

## **4.2 Fachkonzept Wohnen**

## Inhaltsverzeichnis

### **1 Bestandsanalyse**

- 1.1 Datengrundlagen
- 1.2 Strukturmerkmale und Entwicklung des Wohnungsmarkts
- 1.3 Fazit
- 1.4 Prognose des Wohnungs- und Rückbaubedarfs

### **2 Konzeption**

- 2.1 Die maßgeblich am Fachkonzept Mitwirkenden
- 2.2 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen
- 2.3 Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete
- 2.4 Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

## Anlagen

Karte: Leerstand 2007 und Leerstandsentwicklung 2004 bis 2007

Datenblätter nach Muster 4.2.01.1:

Wohnraumentwicklung (Stadtteile Biesnitz, Hist. Altstadt, Innenstadt, Nikolaivorstadt, Südstadt, Königshufen, Rauschwalde, Weinhübel)

Datenblätter nach Muster 4.2.01.2:

Zusammenstellung zur Wohnraumentwicklung nach Teilgebieten der Gemeinde (2 Blätter)

Datenblätter nach Muster 4.2.02:

Erfassung des Wohnungsbestands (Stadtteile Biesnitz, Hist. Altstadt, Innenstadt, Nikolaivorstadt, Südstadt, Königshufen, Rauschwalde, Weinhübel)

Datenblätter nach Muster 4.2.03:

Ermittlung Rückbaubedarf (Gesamtstadt sowie Stadtteile Biesnitz, Hist. Altstadt, Innenstadt, Nikolaivorstadt, Südstadt, Königshufen, Rauschwalde, Weinhübel)

Datenblatt nach Muster 4.2.04:

Entwicklung der Wohnnebenkosten

# 1. BESTANDSANALYSE

## 1.1 Datengrundlagen

Ein wesentliches Ziel des Fachteils Wohnen ist die Ableitung der künftigen Wohnbedarfsentwicklung und die Bestimmung des erforderlichen Rückbauvolumens. Im Grundprinzip resultiert die Entwicklung des Wohnungsleerstands aus dem Abgleich der Veränderung des Wohnungsbestands mit derjenigen der Nachfrage der Haushalte nach Wohnungen.

Sowohl zum Wohnungsbestand als auch zum Wohnungsleerstand gibt es keine offiziellen und aktuellen Primärerhebungen in Deutschland. Die letzte offizielle Zählung des Gebäude- und Wohnungsbestands in Ostdeutschland und damit auch des Leerstands fand im Jahr 1995 statt (GWZ `95). Seit diesem Zeitpunkt werden Daten über die Entwicklung des Wohnens von den Statistischen Landesämtern nur über die jährlichen Bauab- und Bauzugänge fortgeschrieben. Erfahrungen haben gezeigt (vgl. Arbeitshilfe INSEK, S.18), dass die sich daraus ergebenden Zahlen von leer stehenden Wohnungen häufig erheblich von der tatsächlichen Situation abweichen.

Die Ermittlung der Leerstandsentwicklung und des erforderlichen Rückbauvolumens erfolgt in diesem Fachteil Wohnen gemäß Musterblatt 4.2.03 der Arbeitshilfe INSEK („Ermittlung Rückbaubedarf“), auch um die diesbezügliche Vergleichbarkeit mit anderen Stadtumbaustädten zu gewährleisten. Eine Plausibilitätsprüfung der Berechnungen ist dadurch gegeben, dass in Görlitz seit 2001 jedes Jahr durch die Stadtverwaltung Abschätzungen des Leerstands durch Begehung der Wohngebiete durchgeführt werden. Auch diese Zählungen des Leerstands unterliegen gewissen Restriktionen, ermöglichen aber immerhin den Vergleich der Wohngebiete untereinander und in der jeweiligen Entwicklungstendenz.

Auch zur Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte gibt es keine Primärerfassung. Man kann zwar die Ergebnisse des jährlich durchgeführten Mikrozensus heranziehen. Der Mikrozensus hat allerdings nur Stichprobencharakter und sagt natürlich auch nichts über die künftige Entwicklung der Haushalte aus. Die Ermittlung der Anzahl der Haushalte, auch die Prognose der künftigen Entwicklung, erfolgt hier mittels des sog. Haushaltsmitgliederquotenverfahrens, mit dem auch der Einfluss der sich verändernden Altersstruktur auf die Haushalte berücksichtigt wird. Die Haushaltsprognose setzt dabei auf Variante 1 der aktuellen Bevölkerungsprognose nach Stadtteilen auf.

Nach dem genannten Verfahren betrug beispielsweise die Anzahl der Haushalte in Görlitz für das Jahr 2005 ca. 30,8 Tsd., bei 1,95 Personen pro Haushalt im Durchschnitt. Die entsprechenden Angaben des Mikrozensus liegen relativ eng an den ermittelten und lauten 30,9 Tsd. Haushalte bzw. 1,87 Personen pro Haushalt.

Insgesamt muss man sich darüber im Klaren sein, dass sowohl die aktuellen Daten zum Wohnungsmarkt wie auch die Ableitungen zur künftigen Entwicklung den Charakter von qualifizierten Schätzungen haben, also mit Unsicherheiten behaftet sind. Man sollte daher bei den aufgeführten Zahlen nicht so sehr auf die sprichwörtlich letzte Stelle hinter dem Komma schauen, sondern eher die in den Angaben zum Ausdruck kommenden generellen Entwicklungsverläufe und – trends beachten.

Aufgrund der vorhandenen Datenlücken (z.B. generell für die Jahre 1990 – 1995 sowie danach bei der Aufteilung des Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößen) waren die Musterblätter zum Fachteil Wohnen nicht komplett auszufüllen.

Als unterste räumliche Betrachtungsebene fungiert auch in diesem Fachteil, soweit möglich, der Stadtteil. Eine räumlich noch feingliedrigere Aufteilung, z. B. nach einzelnen

Fördergebieten, ist ebenfalls aus Gründen der mangelnden Datenverfügbarkeit nicht möglich und für die meisten Fragestellungen auch nicht unbedingt erforderlich.  
Die Musterdatenblätter zum Wohnungsmarkt finden sich wie bei den anderen Kapiteln auch am Ende dieses Fachteils 4.2.

## 1.2 Strukturmerkmale und Entwicklung des Wohnungsmarkts

Die nachfolgende Tabelle gibt für den Zeitraum der Jahre 1995 – 2005 einen Überblick über die Entwicklung des Wohnungsbedarfs, des Wohnungsbestands und des resultierenden Leerstands der Stadt Görlitz.

**Tab. 1: Entwicklung der Einwohner, der Haushalte, des Wohnungsbestands u. des Leerstands 1995 – 2005**

	Einheit	1995	2000	2005
Einwohnerzahl	Ew	68.175	63.696	59.993
Einwohner pro Haushalt	Ew / Haushalt	2,23	2,10	1,95
Anzahl der Haushalte	Haushalte	30.555	30.261	30.804
Fluktuationsreserve (ca. 5 %)	WE	1.529	1.517	1.538
<b>Wohnungsbedarf</b>	WE	<b>32.084</b>	<b>31.778</b>	<b>32.342</b>
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	WE	<b>37.465</b>	<b>39.619</b>	<b>39.032</b>
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	<b>5.381</b>	<b>7.841</b>	<b>6.690</b>

Quelle: StaLa, Komm. Statistikstelle, eigene Berechnungen

Als Folge der stark sinkenden Einwohnerzahl (Haupt- und Nebenwohnsitze) nimmt, trotz der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, im Zeitraum 1995 - 2000 die Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte ab. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 5 % sinkt daher der Wohnungsbedarf bis 2000 auf 31.778 WE ab.

Da aufgrund des Neubaus von Wohnungen im gleichen Zeitraum der Wohnungsbestand auf 39.619 WE ansteigt, nimmt auch das Wohnungsüberangebot (=effektiver Leerstand) der Stadt Görlitz bis 2000 auf 7.841 WE zu, was einer Leerstandsquote von 19,8 % entspricht. Der Brutto-Leerstand ohne Abzug der Fluktuationsreserve beträgt sogar 9.358 WE (=23,6% des Wohnungsbestands).

Im Zeitraum 2000 – 2005 zeigen sich dann bereits andere Tendenzen. Zwar nimmt die Einwohnerzahl weiter ab, aber nicht mehr so schnell, so dass die Anzahl der Haushalte wegen der Abnahme der durchschnittlichen Größe wieder ansteigt, entsprechend auch der Wohnungsbedarf.

Hinzu kommt, dass der Neubau von Wohnungen gegenüber den 90er Jahren deutlich abnimmt und andererseits ab 2001 der Abriss von Wohnungen im Rahmen des Stadumbaus in Form eines insgesamt kleiner werdenden Wohnungsbestands zu Buche schlägt.

Im Saldo führt dies zu einem Rückgang des Wohnungsüberangebots, das 2005 nur noch 6.690 WE beträgt (= 17,1 %). Der Brutto-Leerstand reduziert sich ebenso, auf 8,228 WE (= 21,1 % des Wohnungsbestands).

Gemäß den durch das Stat. Landesamt veröffentlichten Zahlen der Wohnungsfortschreibung hat sich der Wohnungsbestand der Stadt Görlitz auch 2006 weiter verkleinert, auf 38.903 WE, ebenso 2007 (38.465 WE). Die Leerstandserhebungen der Stadtverwaltung weisen ebenfalls darauf hin, dass der Leerstand in den letzten Jahren abnimmt.

In den Jahren 1995 – 2005 sind in Görlitz nach Angaben der Bauaufsicht 3.152 Wohnungen neugebaut worden (vgl. Musterblatt 4.2.01.2 im Anhang). Der **Neubau** umfasst dabei sowohl den echten Neubau, als auch die Rekonstruktion/ Sanierung bereits vorhandener Bausubstanz. Der echte Neubau hat dabei ganz überwiegend im Segment der Ein- u. Zweifamilienhäuser stattgefunden, mit insgesamt 1.570 neuen Wohnungen. Davon wurden fast 1/3 (487 WE) allein im Stadtteil Biesnitz gebaut (vgl. Musterblatt). Der Neubau in Form der Sanierung von Mehrfamilienhäusern fand dagegen zum größten Teil in den inneren Stadtteilen statt.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, u.a. beim ökonomischen Anreizsystem (Wegfall der Eigenheimzulage z.B.), und dem mittlerweile erfolgten Abbau von zu DDR-Zeiten angestauten Nachholbedarfen, hat sich das Niveau der Neubautätigkeit in den letzten Jahren auch in Görlitz abgesenkt.

Zahlenmäßig etwa die Hälfte des genannten Neubauvolumens wurde im Zeitraum 1995 - 2005 durch **Abriss** wieder vom Markt genommen. Diese insgesamt 1.583 abgerissene Wohnungen beinhalten nicht nur die rückgebauten Wohnungen im Rahmen der Stadtumbauförderung ab 2001, sondern auch die nicht geförderten Abrisse in den Jahren zuvor sowie generell den baulichen Abgang aufgrund des „natürlichen“ Substanzverlustes. Die hier genannte Zahl von Abbrüchen sollte daher nicht mit Angaben zum Umfang des bereits erfolgten, geförderten und gesteuerten Rückbaus verwechselt werden. Die ab 2001 im Rahmen des geförderten Stadtumbaus rückgebauten Wohneinheiten betragen bis dato (März 2008) etwas mehr als 1.800. Diese teilen sich wie folgt auf die Stadtteile auf:

**Tab. 2: Rückgebaute Wohnungen (WE) im Stadtumbau nach Stadtteilen (bis 3/2008)**

Stadtteil	Anzahl rückgebauter WE
Königshufen	500
Weinhübel	420
Südstadt	436
Innenstadt	355
Rauschwalde	87
Hist. Altstadt / Nikolaivorstadt	15
<b>Summe</b>	<b>1.813</b>

Quelle: Stadtverwaltung

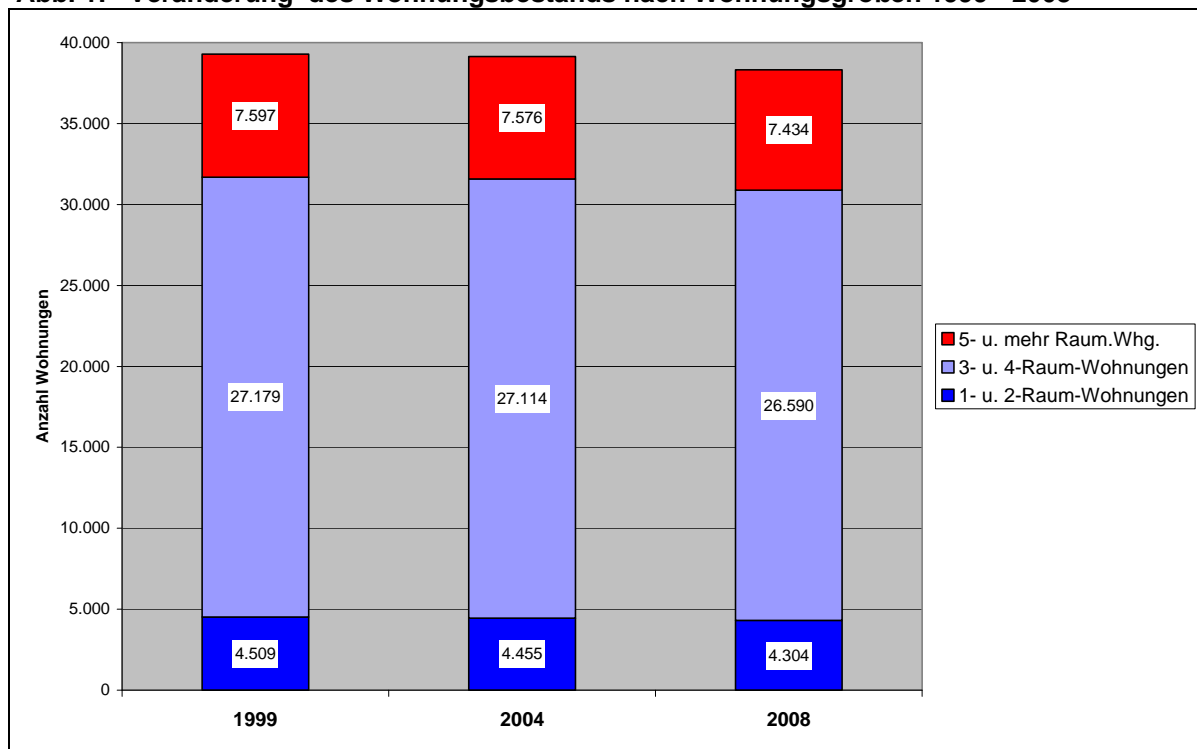
Als Folge der Abrisse und Neubaumaßnahmen in den Jahren 1995 – 2005 hat sich nicht nur die Anzahl der Wohnungen wie oben bereits gezeigt, verändert, sondern auch die Zusammensetzung des Wohnungsbestands. So ist der Anteil der **Ein- und Zweifamilienhäuser** (Eigenheime) an allen Wohngebäuden gestiegen und beträgt heute (2005) fast die Hälfte (49,1 %) aller 7.816 Wohngebäude der Stadt Görlitz. Der Anteil der insgesamt 4.522 Wohnungen in den Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand erreicht dabei knapp 12 %. Zum Vergleich: Im Jahr 1995 gab es erst 2.925 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, was damals 8,1 % des Wohnungsbestands entsprach.

Im Jahr 1995 betrug der Anteil der **Eigentümerwohnungen** 8,3 % aller bewohnten WE. Durch die zwischenzeitlich hinzugekommenen Ein- und Zweifamilienhäuser dürfte dieser Anteil ebenfalls angestiegen sein. Genaue, aktuelle Angaben des Stat. Landesamts zur Aufteilung des Bestands der Stadt Görlitz in Mietwohnungen und Eigentümerwohnungen liegen allerdings nicht vor.

Weiterhin hat sich auch die Zusammensetzung des Bestands nach **Wohnungsgrößen** gewandelt. Aufgrund der in den 90er Jahren erfolgten Eingemeindungen ist hierbei nur der Vergleich ab 1999 möglich.

Im Zeitraum 1999 – 2008 ist über alle Wohnungsgrößen hinweg ein Rückgang der Anzahl der Wohnungen beobachtbar. Relativ gesehen war der Rückgang bei den kleinen Wohnungen (1 und 2- Raum-Wohnungen) mit – 4,5% am stärksten.

**Abb. 1: Veränderung des Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößen 1999 - 2008**



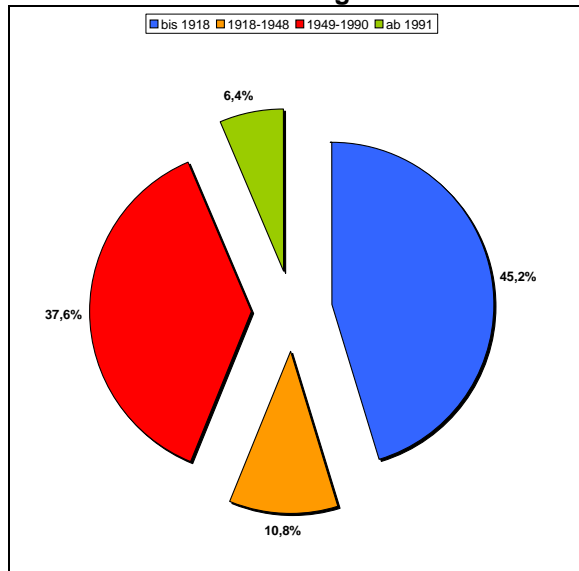
Quelle: Stat. Landesamt

Mit dem insgesamt, trotz Zunahme von Single-Haushalten, ablesbaren Trend zu größeren Wohnungen geht eine Zunahme des individuellen Wohnflächenkonsums einher. Gemäß GWZ `95 betrug die **Wohnfläche je Einwohner** 36,2 qm, im Jahr 2005 45,9 qm. Hierbei enthalten ist jedoch auch die Wohnfläche der leerstehenden Wohnungen. Es lässt sich einschätzen, dass unter Berücksichtigung des jeweiligen Leerstands die tatsächliche Wohnfläche je Einwohner in den bewohnten WE von ca. 30 qm auf 36 qm angestiegen ist.

Auf der Grundlage der GWZ `95 und der zwischenzeitlich erfolgten Bestandsveränderungen durch Neubau und Abriss lässt sich die Aufteilung des aktuellen Wohnungsbestands nach dem **Baualter** ableiten (Abb. 2). Demnach haben die bis 1918 gebauten Wohnungen mit 45,2 % den größten Anteil am Bestand. Aber auch die zu DDR-Zeiten errichteten Geschosswohnbauten haben einen relativ großen Anteil, so dass Görlitz nach der Stadtypologie der sog. Lehmann-Grube-Kommission als „Doppelstadt“ (Bestandsprägung durch Altbausubstanz *und* DDR-Geschosswohnbauten) bezeichnet werden kann. Die zwischenkriegszeitliche Wohnbebauung ist dagegen für Görlitz weniger typisch (Anteil = 10,8 %).

Die nach 1990 errichteten Wohnungen fallen mit einem Anteil von ca. 6,4 % nicht so ins Gewicht, wengleich sich der Anteil seit 1995, damals waren es erst 1,7%, erhöht hat. Aufgrund der Dominanz von freistehenden Eigenheimen in dieser Baualtersklasse ist dieser Bestand jedoch flächenhaft verbreitet, vor allem im Stadtteil Biesnitz (vgl. auch Karte Wohnbauformen im Anhang zum Fachkonzept 4.1).

**Abb. 2: Aktueller Wohnungsbestand nach Baualter (2007; in Prozent)**



Quelle: Statistisches Landesamt, eigene Berechnungen

Der **Sanierungsstand** der Wohngebäude ist nach Stadtgebieten und Baualtersklassen unterschiedlich. Bekanntlich war der Zustand der Bausubstanz zu Beginn der 90 er Jahre in den Altbaugebieten der Kernstadt besonders schlecht, weshalb hier die Sanierungs- und anderen Städtebaufördergebiete eingerichtet wurden. Hier hat sich seitdem der Sanierungsgrad deutlich verbessert (vgl. Tab. 3).

Bei den DDR-Neubausiedlungen ist der Sanierungsstand nach Stadtteilen unterschiedlich, wobei angemerkt sei, dass die Wohnblöcke, die nach 1990 nicht modernisiert wurden, hinsichtlich des Zustands der Bausubstanz und der Ausstattungsstandards nicht mit den unter heutigen Bedingungen kaum vermietbaren, unsanierten Altbauwohnungen verglichen werden können. Daher sind diese der Kategorie „teilsaniert“ zugeordnet.

