4.2 Wohnen

Inhaltsverzeichnis

1 Bestandsanalyse 2

1.1 Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung 2
1.2 Größenstruktur und Wohnausstattung 4
1.3 Baualter und Bausubstanz 6
1.4 Haushaltsstruktur 7
1.5 Eigentümerstruktur 11
1.6 Entwicklung der Wohnnebenkosten 11
1.7 Leerstand und Wohnbauflächenpotenziale 13
1.8 Wohnungsbedarf 17
1.9 Prognose und Fazit 19

2 Konzeption 21

2.1 Ziele und Maßnahmen im Bereich Wohnen 21
2.2 Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte 23

3 Anlagen 24

1 Bestandsanalyse

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

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

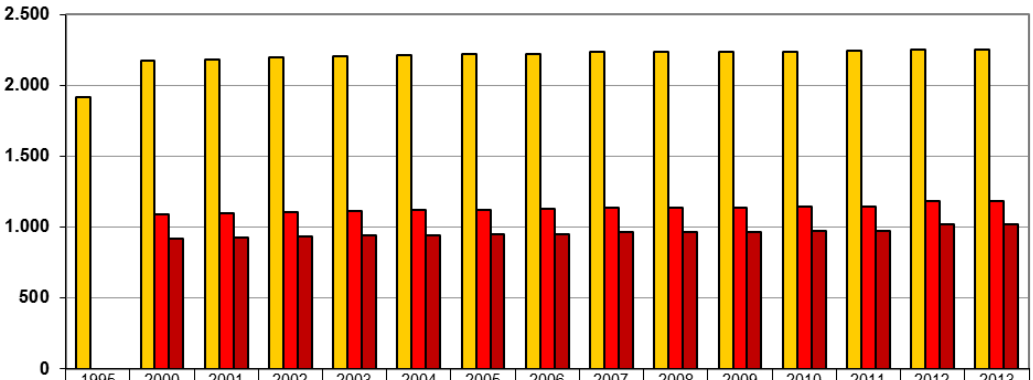
1.1 Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung

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

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes hatte Arnsdorf zum Datenstand 31.12.2013 einen Bestand von 2.251 Wohnungen in 1.187 Wohngebäuden. Basis der Wohngebäude- und Wohnungsbestandsfortschreibung sind die Daten des Zensus 2011, im Rahmen dessen erstmalig seit der letzten Gebäude- und Wohnungszählung vom 30.09.1995 wieder Angaben erhoben worden sind.

Eine Übersicht zur gesamtstädtischen Wohnraumentwicklung stellt die Tabelle 4.2.01.1 dar.

Wohnungs- und Gebäudebestand - Entwicklung seit 1995



	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Anzahl der Wohnungen	1.913	2.172	2.183	2.196	2.205	2.215	2.222	2.220	2.233	2.236	2.237	2.238	2.244	2.247	2.251
Anzahl der Wohngebäude	0	1.090	1.098	1.107	1.113	1.117	1.124	1.125	1.136	1.138	1.139	1.142	1.145	1.184	1.187
Wohngebäude mit 1/2WE	0	921	928	936	941	944	951	953	964	965	966	969	972	1.018	1.018

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung und Darstellung; 2015

In Arnsdorf ist seit 1995 eine vergleichsweise starke Zunahme an Wohngebäuden und Wohnungen zu verzeichnen. Die Zahl an Wohnungen erhöhte sich in diesem Zeitraum um fast 18 %. Die Anzahl an Wohngebäuden erhöhte sich seit dem Jahr 2000 um knapp 9 %. Der Anteil der Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen (Einfamilienhäuser) beträgt ca. 86 %, da die Bebauung überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden besteht. Die Zunahme ist überwiegend in Neubaumaßnahmen im Einfamilienhaussektor zu begründen.

Die Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Betrachtungszeitraum ab 2000 gestaltete sich unterschiedlich. Insgesamt wurden 81 neue Wohngebäude und 24 neue Nichtwohngebäude in diesem Zeitraum errichtet. Der Zuwachs an Wohnungen beträgt 119 WE. Der größte Zuwachs ist in den Jahren 2000 und 2007 zu verzeichnen.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und der Zielsetzung der Umnutzung im Bestand wird der Neubau in den nächsten Jahren auf relativ geringem Niveau verbleiben. Aufgrund der Lage in der Umlandregion wird die Anzahl der Neubauten im Durchschnitt dennoch höher liegen als in peripher gelegenen ländlichen Räumen Sachsens, was in der Flächenentwicklung berücksichtigt werden muss.

	Baugenehmigungen			Baufertigstellung		
Jahr	**neue Wohn-gebäude***	**neue Wohnungen***	**neue Nichtwohn-gebäude***	**neue Wohn-gebäude***	**neue Wohnungen***	**neue Nichtwohn-gebäude***
2000	4	5	3	21	30	3
2001	4	4	4	7	12	4
2002	7	16	0	8	13	2
2003	7	7	0	6	11	0
2004	6	9	0	4	10	0
2005	6	10	0	8	9	2
2006	7	9	1	2	3	0
2007	4	5	4	10	13	1
2008	3	3	2	2	3	1
2009	1	1	4	1	1	3
2010	4	5	3	3	3	3
2011	3	4	1	3	4	5
2012	4	5	3	2	3	0
2013	8	15	1	4	4	0
Summe	68	98	26	81	119	24
Mittelwert	4,8	7,0	1,8	5,8	8,5	1,7
Mittelwert 2005-2013	4,4	6,3	2,1	3,9	4,8	1,6

** einschließlich Wohnheime*
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung und Darstellung; 2014

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

Anlage

- *Tab.: 4.2.01.1 Wohnraumentwicklung*

1.2 Größenstruktur und Wohnausstattung

Jahr	Wohn-gebäude	Anzahl der Wohnungen (WE)*	Ver-änderung WE gegen-über Vor-jahr **	WF in m²	Ver-änderung gegenüber Vorjahr **	EW	WF in m² je EW **	WF in m² je WE **
2000	1.090	2.172		165.000		5.052	32,7	76,0
2001	1.098	2.183	0,5 %	166.000	0,6 %	4.971	33,4	76,0
2002	1.107	2.196	0,6 %	168.000	1,2 %	4.948	34,0	76,5
2003	1.113	2.205	0,4 %	168.400	0,2 %	4.953	34,0	76,4
2004	1.117	2.215	0,5 %	169.100	0,4 %	4.940	34,2	76,3
2005	1.124	2.222	0,3 %	170.200	0,7 %	4.920	34,6	76,6
2006	1.125	2.220	-0,1 %	170.300	0,1 %	4.837	35,2	76,7
2007	1.136	2.233	0,6 %	172.300	1,2 %	4.844	35,6	77,2
2008	1.138	2.236	0,1 %	172.600	0,2 %	4.792	36,0	77,2
2009	1.139	2.237	0,0 %	172.800	0,1 %	4.707	36,7	77,2
2010	1.142	2.238	0,0 %	173.000	0,1 %	4.670	37,0	77,3
2011	**1.181**	**2.244**	**0,3 %**	**189.200**	**9,4 %**	**4.731**	**40,0**	**84,3**
2012	1.184	2.247	0,1 %	189.600	0,2 %	4.764	39,8	84,4
2013	1.187	2.251	0,2 %	190.300	0,4 %	4.769	39,9	84,5

* *in Wohn- und Nichtwohngebäuden*
** *Eigene Berechnungen; Stand 2014*

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Angabe für aktuelles Gemeindegebiet; 2014

Die **Wohnfläche je Einwohner** ist bis zum Zensus-Jahr 2011 kontinuierlich gestiegen, auch aufgrund sinkender Einwohnerzahlen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße blieb folglich konstant. Leerstand und Anzahl der Nebenwohnungen wurden dabei jedoch nicht berücksichtigt. Eine Anpassung erfolgte im Rahmen des Zensus. Aufgrund der Erhöhung der dargestellten Wohnfläche in m² sowie der geringeren Anzahl der Wohnungen sind auch die Angaben zur Wohnfläche je Einwohner/je WE zum Teil stark gestiegen. Dies bedeutet jedoch einen rein statistischen Zuwachs. Die Veränderung ist durch die Fortschreibung seit 1995 kontinuierlich erfolgt, kann aber rückwirkend und vergleichend nicht dargestellt werden.

