 172 Wohngebäuden. Die Zunahme des Wohnungsbestands seit 1995 ist vor allem durch Neubaumaßnahmen im Einfamilienhaussektor zu begründen. Erstmals seit Mitte der 1990er Jahre sind jedoch zuletzt auch wieder vermehrt neue Mehrfamilienhäuser realisiert worden – und weiterhin auch geplant. Der Anteil der Wohngebäude mit einer bzw. zwei Wohnungen beträgt inzwischen ca. 91,0 % und ist damit überdurchschnittlich hoch.

Dies stellt gleichzeitig auch die größte Herausforderung hinsichtlich Energieeffizienz und Siedlungsentwicklung dar. In Weinböhla war im Zeitraum 2000 bis 2021 eine Zunahme von 884 **Wohngebäuden** (+38,6 %) bzw. 1 380 **Wohnungen** (+34,7 %) zu verzeichnen. Im gleichen Zeitraum blieb die **Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner** jedoch auf dem gleichen Niveau.

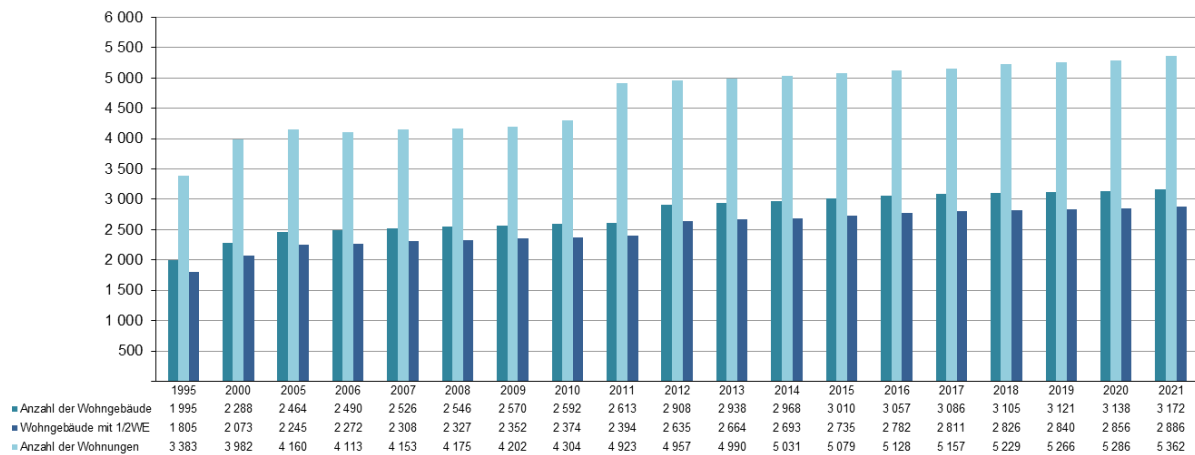
Aufgrund der Neubewertung im Rahmen des Zensus 2011 sind die Zahlen vor/nach 2011 nur bedingt vergleichbar. Die Anzahl der Wohnungen stieg in den letzten Jahren deutlich an.

Wohnraumentwicklung im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung und Darstellung; 2023

## Wohnungs- und Gebäudebestand



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung und Darstellung, mit Zensusjahrgang; 2023

Grundlage der Betrachtung bilden die **Daten des Statistischen Landesamtes** unter Berücksichtigung des **Zensus 2011**, im Rahmen dessen erstmalig seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung vom 30.09.1995 wieder Angaben erhoben worden sind.

Zur Betrachtung des Wohnungsmarktes sind neben den demografisch bedingten Nachfragegrößen die quantitativen und qualitativen Angebote an Wohnraum sowie die Haushaltsgrößen von Bedeutung.

- KONTINUIERLICHES WACHSTUM DER GEMEINDE SPIEGELT SICH IN DER WOHNRAUMENTWICKLUNG WIEDER
- DENNOCH GROSSE DIFFERENZ ZWISCHEN EINWOHNERZUWACHS UND WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG

Seit dem Jahr 2000 ist die **Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen** insgesamt auf dem gleichen Niveau geblieben, wengleich mit Schwankungen. Nach einem starken Rückgang zu Beginn des Betrachtungszeitraums trat etwa ab 2002 für ca. 10 Jahre eine Stabilisierung auf niedrigerem Niveau ein. Insbesondere 2014/2015 sowie ab 2019 war wieder eine deutlich stärkere Dynamik am Wohnungsmarkt zu verzeichnen.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und des Wanderungsverhaltens der Bevölkerung könnte der Neubau in den nächsten Jahren weiter leicht ansteigen. Jedoch gilt es, in erster Linie, dem noch bestehenden bzw. – auch demografiebedingt drohenden Leerstand entgegenzuwirken.

Die Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen neuer Nichtwohngebäude ist weiterhin sehr gering, jedoch mit einer seit Jahren leicht steigenden Tendenz.

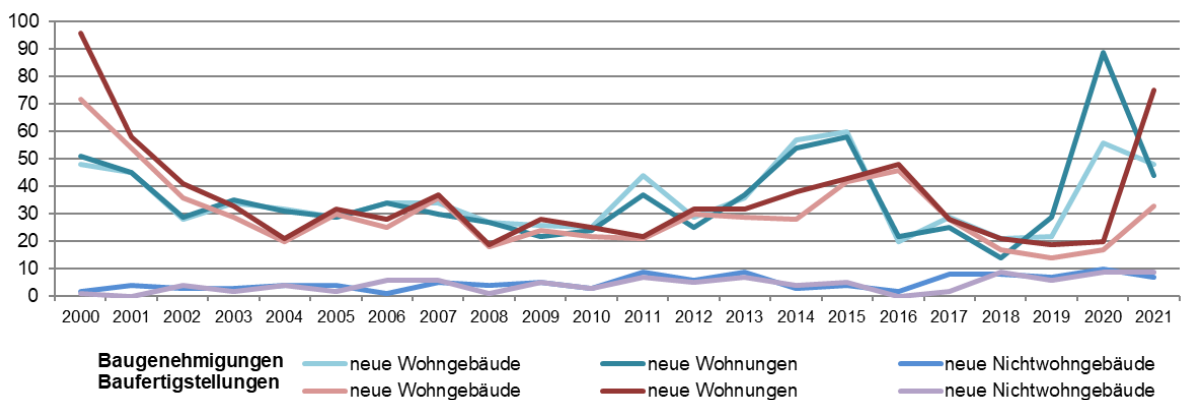
## Anlage

Tab.: Wohnraumentwicklung

Entwicklung der Baugenehmigungen und -fertigstellungen

Jahr	Baugenehmigungen			Baufertigstellungen		
	neue Wohngebäude*	neue Wohnungen*	neue Nichtwohngebäude*	neue Wohngebäude*	neue Wohnungen*	neue Nichtwohngebäude*
2000	48	51	2	72	96	1
2001	45	45	4	54	58	-
2002	28	29	3	36	41	4
2003	34	35	3	29	33	2
2004	32	31	4	20	21	4
2005	29	29	4	30	32	2
2006	34	34	1	25	28	6
2007	34	30	5	36	37	6
2008	27	27	4	18	19	1
2009	26	22	5	24	28	5
2010	25	24	3	22	25	3
2011	44	37	9	21	22	7
2012	29	25	6	30	32	5
2013	36	37	9	29	32	7
2014	57	54	3	28	38	4
2015	60	58	4	42	43	5
2016	20	22	2	46	48	-
2017	29	25	8	28	28	2
2018	21	14	8	17	21	9
2019	22	29	7	14	19	6
2020	56	89	10	17	20	9
2021	48	44	7	33	75	9
<b>Summe</b>	<b>784</b>	<b>791</b>	<b>111</b>	<b>671</b>	<b>796</b>	<b>97</b>
<b>Mittelwert</b>	<b>35,6</b>	<b>36,0</b>	<b>5,0</b>	<b>30,5</b>	<b>36,2</b>	<b>4,9</b>
<b>Mittelwert 2010-2021</b>	<b>37,3</b>	<b>38,2</b>	<b>6,3</b>	<b>27,3</b>	<b>33,6</b>	<b>6,0</b>