**Tab. 3: Sanierungsstand der Mehrfamilienhäuser 2007 nach Stadtteilen (in Prozent)**

Stadtteil	unsaniert	teilsaniert	saniert
Königshufen	-	85,5 %	14,5 %
Weinhübel	-	14,4 %	85,6 %
Rauschwalde	3,0 %	30,2 %	66,8 %
Hagenwerder	-	-	100 %
Biesnitz (A-Thaer-Str.)	-	-	100 %
Hist. Altstadt	24,5 %	13,5 %	62,0 %
Nikolaivorstadt	25,8 %	5,6 %	68,6 %
Innenstadt	25,3 %	9,2 %	65,5 %
Südstadt	16,5 %	5,6 %	77,9 %

Quelle: Stadtverwaltung (Begehungen)

## Eigentümerstruktur

Der Anteil der Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand betrug gem. GWZ `95 im Jahr 1995 in Görlitz 91,7 % und liegt heute bei ca. 85 %.

Die Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands wird von verschiedenen Wohnungsmarkt-Akteuren bestimmt. Neben den beiden Großvermietern **WBG** (Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH = kommunales Wohnungsunternehmen) und **WGG** (Wohnungsgenossenschaft Görlitz eG) gibt es das kleinere Wohnungsunternehmen **GWG** (Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Görlitz eG) sowie die Vielzahl der privaten Kleineigentümer.

Weitere Wohnungsbestände, insgesamt knapp 1.300 WE, werden in den Stadtteilen Königshufen und Weinhübel von zwei Immobilienfonds gehalten, welche die Wohnungen der ehem. AUBIS übernommen haben. Es handelt sich hierbei um die **Bavaria Immobilien Trading GmbH** (mit etwas mehr als 500 WE in Königshufen) und um die **Thesaurus GmbH** (mit rd. 760 Wohnungen in Königshufen und Weinhübel; es gibt allerdings Hinweise darauf, dass die Thesaurus GmbH Ende letzten Jahres ihre Bestände an einen Schweizer Immobilienfonds veräußert hat). In der nachfolgenden Tabelle und in den Datenblättern im Anhang zu diesem Kapitel werden die beiden Fonds zusammen unter dem Namen „ehem. AUBIS“ aufgeführt.

In der Tabelle nicht dargestellt, hier aber noch zu erwähnen, sind die Eigentumswohnungen der Siedlung Hagenwerder (435 WE), die sich zu 15 Eigentümergemeinschaften zusammengeschlossen haben

Unter der Rubrik „sonstige“ sind in der Tabelle die insgesamt eher unbedeutenden Wohnungsbestände im Eigentum des Bundes sowie der Stadt Görlitz zusammengefasst. Die ca. 320 WE der Stadt machen dabei weniger als 1 % des gesamten Wohnungsbestands von Görlitz aus.

Tab. 4: Eigentumsstruktur des Wohnungsbestands 2005

	WBG	WGG	GWG	ehem. AUBIS	private Eigent.	sonstige	SUMME
<b>Rauschwalde</b>	795	1.123	223	-	1.831	18	<b>3.990</b>
<b>Biesnitz</b>	114	-	-	-	1.966	-	<b>2.080</b>
<b>Hist. Altstadt</b>	251	-	-	-	1.671	48	<b>1.970</b>
<b>Nikolaivorstadt</b>	159	-	-	-	851	-	<b>1.010</b>
<b>Innenstadt</b>	1.075	95	49	-	10.014	277	<b>11.510</b>
<b>Südstadt</b>	1.386	415	447	-	3.749	123	<b>6.120</b>
<b>Königshufen</b>	2.361	3.237	-	644	138	-	<b>6.380</b>
<b>Weinhübel</b>	1.431	1.004	88	654	643	-	<b>3.820</b>
<b>SUMME WE</b>	<b>7.572</b>	<b>5.874</b>	<b>807</b>	<b>1.298</b>	<b>20.863</b>	<b>466</b>	<b>36.880</b>

Quelle: Stadtverwaltung

Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand der Stadt Görlitz in 2005 (= 39.032 WE) haben die privaten Kleineigentümer mit rd. 59 % den größten Anteil, gefolgt vom Wohnungsbestand der WBG (Anteil = 19,4 %) und dem der WGG (Anteil = 15,1 %). Hinzuweisen ist darauf, dass diese beiden „institutionellen“ Wohnungsanbieter seit 2005 zusammen etwa 1.000 WE rückgebaut haben, wodurch sich ihr Anteil am Wohnungsbestand (zusammen etwa 1/3) bis heute etwas verringert hat.



Die Wohnungsbestände der WBG sind stärker über mehrere Stadtgebiete verteilt, als diejenigen der WGG. Die WBG hat dabei auch Wohnungen in der Innenstadt, die dort allerdings nur rd. 9 % des Bestands ausmachen und die z.T. auch randlich zur denkmalgeprägten Innenstadt gelegene Plattenbauten umfassen.

Unterschiede zwischen den beiden großen Görlitzer Wohnungsunternehmen bestehen in der Marktstrategie, soweit dies die typgleichen Wohnungsbestände in den äußeren Stadtteilen angeht. Während die WGG versucht, in erster Linie vollsanierte Wohnblöcke am Markt zu platzieren und auch bereits den Großteil ihrer Wohnungen in Weinhübel und Rauschwalde saniert hat, operiert die WBG stärker auch mit nur teilsanierten Blöcken.

Der Anteil der teilsanierten Bestände beider Unternehmen ist in Königshufen am größten (vgl. auch Tab. sowie die Datenblätter gem. Muster 4.2.02 im Anhang).

Die Nachfolgeunternehmen der AUBIS haben ihre Bestände ganz überwiegend voll saniert, auch in Königshufen (Ausnahme: die Wohnblöcke Fr.-Engels-Str. 33a – f, 35a – c in Weinhübel).

Den privaten Kleineigentümern gehören etwa 80 % der Altbaubestände der inneren Stadtteile, von denen rd. 2/3 saniert sind.

Die Kleineigentümer sind keine homogene Gruppe. Gemäß einer Befragung von ca. 1.100 privaten Kleineigentümern in insgesamt 10 ostdeutschen Städten, darunter auch Görlitz, durch die Institute IFS und IRS (2007), gehören beispielsweise rd. 40 % des Wohnungsbestands Eigentümern aus den alten Bundesländern, bei ca. 80 % der Altbauwohnungen erfolgte der Eigentumserwerb erst ab 1991 (überwiegend durch Kauf) und knapp 50 % der Eigentümer verfügte über nur 1 Haus, 28 % über 2 – 3 Häuser und 23 % über 4 Häuser und mehr.

Weitere Unterschiede bestehen z.B. bei der Höhe des Einkommens, das den Eigentümern zur Verfügung steht, bei der Bereitschaft zum Verkauf der Immobilie oder bzgl. der Investitionsbereitschaft (Abb. 3). Im Durchschnitt sind die ortsansässigen Hauseigentümer ökonomisch schlechter gestellt. Sie erzielen meist auch nur unterdurchschnittliche Mieten und haben oftmals, trotz vorhandenem Investitionsbedarf, keine Investitionspläne (vgl. IFS, IRS 2007).

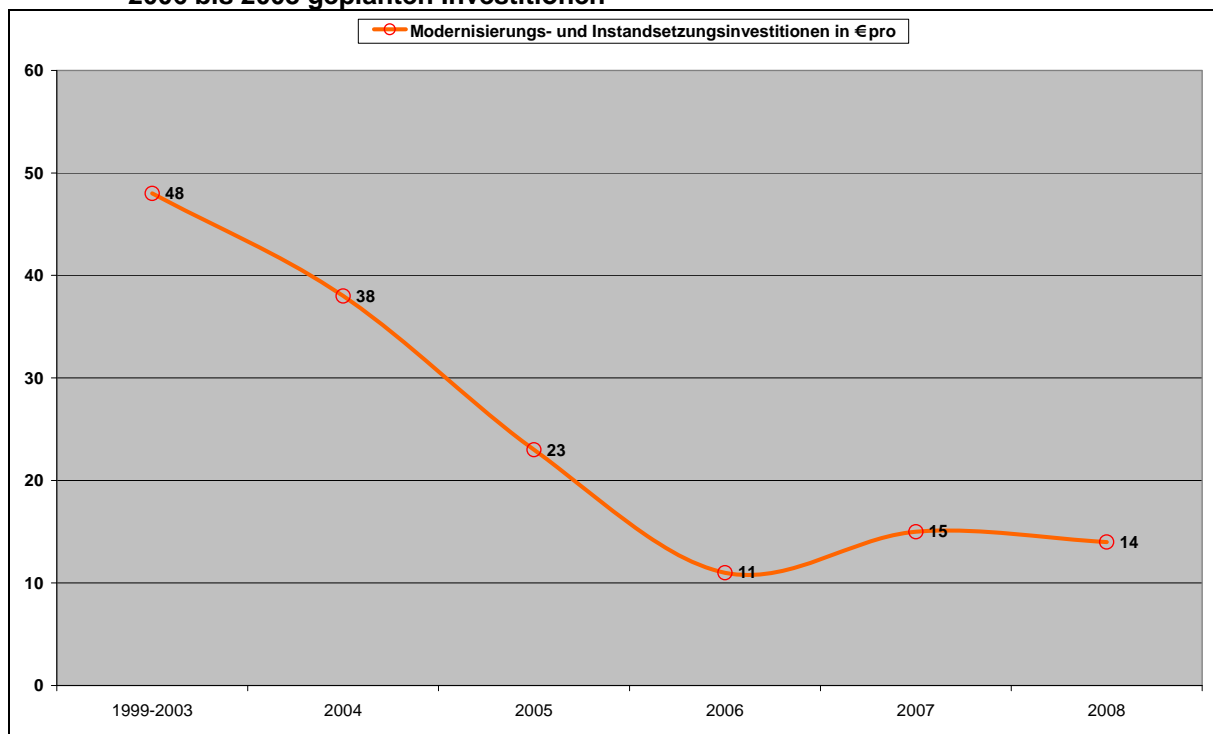
Diesem Typ von Immobilieneigentümern stehen diejenigen mit Wohnsitz in den westl. Bundesländern gegenüber, die zwar meist ökonomisch vergleichsweise gut ausgestattet sind, die aber überwiegend ebenfalls keine Investitionsabsichten mehr haben, da sie ihre Wohnungsbestände bereits saniert und modernisiert haben.

Die Restgruppe, also diejenigen Hauseigentümer, die wegen des vorhandenen Investitionsbedarfs für die nächsten Jahre tatsächlich Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen planen, macht in Görlitz, wie im Durchschnitt der untersuchten ostdeutschen Städte, nur noch etwa ein Drittel aller Privateigentümer aus. Die in allen Untersuchungsstädten zurückgegangene Investitionsbereitschaft zeigt die nachfolgende Abbildung.

Zumindest für Görlitz gibt es aber in jüngster Zeit Hinweise darauf, dass die Investitionsbereitschaft wieder zunimmt, ohne allerdings das Tempo der 90er Jahre wieder zu erreichen.

Die Studie belegt auch, dass die privaten Kleineigentümer, auch die wirtschaftlich schwächeren, derzeit zumeist keine Abrissabsichten haben, sondern sich eher in einer abwartenden Position sehen.

**Abb. 3: Entwicklung der von den Kleigentümern von 1999 bis 2005 durchgeführten und von 2006 bis 2008 geplanten Investitionen**



Quelle: IFS / IRS Kleigentümerbefragung 2007

### **Leerstand**

Bei Leerstandsangaben ist üblicherweise zu berücksichtigen, dass ein Teil der leeren Wohnungen umzugsbedingt zeitweise leer stehen. Diese Leerstände sind als sog. Fluktuationsreserve oder Mobilitätsreserve vom insgesamt erfassten Leerstand abzuziehen, da sie ein „normaler“ Bestandteil eines funktionierenden Wohnungsmarktes sind.

In einschlägigen Wohnungsmarktstudien wird meist eine Fluktuationsreserve von 3 – 5 % des Wohnungsbestands vom Leerstand abgezogen, bei „entspannten“ Wohnungsmärkten mit einem gegenüber der Nachfrage größeren Angebot an Wohnungen kann die Fluktuationsreserve höher angesetzt werden, weil viele Umzüge stattfinden. Laut aktuellem Wohnungsmarktbericht der SAB finden beispielsweise auch in Görlitz überdurchschnittlich viele Wohnungswechsel statt, so in 2005 12,8 Mieterwechsel je 100 Wohneinheiten.

Daher wird in den nachfolgenden Tabellen von der Brutto - Leerstandszahl durchschnittlich ca. 5 % des Wohnungsbestands abgezogen (bzw. als zusätzlicher Wohnungsbedarf in Ansatz gebracht; zur genauen Ableitung vgl. Musterblätter 4.2.03 im Anhang), wodurch man den effektiven Wohnungsleerstand (das „Wohnungsüberangebot“) erhält.

Nun ist es nachweislich so, dass die Umzugshäufigkeit in der Kernstadt wesentlich größer ist als in den äußeren Stadtteilen in Plattenbauweise, so dass die Fluktuationsreserve in der Kernstadt abweichend vom Durchschnittswert für Görlitz höher angesetzt wird (für die Innen- u. Altstadt auf 10 %, für die Südstadt auf 7,5 %), dagegen für die äußeren Stadtteile auf 3 % abgesenkt wird.

Der Leerstand hat in den 90er Jahren zugenommen. In den letzten Jahren nimmt er jedoch gesamtstädtisch ab. Der Bruttowohnungsleerstand betrug im Bezugsjahr für dieses INSEK (2005) 21,1 %, der effektive Leerstand (Wohnungsüberangebot) 17,1 % (= 6.690 leere WE). Bis 2007 hat sich der Leerstand weiter reduziert, auf 19,5 % bzw. 15,5 %.

Bereits als Folge des Wegzugs der Bevölkerung zu DDR-Zeiten von den inneren in die neu errichteten äußeren Stadteile Königshufen, Weinhübel u. Rauschwalde war der Wohnungsleerstand in der Innen- und Altstadt 1990 sehr hoch. Daher ist hier auch heute noch der Leerstand überdurchschnittlich (vgl. nachfolgende Tabelle 4 sowie Karten „Leerstand 2007“ u. „Leerstandsentwicklung 2004-2007“). Er nimmt in der Kernstadt aber seit einigen Jahren kontinuierlich ab und beträgt als effektiver Leerstand für den Stadtteil Innenstadt z.B. 2007 27,9 %.

Die äußeren Stadteile in Plattenbauweise hatten noch Mitte der 90er Jahre praktisch keinen Wohnungsleerstand. Aufgrund der rückläufigen Bevölkerungszahlen hat sich aber auch hier, besonders in Königshufen, zwischenzeitlich ein merklicher Wohnungsleerstand aufgebaut. Allein der mittlerweile durchgeführte Stadtumbau in Form von Rückbau verhindert derzeit, dass der Leerstand nicht noch weiter anwächst.

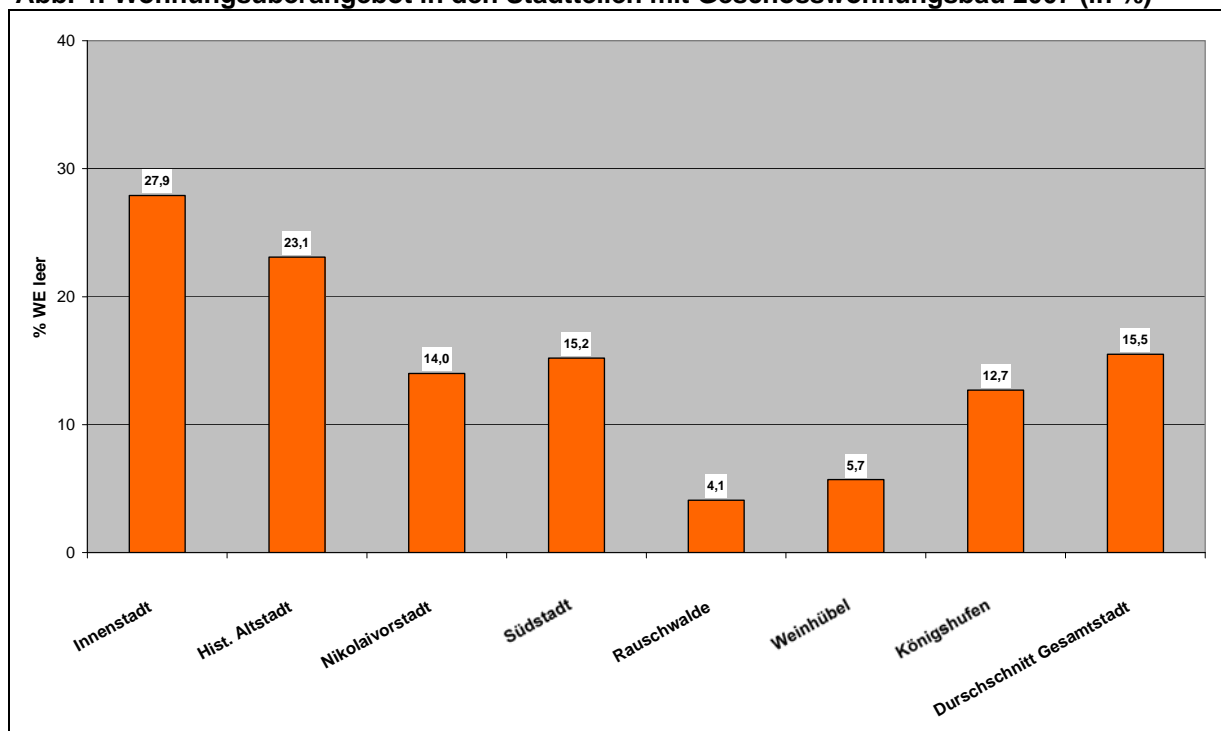
Da in den inneren Stadtteilen die privaten Eigentümer den weitaus größten Anteil am Wohnungsbestand haben, stellen sie hier auch das Gros der leerstehenden Wohnungen. Relativ gesehen ist jedoch die Leerstands betroffenheit etwas geringer als diejenige der WBG.

In den äußeren Stadtteilen haben die beiden großen Wohnungsunternehmen WBG und WGG auch die größten Bestände an leerstehenden Wohnungen, die WGG dabei sogar etwas mehr als die WBG (vgl. Datenblätter im Anhang).

Was die in der Tabelle nicht aufgeführten, dörflich geprägten Ortsteile angeht, so haben diese nur einen geringen Bestand an Geschosswohnbauten und auch einen geringen Wohnungsleerstand (unter 5 %). Leerstände betreffen in diesen Ortsteilen eher die Nichtwohngebäude, v.a. die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude.

Eine Ausnahme hiervon stellt die Geschosswohnsiedlung in Hagenwerder dar, von deren rd. 430 WE schätzungsweise rd. 70 leer stehen.

**Abb. 4: Wohnungsüberangebot in den Stadtteilen mit Geschosswohnungsbau 2007 (in %)**



Quelle: Leerstandserfassung Stadtverwaltung, eigene Berechnungen gem. Arbeitshilfe INSEK

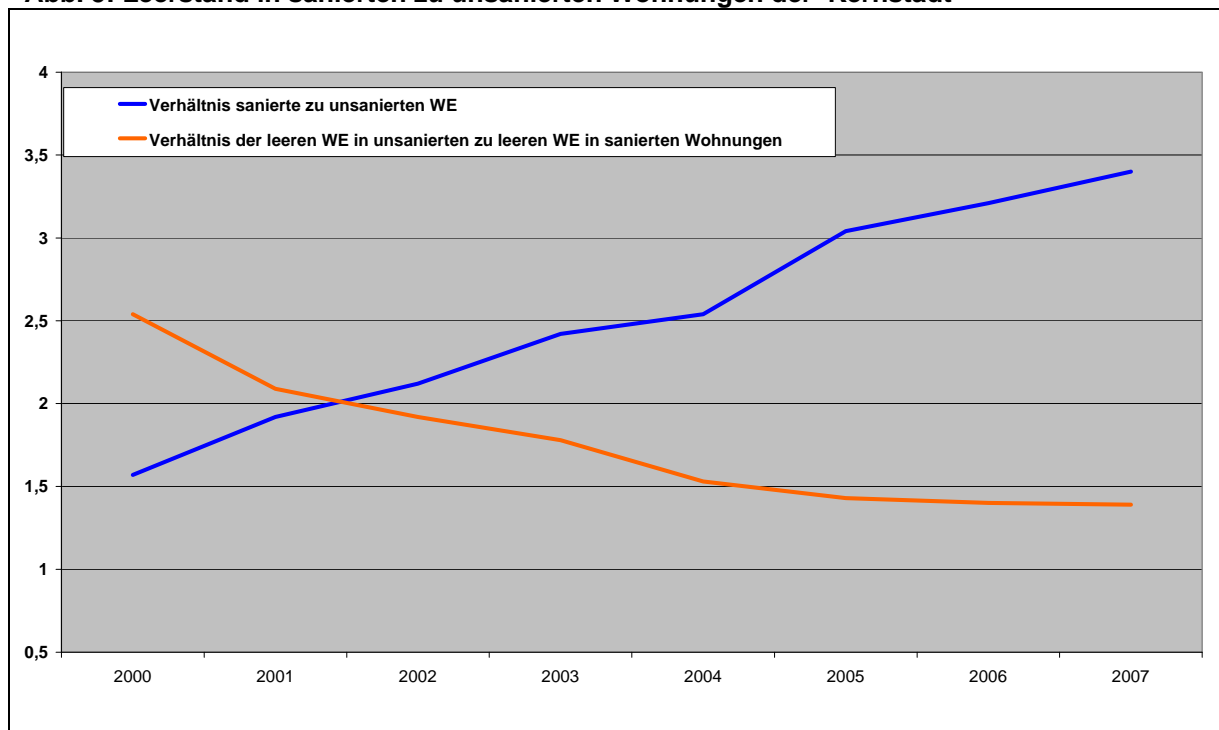
Von grundlegender Bedeutung für die Beurteilung vor allem der innerstädtischen Wohnungsleerstände ist der Sanierungsstand der Häuser. Im Bezugsjahr 2005 war der Wohnungsbestand der Kernstadt (Stadtteile Innenstadt, Altstadt, Südstadt) zu 75,6 % saniert (bzw. teilsaniert), entsprechend zu 24,4 % unsaniert. In diesem Jahr waren aber 58,8 % der insgesamt 6.234 leer stehenden Wohnungen (Brutto-Leerstand) unsaniert.

