

## 4.1 Bauen und Wohnen

### Gliederung

<b>Bestandsanalyse .....</b>	<b>2</b>
4.1.1 Wohnraumentwicklung .....	2
4.1.2 Wohnungsbestand nach Baualter .....	3
4.1.3 Wohnungsbestand nach Gebäudetyp .....	4
4.1.4 Wohnungsbestand nach Ausstattung .....	5
4.1.5 Eigentümerstruktur .....	6
4.1.6 Wohnungsleerstand.....	6
4.1.7 Brachflächen .....	7
4.1.8 Flächenpotenziale baulicher Nutzung .....	8
4.1.9 Prognose und Fazit .....	9
<b>Anhang .....</b>	<b>14</b>

## Bestandsanalyse

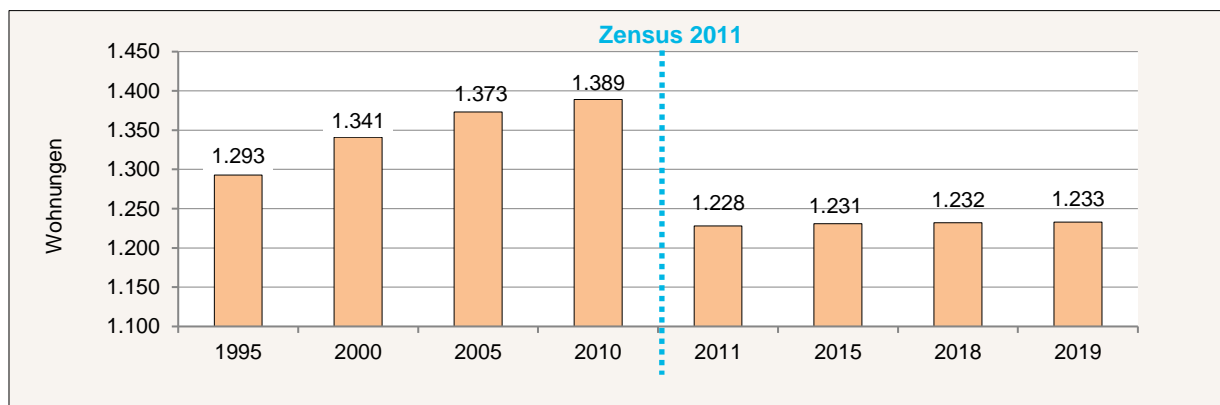
### 4.1.1 Wohnraumentwicklung

Der Wohnungsbestand hat sich in Seiffen seit 1990 fast nicht verändert.

Zwischen 1995 und 2000 entstanden 48 neue Wohnungen, ausschließlich in Ein- und Zweifamilienhäusern. In den darauffolgenden Jahren ließ die Bautätigkeit deutlich nach.

Bis 2019 wurden laut Statistischem Landesamt 21 Wohnungen neu errichtet.

Der im Jahr 2011 zu verzeichnende sprunghafte Rückgang an Wohnungen (-161 WE) resultiert aus der Auswertung der Gebäude- und Wohnraumzählung, welche im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführt wurde.

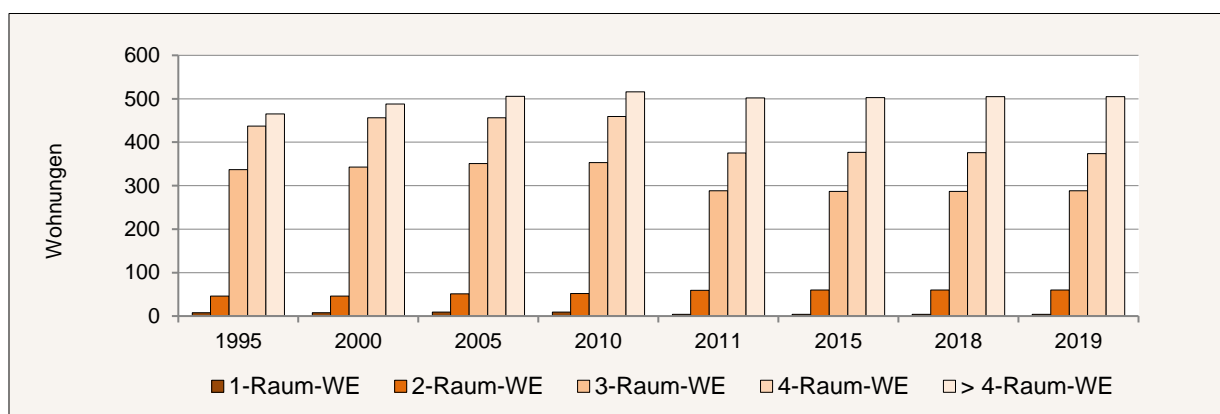


Grafik: Wohnraumentwicklung in Kurort Seiffen 1995 bis 2019

Quelle: StaLa, INSEK-Datensatz, 2020

Der geringfügige Neubau betrifft selbstgenutztes Wohneigentum entsprechend einem tatsächlich entstandenen Bedarf. Neubau erfolgte nur in den Jahren 1995, 2000, 2005, 2011 und 2016. Ein Überhang an dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungen, wie er im gleichen Zeitraum in den meisten sächsischen Städten entstand, war

im Kurort Seiffen nicht zu verzeichnen. Der Rückbau von Wohnraum beschränkte sich bisher auf wenige Einzelfälle. Zwischen 1995 und 2019 wurden laut Statistischem Landesamt insgesamt nur 6 Wohnungen abgerissen.



Grafik: Anzahl der Wohnungen nach Größe 1995 bis 2019

Quelle: StaLa, INSEK-Datensatz 2020

Fast Dreiviertel des Wohnungsbestandes entfällt auf Wohnungen mit 4 und mehr Räumen. Der Anteil kleiner Wohnungen mit bis zu zwei Räumen liegt konstant nur bei etwa 5,2 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Aussagen der folgenden Abschnitte basieren auf den detaillierten Bestandserhebungen des Zensus 2011.