\* nur in Wohngebäuden, einschließlich Wohnheime



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (GENESIS-online-Datenbank), eigene Berechnung und Darstellung; 2022

## 2.2 GRÖSSENSTRUKTUR UND WOHN AUSSTATTUNG

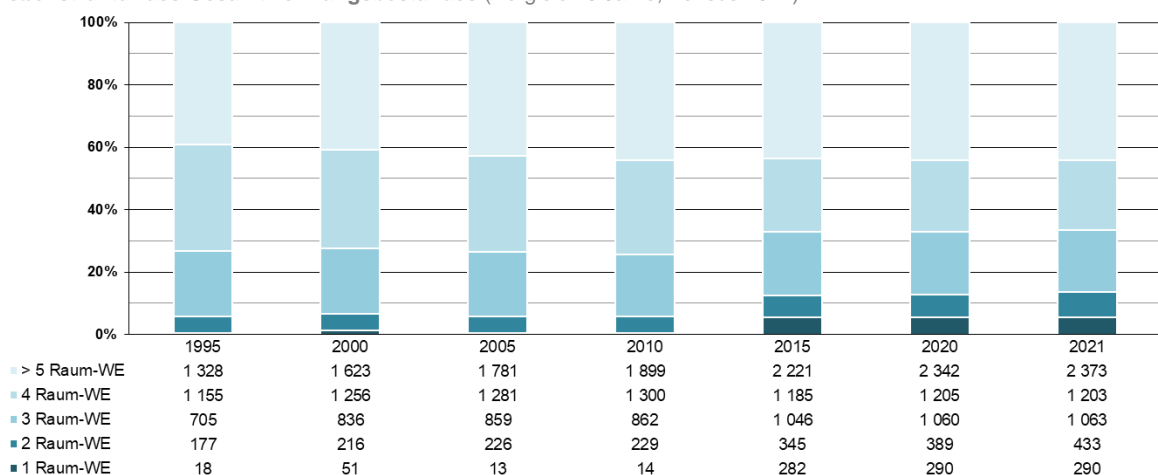
Die durchschnittliche **Wohnungsgröße** sowie die **Wohnfläche je EW** sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Leerstand und Anzahl der Nebenwohnungen wurden dabei nicht berücksichtigt, die Wohnfläche der leer stehenden Wohneinheiten fließt daher mit in die Berechnung ein. Real liegt der durchschnittlich genutzte Wohnraum niedriger. Aufgrund des absehbar geringen Leerstands dürfte die Differenz jedoch nur minimal sein. Bis 2010 lag der Wohnungsbestand auf einem etwa gleichbleibenden Niveau. Nach 2010 stieg der Wohnungsbestand deutlich an und steigt seitdem kontinuierlich leicht an.

- 5 262 WOHNUNGEN MIT EINER DURCHSCHNITTLICHEN WOHNUNGSGRÖSSE VON 88,8 M<sup>2</sup>
- ZUWACHS SEIT ZENSUS 2011 INSBESONDERE BEI KLEINEREN WOHNUNGEN (2-RWE) SOWIE GROSSEN WOHNUNGEN (5-RWE)

Bis 2011 gab es kaum 1-RWE Wohnungen in Weinböhla. Seitdem wächst der Anteil der Einraumwohnungen leicht, sie machen jedoch den geringsten Anteil des gesamten Wohnungsbestandes aus. Insbesondere die 2-RWE (statistische Änderung Zensus) und 5-RWE sind bis 2021 sehr deutlich angestiegen und machen über die Hälfte des Wohnungsbestandes aus. Aufgrund der Änderungen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Zensus) und damit der Berichtigung der Fortschreibung der Wohnungszahlen ist die Verteilung der Wohnungsgrößen seit 2011 eine andere. Seit 2011 ist der Anteil der 1-RWE mit nun 5,4 % und 2-RWE mit nun 8,1 % vergleichsweise konstant geblieben und gegenüber dem restlichen Wohnungsbestand sehr gering.

Zwischen etwa 20 % und 23 % des gesamten Wohnungsbestandes sind 3-RWE und 4-RWE, ca. 44 % sind 5-RWE und größer. Zwischen 2011 und 2020 gab es nur geringe Veränderungen der Anteile, da in allen Segmenten neu gebaut worden ist.

Größenstruktur des Gesamtwohnungsbestandes (Vergleich 5 Jahre, Zensus 2011)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung nach StLa-Definition; 2023

Wohnflächenentwicklung 2000 bis 2021

Jahr	Anzahl Wohngebäude	Anzahl der Wohnungen (WE)*	Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)**	WF in 1 000 m <sup>2</sup> ***	Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)**	EW	WF in m <sup>2</sup> je EW **	WF in m <sup>2</sup> je WE **
2000	2 288	3 905		302,9		10 310	29,4	77,6
2001	2 343	3 969	1,64	310,4	2,48	10 355	30,0	78,2
2002	2 382	4 012	1,08	315,7	1,71	10 406	30,3	78,7
2003	2 412	4 065	1,32	321,4	1,81	10 433	30,8	79,1
2004	2 431	4 049	-0,39	323,3	0,59	10 333	31,3	79,8
2005	2 464	4 084	0,86	327,9	1,42	10 318	31,8	80,3
2006	2 490	4 113	0,71	331,7	1,16	10 166	32,6	80,6
2007	2 526	4 153	0,97	337,4	1,72	10 191	33,1	81,2
2008	2 546	4 175	0,53	340,4	0,89	10 209	33,3	81,5
2009	2 570	4 202	0,65	344,1	1,09	10 214	33,7	81,9
2010	2 592	4 228	0,62	347,6	1,02	10 262	33,9	82,2
2011	2 877	4 864	15,04	422,3	21,49	10 068	41,9	86,8
2012	2 908	4 898	0,70	427,2	1,16	10 077	42,4	87,2
2013	2 938	4 931	0,67	432,2	1,17	10 066	42,9	87,6
2014	2 968	4 972	0,83	437,5	1,23	10 165	43,0	88,0
2015	3 010	5 020	0,97	443,6	1,39	10 246	43,3	88,4
2016	3 057	5 069	0,98	451,3	1,74	10 387	43,4	89,0
2017	3 086	5 098	0,57	455,5	0,93	10 347	44,0	89,3
2018	3 105	5 170	1,41	462,0	1,43	10 380	44,5	89,4
2019	3 121	5 207	0,72	466,5	0,97	10 342	45,1	89,6
2020	3 138	5 227	0,38	469,6	0,66	10 367	45,3	89,8
2021	3 172	5 362	2,58	476,4	1,45	10 476	45,5	88,8

\* in Wohn- und Nichtwohngebäuden

\*\* eigene Berechnungen, Stand 2023

\*\*\* seit 2011 einschließlich Wohnfläche in Nichtwohngebäuden, vorher nur Wohnungen in Wohngebäuden

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, GENESIS-online-Datenbank; 2023

Ab 2011 fließen zum einen methodische Änderungen des **Zensus 2011** ein:

- 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)

Zum anderen wurden Veränderungen beim Wohnverhalten der Bevölkerung berücksichtigt. 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 StaLa z. B. 1-RWE nach üblicher Definition der Wohnungsunternehmen bzw. der Kommunen.