Bei dynamischer Betrachtung lassen sich zwei gegenläufige Trends festzustellen (vgl. Abb. 5). Einerseits wächst in den Jahren 2000 - 2007 in der Kernstadt mit dem Fortschreiten der Sanierungstätigkeit, sekundär auch durch den Rückbau von unsanierten Wohngebäuden v.a. in der Südstadt, die Anzahl der sanierten Gebäude der Kernstadt weiter an, während die Zahl der unsanierten weiter abnimmt. Kamen im Jahr 2000 auf eine unsanierte Wohnung nur etwas mehr als 1,5 Wohnungen, die bereits saniert (bzw. teilsaniert) waren, so liegt diese Relation in 2007 bereits deutlich über 3.

Aufgrund der Zunahme der sanierten Wohnungen hat allerdings auch der Leerstand in den sanierten Wohnungen zugenommen, zumindest bis zum Jahr 2004. Im Jahr 2000 gab es in den genannten drei Stadtteilen zusammen ca. 1.900 sanierte Wohnungen, die leer standen, 2004 rd. 2.600, und in 2007 2.400 WE (brutto).

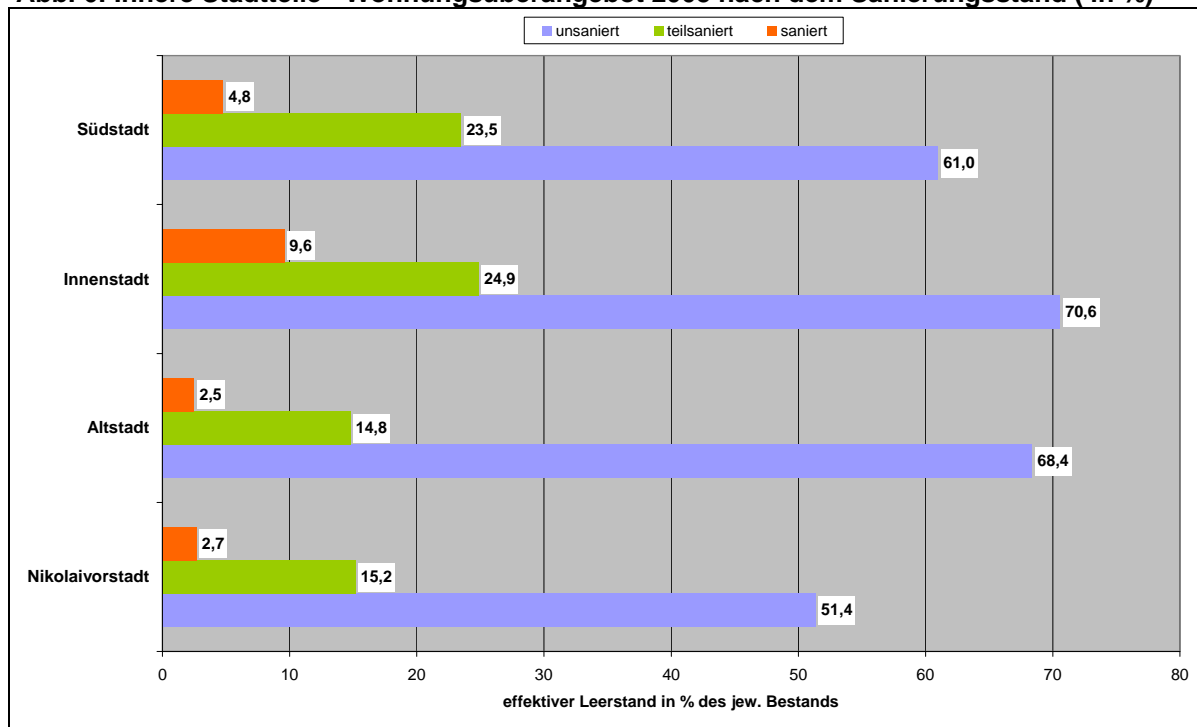
Relativ stärker als in den sanierten hat im Zeitraum 2000 - 2007 allerdings der Leerstand in den unsanierten Wohngebäuden zugenommen, weshalb die in der Abbildung orange markierte Relation abnimmt. Entfielen im Jahr 2000 auf eine leere unsanierte noch etwa 2,5 sanierte Wohnungen, die leer standen, so betrug dieser Quotient 2007 weniger als 1,5. Man kann also feststellen, dass sich der Leerstand tendenziell auf die unsanierten Wohnungsbestände verlagert, auch wenn die Anzahl der unsanierten Wohnungen weniger wird.

**Abb. 5: Leerstand in sanierten zu unsanierten Wohnungen der Kernstadt**



Quelle: Leerstandserfassungen der Stadtverwaltung, eigene Berechnungen

**Abb. 6: Innere Stadtteile - Wohnungsüberangebot 2005 nach dem Sanierungsstand ( in % )**



Quelle: Leerstandserfassung Stadtverwaltung, eigene Berechnungen gem. Arbeitshilfe INSEK

Für das Bezugsjahr 2005 zeigt die Abbildung 6, dass das (effektive) Wohnungsüberangebot in den unsanierten Gebäuden bei allen inneren Stadtteilen klar am höchsten ist. Bei den teilsanierten Wohngebäuden ist die Leerstandsquote bereits deutlich niedriger und bei den sanierten liegt sie im Falle der Stadtteile Altstadt und Nikolaivorstadt nur wenig über der Fluktuationsreserve. Mit knapp 10 % Wohnungsüberangebot ist allenfalls die Innenstadt auch bei sanierten Gebäuden von einem höheren Leerstand betroffen.

### **Entwicklung der Wohnkosten**

Die Betriebskosten für das Wohnen sind in den letzten Jahren auch in Görlitz gestiegen. Dies gilt insbesondere für die warmen Nebenkosten (vgl. Musterblatt 4.2.04 im Anhang). Vor allem als Folge der Preisentwicklung auf den Energiemärkten ist bei den Wohnkosten eine weiter steigende Tendenz zu erwarten.

Aufgrund der Wohnungsleerstände ist allerdings derzeit das Niveau der Mietkosten in Görlitz, dies zeigen auch entsprechende bundesweite Erhebungen, als vergleichsweise niedrig anzusehen. Auch bestehen hinsichtlich der Quadratmeterpreise für das Wohnen kaum Unterschiede zwischen den äußeren Stadtteilen in Plattenbauweise und den innerstädtischen sanierten Altbauwohnungen. Unterschiede resultieren eher aus der Tatsache, dass die Wohnungen in der Kernstadt bei gleicher Raumzahl oftmals größer sind als in den äußeren Stadtteilen und demzufolge die absoluten Mietkostenbelastungen höher sind.

Bei Neuvermietungen beträgt die monatliche Durchschnittsmiete (kalt) für eine sanierte 3-Raum-Wohnung in der Innenstadt ca. 4 €/qm. In der Nikolaivorstadt und der Südstadt beträgt der Quadratmeterpreis 4 - 4,50 €/qm, in der Altstadt durchschnittlich 4,50 €.

In der Kernstadt von Görlitz sind die Preisspannen für Mietwohnungen generell eher gering. So gibt es hier kaum Wohnungen, deren Quadratmeterpreis über 5 €/qm liegt (vgl. IFS/IRS-Kleineigentümergebefragung 2007).

Aus sozialer bzw. Bewohnersicht positiv zu werten ist die Tatsache, dass die Wohnungsmieten in Görlitz nicht nur vom absoluten Niveau her, sondern auch in Relation zu den verfügbaren Einkommen noch als günstig zu bezeichnen sind. So lag gem. Sächsischem Sozialbericht 2006 in Görlitz die relative Einkommensbelastung der Bevölkerung durch Wohnungsmieten 14 % unter dem Durchschnitt des Freistaats; nur in Plauen war sie mit 20 % unter dem Landesdurchschnitt noch günstiger.

### 1.3 Fazit

Auch in Görlitz ist es im Gefolge der Wende zu grundlegenden Wandlungen auf dem Wohnungsmarkt gekommen. Neben den Veränderungen der Eigentumsstrukturen ist es v.a. auch zu einem starken Anstieg der Neubautätigkeit gekommen, die sowohl die Errichtung von Eigenheimen als auch die Rekonstruktion / Sanierung von Altbauten, wie auch von zu DDR-Zeiten errichteten Wohnblöcken beinhaltet. Dadurch ist es insgesamt zu einer gravierenden Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse gekommen. Wohnungsknappheit gibt es, zumindest in quantitativer Hinsicht, nicht mehr.

Da gleichzeitig aber die Einwohnerzahlen der Stadt abnahmen, resultierte hieraus ein beträchtlicher Überhang an Wohnungen, oder anders gesagt: der bereits zu DDR-Zeiten vorhandene Wohnungsleerstand hat sich bis zu Beginn dieses Jahrzehnts noch einmal annähernd verdoppelt. Der Leerstand ist dabei immer noch in den inneren Stadtteilen am höchsten, er nimmt hier aber tendenziell ab, da diese Altbaugelände durch die großen Sanierungsfortschritte deutlich attraktiver geworden sind, insbesondere für Zuziehende von außerhalb (s. Kap. 3).

Allerdings ist nicht nur die Neubautätigkeit auf dem Sektor der Ein- und Zweifamilienhäuser in den letzten Jahren rückläufig, sondern auch die Sanierungstätigkeit in den Altbaubeständen.

Zur Reduzierung der Wohnungsleerstände und der Wiederherstellung des Gleichgewichts auf dem Wohnungsmarkt ist auch in Görlitz im Rahmen des „Stadtumbau Ost“ nach der Jahrtausendwende ein Rückbau von überzähligen Wohnungen angelaufen, der erste positive Wirkungen erkennen lässt, z.B. für die Konsolidierung einzelner Wohnungsmarkttakteure, namentlich der großen Wohnungsunternehmen. In den äußeren Stadtteilen nimmt der Wohnungsleerstand derzeit, trotz der anhaltenden Einwohnerverluste, rückbaubedingt nicht weiter zu.

Auch Görlitz ist vor die Aufgabe gestellt, die weitere Entwicklung des Wohnmarkts nicht sich selbst zu überlassen, sondern durch eine an den Zielen der Stadtentwicklung orientierte Prioritätensetzung aktiv zu beeinflussen.

## 1.4 Prognose des Wohnungs- und Rückbaubedarfs

Die Ableitung der künftigen Wohnbedarfsentwicklung und die Bestimmung des notwendigen Rückbauvolumens in Görlitz erfolgt gemäß Musterblatt 4.2.03 der Arbeitshilfe INSEK (vgl. Datenblätter „Ermittlung Rückbaubedarf“ im Anhang des Kapitels). Bezugs- bzw. Ausgangsjahr der Prognose ist das Jahr 2005. Hinweise zu den einzelnen Schritten der Ermittlung enthalten die entsprechenden Datenblätter im Anhang zu diesem Kapitel. Dort sind auch die Ergebnisse für die Stadtteile in ihrer jeweiligen Ableitung dargestellt.

### **Wohnungsbestandsveränderungen durch Neubau**

Im Grundprinzip resultiert die Entwicklung des Wohnungsleerstands aus dem Abgleich der Veränderung des Wohnungsbestands mit derjenigen der wohnungsnachfragenden Haushalte. Die künftige Veränderung des Wohnungsbestands hängt dabei auch von den Annahmen über die Neubautätigkeit im Prognosezeitraum ab.

In den letzten Jahren hat sich die Neubautätigkeit abgeschwächt und bewegt sich in der Größenordnung von durchschnittlich etwa 50 WE, die jedes Jahr durch Neubau dem Wohnungsbestand hinzugefügt werden. Zum Vergleich: im Jahr 1998 beispielsweise gab es in Görlitz in 156 neuen Wohngebäuden 348 fertiggestellte Wohnungen.

Weitere Hinweise auf das Neubauvolumen bis 2020 ergeben sich aus der Anzahl der im Stadtgebiet vorhandenen **Baulücken** sowie den in den Bebauungsplangebieten noch freien Grundstücke für eine Wohnnutzung.

Als Baulücken wurden alle Grundstücke im Stadtgebiet erfasst, die sich aufgrund des Parzellenzuschnitts, der Umgebungsbebauung und stadtstruktureller Überlegungen für eine Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern eignen.

**Tab. 5: Anzahl potenzieller Baulücken**

<b>Stadtgebiet (Stadtteil)</b>	<b>Baulücken für Einfamilienhäuser</b>	<b>Baulücken für Mehrfamilienhäuser</b>
Dörflich geprägte Ortsteile	52	-
Stadtteile Biesnitz u. Rauschwalde	122	-
Stadtteile Königshufen u. Weinhübel	50	-
Innere Stadtteile (Nikolaivst., Altstadt, Innenstdt, Südsdt)	49	20
<b>Summe</b>	<b>273</b>	<b>20</b>

Quelle: Stadtverwaltung

Bei einer angenommenen tatsächlichen Verfügbarkeit von 50 % der Baulücken ergibt sich ein Baulandangebot von ca. 137 EFH- und 10 MFH- Grundstücken, was einem Neubau von schätzungsweise 250 Wohneinheiten entspricht.

Hinzu kommen die noch freien Baugrundstücke in den Bebauungsplangebieten, die ein Neubaupotenzial von rd. 350 WE darstellen. Insgesamt stehen also Neubaugrundstücke für ca. 600 WE zur Verfügung, bzw. innerhalb des Prognosezeitraums durchschnittlich 50 Wohnungen jährlich.

Diese 50 WE pro Jahr werden auch der unten folgenden Ableitung des künftigen gesamtstädtischen Rückbaubedarfs zugrunde gelegt. Vor allem für die Ableitung der Rückbaubedarfe in den Stadtteilen haben die jeweiligen Größenordnungen des Neubaus aber nur eine geringe Bedeutung.



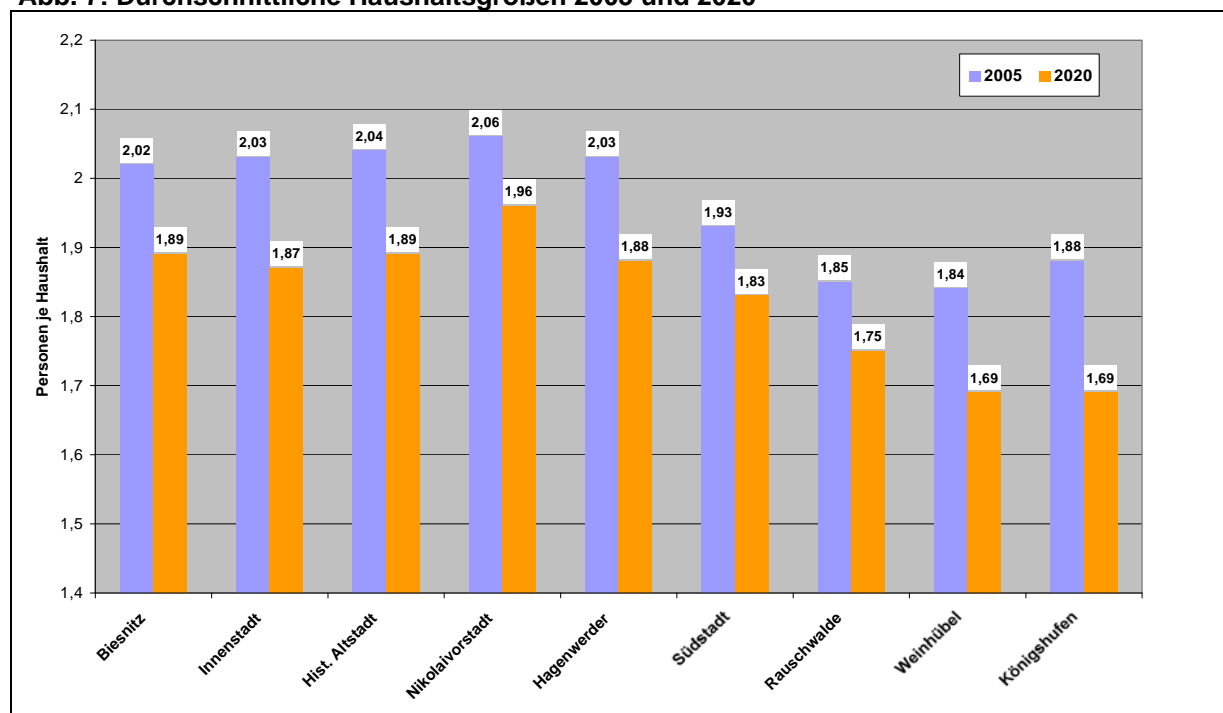
## Entwicklung der Zahl der Haushalte bis 2020

Bedeutsamer als der Neubau ist für die Abschätzung des künftigen Wohnungs- bzw. Rückbaubedarfs die künftige Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte. Neben den demographischen Tendenzen wird die Entwicklung der Haushalte auch von gesellschaftlichen Faktoren beeinflusst, wie z.B. dem Trend zur Singularisierung, wobei dieser wiederum auch in Abhängigkeit von der Entwicklung der Altersstruktur einer Bevölkerung steht.

Vor allem als Folge des altersstrukturellen Wandels nimmt die Anzahl der Personen pro Haushalt auch in Görlitz im Prognosezeitraum weiter ab, allerdings mit im Zeitablauf etwas reduzierter Geschwindigkeit. Der Durchschnittswert der Personen / Haushalt sinkt demnach von 1,95 in 2005 auf voraussichtlich 1,90 in 2010, auf 1,85 in 2015 und auf 1,81 in 2020 (vgl. Musterblatt 4.2.03 im Anhang).

Dabei zeigen sich relativ ausgeprägte Unterschiede auf Stadtteilebene. So haben die inneren Stadtteile derzeit zumeist noch mehr als 2 Personen / Haushalt. Die Haushaltsgrößen der Stadtteile Königshufen, Weinhübel und Rauschwalde liegen dagegen bereits heute unter 1,9 Personen je Haushalt (vgl. nachfolgende Abb.7).

**Abb. 7: Durchschnittliche Haushaltsgrößen 2005 und 2020**



Quelle: Statistisches Landesamt, Kommunale Statistikstelle, eigene Berechnungen

Aus der Verringerung der Haushaltsgrößen resultiert für die Stadt Görlitz insgesamt, trotz der noch abnehmenden Bevölkerung, ein Bedarf für zusätzliche Wohnungen (bzw. Nutzung bislang leerstehender Wohnungen), bis zum Jahr 2020 in einer Größenordnung von 1.125 WE (2005 = 30.804 Haushalte; 2020 = 31.929 Haushalte).

Im Falle der vom Wohnungsleerstand betroffenen Stadtteile Königshufen, Weinhübel und Rauschwalde ist der Bevölkerungsrückgang allerdings so stark, dass der Effekt der Haushaltsverkleinerung nicht zum Tragen kommt und die Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte bis 2020 weiter abnimmt und der Leerstand ohne Rückbau wieder zunimmt. (vgl. nachfolgende Tabelle 6).

Die relative Abnahme der Zahl der Haushalte wird nach dieser Prognose mit rd. 1/4 auch in Hagenwerder beträchtlich ausfallen. Einschränkend muss hierzu allerdings gesagt werden, dass bei einem kleinen Ortsteil wie Hagenwerder aus statistischen Gründen die Prognoseunsicherheit ziemlich hoch ist. Hinzu kommt, dass im Zusammenhang mit dem Berzdorfer See künftig positive Auswirkungen denkbar erscheinen, die in dieser Prognose nicht berücksichtigt sind.

Aufgrund ihrer Kleinheit wird auch für die übrigen, dörflich geprägten Ortsteile auf eine Wiedergabe von Einzelergebnissen der Haushaltsprognose verzichtet. Es lässt sich hier aber zumindest summarisch mitteilen, dass für diese Ortsteile im Prognosezeitraum alles in allem keine gravierenden Veränderungen bzgl. der Anzahl der Haushalte zu erwarten sind.

