

## 4.2 Wohnen

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bestandsanalyse .....</b>	<b>2</b>
1.1	Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung .....	2
1.2	Größenstruktur und Wohnausstattung .....	4
1.3	Baualter und Bausubstanz .....	6
1.4	Haushaltsstruktur .....	7
1.5	Eigentümerstruktur .....	9
1.6	Entwicklung der Wohnnebenkosten .....	10
1.7	Leerstand und Baulücken .....	11
1.8	Wohnungsbedarf .....	12
1.9	Prognose und Fazit .....	14
<b>2</b>	<b>Konzeption .....</b>	<b>16</b>
2.1	Ziele und Maßnahmen im Bereich Wohnen .....	16
2.2	Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte .....	18
<b>3</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>19</b>

# 1 Bestandsanalyse

Im Rahmen dieses Fachkonzeptes erfolgt die Betrachtung für den Bereich Wohnen. Das Fachkonzept ist eine Grundlage zur optimalen Entwicklung, der Förderung bzw. dem Erhalt von Wohnungen und Wohnraum in der Stadt Dippoldiswalde. Aufgrund der demografischen Entwicklung sind aber auch Anpassungen des Bestandes bis hin zu 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.

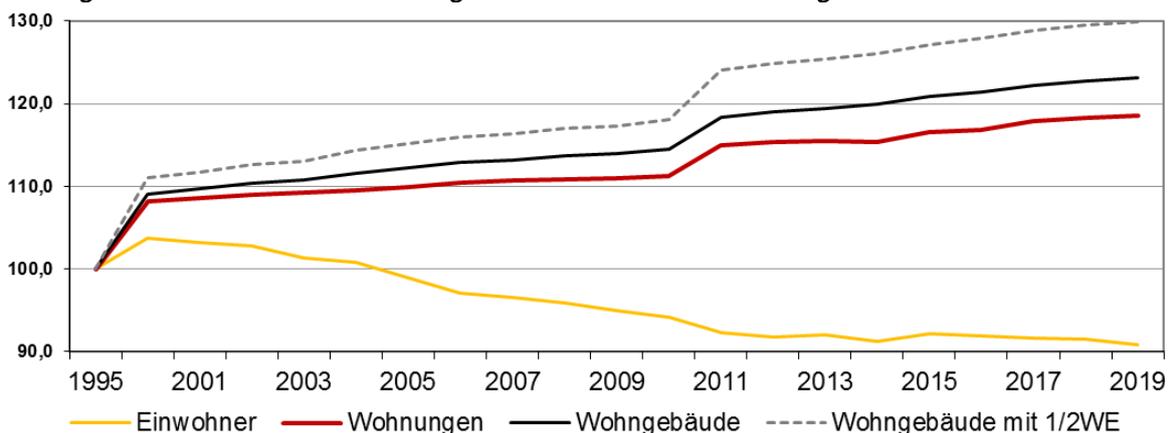
## 1.1 Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung

Grundlage der Betrachtung bilden zum einen die Daten des Statistischen Landesamtes und zum anderen die Angaben (eigene Erhebung) der Stadtverwaltung. Das ehemalige Gemeindegebiet von Schmiedeberg wurde auch rückwirkend als Voraussetzung für eine Vergleichbarkeit berücksichtigt. 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 Dippoldiswalde zum Datenstand 31.12.2019 einen Bestand von ca. 7.866 Wohnungen in 3.662 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 im Anhang dar.

**Wohnungs- und Gebäudebestand im Vergleich zur Einwohnerentwicklung seit 1995**



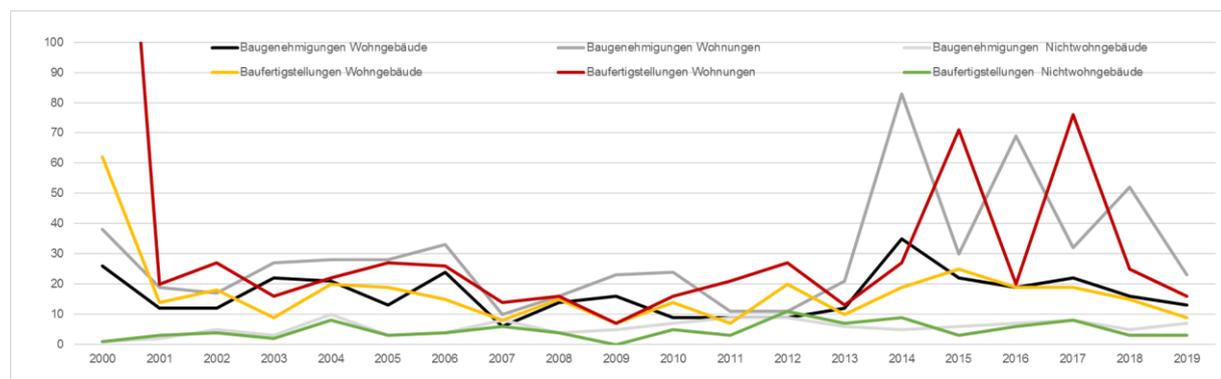
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung und Darstellung; 2014/2020

Eine aktuelle Übersicht zur teilträumlichen Entwicklung oder zu gemeldeten Nebenwohnsitzen (u. a. Gemeinschafts- und Asylunterkunft) liegen nicht vor. Eine Nebenwohnsteuer wird erhoben. Angaben des Zensus werden in der Anlage zusammenfassend dargestellt. Hierfür liegen allerdings nur Daten für den Stichtag 09.05.2011 vor.

In Dippoldiswalde ist seit 1995 trotz der seit 2000 kontinuierlich sinkenden Bevölkerungszahl eine relativ hohe Zunahme an Wohngebäuden und Wohnungen zu verzeichnen, im Rahmen des Zensus erfolgte hier zusätzlich eine Anpassung. Die Abweichung lag bei etwa 245 WE. Die Zahl an Wohnungen erhöhte sich seit 1995 um knapp 18,5 %. Der Anteil der Wohngebäude mit 1- und 2 Wohnungen (Ein- und Zweifamilienhäuser) beträgt inzwischen über 82 %. Die Zunahme im Wohnungsbestand ist i. d. R. durch Neubaumaßnahmen im Einfamilienhaussektor zu begründen.

**Angaben mit Vergleichsjahren 2000/2005/2010 und seit 2015 jährlich**

Jahr	Baugenehmigungen			Baufertigstellung		
	neue Wohngebäude*	neue Wohnungen*	neue Nichtwohngebäude*	neue Wohngebäude*	neue Wohnungen*	neue Nichtwohngebäude*
2000	26	38	1	62	264	1
2005	13	28	3	19	27	3
2010	9	24	7	14	16	5
2015	22	30	6	25	71	3
2019	13	23	7	9	16	3
<b>Summe</b>	<b>332</b>	<b>595</b>	<b>114</b>	<b>344</b>	<b>751</b>	<b>93</b>
<b>Mittelwert 2000-2019</b>	<b>16,6</b>	<b>29,8</b>	<b>5,7</b>	<b>17,2</b>	<b>37,6</b>	<b>4,7</b>
<b>Mittelwert 2010-2019</b>	16,6	35,6	6,9	15,7	31,2	5,8



\* einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung und Darstellung; 2020

Die Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Betrachtungszeitraum ab 2000 ist relativ hoch. Insgesamt wurden 344 neue Wohngebäude und 93 neue Nichtwohngebäude in diesem Zeitraum errichtet. Die Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen neuer Wohngebäude ist nach einer zwischenzeitlichen Steigerung wieder zurückgegangen. Der Mittelwert der letzten Jahre liegt dabei sowohl bei den Baufertigstellungen der Wohnungen als auch der Wohngebäude leicht unter dem langjährigen Durchschnitt. Aufgrund des weiteren Bevölkerungsrückgangs und der Zielsetzung der Umnutzung im Bestand wird der Neubau in den nächsten Jahren weiter auf niedrigem Niveau verbleiben.