### 2.3 BAUALTER UND BAUSUBSTANZ

Bereits 1995 fand eine Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen statt, die mit dem Zensus 2011 nochmals konkretisiert wurde. Diese Daten liegen vor, während der jüngste Zensus 2022 nicht mehr berücksichtigt werden konnte.

Der Wohnungsbestand für die gesamte Gemeinde wurde im Rahmen des Zensus am 15.05.2022 erhoben. Mögliche Änderungen hinsichtlich des Wohnungsbestands können erst in eine künftige INGEK-Fortschreibung einfließen, da lt. StaLa die Ergebnisse frühestens Mitte 2024 veröffentlicht werden.

Baujahr	Wohngebäude	Anteil 2011	Wohnungen	Anteil 2011
<b>bis 1918</b>	761	26,7	1 369	28,2
<b>1919 bis 1948</b>	658	23,1	916	18,9
<b>1949 bis 1978</b>	307	10,8	400	8,2
<b>1979 bis 1990</b>	180	6,3	198	4,1
<b>1991 bis 1995</b>	245	8,6	876	18,1
<b>1996 bis 2000</b>	368	12,9	736	15,2
<b>2001 bis 2011</b>	330	11,6	355	7,3
<b>gesamt</b>	<b>2 849</b>	<b>100</b>	<b>4 850</b>	<b>100</b>

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen am 09.05.2011; Statistisches Landesamt Sachsen

Ein bedeutender Teil des Wohngebäude- (ca. 50 %) und Wohnungsbestandes (etwa 47 %) in der Gemeinde entstand bis 1948 (Stand 09.05.2011). Der Anteil an Wohngebäuden und Wohnungen, die nach 1990 errichtet wurden, war demgegenüber noch verhältnismäßig gering. Mit dem starken Anstieg des Neubaus seit Mitte der 1990er Jahre wandelte sich der Gesamtwohnungsbestand in Weinböhlä deutlich. Inzwischen beträgt der Anteil der nach 1990 errichteten Wohngebäude 33,1 %, der Anteil der nach 1990 errichteten Wohnungen sogar 40,6 %. Zu beachten ist, dass im Rahmen des Zensus 2011 auch eine Neubewertung der Baualtersklassen vorgenommen worden ist, dies betrifft vor allem die Baualtersklassen bis 1948.

Es gibt bei allen Baualtersgruppen gewisse Standortkonzentrationen in bestimmten Quartieren. Das erleichtert sowohl die analytischen Untersuchungen hinsichtlich städtebaulicher Schwerpunkte als auch die Ableitung von zu ergreifenden Maßnahmen.

- NUR ETWA 12 % DER WOHNUNGEN ZWISCHEN 1949 UND 1990 ERRICHTET
- ↗ BEREITS ZUM ZENSUS 2011 WURDEN 40,6 % DES WOHNUNGSBESTANDES NACH 1990 ERRICHTET
- ↗ VORTEILE HINSICHTLICH DER ENERGETISCHEN SANIERUNG AUFGRUND ÜBERDURCHSCHNITTLICH HOHER NEUBAUQUOTE



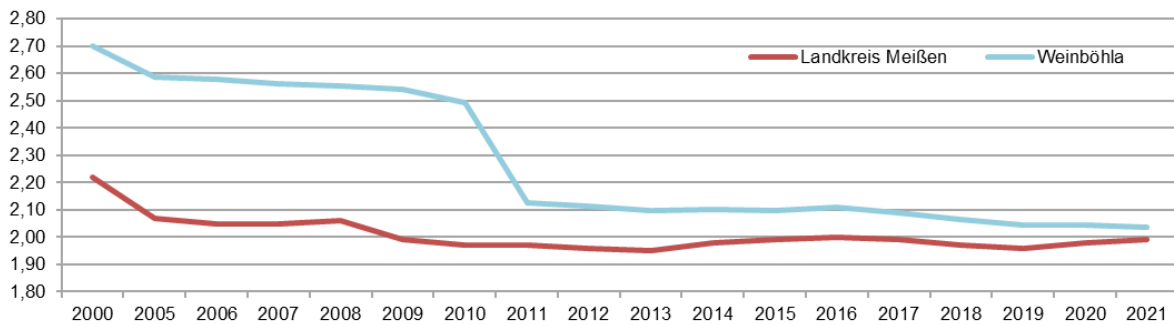
## 2.4 HAUSHALTSSTRUKTUR

Die für die Gemeinde Weinböhla existierenden Daten zur Bevölkerung in Haushalten stammen aus dem Zensus 2011. Ergebnisse des Mikrozensus liegen regelmäßig nur für kreisfreie Städte und Landkreise vor. Nach den StaLa-Daten für den Landkreis Meißen hat sich die Anzahl der Haushalte besonders seit 2011 stark verringert. Durch den Zensus 2011 wurden die Daten nochmals korrigiert.

Die EW pro Haushalt sind im Landkreis in den letzten Jahren mit wenigen Ausnahmen leicht gesunken, dieser Trend wird auch für Weinböhla in der Berechnung zugrunde gelegt.

- DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖSSE BEI 2,04 EW/HH – WEITER SINKEND
- ERKENNBARE ANGLEICHUNG AN DEN DURCHSCHNITT DES LANDKREISES

Haushaltsgrößen im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung; 2023

Im Vergleich der Landkreis-Angaben zu den Daten zur Ortsentwicklung (Anzahl der Wohnungen, Bevölkerungsentwicklung, geschätzter Leerstand) zeigen sich sehr ähnliche Tendenzen. Die Verkleinerung der Haushaltsgrößen, vor allem durch Auszug von Kindern und den höheren Wanderungsbewegungen seit 1990, hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich fortgesetzt.

Für die Gemeinde Weinböhla wird in Anbetracht der derzeitigen durchschnittlichen Haushaltsgröße die Annahme getroffen, dass sich dort die Haushaltsgröße noch stärker abmindern wird, vor allem durch eine Verschiebung der Altersstruktur der Haushalte.

## 2.5 EIGENTUMSSTRUKTUR

Der Anteil privater Einzeleigentümer ist in der Gemeinde Weinböhla sehr hoch. 2011 gehörten 75,6 % des reinen Wohnungsbestandes Privatpersonen. In kommunalem Eigentum befinden sich zu diesem Zeitpunkt nur wenige Wohnungen.

Die 81 Wohneinheiten, die 1,7 % des gesamten Wohnungsbestandes ausmachen, befanden sich 2011 in Besitz von Wohnungsgenossenschaften. Zudem waren im Mai 2011 nur 0,3 % des Wohnungsbestandes in kommunaler Hand und 0,1 % in der Hand privatwirtschaftlicher Unternehmen.

In Weinböhla gibt es ein größeres Wohnungsunternehmen: WEG An den Obstwiesen. Darüber hinaus ist auch die Wohnungsgenossenschaft WGC Coswig teilweise für Weinböhla zuständig. Aufgrund der sehr kleinteiligen Eigentümerstruktur liegen keine detaillierten Angaben zum Baualter, zu Gebäudetypen, zum Bauzustand oder auch zum Leerstand vor. Dies stellt die größte Herausforderung bei einer ganzheitlichen Betrachtung des Wohnungsmarktes, der Leerstandspotenzial bzw. auch der Herausforderungen der energetischen Sanierung dar.

