

TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE



WOHNBEDARFS- UND WOHNBAU- FLÄCHENPROGNOSE

DER STADT ZWICKAU
VOM 30. OKTOBER 2022

IM AUFTRAG DER STADT ZWICKAU
STADTPLANUNGSAMT

BEARBEITUNG: Beatrice Diez
Tobias Jacobs

TIMOUROU
WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Karl-Liebknecht-Straße 141, 04275 Leipzig

Tel: 0341/92610550

E-Mail: info@timourou.de

www.timourou.de

INHALTSÜBERSICHT UND ÄNDERUNGSSTAND

Nr.	Kapitel/Abschnitt	Änderungsstand	Umfang
0	Einführung	Oktober 2022	2
A	Analysen und zentrale Trends		
1	Zwickau im regionalen Vergleich	Dezember 2021	6
2	Entwicklung der Wohnungsnachfrage	Dezember 2021	12
3	Entwicklung des Wohnungsangebotes	Dezember 2021	7
4	Kauf- und Mietpreise sowie Wohnungsmarktsegmente	Dezember 2021	12
B	Prognostizierte Entwicklungen		
1	Prognosen der Bevölkerungsentwicklung	Juli 2022	4
2	Zukünftige Entwicklung der Haushalte	Juli 2022	3
C	Szenarien und Strategien zur Marktentwicklung		
1	Handlungsfeld Ein- und Zweifamilienhausbereich	Oktober 2022	20
2	Handlungsfeld Mehrfamilienhausbereich und Umgang mit dem Leerstand	Dezember 2017	15
3	Wohnen im Alter	Dezember 2021	13

WOHNBEDARFS- UND WOHNBAUFLÄCHENPROGNOSE DER STADT ZWICKAU

Zwickau steht weiterhin unter dem Einfluss des demographischen Wandels, der Sterbeüberschuss ist hoch und entsprechende Wanderungsgewinne sind notwendig, soll die Stadt nicht weiter schrumpfen. Kommunalpolitisches Ziel muss es also sein, Bürger zu halten und verstärkten Zuzug zu generieren. Als Grundvoraussetzung dazu muss Zwickau als Wohn- und Arbeitsort nicht nur attraktiv sein, sondern attraktiver als die mit ihr konkurrierenden Städte beziehungsweise als das Umland.

Zwickau ist ein überregional bedeutender Arbeitsort in Sachsen, aber ist Zwickau auch eine Stadt in die man zieht, weil man dort gut wohnen kann? Dies ist zum einen eine Frage der Atmosphäre und des Wohnumfeldes; mit dem INSEK besteht ein Instrument, diese "weicheren" Standortfaktoren positiv zu entwickeln. Zum anderen ist das konkrete Wohnungsangebot ausschlaggebend. Dabei muss nach Eigentum und nach Mietwohnungen unterschieden werden. In punkto Eigentum besteht die wichtigste Steuerungsmöglichkeit darin, Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Flächen sind in den Städten jedoch in der Regel knapp, eine ressourcenschonende Flächennutzungsplanung ist daher wichtig. Erforderlich ist also eine solide Prognose, wie viele Wohnbauflächen vor allem für Einfamilienhäuser zukünftig (bis 2030) tatsächlich benötigt werden. Zu prüfen ist aber nicht nur, wie viele, sondern auch welche Flächen mit welchen Qualitäten benötigt werden: Die Wünsche der Nachfrager sind vielfältig und Zwickau braucht auch besondere Angebote, um attraktiver zu werden und Abwanderung zu verhindern.

Um die Attraktivität im Segment der Mietwohnungen zu erhöhen, ist es wichtig Wohnungsleerstände zu reduzieren und mehr nachfragekonforme Wohnangebote zu schaffen. Letzteres kann sich auf die Anpassung und Aufwertung von Wohnungen und Wohnumfeld beziehen, aber auch auf ergänzenden Neubau. Entscheidend ist dabei, welche Zielgruppen angesprochen werden sollen. Bei all diesen Fragestellungen wird der demographische Wandel einen starken Einfluss nehmen.

Um die spezielle Situation in Zwickau mit ihren Stärken und Schwächen erfassen sowie Handlungsmöglichkeiten und -erfordernisse ableiten zu können, ist eine Analyse des Wohnungsmarktes notwendig. Diese stellt eine empirisch fundierte Grundlage für die Entwicklung wohnungspolitischer und stadtplanerischer Ziele und Maßnahmen insbesondere des Flächennutzungsplanes, des Integrierten Stadtentwicklungsplanes oder quartiersbezogener Planungen dar.

Die Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose ist in drei Teile gegliedert: Teil A beinhaltet eine Analyse der Zwickauer Wohnungsmarktentwicklung. Sie umfasst zentrale Eckwerte der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebotes sowohl im regionalen Vergleich als auch teileräumlich differenziert. Hinzu kommt eine vertiefende Analyse der Miet- und Kaufpreisentwicklungen in Zwickau.

Um zukünftige Handlungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten erarbeiten zu können, beinhaltet Teil B die 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen für die Stadt Zwickau sowie die kommunale INSEK-Prognose und – darauf basierend – eine Haushaltsprognose als quantitative Grundlage der zukünftigen Wohnungsnachfrage.

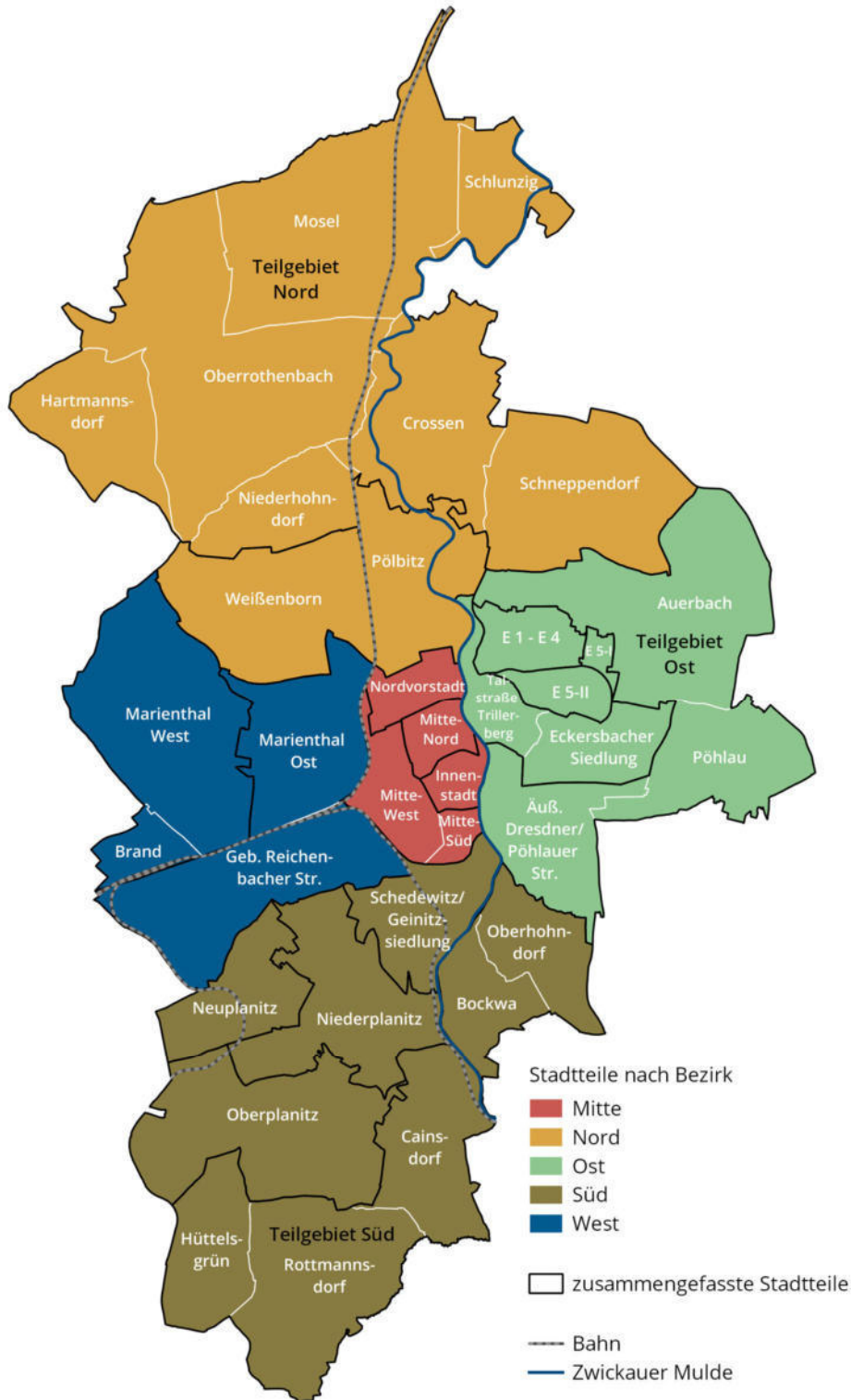
Teil C umfasst thematische Handlungsfelder wie die Entwicklung des zukünftigen Bedarfs an Ein- und Zweifamilienhäusern, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und altersgerechten Wohnungen. Insbesondere im Hinblick auf den Bereich der Mehrfamilienhäuser wird der Umgang mit dem Wohnungsleerstand behandelt. Die teileräumlichen Analysen und Aussagen beziehen sich in aller Regel auf die Ebene der Stadtteile, wobei die kleineren Stadtteile aus empirischen Gründen teilweise zusammengefasst werden (►siehe Abbildung 1).

Bei der Erstellung der Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose Zwickau wurde ein sogenanntes Ordnerprinzip entwickelt. Es beinhaltet auf der einen Seite ein zusammenhängendes und in sich schlüssiges Gesamtkonzept, welches

auf der anderen Seite durch Hinzufügen neuer Themen oder Bausteine im Zeitverlauf ergänzt oder auch zeitlich unterschiedlich aktualisiert werden kann, ohne das gesamte Konzept überarbeiten zu müssen. Das Prinzip macht es möglich, auf bestimmte Themen oder Situationen

rasch und flexibel reagieren zu können und trotzdem die Einbindung in ein Gesamtkonzept zu erhalten. Jedes Kapitel hat also einen jeweils eigenen Änderungsstand und eine eigene Seiten- und Abbildungsnummerierung. Der aktuelle Stand ist im Inhaltsverzeichnis dargestellt.

ABB. 1 ÜBERSICHT DER BEZIRKE UND STADTTTEILE ZWICKAUS



1 ZWICKAU IM REGIONALEN VERGLEICH

Seit den 1990er-Jahren waren alle ostdeutschen Kommunen durch einen demographischen Schrumpfungsprozess gekennzeichnet und ungefähr ab 2010 wandelte sich das Bild: So gibt es spürbar wachsende Städte wie Leipzig oder Potsdam, Städte mit moderatem Wachstum oder stabilen Entwicklungen, aber auch schrumpfende Städte. Letzteres betrifft vor allem kleine und mittelgroße Städte. Im ländlichen Raum existieren diese Differenzen zwischen schrumpfenden und wachsenden Kommunen ebenfalls. Die Ursachen für diese unterschiedlichen Entwicklungen liegen in der wirtschaftlichen Entwicklung und im Arbeitsmarkt ebenso wie in der Wohnattraktivität und insbesondere in der Ausstattung mit zentralen Einrichtungen und Dienstleistungen. Damit verbunden sind auch verschiedene Zukunftsperspektiven und Handlungsmöglichkeiten. Vor diesem Hintergrund können die ostdeutschen Städte zusammenfassend in folgende Typen eingeteilt werden (► siehe Abbildung 6):

- Top-Städte mit (starken) überregionalen Wanderungsgewinnen und teilweise sogar Geburtenüberschüssen;
- leicht wachsende Städte; dabei handelt es sich überwiegend um Großstädte mit Wanderungsgewinnen, die die Sterbeüberschüsse übertreffen;
- stabile Städte mit einer mehr oder weniger ausgeglichenen Bevölkerungsentwicklung, die vor allem auf regionalen Wanderungsgewinnen beruht, deren Alterungsprozess aber

weiter voranschreitet;

- leicht schrumpfende Städte mit einem Sterbeüberschuss, der höher ist als der Wanderungsgewinn;
- schrumpfende Städte, die sowohl durch Sterbeüberschüsse als auch Wanderungsverluste gekennzeichnet sind.

Wie die Stadt Zwickau in diesem Kontext einzuordnen ist, soll der folgende regionale Vergleich verdeutlichen. Aufgrund der Verflechtung und Konkurrenzsituation der Stadt Zwickau mit ihrem Umland wurde der Landkreis Zwickau ebenfalls berücksichtigt.

Seit der politischen Wende ist Zwickau durch Schrumpfung geprägt, allerdings nahm in den letzten Jahren der Einwohnerrückgang ab. Insgesamt schrumpfte Zwickau seit 2011 um durchschnittlich 0,6 % pro Jahr (zum Vergleich: Sachsen +0,01 %). 2020 waren in Zwickau nach Angaben des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen 87.516 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet (► siehe Abbildung 1). Eine relativ konstante Einwohnerzahl kennzeichnet mehrere sächsische Kommunen, wie Chemnitz, Plauen und Görlitz. Damit unterscheidet sich Zwickau sowohl deutlich von den teilweise stark wachsenden Großstädten Dresden und Leipzig als auch von der stärker schrumpfenden Kommune Zittau und dem Landkreis Zwickau (ohne die Stadt Zwickau).