Die Gemeinde Arnsdorf verfügte zum 31.12.2013 über einen Wohnungsbestand von 2.251 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von nunmehr 84,5 m². Aufgrund des Wohnflächenbestandes mit 190.300 m² (2013), stand jedem Einwohner statistisch eine Wohnfläche von 39,9 m² zur Verfügung. Diese Größe blieb aufgrund wieder gestiegener Einwohnerzahlen eher konstant. Dieser Wert ist allerdings mit Vorsicht zu bewerten, da hier auch die Wohnfläche der leeren Wohneinheiten einfließt. Real liegt der durchschnittlich genutzte Wohnraum niedriger, bei durchschnittlichen 84,5 m² pro Wohnungen würden jedem Einwohner in bewohnten Wohnungen ca. 37,4 m² (bei ca. 140 WE leer stehend) zur Verfügung stehen.

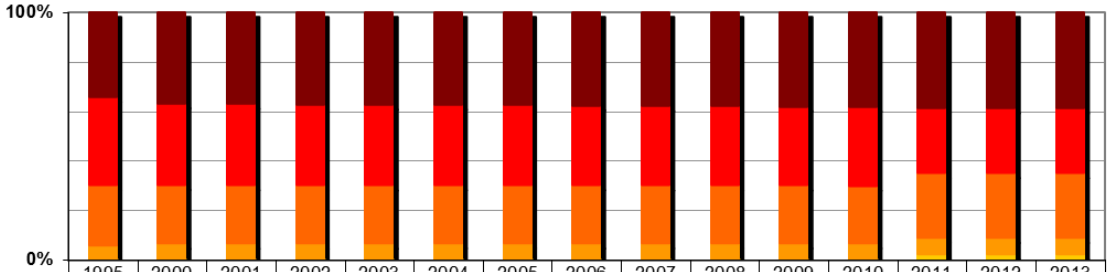
Die teilweise prägnanten Veränderungen sind auf **Änderungen der Gebäude- und Wohnungszählung** 2011 und damit der Berichtigung der Fortschreibung der Wohnungszahlen von 1995 zurückzuführen.

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

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

Das Statistische Landesamt definierte bis zum Zensus 2011 Wohnräume als Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind und mindestens eine Wohnfläche von 6 m² aufweisen. Zu den Wohnräumen zählen danach sowohl Zimmer (z. B. Wohn- und Schlafräume) als auch Küchen (auch unter 6 m² Wohnfläche). Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten sowie Kleinwohnräume unter 6 m². Da Küchen im Allgemeinen jedoch nicht als separate Räume ausgewiesen werden, entsprechen die 2RWE laut Statistischem Landesamt z. B. 1R-WE nach üblicher Definition der Wohnungsunternehmen bzw. der Kommunen.

Größenstruktur des Gesamtwohnungsbestandes



	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
> 5Raum-WE	659	802	810	821	826	829	836	838	851	851	853	856	870	875	878
4Raum-WE	683	717	719	718	722	722	721	717	717	718	717	717	590	589	590
3Raum-WE	469	518	516	519	519	523	523	524	523	524	524	522	590	589	589
2Raum-WE	99	128	131	131	131	134	134	133	134	135	135	135	151	151	151
1Raum-WE	3	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	43	43	43

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung nach StaLa-Definition; 2015

In Arnsdorf erfolgte die statistische Anpassung vor allem in den größeren Wohnungen sowie in den 1- und 2RWE. Kleinere Wohnungen sind aufgrund der ländlichen Struktur eher unterrepräsentiert, allerdings auch nur bedingt nachgefragt.

In der Übersicht nach Gemeindeteilen wird ersichtlich, dass die ländlich geprägten Ortsteile erwartungsgemäß über deutlich mehr Wohnfläche je WE und je Eigentümer verfügen, als in der Ortslage von Arnsdorf.

Gemeinde Ortsteil	Wohn-gebäude	darin reine WE	WE je Gebäude	EW je WE	WF je WE	WF je EW	Leer-standsq.
Arnsdorf ges.	**1.181**	**2.168**	**1,8**	**2,2**	**84,1**	**38,4**	**6,5**
Arnsdorf	614	1.299	2,1	2,2	80,0	36,6	7,4
Fischbach	300	458	1,5	2,2	90,7	40,8	4,4
Kleinwolmsdorf	133	213	1,6	2,2	88,6	40,5	7,5
Wallroda	134	198	1,5	2,2	91,6	41,9	5,1

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 09.05.2011

1.3 Baualter und Bausubstanz

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

Bei der Datengegenüberstellung 1995 zu 2011 ist festzustellen, dass größere Abweichungen bei der Gebäude- und Wohnungszählung vor allem in der Baualtersklasse bis 1948 bestehen. Zu beachten ist, dass im Rahmen des Zensus 2011 auch eine Neubewertung der Baualtersklassen vorgenommen worden ist. Die zum Teil starken Veränderungen in den Baualtersklassen sind nicht auf etwaige Rückbaumaßnahmen zurückzuführen.

Baujahr	Wohngebäude	Anteil 1995	Wohnungen	Anteil 1995
bis 1918	467	49,7 %	890	47,4 %
1919 - 1948	277	29,5 %	562	29,9 %
1949 - 1961	50	5,3 %	122	6,5 %
1962 - 1971	14	1,5 %	20	1,1 %
1972 - 1981	31	3,3 %	143	7,6 %
1982 - 1990	48	5,1 %	49	2,6 %
1991 - 1995	53	5,6 %	93	4,9 %
gesamt	940	100,0 %	1.879	100,0 %

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

Baujahr	Wohngebäude	Anteil 2011	Wohnungen	Anteil 2011
bis 1918	388	32,9 %	681	31,4 %
1919 - 1948	290	24,6 %	563	26,0 %
1949 - 1978	85	7,2 %	233	10,7 %
1979 - 1990	81	6,9 %	208	9,6 %
1991 - 1995	109	9,2 %	136	6,3 %
1996 - 2000	158	13,4 %	263	12,1 %
2001 u. später	68	5,8 %	84	3,9 %
gesamt	1.179	100,0 %	2.168	100,0 %

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

Nach dem Zensus 2011 entstanden knapp 33 % der Wohngebäude und etwa 31 % des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Arnsdorf bis 1918. Zwischen 1919 und 1948 entstanden fast 25 % der Wohngebäude und 26 % der Wohnungen in der Gemeinde.

Die Wohngebäude und Wohnungen, die nach 1990 errichtet wurden, nehmen einen immer größeren Anteil ein, insbesondere nach 1995 setzte eine starke Bautätigkeit ein. Allein nach 1991 sind etwa 483 WE neu gebaut worden, überwiegend im Einfamilienhaussektor. Aktuell beträgt der Anteil der nach 1991 errichteten Wohngebäude 28,4 %, der Anteil an Wohnungen 22,3 %.

Der Sanierungsstand in Arnsdorf ist inzwischen durch überwiegend private Investitionen relativ weit vorangeschritten: etwa 70 % der Gebäude in der Gemeinde Arnsdorf sind saniert oder Neubau und ca. 30 % unsaniert.