### Eigentumsstruktur

Angaben lt. Zensus 09.05.2011	Gebäude mit Wohnraum			
	Gebäude		reine Wohnungen	
	absolut	%	absolut	%
<b>Insgesamt</b>			<b>4 679</b>	<b>100</b>
<b>Eigentum</b>				
Privatpersonen			3 539	75,6
Gemeinschaft von Wohnungseigentum			996	21,3
Juristische Person des Privatrechts			0	0
Wohnungsgenossenschaften			81	1,7
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen			6	0,1
anderes privatwirtschaftliches Unternehmen			0	0
Juristische Person des öffentlichen Rechts			0	0
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen			12	0,3
Bund, Land			0	0
Organisation ohne Erwerbszweck			0	0
Sonstige			45	1,0

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011, Datenstand 09.05.2011

## 2.6 LEERSTAND

Im Jahr 2011 standen für 10 068 Einwohner 4 923 Wohnungen in 2 613 Gebäuden mit Wohnraum zur Verfügung, das ist eine WE pro 2,05 EW. Laut GWZ 2011 hatte Weinböhla eine Leerstandquote von 3,8 %. Damit lag Weinböhla deutlich unter der sachsenweiten Leerstandquote von damals 9,9 %.

Quelle: Gemeindeblatt Zensus 2011, Gebietsstand 01.01.2014; Statistisches Landesamt Sachsen

Für die weitere Betrachtung werden diese Angaben zur Hochrechnung genommen. Demnach bleibt die Leerstandquote seit 2011 verhältnismäßig stabil und lag 2021 bei etwa 4,0 %, dies entspricht in etwa einer gängigen Fluktuationsreserve von 3 bis 5 %.

Der **Leerstand** wird für **Ende 2021** – unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Entwicklung der letzten Jahre – mit **etwa 215 WE** angenommen. Der zwar vorhandene aber vergleichsweise noch geringe Leerstand in der Gemeinde Weinböhla ist auf die relativ hohe Eigentumsquote zurückzuführen. Es ist keine Konzentration in bestimmten Quartieren festzustellen. Drohender Leerstand aufgrund der Überalterung sowie der Belegung einzelner Objekte mit nur noch einer Person gilt als Herausforderung für die Zukunft, derzeit stellt sich die Situation jedoch noch nicht als akut dar und leer fallende Objekte können nach wie vor schnell vermarktet bzw. weitergenutzt werden. Laut Angaben der Gemeinde sind allein 418 Objekte mit nur noch einer gemeldeten Person. In weiteren 1 099 Objekten sind nur zwei Personen gemeldet, offen bleibt jedoch die Altersstruktur und Sozialstruktur (Bsp. Familiengründer vs. Rentner).

Vor dem Hintergrund der eher stabilen Einwohnerentwicklung bei einer nach wie vor steigenden Wohnungszahl ist davon auszugehen, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Prognose nur teilträumlich von einem Neubaubedarf in den nächsten Jahren auszugehen ist. Auch die Prognose zeigt langfristig mittlere bis starke Schrumpfungsprozesse, denen entgegengewirkt werden muss.



Leerstand Bahnhofstraße

Einzelne **komplett oder teilweise leer stehende Objekte** wurden bspw. an folgenden Standorten festgestellt:

- Alter Dresdner Weg
- Bahnhofstraße
- Forststraße
- Großenhainer Straße
- Hauptstraße
- Köhlerstraße
- Neuer Anbau

Es wird empfohlen, insbesondere Daten zu Leerständen und Flächenpotenzialen einschließlich verbleibender Kapazitäten der Neubauprojekte (Bebauungsplangebiete) regelmäßig zu aktualisieren und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt zu prüfen. Damit lassen sich die vorhandenen Potenziale für Neubau besser lokalisieren. Dies erfolgt zum Teil u. a. im Rahmen lfd. Bebauungsplanverfahren bzw. der FNP-Überarbeitung.

Insgesamt lässt sich zur Entwicklung des Wohnungsbestandes folgende Schlussfolgerung ziehen: Sowohl aus qualitativer als auch quantitativer Sicht sind aufgrund der zu erwartenden demografischen Entwicklung und trotz des noch vorhandenen Leerstands von Wohnungen zusätzliche Bauflächen zur Wohnversorgung erforderlich.

- ↘ LEERSTAND STATISTISCH IN DEN LETZTEN JAHREN LEICHT GESTIEGEN, JEDOCH KAUM VERORTBAR
- ↘ KEINE FLÄCHENDECKENDEN LEERSTANDSANGABEN VERFÜGBAR, IM PRIVATBEREICH SCHWER ERFASSBAR

## 2.7 BAULANDENTWICKLUNG UND WOHNUNGSBEDARF

Zu unterscheiden ist in der Bedarfsprognose zwischen quantitativem und qualitativem Wohnungsbedarf. Aus den bisherigen Erläuterungen zur demografischen Entwicklung, Wohnungsbeständen und Leerständen sowie den Haushaltsstrukturen lässt sich die These aufstellen, dass bis 2035 bzw. 2040 nur ein begrenzter Bedarf an zusätzlichem Wohnraum entstehen wird. In Anlehnung an die vorhandenen StaLa-Bevölkerungsprognosen und den damit verbundenen Entwicklungsspielräumen muss auch die Wohnungsbedarfsprognose in einem Korridor erstellt werden, der beide Entwicklungsoptionen (Wachstum und Schrumpfung) berücksichtigt. Der Handlungsbedarf wurde auf Basis der aktuellen statistischen Daten für die Gemeinde, entsprechend der Vorgabe der Arbeitshilfe zur Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte, berechnet.

Derzeit – und aufgrund der 2022 weiter gestiegenen Bevölkerungszahl – entspricht der Leerstand nur der Fluktuationsreserve. Einzelne Objekte sind zudem aktuell nicht vermietbar (Zustand etc.). Nachgefragt sind nach wie vor Einzelstandorte, weniger Reihenhäuser oder neue Wohnformen in geschlossener Bebauung. Auch strukturell besteht Anpassungsbedarf, hin zu bedarfsgerechtem Wohnraum für ältere Menschen und preiswertem Wohnraum u. a. für junge Familien. Neubaustandorte sollten zukünftig allerdings auf integrierte Standorte gelenkt werden, gleichzeitig muss die Flächenversiegelung deutlich eingedämmt werden.

Die zwei berechneten Varianten werden tabellarisch in Orientierung an die inzwischen vorliegende 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose dargestellt. Danach sind in allen drei Varianten Bevölkerungsverluste zu verzeichnen, herangezogen werden die Variante 1 (positiv) und die Variante 3 (negativ).

Aufgrund der prognostizierten leicht negativen Bevölkerungsentwicklung (-539 V1 bzw. -899 V3) steigt die Gefahr eines Anstiegs des Leerstands in den Folgejahren. Dabei ist zu prüfen, ob der ermittelte Wohnungsbedarf den dann tatsächlich aktuellen Bevölkerungszahlen entspricht und die damit einhergehenden Bedarfe sich decken. In den letzten Jahrzehnten konnte Weinböhla die Prognosen i. d. R. positiv übertreffen. Ziel ist es, die u. a. für die Schlüsselzuweisungen notwendige Gemeindegröße von mind. 10 000 Einwohner zu halten.

