

ERLÄUTERUNG ZUR WOHNBEDARFS- UND WOHNBAUFLÄCHEN-PROGNOSE

Die vorliegende Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose ist eine **Aktualisierung** der Studie von 2017, es ist keine vollständige Neuerstellung oder Überarbeitung. Denn die Prognose 2017 wurde nach dem sogenannten Ordner-Prinzip erstellt, das es ermöglicht, einzelne Kapitel zu aktualisieren. Der aktuelle Bearbeitungsstand ist dem Inhaltsverzeichnis und der Kopfzeile der Kapitel zu entnehmen.

Die Aktualisierung wurde für die Themen vorgenommen, bei denen in den letzten Jahren deutliche Änderungen und Neuerungen zu verzeichnen waren. Dazu gehören insbesondere **neue Bevölkerungsvorausrechnungen**, und zwar sowohl seitens des Landesamtes für Statistik als auch seitens der Stadt Zwickau, die eine neue Prognose im Zuge der Aktualisierung des INSEK erstellt hat (►siehe Kapitel B 1). Auf Basis dieser Prognosen wurde auch der zukünftige **Wohnraumbedarf neu ermittelt**. Da Zwickau als schrumpfende Stadt quantitativ betrachtet über ein deutliches Überangebot an Wohnungen verfügt, entstehen neue Bedarfe im Wesentlichen nur im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (►siehe Kapitel C 1).

Im Ergebnis der Wohnbedarfsprognose wird davon ausgegangen, dass sich bis 2035 die **Nachfrage nach neuen Einfamilienhäusern** in Zwickau fast **halbieren** wird. Eine Ursache ist der in den Prognosen berechnete Rückgang der Zahl der 30- bis 45-Jährigen, welche die Hauptgruppe der Eigentumsbildner darstellen.

Ein weiterer Grund ist die Zunahme der relativen **Bedeutung von Bestandsimmobilien**, die vor allem aufgrund des Generationswechsels auf den Markt kommen. Die Bedeutung ist bereits heute schon hoch. Wie in Kapitel A 4.1.2 beschrieben, hat die **Analyse des Grundstücksmarktberichtes** ergeben, dass über die Hälfte des Eigentumserwerbs in Form von Bestandsimmobilien erfolgt. Im Übrigen zeigen die Analysen bei den Bestandskäufen auch eine hohe Akzeptanz von Doppelhaushälften, also für kompaktere, flächensparendere Wohnformen.

In den Bedarfsberechnungen wird davon ausgegangen, dass in den nächsten Jahren – da die Alterung der Bevölkerung kaum noch zunimmt – jährlich etwa gleich viele Bestandshäuser auf den Markt kommen. **Da die Gesamtnachfrage abnimmt, nimmt der Anteil der Bestandshäuser von 55 % auf 70 % zu.**

Des Weiteren wurde eine zweite Nachfragevariante berechnet, die darauf abzielt, die derzeitige Abwanderung in das Zwickauer Umland (**Suburbanisierung**) zu reduzieren und die Bevölkerung in der Stadt zu halten. Als Oberzentrum sollte dies ein Ziel der Stadtentwicklung sein.

Aus der zukünftigen Nachfrage nach neuen Ein- und Zweifamilienhäusern resultiert auch ein Bedarf an entsprechenden **Wohnbauflächen**. Mit der Aktualisierung der Studie wurde auch das Wohnbauflächenpotenzial neu bewertet. Dank der Informationen des neuen Baulückenkatasters konnten auch **Baulücken** im Innenbereich stärker als Potenzial berücksichtigt werden – sie machen rd. 30 % des realistischen Wohnbauflächenpotenzials aus. Dennoch sind neben den laufenden B-Pan-Verfahren weitere Neuausweisungen für Einfamilienhäuser erforderlich. Deswegen stellen die Daten und Argumente der Wohnbedarfsprognose eine wichtige Begründung insbesondere gegenüber den Genehmigungsbehörden dar.

Da im Ergebnis unter Betrachtung von Bestand, Baulücken, vorhandenen Baugebieten trotzdem noch ein rechnerisches Defizit an Wohnbauflächen bleibt, werden **Handlungsempfehlungen** gegeben, die auf einen Mix aus verstärkter Innenentwicklung, kompakteren, flächensparenderem Bauen und ergänzenden Neuausweisungen abstellen.

Die Aussagen zum **Mietwohnungsbestand** sowie zur **Leerstandsentwicklung** und zu Leerstandsstrategien wurden nicht aktualisiert, da der Stand 2017 nach wie vor unverändert gültig ist (►siehe Kapitel C 2). Gleiches gilt

auch für die Empfehlungen zum Thema **seni-
orengerechtes Wohnen**, die Aktualisierung
der Daten hat auch hier keine nennenswerten
Änderungen ergeben (▶siehe Kapitel C 3).