**Anlage**

- Tab.: Wohnraumentwicklung
- Tab.: Wohnungsbestand, Zensus 2011

## 1.2 Größenstruktur und Wohnausstattung

Jahr	Wohn- gebäude	Anzahl der Wohnungen (WE)*	Ver- änderung gegenüber Vorjahr **	WF in m <sup>2</sup>	Ver- änderung gegenüber Vorjahr **	EW	WF in m <sup>2</sup> je EW **	WF in m <sup>2</sup> je WE **
2000	3.244	7.183		517.000		16.341	31,6	72,0
2001	3.262	7.205	0,3%	519.000	0,4%	16.264	31,9	72,0
2002	3.284	7.233	0,4%	522.000	0,6%	16.210	32,2	72,2
2003	3.294	7.249	0,2%	524.300	0,4%	15.980	32,8	72,3
2004	3.321	7.273	0,3%	527.600	0,6%	15.882	33,2	72,5
2005	3.340	7.297	0,3%	530.500	0,5%	15.589	34,0	72,7
2006	3.358	7.330	0,5%	533.900	0,6%	15.307	34,9	72,8
2007	3.368	7.346	0,2%	535.500	0,3%	15.223	35,2	72,9
2008	3.383	7.361	0,2%	537.700	0,4%	15.108	35,6	73,0
2009	3.391	7.369	0,1%	538.700	0,2%	14.959	36,0	73,1
2010	3.407	7.386	0,2%	540.900	0,4%	14.848	36,4	73,2
2011	<b>3.417</b>	<b>7.631</b>	<b>3,3%</b>	<b>609.300</b>	<b>12,6%</b>	<b>14.546</b>	<b>41,9</b>	<b>79,8</b>
2012	3.541	7.654	0,3%	611.600	0,4%	14.471	42,3	79,9
2013	3.552	7.667	0,2%	613.900	0,4%	14.498	42,3	80,1
2014	3.567	7.662	-0,1%	614.900	0,16%	14.390	42,7	80,3
2015	3.594	7.733	0,93%	620.900	0,98%	14.529	42,7	80,3
2016	3.613	7.753	0,25%	623.800	0,47%	14.478	43,2	80,5
2017	3.636	7.828	0,97%	628.400	0,74%	14.447	43,5	80,3
2018	3.651	7.852	0,31%	630.900	0,4%	14.432	43,7	80,3
2019	3.662	7.866	0,18%	633.700	0,44%	14.310	44,3	80,6

(WE = Wohnungen, WF = Wohnfläche, EW = Einwohner)

\* in Wohn- und Nichtwohngebäuden

\*\* eigene Berechnungen; Stand 2020

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Angabe für aktuelles Stadtgebiet; 2020

### Anlage

- Zensus-Karte Wohnfläche nach Gemeindeteilen

Die Wohnfläche je Einwohner ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, auch aufgrund sinkender Einwohnerzahlen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße blieb folglich relativ konstant. Leerstand und Anzahl der Nebenwohnungen wurden dabei jedoch nicht berücksichtigt. Eine Anpassung erfolgte im Rahmen des Zensus. Die Stadt Dippoldiswalde verfügte zum 31.12.2019 über einen Wohnungsbestand von 7.866 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80,6 m<sup>2</sup>. Der Wohnflächenbestand wurde insgesamt mit 633.700 m<sup>2</sup> registriert, d. h. jedem Einwohner stand statistisch eine Wohnfläche von 44,3 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das entspricht einer Steigerung von fast 40 % seit 2000. Dieser Wert ist allerdings mit Vorsicht zu bewerten, da hier auch die Wohnfläche der leeren Wohneinheiten einfließt. Real liegt der durchschnittlich genutzte Wohnraum daher niedriger. Bei durchschnittlichen 80,6 m<sup>2</sup> pro Wohnung würden jedem Einwohner in bewohnten Wohnungen ca. 41,2 m<sup>2</sup> (bei 550 WE leer stehend) zur Verfügung stehen.

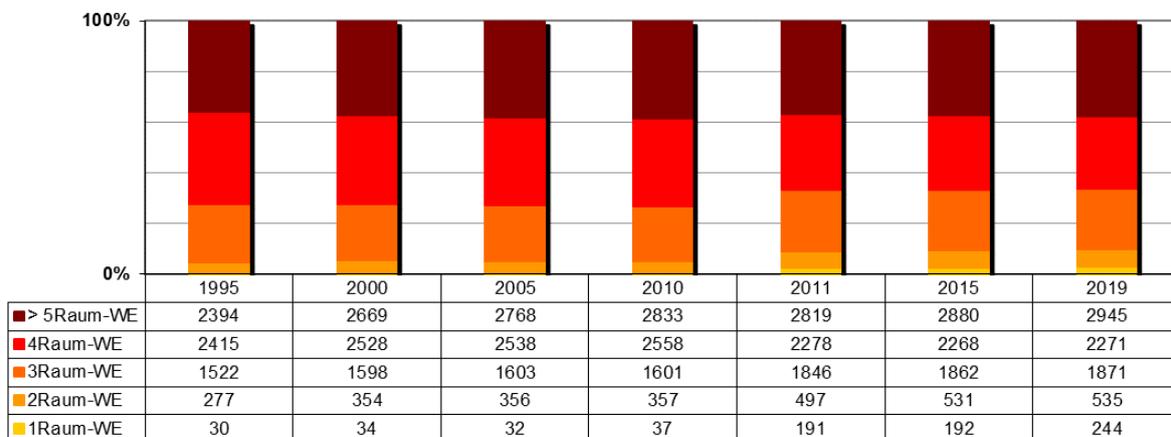
Diese teilweise prägnanten Unterschiede sind **auf Änderungen der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011** und damit der Berichtigung der Fortschreibung der Wohnungszahlen von 1995 zurückzuführen.

Dabei fließen 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 sowohl die Wohnräume einschließlich der Küche)
- Änderung der Grundgesamtheit der Wohnungsbestandsfortschreibung (erstmalig Berücksichtigung von Wohnheimen mit i. d. R. kleineren Wohnungen)

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

**Größenstruktur des Gesamtwohnungsbestands**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung nach StaLa-Definition; 2014

Mit abnehmender Wohngröße nimmt auch der Wohnungsbestand ab. Demnach wird mit etwas über 37 % der größte Anteil des Gesamtwohnbestandes durch 5-Raum-Wohnungen und größeren WE gedeckt. Immerhin noch knapp 29 % der Wohnungen sind 4-Raum-Wohnungen und knapp 24 % des Bestandes entsprechen 3-Raum-Wohnungen. In der Stadt überwiegen – u. a. aufgrund der ländlichen Struktur der Ortsteile – die großen Wohnungen. Der Anteil von 1-Raum-Wohnungen ist trotz leichtem Anstiegs mit rund 3 % und 2-Raum-Wohnungen mit rund 7 % demgegenüber sehr gering. Daraus ergibt sich für die Zukunft zumindest in Teilsegmenten Handlungsbedarf.

### 1.3 Baualter und Bausubstanz

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

Baujahr	Wohngebäude	Anteil 1995	Wohnungen	Anteil 1995
<b>bis 1918</b>	1.256	42,3 %	2.798	43,7 %
<b>1919 - 1948</b>	498	16,8 %	947	14,8 %
<b>1949 - 1978</b>	597	19,1 %	1423	22,2 %
<b>1979 - 1990</b>	452	15,2 %	945	14,8 %
<b>1991 - 1995</b>	199	6,7 %	290	4,5 %
<b>gesamt</b>	2.972	100,0 %	6.403	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
<b>bis 1918</b>	1.049	29,9 %	2.195	30,6 %
<b>1919 - 1948</b>	489	14,0 %	898	12,5 %
<b>1949 - 1978</b>	612	17,5 %	1.569	21,9 %
<b>1979 - 1990</b>	469	13,4 %	978	13,7 %
<b>1991 - 1995</b>	243	6,9 %	380	5,3 %
<b>1996 - 2000</b>	406	11,6 %	837	11,7 %
<b>2001 und später</b>	237	6,8 %	305	4,3 %
<b>gesamt</b>	3.505	100,0%	7.162	100,0 %

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

Ein bedeutender Teil des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in der Stadt Dippoldiswalde entstand bis 1948. Deren Anteil an den Wohngebäuden bis 2011 liegt bei etwa 44 %, der Anteil an Wohnungen bei 43 %. Der Anteil an Wohngebäuden und Wohnungen, die nach 1990 bis 1995 errichtet wurden, ist verhältnismäßig gering. Eine verstärkte Bautätigkeit setzte erst nach 1995 ein. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Einfamilienhäuser. Aktuell beträgt der Anteil der nach 1995 errichteten Wohngebäude und Wohnungen über 18 %. 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 bis 1948 sind nicht auf etwaige Rückbaumaßnahmen zurückzuführen.

## 1.4 Haushaltsstruktur

Für die Stadt Dippoldiswalde 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 Haushaltgrößen und verschiedene Indikatoren für den Stichtag 09.05.2011 aufgenommen:

Merkmal für Dippoldiswalde	Haushalte		Personen in Haushalten		Personen je Haushalt
	absolut	%	absolut	%	
<b>Insgesamt</b>	6.842	100	14.234	100	2,1
<b>Haushaltsgröße</b>					
Einpersonenhaushalte	2.349	34,3	2.349	16,5	1,0
Mehrpersonenhaushalte	4.493	65,7	11.885	83,5	2,6
mit ... Personen					
2	2.673	39,1	5.346	37,6	2,0
3	1.011	14,8	3.033	21,3	3,0
4 und mehr	809	11,8	3.506	24,6	4,3
<b>Familienform des Haushalts</b>					
Einpersonenhaushalte	2.349	34,3	2.349	16,5	1,0
Mehrpersonenhaushalte ohne Familienzusammenhänge	92	1,3	192	1,3	2,1
Paare	3.908	57,1	10.324	72,5	2,6
Paare ohne Kinder	2.354	34,4	4.772	33,5	2,0
Paare mit Kindern	1.554	22,7	5.552	39,0	3,6
Alleinerziehende	429	6,3	1.036	7,3	2,4
Zwei- und Mehrfamilienhaushalte	64	0,9	333	2,3	5,2
<b>Kinder im Haushalt</b>					
Ohne Kinder	4.810	70,3	7.376	51,8	1,5
Mit Kindern	2.032	29,7	6.858	48,2	3,4
<b>Personen im Alter von 65 und mehr Jahren im Haushalt</b>					
Ohne Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	4.378	64,0	10.020	70,4	2,3
Mit Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	2.464	36,0	4.214	29,6	1,7
darunter alle Personen im Alter von 65 und mehr Jahren	1.949	28,5	2.864	20,1	1,5
<b>Personen mit Migrationshinter- grund im Haushalt</b>					
Ohne Personen mit Migrations- hintergrund	6.627	96,9	13.737	96,5	2,1
Mit Personen mit Migrations- hintergrund	215	3,1	497	3,5	2,3

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011; Datenstand 09.05.2011

Nach den **StaLa-Daten für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge** hat sich der Haushaltsfaktor seit 1995 um fast 16 % minimiert (1995 Einwohner je Haushalt 2,29 - 2019 Einwohner je Haushalt 1,93). Etwa seit 2009 ist im Landkreis eine zumindest kurzfristige Trendwende eingetreten. Für 2018/2019 wurden jedoch wieder geringere Werte gemeldet.