1.4 Haushaltsstruktur

Für die Gemeinde Arnsdorf existierten bisher keine Daten zur Bevölkerung in Haushalten. Ergebnisse des Mikrozensus liegen regelmäßig nur für Kreisfreie Städte und Landkreise vor. Mit dem **Zensus 2011** wurden die Haushaltsgrößen und verschiedene Indikatoren aufgenommen:

Merkmal für Arnsdorf	Haushalte		Personen in Haushalten		Personen je Haushalt
	absolut	%	absolut	%	
Insgesamt	2.026	100	4.421	100	2,2
Haushaltsgröße					
Einpersonenhaushalte	650	32,1	650	14,7	1,0
Mehrpersonenhaushalte	1.376	67,9	3.771	85,3	2,7
mit … Personen					
2	754	37,2	1.508	34,1	2,0
3	344	17,0	1.032	23,4	3,0
4 und mehr	278	13,7	1.231	27,8	4,4
Familienform des Haushalts					
Einpersonenhaushalte	650	32,1	650	14,7	1,0
Mehrpersonenhaushalte ohne Familienzusammenhänge	16	0,8	33	0,7	2,1
Paare	1.191	58,8	3.250	73,5	2,7
Paare ohne Kinder	659	32,5	1.335	30,2	2,0
Paare mit Kindern	532	26,3	1.915	43,3	3,6
Alleinerziehende	140	6,9	329	7,4	2,4
Zwei- und Mehrfamilienhaushalte	29	1,4	159	3,6	5,5
Kinder im Haushalt					
Ohne Kinder	1.331	65,7	2.043	46,2	1,5
Mit Kindern	695	34,3	2.378	53,8	3,4
Personen im Alter von 65 und mehr Jahren im Haushalt					
Ohne Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	1.333	65,8	3.190	72,2	2,4
Mit Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	693	34,2	1.231	27,8	1,8
darunter alle Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	529	26,1	771	17,4	1,5
Personen mit Migrationshintergrund im Haushalt					
Ohne Personen mit Migrationshintergrund	1.983	97,9	4.305	97,4	2,2
Mit Personen mit Migrationshintergrund	43	2,1	116	2,6	2,7

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011, Datenstand 09.05.2011

Übersicht nach Gemeindeteilen

Gemeinde Ortsteil	Einwohner	Haushalte	Personen in Haushalten	Personen je Haushalt
Arnsdorf gesamt	**4.756**	**2.026**	**4.421**	**2,2**
Arnsdorf	2.838	1.203	2.508	2,1
Fischbach	1.019	438	1.019	2,3
Kleinwolmsdorf	466	194	461	2,4
Wallroda	433	191	433	2,3

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 09. Mai 2011

Die Haushaltsgröße ist dabei in den einzelnen Ortsteilen relativ ähnlich.

Nach den **Daten für den Landkreis Bautzen** hat sich die Haushaltsgröße seit 1995 um knapp 18 % minimiert (1995: 2,43 Einwohner je Haushalt; 2013: 2,00 Einwohner je Haushalt). Durch den Zensus 2011 wurden die Daten nochmals korrigiert. Im Landkreis liegt die Haushaltsgröße mit 2,0 unter der von Arnsdorf mit 2,2 Personen pro Haushalt.

Jahr	Bev. in HH (in 1 000)	Anzahl der HH (in 1 000)	EW je HH	Jahr	Bev. in HH (in 1 000)	Anzahl der HH (in 1 000)	EW je HH
1995	**371,8**	**153,1**	**2,43**	**2005**	**346,1**	**162,9**	**2,12**
1995 = 100	*100*	*100*	*100*		*93,1*	*106,4*	*87,4*
1996	**371,8**	**153,1**	**2,43**	**2006**	**342,8**	**168,6**	**2,03**
	98,0	*99,4*	*98,6*		*92,2*	*110,1*	*83,7*
1997	**371,3**	**155,0**	**2,40**	**2007**	**337,3**	**166,7**	**2,02**
	97,9	*100,6*	*97,2*		*90,7*	*108,9*	*83,3*
1998	**372,7**	**161,4**	**2,31**	**2008**	**330,3**	**165,7**	**1,99**
	98,2	*104,8*	*93,7*		*87,1*	*108,3*	*82,1*
1999	**372,9**	**165,5**	**2,25**	**2009**	**328**	**166,6**	**1,97**
	98,3	*107,4*	*91,5*		*88,2*	*108,9*	*81*
2000	**366,1**	**162,2**	**2,26**	**2010**	**323,3**	**163,3**	**1,98**
	98,5	*105,9*	*93*		*87*	*106,7*	*81,5*
2001	**360,7**	**161,5**	**2,23**	**2011**	**315,5**	**157,4**	**2,00**
	97,0	*105,5*	*92*		*84,9*	*102,8*	*82,5*
2002	**357,8**	**159,2**	**2,25**	**2012**	**312,6**	**156,7**	**1,99**
	96,2	*104,0*	*92,5*		*84,1*	*102,3*	*82,1*
2003	**352,3**	**158,4**	**2,22**	**2013**	**309,7**	**155,0**	**2,00**
	94,7	*103,5*	*91,5*		*83,3*	*101,3*	*82,2*
2004	**349,7**	**160,5**	**2,18**				
	94,1	*104,8*	*89,7*				

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Angaben für den Landkreis Bautzen; 2014

Wichtig bei der Erfassung der Haushalte sind aus wohnungswirtschaftlicher Sicht auch Angaben zu Nebenwohnsitzen. Die Betrachtung der Nebenwohnungen in der Haushaltsanalyse ist unerlässlich, da diese sich wohnungsmarktrelevant auswirken können. Ferner sind für die Haushaltsbetrachtungen diejenigen Personen gesondert zu behandeln, die in Heimen, Anstalten etc. leben, da diese nicht wohnungsmarktrelevant sind. Dieser Anteil ist mit ca. 224 Personen (ca. 6,7 % Nebenwohner und 7,0 % in Heimen usw. lebenden Personen) in Arnsdorf als vergleichsweise hoch einzuschätzen *(Quelle: Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung; Stand 2014)*.

Als gängige Definition von Haushalten, auch zur Präzisierung der zukünftigen Entwicklung, muss aber gelten, dass es sich um Personengemeinschaften handelt, die zusammenwohnen und eine gemeinsame Hauswirtschaft führen.

Im Vergleich der Gemeinde mit dem Landkreis Bautzen zu den Daten zur städtischen Entwicklung (Anzahl der Wohnungen, Bevölkerungsentwicklung, geschätzter Leerstand) zeigen sich sehr ähnliche Tendenzen. Die Verkleinerung der Haushaltsgrößen, vor allem durch Auszug von Kindern und den höheren Wanderungsbewegungen seit 1990, hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich fortgesetzt. Für die Gemeinde Arnsdorf wird in Anbetracht der bereits erreichten niedrigen durchschnittlichen Haushaltsgröße die Annahme getroffen, dass sich dort die Haushaltsgröße nur noch in verhältnismäßig geringem Maße abmindert, vor allem durch eine Verschiebung der Größenstruktur der Haushalte.

Wie in der Tabelle 4.2.01.1 ersichtlich, sank die durchschnittliche Haushaltsgröße unter Berücksichtigung des Leerstands von 2,88 Personen pro Haushalt (PHH) im Jahr 1995 auf 2,25 im Jahr 2013. Die tatsächliche Haushaltsgröße ist geringfügig höher, wenn die Nebenwohner berücksichtigt werden. Für die weiteren Berechnungen wird der haushaltsrelevante Wert aus Tabelle 4.2.01.1 als Basis zugrunde gelegt. Der durchschnittliche Rückgang lag bei 0,045 PHH pro Jahr, war jedoch Schwankungen unterlegen. Seit etwa 5 Jahren ist eine Stabilisierung bei etwa 2,20 bis 2,25 PHH zu erkennen. Aufgrund der o. g. Annahme wird der durchschnittliche Rückgang für die Prognose bis 2025 auf 0,01 pro Jahr festgelegt.

Bis 2025 wird sich nach dieser Berechnung die Haushaltsgröße in Arnsdorf von 2,25 PHH (2013) auf dann 2,13 PHH vermindern. Es wird mit einer Stabilisierung der Singlehaushalte gerechnet. Vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungszahlen wird zumindest das Ausmaß des Wohnungsüberhangs reduziert.

Im Rahmen der **„Regionalen Wohnbauflächenbedarfsprognose der „Erlebnisregion Dresden 2025+“**, erarbeitet vom Leibnitz-Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden, wird prognostiziert, dass eine Veränderung der Zahl der Privathaushalte im Zeitraum 2012 bis 2027 für die Erlebnisregion insgesamt durch einen Haushaltszuwachs von 5,5 % bzw. rund 21.400 Haushalte geprägt ist. Für die Umlandgemeinden der Erlebnisregion wurde ein leichter Anstieg um 0,3 % bzw. von rund 330 Haushalten ermittelt, falls sich die Stadt-Umland-Wanderungen in ihrer Intensität nicht verändern (Status-Quo-Ansatz).