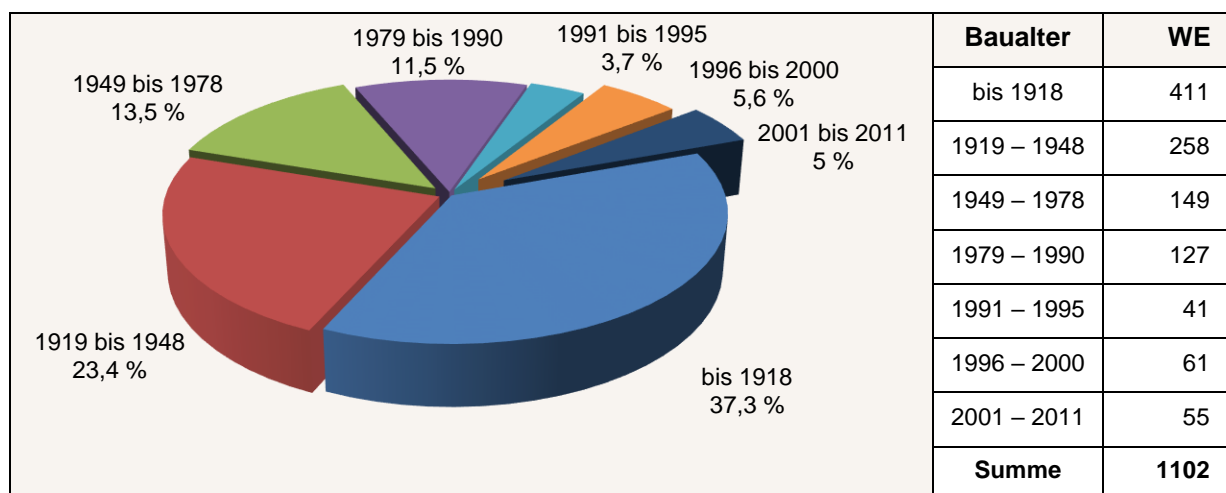
#### 4.1.2 Wohnungsbestand nach Baualter

Gemäß Zensus 2011 entstanden etwa 37 % der heute vorhandenen Wohnungen vor 1918, wobei insbesondere die bäuerlich geprägte Ursprungsbebauung teilweise deutlich älter ist. Weitere 258 Wohnungen (ca. 23 %) entstanden im Zeitraum zwischen 1919 und 1948. Damit sind etwa 60 % aller heute im Gemeindegebiet vorhandenen Wohnungen 70 Jahre und älter.

Die Daten zu Wohnungsgrößen und Ausstattungsmerkmalen, Baualter und Eigentumsverhältnissen sind aufgrund der vergleichsweise geringen Veränderungen der vergangenen Jahre eine geeignete Grundlage für die Darstellung und Bewertung der heutigen Situation.

In den Jahrzehnten der DDR wurden 13,5 % des Wohnungsbestandes gebaut, wobei sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser entstanden.

Rund 14 % aller Wohnungen entstand in den Jahren nach 1990.



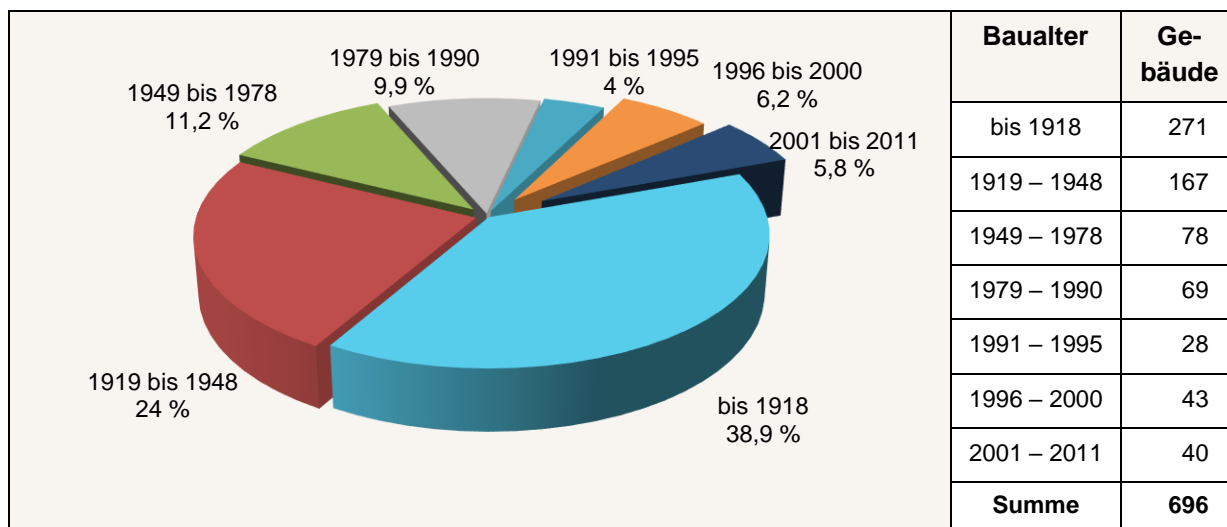
Grafik: Wohnungsbestand nach Baualter

Quelle: StaLa Sachsen, Zensus 2011

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Gebäude mit Wohnungen nach Baualter. Die Relationen sind im Vergleich zur Grafik oben nahezu analog.

Im Durchschnitt befinden sich 1,6 Wohnungen in den Gebäuden. Deutliche Abweichungen zeigt die Bauphase zwischen 1949

und 1978. In dieser Zeit entstanden Gebäude mit durchschnittlich 1,9 WE. Seitdem sinkt die Anzahl der Wohnungen je Gebäude. Zwischen 2001 und 2011 errichtete Gebäude umfassen nur noch durchschnittlich 1,4 WE, überwiegend in Einfamilienhäusern.



