

**Fachkonzept Wohnen - Tabelle E 1**  
**Wohnraumentwicklung**

31.12.2018

Gebietsbezug:

Gesamtstadt

Bestandserfassung

Prognose

		Bestandserfassung					Prognose				
		1995	2000	2005	2010	2015	2018	2020	2025	2030	2035
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut	73021	71543	68892	65139	65706	65599	64770	63230	62280	62410
	1995=100%	100	98,0	94,3	89,2	89,9	89,8	88,7	86,6	85,3	85,5
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut	36100	36400	35900	34200	36500	37920	37660	37190	37290	38290
	1995=100%	100	100,8	99,4	94,7	101,1	105,0	104,3	103,0	103,3	106,1
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut	2,1	2	1,9	1,9	1,8	1,73	1,72	1,7	1,67	1,63
	1995=100%	100	93,6	91,4	90,7	85,7	82,4	81,9	81,0	79,5	77,6
<b>Gesamtzahl Wohnungen davon</b>	absolut in WE	42432	44739	43742	42429	42202	45764	45760	45760	45760	45760
	1995=100%	100	105,4	103,1	100,0	99,5	107,9	107,8	107,8	107,8	107,8
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE	675	773	680	681	2139	2123				
	Anteil in %	1,6	1,7	1,6	1,6	5,1	5,0				
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE	4152	4496	4296	4119	7092	7124				
	Anteil in %	9,8	10,0	9,8	9,7	16,8	16,8				
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE	15092	15635	15166	14765	13866	13891				
	Anteil in %	35,6	34,9	34,7	34,8	32,9	32,8				
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE	14620	15233	14731	14078	10979	10998				
	Anteil in %	34,4	34,0	33,7	33,2	26,0	25,9				
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE	7893	8602	8869	8786	8126	8253				
	Anteil in %	18,6	19,2	20,3	20,7	19,3	19,5				
<b>Neugebaute Wohnungen davon</b>	absolut in WE	421	420	93	38	45	80	53	53	53	53
	1995=100%	100	99,8	22,1	9,0	10,7	19,0	12,6	12,6	12,6	12,6
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE	181	177	54	29	36	60	42	42	42	42
	Anteil in %	43,0	42,1	58,1	76,3	80,0	75,0	80,0	80,0	80,0	80,0
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	absolut in WE	240	243	39	9	9	20	11	11	11	11
	Anteil in %	57,0	57,9	41,9	23,7	20,0	25,0	20,0	20,0	20,0	20,0
<b>Abgerissene Wohnungen davon</b>	absolut in WE		6	886	494	12	30	53	53	53	53
	1995=100%										
in Plattenbauten	absolut in WE					0	0	5	5	5	5
	Anteil in %					0	0	10,0	10,0	10,0	10,0
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE					12	30	48	48	48	48
	Anteil in %					100	100	90,0	90,0	90,0	90,0
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE		414	-793	-456	33	50	0	0	0	0
	1995=100%										
<b>Leerstehende Wohnungen davon</b>	absolut in WE	7355		10449	8810		7757	8100	8570	8470	7470
	Leerstandsqu.	17,3		23,9	20,8		17,0	17,7	18,7	18,5	16,3
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE						105				
	Anteil in %						1,4				
in Plattenbauten	absolut in WE			2.675							
	Anteil in %			25,6							
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE			7774							
	Anteil in %			74,4							

Quellen:

Daten 1995: Gebäude- und Wohnraumerhebung 1995

Daten 2000-2015: Statistisches Landesamt Kamenz

Daten 2018: Gebäudedatenbank der kommunalen Statistikstelle der Stadt Plauen

Prognose: Fachgremium zum FK "Wohnen" & kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen

**Fachkonzept Wohnen - Tabelle E 2**
**Zusammenstellung zur Wohnraumentwicklung nach Teilgebieten**

31.12.2018

		Gesamt-gemeinde	Haselbrunn	Preißelpöhl	Bahnhofs-vorstadt	Stadtzentrum	Neundorfer Vorstadt	Süd- & Ostvorstadt	Chrieschwitz & Reusa	Elsteraue	Syratal & Bärenstein	Reißig	Ländlicher Raum
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut	65599	5660	3230	11540	1120	11290	5500	9350	1620	1460	1330	13560
	1995=100%	89,8											
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut	37920	3459	1846	7157	663	6515	3509	6273	1019	941	593	5945
	1995=100%	105,0											
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut	1,73	1,64	1,75	1,61	1,69	1,73	1,57	1,49	1,59	1,55	2,24	2,28
	1995=100%	82,4											
<b>Gesamtzahl Wohnungen davon</b>	absolut in WE	45764	4637	2454	9248	832	7795	4207	6651	1534	1034	600	6772
	1995=100%	107,9											
1-Raum-Wohnungen	absolut in WE	2123											
	Anteil in %	5,0											
2-Raum-Wohnungen	absolut in WE	7124											
	Anteil in %	16,8											
3-Raum-Wohnungen	absolut in WE	13891											
	Anteil in %	32,8											
4-Raum-Wohnungen	absolut in WE	10998											
	Anteil in %	25,9											
5- und mehr Raum-Whg.	absolut in WE	8253											
	Anteil in %	19,5											
<b>Neugebaute Wohnungen davon</b>	absolut in WE	80											
	1995=100%	19,0											
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE	60											
	Anteil in %	75,0											
in Häusern mit 3 und mehr Wohnungen	absolut in WE	20											
	Anteil in %	25,0											
<b>Abgerissene Wohnungen davon</b>	absolut in WE	30											
	1995=100%												
in Plattenbauten	absolut in WE	0											
	Anteil in %	0											
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE	30											
	Anteil in %	100											
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE	50											
	1995=100%												
<b>Leerstehende Wohnungen, davon</b>	absolut in WE	7757	1178	608	2091	169	1280	698	938	515	93	7	180
	Leerstandsqu.	17,0	25,4	24,8	22,6	20,3	16,4	16,6	14,1	33,6	9	1,2	2,7
in Ein- und Zweifamilienhäusern	absolut in WE	105											
	Anteil in %	1,4											
in Plattenbauten	absolut in WE												
	Anteil in %												
in sonstigen Gebäuden	absolut in WE												
	Anteil in %												

Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, keine kleinräumigen Vergleichsdaten aus dem Jahre 1995

**Fachkonzept Wohnen - Tabelle E 3**
**Erfassung des Wohnungsbestands nach Eigentümern**

 Gebietsbezug: *Gesamtstadt*

09.05.2011	Privatpersonen				Gem. v. WE-Eigentümern				Wohnungsgenossenschaft				kom. WE-Unternehmen				Priv.-wirt. Unternehmen				Sonstige (Bund, Land,...)				Summe			
	Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	absolut	%	
<b>Gebäudebestand</b>	7613	71,4%			1417	13,3%			504	4,7%			764	7,2%			287	2,7%			73	0,7%			10658			
<b>Wohnungsbestand</b>																												
<b>reine WE in Gebäuden mit...</b>																												
1 bis 2 Wohnungen	7181	94,0%			346	4,5%			47	0,6%			15	0,2%			33	0,4%			20	0,3%			7642			
3 bis 6 Wohnungen	3483	51,2%			2389	35,1%			91	1,3%			422	6,2%			236	3,5%			180	2,6%			6801			
7 bis 12 Wohnungen	3278	16,3%			5428	27,0%			3774	18,7%			5675	28,2%			1792	8,9%			190	0,9%			20137			
13 Wohnungen und mehr	545	8,6%			2068	32,6%			1023	16,1%			2306	36,3%			392	6,2%			17	0,3%			6351			
<b>nach Baualter</b>																												
bis 1918 errichtet	5722	55,2%			3527	34,0%			113	1,1%			340	3,3%			496	4,8%			162	1,6%			10360	2349	22,7%	
zwischen 1919 und 1948 errichtet	3457	54,2%			1602	25,1%			176	2,8%			651	10,2%			305	4,8%			191	3,0%			6382	1022	16,0%	
zwischen 1949 und 1990 errichtet	1906	11,8%			1293	8,0%			4639	28,8%			7190	44,6%			1101	6,8%			6	0,0%			16135	2093	13,0%	
ab 1991 errichtet	3402	42,2%			3809	47,3%			7	0,1%			237	2,9%			551	6,8%			48	0,6%			8054	542	6,7%	
<b>nach Gebäudetyp</b>																												
Freistehendes Haus	5809	66,5%			1808	20,7%			19	0,2%			817	9,3%			182	2,1%			104	1,2%			8739			
Doppelhaus	1806	66,8%			364	13,5%			13	0,5%			432	16,0%			50	1,9%			37	1,4%			2702			
Gereihtes Haus	6614	22,9%			7802	27,0%			4903	17,0%			7154	24,8%			2166	7,5%			266	0,9%			28905			
anderer Gebäudetyp	258	44,1%			257	43,9%			0	0,0%			15	2,6%			55	9,4%			0	0,0%			585			
Ein- und Zweifamilienhäuser																									7642	377	4,9%	
Mehrfamilienhäuser																									33289	5629	16,9%	
<b>nach Bauzustand</b>																												
unsaniert																												
teilsaniert																												
voll saniert bzw. ab 1991 errichtet																												
<b>Summe Wohnungsbestand</b>	14487		1968	13,6%	10231		1409	13,8%	4935		1446*	29,3%*	8418		1183**	14,1%**	2453		*	*	407		**	**	40931	6006	14,7%	
<b>Anteil am Gesamtbestand</b>	35,4%		4,8%		25,0%		3,4%		12,1%		3,5%		20,6%		2,9%		6,0%		*		1,0%		**		<b>Leerstandsquote</b>			