**Tab.6: Stadtteile mit prognostizierter Abnahme der Haushalte bis 2020**

Stadtteil	Haushalte 2005	Haushalte 2020	Abnahme in %
Königshufen	5.294	4.246	- 19,8
Weinhübel	3.511	2.759	- 21,4
Rauschwalde	3.679	3.230	- 12,2
Hagenwerder	504	380	- 24,6

Quelle: Statistisches Landesamt, Kommunale Statistikstelle, eigene Berechnungen

Entsprechend den im Vergleich günstigeren Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung ist die künftige Haushaltsentwicklung in den inneren Stadtteilen mit einem positiven Vorzeichen versehen, so dass es in diesen Stadtteilen voraussichtlich zu einem mehr oder weniger starken Abbau der vorhandenen Wohnungsleerstände kommen wird.

**Tab. 7: Stadtteile mit prognostizierter Zunahme der Haushalte bis 2020**

Stadtteil	Haushalte 2005	Haushalte 2020	Zunahme in %
Hist. Altstadt	1.338	1.664	24,4
Innenstadt	7.300	9.690	32,7
Nikolaivorstadt	797	973	22,1
Südstadt	4.729	4.957	4,8

Quelle: Statistisches Landesamt, Kommunale Statistikstelle, eigene Berechnungen

Nicht mehr so stark wie in den vergangenen Jahren, aber immerhin noch um rd. ¼, wird die Anzahl der Haushalte im Stadtteil Biesnitz zunehmen. Der Stadtteil hat keinen nennenswerten Wohnungsleerstand, so dass er bei der Ableitung des bis 2020 erforderlichen Rückbaus nicht betrachtet werden muss.

### **Zielwerte für den Leerstand**

Bestandteil der Ableitung des Rückbauvolumens nach dem Muster 4.2.03 der Arbeitshilfe (vgl. Musterblätter im Anhang) ist die Festlegung des anzustrebenden Wohnungsleerstands, jeweils für die Jahre 2010, 2015 und 2020. Durch die Einfügung eines Zielwertes für den Wohnungsleerstand ist die Berücksichtigung von Rahmenbedingungen des Rückbaus und weiteren Besonderheiten, z.B. der Stadtstruktur, in der Ableitung möglich.

Für die Festlegung der Zielwerte des Wohnungsleerstands (gesamtstädtisch und stadtteilbezogen) im Rahmen dieses INSEK waren folgende Überlegungen und Annahmen maßgeblich:

- grundsätzlich wird angestrebt, bis 2020 in etwa ein Gleichgewicht zwischen Angebot u. Nachfrage auf dem Görlitzer Wohnungsmarkt zu erreichen. Das bedeutet, dass der Brutto-Wohnungsleerstand im Jahr 2020 nicht wesentlich über der marktüblichen Fluktuationsreserve von 5 % und deutlich niedriger als heute liegen soll. Als Zielwert wird ein Leerstand (brutto) von 7,5 % angesetzt.
- die Tatsache, dass die Zielwerte des Wohnungsleerstands etwas höher als die Fluktuationsreserve ausgewiesen werden, hängt einerseits mit den besonderen städtebaulichen Anforderungen zusammen. Vor allem in der Kernstadt mit ihren denkmalgeschützten Altbauten soll ein Abriss von leerstehenden Wohnungen nur in Ausnahmefällen erfolgen (vgl. Kap. 4.1).
- im Falle der äußeren Stadtteile in Plattenbauweise resultieren die Zielwerte oberhalb der Fluktuationsreserve aus den Erfahrungen bei der konkreten Durchführung des Rückbaus in den letzten Jahren. So gab es Verzögerungen und Blockaden, u.a. deshalb, weil Bewohner von zum Abriss vorgesehenen Wohnblöcken erst im Rahmen eines komplizierten Umzugsmanagements umgesetzt werden können. Es wird hier eingeschätzt, dass sowohl aufgrund der nicht so schnellen Leerstandszunahme als auch wegen der Hemmnisse bei der praktischen Durchführung der Rückbaumaßnahmen, die Abrissgeschwindigkeit gegenüber den Jahren zuvor nicht wesentlich gesteigert werden kann.
- umgekehrt wird in diesem INSEK aber auch davon ausgegangen, dass der Abriss von überzähligen Wohnungen über den gesamten Prognosezeitraum prinzipiell fortgesetzt werden kann und im Mittel der Jahre das bisherige Abrisstempo beibehalten werden kann. Dies setzt u.a. natürlich voraus, dass die Rahmenbedingungen einigermaßen konstant bleiben und das Programm Stadtumbau Ost über das Ende der jetzigen Förderperiode in 2013 verlängert wird.
- da in den inneren Stadtteilen die Fluktuationsreserve aufgrund der häufigeren Umzüge höher als im gesamtstädtischen Mittel liegt, ist auch der Zielwert für den Wohnungsleerstand hier höher anzusetzen. Für die Innenstadt wird beispielsweise bei einer Fluktuationsreserve von 10 % eine Leerstandsquote von 12,5 % als Zielwert angesetzt (siehe Tabelle 8).

Die nachfolgend aufgeführten Zielwerte des Wohnungsleerstands für die Jahre 2010, 2015 und 2020 haben die Leerstandsentwicklung in den Stadtteilen sowie die genannten Annahmen zur Grundlage. Sie sollten allenfalls als grobe Orientierung und nicht als genaue Vorgabe für die jahres- und stadtteilgenaue Abrissplanung angesehen werden. So ist es sehr wohl denkbar (und möglich), dass beispielsweise im Stadtteil X der Zielwert für den Leerstand im Jahr 2010 erst 2013 erreicht wird, in den Jahren darauf durch einen verstärkten Rückbau der Zielwert für das Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2020 aber erreicht wird.

Eine Besonderheit stellt der Stadtteil Nikolaivorstadt dar. Entsprechend der prognostizierten Haushaltsentwicklung ergibt sich für 2020 kein Leerstand mehr, so dass ein entsprechender Zielwert überflüssig wäre.

**Tab. 8: Zielwerte des Wohnungsleerstands (Leerstandsquote brutto in Prozent)**

Stadtteil	Leerstandsquote 2005	2010	2015	2020
Königshufen	17,0	16,0	11,0	5,5
Weinhübel	8,1	10,0	8,0	5,5
Rauschwalde	7,8	11,0	7,5	5,5
Hist. Altstadt	32,1	28,5	22,0	14,0
Innenstadt	36,6	28,0	21,0	12,5
Nikolaivorstadt	21,1	15,0	7,5	-
Südstadt	22,7	20,0	15,0	10,0
Hagenwerder	11,6	14,0	9,0	5,5
Görlitz insgesamt	21,1	18,0	13,0	7,5

Quelle: eigene Berechnungen

### **Mengengerüst des künftigen Rückbaubedarfs**

Im Ergebnis der Ableitung gemäß Arbeitshilfe INSEK ergibt sich unter Einbezug der Zielwerte des Wohnungsleerstands das folgende Mengengerüst für den erforderlichen Rückbau leerstehender Wohnungen in Görlitz und seinen Stadtteilen (Tab. 9).

Bezugsjahr der Ableitung des künftigen Rückbaubedarfs ist das Jahr 2005. Die Aufteilung der Rückbauvolumina auf die drei 5-Jahreszeiträume bis 2020 sind den Datenblättern im Anhang zu entnehmen.

Da seit 2005 ja bereits Abrisse erfolgt sind, in 2006 und 207 wurden 904 Wohnungen rückgebaut, reduziert sich die bis 2020 noch rückzubauende Anzahl an Wohnungen entsprechend. Es beträgt mit Stand Ende 2007 rd. 4.200 WE.

In der Tabelle enthalten sind insgesamt 240 WE, die den aufgeführten Stadtteilen nicht einzeln zugeordnet wurden und z.T. auch eventuell erforderliche Abrisse in untergeordneter Größenordnung in den dörflich geprägten Ortsteilen umfassen.

**Tab. 9: Mengengerüst für den Rückbau von Wohnungen bis 2020 (WE, gerundet)**

Stadtteil	Rückbau bis 2020 (Bezugsjahr = 2005)	in 2006 u. 2007 bereits rückgebaut	bis 2020 daher noch rückzubauen (gerundet)
Königshufen	1.920	328	1.590
Weinhübel	930	-	930
Rauschwalde	660	87	570
Hist. Altstadt	40	6	30
Innenstadt	440	335	100
Nikolaivorstadt	60	10	50
Südstadt	640	138	500
Hagenwerder	170	-	170
nicht näher lokalisiert	240	-	240
<b>Görlitz insgesamt</b>	<b>5100</b>	<b>904</b>	<b>4.200</b>

Quelle: eigene Berechnungen

Neben der Frage, wie hoch die absolute Anzahl des Abrissbedarfs in den Stadtteilen Zahl anzusetzen ist, interessiert auch das jeweilige Verhältnis des Abrissvolumens zum vorhandenen Bestand an Wohnungen (vgl. nachfolgende Abbildung 8).

Bezogen auf den Bestand von 2007 fällt in relativer Hinsicht mit knapp 30 % des Bestands der Abrissbedarf in Hagenwerder am größten aus. Bei diesem Ortsteil ist allerdings auf die oben bereits genannten Unsicherheiten der künftigen Entwicklung hinzuweisen.

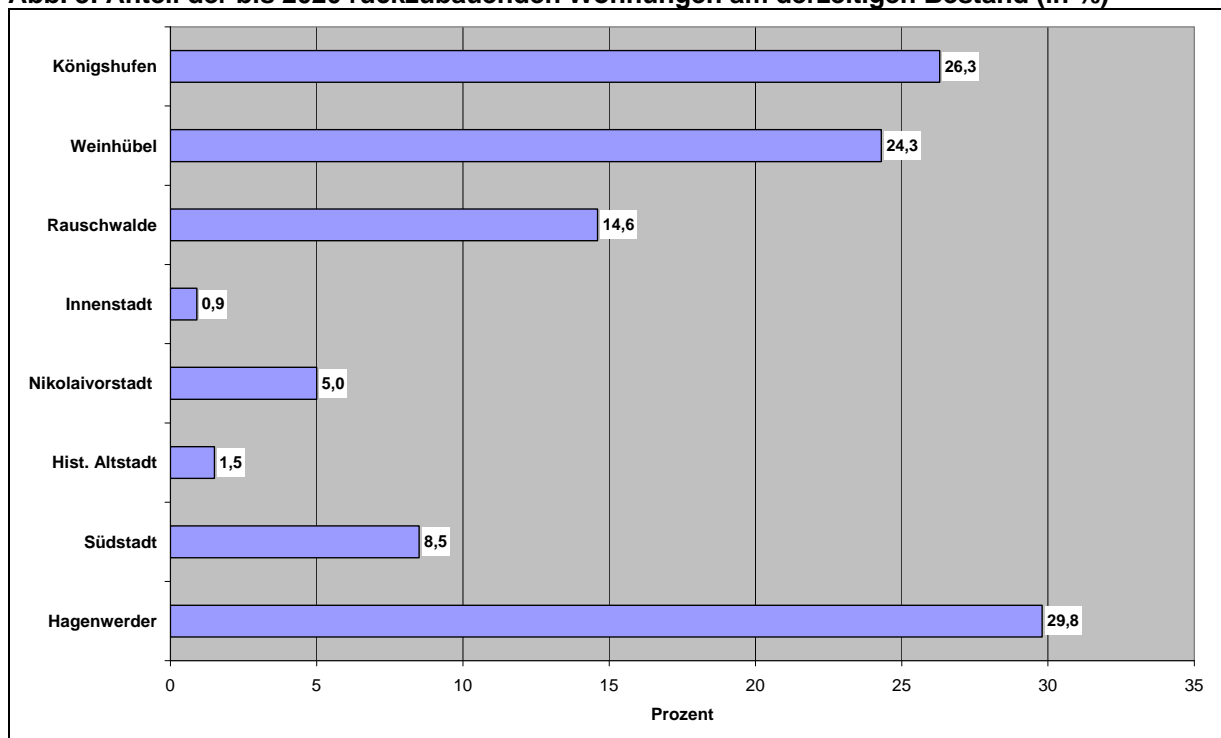
Unter den größeren Stadtteilen haben Königshufen und Weinhübel mit etwa 1 / 4 des jetzigen Bestands die größte „Abrisslast“, die Innenstadt und die Altstadt die geringste.

Da das Schwergewicht des Rückbaus auf den äußeren Stadtteilen liegt, haben die großen Wohnungsunternehmen auch den größten Anteil daran. Bezogen auf die Stadtteile Königshufen, Weinhübel und Rauschwalde entfallen (in etwa zu gleichen Anteilen) auf die WBG und die WGG zusammen über 80 % des Rückbauvolumens bis 2020, wobei die WGG in Königshufen mehr Wohnungen zum Rückbau hat, dafür die WBG in Weinhübel und Rauschwalde.

Nach Durchführung des Rückbaus bis 2020 hätten die beiden Wohnungsunternehmen ihren ursprünglichen Wohnungsbestand in diesen 3 Stadtteilen jeweils um nicht ganz 30 % reduziert.

Auch die GWG hat in den zurückliegenden Jahren Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen und geht davon aus, dass sie im Zeitraum bis 2020 aufgrund der Leerstandsentwicklung bis zu einem Viertel ihres jetzigen Wohnungsbestands rückbauen wird. Eine ähnliche Größenordnung der Bestandsreduzierung muss für die Nachfolgeunternehmen der ehem. AUBIS-Bestände angenommen werden, auch wenn hierzu noch keine Äußerungen vorliegen.

**Abb. 8: Anteil der bis 2020 rückzubauenden Wohnungen am derzeitigen Bestand (in %)**



Quelle: eigene Berechnung

## Einschätzung künftiger Lebens- und Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

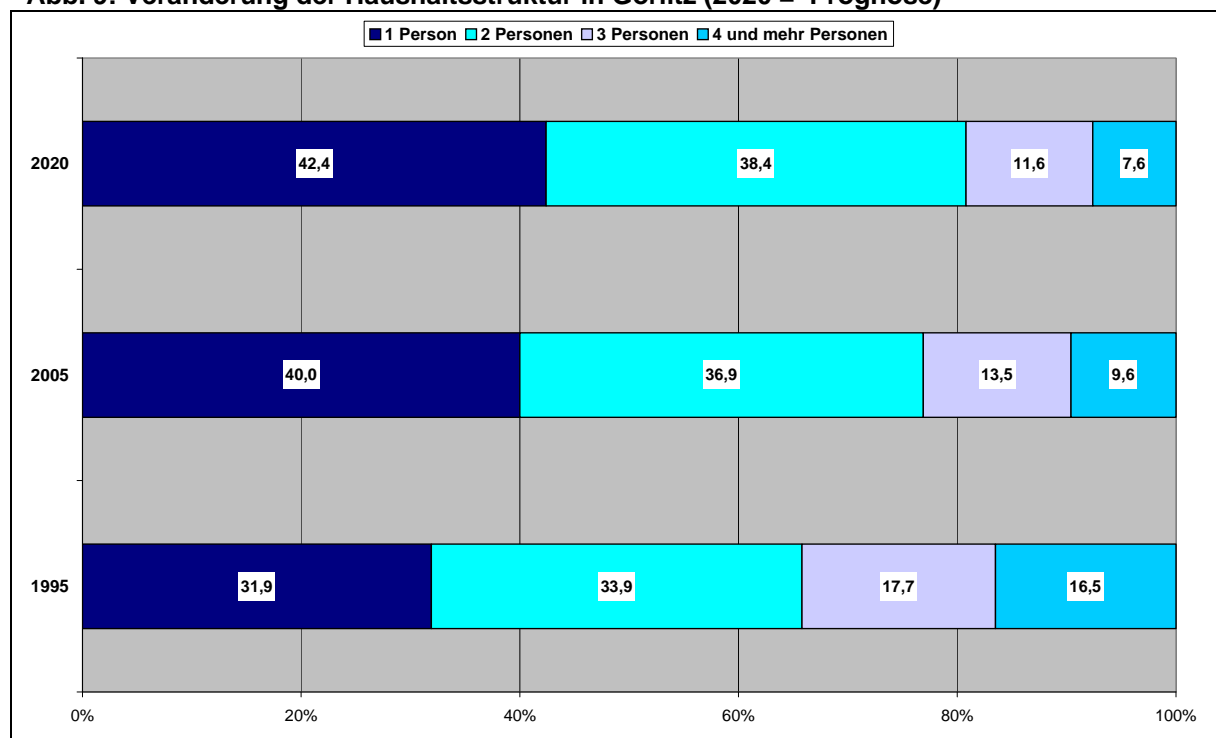
Neben der quantitativen Veränderung der Zahl der Haushalte wird die künftige Nachfrageentwicklung nach Wohnungen von sich wandelnden qualitativen Anforderungen bestimmt.

Bereits heute liegt der Anteil der Kleinhaushalte (1- und 2-Personen-Haushalte) mit zusammen 76,9 % über dem Bundesdurchschnitt von 72 %. 1995 betrug der Anteil der Kleinhaushalte in Görlitz erst 65,8 %, der Anteil der Familienhaushalte (Mehrpersonenhaushalte) entsprechend noch 34,2 % (vgl. Abb. 9).

Dass in Görlitz die 1- und 2- Personenhaushalte (=Kleinhaushalte) überwiegend von älteren Personen gebildet werden, zeigt die Aufgliederung der Haushalte in der Abbildung 10 für das Bezugsjahr 2005 und für das Prognosejahr 2020. Bereits in 2005 haben die Kleinhaushalte mit älteren Personen (über 60 Jahre) mit ca. 40 % den größten Anteil. Der Anteil dieses Haushaltstyps wächst bis 2020 noch an. Speziell auch die für das sog. altengerechte Wohnen in Frage kommende Nachfragegruppe (75 Jahre und mehr) wird in Görlitz weiter zunehmen, mit einem Anstieg bis 2020 um rd. 1/3.

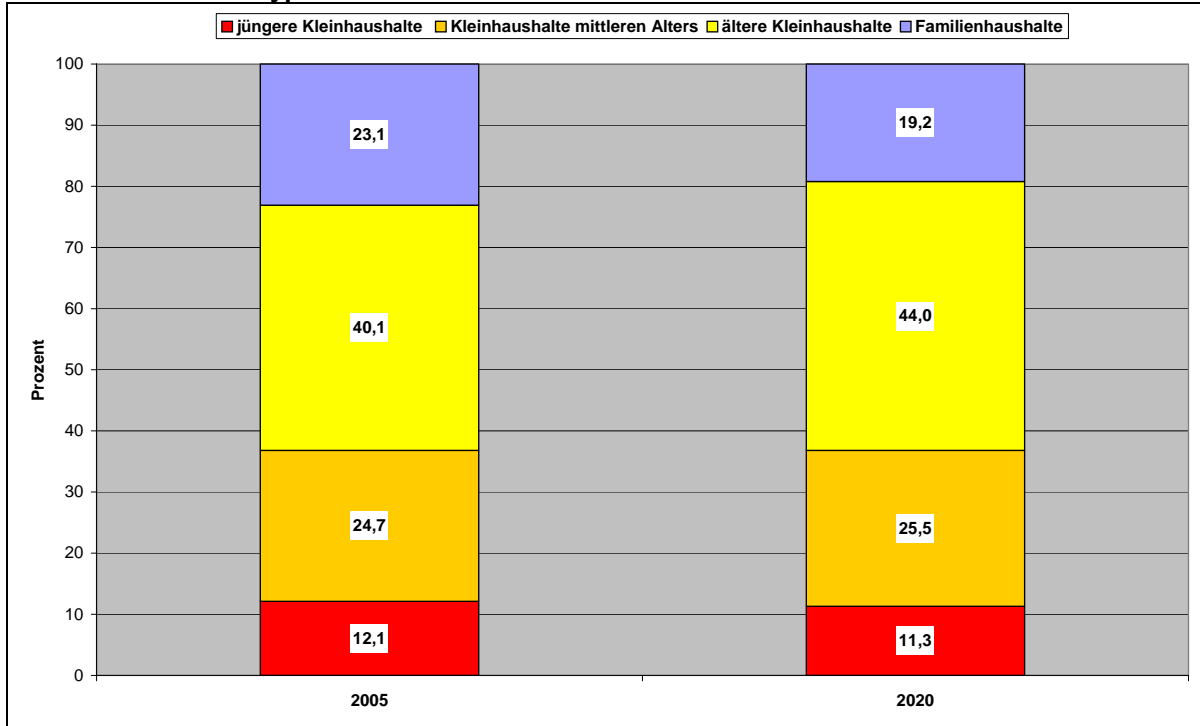
Etwas zunehmen wird ebenfalls die Zahl der Kleinhaushalte mit Personen mittleren Alters (30 – 60 Jahre), so dass auch der Anteil dieses Haushaltstyps ansteigt. Absolut und relativ abnehmen werden dagegen die Kleinhaushalte mit jüngeren Personen (bis 30 Jahre) sowie allgemein die Familienhaushalte (= Haushalte mit 3 und mehr Personen).