Aufbauend auf den Bevölkerungsprognosen und den Veränderungen der kommunalen Altersstrukturen wurden über altersklassenspezifische Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten die Veränderungen der durchschnittlichen Haushaltsgrößen und die Zahl der Haushalte in den Prognosejahren vorausgeschätzt. Die Dynamik der Haushalte wird für die Gemeinde Arnsdorf mit >-250 bis <=0 prognostiziert und liegt damit leicht unter den Prognoseannahmen für das Umland der Erlebnisregion Dresden.

Als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt treten verschiedene Haushaltstypen auf, welche sich insbesondere durch ihr Nachfrageverhalten besonders deutlich unterscheiden. Unterschieden werden die folgenden drei Haushaltstypen:

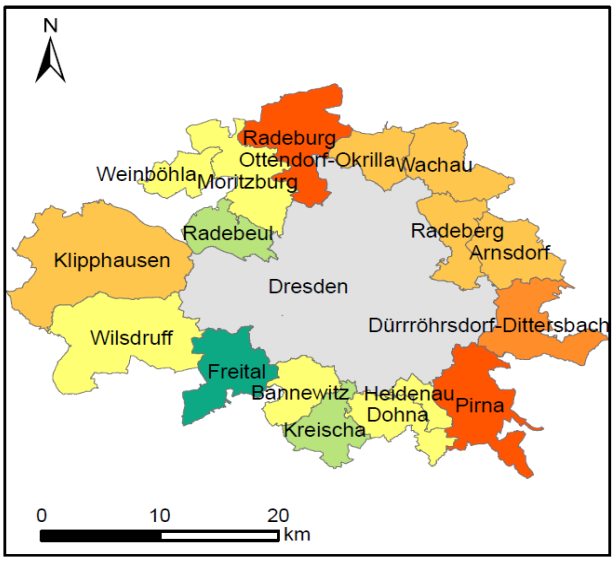
- jüngere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte
  (alle Haushaltsmitglieder sind jünger als 55 Jahre)
- ältere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte
  (mindestens ein Haushaltsmitglied ist 55 Jahre oder älter)
- Haushalte mit drei oder mehr Personen (Familien-/Mehrpersonenhaushalte)

Diese drei Haushaltstypen folgen einem einfachen Lebenszykluskonzept. Die Bildung von Haushalten mit drei oder mehr Personen als Lebensphase wird dabei nicht von allen ehemals jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalten realisiert. Die Differenzierung nach jüngeren und älteren Ein- und Zwei-Personen-Haushalten wird bei einer Altersgrenze von 55 Jahren vorgenommen. Die Veränderungen der Haushaltszahlen in den drei Haushaltstypenverlaufen in der Stadt Dresden und in den Umlandgemeinden der Erlebnisregion Dresden sind in den nächsten 5 Jahren noch relativ ähnlich, im gesamten Prognosezeitraum bis 2027 unter den Status-Quo-Wanderungsannahmen jedoch insbesondere bei den jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalten zwischen Stadt und Umland deutlich unterschiedlich. So würde das Umland weiter die jüngeren Ein- und Zwei-Personen-Haushalte verlieren, während Dresden weiter hinzugewinnen würde.

Haushaltsstruktur der Gemeinde Arnsdorf 2012:

- Haushalte insgesamt: 2.160
- jüngere 1-2-Personen-HH: 550
- ältere 1-2-Personen-HH: 950
- HH mit 3 oder mehr Personen: 660

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen, Sonderauswertung Zensus 2011
Quelle: IÖR-Prognosemodell



Dynamik der Haushalte (absolut) 2012 - 2027

- <= - 500
- > -500 bis <= -250
- > -250 bis <= 0
- > 0 bis <= 250
- > 250 bis <= 500
- > 500 bis <= 1.000
- > 1.000 bis <= 1.500
- Sonderklasse > 20.000

Haushaltsdynamik

Dresden	:	+ 7,3 %
Umland	:	+ 0,3 %
Erlebnisregion	:	+ 5,5 %

Datenquelle:
Statistikdaten: Statistische Daten des Landes Sachsen und der Landeshauptstadt Dresden, eigene Bechnungen
Geometriedaten: © GeoBasis-DE / BKG (2013)
Stand: 07.10.2015
Bearbeiterin: Dipl.-Geogr. Mandy Reimann, IÖR Dresden

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung

Quelle: IÖR Dresden

1.5 Eigentümerstruktur

Über 78 % der Wohnungen und knapp 93 % der Gebäude mit Wohnraum befinden sich im Besitz von Privatpersonen. In kommunalem Eigentum sowie im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften und privaten Wohnungsunternehmen befinden sich nur wenige Wohngebäude. Die Bestände der Arnsdorfer Wohnungsbaugenossenschaft eG (Friedrich-Wolf-Straße 1) mit etwa 120 WE sind in überwiegend gutem Bauzustand und ohne Leerstand.

Merkmal	Gebäude mit Wohnraum			
	Gebäude		reine Wohnungen	
	absolut	%	absolut	%
Insgesamt	**1.227**	**100,0**	**2.247**	**100,0**
Eigentümer				
Privatpersonen	1.138	92,7	1.765	78,5
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	55	4,5	279	12,4
Juristische Person des Privatrechts	18	1,5	160	7,1
Wohnungsgenossenschaft	9	0,7	121	5,4
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	6	0,5	24	1,1
anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	3	0,2	15	0,7
Juristische Person des öffentlichen Rechts	16	1,3	43	1,9
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	7	0,6	23	1,0
Bund, Land	6	0,5	13	0,6
Organisation ohne Erwerbszweck	3	0,2	7	0,3

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011, Datenstand 09.05.2011

Die Gemeinde Arnsdorf liegt in der Wohneigentumsbildung (nach der Haushaltsstruktur 2012) über dem Durchschnitt der Umlandgemeinden der Erlebnisregion Dresden (39,1 %):

- insgesamt: 52,6 %
- jüngere 1-2-Personen-HH: 37,6 %
- ältere 1-2-Personen-HH: 47,0 %
- HH mit 3 oder mehr Personen: 72,8 %

88,4 % der Haushalte mit Wohneigentum in der Gemeinde Arnsdorf sind dabei im Bereich der Eigenheime zu finden, 11,6 % besitzen Eigentumswohnungen.

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen, Sonderauswertung Zensus 2011
Quelle: IÖR-Prognosemodell

1.6 Entwicklung der Wohnnebenkosten

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

Die Tabelle 4.2.04 Entwicklung der Wohnnebenkosten (Betriebskosten) entfällt, da hierzu keine konkreten Daten für die Stadt vorliegen.

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

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

Wohnungsnebenkosten und Haushaltsenergie (Basis 2010 = 100)
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2013

1.7 Leerstand und Wohnbauflächenpotenziale

Im Jahr 1995 standen für 5.257 Einwohner 1.913 Wohnungen zur Verfügung, das ist eine WE pro 2,7 Einwohner. Laut dieser Gebäude- und Wohnraumzählung lag die Leerstandsquote bei 4,5 % (87 WE leer stehend). *(Quelle: GWZ 1995; Statistisches Landesamt Sachsen)*

Der Wohnungsleerstand der gesamten Gemeinde lag laut Zensus 2011 bei 6,5 % (auf 2.168 Wohnungen in reinen Wohngebäuden bezogen). Der Leerstand von 141 WE zum Stichtag 09.05.2011 dürfte aufgrund steigender Einwohnerzahlen bei gleichzeitig fast gleichbleibender Anzahl an Wohnungen etwas gesunken sein. Er wird für Ende 2013 mit etwa 130 WE (knapp 6 % Leerstand) angenommen. Von den 1.179 Wohngebäuden standen 2011 23 Gebäude leer, das entspricht 2,0 % des Wohngebäudebestandes.