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	273,3	119,1	2,29	2008	252,8	129,1	1,96
1995 = 100	100	100	100		92,5	108,4	85,3
1996	275,3	120,5	2,28	2009	250,1	132,3	1,89
	100,7	101,2	99,5		91,5	111,1	82,4
1997	275,2	122,8	2,24	2010	250,4	131,9	1,90
	100,7	103,1	97,6		91,6	110,7	82,7
1998	278,1	125,4	2,22	2011*	243,9	128,2	1,90
	101,7	105,3	96,7		89,2	107,6	82,9
1999	275,1	126,9	2,17	2012	243,7	125,5	1,94
	100,6	106,9	94,3		89,2	105,4	84,6
2000	275,7	127,4	2,16	2013	243,2	123,4	1,97
	100,9	104,6	95,5		89,0	103,6	85,9
2001	271,9	125,4	2,17	2014	246,2	127,5	1,93
	99,5	105,5	94,3		90,1	107,0	84,20
2002	270,7	126,4	2,14	2015	244,7	124,4	1,97
	99,0	106,1	93,3		89,5	104,4	85,70
2003	269,9	126,3	2,14	2016	246,3	123,4	2,00
	98,7	106,0	93,1		90,1	103,6	87,00
2004	268,8	127,6	2,11	2017	246,3	123,4	2,00
	98,3	107,1	91,8		90,1	103,6	87,00
2005	265,7	127,6	2,08	2018	240,9	125,9	1,91
	97,2	107,1	90,8		88,1	105,7	83,40
2006	253,3	126,2	2,01	2019	243,8	126,1	1,93
	92,7	105,9	87,5		89,2	105,9	84,20
2007	253,8	128,6	1,97				
	92,9	107,9	86,0				

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Angaben für den Landkreis; 2020

\* ab 2011 Hochrechnung aus Zensus

Wichtig bei der Erfassung der Haushalte sind aus wohnungswirtschaftlicher Sicht auch Angaben zu Nebenwohnsitzen (vgl. Kapitel Demografie). 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. Eine Einschätzung kann aufgrund nicht vollständig vorliegender Daten (Relevanz Wohnungsmarkt) nicht gegeben werden. 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 Landkreis-Angaben zu den Daten der städtischen Entwicklung 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 nahezu kontinuierlich fortgesetzt.

Für die Stadt Dippoldiswalde 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. Gleichzeitig ist eine Annäherung an den Durchschnitt des Landkreises erfolgt. Wie im Anhang zur Wohnraumentwicklung ersichtlich, sank die durchschnittliche Haushaltsgröße unter Berücksichtigung des (zum Teil geschätzten) Leerstands von 2,49 Personen pro Haushalt (PHH) im Jahr 1995 auf 1,96 im Jahr 2019. Die tatsächliche Haushaltsgröße könnte geringfügig höher ausfallen, wenn die Nebenwohner berücksichtigt werden. Für die weiteren Berechnungen wird der haushaltsrelevante Wert der Anlage als Basis zugrunde gelegt. Der durchschnittliche Rückgang lag bei 0,02 PHH pro Jahr, war jedoch Schwankungen unterlegen. Aufgrund der o. g. Annahme wird der durchschnittliche Rückgang für die Prognose bis 2025 auf 0,01 pro Jahr festgelegt, danach bis 2035 auf 0,005 pro Jahr. Bis 2035 wird sich danach die Haushaltsgröße in Dippoldiswalde von 1,96 PHH (2019) auf 1,85 PHH vermindern. Es wird mit einer Stabilisierung der Singlehaushalte gerechnet. In Anbetracht des Wohnungsüberhangs in Dippoldiswalde wird sich die Verkleinerung der Haushalte insofern positiv auswirken, in dem die angenommen gleiche Anzahl der Bevölkerung mehr Wohnungen nachfragt und somit zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes beiträgt. Vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungszahlen wird zumindest das Ausmaß des Wohnungsüberhangs reduziert. Jedoch erfordert dies ggf. einen neuen Handlungsbedarf im Bereich der kleinen Wohnungen.

## 1.5 Eigentümerstruktur

Rund 64 % der Wohnungen und ca. 86 % der reinen Wohngebäude befinden sich im Besitz von Privatpersonen. Im kommunalen Eigentum bzw. im Eigentum von kommunalen Unternehmen befinden sich immerhin über 880 Wohnungen. Detaillierte Angaben lagen mit Stand 2019 zu zwei Unternehmen mit insgesamt 600 WE vor.

Merkmal 2011	Gebäude mit Wohnraum			
	Gebäude		reine Wohnungen	
	absolut	%	absolut	%
<b>Insgesamt</b>	3.711	100,0	7.620	100,0
<b>Eigentümer</b>				
<b>Privatpersonen</b>	3.205	86,4	4.883	64,1
<b>Gemeinschaft von Wohnungseigentümern</b>	213	5,7	772	10,1
<b>Juristische Person des Privatrechts</b>	137	3,7	1.049	13,8
Wohnungsgenossenschaft	98	2,6	777	10,2
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	21	0,6	111	1,5
anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	18	0,5	161	2,1
<b>Juristische Person des öffentlichen Rechts</b>	156	4,2	916	12,0
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	138	3,7	883	11,6
Bund, Land	9	0,2	18	0,2
Organisation ohne Erwerbszweck	9	0,2	15	0,2

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011, Datenstand 09.05.2011

### Anlage

- Zensus-Karte Eigentümerquote nach Gemeindeteilen

## 1.6 Entwicklung der Wohnnebenkosten

Zur Einschätzung der Entwicklung der Wohnnebenkosten wird der Verbraucherpreisindex Sachsen herangezogen. Hierin sind Angaben zur Entwicklung der wesentlichen Nebenkosten enthalten. Festzustellen ist, dass von 2005 bis 2015 wesentliche Preissteigerungen bei den Wohnungsnebenkosten und den Kosten für Haushaltsenergie stattgefunden haben.

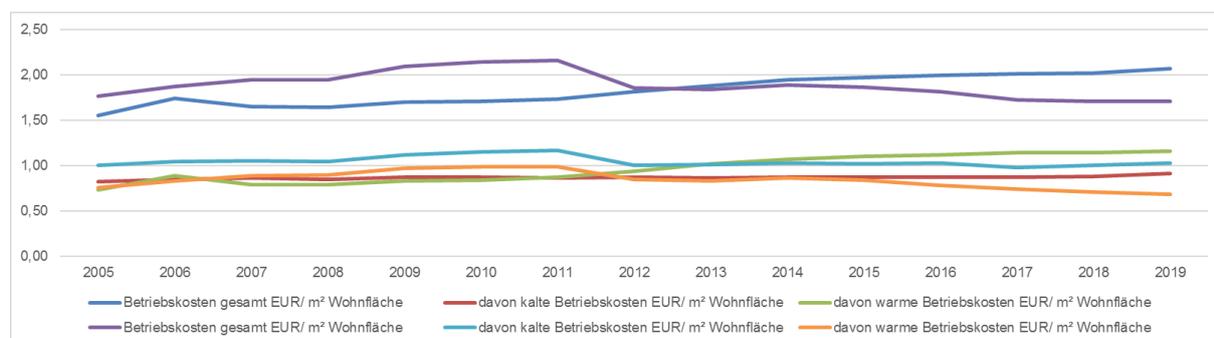
	Wohnungsnebenkosten	davon						
		Wasser	Abwasser	Müllabfuhr	Grundsteuer	Straßenreinigung	Schornsteinfegergebühr	Sonstige Nebenkosten
Wägungsanteil in ‰	31,07	7,92	9,79	6,87	3,08	1,14	0,65	1,62
<b>2005</b>	92,0	97,8	95,9	90,2	99,0	75,3	56,9	91,7
<b>2010</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>2015</b>	106,4	103,1	104,5	111,0	109,8	106,6	106,1	106,5
<b>2019</b>	103,3	103,6	99,1	102,1	105,9	102,3	102,3	105,4

	Haushaltsenergie	darunter				
		Strom	Gas	Heizöl	Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme	Steinkohle, Koks und Braunkohle
Wägungsanteil in ‰	68,19	26,21	14,46	11,11	15,36	0,43
<b>2005</b>	78,8	74,2	85,1	79,6	82,0	90,6
<b>2010</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>2015</b>	107,1	115,0	101,4	89,9	110,9	107,1
<b>2019</b>	99,6	101,8	95,6	105,1	93,6	97,1

Wohnungsnebenkosten (Basis 2010 = 100) – oben – Haushaltsenergie (Basis 2010 = 100) – unten  
 Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2020

Die für den Freistaat Sachsen zur Verfügung stehenden Angaben geben auch den Trend in der Stadt Dippoldiswalde wieder (**Verbraucherpreisindex Sachsen**). Für zwei größere Wohnungsunternehmen mit zusammen über 600 WE in der Stadt Dippoldiswalde lagen Angaben zur Entwicklung der Wohnnebenkosten vor. Beide Unternehmen geben tendenziell steigende Betriebskosten an. Der Bestand wird als weitgehend saniert eingeschätzt.