ZWICKAU – WIEDER LEICHT SCHRUMPFEND

Im regionalen Vergleich zeichnet sich die Stadt Zwickau durch ihre wirtschaftliche Stärke aus und punktet als Arbeitsort der Region. Dies führt zu hohen Pendlerzahlen, aber kaum zu mehr Zuzug. Somit ist ein vergleichsweise hoher Sterbeüberschuss markant, welcher nur um das Jahr 2015 temporär durch Wanderungsgewinne kompensiert werden konnte. Damit hatte die Stadt kurzfristig den Schritt von der leicht schrumpfenden zur stabilen Entwicklung geschafft, allerdings nicht in gleichem Maße wie

die sächsischen Großstädte. Inzwischen nimmt die Einwohnerzahl von Zwickau wieder leicht ab. Demgegenüber steht die Entwicklung des Wohnungsangebotes, das weiterhin durch hohe Leerstände gekennzeichnet ist. Die Bautätigkeit vollzieht sich im Wesentlichen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und liegt knapp unter dem sächsischen Durchschnitt. Insgesamt tendiert Zwickau wiederum zum Status einer leicht schrumpfenden Stadt.

ABB. 1 EINWOHNERENTWICKLUNG UND NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IM VERGLEICH

Städte und Bundesland	Einwohner**	natürlicher Saldo	Geburten	Sterbefälle
Zwickau	87.516 ↘	-1,1% ↘	0,7% →	1,9% ↗
Zwickauer Land*	224.517 ↘	-1,2% ↘	0,7% →	1,9% ↗
Chemnitz	244.401 →	-0,7% ↘	0,9% →	1,6% ↗
Plauen	64.014 →	-0,9% ↘	0,7% →	1,6% ↗
Görlitz	55.784 →	-1,1% ↘	0,7% ↘	1,8% ↗
Zittau	24.738 ↘	-1,6% ↘	0,8% ↘	2,4% ↗
Dresden	556.227 ↗	-0,1% ↘	1,0% ↘	1,1% ↗
Leipzig	597.493 ↗	0,0% ↗	1,1% →	1,1% →
Sachsen	4.056.941 →	-0,7% ↘	0,8% →	1,5% ↗

* ohne Stadt Zwickau

** eine durchschnittliche jährliche Einwohnerentwicklung von > 0,5 % wird als Anstieg, von ≤ - 0,5 % als Rückgang gewertet
Stand: 2020, Entwicklung: 2011 bis 2020

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Berechnungen: Timourou

Auffällig ist der hohe negative natürliche Saldo aus Geburten und Sterbefällen in der Stadt Zwickau, welcher seit 2011 sogar noch ungünstiger wurde. Die Ursache hierfür liegt in der hohen und wachsenden Anzahl der Sterbefälle, während die Anzahl der Geburten im Verhältnis zur Einwohnerzahl ungefähr im sächsischen Durchschnitt liegt.

Dass sich die Einwohnerzahl in Zwickau noch nicht in dem Maße wie in Plauen und Görlitz stabilisiert hat, liegt nicht nur an dem hohen negativen natürlichen Saldo, sondern auch an der

räumlichen Wanderungsbewegung. Zwischen- durch konnten – abgesehen von Zittau und dem Landkreis Zwickau – alle anderen Vergleichsstädte deutlich höhere Wanderungsgewinne als Zwickau generieren. Mit der Covid-19-Pandemie nahm im Jahr 2020 generell das Wanderungsvolumen ab, doch Städte wie Leipzig und Görlitz wiesen weiterhin nennenswerte Wanderungsgewinne auf (▶siehe Abbildung 2). Auffällig ist, dass der Landkreis Zwickau inzwischen ebenfalls leichte Wanderungsgewinne verzeichnet, was auf eine Zunahme der Zuzüge und eine Abnahme der Wegzüge zurückzuführen ist.

WAS DIE PFEILE IN DEN TABELLEN AUSSAGEN

In den Abbildungen 1 bis 5 werden Ausprägungen zentraler Merkmale jeweils in zweierlei Hinsicht dargestellt: Zum einen gibt die vordere Spalte jeweils die absolute oder relative Ausprägung in der Regel mit Stand 2020 an, beispielsweise der Anteil des natürlichen Saldos an der Einwohnerzahl im Jahr 2020 oder die Neubaurate als Durchschnittswert der Jahre 2019 und 2020. In der folgenden Spalte verdeutlichen die Pfeile den Trend der durchschnittlichen Entwicklung pro Jahr, in der Regel für den Zeitraum von 2011 bis 2020. Unterschieden wird in „steigend“, „konstant“ und „sinkend“. Als Kriterium

für einen Anstieg gilt ein Plus von 1 % und mehr pro Jahr; Kriterium für einen Rückgang ist eine Abnahme von mehr als 1 %. Eine Ausnahme bildet die Einwohnerentwicklung (▶siehe Abbildung 1) mit den Grenzwerten +/-0,5 %. Die jeweiligen Berechnungsgrundlagen sind unter den entsprechenden Tabellen aufgeführt.

- steigend ↗ 1 % und mehr
- konstant → -1 % bis unter 1 %
- sinkend ↘ mehr als -1 %

ABB. 2 RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG SOWIE JUGEND- UND ALTENQUOTIENT IM VERGLEICH (2020)

Städte und Bundesland	Anteil an der Einwohnerzahl			Jugendquotient**	Altenquotient***	Durchschnittsalter
	Wanderungssaldo	Zuzug	Wegzug			
Zwickau	-0,2% →	4,0% →	4,2% →	25,6 ↗	52,7 ↗	48,6 →
Zwickauer Land*	0,4% ↗	1,9% ↗	1,5% ↘	27,7 ↗	54,9 ↗	49,1 →
Chemnitz	-0,1% ↘	4,8% →	4,9% ↗	27,0 ↗	49,9 ↗	46,9 →
Plauen	0,0% ↘	4,2% →	4,2% →	26,8 ↗	52,2 ↗	48,6 →
Görlitz	1,8% ↗	12,6% ↗	10,8% ↗	28,8 ↗	52,2 →	47,8 →
Zittau	0,3% ↗	6,0% →	5,7% ↘	27,0 ↗	58,1 ↗	49,1 →
Dresden	0,0% ↘	4,8% ↘	4,7% →	28,1 ↗	36,2 →	43,2 →
Leipzig	0,8% ↘	5,7% →	4,9% ↗	25,4 ↗	32,0 →	42,3 →
Sachsen	0,4% ↗	2,1% ↗	1,8% →	27,8 ↗	46,4 ↗	46,9 →

* ohne Stadt Zwickau (außer beim Durchschnittsalter)

** Verhältnis der Anzahl von Personen unter 18 Jahren zur Anzahl von Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren

*** Verhältnis der Anzahl von Personen im Alter von 65 Jahren und mehr zur Anzahl der Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren

Stand: 2020, Entwicklung: 2011 bis 2020

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Berechnungen: Timourou

Der Jugendquotient – das Verhältnis der Anzahl von Personen unter 18 Jahren gegenüber Personen zwischen 18 bis unter 65 Jahren – fällt in Leipzig und Zwickau am niedrigsten aus, während sich die anderen Gebiete kaum voneinander unterscheiden (▶siehe Abbildung 2).

In der Stadt Zwickau ist das Zahlenverhältnis der Senioren zu den mittleren Jahrgängen (Altenquotient) deutlich höher als in Leipzig und Dresden. Im Vergleich zu Sachsen ist es überdurchschnittlich hoch, aber nicht so hoch wie im Landkreis Zwickau oder in Zittau. Im Ergebnis liegt das Durchschnittsalter in Zwickau auf einem ausgesprochen hohen Niveau, welches nur vom angrenzenden Landkreis und Zittau übertroffen wird. Der Vergleich von natürlichem Saldo und Wanderungssaldo verdeutlicht jedoch, dass die Dynamik der Bevölkerungszahl in stärkerem Umfang von der räumlichen Bevölkerungsbewegung als von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung abhängt.

Die arbeitsmarktbezogenen Daten in Abbildung 3 zeigen, dass Zwickau als Stadt zum Arbeiten eine große Bedeutung hat. Im Vergleich zu den anderen Kommunen pendeln anteilig mehr Personen nach Zwickau und auch der An-

teil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und insbesondere Arbeitsort liegt deutlich höher. Einen großen Einfluss auf diese Werte hat die seit Beginn des 20. Jahrhunderts in Zwickau ansässige Automobilindustrie, welche insbesondere mit dem Volkswagenwerk im Stadtteil Mosel vertreten ist. Folglich ist ein überdurchschnittlich großer Anteil der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe tätig. Die Stadt Zwickau ist vor allem für Bewohner des Zwickauer Landes als Arbeitsort attraktiv, während das Zwickauer Land wiederum als Wohnort für einen Teil der Eigenheimorientierten attraktiver ist. Im Ergebnis pendeln täglich viele Personen aus dem Umland in die Stadt Zwickau, entsprechend liegt die Einpendlerquote in die Stadt Zwickau vergleichsweise hoch (▶siehe Abbildung 3). Absolut betrachtet liegt der Pendlersaldo gegenüber Mülsen und Werdau am höchsten.

Auf der anderen Seite ist die Auspendlerquote in das Umland oder die umliegenden Städte mit 27,2 % höher als in den Großstädten. Die erhebliche Wirtschaftskraft der Stadt Zwickau spiegelt sich auch in einer vergleichsweise niedrigen Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt) von 5,8 % (2020) wider, die zudem seit 2011 weiter gesunken ist.

ABB. 3 ANTEIL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN, PENDLER UND ARBEITSLSENQUOTE IM VERGLEICH (2020)

Städte und Bundesland	Anteil der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten**		Einpendler	Auspendler	Arbeitslosenquote***
	am Wohnort	am Arbeitsort			
Zwickau	72,0% ↗	105,1% ↗	60,2% ↗	27,2% ↗	5,8% ↘
Zwickauer Land*	73,8% ↗	58,5% ↗	25,7% ↗	27,8% ↗	4,9% ↘
Chemnitz	66,8% ↗	84,1% ↗	37,1% ↗	19,8% ↗	7,4% ↘
Plauen	68,7% ↗	66,8% →	27,9% →	29,9% ↗	k.A.
Görlitz	60,7% ↗	73,3% ↗	34,3% ↗	21,8% ↗	12,9% ↘
Zittau	66,0% ↗	84,9% ↗	48,8% ↗	29,9% ↗	k.A.
Dresden	68,1% ↗	80,0% ↗	28,5% ↗	16,6% ↗	6,2% ↘
Leipzig	64,0% ↗	72,2% ↗	25,7% →	17,6% ↗	7,5% ↘
Sachsen	69,6% ↗	69,1% ↗	5,5% ↗	6,0% ↗	6,1% ↘

* ohne Stadt Zwickau (außer bei Ein- und Auspendlern über die Kreisgrenze)
 ** bezogen auf die Anzahl der Einwohner im Alter von 18 bis unter 65 Jahren
 *** bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, Jahresdurchschnitt (für die Gemeinden Plauen und Zittau können von der Bundesagentur für Arbeit keine Arbeitslosenquote ausgewiesen werden); für das Zwickauer Land mit Stadt Zwickau
 Stand: 2020, Entwicklung: 2013 bis 2020, außer Arbeitslosenquote 2011 bis 2020
 Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Bundesagentur für Arbeit
 Berechnungen: Timourou

Als eine Folge der niedrigeren Arbeitslosigkeit ist in Zwickau auch der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften mit 7,8 % geringer. Für Landkreise sind generell niedrigere Anteile charakteristisch, tatsächlich weist im regionalen Vergleich nur das Zwickauer Land einen geringeren Anteil auf. Die wirtschaftliche Situation von Zwickau ist eher mit der Großstadt Dresden zu vergleichen und weniger mit den kleineren Städten wie Plauen, Görlitz oder Zittau.

Für einen Vergleich zu den Angebotsmieten und zur Leerstandssituation liegen keine aktuellen Informationen für alle ausgewählten Gebiete vor. Aus diesem Grund wird auf ein Datenstand von 2015/1. Halbjahr 2016 zurückgegriffen: Trotz seiner Wirtschaftskraft liegen die Angebotsmieten in Zwickau auf einem im sächsischen Vergleich niedrigen Niveau, jedoch nicht so niedrig wie in Plauen, Zittau oder Görlitz (siehe Abbildung 4). Eine Ursache dürfte in der hohen Leerstandsquote liegen, wobei auch diesbezüglich die drei zuvor genannten Kommunen ausgesprochen hohe Leerstandsquoten aufweisen, insbesondere Zittau. Über Art und Zustand der Wohnungsbestände können an dieser Stelle keine Aussagen getroffen werden, wenngleich

Faktoren wie die Ausstattung und der Sanierungsstand wichtige preisbildende Faktoren sind.

Auf der Seite der Wohnungsnachfrager spielen auch das Einkommensniveau und die Bereitschaft, für das Wohnen zu bezahlen, eine wichtige Rolle. Über das Einkommen und vor allem über die Einkommensverteilung gibt es nur wenig vergleichbare Daten. Laut den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder lag 2019 das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner im Landkreis Zwickau bei 21.822 € und somit geringfügig höher als in Sachsen mit 21.132 €. Seit 2010 ist um durchschnittlich 3,4 % pro Jahr gestiegen.

Im Rahmen der sächsischen Richtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum wurde für Zwickau eine Leerstandsquote von 12,4 % berechnet (siehe Abbildung 4). Diese Quote ist vergleichsweise hoch und stieg darüber hinaus seit 2011 an. Dieser Anstieg ist im Gegensatz zu Plauen oder Görlitz auf die in Zwickau geringer ausgeprägte Stabilisierung der Einwohnerzahl zurückzuführen (siehe Abbildung 1).