**Folgende Annahmen liegen zugrunde:**

- Bevölkerungsentwicklung  
Gesamtgemeinde, Basis StaLa,  
Prognosewerte 2030/2035/2040  
angepasst
- StaLa-Angaben für die Anzahl der  
Wohnungen
- Leerstandsangaben entsprechend Zensus  
mit Schätzung für 2020 (210 WE)  
entsprechend Wohnraumentwicklung
- HH-Größe nimmt tendenziell  
geringfügiger ab (bis 2030 0,01 PHH, bis  
2040 0,005 PHH, jeweils jährlich), Basis  
entsprechend Wohnraumentwicklung
- Fluktuationsrate von 3 %
- Neubau von ca. 30/25/20 WE (V1) bzw.  
ca. 25/20/15 WE (V3) pro Jahr bis  
2030/35/40, in V3 wird von einer  
geringeren Neubaurate ausgegangen
- Rückbau/Wohnungsabgang u. a. durch  
Umnutzung von ca. 5 WE pro Jahr ohne  
steuernde Wirkung (Abriss im  
Privatbereich ohne Fördermittel,  
Grundrissänderung etc.)
- Zielleerstandsquote: 6 % (ansteigend  
4 %/5 %/6 % 2030/2035/2040)

Nicht berücksichtigt werden die tendenziell zu erwartende Wohnflächenerhöhung sowie die Nebenwohnungen, deren Einfluss sich durch die demografische Entwicklung leicht abschwächt. Aufgrund der Fluktuationsrate sowie der realistisch erreichbaren Zielleerstandsquoten wird insgesamt genügend Spielraum für einen höheren Wohnungsbedarf gelassen. Der Grenzwert für einen tragfähigen Wohnungsmarkt liegt in etwa bei 10 % Leerstand, Fluktuationsraten i. d. R. bei ca. 3 bis 5 % Leerstand.

Die Ausführungen zur derzeitigen Wohnungssituation und der voraussichtlichen Entwicklung haben gezeigt, dass vor allem qualitativ in den nächsten Jahren zusätzliche Bedarfe entstehen. Der Wohnungsmarkt kann durch einen gezielten und gesteuerten Wohnungsneubau (u. a. Innenentwicklung) stabilisiert werden.

Aufgrund des demografischen Wandels steigt die Zahl der Single-Haushalte weiter an. Zunehmend sind auch alleinlebende Seniorinnen und Senioren ein wichtiger Faktor am Wohnungsmarkt. Kritisch ist die hohe Anzahl an Ein-Personen-Haushalten (1-PHH). Diese Verteilung bzw. einen Zuwachs der 1-PHH zeichnen sich auch in den aktuellen Entwicklungen ab. Dadurch steigt die Nachfrage von kleineren 1- bis 2-Raum-Wohnungen auch in den nächsten Jahren weiter an, während die hohe Anzahl an großen Wohnungen eine Herausforderung für die Zukunft ist. Bisher konnten jedoch leer fallende Einfamilienhäuser durch die Eigentümer i. d. R. schnell wieder auf den Markt gebracht werden.

Zur Einschätzung der Versorgungssituation wurde lange Zeit von einem Wohnraum je Haushaltsmitglied ausgegangen, d. h.: 1-RWE für 1-PHH (Wohnschlafraum), 2-RWE für 2-PHH (Wohnraum und gemeinsamer Schlafraum), 3-RWE für 3-PHH (Wohnraum, Elternschlafraum, Kinderraum) und für Haushalte mit mehr Personen von jeweils einem zusätzlichen Raum je zusätzliches Haushaltsmitglied. Diese Ausrichtung entspricht nicht mehr der aktuellen Wohnungsnachfrage, häufiger werden größere Wohnungen nachgefragt.

Zukünftig ist bei der angenommenen Haushaltsentwicklung also davon auszugehen, dass vorrangig die Nachfrage nach mit modernen Standards ausgestatteten 2- und 3-RWE (nach StaLa 3-/4-RWE) bestehen wird. Hier zeigt sich in Weinböhla – mit derzeit über 40 % des Bestandes – ein gutes Angebot.

Deutlich wird in beiden Varianten, dass ohne steuernden Eingriff der Leerstand in den nächsten Jahrzehnten deutlich ansteigen kann – jedoch stark abhängig des tatsächlichen Neubaus der tatsächlich eintreffenden Bevölkerungsgröße. Nach der Prognose kann in V1 der Leerstand auf über 500 WE, in V3 auch aufgrund der deutlich geringer angesetzten Neubauquote auf über 600 WE steigen.

In der **positiven Variante** (V1) ergibt sich ein theoretisch notwendiger Rückbaubedarf zur Zielerreichung (6 % Leerstandsquote) bis 2040 von jährlich knapp etwa 10 WE. Insgesamt stehen 465 Neubau-WE etwa 270 Rückbau-WE entgegen. Ohne steuernde Einwirkung wird der Leerstand auf knapp 9 % ansteigen.

In der **negativen Variante** (V3) steigert sich der Rückbaubedarf auf jährlich 15 bis 20 WE, trotz geringerer Neubauzahlen. Insgesamt stehen 375 Neubau-WE etwa 380 Rückbau-WE entgegen. Es müsste demnach ebensoviel zurückgebaut wie neugebaut werden – obwohl die Zielleerstandsquote mit 6 % bereits deutlich höher als die Ausgangsquote von knapp 4 % angesetzt wird. Ohne steuernde Einwirkung wird der Leerstand auf knapp 11 % ansteigen.

Der Fokus der **Nachverdichtung und Siedlungsabrundung** liegt in zentralen Bereichen:

- Quartier Humboldtstraße
- Quartier Blumenstraße/  
An den Obstwiesen
- Moritzburger Straße  
(Nachnutzung Discounter-Standort)
- Brockwitzer Straße (Abrundung)
- Annenstraße/Baumgartenstraße  
(Quartiere mit Durchbindung zur Köhlerstraße)
- Gellertstraße/Friedensstraße  
(Quartiere am Bürgerpark)

Im Vergleich mit den noch verbleibenden Kapazitäten der ausgewiesenen Bauflächen (vgl. **Fachkonzept Städtebau**) zeigen sich folgende Herausforderungen für die nächsten Jahre:

- **erwartete Bevölkerungszahl von 10 010 bis 9 650 im Jahr 2040** (positive/negative Prognose)
- **aktuell 10 549 Einwohner (Ende 2022)**, Wachstumsphase seit 2019
- beide **Prognosen** zeigen mittleren Rückbaubedarf bis 2040, jedoch abhängig der tatsächlich eintretenden Entwicklung (vgl. aktuelle Bevölkerungsentwicklung, Fokus Eigenentwicklung)
- insgesamt **Rückbaubedarf von ca. 180 WE** (positive Variante) **bzw. 290 WE** (negative Variante) jeweils zzgl. der 5 WE pro Jahr (Umbau/Umnutzung)
- absehbar nur begrenzte **Kapazitäten für neue WE in den Bebauungsplan-/Satzungsgebieten**
- **Qualifizierung des Flächenmanagements** (Flächenpotenziale) nach Größe und Verfügbarkeit, derzeit etwa 400 WE lt. Gemeinde in Bebauungsplänen und sonstigen Planungen langfristig verfügbar
- hoher **Bedarf an barrierefreien WE** bzw. Wohnraum für pflegebedürftige Personen (Schätzung lt. Gemeinde entsprechend BPlan-Berechnung etwa 200 WE)

---

## Anlage

Tab. Ermittlung Rückbaubedarf/Neubaubedarf  
nach Variante 1/3  
positive/negative Variante