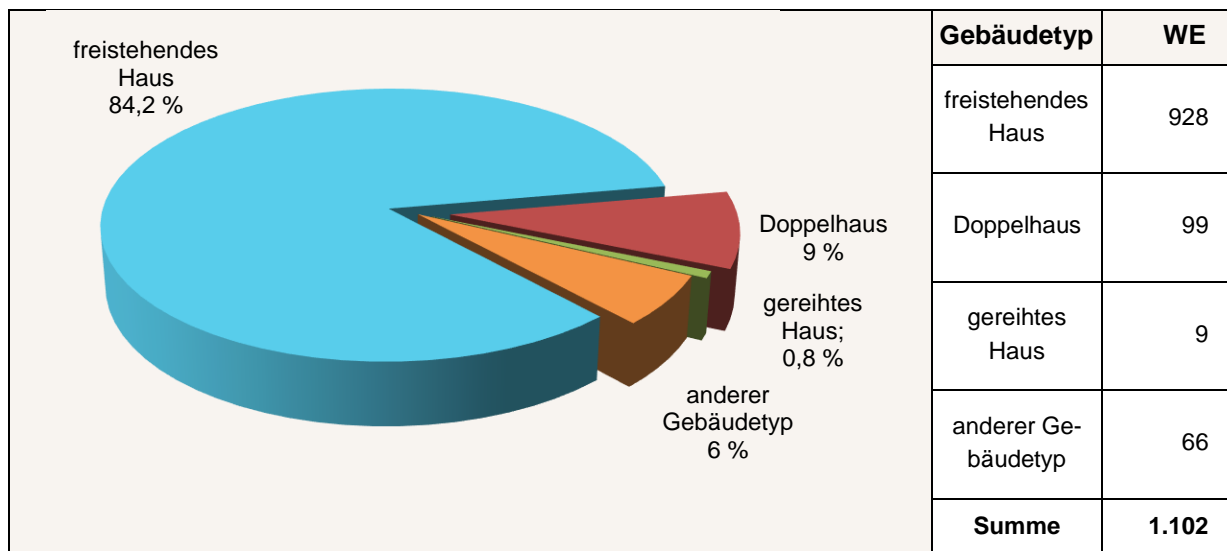
Grafik: Gebäude mit Wohnungen nach Baualter

Quelle: StaLa Sachsen, Zensus 2011

### 4.1.3 Wohnungsbestand nach Gebäudetyyp

Die Verteilung der Wohneinheiten auf die Gebäudetypen ist analog zur Baustruktur. Demnach befinden sich über 80 % aller Wohnungen in freistehenden Häusern.

Nur rund 16 % aller Wohnungen befinden sich in Doppel- oder Reihenhäusern bzw. in Gebäuden anderer Bautypen.



Grafik: Wohnungen nach Gebäudetyyp

Quelle: StaLa Sachsen, Zensus 2011

Die von der Gemeinde Seiffen erhobenen Daten weichen von denen des Statistischen

Landesamtes teilweise erheblich ab und stellen sich wie folgt dar:

Wohnungsbestand	2019		davon kommunaler Wohnungsbestand	
	absolut	%	absolut	%
<b>nach Wohnungsgröße</b>				
1-Raum-Wohnung	4	0,3	1	1,5
2-Raum-Wohnung	60	4,9	41	64,1
3-Raum-Wohnung	287	23,3	17	26,6
4-Raum-Wohnung	376	30,5	5	7,8
5- und mehr Raum-Wohnung	505	41,0	0	0
<b>nach Baualter</b>				
bis 1918 errichtet	548	44,5	40	62,5
zwischen 1919 und 1948 errichtet	45	3,7	0	0
zwischen 1949 und 1990 errichtet	550	44,6	24	37,5
ab 1991 errichtet	89	7,2	0	0
<b>nach Gebäudetyp</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	350	28,4	0	0
Plattenbauten	0	0	0	0
Sonstige Gebäude	882	71,6	64	100
<b>nach Bauzustand</b>				
unsaniert	51	4,1	64	100
teilsaniert	1.042	84,6	0	0
voll saniert bzw. ab 1991 errichtet	139	11,3	0	0
<b>Summe Wohnungsbestand</b>	<b>1 232</b>		<b>64</b>	
<b>Anteil am Gesamtbestand</b>				<b>5,2</b>

Tabelle: Wohnungsbestand 2019 Gesamt und Kommune

Quelle: Gemeindeverwaltung, 2020

Die **jährlichen Betriebskosten** des Wohnungsbestandes der Gemeinde werden 2005 mit 13,92 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben und im Jahr 2019 mit 17,78 €/m<sup>2</sup> WFl., Tendenz gleichbleibend.

Der **Anteil des kommunalen Leerstandes** ist von 11 leer stehenden Wohnungen im Jahr 2010 auf 18 leer stehende Wohnungen im Jahr 2019 angestiegen. Der kommunale Leerstand beträgt damit im Jahr 2019 rund 28 %.

#### 4.1.4 Wohnungsbestand nach Ausstattung

90 % des Gesamtwohnungsbestandes verfügt über Sammelheizungen. Nahezu alle diese Wohnungen verfügen zudem über Bad und WC (Quelle: Zensus 2011).

Im Gegenzug ist der Anteil der Wohnungen ohne diese Ausstattungsmerkmale sehr gering (45 WE). Es ist anzunehmen, dass es

sich hier um unsanierte Wohnungen handelt, die derzeit ohne Nutzung sind.

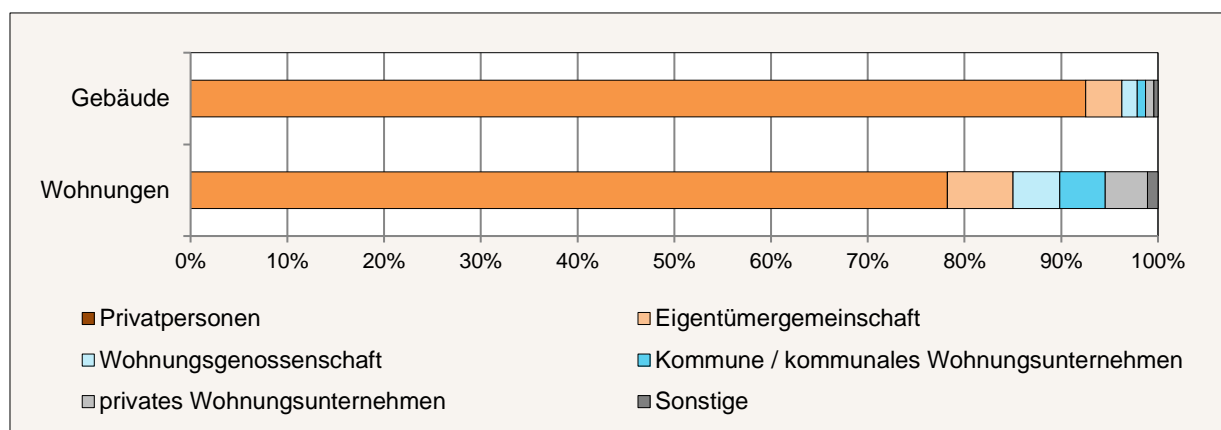
Aktuellere statistische Daten liegen für den Kurort Seiffen nicht vor.