ABB. 4 PERSONEN IN BEDARFGEMEINSCHAFTEN, ANGEBOTSMIETEN UND LEERSTANDSQUOTEN IM VERGLEICH

Städte und Bundesland	Anteil der Personen in Bedarfs-gemeinschaften	Angebots-mieten**	Leerstands-quote***
Zwickau	7,8% ↓	5,00 €/m²	12,4% ↗
Zwickauer Land*	4,6% ↓	k.A.	k.A.
Chemnitz	8,4% ↓	5,00 €/m²	10,5% ↓
Plauen	17,7% ↗	4,40 €/m²	14,4% →
Görlitz	12,2% ↓	4,60 €/m²	14,9% ↓
Zittau	12,0% ↓	4,37 €/m²	20,9% ↗
Dresden	7,2% ↓	6,99 €/m²	1,0% ↓
Leipzig	10,0% ↓	5,90 €/m²	3,7% ↓
Sachsen	6,5% ↓	5,35 €/m²	9,7% →

* ohne Stadt Zwickau

** Stand 2015/1. Halbjahr 2016

*** Stand 2015/1. Halbjahr 2016 im Vergleich zu GWZ 2011

Stand: 2002, Entwicklung: 2011 bis 2020

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, empirica, GWZ 2011

Berechnungen: Timourou

ABB. 5 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSANGEBOTES IM VERGLEICH
Räume inklusive Küchen größer 6 m²

Städte und Bundesland	Anteil am Wohnungsbestand				Neubauquote**	Einfamilien-häuser**	Mehrfamilien-häuser
	Einfamilien-häuser**	1 bis 2 Räume	3 bis 4 Räume	5 und mehr Räume			
Zwickau	19% →	16% →	65% →	19% →	0,8 ↗	0,6 →	0,2 ↗
Zwickauer Land*	43% →	12% →	56% →	32% →	1,1 →	0,9 ↗	0,2 ↗
Chemnitz	15% →	21% →	62% →	17% →	1,5 ↗	0,6 ↓	0,9 ↗
Plauen	20% →	22% →	59% →	20% →	1,1 →	0,6 →	0,6 ↗
Görlitz	14% →	21% →	63% →	17% →	0,2 ↓	0,1 ↓	0,1 →
Zittau	20% →	14% →	65% →	21% →	0,8 ↓	0,5 ↗	0,3 ↓
Dresden	13% →	19% →	61% →	19% →	3,9 ↗	0,4 ↓	3,5 ↗
Leipzig	11% →	20% →	63% →	17% →	3,2 ↗	0,4 ↓	2,7 ↗
Sachsen	33% →	14% →	58% →	28% →	2,1 ↗	0,9 ↗	1,2 ↗

* ohne Stadt Zwickau

** einschließlich Zweifamilienhäuser

*** Errichtung neuer Wohnungen in Wohngebäuden je 1.000 Einwohner, Stand: Mittelwert 2019/2020

Stand: 2020, Entwicklung: 2011 bis 2020

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Berechnungen: Timourou

Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand ist ein Indiz für den Grad der Urbanität eines Gebiets: So sind die Anteile in den drei Großstädten am geringsten und im Zwickauer Land am höchsten (▶siehe Abbildung 5). Der Anteil beträgt in Zwickau 19 %, was den strukturell gemischten Charakter der Stadt mit einerseits zahlreichen kompakten Geschosswohnungsbauten und andererseits zahlreichen Orts- und Siedlungsteilen verdeutlicht.

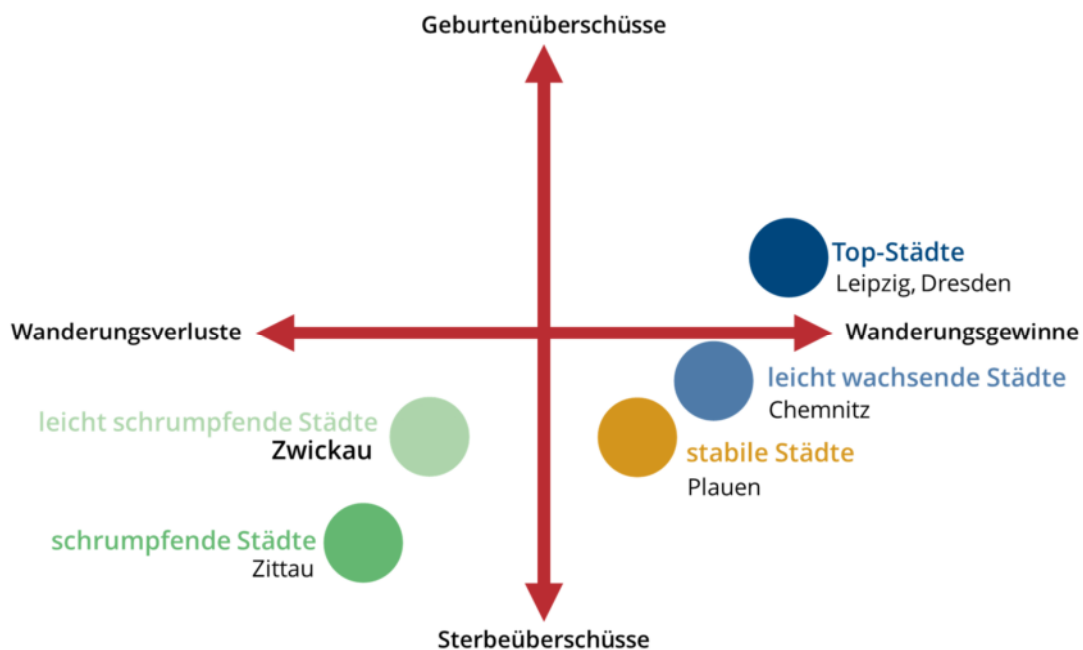
In den letzten Jahren bewegte sich der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in Zwickau auf einem relativ konstanten Niveau. Im Gegensatz dazu schwankte der Geschosswohnungsbau stärker und insbesondere in den Jahren von 2016 bis 2018 waren es überdurchschnittlich viele Fertigstellungen. Zwar werden in Zwickau mehr Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut, doch die Neubauquote im Bereich der Mehrfamilienhäuser nahm seit 2011 zu. Gleichzeitig ist im angrenzenden Zwickauer Land eine

höhere und zunehmende Neubauquote im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser erkennbar. Inwieweit dies auf die Konkurrenzsituation zwischen dem Landkreis und der Stadt Zwickau zurückzuführen ist oder andere Faktoren eine Rolle spielen, wird in Kapitel C 1 näher analysiert.

Im Hinblick auf den Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume (inklusive Küchen mit mehr als 6 m²)¹ zeigt sich in Zwickau die Dominanz von Wohnungen mit drei und vier Räumen, die im gleichen Maße auch Zittau prägt.

Insgesamt wird deutlich, dass sich Zwickau bezogen auf die eingangs dargestellte Typologie derzeit eher zur Gruppe der leicht schrumpfenden Städte zählt (▶siehe Abbildung 6). Zwickau profitiert zwar von seiner starken Stellung als Arbeitsort, steht gleichzeitig in Konkurrenz zu dem Zwickauer Umland, das vor allem für Eigenheimorientierte ein attraktiver Wohnstandort ist und weist einen hohen Sterbeüberschuss auf.

ABB. 6 DEMOGRAPHIETYPEN, STAND 2020



Darstellung: Timourou

¹ Dies ist eine in der amtlichen Statistik übliche Definition, nach dem allgemeinen Sprachgebrauch würde der Schwerpunkt in Zwickau bei 2- und 3-Raum-Wohnungen liegen.

2 ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE

Ein Wohnungsmarkt wird maßgeblich dadurch geprägt, wie viele Einwohner in einer Gemeinde wohnen und wie sich die Bevölkerungsstruktur beispielsweise hinsichtlich des Alters oder der Herkunft charakterisieren lässt. Um ausreichenden und passenden Wohnraum anbieten zu können, ist eine Analyse der Nachfrage und ihrer Entwicklung notwendig. Themenschwerpunkte sind die Einwohnerentwicklung insge-

samt sowie die natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung. Wohnungen werden letztlich von Haushalten nachgefragt, weshalb die Haushaltsentwicklung und die sozioökonomischen Merkmale ebenfalls einen Schwerpunkt bilden. Nachdem ein überregionaler Vergleich in Kapitel A 1 erfolgte, stehen in diesem Kapitel gesamtstädtische und kleinräumige Entwicklungen im Fokus.

2.1 ECKWERTE DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Anfang der 1980er-Jahre wohnten nach Angaben des Statistischen Landesamtes in Zwickau um die 130.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz.¹ vor der politischen Wende war Zwickau noch eine leicht wachsende Kommune. 1989/1990 setzte die Schrumpfungphase ein, seitdem verlor Zwickau rd. 40.000 Einwohner, was einer starken Abnahme um ca. 31 % entspricht (▶siehe Abbildung 1). 2020 betrug die Einwohnerzahl 88.169. Hinzu kommen weitere ca. 3.500 Einwohner, die einen Nebenwohnsitz in Zwickau haben.

Beim Bevölkerungsrückgang zeichnen sich drei Phasen ab:

- Die Anfangsphase war bis ungefähr 1998 trotz Eingemeindungen durch starke Verluste von ca. 2 bis 3 % pro Jahr gekennzeichnet.
- Zwischen 1999 und 2008 ging der Einwohnerrückgang auf rd. 1 % pro Jahr zurück.
- Seitdem verliert Zwickau jährlich rd. 0,5 bis 0,7 % an Einwohnern. 2015 hatte temporär die Zahl wegen der Flüchtlinge leicht zugenommen.

ETWAS WENIGER EINWOHNER IN ZWICKAU

Nach einer langen Schrumpfungphase verzeichnet Zwickau seit ungefähr 2008 nur noch leichte Einwohnerverluste.

Zwickau ist aufgrund einer verhältnismäßig alten Bevölkerung von steigenden Sterbequoten geprägt. Zwar verzeichnet Zwickau überwiegend einen positiven Außenwanderungssaldo, doch der Sterbeüberschuss konnte mit den Wanderungsgewinnen nicht ausgeglichen werden. Positiv auf die Einwohnerentwicklung wirken sich die Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland aus, während zunehmend mehr Familien ins Umland ziehen.

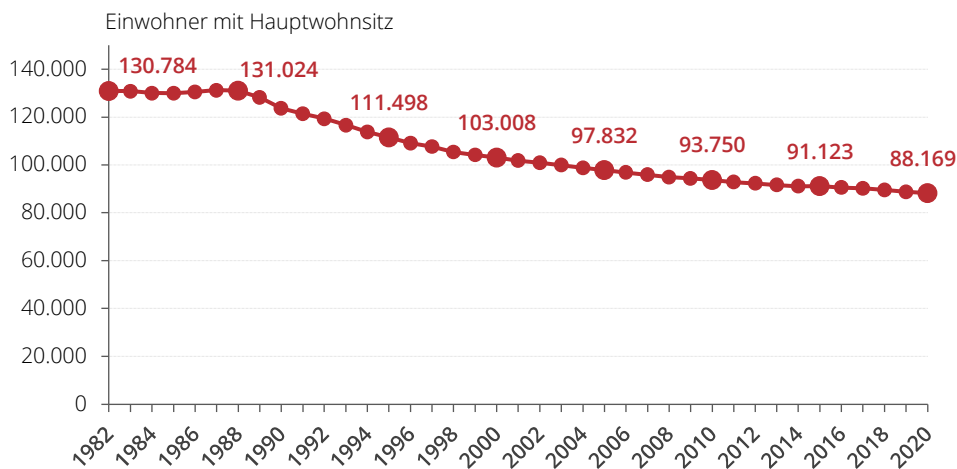
Auf Ebene der Stadtteile können steigende Einwohnerzahlen vor allem im Stadtbezirk Mitte beobachtet werden, während die großsiedlungsgeprägten Gebiete – wenn auch in abgeschwächter Form – von Schrumpfungsprozessen betroffen sind.

Aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses nahm die Anzahl der Haushalte und somit die Wohnraumnachfrage weniger ab als die der Einwohner.

ERGEBNIS

¹ Die Daten des Statistischen Landesamtes weichen zumeist geringfügig von den städtischen Angaben ab, wobei sie für 2020 identisch sind. Abweichungen zwischen kommunaler und Landesstatistik sind normal und haben vor allem melderechtliche Ursachen. Vorteil der kommunalen Daten ist, dass sie auch kleinräumig vorliegen.