Abb. 9: Veränderung der Haushaltsstruktur in Görlitz (2020 = Prognose)



Quelle: Statistisches Landesamt, Kommunale Statistikstelle, eigene Berechnungen

**Abb. 10: Haushaltstypen in Görlitz 2005 und 2020**



Quelle: Statistisches Landesamt, Kommunale Statistikstelle, eigene Berechnungen

Aus dem Anstieg der Kleinhaushalte (1- und 2- Personenhaushalte) und dem Rückgang der Mehrpersonenhaushalte ist nicht automatisch ein Bedarfsanstieg bei den kleineren Wohnungen und ein Nachfragerückgang bei größeren Wohnungen herzuleiten. Verantwortlich hierfür ist ganz wesentlich der sog. Remanenzeffekt, der dazu führt, dass ältere Haushalte, bei denen die Kinder bereits den Haushalt verlassen haben oder der Lebenspartner verstorben ist, trotz der Haushaltsverkleinerung typischerweise in der Familienwohnung verbleiben.

Dieser Effekt kommt natürlich in den von der Alterung der Bevölkerung stärker betroffenen, äußeren Stadtteilen besonders zum Tragen und führt dazu, dass dort v. a. die größeren Wohnungen „blockiert“ sind und die Leerstandsentwicklung trotz deutlicher Bevölkerungsabnahmen im Prognosezeitraum nur verzögert abläuft. Erst nachdem die Einzugsgeneration „ausgestorben“ ist (das wird im wesentlichen erst nach 2020 der Fall sein), wird dann in den äußeren Stadtteilen der Leerstand relativ sprunghaft ansteigen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass ganz allgemein im Zeitablauf der spezifische Wohnflächenkonsum der Haushalte zunimmt. Frühere Generationen hatten bei gleicher Haushaltsgröße kleinere Wohnungen als heute. Auch künftig wird der weiter ansteigende spezifische Wohnflächenkonsum und die ebenfalls wahrscheinlich noch steigende Wohneigentumsquote die negativen Folgen der demographischen Entwicklung auf die Wohnungsnachfrage abschwächen.

Nicht jeder Haushalt tritt gleichermaßen aktiv auf dem Wohnungsmarkt auf. So machen sich die wachsenden Anteile von älteren Haushalten vergleichsweise wenig als unmittelbare Wohnungssuchvorgänge bemerkbar. Haushaltsgründungen junger Menschen sind dagegen unmittelbar am Wohnungsmarkt spürbar. Sie suchen zumeist kleine und günstige Wohnungen. Da dieser Haushaltstyp in Görlitz aber eher abnimmt, erwächst hieraus kein zusätzlicher Bedarf an kleinen Wohnungen.

Auf der anderen Seite entstehen höhere Haushaltszahlen durch den Bedeutungsverlust der Ehe, der sowohl zu verringerten Zusammenzügen (und damit zu mehr formal allein lebenden Haushalten) als auch zu spürbar zugenommenen Scheidungen – und damit zusätzlichen

Haushalten – führt. Die Zunahme der Kleinhaushalte mittleren Alters kann mit diesen Entwicklungen in Zusammenhang gebracht werden. Der hieraus erwachsende Bedarf an Kleinwohnungen kompensiert also gewissermaßen den Nachfragerückgang bei den jüngeren Kleinhaushalten.

Anders als bei den nach Görlitz von außerhalb zuziehenden Pensionären stellen die älteren Kleinhaushalte in den äußeren Stadtteilen im Wesentlichen kein zusätzliches Potenzial für den Umzug in die Görlitzer Kernstadt dar. Dagegen zeigen die Kleinhaushalte jüngeren bis mittleren Alters zumeist eine starke Orientierung auf die inneren Stadtteile. Dieses Zuzugspotenzial gilt es auch weiterhin für die Kernstadt zu gewinnen.

In den Jahren nach 1990 sind auch in Görlitz besonders häufig Familienhaushalte in die neu entstandenen Eigenheimgebiete der Stadt und der Umlandgemeinden weggezogen. Die Zahl der Familienhaushalte nimmt bis 2020 um etwa 1 / 5 ab. Diese Abnahme geht aber in erster Linie zu Lasten der Eigenheimstandorte (da die entsprechende Neubautätigkeit geringer geworden ist, vgl. Kap.4.1) und dürfte die Nachfrage nach größeren Wohnungen im innerstädtischen Bereich nicht signifikant absenken. Vermutlich steigt auch die Zahl der Selbstnutzer in den inneren Stadtteilen, von niedrigem Niveau ausgehend, weiter an.

Insgesamt kann hier festgehalten werden, dass aus der künftigen Haushaltsentwicklung mit einer Zunahme der Kleinhaushalte und einer Abnahme der Familienhaushalte nicht gefolgert werden sollte, dass entsprechend die Zahl der Kleinwohnungen zu erhöhen, die Zahl der größeren Wohnungen zu reduzieren ist.

Ob eine Wohnung Mieter findet, hängt neben der Größe und dem Zuschnitt der Wohnung von zahlreichen weiteren Faktoren ab, die beispielsweise die Ausstattung der Wohnung, die Lage und das Umfeld betreffen. Es handelt sich hierbei eher um qualitative Merkmale, deren Bewertung auch subjektiv unterschiedlich sein kann.

In diesem Zusammenhang ist natürlich von Bedeutung, dass aufgrund des relativ hohen Leerstands der Görlitzer Wohnungsmarkt ein Mietermarkt ist. Die prinzipiell vorhandenen Wahlmöglichkeiten und das niedrige Mietniveau bewirken hierbei, dass das Anspruchsniveau von Mietinteressenten in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen ist und in manchen Fällen selbst sanierte Wohnungen nicht den Anforderungen gerecht werden und deshalb leer stehen. Generell werden vormals eher standardisierte Ansprüche an den Wohnungsbestand durch individuellere Anforderungen ausdifferenziert. Dem muss auf der Angebotsseite eine feine Abstufung der Qualitäten des Wohnungsbestands entsprechen.

Die Ursachen für Leerstand werden dabei besonders durch die Lage und den Bauzustand der betroffenen Wohngebäude bestimmt. Hieraus ergibt sich eine kleinräumige Differenzierung bei der Leerstandsverteilung. Überdurchschnittliche Leerstände sind insbesondere in den vom Durchgangsverkehr belasteten Bereichen der Kernstadt und in einfachen Wohnlagen zu verzeichnen.

Auf der anderen Seite gibt es trotz der Wohnungsleerstände in bestimmten Angebotssegmenten durchaus Engpässe. In der Görlitzer Innenstadt etwa eine Drei- bis Vierzimmerwohnung im ersten Stock in zentraler doch ruhiger Lage und mit Balkon (evtl. noch mit Fahrstuhl) zu finden, ist kein leichtes Unterfangen. Immobilienmakler berichten jedenfalls darüber, dass die Nachfrage nach sanierten Wohnungen, und zwar in allen Größen, in der Innenstadt aktuell derart hoch ist, dass sie nicht befriedigt werden kann (vgl. Sächs. Zeitung vom 28.01.2008). So gibt es auch einen Bedarf nach Kleinwohnungen (bis 45 qm), dem derzeit angebotsseitig nicht ausreichend entsprochen werden kann. Derartige Kleinwohnungen werden z.B. von ALG II-Empfängern nachgefragt, aber auch von Studenten, Geschiedenen oder neu Zugezogenen, bei denen die Familie erst später nachkommen will.

Es gibt bis jetzt keine eindeutigen Hinweise darauf, dass es bei ALG II- Empfängern aufgrund der Normierungen bei den Kosten der Unterkunft zu vermehrten Haushaltsspaltungen, häufigeren Umzügen und Wohnungsgrößenreduzierungen kommt. Nach den vorliegenden statistischen Daten ist die Anzahl der Personen pro sog.



Bedarfsgemeinschaft im Zeitraum September 2005 bis Sept. 2007 sogar angestiegen, von 1,72 auf 1,81 im Durchschnitt (vgl. Statistische Informationen, IV. Quartal 2005 und 2007; Kommunale Statistikstelle). Bei vermehrten Haushaltsspaltungen müsste diese Zahl aber eine fallende Tendenz haben. Da die Hartz IV-Gesetzgebung noch relativ jung ist, sollte man aber dieses für Görlitz nicht unerhebliche Wohnungsmarktsegment weiter beobachten.

In den letzten Jahren zeichnet sich, nach der Phase der „Stadtflucht“ durch Eigentumbildung in den Umlandbereichen, eine Neubewertung von Innenstädten ab. Die Stadtbewohner bewerten die Qualität der Innenstadt, bestehend aus der Kombination Wohnen – gute Versorgung – Arbeiten – Leben in Verbindung mit Vorteilen bei den Energie- und Verkehrskosten, zunehmend positiver. Der Trend in die Städte ist jedoch kein Selbstläufer. Um die entsprechenden Räume und Qualitäten zu schaffen, sind weitere Anstrengungen nötig.

Gerade für Görlitz bestehen aber vor dem genannten Hintergrund gute Chancen, mit der weiteren Verbesserung der Lebensqualität der innerstädtischen Quartiere die Umsetzung des notwendigen Schrumpfens vom Rand zur Stadtmitte zu ermöglichen.

## 2. KONZEPTION

### 2.1 Die maßgeblich am Fachkonzept Mitwirkenden

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Sachgebiet Stadtplanung (Projektleitung INSEK). Zuarbeiten durch das Sachgebiet Stadterneuerung u. Wohnungsbauförderung. Zuarbeiten und Abstimmungen (u.a. im Rahmen des Arbeitskreises INSEK) v.a. mit den beiden Großvermietern WBG (Wohnungsbaugesellschaft Görlitz mbH) und WGG (Wohnungsgenossenschaft Görlitz eG) sowie mit der GWG (Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Görlitz eG) und mit den Stadtwerken

### 2.2 Fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen

Wesentlicher Gegenstand des Fachteils Wohnen ist die Anpassung des Wohnungsbestands an die demographische Entwicklung durch einen Stadtumbau, der sowohl die Aufwertung von Wohnquartieren als auch den Rückbau von überzähligen Wohnungen beinhaltet. Neben dem generellen Ziel der Verbesserung der Lebens- und speziell der Wohnqualität der Stadt Görlitz geht es dabei auch um die Erhaltung bzw. die Wiedergewinnung der Investitionsfähigkeit und Kreditwürdigkeit der privaten Hauseigentümer und der Wohnungsunternehmen in der Stadt Görlitz.

**Tabelle 10: Konzeptionelle Aussagen Fachkonzept Wohnen**

Fachliche und fachübergreifende Ziele	Maßnahmen
Anpassung des Wohnungsbestands an den demographischen Wandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und weitere Aufwertung der inneren Stadtteile als attraktiver Wohnstandort für alle Altersgruppen</li> <li>- Rückbau von leerstehenden Wohnungen, gem. Bedarfsableitung in den Jahren bis 2020 insgesamt rd. 4.000 WE</li> <li>- aufgrund der demographischen Tendenzen liegt der Schwerpunkt des Rückbaus auf den äußeren Stadtteilen in Plattenbauweise; in den inneren Stadtteilen Rückbau nur ausnahmsweise / punktuell</li> <li>- die praktische Durchführung des Rückbaus erfordert u.a. ein aktives Umzugsmanagement und das Vorhalten von Ersatzwohnungen in den jeweiligen Schwerpunktgebieten</li> <li>- Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur der vom Rückbau betroffenen äußeren Stadtteile; Abriss von max. ¼ des derzeitigen Wohnungsbestands; Reduzierung der Wohnungen sowohl durch Komplettabbruch von Wohnblocks als auch durch Abzonung möglich</li> <li>- Rückbau in den äußeren Stadtteilen sollte im Grundprinzip von außen nach innen erfolgen; flächenhafter Rückbau vorrangig in den Randbereichen</li> <li>- Nachnutzung von Abrissflächen vorrangig als Frei- u. Grünräume; aus städtebaulichen Gründen und zur Vermeidung von Landschaftsverbrauch auch Ersatzneubebauung mit individuelleren Wohnformen</li> <li>- Beschränkung der Ausweisung u. Neuerschließung von</li> </ul>

	<p>Wohnungsbauflächen am Stadtrand auf nachweisbaren Bedarf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Ansiedlung von innenstadtrelevanten, tertiären Nutzungen auf Abrissflächen</li> </ul>
<p>Qualitative und bedarfsgerechte Verbesserung des Wohnungsangebots</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots für unterschiedliche Alters- und Lebensstilgruppen, darunter auch generationenübergreifendes Wohnen, altengerechtes und betreutes Wohnen, barrierefreies Wohnen</li> <li>- Angebotsdifferenzierung in verschiedenen Mietpreissegmenten, Vermeidung von sozialen Problemquartieren /-gebieten</li> <li>- Beschränkung der Aufwertungsinvestitionen der Wohnungsunternehmen in den äußeren Stadtteilen auf die langfristig zu erhaltenen Teilbereiche</li> <li>- durch Fördermittel Unterstützung von privaten Investitionen zur weiteren Sanierung der Wohngebäude in den inneren Stadtteilen, aktive Vermarktung der Kernstadt zur Investitionsanregung</li> </ul>
<p>Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten der Kernstadt</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und z.T. auch Ausbau von Infrastruktureinrichtungen in der Kernstadt, insbesondere von kulturellen u. sportlichen Angeboten sowie von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen</li> </ul> <p>Erhalt und Neugestaltung von Grün- und Freiflächen mit Aufenthaltsqualität</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnumfeldverbesserung durch Abriss von Hintergebäuden</li> <li>- bedarfsgerechte Verbesserung der Parkierungsangebote für Bewohner</li> <li>- in überwiegend durch das Wohnen geprägten Quartieren mehr Verkehrsberuhigung</li> <li>- weitgehende Konzentration von kunden-/publikumsintensiven und die Wohnruhe störenden Funktionen und Veranstaltungen auf bestimmte Teilgebiete der Kernstadt (Altstadt, zentrale Innenstadt, Neißeuferbereich)</li> </ul>

## 2.3 Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete

Aus den Zielen und Maßnahmen leiten sich auch für das Fachkonzept Wohnen die künftigen Schwerpunktthemen und – gebiete ab. Alles in allem zeigt sich hierbei eine klare Zweiteilung, und zwar sowohl in inhaltlicher wie in räumlicher Hinsicht.

Thematisch gibt es den Gegensatz zwischen Rückbau von überzähligen Wohnungen und der Aufwertung zur Verbesserung von Wohnungs- und Wohnumfeldqualitäten. Während der Rückbau dabei schwerpunktartig die äußeren Stadteile betreffen soll und Aufwertungsmaßnahmen in diesen Stadtteilen in erster Linie die Anpassung des Wohnungsbestands an die Bedürfnisse älterer Menschen beinhaltet, steht in den inneren Stadtteilen eindeutig der Erhalt und die weitere Aufwertung im Vordergrund. Allerdings bedeutet der Rückbau von leerstehenden Wohnblocks in den äußeren Stadtteilen oftmals auch eine Aufwertung, da durch die Entdichtung die Wohnumfeldqualität verbessert wird.

Die Aufwertungsmaßnahmen in den inneren Stadtteilen sind von ihrer Natur her vielgestaltiger, umfangreicher und komplexer und erfordern auch den größeren Einsatz an öffentlichem und privatem Kapital. Im Unterschied zu den äußeren Stadtteilen lohnt sich hier jedoch eher der Einsatz von Investitionen, ökonomisch gesprochen haben diese einen höheren Grenzertrag als in den äußeren Stadtteilen.

Gerade weil die Kernstadt aber nicht nur eine reine „Wohnstadt“ ist, sondern auch der beste Standort für Handel und viele andere tertiäre Funktionen, und gewiss auch ein Teil der Wohnattraktivität von dieser Multifunktionalität abhängt, erwachsen andererseits auch Nutzungskonflikte des Wohnens mit den verschiedenen Bedürfnissen und Anforderungen der anderen Stadtfunktionen.

Daher wird es mit der weiteren Aufwertung der Kernstadt künftig verstärkt auch um die vorausschauende Vermeidung von Nutzungskonflikten (bzw. die Entschärfung von bestehenden) und die im Interesse der Gesamtentwicklung sinnvollste Zuordnung der unterschiedlichen Ansprüche an den Stadtraum gehen. Vom Grundsatz her ist dabei nicht die gesamte Kernstadt als ein Mischgebiet zu verstehen, sondern in Teilen auch als schutzwürdiges Vorranggebiet für das Wohnen.

## 2.4 Auswirkungen auf andere Fachkonzepte

Tabelle 11: Kernaussagen und Auswirkungen auf Fachkonzepte (Muster Q)

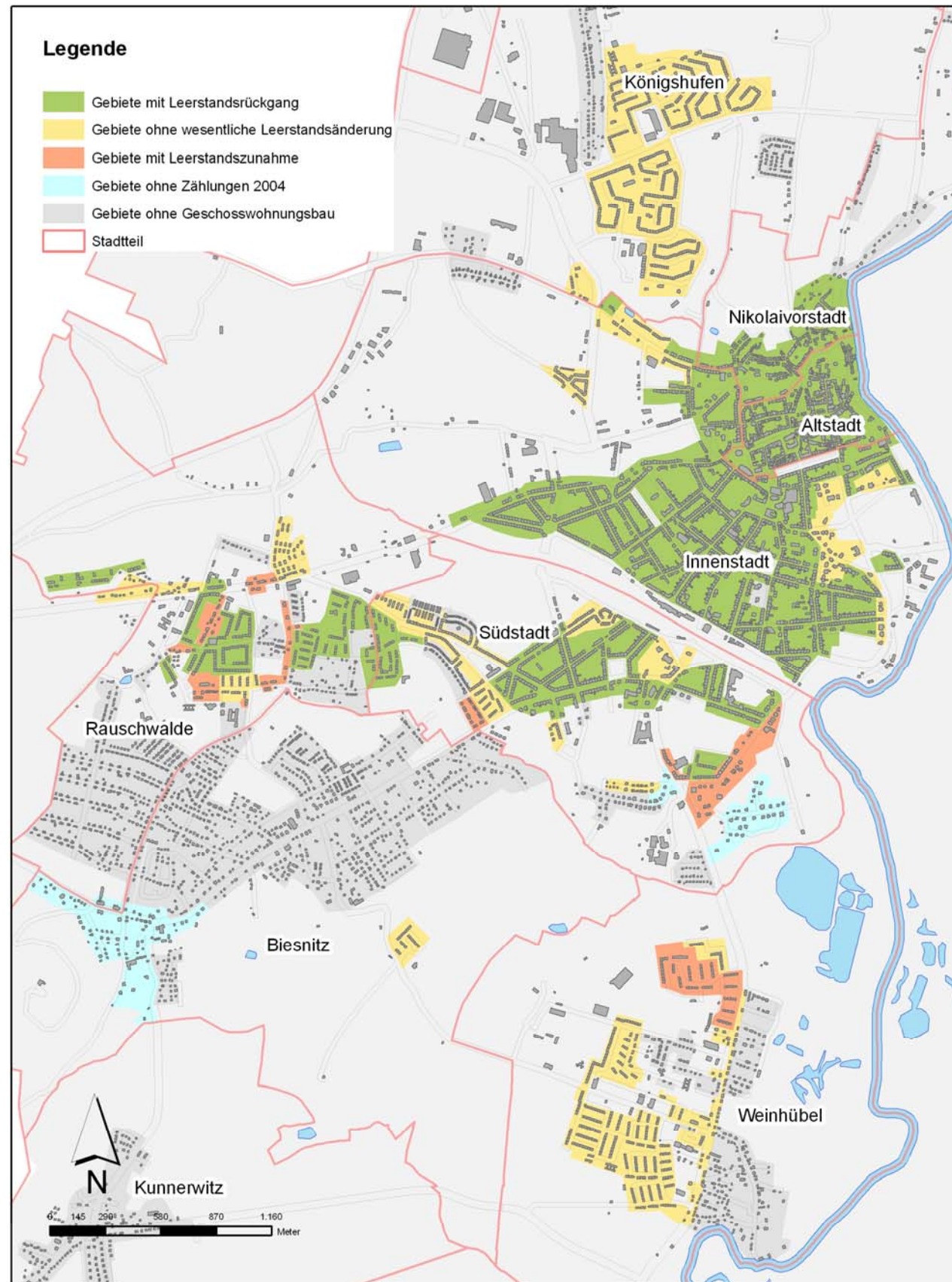
Kernaussage	Folgen/Auswirkungen	betroffene Fachkonzepte
<p>Anpassung des Wohnungsbestands an den demographischen Wandel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rückbau überzähliger Wohnungen führt zu einer Annäherung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und erhöht die langfristige Rentabilität und Investitionsbereitschaft für den lokalen Wohnungs- und Immobiliensektor</li> <li>- demogr. Entwicklung und Rückbau von Wohnungen in den äußeren Stadtteilen (v.a. flächenhafter Abriss) bedingt bzw. ermöglicht dort auch Rückbau von technischer Infrastruktur und damit von Kosten für den Versorgungsträger</li> <li>- die demogr. Entwicklung bedingt auch die Reduzierung von sozialen, kulturellen und Freizeitangeboten in den Schwerpunktgebieten des Rückbaus. Ebenso nimmt die Ausstattung mit Handelseinrichtungen tendenziell ab</li> <li>- die äußeren Stadtteile werden nicht nur demographisch und baulich kleiner, sondern auch mono-funktionaler, mit dem Wohnen als eindeutige Hauptfunktion. Zur Inanspruchnahme anderer Stadtfunktionen wird sich die Bevölkerung dieser Stadtteile künftig stärker auf die Kernstadt hin orientieren.</li> <li>- durch den Rückbau entstehen neue Wohnumfeldqualitäten und Wohnlagen, z.B. durch Entdichtung; bei konsequentem Rückbau von außen nach innen „wandert“ die begehrte Wohnlage der äußeren Wohnblocks nach innen</li> <li>- bei Nachnutzung von Abrissflächen durch individuellere Wohnformen können in gewissem Umfang auch jüngere Altersgruppen in die äußeren Stadtteile gezogen werden sowie technische Infrastruktur weitergenutzt werden</li> <li>- bei Nachnutzung von Abrissflächen als Frei- und Grünräume verbessert sich die Wohnumfeldqualität in den Schwerpunktgebieten des Rückbaus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- FK Städtebau u. Denkmalschutz</li> <li>- FK Verkehr und technische Infrastruktur</li> <li>- FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus</li> <li>- FK Soziales</li> <li>- FK Bildung und Erziehung</li> <li>- FK Umwelt</li> </ul>