Der noch vergleichsweise geringe Leerstand in der Gemeinde Arnsdorf ist auf die hohe Eigentumsquote zurückzuführen. Der Leerstand beschränkt sich im Wesentlichen auf unsanierten Altbau, vorwiegend in Mehrfamilienhäusern und brach gefallene Gebäude. Die Entwicklung insgesamt kann nur schwer abgeschätzt werden. In einigen Gebäuden ist mit Stand 2013 eine klare Unternutzung zu erkennen, wenn nur noch wenige Personen dort wohnhaft sind. Weitere Gebäude, wie z. B. an der Mozartstraße, konnten erst kürzlich saniert werden und sind damit wieder verfügbar.

In den Ortsteilen sind ländliche Drei- und Vierseithöfe vorhanden, von denen teilweise nur ein Haus bewohnt werden kann, teilweise sind die Nebengebäude in schlechtem baulichem Zustand. Von den komplett leer stehenden Objekten sind einige als inzwischen ruinös einzustufen. Eine wirtschaftliche Sanierung wird hier kaum mehr möglich sein. Ein Rückbau ist zu prüfen um, wie z. B. in Fischbach, einige der Flächen für Neubauten wiederzugewinnen. Eine Herausforderung ist die Sanierung bzw. der Erhalt der teilweise oder komplett leer stehenden 3- und 4-Seithöfe in Kleinwolmsdorf und Wallroda.

Im Folgenden sind einige ausgewählte Beispiele leer stehender oder auch inzwischen ruinöser Gebäude dargestellt:

Fischbach, Kirchstraße

Fischbach, Kirchstraße

Wallroda, Großröhrsdorfer Straße

Arnsdorf, Ernst-Thälmann-Straße 7

Arnsdorf, Thälmannstraße

Arnsdorf, Oberdorf

Kleinwolmsdorf, Großerkmannsdorfer Straße 16

Die Objekte sind, sofern zuordenbar, im Fachkonzept 1 dargestellt.

Im Rahmen der „**Regionalen Wohnbauflächenbedarfsprognose der Erlebnisregion Dresden 2025+“** des IÖR wurden 2014 auch die Wohnbauflächenpotenziale ermittelt. Ausgewählte Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt:

Aktivierbares Wohnbauflächenpotenzial der Gemeinde Arnsdorf, differenziert nach Baulücken (Flächen nach § 30 BauGB und § 34 BauGB) und Wohnbaustandorten (Flächen mit Planungserfordernis):

- theoretisches Wohnbauflächenpotenzial (netto): 8,16 ha
- aktivierbares Wohnbauflächenpotenzial (netto): 4,33 ha
  davon: - nach § 30 BauGB, nicht kommunales ET: 3,29 ha
  - nach § 34 BauGB, nicht kommunales ET: 0,49 ha
  - Planungserfordernis kommunales ET: 0,19 ha
  - Planungserfordernis nicht kommunales ET: 0,35 ha.

Quelle: Erhebung IÖR, Berechnung und Darstellung; IÖR-Prognosesystem

Aktivierbarkeit der Wohnbauflächenpotenziale – Gemeinde Arnsdorf

Theoretisches Brutto-Wohnbauflächenpotenzial (ha)

Ergebnisse der durch die Kommune geprüften GIS-Analyse des IÖR

Theoretisches Potenzial (brutto)	Baulücke				Wohnbaustandort		Potential brutto insgesamt
	§ 30 BauGB		§ 34 BauGB		Planungserfordernis		
	kommunal	nicht komm.	kommunal	nicht komm.	kommunal	nicht komm.	
EZH	-	3,88	-	2,27	0,26	2,22	8,63
EZH/MFH	-	-	-	0,25	-	-	0,25
MFH	-	-	-	-	-	-	0,00
Insgesamt	-	3,88	-	2,52	0,26	2,22	8,88

Quelle: Flächennutzungsplan der Landesdirektion (2014), GIS-Analyse IÖR, Flächenerhebung der Kommune

Theoretisches Netto-Wohnbauflächenpotential (ha)

Bereinigung der durch die Kommune geprüften Brutto-Wohnbauflächenpotenziale um die Erschließungsflächen

Theoretisches Potenzial (netto)	Baulücke				Wohnbaustandort		Potential netto insgesamt
	§ 30 BauGB		§ 34 BauGB		Planungserfordernis		
	kommunal	nicht komm.	kommunal	nicht komm.	kommunal	nicht komm.	
EZH	-	3,66	-	2,27	0,21	1,77	7,91
EZH/MFH	-	-	-	0,25	-	-	0,25
MFH	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	-	3,66	-	2,52	0,21	1,77	8,16

Quelle: Flächennutzungsplan der Landesdirektion (2014), GIS-Analyse IÖR, Flächenerhebung der Kommune

Aktivierbarkeitsquoten für die einzelnen Flächenkategorien

- Flächen in kommunalem Eigentum: 90 %
- Flächen nicht in kommunalem Eigentum: 20 %
- Flächen, die nach § 30 BauGB entwickelbar sind: 90 %

Aktivierbar-keitsquoten	Baulücke				Wohnbaustandort	
	§ 30 BauGB		§ 34 BauGB		Planungserfordernis	
	kommunal	nicht komm.	kommunal	nicht komm.	kommunal	nicht komm.
EZH	0,90	0,90	0,90	0,20	0,90	0,20
EZH/MFH	0,90	0,90	0,90	0,20	0,90	0,20
MFH	0,90	0,90	0,90	0,20	0,90	0,20

Quelle: Protokoll zur Projektgruppensitzung vom 26.11.2014

Aktivierbare Netto-Wohnbauflächenpotentiale (ha)

Aktivierbares Potenzial	Baulücke				Wohnbaustandort		aktivierbares Potential insgesamt
	§ 30 BauGB		§ 34 BauGB		Planungserfordernis		
	kommunal	nicht komm.	kommunal	nicht komm.	kommunal	nicht komm.	
EZH	-	3,29	-	0,45	0,19	0,35	4,29
EZH/MFH	-	-	-	0,05	-	-	0,05
MFH	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	-	3,29	-	0,50	0,19	0,35	4,34

Quelle: Flächennutzungsplan der Landesdirektion (2014), GIS-Analyse IÖR, Flächenerhebung der Kommune

Zeithorizont der Aktivierbarkeit

Kurzfristig aktivierbare Flächenpotenziale (bis 2017): 0 ha
Baulücken in kommunalem Eigentum (grau)

Langfristig aktivierbare Flächenpotenziale (bis 2027): 4,34 ha
übrige Flächenreserven

Insgesamt lässt sich zur Entwicklung des Wohnungsbestandes folgende Schlussfolgerung ziehen:

Langfristig stehen ausreichend aktivierbare Flächenpotenziale zur Verfügung. Rein unter quantitativen Gesichtspunkten sind vor dem Hintergrund des derzeitigen Leerstands von Wohnungen in Arnsdorf und der zu erwartenden demografischen Entwicklung nur bedingt zusätzliche Bauflächen zur Wohnversorgung erforderlich. Unberücksichtigt bleibt in dieser Betrachtung die Nachverdichtung auf Baulücken und Brachen. Es werden jedoch eher Einzelstandorte, weniger Reihenhäuser oder neue Wohnformen in geschlossener Bebauung nachgefragt. Diese wären für die charakteristische Siedlungsstruktur der Region auch nicht typisch. Neubaustandorte sollten zukünftig auf integrierte Standorte und wenn möglich auf Rückbaustandorte gelenkt werden, sofern sich diese städtebaulich verträglich einordnen lassen. Mit den Neubauten sollte eine Abrundung bestehender Siedlungsflächen erfolgen.