ABB. 1 EINWOHNERENTWICKLUNG 1982 BIS 2020



Datengrundlage: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
Darstellung: Timourou

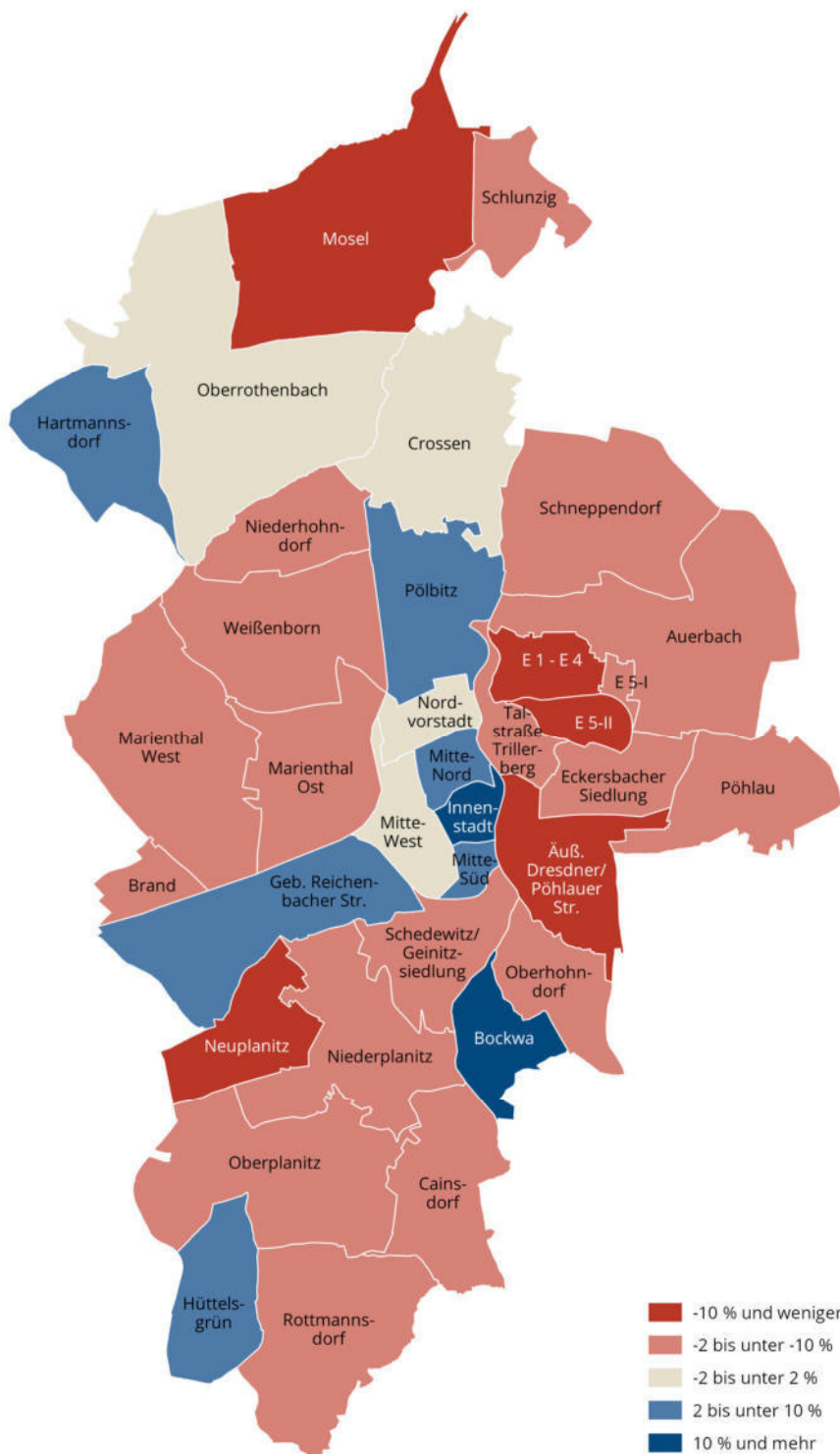
Kann für die Gesamtstadt seit 2011 also eine leicht rückläufige Einwohnerzahl konstatiert werden, so verläuft die Entwicklung in den einzelnen Stadtteilen recht unterschiedlich: Während in der Hälfte der Stadtteile die Einwohnerzahl seit 2011 leichten Schwankungen unterlag, sind für Teilräume im Bezirk Ost – darunter vor allem Eckersbach² sowie die Stadtteile Neuplantz und Mosel – spürbare Einwohnerverluste charakteristisch (► siehe Abbildung 2). Gegensätzlich dazu sind Teile vom Bezirk Mitte spürbar gewachsen. Die Zunahme in der Innenstadt oder auch in Mitte-Nord und -West kann auf eine gewünschte Wohnstandortentscheidung zurückgeführt werden. Auffällig ist weiterhin ein deutlicher Nachfrageanstieg in Bockwa von 10 % und mehr. Dieser Stadtteil ist vergleichsweise klein

und absolut betrachtet nahm die Einwohnerzahl um 84 Personen zu. Dieser Anstieg geht maßgeblich auf einen Ersatzneubau zurück.

Abbildung 3 verdeutlicht hinsichtlich der Altersstruktur in den einzelnen Stadtteilen zwei Aspekte: zum einen die aktuelle Verteilung der Altersgruppen und zum anderen die jeweiligen Veränderungstendenzen seit 2011. Die Einwohnerschaft in Zwickau ist verhältnismäßig alt; mit einem Anteil von jeweils rd. 30 % dominieren die Altersgruppen der 45- bis unter 65-Jährigen sowie der 65-Jährigen und Älteren. Die Anteile der restlichen Altersgruppen schwanken zwischen 10 und 18 %. Gegenüber 2011 hat sich diese Zusammensetzung nicht nennenswert geändert.

² Zu Eckersbach zählen die drei Stadtteile Eckersbach E 1-E 4, Eckersbach E 5-I und Eckersbach E 5-II.

ABB. 2 EINWOHNERENTWICKLUNG IN DEN STADTTTEILEN VON 2011 BIS 2020



Karten- und Datengrundlage: Stadt Zwicau
Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 3 ALTERSSTRUKTUR IN DEN STADTTTEILEN 2020 UND ENTWICKLUNG SEIT 2011*

STADTTTEIL	0 bis unter 18 Jahre		18 bis unter 30 Jahre		30 bis unter 45 Jahre		45 bis unter 65 Jahre		65 bis unter 80 Jahre		80 Jahre und älter	
	2020	2011	2020	2011	2020	2011	2020	2011	2020	2011	2020	2011
Innenstadt	16%	↗	19%	→	18%	↗	19%	↘	18%	↗	10%	↗
Mitte-Nord	20%	→	19%	↘	28%	→	21%	→	8%	→	4%	↗
Mitte-West	13%	→	16%	↘	23%	→	23%	→	15%	→	10%	→
Mitte-Süd	14%	↗	16%	↘	23%	→	23%	→	12%	→	11%	→
Nordvorstadt	19%	→	14%	↘	24%	→	26%	→	12%	→	5%	→
Äuß. Dresdner Pöhlauer Str.	11%	↘	11%	→	12%	↘	41%	→	19%	→	6%	→
Eckersbacher Siedlung	13%	↗	5%	↘	14%	→	32%	→	27%	→	10%	↗
Pöhlau	17%	↗	7%	↘	20%	→	28%	→	18%	→	9%	↗
Auerbach	12%	→	6%	↘	15%	→	36%	→	23%	→	9%	↗
Eckersbach E 5-I	11%	↗	6%	↘	13%	↗	29%	↘	30%	↗	11%	→
Eckersbach E 5-II	12%	↘	14%	↘	15%	↘	33%	↘	21%	→	5%	→
Eckersbach E 1 - E 4	7%	→	7%	↘	12%	→	25%	→	26%	↘	23%	↗
Talstraße Trillerberg	14%	→	7%	↘	19%	→	34%	→	18%	→	7%	→
Pölbitz	18%	↗	14%	↘	23%	↗	26%	→	14%	→	6%	→
Weißborn	11%	→	7%	↘	17%	→	31%	→	21%	↘	13%	↗
Niederhohndorf	15%	→	7%	↘	15%	↘	38%	→	16%	→	8%	↗
Hartmannsdorf	20%	↗	6%	↘	24%	↗	31%	→	16%	→	2%	→
Oberrothenbach	20%	→	6%	↘	21%	→	33%	→	16%	→	5%	→
Mosel	14%	→	7%	↘	17%	→	36%	→	18%	→	8%	↗
Crossen	19%	↗	7%	↘	23%	→	28%	→	17%	→	5%	→
Schneppendorf	14%	→	6%	↘	16%	↘	41%	→	16%	→	7%	↗
Schlunzig	16%	→	8%	→	18%	↘	32%	↘	20%	↗	6%	→
Geb. Reichenbacher Str.	18%	↗	12%	↘	24%	↗	28%	→	12%	→	5%	↗
Marienthal Ost	14%	→	11%	↘	19%	→	28%	→	17%	↘	11%	↗
Marienthal West	11%	→	7%	↘	15%	→	30%	→	21%	↘	15%	↗
Brand	16%	→	8%	↘	16%	→	33%	→	19%	→	7%	↗
Bockwa	18%	↗	8%	→	30%	↗	23%	→	16%	↗	5%	↗
Oberhohndorf	17%	→	8%	↘	19%	→	31%	→	19%	→	6%	↗
Schedewitz/Geinitzsiedlung	13%	→	8%	↘	17%	→	35%	→	21%	→	7%	↗
Niederplanitz	14%	→	8%	↘	18%	→	32%	→	21%	→	7%	↗
Neuplanitz	11%	→	7%	↘	12%	→	20%	↘	36%	→	14%	↗
Hüttelsgrün	13%	↗	6%	↘	20%	→	36%	→	19%	→	6%	↘
Oberplanitz	17%	→	8%	↘	17%	→	31%	→	20%	↗	6%	↗
Rottmannsdorf	14%	→	6%	↘	14%	↘	35%	→	23%	↗	8%	→
Cainsdorf	16%	→	6%	↘	19%	→	32%	→	20%	→	7%	↗
Gesamt	14%	→	10%	↘	18%	→	28%	→	20%	→	10%	↗

hoch mittel niedrig

* gerundete Werte

Datengrundlage: Stadt Zwickau

Berechnungen/Darstellung: Timourou

↗ 20 % und mehr → -20 bis unter 20 % ↘ -20 % und weniger

Bezirk Mitte Ost Nord West Süd

Bezogen auf die Stadtteile wohnen anteilmäßig viele Familien (unter 18-Jährige und 30- bis unter 45-Jährige) in ländlich geprägten Stadtteilen wie Hartmannsdorf und Crossen, aber auch in zentraleren Stadtteilen wie Mitte-Nord, Nordvorstadt und Pölbitz. Die zuvor beschriebenen Einwohnergewinne in der Innenstadt sind auf eine positive Entwicklung dieser Altersgruppe zurückzuführen.

Junge Erwachsene im Alter von 18 bis unter 30 Jahren prägen die Altersstruktur in den Stadtteilen des Bezirks Mitte, während sie in vielen ländlich geprägten Gebieten wenig präsent sind. Auffällig ist jedoch generell eine Abnahme in dieser Altersgruppe.

Bezüglich der älteren Altersgruppen werden die Besonderheiten der großsiedlungsgeprägten Gebiete deutlich. So zeichnet sich in Teilen Eckersbachs eine der Baugeschichte des Stadt-

teils entsprechende unterschiedliche Altersstruktur ab: Im jüngsten Teil E 5-II ist der Anteil der Senioren insgesamt am niedrigsten, während im ältesten und einwohnerstärksten Gebiet E 1-E 4 der Anteil der 45- bis unter 65-Jährigen derzeit niedrig und der über 65-Jährigen hoch ist. Innerhalb der Gruppe der Senioren wiederum wird in E 1-E 4 deutlich, dass die jungen Senioren (65 bis unter 80 Jahre) trotz hohem Niveau abgenommen haben, während die der älteren Senioren (80 Jahre und älter) zugenommen haben. Eine ganz ähnliche Altersstruktur wie E 1-E 4 weist Neuplanitz auf.

Darüber hinaus liegt der Anteil der Senioren in Weißenborn, Marienthal West und teilweise Marienthal Ost ebenfalls auf einem hohen Niveau. In Teilen des Stadtbezirks Mitte hängen wiederum die höheren Anteile an 80-Jährigen und älter mit den altersgerechten Wohnungsangeboten und Pflegeplätzen zusammen.

2.2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG

Im Durchschnitt sind für deutsche Kommunen Sterbeüberschüsse charakteristisch und so auch für die Stadt Zwickau. In den Jahren 2011 bis 2020 lag der natürliche Saldo bei durchschnittlich -600 Personen pro Jahr; Tendenz steigend.

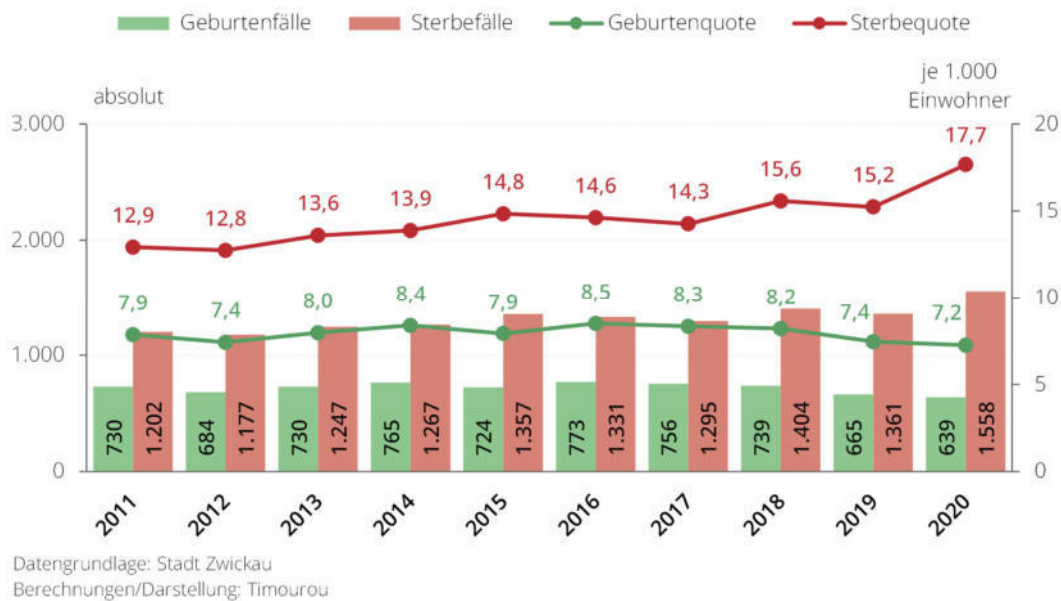
Im Zeitverlauf unterlag die Anzahl der Geburten einer leichten Wellenbewegung. Bis ungefähr 2018 konnte ein Anstieg der Geburtenfälle beobachtet werden und seitdem nimmt die Anzahl ab. Die jüngste Abnahme kann in einigen deutschen Gemeinden beobachtet werden. Sie geht auf einen Rückgang der Frauen im gebärfähigen Alter zurück und zusätzlich sinkt tendenziell auch die Geburtenquote³ wieder (► siehe Abbildung 4).

Gleichzeitig nahm die Anzahl der Sterbefälle im Zeitverlauf kontinuierlich zu und erreichte 2020 – sicherlich auch durch die Covid-19-Pandemie – mit fast 1.600 Personen einen Höchststand. Als Ergebnis dessen stieg auch die Sterbequote von 12,9 (2011) auf 17,7 (2020).