Hinsichtlich des Wohnens in Weinböhla spielen vor allem aktuelle Entwicklungen für die Umlandregion Dresdens eine wichtige Rolle: die künftige Ansiedlung neuer Technologieunternehmen bzw. die Erweiterung großer Firmenstandorte, die Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge im Zeichen kurzfristiger Wachstumsprozesse bzw. langfristiger Überalterungsprozesse und die damit verbundene Infrastrukturauslastung. Für Weinböhla wird vor allem die Chance gesehen, sich als gut angebundener Wohnstandort der Umlandregion von Dresden, insbesondere aber auch für die nördlichen gelegenen Industriestandorte zu profilieren. Konsens gibt es auch in der notwendigen Weiterentwicklung des Wohnangebotes, explizit werden hier auch im Rahmen der Beteiligungsrunden des INGEK neue Wohnformen benannt aber auch kleinere und bisher eher fehlende Ein- bzw. Zweiraumwohnungen u. a. für Ältere aber auch für Auszubildende, Mitarbeitende und ggf. auch Studierende. Ziel ist die Nutzung innovativer Baumöglichkeiten für die neuen Standorte der Siedlungsabrundung bzw. -ergänzung. Schlüsselmaßnahmen der weiteren Quartiersentwicklung in naher Zentrumslage in Weinböhla werden im INGEK benannt, sind zumeist bereits planerisch untersetzt und auch Teil der künftigen Flächennutzungsplanung. Der Flächen- und Grundstücksdruck sollte durch eine gute Auslastung der Grundstücke (ortstypische Bebauung mit mind. zwei Vollgeschossen plus ggf. Staffelgeschoss) gemindert werden.

Da kaum größere Brachen und Flächenpotenziale bestehen und auch Leerstände im Gemeindegebiet aktuell augenscheinlich kaum eine Rolle spielen, wird der Fokus weniger auf der Flächenrevitalisierung liegen. Ein eigenständiges Baulückenkataster wird daher nicht als erforderlich angesehen. Stattdessen wird künftig – auch aufgrund der Überalterung und der hohen Eigentumsquote – stärker der Austausch bspw. über Portale zu Verfügbarkeiten am Wohnungsmarkt relevant. Eigentumswechsel, die Nutzung durch nachfolgende Generationen oder der Tausch bspw. großer gegen kleinere Wohnungen je nach auch altersbedingten und dem Familienstand entsprechenden Grundrissen spielen dabei eine Rolle. Verbunden werden kann dies mit der aktiven Werbung des attraktiven Wohnstandortes Weinböhlas.

Angestrebt wird eine Ausnahmeregelung für die bisherigen LEP-Festlegungen. Vermieden werden soll, dass sich Weinböhla als Transitort entwickelt. Einhergehend mit künftigen Quartiersentwicklungen in Weinböhla sollen die Einrichtungen modernisiert und die Infrastruktur angepasst werden, um attraktive Rahmenbedingungen für einen modernen Wohnstandort im Grünen zu schaffen.

## 2.8 FAZIT

**Stärken**

- + weitgehend sanierter historischer Ortskern, Wohnen in historischer Bebauung sowie in urban geprägten Quartieren der Erweiterung bis zum Bahnhof
- + gewachsene, offene und sehr durchgrünte Struktur, überwiegend ruhig gelegene Wohnquartiere nahezu ohne Gewerbestandorte insbesondere im Oberdorf sowie im Norden und Süden Weinböhlas
- + verhältnismäßig hohe Neubauquote, zahlreiche im Zusammenhang entstandene Wohnquartiere in attraktiver Lage mit hohem Sanierungsstand
- + Wohnstandort in der Nähe der Landeshauptstadt Dresden
- + Spielplätze im Umfeld der Wohnquartiere vorhanden (Bsp. Wohnblöcke Köhlerstraße, Quartier Südstraße)
- + differenzierte Prägung von Wohnquartieren sowie Einzelgewerbestandorten in vergleichsweise grünem Quartiersumfeld zwischen den Bahnstrecken
- + überwiegend sehr gute ÖPNV-Anbindung der zentralen Wohnquartiere

**Chancen**

- + Abrundung der Wohnstandorte und attraktive Freiraumgestaltung u. a. auf zentrennahen Flächenpotenzialen (Bsp. An den Obstwiesen, Bürgerpark) sowie aufgrund der hohen Nachfrage auch auf bisher noch wenig attraktiven Standorten mit Gestaltungspotenzial
- + vereinzelt Flächenpotenziale innerhalb der Quartiere (Weinböhla Mitte-Nordost)
- + nachhaltiges, energieeffizientes und baukulturell hochwertiges Bauen (Quartierstypik vor Einzelobjekt)
- + soziale Vernetzung im Quartier
- + nachhaltige Innenentwicklung, langfristige Vorausplanung zur Vermeidung von Rückbauten aufgrund der negativen Bevölkerungsprognose
- + nachhaltige Wohnstandortentwicklung = Grundlage der Gemeindeentwicklung
- + Neubaustandorte in zentrumsnahen Lagen einschließlich barrierefreier/-armer Wohnungen bzw. Integration von betreutem Wohnen

**Schwächen**

- Konflikt zwischen attraktivem Ortsbild und Abschirmung/Abgrenzung neuer Siedlungsbereiche (Bsp. ortsuntypische Einfriedungen bzw. Sichtschutz)
- verhältnismäßig geringer Leerstand, jedoch drohender Leerstand durch Überalterung bzw. in einzelnen Objekten ohne Konzentration im Gemeindegebiet, vereinzelt Komplettleerstände vorhanden
- teils hohe Lärm- und Immissionsbelastung der Wohnquartiere u. a. durch die Eisenbahntrassen und vereinzelt Abschnitte der Durchfahrtsstraßen
- fehlender günstiger Mietwohnungsraum

**Risiken**

- Überalterung, Vereinsamung – hohe Anforderung an künftige Wohnausrichtung sowie Pflegekonzepte
- weitere Zersiedlung und Schaffung einzelner Wohnstandorte in eher peripheren, nicht gut erschlossenen Quartieren
- wachsender Leerstand im Bestand durch zu hohe Dimensionierung ggf. nicht bedarfsge rechter Neubauprojekte



## 2.9 TRENDBEWERTUNG

↘ stark negative Entwicklung
↘ negative Entwicklung
→ Stabilisierung/neutrale Bewertung
↗ eher positive Entwicklung
↗ außerordentlich positive Entwicklung

### Wohnraumentwicklung

- ↘ vergleichsweise hoher Zuwachs (Wohngebäude/Wohnungen) im Vergleich zur eher stabilen Bevölkerungsentwicklung
- Haushaltsgröße tendenziell geringer sinkend, sich dem Landkreis angleichend
- ↘ drohender Einbruch der Neubauentwicklung u. a. durch Kostensteigerung, bereits jetzt in Teilen fehlende, bezahlbare Mietwohnungen
- ↗ vergleichsweise grünes Wohnumfeld, auch zwischen den Bahnstrecken (Herausforderung Lärm)

### Größenstruktur

- ↗ stetig steigende Wohnungsgrößen auch als limitierender Faktor für den Leerstand
- ↗ wesentlicher Faktor des Wohnstandortes Weinböhla: ruhiges Wohnen und große Wohnungen im Umfeld der großen Städte im Elbtal
- ↘ Wandel der Nachfrage durch Überalterung, Steigerung der Singlehaushalte, Anforderungen an Mietwohnungen etc.

