

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
Einwohnerzahl	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
Anzahl der Haushalte	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
Einwohner pro Haushalt	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
Gesamtzahl Wohnungen davon	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				
Neugebaute Wohnungen davon	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
Abgerissene Wohnungen davon	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
Saldo (Neubau - Abriss)	absolut in WE		414	-793	-456	33	50	0	0	0	0
	1995=100%										
Leerstehende Wohnungen davon	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
Einwohnerzahl	absolut	65599	5660	3230	11540	1120	11290	5500	9350	1620	1460	1330	13560
	1995=100%	89,8											
Anzahl der Haushalte	absolut	37920	3459	1846	7157	663	6515	3509	6273	1019	941	593	5945
	1995=100%	105,0											
Einwohner pro Haushalt	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											
Gesamtzahl Wohnungen davon	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											
Neugebaute Wohnungen davon	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											
Abgerissene Wohnungen davon	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											
Saldo (Neubau - Abriss)	absolut in WE	50											
	1995=100%												
Leerstehende Wohnungen, davon	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	%	
Gebäudebestand	7613	71,4%			1417	13,3%			504	4,7%			764	7,2%			287	2,7%			73	0,7%			10658			
Wohnungsbestand																												
reine WE in Gebäuden mit...																												
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			
nach Baualter																												
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%	
nach Gebäudetyp																												
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%	
nach Bauzustand																												
unsaniert																												
teilsaniert																												
voll saniert bzw. ab 1991 errichtet																												
Summe Wohnungsbestand	14487		1968	13,6%	10231		1409	13,8%	4935		1446*	29,3%*	8418		1183**	14,1%**	2453		*	*	407		**	**	40931	6006	14,7%	
Anteil am Gesamtbestand	35,4%		4,8%		25,0%		3,4%		12,1%		3,5%		20,6%		2,9%		6,0%		*	*	1,0%		**	**	Leerstandsquote			

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	
Einwohnerzahl	Ew	65.599	63230	62280	62410	Wert aus Muster 3 übernehmen
Einwohner pro Haushalt	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
Wohnungsbedarf	WE	39.816	39.050	39.155	40.205	Summe aus Anzahl der Haushalte und Fluktationsreserve (Ansatz: ein Haushalt nimmt eine WE in Anspruch)
Anzahl der Wohnungen	WE	45.764	45.760	45.760	45.760	für Basisjahr: aus Muster 4.2.01.1 übernehmen für Intervalle: aus resultierender Wohnungszahl Vorintervalles übertragen
Wohnungsüberangebot	WE	5.948	6.710	6.605	5.555	Differenz aus Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand
Wohnungsleerstand	WE	7.757	8.100	8.570	7.470	Differenz aus Wohnungsbestand und Anzahl der Haushalte
Steuerung des Wohnungsbestands						
	Intervall		2021-2025	2026-2030	2031-2035	
Wohnungsneubau	WE/ Intervall		250	250	250	Wert aus Einschätzung bzw. Zielsetzung der Gemeinde
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE/ Intervall		50	50	50	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		40	40	40	Quotient aus Veränd. im Intervall und Intervalldauer
Leerstandsquote	%	Bestand	Ziel			Bestand: Wohnungsleerstand / Wohnungsbestand *100% Ziel= Zielwert Gemeinde zur Stabilisierung Wohnungsmarkt
		17,0	18,7	18,5	16,3	
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
jährlicher Rückbaubedarf, gerundet	WE / Jahr		40	40	40	Quotient aus resultierenden Rückbaubedarf pro Intervall und Intervalldauer

Grundlage: Quantitative Wohnungsprognose der STEG Stadtentwicklung Südwest gGmbH

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