Der natürliche Saldo ist in den einzelnen Stadtteilen von Zwickau in Abhängigkeit von der Altersstruktur der dortigen Bevölkerung unterschiedlich ausgeprägt: In Gebieten mit einem höheren Anteil an Familien ist der natürliche Saldo günstiger, wobei inzwischen kein Stadtteil einen nennenswerten Geburtenüberschuss oder positiven natürlichen Saldo aufweist. Die Sterbequoten hingegen sind beispielsweise in Eckersbach E 1-E 4, Neuplanitz oder auch in Teilen des Stadtbezirks Mitte vergleichsweise hoch.

³ Die Geburtenquote berechnet sich aus der Anzahl der Geburten je 1.000 Einwohner.

ABB. 4 KOMponenten DER NATÜRLICHEN BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG 2011 BIS 2020



2.3 WANDERUNGSANALYSEN

Bei der Wanderungsanalyse wird zwischen der Binnenwanderung – also Umzüge innerhalb von Zwickau – und der Außenwanderung – also Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenze hinweg – unterschieden. Für die Einwohnerentwicklung sind die räumlichen Wanderungsbewegungen bedeutender als der natürliche Saldo. So gibt die Binnenwanderung wichtige Hinweise auf die bevorzugten Wohnlagen und Wohnstandorte, denn in der Regel wird – mit Ausnahme familiärer Gründe – mit einem innerstädtischen Umzug eine Wohnstandortverbesserung beziehungsweise -optimierung angestrebt. Mit der Außenwanderung können zum Beispiel die Wechselwirkungen zwischen der Stadt Zwickau und dem angrenzenden Landkreis analysiert werden oder aber auch die Konkurrenzsituation gegenüber anderen deutschen Kommunen. Auswertung und Interpretation von Wanderungsbewegungen sind äußerst vielschichtig und müssen in verschiedene Komponenten unterteilt werden. So drückt der Saldo zwar die Summe aus Zu- und Fortzügen aus, nicht jedoch das dahinterstehende Volumen. Ein ausgeglichener Saldo kann also sowohl das Ergebnis ganz geringer, als auch ganz starker Wanderungsbewegungen sein.

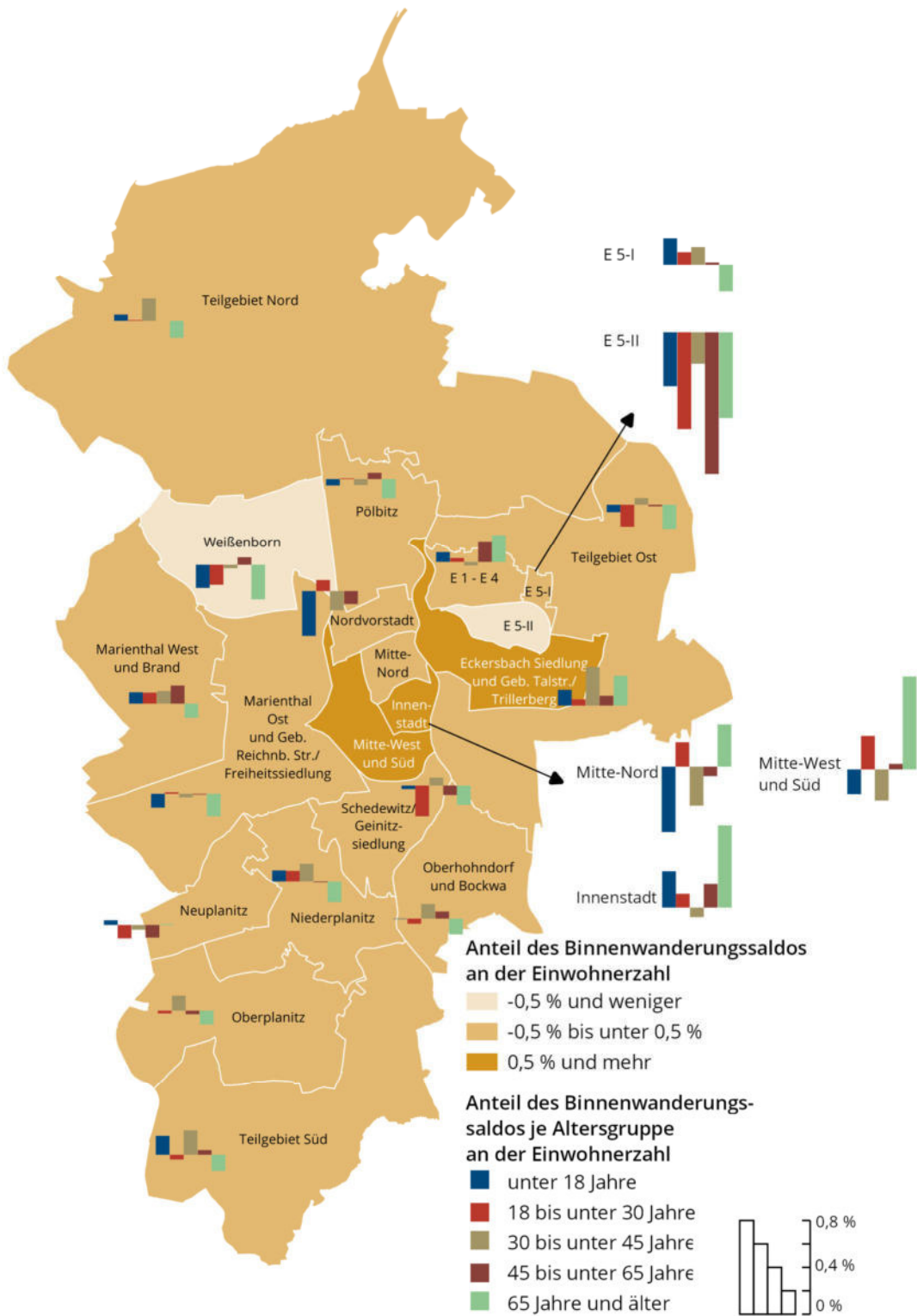
Die Umzugsquoten der **Binnenwanderung** lagen in den letzten Jahren in Zwickau bei rd. 6 %,

das heißt, ungefähr 6 % der Einwohner mit Hauptwohnsitz sind jährlich innerhalb der Stadt umgezogen. Überdurchschnittlich hoch lag diese Quote in zentraleren und stärker durch den Mietwohnungsmarkt geprägten Stadtteilen, also in allen Stadtteilen im Bezirk Mitte sowie in Pölbitz. Bezogen auf die Altersstruktur sind junge Erwachsene am mobilsten, während über 45-Jährige deutlich seltener umziehen.

Wie in Abbildung 5 dargestellt, konnten aufgrund der Umzüge innerhalb der Stadt von 2011 bis 2020 in drei Gebieten – darunter Mitte-West und Süd, Eckersbacher Siedlung und Gebiet Talstraße Trillerberg sowie der Innenstadt – nennenswerte Wanderungsgewinne erzielt werden. Somit trägt die Binnenwanderung in Teilen des Stadtbezirks Mitte zur positiven Einwohnerentwicklung bei (►siehe Abbildung 2).

Einen nennenswerten negativen Wanderungssaldo verzeichnen hingegen Eckersbach E 5-II und Weißenborn. Während dies in Weißenborn auf eine vergleichsweise geringe Anzahl an zu- und wegziehenden Personen zurückzuführen ist, konnte in Eckersbach E 5-II ein ausgesprochen hohes Zu- und Wegzugsvolumen beobachtet werden.

ABB. 5 DURCHSCHNITTLICHE BINNENWANDERUNG 2011 BIS 2020



Karten- und Datengrundlage: Stadt Zwickau
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Mit Blick auf den Zeitverlauf sind insbesondere zwei temporäre Effekte auffällig:

- In den Jahren 2016 und 2017 zogen deutlich mehr Personen um, was mit der innerstädtischen Verteilung von Geflüchteten zusammenhängen dürfte. Temporär führte dies insbesondere zu Binnenwanderungsgewinnen in Eckersbach E 5-II und Neuplanitz.
- 2020 nahm das Wanderungsvolumen spürbar ab, was mit der Covid-19-Pandemie zusammenhängen dürfte. Dabei handelte es sich weitestgehend um einen gesamtstädtischen Effekt.

Die Wanderungsgewinne beziehungsweise -verluste werden in den Stadtteilen jeweils von verschiedenen Altersgruppen getragen. So sind für Familien häufig die ländlich geprägten Stadtteile am Stadtrand sowie Marienthal West und Brand, die Innenstadt und Teile von Eckersbach attraktiv (►siehe Abbildung 5). Der Stadtbezirk Mitte profitiert besonders von der Seniorenwanderung, was vor allem mit den Angeboten an altersgerechten Wohnungen in den Pflegeeinrichtungen vor Ort zusammenhängen dürfte. Bei der Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen – welche am mobilsten ist – sind insbesondere die Stadtteile im Stadtbezirk Mitte bevorzugte Wohnstandorte. Aber auch Marienthal West und Brand sowie Niederplanitz können nennenswerte Gewinne generieren. Verluste hingegen sind in Eckersbach E 5-II, Weißenborn sowie Schwedewitz/Geinitzsiedlung auffällig.

Neben der Binnenwanderung stellt die **Außenwanderung** als zweite Komponente das Wanderungsgeschehen dar. Nach Angaben der Stadt verzeichnete Zwickau bezogen auf die Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz von 2011 bis 2019 einen positiven Wanderungssaldo, auch wenn 2012 mit leichten Wanderungsverlusten eine Ausnahme bildete.⁴ Analog

zur Binnenwanderung kommen auch bei der Außenwanderung zwei Aspekte zum Ausdruck:

- Aufgrund der Wanderung von Geflüchteten fielen 2015 die Außenwanderungsgewinne mit rd. 1.000 Personen vergleichsweise hoch aus.
- Mit der Covid-19-Pandemie nahm das Wanderungsvolumen 2020 vor allem aus dem Ausland deutlich ab und Zwickau verzeichnete erstmals wieder Außenwanderungsverluste in Höhe von rd. 150 Personen.

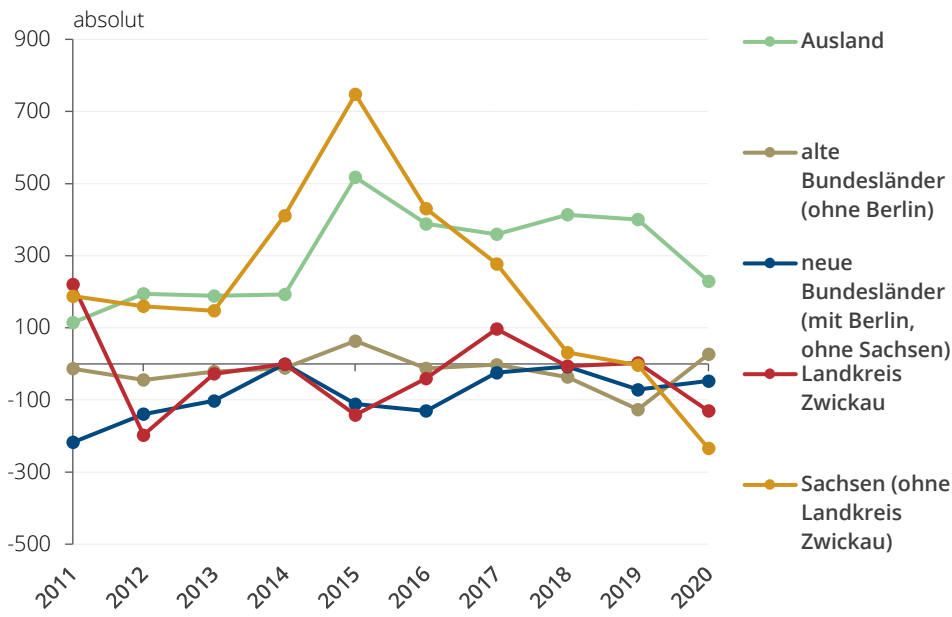
Mit Ausnahme des Jahres 2020 wirkte die Außenwanderung maßgeblich dem Schrumpfungsprozess entgegen. Ausschlaggebend dafür sind die Wanderungsgewinne gegenüber dem Ausland, während Zwickau an die anderen Gebiete inzwischen Einwohner verliert (►siehe Abbildung 6).

Auffällig ist, dass schon vor der Covid-19-Pandemie die Zuzüge aus dem übrigen Sachsen abnahmen, während die Wegzüge zunahmen. Als Folge dessen können keine nennenswerten Wanderungsgewinne mehr aus dem übrigen Sachsen verzeichnet werden. Dieser Prozess kann über alle Altersgruppen hinweg beobachtet werden.

Auch gegenüber den anderen drei Gebieten fällt der Wanderungssaldo niedrig aus, doch dahinter stehen jeweils unterschiedlich starke Wanderungsverflechtungen. Die Austauschbeziehungen zwischen Zwickau und den neuen Bundesländern (mit Berlin und ohne Sachsen) sowie dem fernerem Deutschland sind gering ausgeprägt. Dies hängt auch damit zusammen, dass im Vergleich zu den 1990er-Jahren die Abwanderung vor allem junger Personen in die alten Bundesländer keine nennenswerte Rolle mehr spielt.