Anlage

- *Übersichtskarte: Gebäude- und Flächenpotenziale Wohnen*

1.8 Wohnungsbedarf

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

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

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

Folgende Annahmen liegen zugrunde:

- Bevölkerungsentwicklung Gesamtgemeinde, Basis StaLa, Prognose entsprechend Landkreis angepasst auf das Gemeindegebiet
- StaLa-Angaben für die Anzahl der Wohnungen
- Leerstandsangaben entsprechend Tabelle 4.2.01.1 (angenommen 130 WE für 2013)
- HH-Größe nimmt tendenziell geringfügiger ab (bis 2025 0,01 PHH jährlich), Basis entsprechend Tabelle 4.2.01.1
- Fluktuationsrate von 3 %
- Neubau von ca. 6 WE pro Jahr bis 2020, dann 3 WE
- Rückbau/Wohnungsabgang durch Umnutzung von ca. 1 WE pro Jahr ohne steuernde Wirkung (Abriss im Privatbereich ohne Fördermittel)
- Zielleerstandsquoten: 3 % in 2025 (differenzierte Abstufung in positiver/negativer Variante)

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

Der Grenzwert für einen tragfähigen Wohnungsmarkt liegt in etwa bei 3 % Leerstand im ländlichen Raum. Dieser Wert wird daher zugrunde gelegt, um den jährlichen Rückbaubedarf in etwa zu ermitteln.

In der **positiveren Variante** sinkt der Leerstand bis 2025 entsprechend **Tabelle 4.2.03a** auf 90 WE oder knapp 4 %. Das Wohnungsüberangebot beträgt etwa 24 WE aufgrund der Fluktuationsreserve von allein 66 WE. Um einen Leerstand von 3 % (mit Abstufung entsprechend Tab.) zu erreichen, müssten jährlich bis 2025 max. 3 bis 4 WE zurückgebaut werden, um langfristig keine künstliche Wohnungsknappheit herbeizuführen.

In der **zweiten Variante** steigt der Leerstand bis 2025 entsprechend **Tabelle 4.2.03b** auf etwa 168 WE oder 7,3 %. Das Wohnungsüberangebot beträgt dann etwa 104 WE. Um den angestrebten Leerstand von 3 % (mit Abstufung entsprechend Tab.) trotzdem zu erreichen, müssten jährlich bis 2025 5 bis 10 WE zurückgebaut werden.

Aufgrund der Zuzüge der letzten Jahre und der damit verbundenen Bevölkerungsgewinne sollten Rückbauten nur in tatsächlich nicht mehr wirtschaftlich sanierbaren Beständen oder in Beständen, die aufgrund der Lage oder sonstiger Rahmenbedingungen kaum mehr vermarktbar sind, erfolgen. Dies betrifft vorerst nur wenige Einzelobjekte in Arnsdorf. Eine Herausforderung, insbesondere im ländlichen Raum, wird zunehmend die hohe Überalterung und die Unternutzung von Gebäuden darstellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in vielen Objekten teilweise nur noch Einzelpersonen leben, ein plötzlicher Leerstand daher nicht auszuschließen ist.

Die Ausführungen zur derzeitigen Wohnungssituation und der voraussichtlichen Entwicklung haben gezeigt, dass rein quantitativ in den nächsten Jahren keine zusätzlichen Bedarfe entstehen. Qualitativ können die vorhandenen leer stehenden Objekte jedoch oftmals nicht den heutigen Anforderungen, insbesondere jüngerer Familien, entsprechen. Es sollten vorrangig Bauwillige bzw. potenzielle Eigentümer gezielt in den Altbau gelenkt und ggf. über Fördermittel unterstützt werden, um den Leerstand weiter zu verringern. Durch die Umnutzung und ggf. notwendige Umbauten wie die Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen kann der Bedarf in Zukunft zum Teil abgedeckt werden. Die Prognosen legen zugrunde, dass dennoch für den Neubau in den nächsten Jahren weitere Flächen, wenn auch tendenziell auf niedrigerem Niveau, zur Verfügung gestellt werden.

Anlagen

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

1.9 Prognose und Fazit

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

Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung

Der Wohnungsmarkt der Gemeinde Arnsdorf weist vielseitige vorwiegend ländliche Strukturen in Privatbesitz auf, die abweichend von den meisten ostdeutschen Städten von einem sehr geringen Leerstand betroffen sind. Die Größenstruktur des Wohnungsbestandes der Gemeinde im ländlichen Bereich birgt Entwicklungspotenziale bezüglich des allgemeinen Trends hin zu mehr Wohnfläche pro Einwohner und damit zu größeren Wohnungsgrundrissen. Die über dem Durchschnitt Sachsens liegende Eigentumsquote trägt zu einer stärkeren Bindung der Bewohner an die Gemeinde bei und wirkt somit Abwanderungstendenzen entgegen. Der Wohnungsbestand umfasst erhebliche Altbaupotenziale, allerdings entspricht ein Teil der Wohnungen nicht der heutigen Nachfrage in Bezug auf Ausstattung, Komfort und Wohnumfeld.

Größenstruktur und Wohnausstattung

32 % der Wohnungen in Arnsdorf sind 3-Raum-Wohnungen und über 38 % 4-Raum-Wohnungen und größer. In den Ortsteilen sind damit Angebote für die Nachfrage nach individuellen Wohnformen verfügbar. Eine Herausforderung bleibt die Anpassung der Altbausubstanz an den demografischen Wandel. Der Umbau zu altengerechten Wohnungen ist für Privateigentümer (Einzeleigentümer) nur schwer finanzierbar. Aufgrund der zunehmenden Altersarmut ist die Rentierlichkeit von Maßnahmen unsicher.

Baualter und Bausubstanz

Der Anteil an Wohngebäuden, die bis 1948 errichtet wurden, lag in Arnsdorf laut Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 bei über 57 %. Das verdeutlicht den hohen Sanierungsaufwand in allen Ortsteilen, der bis heute mit sichtbaren Erfolgen durchgeführt wird.

Haushaltsstruktur

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

Eigentümerstruktur

Über 78 % der Wohnungen und 93 % der reinen Wohngebäude befinden sich im Besitz von Privatpersonen. Zur Umsetzung künftiger Baumaßnahmen sind sie zunehmend stärker gefordert. Insbesondere die Eigentümer leer stehender und/oder ruinöser Gebäude sowie von unsanierten Gebäuden sind für künftige Maßnahmen zu aktivieren.

Entwicklung der Wohnnebenkosten

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

Leerstand und Wohnbauflächenpotenziale

1995 betrug der Wohnungsleerstand in der Gemeinde Arnsdorf 4,5 % und lag damit bereits weit unter dem sachsenweiten Durchschnitt. Von 1.914 Wohnungen standen 87 WE leer. Im Jahr 2013 beträgt die Leerstandsquote aktuell geschätzt knapp 6 %. Der Leerstand ist damit immer noch vergleichsweise gering, liegt aber über der gängigen notwendigen Fluktuationsreserve von 3 %.

Des Weiteren befinden sich im Gemeindegebiet Baulücken, leer stehende Gebäude und Brachflächen, zum Teil in den eher ländlich geprägten Bereichen. Diese gilt es in den nächsten Jahren, insbesondere für den Wohnungsneubau, zu aktivieren.

Wohnungsbedarf

Aufgrund der qualitativen Anforderungen einzelner Zielgruppen wird auch künftig die Nachfrage nach neuen Wohnungen bzw. neuen Wohnformen in allen Ortslagen, auch in der ländlichen Region erhalten bleiben. Gleichzeitig muss den Entwicklungen Rechnung getragen werden und auch ein bedarfsgerechter, Ortsbildverträglicher Rückbau im Altbau bzw. auch in ländlichen Bereichen erfolgen. Der Rückbau muss entsprechend der Zielstellung einer Innenentwicklung realisiert werden. Zu beachten ist, dass aufgrund der kleineren Haushaltsgrößen sowie der zzt. nicht genau prognostizierbaren Entwicklung (Einwohnerzuwachs oder –schrumpfung) ein Rückbau vorrangig von prioritären ruinösen und lange leer stehenden Objekten erfolgen sollte.