### Vergleich Entwicklung der Betriebskosten 2005 bis 2019



Quelle: Wohnungsunternehmen; 2019

## 1.7 Leerstand und Baulücken

Im Jahr 1995 standen für 15.763 Einwohner 6.638 Wohnungen zur Verfügung, das ist eine WE pro 2,4 Einwohner. Laut GWZ 1995 hatte Dippoldiswalde (unter Berücksichtigung der damals noch nicht eingemeindeten Stadtteile) eine Leerstandsquote von 4,7 %. (Quelle: GWZ 1995; Statistisches Landesamt Sachsen). Damit lag Dippoldiswalde unter der sachsenweiten Leerstandsquote von damals 8,6 % und dem damaligen Leerstand in Groß- und Mittelstädten mit 11,2 %.

Der Wohnungsleerstand der gesamten Stadt Dippoldiswalde lag laut Zensus 2011 - Gebäude- und Wohnungszählung am 09.05.2011 - weit unter den durchschnittlichen Leerstandsquoten der meisten Städte in Sachsen. Demnach waren in Dippoldiswalde 3.723 Gebäude mit Wohnraum und 7.807 Wohnungen registriert, davon 3.505 reine Wohngebäude und 7.162 reine Wohnungen. Von diesen waren 6.687 WE bewohnt und 475 leer stehend. Dies entsprach einer Leerstandsquote von 6,6 %. Für die weitere Betrachtung werden diese Angaben, auf alle Wohnungen übertragen, zur Hochrechnung genommen. (Quelle: Gemeindeblatt Zensus 2011, Gebietsstand 01.01.2014; Statistisches Landesamt Sachsen) - Für Ende 2020 liegen folgende Annahmen zugrunde:

- 7.866 Wohnungen im Stadtgebiet, davon rund 550 Wohnungen leer stehend
- Leerstand von rund 7 % aufgrund weiter gesunkener Einwohnerzahlen plausibel
- allein rund 50 WE leer stehend in den komplett leer stehende Gebäuden lt. FK 1
- Angaben der größeren Wohnungsunternehmen jeweils bei rund 5 % mit zusammen etwa 35 WE
- rund 85 % des Leerstands zzt. nicht lokalisiert, nur als statistische Größe dargestellt
- hoher Aufwand, aber mittelfristig notwendiger Bedarf der genauen Lokalisierung von Leerständen
- für kurzfristige Maßnahmen vor allem Komplettleerstände von Relevanz (gezielte Sanierung/Umnutzung)

Im Jahr 2020 wurden aktuelle Leerstandsangaben durch zwei größere Wohnungseigentümer in Dippoldiswalde (vgl. Anlagen) geliefert. Leerstandsschwerpunkte lagen vor allem bei 2- und 3-Raum-Wohnungen. Der weiterhin vorhandene Leerstand in der Stadt Dippoldiswalde ist auf die rückläufige Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen, die nicht nur im industriellen Geschosswohnungsbau, sondern auch im Altbau und im ländlichen Bereich Leerstand hinterlässt.

Insgesamt lässt sich zur Entwicklung des Wohnungsbestandes folgende Schlussfolgerung ziehen: Rein unter quantitativen Gesichtspunkten sind vor dem Hintergrund des derzeitigen Leerstands von Wohnungen in Dippoldiswalde und der zu erwartenden demografischen Entwicklung kaum zusätzlichen Bauflächen zur Wohnversorgung erforderlich. Unberücksichtigt bleibt in dieser Betrachtung die Nachverdichtung auf Baulücken. Es werden jedoch eher Einzelstandorte, weniger Reihenhäuser oder neue Wohnformen in geschlossener Bebauung nachgefragt. Diese verdichteten Bauformen in urbanen Bereichen sollten jedoch auch gezielt entwickelt werden, um Innenentwicklungspotenziale stärker zu nutzen. Neubaustandorte sollen zukünftig allerdings auf integrierte Standorte und wenn möglich auf Rückbaustandorte gelenkt werden, sofern diese sich städtebaulich verträglich einordnen lassen.

### Anlage

- Zensus-Karte Leerstandsquote nach Gemeindeteilen

## 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 kaum 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 Rückbaubedarf wurde auf Basis der aktuellen statistischen Daten für die Gesamtstadt, entsprechend der Vorgabe der Arbeitshilfe zur Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte, berechnet. Die zwei Varianten werden dabei in der Anlage entsprechend der vorliegenden 7. regionalisierten Bevölkerungsprognose dargestellt. **Folgende Annahmen liegen zugrunde:**

- Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt, Basis StaLa, Prognose entsprechend Landkreis angepasst auf das Stadtgebiet, StaLa-Angaben für die Anzahl der Wohnungen
- Leerstandsangaben entsprechend Zensus mit Schätzung für 2019 (550 WE)
- HH-Größe nimmt tendenziell geringfügiger ab (bis 2025 0,01 PHH, dann 0,005 PHH jährlich)
- Neubau von ca. 15 WE pro Jahr bis 2025, danach ca. 10 WE pro Jahr
- Rückbau/Wohnungsabgang durch Umnutzung von ca. 2 WE pro Jahr ohne steuernde Wirkung (Abriss im Privatbereich ohne Fördermittel)
- Fluktuationsrate von 3 %, Zielleerstandsquoten: 5 % bzw. 3 % in 2035

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

Der Grenzwert für einen tragfähigen Wohnungsmarkt liegt in etwa bei 10 % Leerstand. Dieser Wert wird ohne steuernde Maßnahmen nur in der negativen Varianten überschritten.

In der **positiven Variante** steigt der Leerstand bis 2035 auf knapp 720 WE oder knapp 9 %. Das Wohnungsüberangebot beträgt etwa 500 WE. Um den Zielleerstand von 4 % zu erreichen, müssten jährlich bis 2025 etwa 10 WE, anschließend 40 WE zurückgebaut werden.

In der **negativen Variante** steigt der Leerstand bis 2035 auf knapp 900 WE oder knapp 11 %. Das Wohnungsüberangebot beträgt über 660 WE. Um den Zielleerstand von 5 % zu erreichen müssten bis 2025 etwa 5 WE (höherer Zielansatz) bzw. bis 2035 knapp 50 WE jährlich zurückgebaut werden.

Die Ausführungen zur derzeitigen Wohnungssituation und der voraussichtlichen Entwicklung haben gezeigt, dass rein quantitativ in den nächsten Jahren kaum zusätzliche Bedarfe entstehen. Vielmehr muss der Wohnungsmarkt auch weiterhin durch gezielten und gesteuerten Rückbau oder die Umnutzung stabilisiert werden. Damit sollten vor allem länger leer stehende und nicht vermarktbar Objekte (s. a. Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege) zurückgebaut werden. Alternativ und vorrangig sollten jedoch Bauwillige bzw. potenzielle Eigentümer gezielt in den Altbau gelenkt und ggf. über Fördermittel unterstützt werden, um den Leerstand weiter zu verringern.

Die Prognose zeigt einen stärkeren Anstieg des Leerstands im Vergleich zu den statistischen Hochrechnungen der letzten Jahre. Ohne steuernde Rückbaumaßnahmen sind im Durchschnitt etwa 10 WE pro Jahr zusätzlich leer gefallen. Dieser Umstand dürfte zum einen auf die größer werdende Haushaltsanzahl zurückzuführen sein. Auch sind inzwischen sehr viele 1-Personen-Haushalte vorhanden. Mehr als ein Drittel aller Haushalte sind dieser Kategorie zuzuordnen. Allein 2.350 Personen leben in 1-Personen-Haushalten. Damit steigt die Gefahr eines drastischen Anstiegs des Leerstands durch Fortzug oder Sterbefälle in den nächsten Jahren enorm. Dies kann durch neue Wohnformen, veränderte Ansprüche an die Wohnungsgrößen und durch die Nach- und Umnutzung z. B. für Flüchtlinge nur zum Teil abgemildert werden.