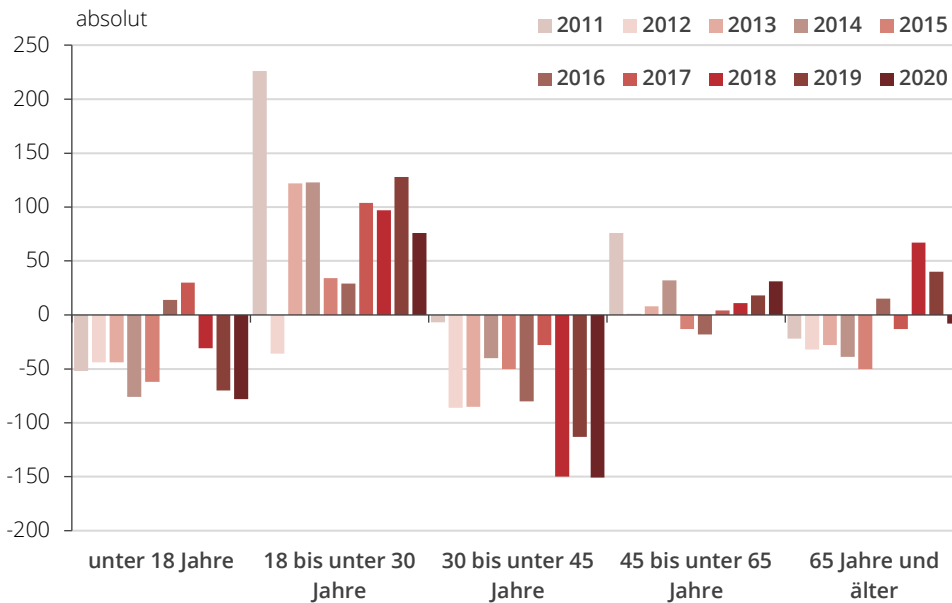
⁴ Im Vergleich dazu werden vom Statistischen Landesamt Freistaat Sachsen ausschließlich Einwohner mit Hauptwohnsitz betrachtet, wonach der Außenwanderungssaldo im Jahr 2015 erstmals seit 2011 positiv war (►siehe Kapitel A 1).

ABB. 6 AUßENWANDERUNGSSALDO NACH ZIEL- UND HERKUNFTSGEBIETEN 2011 BIS 2020



Datengrundlage: Stadt Zwickau
Darstellung: Timourou

ABB. 7 AUßENWANDERUNGSSALDO NACH ALTERSGRUPPEN GEGENÜBER DEM LANDKREIS ZWICKAU 2011 BIS 2020



Datengrundlage: Stadt Zwickau
Darstellung: Timourou

Im Gegensatz dazu sind die Austauschbeziehungen zum Landkreis Zwickau verhältnismäßig stark ausgeprägt, indem jährlich jeweils rd. 1.200 Personen aus dem Landkreis Zwickau in die Stadt ziehen oder andersherum.⁵ Ein Blick auf die Altersgruppen zeigt, dass Zwickau zunehmend Familien ans Umland verliert – erkennbar an den steigenden Wanderungsverlusten in den Altersgruppen der unter 18-Jährigen

sowie der 30- bis unter 45-Jährigen (►siehe Abbildung 7). Im Gegensatz dazu verzeichnet Zwickau inzwischen in allen anderen Altersgruppen Wanderungsgewinne, vor allem bei der Altersgruppe der mobilen 18- bis unter 30-Jährigen. Ein neues Phänomen sind die Wanderungsgewinne in der Gruppe der 65-Jährigen und älter, denn inzwischen ziehen mehr Senioren aus dem Landkreis Zwickau in die Stadt.

2.4 HAUSHALTSENTWICKLUNG

Für die Wohnungsnachfrage ausschlaggebend ist die Zahl und Struktur der Haushalte in Zwickau. Da Haushalte statistisch nicht erfasst werden, können Angaben darüber nur durch Befragungen (zum Beispiel Zensus 2011) oder durch Berechnungen (zum Beispiel auf Grundlage der Einwohnermeldedatei) erfolgen. Bei beiden Verfahren muss eine gewisse – methodisch bedingte – Fehlerbreite berücksichtigt werden.

Laut Zensus 2011 wohnten am 9. Mai 2011 in Zwickau insgesamt 48.922 Haushalte. Mehr als drei Viertel der Haushalte wohnen zur Miete (77 %). 1-Personen-Haushalte wohnen häufiger zur Miete als im selbstgenutzten Eigentum, denn Mieterhaushalte bilden zu fast 50 % alleine einen Haushalt und der Anteil liegt bei Eigentümerhaushalten deutlich niedriger (19 %). Weitaus häufiger werden zwischen 1949 bis 1990 errichtete Gebäude von Mietern bewohnt, während Häuser der Zwischenkriegszeit öfter im Besitz von selbstnutzenden Eigentümern liegen.

Mit dem Wohneigentum steigt auch in Zwickau der Wohnflächenkonsum, letztlich bewohnen Eigentümerhaushalte im Durchschnitt 96,6 m² und Mieterhaushalte 61,7 m². Da Alleinerziehende häufig Mieter sind, wohnen sie öfter in kleineren Wohnungen vor allem in zwischen 1949 und 1990 errichteten Gebäuden als beispielsweise Paare mit Kindern.

Nach Berechnungen der Stadt wohnten 2011 insgesamt 50.371 Haushalte in Zwickau.⁶ Seitdem verzeichnete Zwickau leichte Einwohnerverluste, aber die Anzahl der Haushalte ging im Vergleich dazu weniger stark zurück (►siehe Abbildung 8). Dieser Effekt ist auf eine zunehmende Haushaltsverkleinerung zurückzuführen, welche sich in der Zunahme an 1-Personen-Haushalten widerspiegelt. Bei einer gleichzeitigen Abnahme der 3-Personen-Haushalte sank letztlich auch die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Jahren von 2011 bis 2020 von 1,88 auf 1,84 Personen je Haushalt.

Kleinräumlich betrachtet, gingen gegenüber 2011 mit einem nennenswerten Anstieg der 1-Personen-Haushalte die Haushaltsgrößen in den Ortsteilen Mosel, Oberrothenbach, Hüttelsgrün, Schlunzig und Cainsdorf am stärksten zurück. Eine Ursache kann der Auszug von erwachsen gewordenen Kindern sein. Einen (leichten) Anstieg der Haushaltsgröße konnten hingegen die Stadtteile Innenstadt, Mitte-Süd, Hartmannsdorf, Crossen, Geb. Reichenbacher Str. und Pölbitz verzeichnen. Insbesondere in der Innenstadt und in Mitte-Süd dürfte der Anstieg auf eine Zunahme an Haushalten mit Kindern zurückzuführen sein.

In Abhängigkeit von der bereits beschriebenen Altersstruktur liegt die Haushaltsgröße tendenziell dort niedrig, wo viele junge Erwachsene

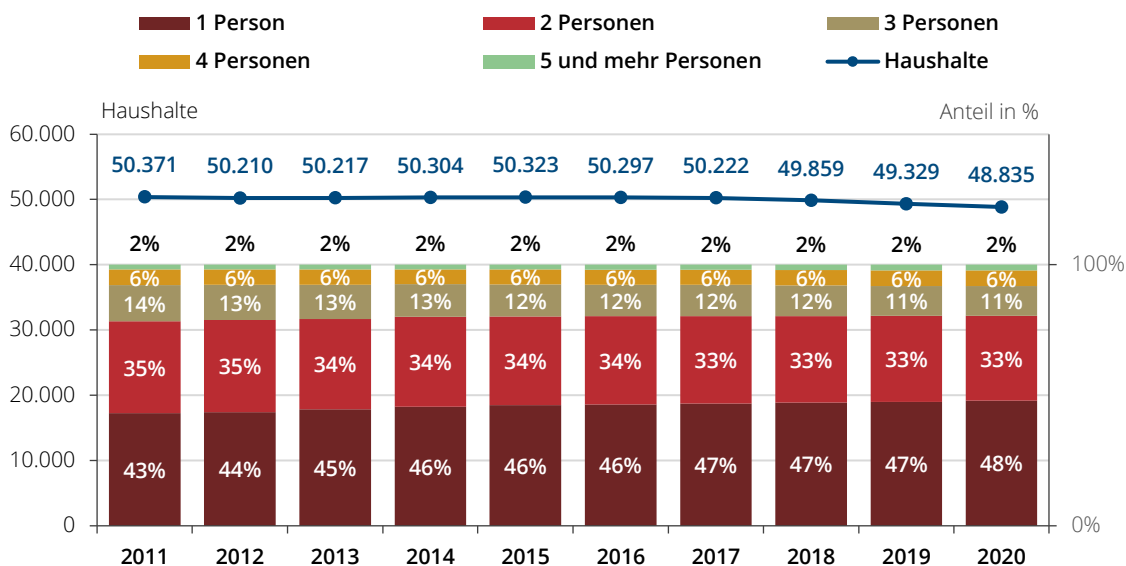
⁵ Im Vergleich dazu ziehen jährlich rd. 600 Personen aus dem Ausland zu und rd. 300 Personen ins Ausland weg.

⁶ Der Unterschied zu den Ergebnissen des Zensus resultiert aus einem unterschiedlichen Stichtag, einer leicht unterschiedlichen Ausgangszahl an Einwohnern und vor allem aus dem methodischen Problem, anhand der Einwohnermeldedatei nicht-eheliche Lebensgemeinschaften richtig zu identifizieren. Häufig wird der Partner als eigenständiger Haushalt geführt, sodass insgesamt die Zahlen der 1-Personen-Haushalte zu hoch und die der Mehr-Personen-Haushalte zu niedrig ausfallen.

oder/und Senioren wohnen. So wohnen beispielsweise in innenstadtnahen oder auch in großsiedlungsgeprägten Gebieten im Durchschnitt weniger Personen in einem Haushalt.

Demgegenüber sind erwartungsgemäß die Haushalte in familienreicheren oder/und eigentumsorientierten Stadtrandgebieten größer.

ABB. 8 ENTWICKLUNG DER HAUSHALTZAHL UND -STRUKTUR 2011 BIS 2020



Datengrundlage: Stadt Zwickau
Berechnungen/Darstellung: Timourou

2.5 SOZIOÖKONOMISCHE MERKMALE

Für die Nachfrage nach Wohnraum spielen auch die sozioökonomischen Merkmale der Bevölkerung beziehungsweise Haushalte eine wichtige Rolle. Dies wird im Folgenden anhand der vorliegenden Indikatoren zur Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt sowie zum Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II kurz dargestellt. Weitere Daten, etwa zum Einkommen, liegen auf kleinräumiger Ebene nicht vor; die Thematik der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII – Grundsicherung im Alter – wird in Kapitel C 3 „Wohnen im Alter“ thematisiert.

Die wirtschaftliche Stärke von Zwickau wurde bereits in Kapitel A 1 erläutert. Nach den starken Beschäftigungsrückgängen in Folge der wirtschaftlichen Transformation Anfang der 1990er-Jahre profitiert in den letzten Jahren auch Zwickau vom bundesweiten konjunkturellen Aufschwung. Lag die Arbeitslosenquote in Zwickau 2000 noch bei 18,5 %, so sank diese bis 2016 spürbar auf 6,8 %. Hohe Arbeitslosenquoten von über 10 % sind noch in den großsiedlungsgeprägten Stadtteilen sowie in Pölbitz zu

verzeichnen (▶ siehe Abbildung 9). Auch der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten ist in den letzten Jahren gesunken. 2016 waren insgesamt 4.693 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II gemeldet, was einem Anteil von 9 % an allen Haushalten entspricht; gegenüber 2011 ist dieser Anteil um 1,9 Prozentpunkte gesunken. Außer in der Innenstadt konnte im besagten Zeitraum überall eine Abnahme erreicht werden. Die räumliche Verteilung hoher Anteile von SGB II-Bezug deckt sich in etwa mit derjenigen der Arbeitslosenquote, sodass letztlich eine gewisse räumliche Konzentration entsteht (▶ siehe Abbildung 9).

Aktuellere Daten seit 2016 liegen auf kleinräumiger Ebene nicht vor. Gesamtstädtisch zeichnen sich seitdem folgende Entwicklungen ab:

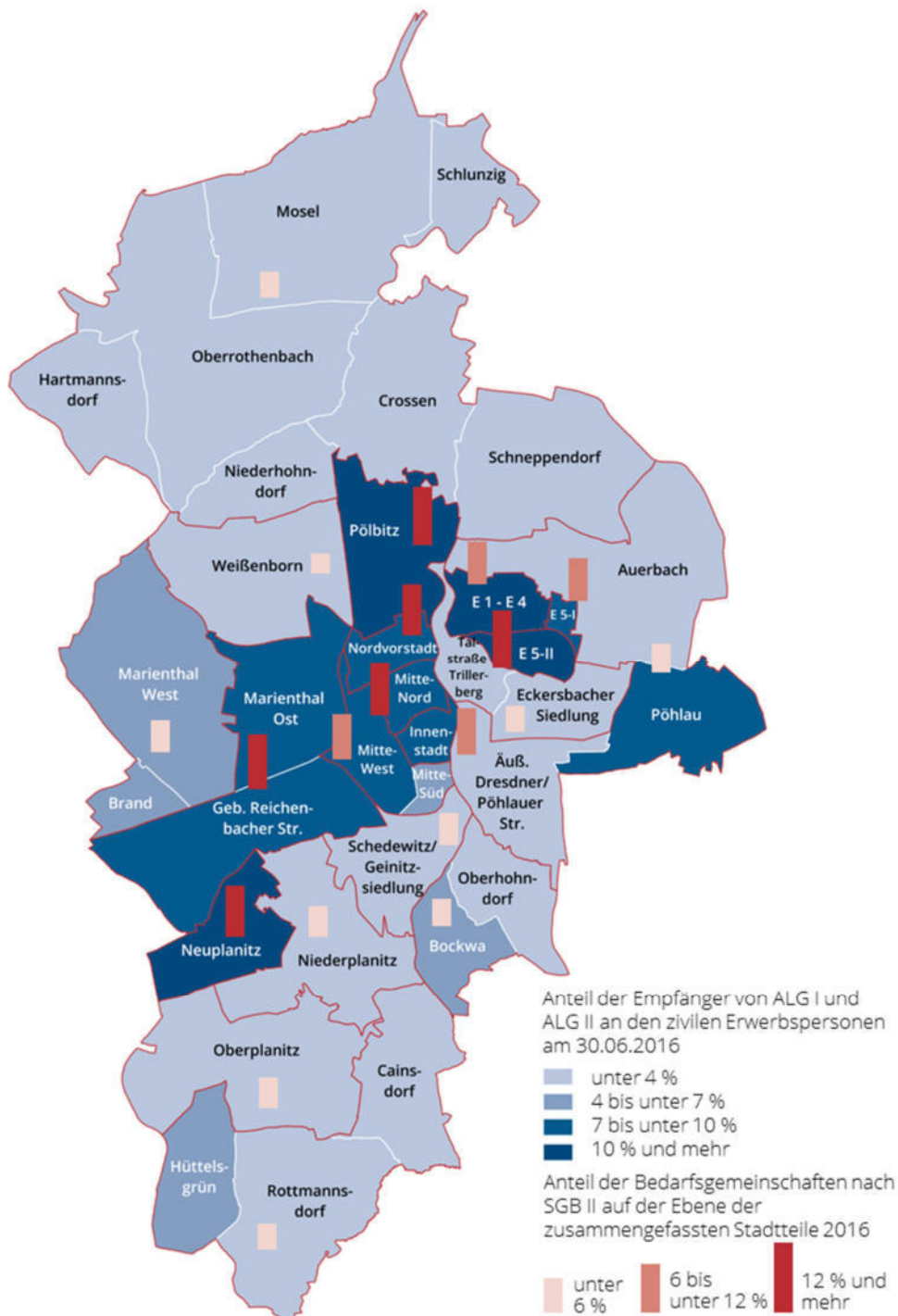
- Der Trend einer sinkenden Arbeitslosenquote hielt an und die Quote nahm bis 2019 um 2,1 Prozentpunkte ab. 2020 stieg die Quote um 0,6 Prozentpunkte leicht an, was

höchstwahrscheinlich mit der Covid-19-Pandemie zusammenhängt.