### 4.1.5 Eigentümerstruktur

96 % aller Gebäude mit Wohnraum und 85 % aller Wohnungen befinden sich im Eigentum privater Personen und von Eigentümergemeinschaften. Die Eigentumsquote liegt gemäß Gebäude- und Wohnraumzählung des Zensus 2011 damit weit über dem sachsenweiten Durchschnitt von rund 33 %.

Der Anteil an Wohngebäuden und Wohnungen von Wohnungsgenossenschaften und

privaten Wohnungsunternehmen liegt nur bei 2,5 % bei Gebäuden bzw. 9 % bei Wohnungen. Der Anteil an Mietwohnungen im Eigentum der Kommune oder kommunaler Wohnungsunternehmen liegt bei nur 1 % des Wohngebäudebestands. Bezogen auf den Wohnungsbestand machen diese Eigentumsformen nur knapp 5 % aus.



Grafik: Gebäude- und Wohnungsbestand nach Eigentümern

Quelle: StaLa Sachsen, Zensus 2011

Aktuellere statistische Daten liegen für den Kurort Seiffen nicht vor.

### 4.1.6 Wohnungsleerstand

Die Leerstandserhebung des Zensus aus dem Jahr 2011 bezieht sich ausschließlich auf den Anteil des Gesamtwohnungsbestandes, der in reinen Wohngebäuden liegt. Im Kurort Seiffen sind dies 1 102 WE von insgesamt 1 269 WE. Das entspricht einem Anteil von 87 %, die restlichen 13 % (167 WE) liegen in Gebäuden, die nicht vornehmlich dem Wohnen dienen, d. h. weniger als die Hälfte der Fläche dieser Gebäude wird für Wohnzwecke genutzt.

Von 1 102 im Gemeindegebiet erfassten reinen Wohnungen sind gemäß Zensusdaten 1 041 WE bewohnt, 61 WE stehen leer. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um

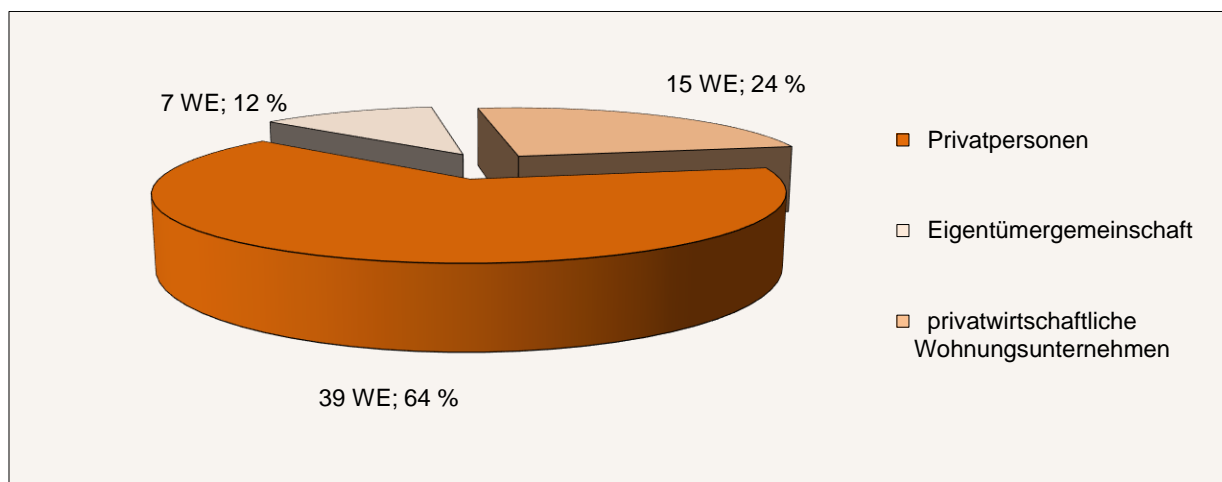
Wohngebäude, die bis 1948 errichtet wurden. Dies lässt darauf schließen, dass es sich hier um bauzustandsbedingte Leerstände handelt bzw. die Wohnungen in älteren Gebäuden nach Lage, Größe und Ausstattung nicht den Ansprüchen der potenziellen Mieter genügen.

Die Zahl leer stehender Wohnungen hat sich seit 1995 um 2,4 % erhöht. Die Leerstandsquote stieg laut Zensus zwischen 1995 und 2011 von 3,1 % auf 5,5 %.

Die Mehrzahl der leer stehenden Wohnungen (39 WE) befindet sich im Besitz von Privatpersonen. Dabei handelt es sich mehr-

heitlich um Einzelpersonen. Einen sehr geringen Anteil machen private Eigentümergemeinschaften aus.

Der Leerstand entfällt zu 44 % auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und zu 56 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.



Grafik: Leerstand nach Eigentumsform

Quelle: StaLa, Zensus 2011

Ursachen für Wohnungsleerstand sind u. a., dass bestehender Wohnraum oft zu klein ist. Vorwiegend stehen daher kleinere Wohnungen (1 – 2 R-WE) leer. Auch die Abwanderungstendenzen schlagen sich im Leerstand nieder.

Aktuellere statistische Daten liegen für den Kurort Seiffen nicht vor.