Zur Einschätzung der Versorgungssituation wurde lange Zeit von einem Wohnraum je Haushaltsmitglied ausgegangen, d. h.: 1RWE für 1PHH (Wohnschlafraum), 2RWE für 2PHH (Wohnraum und gemeinsamer Schlafraum), 3RWE für 3PHH (Wohnraum, Elternschlafraum, Kinderraum) und für Haushalte mit mehr Personen von jeweils einem zusätzlichen Raum je zusätzliches Haushaltsmitglied. Diese Ausrichtung entspricht nicht mehr der aktuellen Wohnungsnachfrage. Nach Angaben der Wohnungsunternehmen haben auch die Regelungen zum ALG II nicht zu einer veränderten Nachfrage auf niedrigerem Niveau geführt.

In Anbetracht der heutigen Anforderungen an den Wohnungsmarkt müssen die Wohnungen, die lediglich aus einem Wohnraum mit Kochgelegenheit bestehen, als nicht mehr marktgerecht und damit weitgehend als unvermietbar betrachtet werden. Auch die Einraumwohnungen (zzgl. Küche) werden weniger am Markt nachgefragt werden, da bei der Angebotslage und gestiegenen Wohnbedürfnissen auch Singlehaushalte getrennte Schlaf- und Wohnräume bevorzugen werden. Perspektivisch werden diese nur noch in kleiner Anzahl als Altenwohnungen oder als Erstwohnung für junge Leute vermietbar sein. Für die Nachfrager im Seniorenalter gilt dieses aber nur, falls die Voraussetzung für einen Umbau zur altengerechten Wohnung (Aufzug und Flächengröße) gegeben ist. Es wird davon ausgegangen, dass in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung tendenziell je Wohnung ein Wohnraum und pro Haushaltsmitglied ein weiterer Raum beansprucht wird.

Zukünftig ist bei der angenommenen Haushaltsentwicklung also davon auszugehen, dass vorrangig die Nachfrage nach modernen Standards entsprechenden ausgestatteten 2- und 3-Raumwohnungen (nach StaLa 3-/4-RWE) bestehen wird. Hier zeigt sich in Dippoldiswalde mit derzeit etwa 53 % des Bestandes ein ausreichendes Angebot. Vermarktungsprobleme dürften neben den angeführten Kleinst- und Einraumwohnungen auch die sehr kleinen Zweiraumwohnungen haben, die ausschließlich von Singlehaushalten nachgefragt werden. Aufgrund des demografischen Wandels steigt die Zahl der Single-Haushalte weiter an. Zunehmend sind auch alleinlebende Senioren ein wichtiger Faktor am Wohnungsmarkt. Die Tendenz nach Wohnungen mit guter Ausstattung in guter Lage prägt die Wohnwünsche der Wohnungssuchenden künftig in Dippoldiswalde nachhaltig. Da diese Kategorie im Angebot vorrangig von Wohneigentum belegt wird, verbleiben für den Mietwohnungsmarkt nur geringere Bestände. Deshalb stellt das mittlere Mietwohnungssegment (3R-WE, mittlere Ausstattung, mittlere Lage) vom Umfang her den eigentlichen Schwerpunkt dar, erfordert jedoch eine hohe Vielfalt im Angebot.

### Anlagen

- *Tab.: Ermittlung Rückbaubedarf (positive Variante)*
- *Tab.: 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 guter Versorgung mit Wohnfolgeinfrastruktur zu sichern und auszubauen. Dippoldiswalde muss damit für die eigene Bevölkerung als Wohnstandort eine derartige Attraktivität erreichen, dass Wohnbedarfsversorgung kein Grund für Abwanderungen sein kann. Vielmehr gilt es, eine Attraktivität als Wohnstandort zu erreichen, um die Zahl der Zuwanderungen nach Dippoldiswalde zu erhöhen.

### Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung

Der Wohnungsmarkt der Stadt Dippoldiswalde weist vielseitige Strukturen auf, die abweichend von den meisten ostdeutschen Städten zzt. noch von einem relativ geringen Leerstand betroffen sind. Die Größenstruktur des Wohnungsbestandes der Stadt Dippoldiswalde birgt Entwicklungspotenziale bezüglich des allgemeinen Trends hin zu mehr Wohnfläche pro Einwohner und damit zu größeren Wohnungsgrundrissen. Die über dem Durchschnitt Sachsens liegende Eigentumsquote, vor allem in den ländlich geprägten Ortsteilen, kann zu einer stärkeren Bindung der Bewohner an die Stadt Dippoldiswalde beitragen und somit Abwanderungstendenzen entgegenwirken. 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

Es existiert ein relativ hoher Bestand an großen Wohnungen. Vor allem in den Ortsteilen von Dippoldiswalde sind Angebote für die steigende Nachfrage nach individuellen Wohnformen verfügbar. Eine Herausforderung bleibt die Anpassung der Altbausubstanz an den demografischen Wandel (auch betreutes Wohnen). 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 Wohnungen, die bis 1948 errichtet wurden, lag in Dippoldiswalde laut Zensus 2011 bei 43 %. Das verdeutlicht den hohen Sanierungsaufwand, der vor allem in den städtisch geprägten Gebieten der Stadt und hier vor allem in der Innenstadt von Dippoldiswalde bis heute mit sichtbaren Erfolgen durchgeführt wird. Auch in den ländlich geprägten Ortsteilen erfolgten zahlreiche Sanierungsmaßnahmen durch private Eigentümer. Dem teilweise noch hohen Sanierungsbedarf in Altbauten stehen weitgehend in gutem Zustand befindliche und sanierte Plattenbauwohnungen entgegen. Dies gewährleistet eine breite Angebotspalette, stellt gleichzeitig jedoch einen Konkurrenzfaktor zwischen den dicht bebauten Zentren und der eher offenen Bebauung der Peripherie dar.

### **Haushaltsstruktur**

Durch den Zensus 2011 liegen zumindest für den Stichtag 09.05.2011 teilräumliche Aussagen vor. Erwartungsgemäß sind in den städtisch geprägten Stadtteilen die Haushaltsgrößen geringer als in den ländlich geprägten Stadtteilen. Die aktuelle Erfassung der Haushalte auf Landkreisebene sagt aus, dass auch in den nächsten Jahren die Haushaltsgröße weiter zurückgehen wird, wenn auch auf niedrigerem und fast stabilem Niveau. Damit lassen sich auch Parallelen zur Entwicklung des Freistaates erkennen.

### **Eigentümerstruktur**

Ein sehr hoher Anteil der Wohngebäude ist in privater Hand. Im Gegenzug liegt dieser Anteil bei den Wohnungen weit niedriger, da Wohnungsunternehmen vorrangig Eigentum im Geschosswohnungsbau besitzen. Zur Umsetzung künftiger Stadtentwicklungs- sowie Stadt- und Dorfumbaumaßnahmen sind künftig allerdings neben den Wohnungsunternehmen stärker auch private Einzeleigentümer gefordert.

### **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 Baulücken**

Obwohl der Leerstand noch vergleichsweise gering ist, der Anstieg – zumindest statistisch – in den letzten Jahren noch moderat verlief und die Bevölkerungszahl bis 2019 sich weiter stabilisiert hat, ist auf langer Sicht mit einem Anstieg der Leerstandszahlen zu rechnen, wenn der Fokus rein auf Neubau gelegt wird. Da zur räumlichen Verteilung und zu Einzelobjekten keine oder kaum Angaben vorliegen, sollte in den nächsten Jahren ein gezieltes Leerstandsmanagement entwickelt werden, um entsprechende Maßnahmen zu steuern und den Rückbau gezielt in bestimmte Stadtbereiche zu lenken. Der Rückbau darf nicht zu Lasten der städtisch geprägten und zum großen Teil unter Denkmalschutz stehenden Zentren gehen.

### **Wohnungsbedarf und Wohnungsteilmärkte**

Aufgrund der qualitativen Anforderungen einzelner Zielgruppen wird auch künftig die Nachfrage nach neuen Wohnungen bzw. neuen Wohnformen erhalten bleiben. Gleichzeitig muss den Entwicklungen Rechnung getragen werden und neben den peripheren Standorten der Großwohnsiedlung mittel- bis langfristig auch ein städtebaulich verträglicher Rückbau im Altbau bzw. auch in ländlichen Bereichen erfolgen. Der Rückbau muss entsprechend der Zielstellung einer Innenentwicklung realisiert werden.

## 2 Konzeption

### 2.1 Ziele und Maßnahmen im Bereich Wohnen

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

#### Allgemeine Ziele

##### 1. Entwicklung des Wohnstandortes mit besonderer Berücksichtigung seiner Stärken

- Erarbeitung gemeinsamer Handlungskonzepte und entsprechender Gebietskonzepte in Zusammenarbeit von Stadtverwaltung, Wohnungsbauträgern und Bewohnern
- Bereitstellung von preiswertem und von der Lage her attraktivem Bauland
- Wohnbauflächenentwicklung schwerpunktmäßig in und in der Nähe der Kernstadt, da dort Erschließung und Verkehrsanbindung sowie die Versorgung mit Dienstleistungen, sozialen und kulturellen Einrichtungen am einfachsten ermöglicht werden kann
- Wohnbauflächen werden von den existierenden Plänen übernommen und in Bezug auf die Größe mit dem Ziel modifiziert, die bisher ausgewiesene Gesamtfläche zu reduzieren
- Schwerpunkt bei der Sicherung der Wohnqualität in und in der Nähe der Kernstadt von Dippoldiswalde und Schmiedeberg ist die Erhaltung der differenzierten Handelsstruktur
- Bereitstellung von günstigem Bauland für Familien
- Maßnahmen im Wohnumfeld, Gestaltung der Außenräume und Erschließungsanlagen (Balkone, Mietergärten, Stellplätze, Müllstandorte, Spielplätze u. a.)