- Durchweg rückläufig ist die Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (-18 % von 2016 bis 2020).

Insgesamt hat sich die wirtschaftliche Situation verbessert, bekam – wahrscheinlich aufgrund der Covid-19-Pandemie – 2020 jedoch einen kleinen Dämpfer.

ABB. 9 ANTEIL DER EMPFÄNGER VON ALG I UND ALG II AN DEN ZIVILEN ERWERBSPERSONEN UND ANTEIL DER BEDARFSGEMEINSCHAFTEN NACH SGB II AN ALLEN HAUSHALTEN 2016



Karten- und Datengrundlage: Stadt Zwickau
Darstellung: Timourou

3 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSANGEBOTES

Im Folgenden wird das Wohnungsangebot in Zwickau in seiner Struktur und Entwicklung beschrieben.

Die Analyse stützt sich dabei hauptsächlich auf die Daten der amtlichen Statistik.

3.1 STRUKTUR UND ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Zwei wichtige Grundlagen für die Analyse des Wohnungsbestandes liefern die Ergebnisse und Bestandsfortschreibungen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ 2011) und der Statistischen Wohngebäudefdatei der Stadt Zwickau. Bestandsveränderungen durch Abrisse, Sanierungen oder Neubau werden statistisch erfasst, auf diese Weise wird der Bestand fortgeschrieben. Diese Erfassungsmethode birgt unterschiedliche statistische Risiken. Gelegentlich kommen durch Sanierungen ehemals leer stehende Wohnungen wieder auf den Markt, ohne statistisch erfasst zu werden, da bei Altbausanierungen nicht immer eine Genehmigung eingeholt wird. Im Zuge von Umbauten kann sich zudem die Zahl der Wohnungen je Gebäude verändern. Weitere Fehler können sich aus der nicht gemeldeten Umnutzung von Wohnungen in gewerblich genutzte Räume ergeben. Da die Zahl der Abrisse ebenfalls auf der Erfassung von Anträgen und Genehmigungen

beruht, ist nicht sichergestellt, dass alle Abrissgenehmigungen tatsächlich zum Abriss führen. Dies hat wiederum zur Folge, dass unter Umständen die Zahl der Abgänge nicht vollständig erfasst werden kann. Insgesamt führen diese Aspekte zu Ungenauigkeiten, sodass die Zahlen nicht als exakte Werte aufzufassen sind. Die grundsätzlichen Tendenzen bleiben davon aber unberührt.

Nach Angaben der Stadt Zwickau wurden 2020 insgesamt 56.653 Wohnungen registriert, was gegenüber 2013 einem Rückgang um 804 Wohnungen entspricht. Ein Blick auf die Teilmärkte zeigt jedoch durchaus Dynamiken, denn bei einer Bestandsausweitung durch den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern (► siehe Abbildung 3) wurden gleichzeitig Wohnungen in Mehrfamilienhäusern abgerissen. Letztlich ist der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand von 2013 bis 2020 von 17,6 % auf 18,4 % angestiegen.

MEHR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER UND KONstanTER WOHNUNGSLEERSTAND

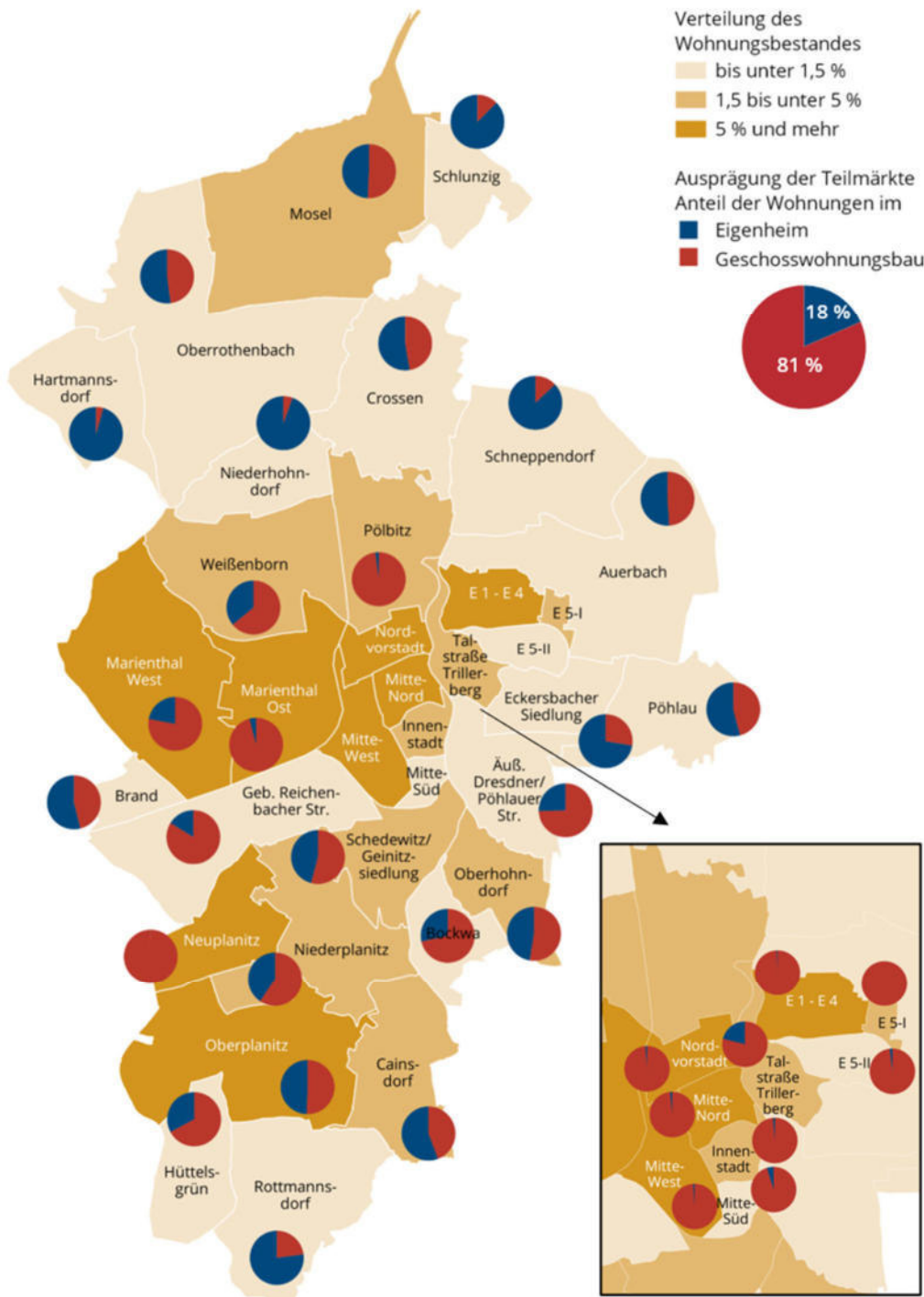
Die rückläufige Entwicklung der Einwohnerzahl seit 1990 hat sich in Zwickau auch auf das Wohnungsangebot ausgewirkt, sodass 2006 rd. 18,8 % der Wohnungen leer standen. Aufgrund zahlreicher Maßnahmen im Bestand, die sowohl den Abriss als auch die Instandsetzung und Sanierung betrafen, konnte der Leerstand deutlich reduziert werden, wobei er in den letzten Jahren mehr oder weniger konstant bei rd. 12 % lag.

Gleichzeitig ist die Zahl der Mietwohnungen gesunken während es durch Baumaßnahmen im Ein- und Zweifamilienhausbereich zu einer leichten Bestandsausweitung kam. Im Ergebnis der Bestandsentwicklungen ist Zwickau aktuell durch eine gleich hohe Bedeutung des Altbaus und des DDR-Wohnungsbestandes mit jeweils 42 % gekennzeichnet. Der Wohnungsmarkt von Zwickau insgesamt kann als entspannt bezeichnet werden.

Ein Blick auf die kleinräumige Struktur des Wohnungsbestandes zeigt die Relevanz der innerstädtischen Stadtteile, den großstädtisch geprägten Stadtteilen sowie Marienthal und Oberplanitz: Dort finden sich jeweils große Wohnungsbestände (▶ siehe Abbildung 1). Bezogen auf den Gebäudetyp ist der Großteil dieser Stadtteile durch den Geschosswohnungsbau geprägt und auch der städtische Durchschnitt liegt bei

81 % (2020). Beim Segment der Eigenheime spielen Oberplanitz mit über 1.500 Wohnungen, Niederplanitz (1.128) sowie Marienthal West (1.115) eine wichtige Rolle. Relativ gesehen liegen die Anteile der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den am Stadtrand gelegenen Stadtteilen am höchsten. dort reichen die Quoten von Mosel (49,2 %) bis Hartmannsdorf (95,7 %).

ABB. 1 WOHNUNGSBESTAND INSGESAMT UND NACH GEBÄUDETYP 2020



Karten- und Datengrundlage: Stadt Zwickau
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

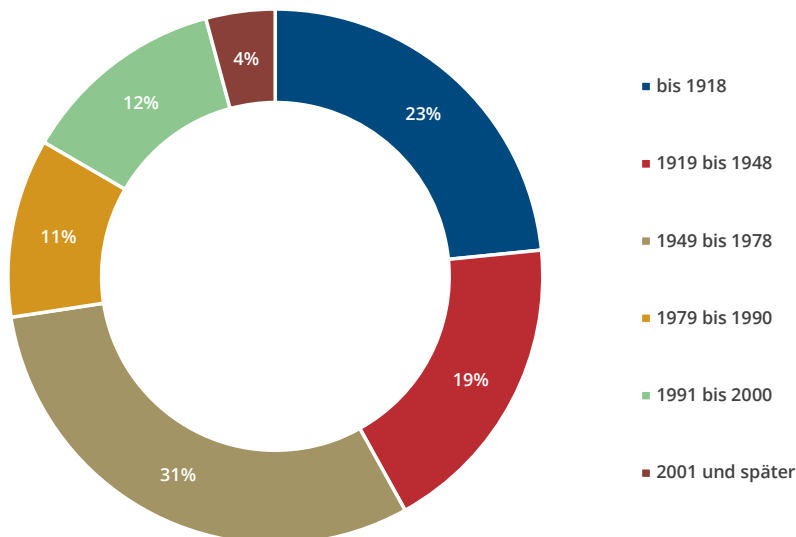
Interessant ist ein Vergleich von drei verschiedenen Zahlen aus der GWZ 2011: So befanden sich von allen rd. 55.000 Wohnungen in Wohngebäuden 23,8 % im Besitz von Wohnungseigentümergeinschaften (rd. 13.000 Wohnungen). Darüber hinaus handelte es sich in 20,2 % der Fälle um selbst genutzte Wohnungen (rd. 11.000 Wohnungen). Unter der Annahme, dass im Ein- und Zweifamilienhausbereich der Großteil der Wohnungen als selbst genutztes Eigentum bewohnt wird, wird schlussendlich der größte Teil an Wohnungen in Eigentumswohnungsanlagen als Mietwohnungen vermietet, sie stellen also eine Kapitalanlage dar.

Wird nur der Mietwohnungsmarkt betrachtet, so fällt in Zwickau die große Bedeutung der organisierten Wohnungswirtschaft auf: Mehr als ein Drittel der Mietwohnungen sind im Besitz der städtischen Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH (GGZ, rd. 7.000 Wohnungen), der Westsächsischen Wohn- und Baugenossenschaft eG (WeWoBau, rd. 4.800 Wohnungen) und der Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaft (ZWG, rd. 4.000 Wohnungen).¹ Weitere rd. 4.300 befinden sich im Eigentum privater Wohnungsunternehmen, darunter insbesondere kapitalanlageorientierte Unternehmen, bei denen es in den vergangenen Jahren

zahlreiche Weiterverkäufe gab. Schwerpunktmäßig besitzt die Wohnungswirtschaft Bestände der 1950er bis 1980er-Jahre, die räumlich vor allem in Eckersbach, Neuplanitz, Marienthal und zum Teil in der Innenstadt zu finden sind.