### Baualter

- ↘ Herausforderung (energetische) Sanierung insbesondere im Altbaubestand, langfristig kostenintensive Anpassungen
- ↗ Ausgleich durch Neubau insbesondere in integrierten Lagen sowie moderne, nachhaltige Wohnprojekte
- Berücksichtigung der Einfügung ins Ortsbild, insbesondere bei Neubauten, notwendig

### Eigentum

- ↗ überdurchschnittlich hoher Anteil an Wohneigentum, sehr kleinteilige Struktur sichert langfristigen Bestand in Weinböhla
- ↘ ganzheitlicher Anpassungsbedarf im Wohnungsbestand nur bedingt möglich, wirtschaftlich oft nicht umsetzbar

### Leerstand

- ↘ weitere Leerstandsentwicklung im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel zu prüfen, keine verlässlichen Leerstandsdaten verfügbar
- ↘ insgesamt Leerstand aufgrund Neubauprojekten und eher stabiler Bevölkerungsentwicklung leicht gestiegen und entsprechend Prognose weiter steigend

### Baulandentwicklung

- nach Bevölkerungsprognose grundsätzlich Handlungsdruck vorhanden, jedoch Fokus auf Neubau insbesondere im Bereich barrierefreies/-armes Wohnen bzw. in bestimmten Teilräumen/-segmenten
- ↘ Risiko der Schaffung von Überkapazitäten, Fokus auf Innenentwicklung sowie teilräumliche Abrundung der Siedlungsstrukturen notwendig
- derzeit keine Notwendigkeit des Rückbaus, Fluktuationsrate entspricht in etwa der aktuellen Leerstandsquote
- neues Modell bei Neubebauung von Grundstücken wünschenswert (Genossenschaften vor Privatinvestitionen, Betriebswohnen, Einbeziehung größerer Unternehmen im Umland)

## Anlagen

Fachkonzept Wohnen Wohnraumentwicklung		Gemeinde Weinböhl / Landkreis Meißen																		
		GWZ 1995									Zensus 2011									
		1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut	<b>8 699</b>	<b>10 310</b>	<b>10 318</b>	<b>10 166</b>	<b>10 191</b>	<b>10 209</b>	<b>10 214</b>	<b>10 262</b>	<b>10 068</b>	<b>10 077</b>	<b>10 066</b>	<b>10 165</b>	<b>10 246</b>	<b>10 387</b>	<b>10 347</b>	<b>10 380</b>	<b>10 342</b>	<b>10 367</b>	<b>10 476</b>
	1990=100%	112,2	133,0	133,1	131,1	131,4	131,7	131,7	132,3	129,8	130,0	129,8	131,1	132,1	134,0	133,4	133,9	133,4	133,7	135,1
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut	<b>3.219</b>	<b>3.815</b>	<b>3.990</b>	<b>3.940</b>	<b>3.977</b>	<b>3.996</b>	<b>4.020</b>	<b>4.119</b>	<b>4.738</b>	<b>4.769</b>	<b>4.799</b>	<b>4.837</b>	<b>4.882</b>	<b>4.928</b>	<b>4.954</b>	<b>5.023</b>	<b>5.057</b>	<b>5.074</b>	<b>5.147</b>
	1995=100%	100,0	118,5	124,0	122,4	123,6	124,1	124,9	128,0	147,2	148,2	149,1	150,3	151,7	153,1	153,9	156,0	157,1	157,6	159,9
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut	2,70	2,70	2,59	2,58	2,56	2,55	2,54	2,49	2,12	2,11	2,10	2,10	2,10	2,11	2,09	2,07	2,05	2,04	2,04
	1995=100%	100,0	100,0	95,7	95,5	94,8	94,5	94,0	92,2	78,6	78,2	77,6	77,8	77,7	78,0	77,3	76,5	75,7	75,6	75,3
<b>Gesamtzahl Wohnungen</b>	absolut in WE	<b>3 383</b>	<b>3 982</b>	<b>4 160</b>	<b>4 113</b>	<b>4 153</b>	<b>4 175</b>	<b>4 202</b>	<b>4 304</b>	<b>4 923</b>	<b>4 957</b>	<b>4 990</b>	<b>5 031</b>	<b>5 079</b>	<b>5 128</b>	<b>5 157</b>	<b>5 229</b>	<b>5 266</b>	<b>5 286</b>	<b>5 362</b>
<b>davon</b>	1995=100%	100,0	117,7	123,0	101,2	101,2	101,2	101,2	127,2	145,5	146,5	147,5	148,7	150,1	151,6	152,4	154,6	155,7	156,3	158,5
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE	18	51	13	13	13	14	14	14	282	282	282	282	282	282	282	290	290	290	290
	Anteil in %	0,5	1,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	5,7	5,7	5,7	5,6	5,6	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,4
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE	177	216	226	226	227	225	226	229	346	344	344	345	345	346	345	378	388	389	433
	Anteil in %	5,2	5,4	5,4	5,5	5,5	5,4	5,4	5,3	7,0	6,9	6,9	6,9	6,8	6,7	6,7	7,2	7,4	7,4	8,1
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE	705	836	859	858	859	859	861	862	1 036	1 037	1 040	1 045	1 046	1 045	1 046	1 056	1 061	1 060	1 063
	Anteil in %	20,8	21,0	20,6	20,9	20,7	20,6	20,5	20,0	21,0	20,9	20,8	20,8	20,6	20,4	20,3	20,2	20,1	20,1	19,8
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE	1 155	1 256	1 281	1 283	1 292	1 298	1 299	1 300	1 163	1 162	1 166	1 172	1 185	1 194	1 199	1 198	1 205	1 205	1 203
	Anteil in %	34,1	31,5	30,8	31,2	31,1	31,1	30,9	30,2	23,6	23,4	23,4	23,3	23,3	23,3	23,2	22,9	22,9	22,8	22,4
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE	1 328	1 623	1 781	1 810	1 839	1 855	1 878	1 899	2 096	2 132	2 158	2 187	2 221	2 261	2 285	2 307	2 322	2 342	2 373
	Anteil in %	39,3	40,8	42,8	44,0	44,3	44,4	44,7	44,1	42,6	43,0	43,2	43,5	43,7	44,1	44,3	44,1	44,1	44,3	44,3
<b>Neugebaute Wohnungen</b>	absolut in WE	108	96	32					25	22	32	32	38	43	48	28	21	14	17	75
<b>davon</b>	1995=100%	100,0	88,9	29,6					23,1	20,4	29,6	29,6	35,2	39,8	44,4	25,9	19,4	13,0	15,7	69,4
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE	32	78	32					25	22	32	29	30	43	48	28	16	13	16	30
	Anteil in %	29,6	81,3	100,0					100,0	100,0	100,0	90,6	78,9	100,0	100,0	100,0	76,2	92,9	94,1	40,0
in Häusern mit 3 und mehr WE	absolut in WE	76	18	0					0	0	0	3	8	0	0	0	5	1	1	45
	Anteil in %	70,4	18,8	0,0					0,0	0,0	0,0	9,4	21,1	0,0	0,0	0,0	23,8	7,1	5,9	60,0
<b>Abgerissene Wohnungen</b>	absolut in WE	3	0	0					0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	1	1
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE	105	96	32					25	20	32	32	38	41	48	28	21	14	16	74
	1995=100%	100,0	91,4	30,5					23,8	19,0	30,5	30,5	36,2	39,0	45,7	26,7	20,0	13,3	15,2	70,5
<b>Leerstehende Wohnungen</b>	absolut in WE	<b>164</b>	<b>167</b>	<b>170</b>	<b>173</b>	<b>176</b>	<b>179</b>	<b>182</b>	<b>185</b>	<b>185</b>	<b>188</b>	<b>191</b>	<b>194</b>	<b>197</b>	<b>200</b>	<b>203</b>	<b>206</b>	<b>209</b>	<b>212</b>	<b>215</b>
	1995=100%	100,0	101,6	103,4	105,3	107,1	108,9	110,7	112,6	112,8	114,6	116,5	118,3	120,1	122,0	123,8	125,6	127,4	129,3	131,1