#### 4.1.7 Brachflächen

Die Gemeinde Seiffen hat 2021 eine Brachenkonzeption erarbeitet. Insgesamt wurden 25 Wohnbrachen, vier Industrie-/Gewerbebrachen und jeweils eine Brache der Kategorien Landwirtschaft, Handel/Dienstleistung sowie Soziales erfasst. Mittlerweile

konnten mit Fördermitteln zwei Gewerbe- und Industriebrachen abgerissen werden. Hierbei handelt es sich um die ehemalige Fischerfabrik in der Ortslage Oberseiffenbach und das ehemalige VEB „VERO“ in der Ortslage Heidelberg.



Abb. ehem. Fischerfabrik



Abb. ehem. VEB „VERO“

Quelle: Brachenkonzeption der Gemeinde Seiffen

### 4.1.8 Flächenpotenziale baulicher Nutzung

Für die weitere bauliche Entwicklung des Kurortes Seiffen bestehen Nachverdichtungspotenziale im Zusammenhang bebauter Ortslagen (Genehmigungsfähigkeit nach

§ 34 BauGB) sowie auf Flächen, deren bauliche Entwicklung durch Bebauungspläne (§ 30 BauGB) geregelt werden.

#### Flächenpotenziale für Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen

Rechtskräftige Bebauungspläne mit Flächenreserven:

Bezeichnung	Rechtsverbindlichkeit	Auslastung/Flächenreserven
<b>Bebauungspläne</b>		
vorhabenbezogener B-Plan „Am Reicheltberg Seiffen“ Sondergebiet Erlebnisdorf Seiffen	im Verfahren	
SB-Markt/Dienstleistungsgebäude Sonderbaufläche	01.10.1991	
„Steinhübel B-Plan Nr. 1“	16.06.1994	5,7 ha/davon 2,2 ha unbebaut *
B-Plan „Hotel Wettiner Höhe“	18.05.1995	
B-Plan PanoBinge	im Verfahren Vorentwurf 30.05.2017	

Tabelle: B-Pläne Wohnen

Quelle: Rapis Sachsen 2021; www.seiffen.de

\* Angabe lt. FNP 2007

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Seiffen - Heidersdorf - Deutschneudorf 2007 wurde ausgesagt, dass für diese Gemeinden Bauflächen innerhalb bereits genehmigter bzw. in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne zur Verfügung stehen. Vorhandene Bebauungsflächen mit Wohncharakter im Bestand werden als Wohnbaufläche in den einzelnen Gemeindeteilen ausgewiesen. Das sind in Seiffen: Bebauung „Steinhübel“ und „Bergsiedlung“, der mehrgeschossige Wohnungsbau an der „Jahnstraße“ und die sich daran südlich anschließende Eigenheimsiedlung sowie die Wohnsiedlung am „Ahornbergweg“. Für die VG Seiffen - Heidersdorf - Deutschneudorf ergibt sich laut Flächennutzungsplan rein rechnerisch kein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf. In Seiffen und in Heidersdorf beschränkt man sich auf planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen, die nur zu 61 % bzw. 15 % ausgelastet sind.

In Seiffen werden im Flächennutzungsplan die bebauten Ortslagen in Hinblick auf das bestehende Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Versorgen als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Damit erhält die Gemeinde die Möglichkeit, in diesen Gebieten handwerkliche- und Kleingewerbebetriebe mit nicht wesentlich störendem Charakter zu erhalten bzw. neu zuzulassen.

Weitere bzw. neue Bauflächen stehen dabei aufgrund der Tallage und den damit verbundenen beengten Entwicklungsmöglichkeiten kaum zur Verfügung. Die Ausweisung der vorhandenen Bebauung im Seiffener Grund als gemischte Baufläche entspricht den kommunalpolitischen Zielvorstellungen der Gemeinde, nicht nur den Bestand zu sichern, sondern auch weitere Lückenbebauungen in diesem Bereich zuzulassen. In Heidelberg ist der Planungswille der Gemeinde, geringfügig eine straßenbeglei-



tende Lückenbebauungen am Glashüttenweg und an der Kurhausstraße zu ermöglichen.

Insgesamt wird die Baulandentwicklung und Ausweisung von Einzelstandorten durch eine Reihe von Restriktionen beschränkt. So sind die Belange des Hochwasserschut-

zes sowie des Natur- und Landschaftschutzes zu berücksichtigen. Zudem ist die Nachverdichtung bestehender Baustrukturen im Hinblick auf den Erhalt der typischen, durch innerörtliche Freiflächen und Biotope geprägte Siedlungsstruktur im Einzelfall kritisch zu prüfen, um deren Überformung zu vermeiden.

#### 4.1.9 Prognose und Fazit

Für den Kurort Seiffen ist im amtlichen Prognosezeitraum mit einer weiteren Abnahme und zunehmenden Alterung der Bevölkerung zu rechnen. Die Entwicklungstrends verlangen Anpassungsmaßnahmen am Wohnungsmarkt.

In Beurteilung der Gesamtsituation und im Vergleich zu anderen ländlichen Kommunen wird der Schwerpunkt nicht in der quantitativen Anpassung des Wohnungsbestandes sondern vielmehr in der qualitativen Angleichung liegen: Schaffung altersgerechter Wohnungen und Rahmenbedingungen, die Älteren und Hochbetagten ein möglichst langes eigenständiges Leben in der angestammten Wohnung und dem gewohnten Wohnumfeld ermöglichen. Hierzu ist neben direkten baulichen Maßnahmen am Wohnungsbestand und im Wohnumfeld auch eine Reihe von flankierenden Maßnahmen, z. B. im Bereich der Versorgung, Mobilität und sozialen Infrastruktur notwendig.

Darüber hinaus erwächst aus dem Eigenbedarf der Kommune sowie teilweise auch aus Zuzug Siedlungsdruck, der durch die vorhandenen Flächenreserven weitestgehend abgedeckt werden kann.

Da keine weiteren Standorte verfügbar sind und eine Erweiterung des Wohnungsbestandes in Anbetracht der Bevölkerungsvorberechnung nicht darstellbar ist, sollte in Zukunft das Augenmerk deshalb verstärkt auf die Bestandsentwicklung gelegt werden.

Damit wird dem Erhalt der typischen Bau- und Siedlungsstruktur gedient und der Flächenverbrauch reduziert. Darüber hinaus ist auch weiterhin die Ausweisung kleiner Bauflächen geplant.