<p>Qualitative und bedarfsgerechte Verbesserung des Wohnungsangebots und Aufwertung der Wohnumfeldqualitäten der Kernstadt</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Wohnzufriedenheit, bessere Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt und insbesondere mit der Kernstadt</li> <li>- Verbesserung der Wettbewerbsposition der Kernstadt als Wohnstandort gegenüber den äußeren Stadtteilen und gegenüber dem ländlichen Umland sowie als Zuzugsort für überregionale Interessenten (z.B. Ruhesitzwanderer)</li> <li>- durch bedarfsgerechteres Wohnungsangebot und die Aufwertung des Wohnumfelds kann der Leerstand schneller abgebaut werden</li> <li>- bei größerer Nachfrage nach Wohnungen und geringer werdenden Leerständen steigt die Investitionsbereitschaft zur weiteren Sanierung der Gebäude in der Kernstadt wieder an. Dadurch gewinnt sie weiter an Attraktivität</li> <li>- die qualitative Verbesserung des Wohnungsangebots und die Attraktivitätssteigerung der Kernstadt wirkt sich positiv als weicher Standortfaktor im Hinblick auf den Zuzug von qualifizierten Fachkräften für bestehende Unternehmen bzw. bei eventuellen Betriebsansiedlungen aus.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- FK Städtebau u. Denkmalschutz</li> <li>- FK Verkehr und technische Infrastruktur</li> <li>- FK Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Handel und Tourismus</li> <li>- FK Umwelt</li> </ul>
--	---	--

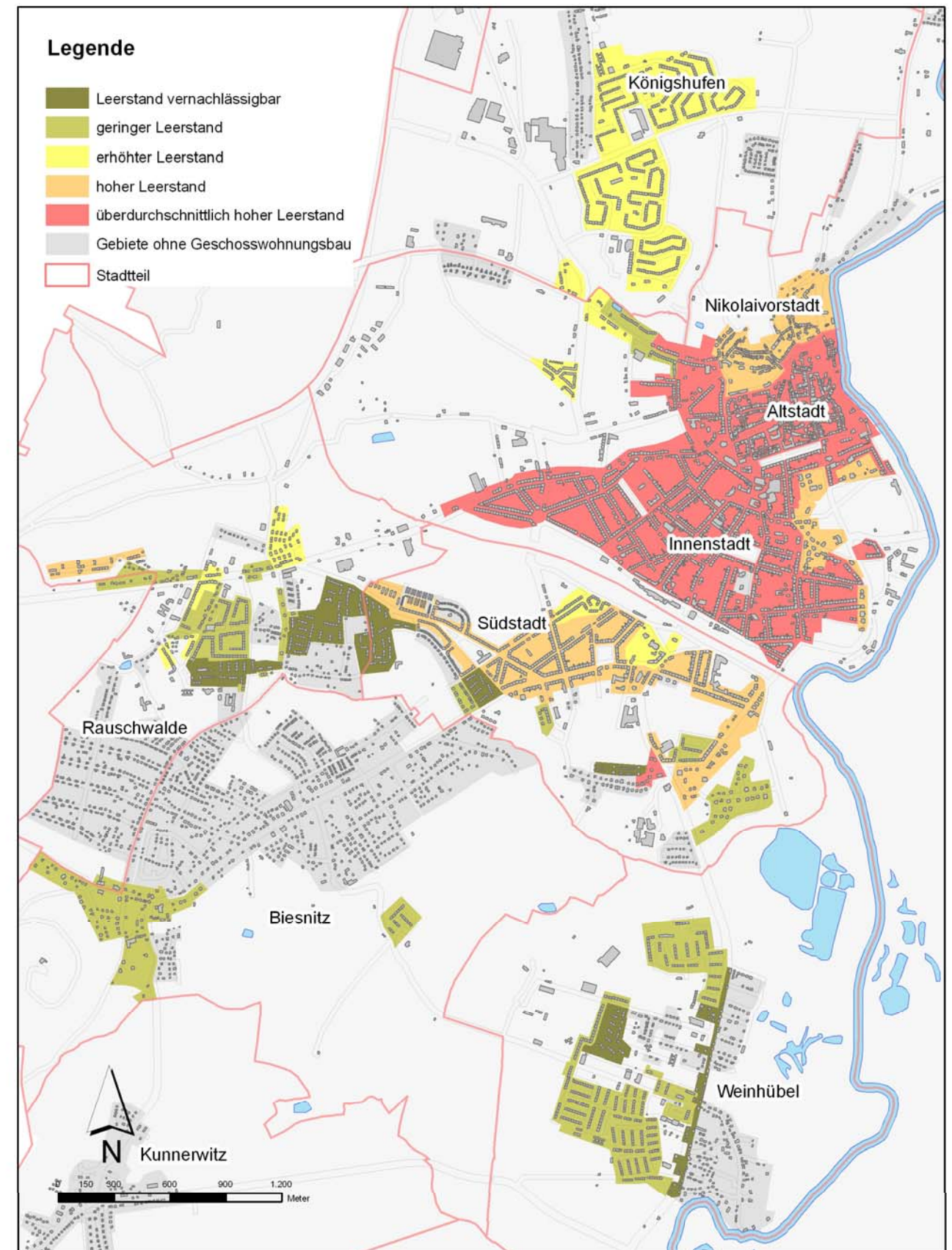
**ANHANG**



## Leerstandsentwicklung von 2004 bis 2007



## Leerstand 2007





## Fachkonzept Wohnen

## Wohnraumentwicklung

Gebietsbezug

Biesnitz

		Bestandserfassung															Prognose			
		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut						2585	2903	3119	3528	3807	3941	3971	4024	4116	4180	4194			
	1990=100%																			
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut						1132					1776					2072			
	1990=100%																			
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut						2,3					2,2					2			
	1990=100%																			
<b>Gesamtzahl Wohnungen davon</b>	absolut in WE						1430				1946						2080			
	1990=100%																			
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
<b>Neugebaute Wohnungen davon</b>	absolut in WE						98	76	113	115	70	47	28	31	35	25	15			
	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE						77	44	101	97	33	26	21	27	25	21	15			
	Anteil in %																			
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	absolut in WE						21	32	12	18	37	21	7	4	10	4	0			
	Anteil in %																			
<b>Abgerissene Wohnungen davon</b>	absolut in WE						0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0			
	1990=100%																			
in Plattenbauten	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE						0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0			
	Anteil in %																			
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE																			
	1990=100%																			
<b>Leerstehende Wohnungen davon</b>	absolut in WE						298					170					8			
	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
in Plattenbauten	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE																			
	Anteil in %																			

## Fachkonzept Wohnen

## Wohnraumentwicklung

Gebietsbezug

Historische Altstadt

		Bestandserfassung															Prognose			
		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut						2362	2216	2250	2278	2301	2348	2394	2514	2644	2709	2732			
	1990=100%																			
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut						1032					1068					1338			
	1990=100%																			
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut						2,3					2,2					2			
	1990=100%																			
<b>Gesamtzahl Wohnungen davon</b>	absolut in WE						1915					1997					1970			
	1990=100%																			
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
<b>Neugebaute Wohnungen davon</b>	absolut in WE						17	47	22	33	13	9	8	6	2	1	6			
	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	absolut in WE						17	47	22	33	13	9	8	6	2	1	6			
	Anteil in %																			
<b>Abgerissene Wohnungen davon</b>	absolut in WE						13	6	6	2	23	7	36	9	0	5	2			
	1990=100%																			
in Plattenbauten	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE						13	6	6	2	23	7	36	9	0	5	2			
	Anteil in %																			
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE						4	41	16	31	-10	2	-28	-3	2	-4	4			
	1990=100%																			
<b>Leerstehende Wohnungen davon</b>	absolut in WE						883					929					631			
	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE																17			
	Anteil in %																			
in Plattenbauten	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE																614			
	Anteil in %																			

**Fachkonzept Wohnen**

**Wohnraumentwicklung**

Gebietsbezug *Innenstadt*

		Bestandserfassung															Prognose			
		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut						16674	15899	15302	15145	14915	14905	14837	14905	14628	14784	14799			
	1990=100%																			
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut						7219					6424						7300		
	1990=100%																			
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut						2,3					2,3						2		
	1990=100%																			
<b>Gesamtzahl Wohnungen davon</b>	absolut in WE						10876					11531						11510		
	1990=100%																			
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
<b>Neugebaute Wohnungen davon</b>	absolut in WE						121	228	232	130	165	137	55	7	12	2	3			
	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE							1			2		1				1			
	Anteil in %																			
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	absolut in WE						121	227	232	130	163	137	54	7	12	2	2			
	Anteil in %																			
<b>Abgerissene Wohnungen davon</b>	absolut in WE						81	44	36	49	11	31	43	27	16	61	59			
	1990=100%																			
in Plattenbauten	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE						81	44	36	49	11	31	43	27	16	61	59			
	Anteil in %																			
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE						40	184	196	81	154	106	12	-20	-4	-59	-56			
	1990=100%																			
<b>Leerstehende Wohnungen davon</b>	absolut in WE						3657					5107						4210		
	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE																	21		
	Anteil in %																			
in Plattenbauten	absolut in WE																	31		
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE																	4158		
	Anteil in %																			

**Fachkonzept Wohnen**

**Wohnraumentwicklung**

Gebietsbezug *Nikolaivorstadt*

		Bestandserfassung															Prognose			
		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut						1304	1388	1473	1525	1505	1571	1607	1590	1613	1632	1638			
	1990=100%																			
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut						583					700						797		
	1990=100%																			
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut						2,2					2,2						2,1		
	1990=100%																			
<b>Gesamtzahl Wohnungen davon</b>	absolut in WE						969					1022						1010		
	1990=100%																			
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
<b>Neugebaute Wohnungen davon</b>	absolut in WE						18	24	3	11	7	3	4	5	4	1	1			
	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE						3	3	3	5	6	0	3	4	1	0	1			
	Anteil in %																			
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	absolut in WE						15	21	0	6	1	3	1	1	3	1	0			
	Anteil in %																			
<b>Abgerissene Wohnungen davon</b>	absolut in WE						0	0	0	4	6	12	5	4	0	4	5			
	1990=100%																			
in Plattenbauten	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE						0	0	0	4	6	12	5	4	0	4	5			
	Anteil in %																			
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE						18	24	3	7	1	-9	-1	1	4	-3	-4			
	1990=100%																			
<b>Leerstehende Wohnungen davon</b>	absolut in WE						386					322						213		
	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE																	3		
	Anteil in %																			
in Plattenbauten	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE																	210		
	Anteil in %																			

## Fachkonzept Wohnen

## Wohnraumentwicklung

Gebietsbezug *Südstadt*

		Bestandserfassung															Prognose			
		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut						10784	10372	10187	10081	9956	9695	9412	9400	9328	9226	9135			
	1990=100%																			
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut						5062					4721					4729			
	1990=100%																			
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut						2,1					2,1					1,9			
	1990=100%																			
<b>Gesamtzahl Wohnungen davon</b>	absolut in WE						6080					6371					6120			
	1990=100%																			
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
<b>Neugebaute Wohnungen davon</b>	absolut in WE						27	83	105	50	35	22	28	10	22	13	1			
	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE						0	1	3	1	3	2	4	3	8	8	1			
	Anteil in %																			
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	absolut in WE						27	82	102	49	32	20	24	7	14	5	0			
	Anteil in %																			
<b>Abgerissene Wohnungen davon</b>	absolut in WE						0	9	0	0	0	0	86	177	2	80	2			
	1990=100%																			
in Plattenbauten	absolut in WE						0	0	0	0	0	0	120	0	75	0				
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE						0	9	0	0	0	0	86	57	2	5	2			
	Anteil in %																			
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE						27	74	105	50	35	22	-58	-167	20	-67	-1			
	1990=100%																			
<b>Leerstehende Wohnungen davon</b>	absolut in WE						1018					1650					1391			
	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE																2			
	Anteil in %																			
in Plattenbauten	absolut in WE																3			
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE																1388			
	Anteil in %																			

## Fachkonzept Wohnen

## Wohnraumentwicklung

Gebietsbezug *Rauschwalde*

		Bestandserfassung															Prognose			
		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut						7467	7300	7178	7091	6996	7063	7012	6902	6852	6822	6816			
	1990=100%																			
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut						3611					3612					3679			
	1990=100%																			
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut						2,1					2					1,7			
	1990=100%																			
<b>Gesamtzahl Wohnungen davon</b>	absolut in WE						3710					3910					3990			
	1990=100%																			
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
<b>Neugebaute Wohnungen davon</b>	absolut in WE						26	63	47	34	38	40	32	1	3	1	3			
	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE						9	20	22	17	38	34	21	1	3	1	3			
	Anteil in %																			
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	absolut in WE						17	43	25	17	0	6	11	0	0	0	0			
	Anteil in %																			
<b>Abgerissene Wohnungen davon</b>	absolut in WE						0	1	3	3	1	0	0	0	0	0	0			
	1990=100%																			
in Plattenbauten	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE						0	1	3	3	0	0	0	0	0	0	0			
	Anteil in %																			
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE						26	62	44	31	37	40	32	1	3	1	3			
	1990=100%																			
<b>Leerstehende Wohnungen davon</b>	absolut in WE						99					298					311			
	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE																0			
	Anteil in %																			
in Plattenbauten	absolut in WE																152			
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE																159			
	Anteil in %																			

**Fachkonzept Wohnen****Wohnraumentwicklung**Gebietsbezug *Königshufen*

		Bestandserfassung															Prognose			
		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut						15694	15436	15051	13907	13136	12445	11738	11290	10737	10400	9976			
	1990=100%																			
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut						6721					5928					5294			
	1990=100%																			
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut						2,3					2,1					1,9			
	1990=100%																			
<b>Gesamtzahl Wohnungen davon</b>	absolut in WE						6491					6592					6380			
	1990=100%																			
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
<b>Neugebaute Wohnungen davon</b>	absolut in WE						39	24	10	26	2	11	1	0	2	0	20			
	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE						39	24	10	2	3	1		2						
	Anteil in %																			
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	absolut in WE									25		8					20			
	Anteil in %																			
<b>Abgerissene Wohnungen davon</b>	absolut in WE						0	0	0	0	0	0	0	0	50	88	108			
	1990=100%																			
in Plattenbauten	absolut in WE														50	88	108			
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE						39	24	10	26	2	11	1	0	-48	-88	-88			
	1990=100%																			
<b>Leerstehende Wohnungen davon</b>	absolut in WE						0				644						1086			
	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE																0			
	Anteil in %																			
in Plattenbauten	absolut in WE																1080			
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE																3			
	Anteil in %																			

**Fachkonzept Wohnen****Wohnraumentwicklung**Gebietsbezug *Weinhübel*

		Bestandserfassung															Prognose			
		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut						8898	8529	8276	7902	7631	7284	6984	6814	6671	6532	6475			
	1990=100%																			
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut						4146					3659					3511			
	1990=100%																			
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut						2,1					2					1,8			
	1990=100%																			
<b>Gesamtzahl Wohnungen davon</b>	absolut in WE						4104					4114					3820			
	1990=100%																			
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE																			
	Anteil in %																			
<b>Neugebaute Wohnungen davon</b>	absolut in WE						44	1	16	2	7	1	5	0	1	5	0			
	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE						6	1	12	2	7	1	4	0	1	5	0			
	Anteil in %																			
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	absolut in WE						38	0	4	0	0	0	1	0	0	0	0			
	Anteil in %																			
<b>Abgerissene Wohnungen davon</b>	absolut in WE						0	7	2	0	51	8	26	270	1	1	0			
	1990=100%																			
in Plattenbauten	absolut in WE						0	0	0	0	50	0	26	270	0	0	0			
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE						0	7	2	0	1	8	0	0	1	1	0			
	Anteil in %																			
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE						44	-6	14	2	-44	-7	-21	-270	0	4	0			
	1990=100%																			
<b>Leerstehende Wohnungen davon</b>	absolut in WE						0				455						309			
	1990=100%																			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE																0			
	Anteil in %																			
in Plattenbauten	absolut in WE																205			
	Anteil in %																			
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE																104			
	Anteil in %																			

**Fachkonzept Wohnen****Zusammenstellung zur Wohnraumentwicklung nach Teilgebieten der Gemeinde**

Bestandserfassung 2005

		Gesamtgemeinde	Biesnitz	Altstadt	Innenstadt	Königshufen
<b>Einwohnerzahl 2005</b>	absolut	59993	4194	2732	14799	9976
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut	30804	2072	1338	7300	5294
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut	1,95	2	2	2	1,9
<b>Gesamtzahl Wohnungen</b>	absolut in WE	39032	2080	1970	11510	6380
	davon					
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE	606				
	Anteil in %					
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE	3791				
	Anteil in %					
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE	11841				
	Anteil in %					
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE	15194				
	Anteil in %					
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE	7600				
	Anteil in %					
<b>Neugebaute Wohnungen 1995 - 2005</b>	absolut in WE	3152	653	164	1092	135
	davon					
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE	1570	487			
	Anteil in %					
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	absolut in WE	1582	166			
	Anteil in %					
<b>Abgerissene Wohnungen 1995 - 2005</b>	absolut in WE	1583	3	109	458	246
	davon					
in Plattenbauten	absolut in WE	517				
	Anteil in %					
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE	1066	3			
	Anteil in %					
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE	1569	484	55	634	-110
<b>Leerstehende Wohnungen 2005,</b>	absolut in WE	8228	8	632	4210	1086
	davon					
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE	181		17	21	0
	Anteil in %					
in Plattenbauten	absolut in WE	1473			31	1083
	Anteil in %					
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE	6574		614	4158	3
	Anteil in %					

**Fachkonzept Wohnen****Zusammenstellung zur Wohnraumentwicklung nach Teilgebieten der Gemeinde**

		Nikolaivorstadt	Rauschwalde	Südstadt	Weinhübel
<b>Einwohnerzahl 2005</b>	absolut	1638	6816	9135	6475
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut	797	3679	4729	3511
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut	2,1	1,7	1,9	1,8
<b>Gesamtzahl Wohnungen</b>	absolut in WE	1010	3990	6120	3820
	davon				
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE				
	Anteil in %				
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE				
	Anteil in %				
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE				
	Anteil in %				
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE				
	Anteil in %				
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE				
	Anteil in %				
<b>Neugebaute Wohnungen 1995 - 2005</b>	absolut in WE	81	288	396	82
	davon				
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE				
	Anteil in %				
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	absolut in WE				
	Anteil in %				
<b>Abgerissene Wohnungen 1995 - 2005</b>	absolut in WE	40	169	356	366
	davon				
in Plattenbauten	absolut in WE				
	Anteil in %				
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE				
	Anteil in %				
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE	41	119	40	-284
<b>Leerstehende Wohnungen 2005,</b>	absolut in WE	213	311	1391	309
	davon				
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE	3	0	2	0
	Anteil in %				
in Plattenbauten	absolut in WE		152	3	205
	Anteil in %				
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE	210	159	1388	104
	Anteil in %				