Tab. Wohnraumentwicklung – Gesamtgemeinde

**Bauen und Wohnen**

**Ermittlung Handlungsbedarf - Positive Bevölkerungsprognose - Variante 1 8. RBV**

	Einheit	Basisjahr		Prognose		Hinweise zur Ermittlung
		2022	2030	2035	2040	
<b>Einwohnerzahl</b>	EW	<b>10.549</b>	<b>10.360</b>	<b>10.200</b>	<b>10.010</b>	StaLa, Zielwert für 2040 übernommen
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	EW/Haushalt	<b>2,03</b>	1,95	1,93	1,90	Annahme Abnahme bis 2030 um 0,01 pro Jahr, danach um 0,005 pro Jahr
Anzahl der Haushalte	Haushalte	<b>5.187</b>	5.303	5.288	5.258	Basisjahr Anzahl WE abzüglich Leerstand, sonst Quotient aus EWZ / EW pro HH
Fluktuationsreserve (3 %)	WE	<b>156</b>	159	159	158	3 % der Anzahl der Haushalte
<b>Wohnungsbedarf</b>	WE	<b>5.343</b>	<b>5.462</b>	<b>5.447</b>	<b>5.416</b>	Summe aus Anzahl der Haushalte und Fluktuationsreserve (Ansatz: ein Haushalt nimmt eine WE in Anspruch)
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	WE	<b>5.397</b>	<b>5.597</b>	<b>5.697</b>	<b>5.772</b>	für Basisjahr Tab. Wohnraumentwicklung, sonst zuzüglich Änderung im Intervall
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	<b>54</b>	<b>135</b>	<b>250</b>	<b>356</b>	Differenz aus Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand
<b>Wohnungsl Leerstand</b>	WE	<b>210</b>	294	409	514	für Basisjahr Tab. Wohnraumentw., sonst Differenz Wohnungsbestand und Anzahl HH
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>						
	Intervall	<b>2022-2030</b>	<b>2031-2035</b>	<b>2036-2040</b>		
Wohnungsneubau	WE/Intervall	240	125	100		Wert aus Einschätzung bisheriger Trend - ca. 20/25/30 WE pro Jahr bis 2040/35/30
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/Intervall	40	25	25		Wert aus Einschätzung, ca. 5 WE pro Jahr unabhängig von Stadtumbaumaßnahmen
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/Intervall	200	100	75		Differenz aus Neubau und Abgang ohne steuernde Einwirkung
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/Jahr	25	20	15		Quotient aus Veränderung im Intervall und Intervalldauer
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>3,89</b>	<b>5,26</b>	<b>7,17</b>	<b>8,90</b>	Wohnungsl Leerstand/Wohnungsbestand * 100 %
<b>Zielleerstandsquote</b>			<b>4,00</b>	<b>5,00</b>	<b>6,00</b>	
resultierende Wohnungsanzahl	WE	5.397	5.524	5.567	5.594	Quotient aus Anzahl der Haushalte und Differenz aus 100 % und angestrebter (Ziel-) Leerstandsquote
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr dementsprechender resultierender Handlungsbedarf	%	100,0	102,35	103,15	103,64	Quotient aus resultierender Wohnungsanzahl und Wohnungsanzahl Basisjahr
bzw. Neubaubedarf (- Vorzeichen) im Intervall	Intervall	<b>2022-2030</b>	<b>2031-2035</b>	<b>2036-2040</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	73	57	48		
<b>jährlicher Handlungsbedarf, gerundet</b>	WE/Jahr	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>10</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. Ermittlung Handlungsbedarf – nach Variante 1 – positive Variante, Zielleerstandsquote 6 %

**Bauen und Wohnen****Ermittlung Handlungsbedarf - Negative Bevölkerungsprognose - Variante 3 8. RBV**

	Einheit	Basisjahr		Prognose		Hinweise zur Ermittlung
		2022	2030	2035	2040	
<b>Einwohnerzahl</b>	EW	<b>10.549</b>	<b>10.230</b>	<b>9.940</b>	<b>9.650</b>	StaLa, Zielwert für 2040 übernommen
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	EW/Haushalt	<b>2,03</b>	1,95	1,93	1,90	Annahme Abnahme bis 2030 um 0,01 pro Jahr, danach um 0,005 pro Jahr
Anzahl der Haushalte	Haushalte	<b>5.187</b>	5.236	5.154	5.069	Basisjahr Anzahl WE abzüglich Leerstand, sonst Quotient aus EWZ / EW pro HH
Fluktuationsreserve (3 %)	WE	<b>156</b>	157	155	152	3 % der Anzahl der Haushalte
<b>Wohnungsbedarf</b>	WE	<b>5.343</b>	<b>5.393</b>	<b>5.308</b>	<b>5.221</b>	Summe aus Anzahl der Haushalte und Fluktuationsreserve (Ansatz: ein Haushalt nimmt eine WE in Anspruch)
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	WE	<b>5.397</b>	<b>5.557</b>	<b>5.632</b>	<b>5.682</b>	für Basisjahr Tab. Wohnraumentwicklung, sonst zuzüglich Änderung im Intervall
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	<b>54</b>	<b>164</b>	<b>324</b>	<b>461</b>	Differenz aus Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand
<b>Wohnungsl Leerstand</b>	WE	<b>210</b>	321	478	613	für Basisjahr Tab. Wohnraumentw., sonst Differenz Wohnungsbestand und Anzahl HH
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>						
	Intervall	<b>2022-2030</b>	<b>2031-2035</b>	<b>2036-2040</b>		
Wohnungsneubau	WE/Intervall	200	100	75		Wert aus Einschätzung bisheriger Trend - ca. 15/20/25 WE pro Jahr bis 2040/35/30
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/Intervall	40	25	25		Wert aus Einschätzung, ca. 5 WE pro Jahr unabhängig von Stadtumbaumaßnahmen
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/Intervall	160	75	50		Differenz aus Neubau und Abgang ohne steuernde Einwirkung
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/Jahr	20	15	10		Quotient aus Veränderung im Intervall und Intervalldauer
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>3,89</b>	<b>5,77</b>	<b>8,49</b>	<b>10,79</b>	Wohnungsl Leerstand/Wohnungsbestand * 100 %
<b>Zielleerstandsquote</b>			<b>4,00</b>	<b>5,00</b>	<b>6,00</b>	
resultierende Wohnungsanzahl	WE	5.397	5.454	5.425	5.393	Quotient aus Anzahl der Haushalte und Differenz aus 100 % und angestrebter (Ziel-) Leerstandsquote
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr dementsprechender resultierender Handlungsbedarf	%	100,0	101,06	100,52	99,92	Quotient aus resultierender Wohnungsanzahl und Wohnungsanzahl Basisjahr
bzw. Neubaubedarf (- Vorzeichen) im Intervall	Intervall	<b>2022-2030</b>	<b>2031-2035</b>	<b>2036-2040</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	103	104	82		
<b>jährlicher Handlungsbedarf, gerundet</b>	WE/Jahr	<b>13</b>	<b>21</b>	<b>16</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. Ermittlung Handlungsbedarf – nach Variante 3 – negative Variante – Zielleerstandsquote 6 %