Bestandsentwicklung umfasst neben der Sanierung und Anpassung von Wohngebäuden auch die Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohnzwecken sowie im Einzelfall auch die Errichtung adäquater Ersatzbauten, die sich in Größe, Kubatur und Baugestaltung in das Umfeld einfügen.

#### Wohnungsbedarf nach Wohnungsgrößen

Mit weiter sinkenden Haushaltsgrößen ist ein wachsendes Missverhältnis zwischen der Größenstruktur des Wohnungsbestandes und den Haushaltsgrößen absehbar.

Auch wenn derzeit noch die größte Nachfrage bei Wohnraum die nach Eigenheimstandorten ist, so wird sich perspektivisch das Nachfrageverhalten ändern. Derzeit entfallen in Seiffen 41 % des Wohnungsbestandes auf große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen.

Dem gegenüber steht eine wachsende Zahl von Haushalten, in denen weniger als drei Personen leben. Bereits im Jahr 2011 wurde im Rahmen der Zensuserhebungen festgestellt, dass die Wohnungen im Durch-

schnitt von nur 2,2 Personen bewohnt werden. Bis zum Ende des Jahres 2019 ging dieser Durchschnittswert in der Region auf 1,9 Personen zurück.

### **Wohnungsbedarf nach Eigentumsverhältnissen**

Die Eigentumsquote ist in der Gemeinde mit nahezu 96 % aller Gebäude mit Wohnraum und 85 % aller Wohnungen sehr hoch. Dies hat in Bezug auf die Ortsverbundenheit und soziale Sicherheit der Bewohner viele Vorteile. Es muss in Anbetracht der weiteren Zunahme alter und hochbetagter Einwohner davon ausgegangen werden, dass ein Teil von ihnen ihr Wohneigentum zugunsten einer altersgerechten Mietwohnung aufgeben und dennoch im Ort bleiben möchte. Um dieser Entwicklung zu entsprechen, sollten Möglichkeiten geschaffen werden, Angebot (leer gezogene Wohngebäude) und Nachfrage (familienfreundliche Mietwohnungen) zusammenzuführen

### **Künftige Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld**

Mit dem Zensus 2011 wurden u. a. Daten zur Struktur und Alterszusammensetzung der Haushalte und Familien erhoben. Demnach sind bereits fast 23 % aller Haushalte reine Seniorenhaushalte, d. h. alle im Haushalt lebenden Personen sind älter als 65 Jahre. In weiteren ca. 35 % der Haushalte ist mindestens eine Person im Seniorenalter.

Bei der Gestaltung der Wohnungen und des Wohnumfeldes sind die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen zu berücksichtigen. Die speziellen Anforderungen älterer Bewohner und die Anforderungen junger Familien mit Kindern sind dabei in vielen Punkten ähnlich. Beispielhaft zu nennen sind

eine barrierefreie Erschließung, ein attraktives Wohnumfeld und kurze, sichere Fußwegverbindungen zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. zu den Haltestellen des ÖPNV.

Ein weiterer Aspekt ist die zunehmende Singularisierung, die in einer alternden Gesellschaft immer auch die Gefahr der Vereinsamung birgt. Mit geeigneten Maßnahmen kann dieser Tendenz, z. B. durch die Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche, von Gemeinschaftsräumen und halböffentlichen Treffpunkten entgegengewirkt werden. Ziel ist es, den Einzelnen wieder verstärkt in das soziale Miteinander im Wohnumfeld und in das dörfliche Gemeinwesen einzubinden und so Teilhabe zu ermöglichen.

Als eine Folge des demografischen Wandels nimmt die Zahl der hilfs- und pflegebedürftigen Personen zu. Erfahrungsgemäß ist der Wunsch, ein selbstbestimmtes und aktives Leben zu führen, auch bei Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz sehr ausgeprägt. Der Verbleib in der eigenen Wohnung kann durch die Schaffung entsprechender Dienstleistungsangebote, aber auch bis zu einem bestimmten Grad durch die Etablierung eines starken Gemeinwesens und organisierter Nachbarschaftshilfe gestärkt werden.

An Bedeutung gewinnen darüber hinaus Maßnahmen zum altersgerechten Umbau von Gebäuden und Wohnungen. Diese werden bereits heute durch eine Reihe von Fördermöglichkeiten unterstützt.

Da es derzeit keine Angebote des betreuten Wohnens gibt, ist eine bedarfsgerechte Angebotsentwicklung unabdingbar, wobei auch alternative Modelle, wie Servicewohnen, Senioren-WGs, Mehrgenerationenwohnen u. a. infrage kommen.

## Entwicklung des Wohnungsleerstandes

Seit 1990 ist im Kurort Seiffen eine negative Bevölkerungsentwicklung sowie eine stagnierende bauliche Entwicklung zu verzeichnen. Die Einwohnerzahl nahm seit 2000 um fast 750 Personen ab (Stand 31.12.2019).

Die bauliche Entwicklung, insbesondere die Errichtung neuer Ein- und Zweifamilienhäuser, ist über alle Jahre sehr gering. Die Zahl leer stehender Wohnungen hat sich seit 1995 um 2,4 % erhöht und beschränkt sich vorwiegend auf unsanierten Altbau und ungünstige Lagen im Gemeindegebiet.

Gemäß amtlicher Prognose wird sich der Rückgang der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2035 weiter fortsetzen und dabei, je nach Prognosevariante, in der Tendenz noch zunehmen. Das bedeutet, dass auch in Zukunft kein erhöhter Bedarf an neuem Wohnraum vorhanden sein wird.

Ein tatsächlicher Leerstand kann sich jedoch mit dem nächsten Generationenwech-

sel ergeben. Ob und in welcher Größenordnung dieser eintritt, hängt von vielen Einflussfaktoren ab. Hierzu gehören neben wohnungsmarktpolitischen Entwicklungen vor allem die Entwicklungen am regionalen Arbeitsmarkt, die den derzeitigen und zukünftigen Eigentümern eine wirtschaftliche Grundlage bieten.