##### 2. Sanierung des Gebäudebestands und Wiederbelebung leer stehender Wohn- und Geschäftshäuser

- bauliche und funktionale Neustrukturierung und Fortsetzung der Sanierungstätigkeit, insbesondere im Stadtkern und der umgebenden Bebauung
- vollwertige Integration und Ergänzung dieser Bereiche
- in Bezug auf "Innen- vor Außenentwicklung" stellen die vorhandenen Gebäude und Brachflächen ebenfalls ein umfangreiches Potenzial dar

### **3. Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnraumangebotes**

- Sicherung der langfristigen Wohnversorgung, insbesondere Entwicklung Demografie gerechter Infrastruktur und generationengerechter Wohnformen (u. a. Verbesserung der Barrierefreiheit, Mehrgenerationenwohnen)
- Erhöhung des Angebotes an großräumigeren Ein- und Zweiraumwohnungen durch Bestandsveränderungen und Umbauten
- Berücksichtigung der Bedürfnisse von älteren Menschen (Wohnungsgrößen und -zuschnitte, Aufzüge, Betreuung) sowie von einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten (preiswerter, nur teilsanierter Wohnraum, Ausstattungsgrad)

### **4. Nachhaltiges Bauen - Energieeffizienzsteigerung und Nutzung regenerativer Energien**

- Schaffung bedarfsgerechter Wohnungsangebote
- Erhalt nachvollziehbarer kompakter Gebietsstrukturen und gestalterische Aufwertung der Gebäude und Freiflächen
- Erhöhung der Energieeffizienz
- Nutzung erneuerbarer Energien

### **5. Diversifizierung der Haushaltsstruktur**

- Förderung der Neugründung von Haushalten
- Berücksichtigung des differenzierten Bedarfs an Wohnungen sowie der damit verbundenen Ansprüche an das Wohnumfeld und die Infrastruktur in der Planung und in der Verwaltung des Bestandes von Wohnstandorten und Infrastruktureinrichtungen

### **6. Erhöhung der Eigentumsquote**

- weiterhin Ausweisung geeigneter Bauflächen für die Errichtung von selbstgenutztem Wohneigentum (Nutzung der vorhandenen Infrastruktur)
- Bildung von Wohneigentum auch durch Veräußerung von Wohnungen aus dem Bestand

## **Gebietsbezogene Einzelmaßnahmen**

- vgl. separate Liste/Umsetzungsstrategie

## 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.

### Auswirkungen auf andere Fachbereiche

Fachteil/-konzept		Wohnen	
Nr.	Kernaussage	Folgen/Auswirkungen/Beschreibung	anderes betroffenes Fachkonzept
1	Schaffung eines breiten Wohnungsangebotes und entsprechender Rahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anpassung des Wohnungsmarktes an den Bedarf entsprechend aktueller Standards</li> <li>▪ breitere Vermarktung der Reserven</li> <li>▪ Fortsetzung der qualitativen Aufwertung der Wohnungen, Gebäude und Quartiere</li> </ul>	≈ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebau</li> <li>▪ Verkehr</li> <li>▪ Umwelt</li> </ul>
2	Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung ausreichender barrierefreier Wohnungen durch entsprechende Anpassung der Wohnungsausstattung</li> <li>▪ Angebot an neuen Wohnformen zur Attraktivierung für alle Altersgruppen</li> <li>▪ tendenzieller Rückbau an Wohnungen zur Erreichung der Zielleerstandsquote abhängig der tatsächlichen und teilträumlichen Entwicklung</li> </ul>	≈ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soziales</li> </ul>
3	Erhöhung der Wohneigentumsquote	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bereitstellung geeigneter Bauflächen (vorrangig im Bestand, Nachnutzung von Flächenpotenzialen, Brachenrevitalisierung)</li> <li>▪ Vermeidung von Suburbanisierung mit der Zielstellung der Nachverdichtung in integrierten Lagen sowie der Bindung an den Wohnstandort</li> <li>▪ Steigerung der Attraktivität von Bestandsgebäuden für Zuziehende</li> </ul>	≈ ≠ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebau</li> <li>▪ Verkehr</li> <li>▪ Bildung</li> <li>▪ Kultur</li> <li>▪ Soziales</li> </ul>
4	Schaffung guter Wohnumfeldbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung des Wohnumfeldes, insbesondere der Grün- und Freiflächen sowie umgebenden Wohninfrastruktur</li> <li>▪ aktives Agieren im Rahmen eines Stadtteilmanagements</li> <li>▪ Schaffung attraktiver Stadtquartiere</li> </ul>	≈ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebau</li> <li>▪ Verkehr</li> <li>▪ Umwelt</li> <li>▪ Soziales</li> </ul>
5	Fortsetzung eines nachhaltigen Stadtumbaus	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Um- und Rückbau nicht bedarfsgerechter Wohnungen nach einer realitätsnahen Konzeptionierung und fortlaufenden Quantifizierung der Rückbaupotenziale</li> <li>▪ Vermeidung von Leerstand sowie einer Konkurrenzsituation zwischen einzelnen Lagen (Innen- vs. Außenentwicklung)</li> </ul>	≈ ≠ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebau</li> <li>▪ Verkehr</li> <li>▪ Umwelt</li> </ul>

≈ Synergien    ≠ Konflikte

## 3 Anlagen

### Anlagenübersicht

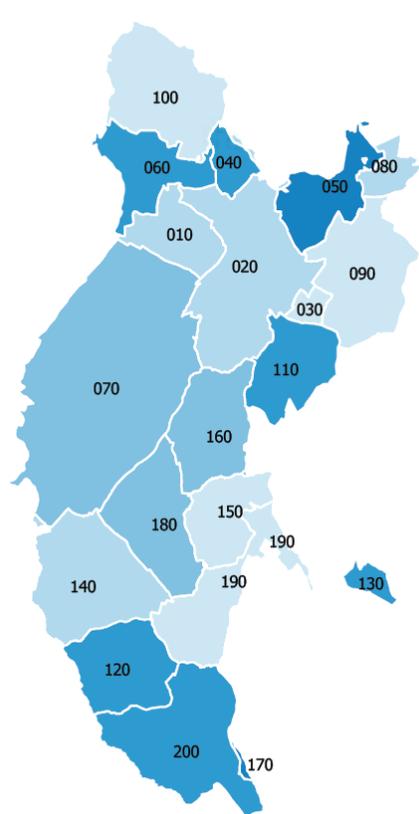
- *Tab.: Wohnraumentwicklung*
- *Tab.: Wohnungsbestand, Zensus 2011*
- *Zensus-Karte Wohnfläche nach Gemeindeteilen*
- *Zensus-Karte Eigentümerquote nach Gemeindeteilen*
- *Zensus-Karte Leerstandsquote nach Gemeindeteilen*
- *Tab.: Ermittlung Rückbaubedarf, positive Variante*
- *Tab.: Ermittlung Rückbaubedarf, negative Variante*