2 Konzeption

2.1 Ziele und Maßnahmen im Bereich Wohnen

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

Allgemeine Ziele

1. Entwicklung des Wohnstandortes mit besonderer Berücksichtigung seiner Stärken

- Verbesserung des Wohnumfeldes und Förderung des innerörtlichen Wohnens

2. Sanierung des Gebäudebestandes und Wiederbelebung leer stehender Wohn- und Geschäftshäuser sowie ländlicher Höfe

- Nutzung des umfangreichen Potenzials der vorhandenen Gebäude und Brachflächen in integrierten Lagen (Innen- vor Außenentwicklung)
- Kommunikation der Potenziale und Vermarktung von Objekten
- Um- und Wiedernutzung dörflicher Bausubstanz zu Wohnzwecken

3. Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnraumangebotes

- kontinuierliche Prüfung des Wohnbauflächenangebotes entsprechend der vorhandenen Erhebung und zielgerichtete Bebauung vorhandener Flächenpotenziale
- Deckung des zukünftigen Wohnbedarfs vor allem durch Lückenschließungen, durch Umbau und Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden
- Sicherung der langfristigen Wohnversorgung, insbesondere Entwicklung Demografie gerechter Infrastruktur und generationengerechter Wohnformen (u. a. Verbesserung der Barrierefreiheit)
- Berücksichtigung der Bedürfnisse von älteren Menschen (Wohnungsgrößen und -zuschnitte, Betreuung) sowie von einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten (preiswerter, nur teilsanierter Wohnraum, Ausstattungsgrad)
- Erhalt, Entwicklung und Ausbau von Gebäuden für Mehrgenerationenwohnen

4. Energieeffizienzsteigerung und Nutzung regenerativer Energien

- Erhöhung der Energieeffizienz vor allem im Bestand
- Nutzung erneuerbarer Energien

Gebietsbezogene Einzelmaßnahmen

Arnsdorf – Glashüttensiedlung	
FK 2	Ansiedlungen im Baugebiet „ Wohnen am Sport-Inn“ und „Freizeitpark Arnsdorf“, Abrundung der Wohnsiedlung
Arnsdorf – Ortskern	
FK 2	Erhalt/Nachnutzung/Sanierung unsanierter sowie leer stehender Bausubstanz (u. a. Hufelandstraße 9)
Arnsdorf – Ortsteil Fischbach	
FK 2	Prüfung Nachnutzung/Rückbau leer stehender Bausubstanz (Kirchstraße 17/35/89 sowie Röderstraße 7), ggf. Schaffung eines Flächenangebotes für Einfamilienhäuser auf Rückbauflächen
Arnsdorf – Ortsteil Kleinwolmsdorf	
FK 2	Prüfung Nachnutzung/Rückbau leer stehender Bausubstanz (Alte Arnsdorfer Straße 3, Geschwister-Scholl-Straße 10 sowie Großerkmannsdorfer Straße 14/16/84/92), ggf. Schaffung eines Flächenangebotes für Einfamilienhäuser auf Rückbauflächen
Arnsdorf – Ortsteil Wallroda	
FK 2	Prüfung Nachnutzung/Rückbau leer stehender Bausubstanz (insbesondere der Höfe), am Ortsrand alternativ Renaturierung (Friedensstraße 4, Blumenstraße 4, Talblick sowie Großröhrsdorfer Straße 66), Nutzung der Flächenpotenziale für EFH-Neubau

2.2 Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte

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

Tabelle Q
Auswirkungen auf andere Fachbereiche

Fachteil/-konzept		**Wohnen**		
Nr.	**Kernaussage**	**Folgen/Auswirkungen Beschreibung**	**anderes betroffenes Fachkonzept**	
1	Schaffung guter Wohnumfeldbedingungen	Entwicklung des Wohnumfeldes, insbesondere der Grün- und Freiflächen sowie umgebenden Wohninfrastruktur zur Stärkung der zentralen Lagen	≈	▪ Städtebau ▪ Umwelt ▪ Verkehr ▪ Soziales
2	Schaffung eines breiten Wohnungsangebotes und entsprechender Rahmenbedingungen	Anpassung des Wohnungsmarktes an den Bedarf entsprechend aktueller Standards mit breiter Vermarktung, Fortsetzung der qualitativen Aufwertung der Wohnungen, Gebäude und Quartiere sowie Nutzung der Flächenpotenziale, Vermeidung von Leerstand und Flächenversiegelung	≈	▪ Städtebau ▪ Umwelt
3	Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel	Schaffung ausreichender barrierefreier Wohnungen durch entsprechende Anpassung der Wohnungsausstattung, Angebot an neuen Wohnformen zur Attraktivierung für alle Altersgruppen	≈	▪ Soziales
4	Energieeffizienzsteigerung	Nutzung der Potenziale im Wohnungsbausektor, sowohl im Bestand als auch bei Neubau	≈	▪ Städtebau ▪ Verkehr ▪ Umwelt

≈ Synergien ≠ Konflikte

3 Anlagen

Anlagenübersicht

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

Tab. 4.2.01.1 Gemeinde **Arnsdorf**

Fachkonzept Wohnen

Wohnraumentwicklung Gebietsbezug **Landkreis Bautzen**

														Zensus 2011		
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Einwohnerzahl	absolut	**5.257**	**5.052**	**4.971**	**4.948**	**4.953**	**4.940**	**4.920**	**4.837**	**4.844**	**4.792**	**4.707**	**4.670**	**4.731**	**4.764**	**4.769**
	1995=100 %	100,0	96,1	94,6	94,1	94,2	94,0	93,6	92,0	92,1	91,2	89,5	88,8	90,0	90,6	90,7
Anzahl der Haushalte	absolut	1.826	2.081	2.087	2.096	2.100	2.106	2.108	2.102	2.110	2.109	2.105	2.102	2.103	2.112	2.121
	1995=100 %	100,0	113,9	114,3	114,8	115,0	115,3	115,4	115,1	115,6	115,5	115,3	115,1	115,2	115,7	116,2
Einwohner pro Haushalt	absolut	2,88	2,43	2,38	2,36	2,36	2,35	2,33	2,30	2,30	2,27	2,24	2,22	2,25	2,26	2,25
	1995=100 %	100,0	84,3	82,7	82,0	81,9	81,5	81,1	79,9	79,7	78,9	77,7	77,2	78,1	78,4	78,1
Gesamtzahl Wohnungen	absolut in WE	1.913	2.172	2.183	2.196	2.205	2.215	2.222	2.220	2.233	2.236	2.237	2.238	2.244	2.247	2.251
davon	1995=100 %	100,0	113,5	114,1	114,8	115,3	115,8	116,2	116,0	116,7	116,9	116,9	117,0	117,3	117,5	117,7
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE	3	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	43	43	43
	Anteil in %	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	1,9	1,9	1,9
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE	99	128	131	131	131	134	134	133	134	135	135	135	151	151	151
	Anteil in %	5,2	5,9	6,0	6,0	5,9	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,7	6,7	6,7
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE	469	518	516	519	519	523	523	524	523	524	524	522	590	589	589
	Anteil in %	24,5	23,8	23,6	23,6	23,5	23,6	23,5	23,6	23,4	23,4	23,4	23,3	26,3	26,2	26,2
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE	683	717	719	718	722	722	721	717	717	718	717	717	590	589	590
	Anteil in %	35,7	33,0	32,9	32,7	32,7	32,6	32,4	32,3	32,1	32,1	32,1	32,0	26,3	26,2	26,2
5- und mehr RWE	absolut in WE	659	802	810	821	826	829	836	838	851	851	853	856	870	875	878
	Anteil in %	34,4	36,9	37,1	37,4	37,5	37,4	37,6	37,7	38,1	38,1	38,1	38,2	38,8	38,9	39,0
Neugebaute Wohnungen	absolut in WE	22	28	8	12	8	4	8	2	10	2	1	3	3	2	4
davon	1995=100 %	100,0	127,3	36,4	54,5	36,4	18,2	36,4	9,1	45,5	9,1	4,5	13,6	13,6	9,1	18,2
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE	22	22	8	7	8	4	8	2	10	2	1	3	3	2	4
	Anteil in %	100,0	78,6	100,0	58,3	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
in Häusern mit 3 und mehr WE	absolut in WE	0	6	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Anteil in %	0,0	21,4	0,0	41,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abgerissene Wohnungen	absolut in WE	0	1	0	0	2	0	2	5	0	0	0	2	0	0	0
davon	1995=100 %															
Saldo (Neubau - Abriss)	absolut in WE	22	27	8	12	6	4	6	-3	10	2	1	1	3	2	4
	1995=100 %	100	122,7	36,4	54,5	27,3	18,2	27,3	-13,6	45,5	66,7	4,5	4,5	13,6	9,1	18,2
Leerstehende Wohnungen	absolut in WE	**87**	*92*	*96*	*101*	*105*	*110*	*114*	*119*	*123*	*128*	*132*	*137*	**141**	*135*	*130*
davon	1995=100 %	100,0	*105,2*	*110,3*	*115,5*	*120,7*	*125,9*	*131,0*	*136,2*	*141,4*	*146,6*	*151,7*	*156,9*	162,1	*155,2*	*149,4*
Leerstandsquote	in %	4,5	4,2	4,4	4,6	4,8	4,9	5,1	5,3	5,5	5,7	5,9	6,1	6,3	6,0	5,8