Nicht zu vernachlässigen ist zudem die Eignung des Wohnraums für eine älter werdende Bevölkerung. Sofern Wohneigentum im Alter zur Belastung wird, kommt für einen Teil der Bevölkerung dann der Umzug in altersgerechte, ggf. betreute Wohnformen infrage. Daraus kann in Zukunft eine weitere Ursache verstärkter Fortzüge erwachsen.

Nach der Wohnraumprognose bis 2035, gemäß der amtlichen Bevölkerungsprognose, ergibt sich rein rechnerisch nach eigenen Berechnungen ein hoher Überschuss am Wohnungsbestand gegenüber dem Bedarf (über 300 WE im Jahr 2035). Diese Zahlen sind jedoch nur bedingt verlässlich, da der Leerstand im Wesentlichen von den oben genannten Faktoren abhängig ist.

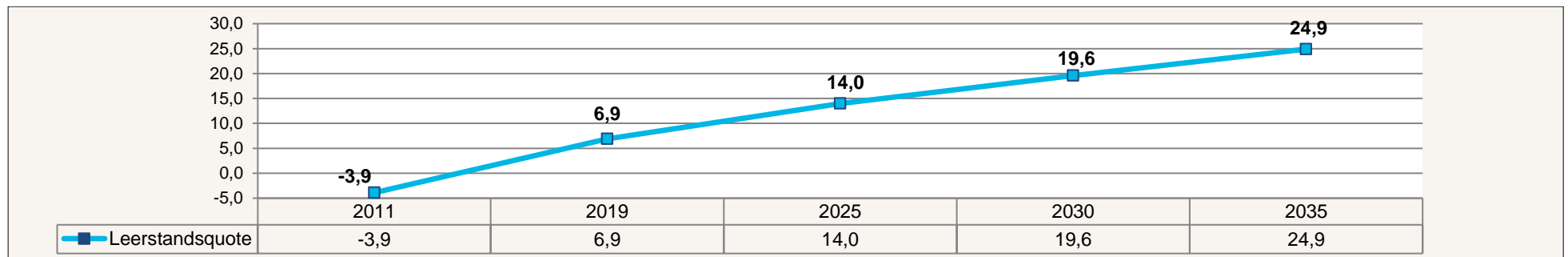
### Wohnraumprognose bis 2035, gemäß amtlicher Bevölkerungsprognose, Variante 1

Kennzahl	Zensus 2011	2019		2025		2030		2035	
	Anzahl	Anzahl	Veränderung geg. 2011	Anzahl	Veränderung geg. 2019	Anzahl	Veränderung geg. 2025	Anzahl	Veränderung geg. 2030
Einwohner	2 429*	2 098	-331	1 940	-158	1 810	-130	1 690	-120
Personen pro Haushalt	2,2	1,9	-0,3	1,9	0	1,9	0	1,9	0
Haushalte	1 101	1 104	+3	1 021	-83	953	-68	890	-63
Fluktuationsreserve (4 %)	44	44	0	41	-3	38	-3	36	-2
<b>Wohnungsbedarf</b>	<b>1 145</b>	<b>1 148</b>	<b>+3</b>	<b>1 062</b>	<b>-86</b>	<b>991</b>	<b>-71</b>	<b>926</b>	<b>-65</b>
Wohnungsbestand	1 102	1 233	+131	1 233	0	1 233	0	1 233	0
<b>Saldo Bestand-Bedarf</b>	<b>-43</b>	<b>+85</b>	<b>+128</b>	<b>+171</b>	<b>+43</b>	<b>+242</b>	<b>+71</b>	<b>+307</b>	<b>+65</b>
<b>Quote</b>	<b>-3,9 %</b>	<b>6,9 %</b>	<b>+10,8</b>	<b>14,0 %</b>	<b>+7,1</b>	<b>19,6 %</b>	<b>+5,6</b>	<b>24,9 %</b>	<b>+5,3</b>

Tabelle: Entwicklung Bevölkerung und Haushalte - Wohnungsbedarf und Leerstandsquote 2011 bis 2035, Variante 1

Quelle: StaLa, Zensus 2011/INSEK-Datensatz 2019, eigene Berechnungen

\* Personen in Haushalten, Stichtag 09.05.2011



Grafik: Entwicklung der Leerstandsquote 2011 bis 2035

Quelle: StaLa, Zensus 2011/INSEK-Datensatz 2019, eigene Berechnungen

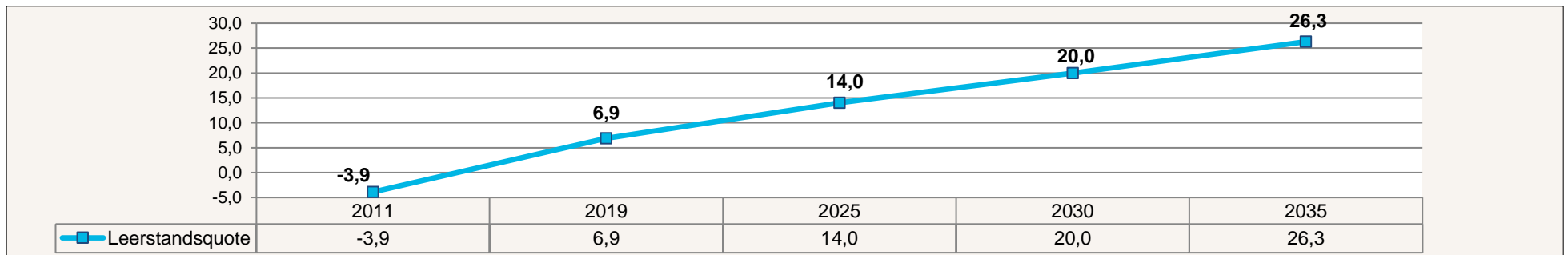
### Wohnraumprognose bis 2035, gemäß amtlicher Bevölkerungsprognose, Variante 2