Quelle: ZENSUS 2011, Gebäude- und Wohnungszählung am 09. Mai 2011, Stadt Plauen

\* Wohnungsgenossenschaft und privatwirtschaftliche Unternehmen unter dem Oberbegriff "Juristische Personen des Privatrechts" zusammengefasst

\*\* Kommunales Wohnungsunternehmen und Sonstige unter dem Oberbegriff "Juristische Personen des öffentlichen Rechts" zusammengefasst

Eigentümerquote Gesamtstadt: 22,1% (selbstgenutztes Wohneigentum)

**Fachkonzept Wohnen - Tabelle E 4**
**Ermittlung Rückbaubedarf**

31.12.2018

	Einheit	Basisjahr	Prognose			Hinweise zur Ermittlung
		2018	2025	2030	2035	
<b>Einwohnerzahl</b>	Ew	65.599	63230	62280	62410	Wert aus Muster 3 übernehmen
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	Ew / Haushalt	1,73	1,7	1,67	1,63	Wert aus Muster 4.2.01.1 übernehmen
Anzahl der Haushalte	Haushalte	37920	37190	37290	38290	Quotient aus Einwohnerzahl / Einwohner pro Haushalt
Fluktuationsreserve (5%)	WE	1.896	1.860	1.865	1.915	5 v.H. Einwohnerzahl / Einwohner pro Haushalt
<b>Wohnungsbedarf</b>	WE	<b>39.816</b>	39.050	39.155	40.205	Summe aus Anzahl der Haushalte und Fluktationsreserve (Ansatz: ein Haushalt nimmt eine WE in Anspruch)
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	WE	<b>45.764</b>	45.760	45.760	45.760	für Basisjahr: aus Muster 4.2.01.1 übernehmen für Intervalle: aus resultierender Wohnungszahl Vorintervalles übertragen
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	<b>5.948</b>	6.710	6.605	5.555	Differenz aus Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand
<b>Wohnungsleerstand</b>	WE	<b>7.757</b>	8.100	8.570	7.470	Differenz aus Wohnungsbestand und Anzahl der Haushalte
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>						
	Intervall		2021-2025	2026-2030	2031-2035	
Wohnungsneubau	WE/ Intervall		<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	Wert aus Einschätzung bzw. Zielsetzung der Gemeinde
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/ Intervall		<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	Wert aus Einschätzung der Gemeinde nach bisheriger Entwicklung
Veränderung im betrachteten Intervall	WE/ Intervall		200	200	200	Differenz aus Neubau und Abgang ohne st. Einwirkung
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE/ Jahr		<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	Quotient aus Veränd. im Intervall und Intervalldauer
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>Bestand</b>	<b>Ziel</b>			Bestand: Wohnungsleerstand / Wohnungsbestand *100% Ziel= Zielwert Gemeinde zur Stabilisierung Wohnungsmarkt
		<b>17,0</b>	<b>18,7</b>	<b>18,5</b>	<b>16,3</b>	
resultierende Wohnungsanzahl	WE	45.764	45.760	45.760	45.760	Quotient aus Anzahl der Haushalte und Differenz aus 100% und angestrebter (Ziel-) Leerstandsquote
zielorientierte prozentuale Entwicklung der Wohnungsanzahl im Vergleich zum Basisjahr	%	100,0	100,0	100,0	100,0	Quotient aus resultierender Wohnungszahl und Wohnungszahl Basisjahr
dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall	Intervall		2021-2025	2026-2030	2031-2035	Differenz aus resultierender Wohnungsanzahl im Intervall und
	WE/ Intervall		200	200	200	Anzahl der Wohnungen am vorangegangenen Intervallende zzgl. Saldo der Veränderungen aus Neubau und Abriss im Intervall
<b>jährlicher Rückbaubedarf, gerundet</b>	WE / Jahr		<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	Quotient aus resultierenden Rückbaubedarf pro Intervall und Intervalldauer

Grundlage: Quantitative Wohnungsprognose der STEG Stadtentwicklung Südwest gGmbH

Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen &amp; Fachgremium zum FK "Wohnen"