Fachkonzept Wohnen Wohnraumentwicklung		Gebietsbezug Stadt Dippoldiswalde																								
		Bestandserfassung																								
		1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Zensus 2011							2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut	15.763	16.341	16.264	16.210	15.980	15.882	15.589	15.307	15.223	15.108	14.959	14.848	14.546	14.471	14.498	14.390	14.529	14.478	14.447	14.432	14.310				
	1995=100%	100,0	103,7	103,2	102,8	101,4	100,8	98,9	97,1	96,6	95,8	94,9	94,2	92,3	91,8	92,0	91,8	92,2	91,8	91,7	91,6	90,8				
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut	6.328	6.812	6.822	6.838	6.842	6.853	6.865	6.886	6.890	6.893	6.888	6.893	7.126	7.143	7.151	7.140	7.206	7.220	7.289	7.308	7.316				
	1995=100%	100,0	107,6	107,8	108,1	108,3	108,5	108,8	108,9	110,3	108,9	108,9	108,9	112,6	112,9	113,0	112,8	113,9	114,1	115,2	115,5	115,6				
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut	2,49	2,40	2,38	2,37	2,34	2,32	2,27	2,22	2,21	2,19	2,17	2,15	2,04	2,03	2,03	2,02	2,02	2,01	1,98	1,97	1,96				
	1995=100%	100,0	96,3	95,7	95,2	93,8	93,0	91,2	89,2	88,7	88,0	87,2	86,5	81,9	81,3	81,4	80,9	80,9	80,5	79,6	79,3	78,5				
<b>Gesamtzahl Wohnungen</b>	absolut in WE	6.638	7.183	7.205	7.233	7.249	7.273	7.297	7.330	7.346	7.361	7.369	7.386	7.631	7.654	7.667	7.662	7.733	7.753	7.828	7.852	7.866				
	1995=100%	100,0	108,2	108,5	109,0	109,2	109,6	109,9	110,4	110,7	110,9	111,0	111,3	115,0	115,3	115,5	115,4	116,5	116,8	117,9	118,3	118,5				
<b>1-Raum-Wohnungen</b>	absolut in WE	30	34	32	32	32	32	32	32	36	36	36	37	191	192	192	192	192	192	243	243	244				
	Anteil in %	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	3,1	3,1	3,1				
<b>2-Raum-Wohnungen</b>	absolut in WE	277	354	354	355	354	353	356	357	357	357	357	357	497	496	496	496	501	531	531	534	535				
	Anteil in %	4,2	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	4,9	6,5	6,5	6,5	6,5	6,5	6,9	6,8	6,8	6,8				
<b>3-Raum-Wohnungen</b>	absolut in WE	1522	1598	1601	1598	1601	1602	1603	1605	1605	1603	1600	1601	1846	1851	1855	1856	1862	1864	1869	1870	1871				
	Anteil in %	22,9	22,2	22,2	22,1	22,1	22,0	21,9	21,8	22,3	22,3	21,7	21,7	24,2	24,2	24,2	24,2	24,1	24,0	23,9	23,8	23,8				
<b>4-Raum-Wohnungen</b>	absolut in WE	2415	2528	2528	2533	2535	2537	2538	2552	2552	2552	2555	2558	2278	2283	2281	2281	2281	2270	2267	2270	2271				
	Anteil in %	36,4	35,2	35,1	35,0	35,0	34,9	34,8	34,7	34,7	34,7	34,6	34,6	29,9	29,8	29,8	29,8	29,4	29,3	29,0	28,9	28,9				
<b>5- und mehr Raum-WE</b>	absolut in WE	2394	2669	2690	2714	2727	2749	2768	2785	2796	2813	2821	2833	2819	2832	2843	2857	2880	2896	2916	2935	2945				
	Anteil in %	36,1	37,2	37,3	37,5	37,6	37,8	37,9	38,0	38,1	37,2	37,3	38,4	36,9	37,0	37,1	37,3	37,2	37,2	37,3	37,4	37,4				
<b>Neugebaute Wohnungen</b>	absolut in WE	71	267	26	25	19	32	27	28	8	6	8	14	19	25	10	20	58	19	21	20	9				
	1995=100%	100,0	376,1	36,6	35,2	26,8	45,1	38,0	39,4	11,3	11,3	11,3	19,7	26,8	35,2	28,2	28,2	81,7	26,8	29,6	28,7					
<b>in Ein- und Zweifamilienhäusern</b>	absolut in WE	62	64	22	25	19	32	23	19	8	6	8	14	7	21	10	20	23	19	21	14	9				
	Anteil in %	87,3	24,0	84,6	100,0	100,0	100,0	85,2	67,9	100,0	100,0	100,0	100,0	36,8	84,0	100,0	100,0	39,7	100,0	100,0	70,0	100,0				
<b>in Häusern mit 3 und mehr WE</b>	absolut in WE	9	203	4	0	0	4	9	0	0	0	0	0	12	4	0	0	35	0	0	6	0				
	Anteil in %	12,7	76,0	15,4	0,0	0,0	11,8	32,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,0	0,0	0,0	60,3	0,0	0,0	30,0	0,0					
<b>Abgerissene Wohnungen</b>	absolut in WE	0	1	0	1	8	9	4	0	0	0	0	0	0	0	0	31	0	0	1	1	0				
	1995=100%	100	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!															
<b>in Plattenbauten</b>	absolut in WE																									
	Anteil in %																									
<b>in sonstigen Gebäuden</b>	absolut in WE																									
	Anteil in %																									
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE	71	266	26	24	11	23	23	28	8	6	8	14	19	25	10	58	19	20	19	9					
	1995=100%	100	374,6	36,6	33,8	15,5	32,4	32,4	39,4	11,3	11,3	11,3	19,7	26,8	35,2	28,2	28,2	81,7	26,8	29,2	26,8	12,7				
<b>Leerstehende Wohnungen</b>	absolut in WE	310	371	383	395	408	420	432	444	456	468	481	493	505	511	516	522	528	533	539	544	550				
	1995=100%	100,0	119,7	123,5	125,5	128,5	133,5	138,5	142,5	145,5	148,5	150,5	153,5	159,5	160,5	161,5	162,5	163,5	164,5	165,5	166,5	167,5				
<b>in Ein- und Zweifamilienhäusern</b>	absolut in WE																									
	Anteil in %																									
<b>in Plattenbauten</b>	absolut in WE																									
	Anteil in %																									
<b>in sonstigen Gebäuden</b>	absolut in WE																									
	Anteil in %																									

Tab. Wohnraumentwicklung - Gesamtstadt

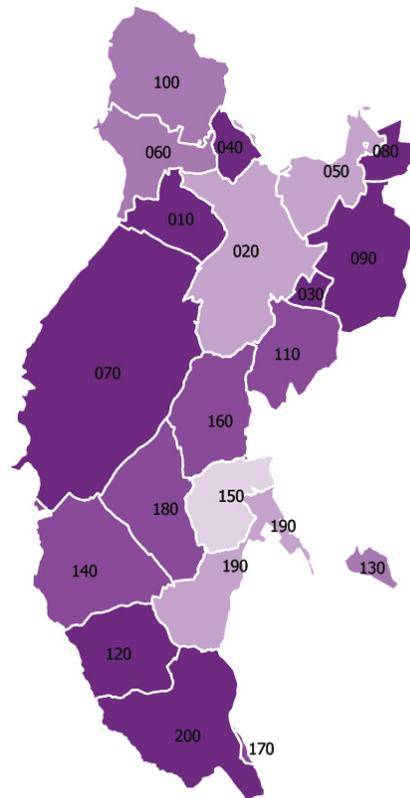
Gemeinde- teilschlüssel	Gemeinde Gemeindeteil	Wohn- gebäude	darin befindli- che reine WE	Wohnungen je Gebäude	Einwohner je Wohnung	Wohnfläche je WE in m <sup>2</sup>	Wohnfläche je EW in m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Raum in m <sup>2</sup>	Räume je Wohnung	Eigentümer- quote	Leerstands- quote
	<b>Dippoldiswalde, Stadt</b>	<b>3. 508</b>	<b>7 .162</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>79,5</b>	<b>39,0</b>	<b>18,6</b>	<b>4,3</b>	<b>46,2</b>	<b>6,6</b>
010	Berreuth	49	72	1,5	2,4	92,6	38,1	19,3	4,8	74,3	2,8
020	Dippoldiswalde	861	2 .558	3,0	1,9	70,1	37,7	18,2	3,9	27,7	6,7
030	Elend	33	43	1,3	2,4	89,2	36,9	18,0	5,0	73,8	2,3
040	Malter	214	271	1,3	2,3	96,9	42,4	20,8	4,7	75,3	4,4
050	Oberhäslich	75	185	2,5	1,8	88,8	48,9	21,3	4,2	35,0	15,1
060	Paulsdorf	186	316	1,7	2,2	93,2	42,8	20,8	4,5	57,0	5,7
070	Reichstädt	372	583	1,6	2,3	92,6	40,1	18,7	5,0	71,5	4,5
080	Reinberg	32	47	1,5	2,4	89,6	37,6	18,1	5,0	69,6	2,1
090	Reinholdshain	144	212	1,5	2,4	89,5	36,8	19,0	4,7	69,2	5,2
100	Seifersdorf	253	419	1,7	2,4	85,4	36,3	18,7	4,6	60,5	4,5
110	Ulberndorf	145	218	1,5	2,2	94,3	42,7	19,4	4,9	68,3	6,0
120	Ammelsdorf	48	68	1,4	2,3	96,4	42,3	19,2	5,0	69,7	2,9
130	Dönschten	53	91	1,7	1,8	81,5	46,1	18,5	4,4	58,0	11,0
140	Hennersdorf	122	193	1,6	2,2	85,6	38,7	17,9	4,8	63,3	8,3
150	Naundorf	120	373	3,1	1,8	67,7	36,7	16,9	4,0	20,3	3,5
160	Obercarsdorf	249	366	1,5	2,1	86,5	40,7	18,0	4,8	65,1	7,7
170	Oberpöbel	7	10	1,4	1,6	86,0	53,8	20,0	4,3	66,7	10,0
180	Sadisdorf	118	188	1,6	2,1	84,9	39,8	17,7	4,8	64,2	8,0
190	Schmiedeberg	343	837	2,4	2,0	71,2	36,3	18,0	3,9	37,4	9,6
200	Schönfeld	84	112	1,3	2,1	92,3	44,0	19,3	4,8	73,6	5,4

Tab. Wohnungsbestand, Zensus 2011, Auswahl Kennzahlen nach Gemeindeteilen, Auswahl jeweils mit Darstellung drei höchsten/niedrigsten Werte mit Bewertung