Kennzahl	Zensus 2011	2019		2025		2030		2035	
	Anzahl	Anzahl	Veränderung geg. 2011	Anzahl	Veränderung geg. 2019	Anzahl	Veränderung geg. 2025	Anzahl	Veränderung geg. 2030
Bevölkerung	2 429*	2 098	-331	1 940	-158	1 800	-140	1 660	-140
Personen pro Haushalt	2,2	1,9	-0,3	1,9	0	1,9	0	1,9	0
Haushalte	1 101	1 104	+3	1 021	-83	948	-73	874	-74
Fluktuationsreserve (4 %)	44	44	0	41	-3	38	-3	35	-3
<b>Wohnungsbedarf</b>	<b>1 145</b>	<b>1 148</b>	<b>+3</b>	<b>1 062</b>	<b>-86</b>	<b>986</b>	<b>-76</b>	<b>909</b>	<b>-77</b>
Wohnungsbestand	1 102	1 233	+131	1 233	0	1 233	0	1 233	0
<b>Saldo Bestand- Bedarf</b>	<b>-43</b>	<b>+85</b>	<b>+128</b>	<b>+171</b>	<b>+43</b>	<b>+247</b>	<b>+76</b>	<b>+324</b>	<b>+77</b>
<b>Quote</b>	<b>-3,9 %</b>	<b>6,9 %</b>	<b>+10,8</b>	<b>14,0 %</b>	<b>+7,1</b>	<b>20,0 %</b>	<b>+6,0</b>	<b>26,3 %</b>	<b>+6,3</b>

Tabelle: Entwicklung Bevölkerung und Haushalte - Wohnungsbedarf und Leerstandsquote 2011 bis 2035, Variante 2

Quelle: StaLa, Zensus 2011/INSEK-Datensatz 2019, eigene Berechnungen

\* Personen in Haushalten, Stichtag 09.05.2011



Grafik: Entwicklung der Leerstandsquote 2011 bis 2035

Quelle: StaLa, Zensus 2011/INSEK-Datensatz 2019, eigene Berechnungen

## Anhang

Datenblatt: Wohnraumentwicklung

**Wohnraumentwicklung**

Quelle: StaLa Sachsen, 2020

		Bestandserfassung													Prognose		
		1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2025	2030	2035
<b>Einwohnerzahl</b>	<b>absolut</b>	3.020	2.847	2.657	2.415	2.407	2.346	2.316	2.276	2.305	2.222	2.192	2.138	2.098	1.940	1.810	1.690
	1995=100 %	100	94,3	88,0	80,0	79,7	77,7	76,7	75,4	76,3	73,6	72,6	70,8	69,5	64,2	59,9	56,0
<b>Anzahl der Haushalte</b>	<b>absolut</b>	1.313	1.294	1.265	1.208	1.204	1.235	1.158	1.138	1.153	1.170	1.154	1.125	1.104	1.021	953	890
	1995=100 %	100	98,6	96,3	92,0	91,7	94,0	88,2	86,7	87,8	89,1	87,9	85,7	84,1	77,8	72,6	67,8
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	<b>absolut</b>	2,3	2,2	2,1	2,0	2,0	1,9	2,0	2,0	2,0	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
	1995=100 %	100	95,7	91,3	87,0	87,0	82,6	87,0	87,0	87,0	82,6	82,6	82,6	82,6	82,6	82,6	82,6
<b>Gesamtzahl Wohnungen davon</b>	<b>absolut in WE</b>	1.293	1.341	1.373	1.389	1.228	1.229	1.229	1.229	1.231	1.231	1.231	1.232	1.233	1.233	1.233	1.233
	1995=100 %	100	103,7	106,2	107,4	95,0	95,1	95,1	95,1	95,2	95,2	95,2	95,3	95,4	95,4	95,4	95,4
1-Raum-Wohnungen	<b>absolut in WE</b>	8	8	9	9	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Anteil in %	0,6	0,6	0,7	0,6	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3		
2-Raum-Wohnungen	<b>absolut in WE</b>	46	46	51	52	59	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	Anteil in %	3,6	3,4	3,7	3,7	4,8	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9
3-Raum-Wohnungen	<b>absolut in WE</b>	337	343	351	353	288	288	288	288	287	287	286	287	288	288	288	288
	Anteil in %	26,1	25,6	25,6	25,4	23,5	23,4	23,4	23,4	23,3	23,3	23,2	23,3	23,4	23,4	23,4	23,4
4-Raum-Wohnungen	<b>absolut in WE</b>	437	456	456	459	375	374	374	375	377	377	376	376	374	374	374	374
	Anteil in %	33,8	34,0	33,2	33,0	30,5	30,4	30,4	30,5	30,6	30,6	30,5	30,5	30,3	30,3	30,3	30,3
5- und mehr Raum-Wohnung	<b>absolut in WE</b>	465	488	506	516	502	503	503	502	503	503	505	505	507	507	507	507
	Anteil in %	36,0	36,4	36,9	37,1	40,9	40,9	40,9	40,8	40,9	40,9	41,0	41,0	41,1	41,1	41,1	41,1
<b>Neugebaute Wohnungen davon</b>	<b>absolut in WE</b>	8	4	3	0	5	0	0	0	0	1	0	0	0			
	1995=100 %	100	50,0	37,5	0	62,5	0	0	0	0	12,5	0	0	0			
in Ein- und Zweifamilienhäusern	<b>absolut in WE</b>	8	4	3	0	2	0	0	0	0	1	0	0	0			
	Anteil in %	100	100	100	0	40,0	0	0	0	0	100	0	0	0			
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	<b>absolut in WE</b>	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0			
	Anteil in %	0	0	0	0	60,0	0	0	0	0	0	0	0	0			
<b>Abgerissene Wohnungen davon</b>	<b>absolut in WE</b>	1	4	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0			
	1995=100 %																
in Plattenbauten	<b>absolut in WE</b>																
	Anteil in %																
in sonstigen Gebäuden	<b>absolut in WE</b>																
	Anteil in %																
<b>Saldo (Neubau-Abriss)</b>	<b>absolut in WE</b>	7	0	3	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0			
	1995=100 %	100	0	42,9	0	71,4	0	0	0	0	0	0	0	0			
<b>Leer stehende Wohnungen Leerstand in % lt. Zensus</b>	<b>absolut in WE</b>	37				61											
	Anteil in %	3,1				5,5											
in Ein- und Zweifamilienhäusern	<b>absolut in WE</b>																
	Anteil in %																
in Mehrfamilienhäusern	<b>absolut in WE</b>																
	Anteil in %																