**Fachkonzept Wohnen**

**Erfassung des Wohnungsbestands**

Gebietsbezug: *Rauschwalde 1*

	Eigentümer				WBG				WGG				Privateigentümer				Stadt				Summe			
	Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	absolut	%	
<b>Gebäudebestand</b>	77		6	8	129		0	0	632		5	1	2		2	100								
<b>Wohnungsbestand</b>																								
<b>nach Wohnungsgröße</b>																								
1-Raum-Wohnung																								
2-Raum-Wohnung																								
3-Raum-Wohnung																								
4-Raum-Wohnung																								
5- und mehr Raum-Wohnung																								
<b>nach Baualter</b>	1831										81													
bis 1918 errichtet	65		43	66					k.A.				18		14	78								
zwischen 1919 und 1948 errichtet	156		10	6	563		3	1																
zwischen 1949 und 1990 errichtet	574		73	13	560		80	14																
ab 1991 errichtet																								
<b>nach Gebäudetyp</b>	1831										81													
Ein- und Zweifamilienhäuser	1		0	0					833		0	0												
Plattenbauten	540		72	13	560		80	14																
sonstige Gebäude	254		54	21	563		3	1	998		81	8	18		14	78								
<b>nach Bauzustand</b>	1831										81													
unsaniert	58		39	67									18		14	78								
teilsaniert	608		86	14	265		67	25																
voll saniert bzw. ab 1991 errichtet	129		1	1	858		16	2																
<b>Summe Wohnungsbestand</b>	795		126	16	1123		83	7	1831		81	4	18		14	78								
<b>Anteil am Gesamtbestand</b>	19,9		40,5		28,2		26,7		45,8		26		0,5		4,5									<b>Leerstandsquote</b>

Eigentümer sind alle juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts, wie z.B. Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften, Gemeinden, Immobilienfonds, die Eigentümer eines bedeutenden Anteils des in der Gemeinde befindlichen Wohnungsbestandes sind

Privateigentümer sind alle natürlichen Personen, die über Eigentum an Wohnungen in der Gemeinde verfügen

Selbstnutzer sind alle natürlichen Personen, die ihr Wohneigentum selbst nutzen

**Fachkonzept Wohnen**

**Erfassung des Wohnungsbestands**

Gebietsbezug: *Rauschwalde 2 (neu)*

	GWG				Eigentümer n				Privateigentümer				davon Selbstnutzer				Summe						
	Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer				
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	absolut	%		
<b>Gebäudebestand</b>	39		0	0																879	13	2	
<b>Wohnungsbestand</b>																							
<b>nach Wohnungsgröße</b>																							
1-Raum-Wohnung																							
2-Raum-Wohnung																							
3-Raum-Wohnung																							
4-Raum-Wohnung																							
5- und mehr Raum-Wohnung																							
<b>nach Baualter</b>	1831										81												
bis 1918 errichtet	36		1	3																119	58		
zwischen 1919 und 1948 errichtet	187		6	3																906	19		
zwischen 1949 und 1990 errichtet																				1134	153		
ab 1991 errichtet																							
<b>nach Gebäudetyp</b>	1831										81												
Ein- und Zweifamilienhäuser																				834	0		
Plattenbauten																				1100	152		
sonstige Gebäude	223		7	3																2056	159		
<b>nach Bauzustand</b>	1831										81												
unsaniert																				76	53		
teilsaniert																				873	153		
voll saniert bzw. ab 1991 errichtet	223		7	3																1210	24		
<b>Summe Wohnungsbestand</b>	223		7	3																3990	311	8	
<b>Anteil am Gesamtbestand</b>	5,6		2,3																				<b>Leerstandsquote</b>

Eigentümer sind alle juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts, wie z.B. Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften, Gemeinden, Immobilienfonds, die Eigentümer eines bedeutenden Anteils des in der Gemeinde befindlichen Wohnungsbestandes sind

Privateigentümer sind alle natürlichen Personen, die über Eigentum an Wohnungen in der Gemeinde verfügen

Selbstnutzer sind alle natürlichen Personen, die ihr Wohneigentum selbst nutzen

**Fachkonzept Wohnen**

**Erfassung des Wohnungsbestands**

Gebietsbezug: *Biesnitz*

	Eigentümer 1 WBG				Eigentümer n				Privateigentümer				davon Selbstnutzer				Summe		
	Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl	davon leer	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	
<b>Gebäudebestand</b>																			
<b>Wohnungsbestand</b>																			
<b>nach Wohnungsgröße</b>																			
1-Raum-Wohnung	keine A.																		
2-Raum-Wohnung																			
3-Raum-Wohnung																			
4-Raum-Wohnung																			
5- und mehr Raum-Wohnung																			
<b>nach Baualter</b>																			
bis 1918 errichtet																			
zwischen 1919 und 1948 errichtet																			
zwischen 1949 und 1990 errichtet																			
ab 1991 errichtet																			
<b>nach Gebäudetyp</b>																			
Ein- und Zweifamilienhäuser																			
Plattenbauten																			
sonstige Gebäude	114		8	7															
<b>nach Bauzustand</b>																			
unsaniert																			
teilsaniert																			
voll saniert bzw. ab 1991 errichtet	114		8	7															
<b>Summe Wohnungsbestand</b>	<b>114</b>		<b>8</b>	<b>7</b>					<b>1966</b>		<b>0</b>	<b>0</b>					<b>2080</b>	<b>8</b>	<b>0</b>
<b>Anteil am Gesamtbestand</b>	<b>5,5</b>		<b>100</b>					<b>95</b>		<b>0</b>									<b>Leerstandsquote</b>

Eigentümer sind alle juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts, wie z.B. Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften, Gemeinden, Immobilienfonds, die Eigentümer eines bedeutenden Anteils des in der Gemeinde befindlichen Wohnungsbestandes sind

Privateigentümer sind alle natürlichen Personen, die über Eigentum an Wohnungen in der Gemeinde verfügen

Selbstnutzer sind alle natürlichen Personen, die ihr Wohneigentum selbst nutzen

**Fachkonzept Wohnen**

**Erfassung des Wohnungsbestands**

Gebietsbezug: *Historische Altstadt*

	Eigentümer 1 WBG				Eigentümer n Stadt				Privateigentümer				davon Selbstnutzer				Summe		
	Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl	davon leer	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	
<b>Gebäudebestand</b>	31		7	23	11		8	73	371		93	25					413	111	27
<b>Wohnungsbestand</b>																			
<b>nach Wohnungsgröße</b>																			
1-Raum-Wohnung	k.A.möglich																		
2-Raum-Wohnung																			
3-Raum-Wohnung																			
4-Raum-Wohnung																			
5- und mehr Raum-Wohnung																			
<b>nach Baualter</b>																			
bis 1918 errichtet	133		65	49	48		31	65	1650		528	32					1831	624	34
zwischen 1919 und 1948 errichtet																			
zwischen 1949 und 1990 errichtet	118		5	4					21		2	6					139	7	5
ab 1991 errichtet																			
<b>nach Gebäudetyp</b>																			
Ein- und Zweifamilienhäuser									124		17	14					124	17	14
Plattenbauten																			
sonstige Gebäude	251		70	28	48		31	65	1547		513	33					1846	614	33
<b>nach Bauzustand</b>																			
unsaniert	55		43	78	37		28	76	474		367	77					566	438	77
teilsaniert	124		15	12					132		46	35					256	61	24
voll saniert bzw. ab 1991 errichtet	72		12	17	11		3	27	1065		117	11					1148	132	12
<b>Summe Wohnungsbestand</b>	<b>251</b>		<b>70</b>	<b>28</b>	<b>48</b>		<b>31</b>	<b>65</b>	<b>1671</b>		<b>530</b>	<b>32</b>					<b>1970</b>	<b>631</b>	<b>32</b>
<b>Anteil am Gesamtbestand</b>	<b>12,7</b>		<b>11,1</b>		<b>2,4</b>		<b>4,9</b>		<b>84,8</b>		<b>84</b>								<b>Leerstandsquote</b>

Eigentümer sind alle juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts, wie z.B. Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften, Gemeinden, Immobilienfonds, die Eigentümer eines bedeutenden Anteils des in der Gemeinde befindlichen Wohnungsbestandes sind

Privateigentümer sind alle natürlichen Personen, die über Eigentum an Wohnungen in der Gemeinde verfügen

Selbstnutzer sind alle natürlichen Personen, die ihr Wohneigentum selbst nutzen

**Fachkonzept Wohnen**

**Erfassung des Wohnungsbestands**

Gebietsbezug:

*Innenstadt 1*

	Eigentümer WBG				Eigentümer Stadt				Privateigentümer				Bund				Summe		
	1		n		n		n		n		n		n		n				
	Anzahl	davon leer	Anzahl	davon leer	Anzahl	davon leer	Anzahl	davon leer	Anzahl	davon leer	Anzahl	davon leer	Anzahl	davon leer	Anzahl	davon leer			
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	absolut	%
<b>Gebäudebestand</b>	135		41	30	28		26	93	1323		292		6		4	67			
<b>Wohnungsbestand</b>																			
<b>nach Wohnungsgröße</b>																			
1-Raum-Wohnung	k.A. möglich																		
2-Raum-Wohnung																			
3-Raum-Wohnung																			
4-Raum-Wohnung																			
5- und mehr Raum-Wohnung																			
<b>nach Baualter</b>																			
bis 1918 errichtet	661		373	56	227		190	84	9740		3409	35	39		32	82			
zwischen 1919 und 1948 errichtet	222		61	27					219		96	44							
zwischen 1949 und 1990 errichtet	139		13	9					16		3	19							
ab 1991 errichtet	53		7	13					39		0	0							
<b>nach Gebäudetyp</b>																			
Ein- und Zweifamilienhäuser									71		21	30							
Plattenbauten	251		26	10															
sonstige Gebäude	824		428	52	227		190	84	9943		3487	35	39		32	82			
<b>nach Bauzustand</b>																			
unsaniert	430		349	81	227		190	84	2411		1903	79	37		31	86	s.h.	Blatt	2
teilsaniert	309		65	21					642		283	44							
voll saniert bzw. ab 1991 errichtet	336		40	12					6961		1322	19	2		1	50			
<b>Summe Wohnungsbestand</b>	<b>1075</b>		<b>454</b>	<b>42</b>	<b>227</b>		<b>190</b>	<b>84</b>	<b>10014</b>		<b>3508</b>	<b>35</b>	<b>39</b>		<b>32</b>	<b>82</b>			
<b>Anteil am Gesamtbestand</b>					<b>2</b>		<b>4,5</b>		<b>87</b>		<b>83,3</b>		<b>0,3</b>		<b>0,8</b>				<b>Leerstandsquote</b>

Eigentümer sind alle juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts, wie z.B. Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften, Gemeinden, Immobilienfonds, die Eigentümer eines bedeutenden Anteils des in der Gemeinde befindlichen Wohnungsbestandes sind

Privateigentümer sind alle natürlichen Personen, die über Eigentum an Wohnungen in der Gemeinde verfügen

Selbstnutzer sind alle natürlichen Personen, die ihr Wohneigentum selbst nutzen

**Fachkonzept Wohnen**

**Erfassung des Wohnungsbestands**

Gebietsbezug:

*Innenstadt 2*

	Eigentümer Verzicht				Eigentümer GWG				WGG				davon Selbstnutzer				Summe		
	1		n		n		n		n		n		n		n				
	Anzahl	davon leer	Anzahl	davon leer	Anzahl	davon leer	Anzahl	davon leer	Anzahl	davon leer	Anzahl	davon leer	Anzahl	davon leer	Anzahl	davon leer			
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	absolut	%
<b>Gebäudebestand</b>	3		2	67	7		0	0	9		0				1511	367	24		
<b>Wohnungsbestand</b>																			
<b>nach Wohnungsgröße</b>																			
1-Raum-Wohnung																			
2-Raum-Wohnung																			
3-Raum-Wohnung																			
4-Raum-Wohnung																			
5- und mehr Raum-Wohnung																			
<b>nach Baualter</b>																			
bis 1918 errichtet	11		8	73											10678	4012	38		
zwischen 1919 und 1948 errichtet					32		1	3							473	158	33		
zwischen 1949 und 1990 errichtet					17		12	71	95		5	5			267	33	12		
ab 1991 errichtet															92	7	8		
<b>nach Gebäudetyp</b>																			
Ein- und Zweifamilienhäuser															71	21	39		
Plattenbauten									95		5	5			346	31	9		
sonstige Gebäude	11		8	73	49		13	26							11093	4158	38		
<b>nach Bauzustand</b>																			
unsaniert	8		6	75	17		12	71							3130	2491	80		
teilsaniert	3		2	67					95		5	5			1049	355	34		
voll saniert bzw. ab 1991 errichtet					32		1	3							7331	1364	19		
<b>Summe Wohnungsbestand</b>	<b>11</b>		<b>8</b>	<b>73</b>	<b>49</b>		<b>13</b>	<b>26</b>	<b>95</b>		<b>5</b>	<b>5</b>			<b>11510</b>	<b>4210</b>	<b>37</b>		
<b>Anteil am Gesamtbestand</b>	<b>0,1</b>		<b>0,2</b>		<b>0,4</b>		<b>0,3</b>		<b>0,8</b>		<b>0,1</b>								<b>Leerstandsquote</b>

Eigentümer sind alle juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts, wie z.B. Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften, Gemeinden, Immobilienfonds, die Eigentümer eines bedeutenden Anteils des in der Gemeinde befindlichen Wohnungsbestandes sind

Privateigentümer sind alle natürlichen Personen, die über Eigentum an Wohnungen in der Gemeinde verfügen

Selbstnutzer sind alle natürlichen Personen, die ihr Wohneigentum selbst nutzen



**Fachkonzept Wohnen**

**Erfassung des Wohnungsbestands**

Gebietsbezug: *Nikolaivorstadt*

	Eigentümer WBG				Eigentümer n				Privateigentümer				davon Selbstnutzer				Summe		
	Eigentümer 1		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	absolut	%
<b>Gebäudebestand</b>	19		7	37					203		19	9					222	56	25
<b>Wohnungsbestand</b>																			
<b>nach Wohnungsgröße</b>																			
1-Raum-Wohnung																			
2-Raum-Wohnung																			
3-Raum-Wohnung																			
4-Raum-Wohnung																			
5- und mehr Raum-Wohnung																			
<b>nach Baualter</b>																			
bis 1918 errichtet	63		20	32					817		145	18					880	165	19
zwischen 1919 und 1948 errichtet	96		48	50					25		0	0					121	48	40
zwischen 1949 und 1990 errichtet																			
ab 1991 errichtet									9		0	0					9	0	0
<b>nach Gebäudetyp</b>																			
Ein- und Zweifamilienhäuser									176		3	2					176	3	2
Plattenbauten																			
sonstige Gebäude	159		68	38					675		142	21					834	210	25
<b>nach Bauzustand</b>																			
unsaniert	117		63	54					167		94	56					284	157	55
teilsaniert	6		4	67					61		8	13					67	12	18
voll saniert bzw. ab 1991 errichtet	36		1	3					623		43	7					659	44	7
<b>Summe Wohnungsbestand</b>	<b>159</b>		<b>68</b>	<b>43</b>					<b>851</b>		<b>145</b>	<b>17</b>					<b>1010</b>	<b>213</b>	<b>21</b>
<b>Anteil am Gesamtbestand</b>	<b>15,7</b>		<b>31,9</b>						<b>84,3</b>		<b>68,1</b>						<b>Leerstandsquote</b>		

Eigentümer sind alle juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts, wie z.B. Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften, Gemeinden, Immobilienfonds, die Eigentümer eines bedeutenden Anteils des in der Gemeinde befindlichen Wohnungsbestandes sind

Privateigentümer sind alle natürlichen Personen, die über Eigentum an Wohnungen in der Gemeinde verfügen

Selbstnutzer sind alle natürlichen Personen, die ihr Wohneigentum selbst nutzen

**Fachkonzept Wohnen**

**Erfassung des Wohnungsbestands**

Gebietsbezug: *Königshufen*

	Eigentümer WBG				Eigentümer n WGG				Privateigentümer				ehem. AUBIS				Summe		
	Eigentümer 1		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	absolut	%
<b>Gebäudebestand</b>	185		4	2	268		5	2	45		0	0	59		0	0	557	9	2
<b>Wohnungsbestand</b>																			
<b>nach Wohnungsgröße</b>																			
1-Raum-Wohnung	k.A. möglich																		
2-Raum-Wohnung																			
3-Raum-Wohnung																			
4-Raum-Wohnung																			
5- und mehr Raum-Wohnung																			
<b>nach Baualter</b>																			
bis 1918 errichtet									k.A.										
zwischen 1919 und 1948 errichtet																			
zwischen 1949 und 1990 errichtet	2325		363	16	3237		623	19					644		94	15	6206	1080	17
ab 1991 errichtet	36		5	14													36	5	14
<b>nach Gebäudetyp</b>																			
Ein- und Zweifamilienhäuser									51		0	0					51	0	0
Plattenbauten	2361		368	16	3237		623	19	18		2	1	644		94	15	6260	1083	17
sonstige Gebäude									69		3	4					69	3	4
<b>nach Bauzustand</b>																			
unsaniert									12		0	0					12	0	0
teilsaniert	2361		368	16	3159		620	20	35		0	0					5555	987	18
voll saniert bzw. ab 1991 errichtet					78		3	4	91		5	6	644		94	15	813	99	12
<b>Summe Wohnungsbestand</b>	<b>2361</b>		<b>368</b>	<b>16</b>	<b>3237</b>		<b>623</b>	<b>19</b>	<b>138</b>		<b>5</b>	<b>4</b>	<b>644</b>		<b>94</b>	<b>15</b>	<b>6380</b>	<b>1086</b>	<b>17</b>
<b>Anteil am Gesamtbestand</b>	<b>37</b>		<b>33,9</b>		<b>50,7</b>		<b>57,4</b>		<b>2,2</b>		<b>0,5</b>		<b>1</b>		<b>9</b>		<b>Leerstandsquote</b>		

Eigentümer sind alle juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts, wie z.B. Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften, Gemeinden, Immobilienfonds, die Eigentümer eines bedeutenden Anteils des in der Gemeinde befindlichen Wohnungsbestandes sind

Privateigentümer sind alle natürlichen Personen, die über Eigentum an Wohnungen in der Gemeinde verfügen

Selbstnutzer sind alle natürlichen Personen, die ihr Wohneigentum selbst nutzen

**Fachkonzept Wohnen**

**Erfassung des Wohnungsbestands**

Gebietsbezug:

Weinhübel 1

	Eigentümer 1 WBG				Eigentümer n WGG				Privateigentümer				ehem. AUBIS				Summe		
	Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	absolut	%
<b>Gebäudebestand</b>	150		0	0	116		0	0	k.A.				56		8	14			
<b>Wohnungsbestand</b>																			
<b>nach Wohnungsgröße</b>																			
1-Raum-Wohnung	k.A.möglich																		
2-Raum-Wohnung																			
3-Raum-Wohnung																			
4-Raum-Wohnung																			
5- und mehr Raum-Wohnung																			
<b>nach Baualter</b>										643	8	1							
bis 1918 errichtet																			
zwischen 1919 und 1948 errichtet																			
zwischen 1949 und 1990 errichtet	1431		130	9	1004		76	8					654		91	14			
ab 1991 errichtet																			
<b>nach Gebäudetyp</b>																			
Ein- und Zweifamilienhäuser									396		0	0							
Plattenbauten	503		90	18	445		24	5					654		91	14			
sonstige Gebäude	928		40	4	559		52	9	247		8	1							
<b>nach Bauzustand</b>										643	8	1							
unsaniert																			
teilsaniert	403		87	22									90		68	76			
voll saniert bzw. ab 1991 errichtet	1028		43	4	1004		76	8					564		23	4			
<b>Summe Wohnungsbestand</b>	1431		130	9	1004		76	8	643		8	1	654		91	14			
<b>Anteil am Gesamtbestand</b>	37,5		42,1		26,3		24,6		16,8		2,6		17,1		29,4				

Eigentümer sind alle juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts, wie z.B. Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften, Gemeinden, Immobilienfonds, die Eigentümer eines bedeutenden Anteils des in der Gemeinde befindlichen Wohnungsbestandes sind

Privateigentümer sind alle natürlichen Personen, die über Eigentum an Wohnungen in der Gemeinde verfügen

Selbstnutzer sind alle natürlichen Personen, die ihr Wohneigentum selbst nutzen

**Fachkonzept Wohnen**

**Erfassung des Wohnungsbestands**

Gebietsbezug:

Weinhübel 2

	GWG												Summe							
	Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer					
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	absolut	%			
<b>Gebäudebestand</b>	9		0																	
<b>Wohnungsbestand</b>																				
<b>nach Wohnungsgröße</b>																				
1-Raum-Wohnung	k.A.möglich																			
2-Raum-Wohnung																				
3-Raum-Wohnung																				
4-Raum-Wohnung																				
5- und mehr Raum-Wohnung																				
<b>nach Baualter</b>										643	8									
bis 1918 errichtet																				
zwischen 1919 und 1948 errichtet																				
zwischen 1949 und 1990 errichtet	88		4	5																
ab 1991 errichtet																				
<b>nach Gebäudetyp</b>																				
Ein- und Zweifamilienhäuser																				
Plattenbauten																				
sonstige Gebäude	88		4	5																
<b>nach Bauzustand</b>										643	8									
unsaniert																				
teilsaniert																				
voll saniert bzw. ab 1991 errichtet	88		4	5																
<b>Summe Wohnungsbestand</b>	88		4	5																
<b>Anteil am Gesamtbestand</b>	2,3		1,3																	

Eigentümer sind alle juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts, wie z.B. Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften, Gemeinden, Immobilienfonds, die Eigentümer eines bedeutenden Anteils des in der Gemeinde befindlichen Wohnungsbestandes sind

Privateigentümer sind alle natürlichen Personen, die über Eigentum an Wohnungen in der Gemeinde verfügen

Selbstnutzer sind alle natürlichen Personen, die ihr Wohneigentum selbst nutzen

**Fachkonzept Wohnen**

Erfassung des Wohnungsbestands

Gebietsbezug: *Südstadt*  
1

	Eigentümer 1 WBG				Eigentümer n GWG				Privateigentümer				WGG				Summe		
	Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	absolut	%
<b>Gebäudebestand</b>	153		26	17	53		2	4	786		40	5	52		2	4			
<b>Wohnungsbestand</b>																			
<b>nach Wohnungsgröße</b>																			
1-Raum-Wohnung																			
2-Raum-Wohnung																			
3-Raum-Wohnung																			
4-Raum-Wohnung																			
5- und mehr Raum-Wohnung																			
<b>nach Baualter</b>																			
bis 1918 errichtet	316		166	53	44		8	18	2957		689	30							
zwischen 1919 und 1948 errichtet	796		197	25	403		87	22	520		68	17	151		2	2			
zwischen 1949 und 1990 errichtet	274		27	10									264		60	30			
ab 1991 errichtet									272		12	6							
<b>nach Gebäudetyp</b>																			
Ein- und Zweifamilienhäuser									12		2	25							
Plattenbauten	90		3	3															
sonstige Gebäude	1296		387	30	447		95	21	3737		767	26	415		62	20			
<b>nach Bauzustand</b>																			
unsaniert	536		333	62	12		9	75	488		331	89							
teilsaniert	141		20	14					194		59	40	120		58	64			
voll saniert bzw. ab 1991 errichtet	709		37	5	435		86	20	3107		379	16	295		4	2			
<b>Summe Wohnungsbestand</b>	<b>1386</b>		<b>390</b>	<b>28</b>	<b>447</b>		<b>95</b>	<b>21</b>	<b>3749</b>		<b>769</b>	<b>21</b>	<b>415</b>		<b>62</b>	<b>15</b>			
<b>Anteil am Gesamtbestand</b>	<b>22,6</b>		<b>28</b>		<b>7,1</b>		<b>6,8</b>		<b>61,3</b>		<b>55,3</b>		<b>6,8</b>		<b>4,5</b>				<b>Leerstandsquote</b>

Eigentümer sind alle juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts, wie z.B. Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften, Gemeinden, Immobilienfonds, die Eigentümer eines bedeutenden Anteils des in der Gemeinde befindlichen Wohnungsbestandes sind

Privateigentümer sind alle natürlichen Personen, die über Eigentum an Wohnungen in der Gemeinde verfügen

Selbstnutzer sind alle natürlichen Personen, die ihr Wohneigentum selbst nutzen

**Fachkonzept Wohnen**

Erfassung des Wohnungsbestands

Gebietsbezug: *Südstadt*  
2

	Eigentümer 1 Stadt				Eigentümer n				Privateigentümer				davon Selbstnutzer				Summe		
	Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	absolut	%
<b>Gebäudebestand</b>	12		9	75													1056	79	8
<b>Wohnungsbestand</b>																			
<b>nach Wohnungsgröße</b>																			
1-Raum-Wohnung																			
2-Raum-Wohnung																			
3-Raum-Wohnung																			
4-Raum-Wohnung																			
5- und mehr Raum-Wohnung																			
<b>nach Baualter</b>																			
bis 1918 errichtet	98		58	59													3415	921	27
zwischen 1919 und 1948 errichtet	25		19	76													1895	373	20
zwischen 1949 und 1990 errichtet																	538	87	16
ab 1991 errichtet																	272	12	4
<b>nach Gebäudetyp</b>																			
Ein- und Zweifamilienhäuser																	12	2	17
Plattenbauten																	90	3	3
sonstige Gebäude	123		77	63													6018	1388	23
<b>nach Bauzustand</b>																			
unsaniert	98		65	66													1094	738	67
teilsaniert																	455	137	30
voll saniert bzw. ab 1991 errichtet	25		12	48													4571	518	11
<b>Summe Wohnungsbestand</b>	<b>123</b>		<b>77</b>	<b>63</b>													<b>6120</b>	<b>1393</b>	<b>23</b>
<b>Anteil am Gesamtbestand</b>	<b>2</b>		<b>5,5</b>																<b>Leerstandsquote</b>

Eigentümer sind alle juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts, wie z.B. Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften, Gemeinden, Immobilienfonds, die Eigentümer eines bedeutenden Anteils des in der Gemeinde befindlichen Wohnungsbestandes sind

Privateigentümer sind alle natürlichen Personen, die über Eigentum an Wohnungen in der Gemeinde verfügen

Selbstnutzer sind alle natürlichen Personen, die ihr Wohneigentum selbst nutzen

### Fachkonzept Wohnen

#### Ermittlung Rückbaubedarf Gesamtstadt

	Einheit	Basisjahr	Prognose		
		2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	Ew	<b>59.993</b>	<b>58.104</b>	<b>57.460</b>	<b>57.791</b>
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	Ew / Haushalt	<b>1,95</b>	<b>1,90</b>	<b>1,85</b>	<b>1,81</b>
Anzahl der Haushalte	Haushalte	30.804	30.581	31.059	31.929
Fluktuationsreserve (5%)	WE	1.538	1.529	1.553	1.596
<b>Wohnungsbedarf</b>	WE	<b>32.342</b>	<b>32.110</b>	<b>32.612</b>	<b>33.525</b>
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	WE	<b>39.032</b>	37.294	35.700	34.518
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	<b>6.690</b>	5.184	3.088	933
<b>Wohnungsleerstand</b>	WE	<b>8.228</b>	6.713	4.641	2.589
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>					
	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
Wohnungsneubau	WE/ Intervall		<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/ Intervall		<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/ Intervall		200	200	200
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/ Jahr		40	40	40
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>Bestand</b>	<b>Ziel</b>		
		<b>21,1</b>	<b>18,0</b>	<b>13,0</b>	<b>7,5</b>
resultierende Wohnungsanzahl	WE		37.294	35.700	34.518
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	95,5	91,5	88,4
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
	WE/ Intervall		1.938	1.794	1.382
<b>jährlicher Rückbaubedarf, gerundet</b>	WE / Jahr		<b>388</b>	<b>359</b>	<b>276</b>

Annahme: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz + jeweils 6 % Nebenwohnsitzler (=Einwohner)

Summe Abriss = 5.114 WE

### Fachkonzept Wohnen

#### Ermittlung Rückbaubedarf Königshufen

	Einheit	Basisjahr	Prognose		
		2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	Ew	<b>9.976</b>	<b>8.652</b>	<b>7.772</b>	<b>7.176</b>
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	Ew / Haushalt	<b>1,88</b>	<b>1,82</b>	<b>1,75</b>	<b>1,69</b>
Anzahl der Haushalte	Haushalte	5.294	4.754	4.441	4.246
<b>Fluktuationsreserve (3,0 %)</b>	WE	159	143	133	127
<b>Wohnungsbedarf (gerundet)</b>	WE	<b>5.450</b>	<b>4.900</b>	<b>4.570</b>	<b>4.370</b>
<b>Anzahl der Wohnungen (gerundet)</b>	WE	<b>6.380</b>	5.660	4.990	4.490
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	<b>930</b>	760	420	120
<b>Wohnungsleerstand</b>	WE	<b>1.086</b>	906	549	244
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>					
	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
Wohnungsneubau	WE/ Intervall		<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/ Intervall				
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/ Intervall		10	10	10
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/ Jahr				
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>Bestand</b>	<b>Ziel</b>		
		<b>17,0</b>	<b>16,0</b>	<b>11,0</b>	<b>5,5</b>
resultierende Wohnungsanzahl	WE		5.660	4.990	4.490
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	88,7	78,2	70,4
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
	WE/ Intervall		730	680	510
<b>jährlicher Rückbaubedarf, gerundet</b>	WE / Jahr		<b>146</b>	<b>136</b>	<b>102</b>

Annahme: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz + jeweils 5,0 % Nebenwohnsitzler (=Einwohner)

Hinweis: Alle *kursiv und fett* geschriebenen Werte sind Eingabewerte.

Summe Abriss = 1.920 WE

Fachkonzept Wohnen

Ermittlung Rückbaubedarf Weinhübel

	Einheit	Basisjahr	Prognose		
		2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	Ew	<b>6.475</b>	<b>5.636</b>	<b>5.170</b>	<b>4.663</b>
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	Ew / Haushalt	<b>1,84</b>	<b>1,79</b>	<b>1,74</b>	<b>1,69</b>
Anzahl der Haushalte	Haushalte	3.511	3.149	2.971	2.759
<b>Fluktuationsreserve (3,0 %)</b>	WE	106	94	89	83
<b>Wohnungsbedarf (gerundet)</b>	WE	<b>3.620</b>	<b>3.240</b>	<b>3.060</b>	<b>2.840</b>
<b>Anzahl der Wohnungen (gerundet)</b>	WE	<b>3.820</b>	3.500	3.230	2.920
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	200	260	170	80
<b>Wohnungsleerstand</b>	WE	309	351	259	161
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>					
	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
Wohnungsneubau	WE/ Intervall		<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/ Intervall				
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/ Intervall		10	10	10
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/ Jahr				
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>Bestand</b> <b>8,1</b>	<b>Ziel</b> <b>10,0</b>	<b>8,0</b>	<b>5,5</b>
resultierende Wohnungsanzahl	WE		3.500	3.230	2.920
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	91,6	84,6	76,4
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
	WE/ Intervall		330	280	320
<b>jährlicher Rückbaubedarf, gerundet</b>	WE / Jahr		<b>66</b>	<b>56</b>	<b>64</b>

Annahme: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz + jeweils 4,0 % Nebenwohnsitzler (=Einwohner)

Hinweis: Alle **kursiv und fett** geschriebenen Werte sind Eingabewerte.

Summe Abriss = 930 WE

Fachkonzept Wohnen

Ermittlung Rückbaubedarf Südstadt

	Einheit	Basisjahr	Prognose		
		2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	Ew	<b>9.135</b>	<b>8.995</b>	<b>8.977</b>	<b>9.071</b>
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	Ew / Haushalt	<b>1,93</b>	<b>1,90</b>	<b>1,87</b>	<b>1,83</b>
Anzahl der Haushalte	Haushalte	4.729	4.734	4.801	4.957
<b>Fluktuationsreserve (7,5%)</b>	WE	355	355	360	372
<b>Wohnungsbedarf (gerundet)</b>	WE	<b>5.080</b>	<b>5.090</b>	<b>5.160</b>	<b>5.330</b>
<b>Anzahl der Wohnungen (gerundet)</b>	WE	<b>6.120</b>	5.920	5.650	5.510
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	1.040	830	490	180
<b>Wohnungsleerstand</b>	WE	1.391	1.186	849	553
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>					
	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
Wohnungsneubau	WE/ Intervall		<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/ Intervall				
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/ Intervall		10	10	10
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/ Jahr		10	10	10
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>Bestand</b> <b>22,7</b>	<b>Ziel</b> <b>20,0</b>	<b>15,0</b>	<b>10,0</b>
resultierende Wohnungsanzahl	WE		5.920	5.650	5.510
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	96,5	92,2	89,9
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
	WE/ Intervall		210	280	150
<b>jährlicher Rückbaubedarf, gerundet</b>	WE / Jahr		<b>42</b>	<b>56</b>	<b>30</b>

Annahme: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz + jeweils 4,7 % Nebenwohnsitzler (=Einwohner)

Hinweis: Alle **kursiv und fett** geschriebenen Werte sind Eingabewerte.

Summe Abriss = 640 WE



Fachkonzept Wohnen

Ermittlung Rückbaubedarf Rauschwalde

	Einheit	Basisjahr	Prognose		
		2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	Ew	<b>6.816</b>	<b>6.024</b>	<b>5.751</b>	<b>5.651</b>
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	Ew / Haushalt	<b>1,85</b>	<b>1,82</b>	<b>1,78</b>	<b>1,75</b>
Anzahl der Haushalte	Haushalte	3.679	3.310	3.231	3.230
<b>Fluktuationsreserve (3%)</b>	WE	111	99	97	97
<b>Wohnungsbedarf (gerundet)</b>	WE	<b>3.790</b>	<b>3.410</b>	<b>3.330</b>	<b>3.330</b>
<b>Anzahl der Wohnungen (gerundet)</b>	WE	<b>3.990</b>	3.720	3.490	3.420
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	200	310	160	90
<b>Wohnungsleerstand</b>	WE	311	410	259	190
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>					
	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
Wohnungsneubau	WE/ Intervall		<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/ Intervall				
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/ Intervall		30	30	30
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/ Jahr				
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>Bestand</b>	<b>Ziel</b>		
		<b>7,8</b>	<b>11,0</b>	<b>7,5</b>	<b>5,5</b>
resultierende Wohnungsanzahl	WE		3.720	3.490	3.420
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	93,2	87,5	85,7
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
	WE/ Intervall		300	260	100
<b>jährlicher Rückbaubedarf, gerundet</b>	WE / Jahr		<b>60</b>	<b>52</b>	<b>20</b>

Annahme: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz + jeweils 4,5 % Nebenwohnsitzler (=Einwohner)

Hinweis: Alle **kursiv und fett** geschriebenen Werte sind Eingabewerte.

Summe Abriss = 660 WE

Fachkonzept Wohnen

Ermittlung Rückbaubedarf Innenstadt

	Einheit	Basisjahr	Prognose		
		2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	Ew	<b>14.799</b>	<b>16.047</b>	<b>17.025</b>	<b>18.120</b>
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	Ew / Haushalt	<b>2,03</b>	<b>1,97</b>	<b>1,92</b>	<b>1,87</b>
Anzahl der Haushalte	Haushalte	7.300	8.146	8.867	9.690
<b>Fluktuationsreserve (10,0 %)</b>	WE	729	815	887	969
<b>Wohnungsbedarf (gerundet)</b>	WE	<b>8.030</b>	<b>8.960</b>	<b>9.750</b>	<b>10.660</b>
<b>Anzahl der Wohnungen (gerundet)</b>	WE	<b>11.510</b>	11.310	11.220	11.070
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	3.480	2.350	1.470	410
<b>Wohnungsleerstand</b>	WE	4.210	3.164	2.353	1.380
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>					
	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
Wohnungsneubau	WE/ Intervall				
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/ Intervall				
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/ Intervall				
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/ Jahr				
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>Bestand</b>	<b>Ziel</b>		
		<b>36,6</b>	<b>28,0</b>	<b>21,0</b>	<b>12,5</b>
resultierende Wohnungsanzahl	WE		11.310	11.220	11.070
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	98,3	97,5	96,2
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
	WE/ Intervall		200	90	150
<b>jährlicher Rückbaubedarf, gerundet</b>	WE / Jahr		<b>40</b>	<b>20</b>	<b>30</b>

Annahme: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz + jeweils 7,0 % Nebenwohnsitzler (=Einwohner)

Summe Abriss = 440 WE

Fachkonzept Wohnen

Ermittlung Rückbaubedarf Nikolaivorstadt

	Einheit	Basisjahr	Prognose		
		2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	Ew	<b>1.638</b>	<b>1.691</b>	<b>1.789</b>	<b>1.905</b>
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	Ew / Haushalt	<b>2,06</b>	<b>2,02</b>	<b>1,99</b>	<b>1,96</b>
Anzahl der Haushalte	Haushalte	797	837	899	973
<b>Fluktuationsreserve (5 %)</b>	WE	40	42	45	49
<b>Wohnungsbedarf (gerundet)</b>	WE	<b>840</b>	<b>880</b>	<b>940</b>	<b>1.022</b>
<b>Anzahl der Wohnungen (gerundet)</b>	WE	<b>1.010</b>	980	970	
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	170	100	30	
<b>Wohnungsleerstand</b>	WE	213	143	71	
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>					
	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
Wohnungsneubau	WE/ Intervall		<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/ Intervall				
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/ Intervall		10	10	10
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/ Jahr				
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>Bestand</b>	<b>Ziel</b>		
		<b>21,1</b>	<b>15,0</b>	<b>7,5</b>	
resultierende Wohnungsanzahl	WE		980	970	
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	97,0	96,0	
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
	WE/ Intervall		40	20	
<b>jährlicher Rückbaubedarf, gerundet</b>	WE / Jahr		<b>8</b>	<b>4</b>	

Annahme: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz + jeweils 7,5 % Nebenwohnsitzler (=Einwohner)

Hinweis: Alle **kursiv und fett** geschriebenen Werte sind Eingabewerte.

Summe Abriss = 60 WE

Fachkonzept Wohnen

Ermittlung Rückbaubedarf Hagenwerder

	Einheit	Basisjahr	Prognose		
		2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	Ew	<b>1.021</b>	<b>866</b>	<b>776</b>	<b>714</b>
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	Ew / Haushalt	<b>2,03</b>	<b>1,98</b>	<b>1,93</b>	<b>1,88</b>
Anzahl der Haushalte	Haushalte	504	437	402	380
<b>Fluktuationsreserve (3 %)</b>	WE	15	13	12	11
<b>Wohnungsbedarf (gerundet)</b>	WE	<b>520</b>	<b>450</b>	<b>410</b>	<b>390</b>
<b>Anzahl der Wohnungen (gerundet)</b>	WE	<b>570</b>	510	440	400
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	50	60	30	10
<b>Wohnungsleerstand</b>	WE	66	73	38	20
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>					
	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
Wohnungsneubau	WE/ Intervall				
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/ Intervall				
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/ Intervall				
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/ Jahr				
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>Bestand</b>	<b>Ziel</b>		
		<b>11,6</b>	<b>14,0</b>	<b>9,0</b>	<b>5,5</b>
resultierende Wohnungsanzahl	WE		510	440	400
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	89,5	77,2	70,2
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
	WE/ Intervall		60	70	40
<b>jährlicher Rückbaubedarf, gerundet</b>	WE / Jahr		<b>12</b>	<b>14</b>	<b>8</b>

Annahme: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz + jeweils 3,5 % Nebenwohnsitzler (=Einwohner)

Hinweis: Alle **kursiv und fett** geschriebenen Werte sind Eingabewerte.

Summe Abriss = 170 WE

Ermittlung Rückbaubedarf Historische Altstadt

	Einheit	Basisjahr	Prognose		
		2005	2010	2015	2020
<b>Einwohnerzahl</b>	Ew	<b>2.732</b>	<b>2.778</b>	<b>2.950</b>	<b>3.145</b>
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	Ew / Haushalt	<b>2,04</b>	<b>1,99</b>	<b>1,94</b>	<b>1,89</b>
Anzahl der Haushalte	Haushalte	1.338	1.396	1.521	1.664
<b>Fluktuationsreserve (10 %)</b>	WE	134	140	152	166
<b>Wohnungsbedarf (gerundet)</b>	WE	<b>1.470</b>	<b>1.540</b>	<b>1.670</b>	<b>1.830</b>
<b>Anzahl der Wohnungen (gerundet)</b>	WE	<b>1.970</b>	1.950	1.950	1.930
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	500	410	280	100
<b>Wohnungsleerstand</b>	WE	632	554	429	266
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>					
	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
Wohnungsneubau	WE/ Intervall				
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/ Intervall				
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/ Intervall				
duchnschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/ Jahr				
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>Bestand</b>	<b>Ziel</b>		
		<b>32,1</b>	<b>28,5</b>	<b>22,0</b>	<b>14,0</b>
resultierende Wohnungsanzahl	WE		1.950	1.950	1.930
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	99,0	99,0	98,0
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		2006-2010	2011-2015	2016-2020
	WE/ Intervall		20	0	20
<b>jährlicher Rückbaubedarf, gerundet</b>	WE / Jahr		<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

Annahme: Bevölkerung mit Hauptwohnsitz + jeweils 17 % Nebenwohnsitzler (=Einwohner)

Hinweis: Alle **kursiv und fett** geschriebenen Werte sind Eingabewerte.

Summe Abriss = 40 WE