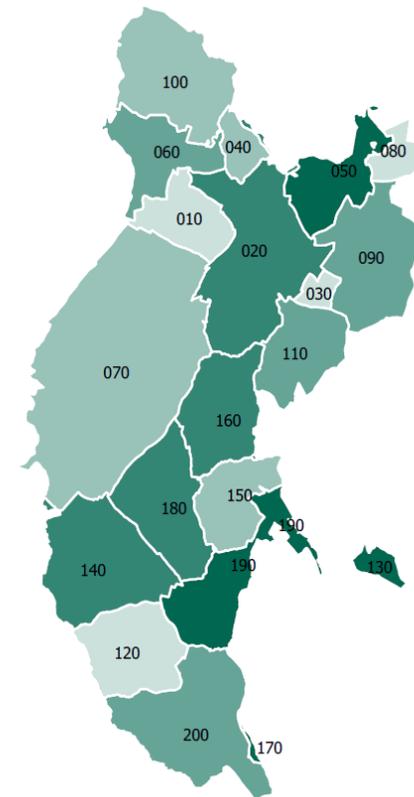
Wohnfläche je Einwohner in Quadratmetern

- ☐ unter 36,9
- ☐ 36,9 bis unter 38,7
- ☐ 38,7 bis unter 40,7
- ☐ 40,7 bis unter 46,1
- ☐ 46,1 und mehr
- ☐ statistisch geheim zu halten



Eigentümerquote in Prozent

- ☐ unter 20,3
- ☐ 20,3 bis unter 37,4
- ☐ 37,4 bis unter 60,5
- ☐ 60,5 bis unter 68,3
- ☐ 68,3 und mehr
- ☐ statistisch geheim zu halten



Leerstandsquote in Prozent

- ☐ unter 2,9
- ☐ 2,9 bis unter 4,5
- ☐ 4,5 bis unter 6,0
- ☐ 6,0 bis unter 8,3
- ☐ 8,3 und mehr
- ☐ statistisch geheim zu halten

Kartenauszüge Wohnungsbestand, Zensus 2011, Auswahl Kennzahlen nach Gemeindeteilen

**Fachkonzept Wohnen**

**Ermittlung Rückbaubedarf - Positive Bevölkerungsentwicklung**

	Einheit	Basisjahr	Prognose			Hinweise zur Ermittlung
		2019	2025	2030	2035	
<b>Einwohnerzahl</b>	EW	<b>14.310</b>	<b>14.190</b>	<b>13.840</b>	<b>13.490</b>	StaLa, Zielwert für 2035 übernommen
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	EW/Haushalt	<b>1,96</b>	1,90	1,87	1,85	Annahme Abnahme bis 2025 um 0,01 pro Jahr, danach um 0,005 pro Jahr
Anzahl der Haushalte	Haushalte	<b>7.316</b>	7.484	7.397	7.308	Basisjahr Anzahl WE abzüglich Leerstand, sonst Quotient aus EWZ / EW pro HH
Fluktuationsreserve (3 %)	WE	<b>219</b>	225	222	219	3 % der Anzahl der Haushalte
<b>Wohnungsbedarf</b>	WE	<b>7.535</b>	<b>7.709</b>	<b>7.619</b>	<b>7.527</b>	Summe aus Anzahl der Haushalte und Fluktuationsreserve (Ansatz: ein Haushalt nimmt eine WE in Anspruch)
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	WE	<b>7.866</b>	<b>7.944</b>	<b>7.984</b>	<b>8.024</b>	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst zuzüglich Änderung im Intervall
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	<b>331</b>	<b>235</b>	<b>365</b>	<b>497</b>	Differenz aus Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand
<b>Wohnungsl Leerstand</b>	WE	<b>550</b>	460	587	716	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst Differenz Wohnungsbestand und Anzahl der HH
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>						
	Intervall		2020-2025	2026-2030	2031-2035	
Wohnungsneubau	WE/Intervall		90	50	50	Wert aus Einschätzung bisheriger Trend - ca. 15 WE pro Jahr bis 2025, dann 10 WE
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/Intervall		12	10	10	Wert aus Einschätzung, ca. 2 WE pro Jahr unabhängig von Stadtumbaumaßnahmen
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/Intervall		78	40	40	Differenz aus Neubau und Abgang ohne steuernde Einwirkung
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/Jahr		13	8	8	Quotient aus Veränderung im Intervall und Intervalldauer
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>Bestand</b>	<b>Ergebnis</b>			
		<b>6,99</b>	<b>5,79</b>	<b>7,35</b>	<b>8,93</b>	Wohnungsl Leerstand/Wohnungsbestand * 100 %
<b>Zielleerstandsquote</b>			<b>5,00</b>	<b>4,00</b>	<b>3,00</b>	
resultierende Wohnungsanzahl	WE	<b>7.866</b>	7.878	7.705	7.534	Quotient aus Anzahl der Haushalte und Differenz aus 100 % und angestrebter (Ziel-) Leerstandsquote
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	100,15	97,96	95,78	Quotient aus resultierender Wohnungsanzahl und Wohnungsanzahl Basisjahr
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		2020-2025	2026-2030	2031-2035	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		66	213	212	
<b>jährlicher Rückbaubedarf, gerundet</b>	WE/Jahr		<b>11</b>	<b>43</b>	<b>42</b>	Quotient aus resultierendem Rückbaubedarf pro Intervall und Intervalldauer

Grundlage: Quantitative Wohnungsprognose der STEG Stadtentwicklung GmbH

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

Tab. Ermittlung Rückbaubedarf - nach Variante 1 - positive Variante

**Fachkonzept Wohnen**

**Ermittlung Rückbaubedarf - Positive Bevölkerungsentwicklung**

	Einheit	Basisjahr	Prognose			Hinweise zur Ermittlung
		2019	2025	2030	2035	
<b>Einwohnerzahl</b>	EW	<b>14.310</b>	<b>14.110</b>	<b>13.670</b>	<b>13.190</b>	StaLa, Zielwert für 2035 übernommen
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	EW/Haushalt	<b>1,96</b>	1,90	1,87	1,85	Annahme Abnahme bis 2025 um 0,01 pro Jahr, danach um 0,005 pro Jahr
Anzahl der Haushalte	Haushalte	<b>7.316</b>	7.442	7.306	7.145	Basisjahr Anzahl WE abzüglich Leerstand, sonst Quotient aus EWZ / EW pro HH
Fluktuationsreserve (3 %)	WE	<b>219</b>	223	219	214	3 % der Anzahl der Haushalte
<b>Wohnungsbedarf</b>	WE	<b>7.535</b>	<b>7.665</b>	<b>7.525</b>	<b>7.360</b>	Summe aus Anzahl der Haushalte und Fluktuationsreserve (Ansatz: ein Haushalt nimmt eine WE in Anspruch)
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	WE	<b>7.866</b>	<b>7.944</b>	<b>7.984</b>	<b>8.024</b>	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst zuzüglich Änderung im Intervall
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	<b>331</b>	<b>279</b>	<b>459</b>	<b>664</b>	Differenz aus Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand
<b>Wohnungsl Leerstand</b>	WE	<b>550</b>	502	678	879	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst Differenz Wohnungsbestand und Anzahl der HH
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>						
	Intervall		2020-2025	2026-2030	2031-2035	
Wohnungsneubau	WE/Intervall		90	50	50	Wert aus Einschätzung bisheriger Trend - ca. 15 WE pro Jahr bis 2025, dann 10 WE
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/Intervall		12	10	10	Wert aus Einschätzung, ca. 2 WE pro Jahr unabhängig von Stadtumbaumaßnahmen
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/Intervall		78	40	40	Differenz aus Neubau und Abgang ohne steuernde Einwirkung
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/Jahr		13	8	8	Quotient aus Veränderung im Intervall und Intervalldauer
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>Bestand</b>	<b>Ergebnis</b>			
		<b>6,99</b>	<b>6,32</b>	<b>8,49</b>	<b>10,95</b>	Wohnungsl Leerstand/Wohnungsbestand * 100 %
<b>Zielleerstandsquote</b>			<b>6,00</b>	<b>5,50</b>	<b>5,00</b>	
resultierende Wohnungsanzahl	WE	<b>7.866</b>	7.917	7.732	7.521	Quotient aus Anzahl der Haushalte und Differenz aus 100 % und angestrebter (Ziel-) Leerstandsquote
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	100,65	98,29	95,62	Quotient aus resultierender Wohnungsanzahl und Wohnungsanzahl Basisjahr
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		2020-2025	2026-2030	2031-2035	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		27	226	250	
<b>jährlicher Rückbaubedarf, gerundet</b>	WE/Jahr		<b>4</b>	<b>45</b>	<b>50</b>	Quotient aus resultierendem Rückbaubedarf pro Intervall und Intervalldauer

Grundlage: Quantitative Wohnungsprognose der STEG Stadtentwicklung GmbH

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

Negativwerte bei Rückbaubedarf entsprechen Wohnraumbedarf, zu berücksichtigen bei langfristiger Planung

Tab. Ermittlung Rückbaubedarf - nach Variante 2 - negative Variante