Tab. 4.2.01.1 - Wohnraumentwicklung - Gesamtstadt

Tab. 4.2.03a

Fachkonzept Wohnen
Ermittlung Rückbaubedarf - Positive Bevölkerungsentwicklung

		Basisjahr	Prognose			
	Einheit	**2013**	**2015**	**2020**	**2025**	**Hinweise zur Ermittlung**
Einwohnerzahl	EW	**4.769**	**4.815**	**4.745**	**4.695**	StaLa, Zielwert für 2025 übernommen
Einwohner pro Haushalt	EW/Haushalt	**2,25**	2,23	2,18	2,13	Annahme Abnahme bis 2025 um 0,01 pro Jahr
Anzahl der Haushalte	Haushalte	**2.121**	2.161	2.178	2.206	Basisjahr Anzahl WE abzüglich Leerstand, sonst Quotient aus EWZ / EW pro HH
Fluktuationsreserve (3 %)	WE	**64**	65	65	66	3 % der Anzahl der Haushalte
Wohnungsbedarf	WE	**2.185**	**2.225**	**2.243**	**2.272**	Summe aus Anzahl der Haushalte und Fluktuationsreserve (Ansatz: ein Haushalt nimmt eine WE in Anspruch)
Anzahl der Wohnungen	WE	**2.251**	**2.261**	**2.286**	**2.296**	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst zuzüglich Änderung im Intervall
Wohnungsüberangebot	WE	**66**	**36**	**43**	**24**	Differenz aus Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand
Wohnungsleerstand	WE	**130**	100	108	90	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst Differenz Wohnungsbestand und Anzahl der HH
Steuerung des Wohnungsbestands						
	Intervall		**2014-2015**	**2016-2020**	**2021-2025**	
Wohnungsneubau	WE/Intervall		12	30	15	Wert aus Einschätzung, bisherigem Trend - ca. 6 WE pro Jahr
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/Intervall		2	5	5	Wert aus Einschätzung, ca. 1 WE pro Jahr unabhängig von Stadtumbaumaßnahmen
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/Intervall		10	25	10	Differenz aus Neubau und Abgang ohne steuernde Einwirkung
duchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/Jahr		5	5	2	Quotient aus Veränderung im Intervall und Intervalldauer
Leerstandsquote	%	**Bestand**	**Ergebnis**			Wohnungsleerstand/Wohnungsbestand * 100 %
		5,78	**4,44**	**4,72**	**3,93**	
Zielleerstandsquote			**4,00**	**3,50**	**3,00**	
resultierende Wohnungsanzahl	WE	2.251	2.251	2.257	2.274	Quotient aus Anzahl der Haushalte und Differenz aus 100 % und angestrebter (Ziel-) Leerstandsquote
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	99,99	100,27	101,02	Quotient aus resultierender Wohnungszahl und Wohnungszahl Basisjahr
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		**2014-2015**	**2016-2020**	**2021-2025**	Differenz aus resultierender Wohnungsanzahl im Intervall und Anzahl der Wohnungen am vorangegangenen Intervallende zzgl. Saldo der Veränderungen aus Neubau und Abriss im Intervall
	WE/Intervall		10	19	-7	
jährlicher Rückbaubedarf, gerundet	WE/Jahr		**5**	**4**	**-1**	Quotient aus resultierendem Rückbaubedarf pro Intervall und Intervalldauer

Grundlage: Quantitative Wohnungsprognose der STEG Stadtentwicklung GmbH

Hinweise: Alle grau unterlegten Werte sind Berechnungswerte, sonstige sind Eingabewerte
Negativwerte bei Rückbaubedarf entsprechen Wohnraumbedarf, zu berücksichtigen bei langfristiger Planung

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

Tab. 4.2.03b

Fachkonzept Wohnen
Ermittlung Rückbaubedarf - Negative Bevölkerungsentwicklung

		Basisjahr	Prognose			
	Einheit	**2013**	**2015**	**2020**	**2025**	**Hinweise zur Ermittlung**
Einwohnerzahl	EW	**4.769**	**4.770**	**4.675**	**4.530**	StaLa, Zielwert für 2025 übernommen
Einwohner pro Haushalt	EW/Haushalt	**2,25**	2,23	2,18	2,13	Annahme Abnahme bis 2025 um 0,01 pro Jahr
Anzahl der Haushalte	Haushalte	**2.121**	2.140	2.146	2.128	Basisjahr Anzahl WE abzüglich Leerstand, sonst Quotient aus EWZ / EW pro HH
Fluktuationsreserve (3 %)	WE	**64**	64	64	64	3 % der Anzahl der Haushalte
Wohnungsbedarf	WE	**2.185**	**2.205**	**2.210**	**2.192**	Summe aus Anzahl der Haushalte und Fluktuationsreserve (Ansatz: ein Haushalt nimmt eine WE in Anspruch)
Anzahl der Wohnungen	WE	**2.251**	**2.261**	**2.286**	**2.296**	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst zuzüglich Änderung im Intervall
Wohnungsüberangebot	WE	**66**	**56**	**76**	**104**	Differenz aus Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand
Wohnungsleerstand	WE	**130**	121	140	168	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst Differenz Wohnungsbestand und Anzahl der HH
Steuerung des Wohnungsbestands						
	Intervall		**2014-2015**	**2016-2020**	**2021-2025**	
Wohnungsneubau	WE/Intervall		12	30	15	Wert aus Einschätzung, bisherigem Trend - ca. 6 WE pro Jahr
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/Intervall		2	5	5	Wert aus Einschätzung, ca. 1 WE pro Jahr unabhängig von Stadtumbaumaßnahmen
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/Intervall		10	25	10	Differenz aus Neubau und Abgang ohne steuernde Einwirkung
duchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/Jahr		5	5	2	Quotient aus Veränderung im Intervall und Intervalldauer
Leerstandsquote	%	**Bestand**	**Ergebnis**			Wohnungsleerstand/Wohnungsbestand * 100 %
		5,78	**5,33**	**6,12**	**7,30**	
Zielleerstandsquote			**5,00**	**4,00**	**3,00**	
resultierende Wohnungsanzahl	WE	2.251	2.253	2.235	2.194	Quotient aus Anzahl der Haushalte und Differenz aus 100 % und angestrebter (Ziel-) Leerstandsquote
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	100,10	99,31	97,47	Quotient aus resultierender Wohnungszahl und Wohnungszahl Basisjahr
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf	Intervall		**2014-2015**	**2016-2020**	**2021-2025**	Differenz aus resultierender Wohnungsanzahl im Intervall und Anzahl der Wohnungen am vorangegangenen Intervallende zzgl. Saldo der Veränderungen aus Neubau und Abriss im Intervall
im Intervall	WE/Intervall		8	43	51	
jährlicher Rückbaubedarf, gerundet	WE/Jahr		**4**	**9**	**10**	Quotient aus resultierendem Rückbaubedarf pro Intervall und Intervalldauer

Grundlage: Quantitative Wohnungsprognose der STEG Stadtentwicklung GmbH

Hinweise: Alle grau unterlegten Werte sind Berechnungswerte, sonstige sind Eingabewerte
Negativwerte bei Rückbaubedarf entsprechen Wohnraumbedarf, zu berücksichtigen bei langfristiger Planung

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