Eine Unterscheidung der Wohnungsangebote nach Baujahren ermöglicht Rückschlüsse auf das Stadtbild, die Bebauungsstruktur sowie die Wohnungsgrößen und die Bewohnerstruktur. Beispielsweise weisen Wohnungen der Zwischen- und Nachkriegszeit oftmals weniger Wohnfläche auf als Altbauwohnungen und können so unter anderem für alleinstehende Senioren attraktiver sein. Gleichzeitig kann die häufig kleinteilige und lockere Bebauung dieser Wohnsiedlungen die Wohnwünsche von jungen Familien ansprechen. Insgesamt ist für Zwickau ein ausgesprochen großer Bestand an Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1978 mit einem Wohnungsanteil von 31 % charakteristisch, (►siehe Abbildung 2), der vor allem in den Stadtteilen Marienthal, Eckersbach und Neuplanitz in industrieller Bauweise errichtet wurde. Dieser Wohnungsbau steht im Zusammenhang mit Arbeitskräftezuflüssen für den Bergbau und die Automobilproduktion, aber auch mit Zwangsumsiedlungen in der Nachkriegszeit.

ABB. 2 WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN NACH BAUJAHR



Datengrundlage: GWZ 2011, um Zu- und Abgänge ergänzt
 Berechnung/Darstellung: Timourou

¹ Laut Angaben auf der jeweiligen Homepage der Unternehmen (12/2021).

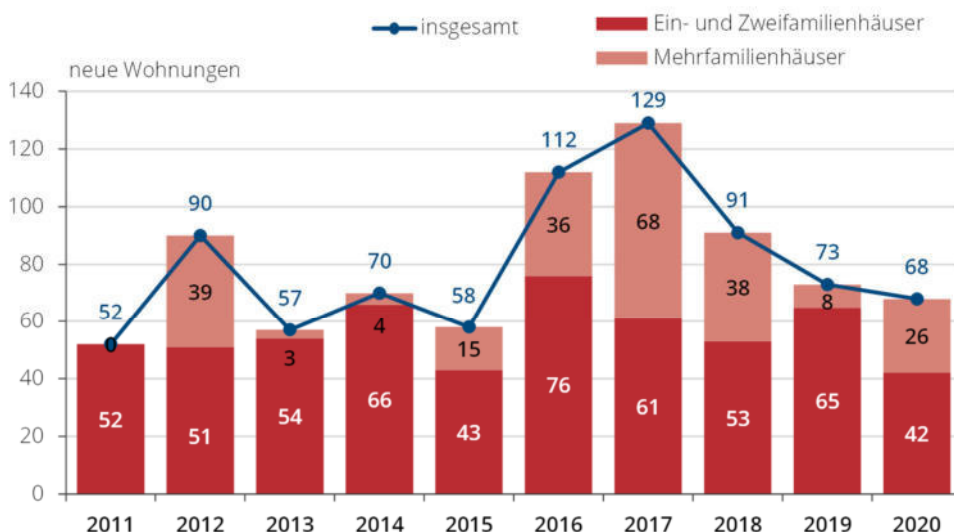
3.2 BAUFERTIGSTELLUNGEN

In Zwickau wurden nach Angaben des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen zwischen 2011 und 2020 insgesamt 800 Wohnungen in neuen Wohngebäuden (ohne Wohnheime) fertiggestellt, davon 563 Wohnungen beziehungsweise 70 % in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern (siehe Abbildung 3). Während der individuelle Wohnungsbau bei einem relativ konstanten Niveau von rd. 56 Wohnungen pro Jahr liegt, zeichnen sich beim Geschosswohnungsbau stärkere Schwankungen ab, die von einzelnen Bauprojekten abhängen. Pro Jahr wurden im Durchschnitt 24 Wohnungen in

Mehrfamilienhäusern fertiggestellt und überdurchschnittlich viele waren es in den Jahren von 2016 bis 2018.

Teilräumig betrachtet liegt der Neubauschwerpunkt in Zwickau in den Stadtteilen Oberplanitz, Gebiet Talstraße/Trillerberg, Marienthal West, Crossen und Cainsdorf. Mit Ausnahme vom Gebiet Talstraße/Trillerberg, wo in den Jahren von 2016 bis 2018 ein höheres Neubauvolumen beobachtet werden konnte, wird in allen Jahren seit 2011 in den aufgeführten Stadtteilen verhältnismäßig viel gebaut.

ABB. 3 ANZAHL DER BAUFERTIGSTELLUNGEN* 2011 BIS 2020



* ohne Baumaßnahmen im Bestand
 Datengrundlage: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen
 Darstellung: Timourou

3.3 WOHNUNGSLEERSTAND

Mit Einsetzen der Schrumpfungsphase nach der politischen Wende ist in Zwickau der Wohnungsleerstand angestiegen. Folglich war Zwickau nach Angaben des INSEK 2006 durch eine sehr hohe Leerstandsquote von 18,8 % gekennzeichnet (Stand 2005). Seitdem konnte die Leerstandsquote deutlich reduziert werden und den städtischen Berechnungen nach lag 2019

die Leerstandsquote bei 12,1 % (siehe Abbildung 6).² Diese Leerstandsreduzierung geht auf zahlreiche Maßnahmen zurück, wie bauliche Aufwertungen vor allem in Stadtumbaugebieten oder Rückbaumaßnahmen vor allem in Eckersbach E 5-II. Im Ergebnis sank in Eckersbach E 5-II die Leerstandsquote von 45,2 % im Jahr 2005 auf 22,4 % im Jahr 2011. Dieser Trend konnte

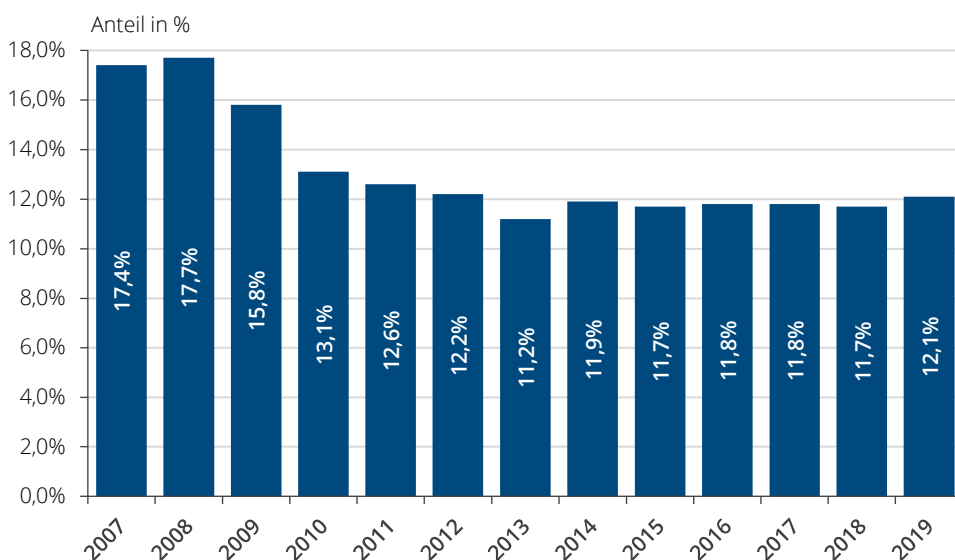
² Der Leerstand wird seitens der Stadt rein rechnerisch auf Basis der Wohnungsbestandszahlen und der Haushaltszahlen ermittelt. Bei der Fortschreibung entsteht eine Unschärfe, weshalb die ermittelten Leerstandszahlen nur eine ungefähre Größenordnung darstellen können.

fortgesetzt werden und 2019 lag die Leerstandsquote in Eckersbach insgesamt nach Berechnungen der Stadt Zwickau bei 11,3 %.

Im Rahmen der GWZ 2011 wurden – basierend auf einer Eigentümerbefragung – das Ausmaß und die Struktur des Leerstands einmalig erhoben. Ebenfalls für 2011 wurden von der Stadt Zwickau im Rahmen einer Wohnbedarfsrechnung die Leerstandsquoten ermittelt. Demnach standen von 58.062 Wohnungen 7.298 leer, was einer Leerstandsquote von 12,6 % entspricht. Im Vergleich dazu lag die Leerstandsquote laut

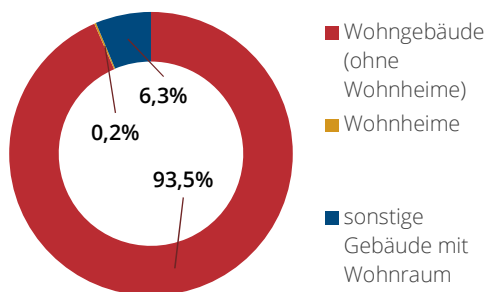
den Ergebnissen der GWZ 2011 bei 11,5 %. Werden die zahlreichen Unsicherheiten und Hindernisse bei der Leerstandserfassung berücksichtigt, ist die Abweichung um 1,1 Prozentpunkte als nicht nennenswert einzuschätzen.³ Darüber hinaus kann eine Ursache für abweichende Angaben zum Wohnungsleerstand an unterschiedlichen Bezugsebenen liegen. So standen laut der GWZ 2011 von den insgesamt 6.597 Wohnungsleerständen 93,5 % in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) leer (siehe Abbildung 7). Bezogen auf diese Bezugsgröße würde sich eine Leerstandsquote von 11,2 % ergeben.

ABB. 6 ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE IN ZWICKAU SEIT 2007



Datengrundlage: Stadt Zwickau (Wohnungsrückbau in Stadtumbaugebieten Fortschreibung 2021 - Anlage 1
Darstellung: Timourou

ABB. 7 WOHNUNGSLEERSTAND NACH GEBÄUDETYP 2011

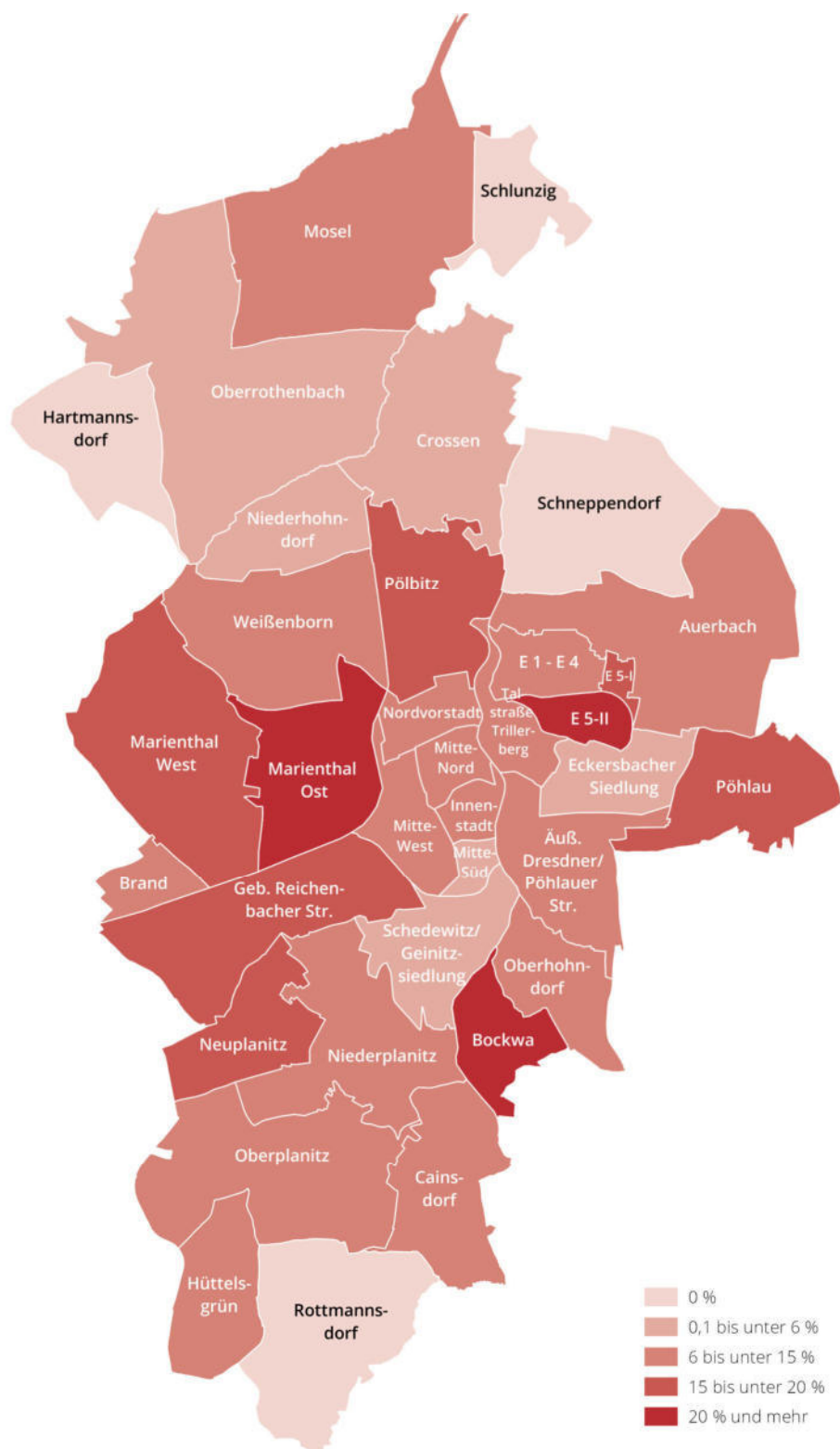


Datengrundlage: GWZ 2011
Darstellung: Timourou

Die von der Stadt Zwickau auf Stadtteilebene ermittelten Leerstandsquoten verdeutlichen die räumlichen Schwerpunkte (siehe Abbildung 8). Insgesamt wird ersichtlich, dass das Problem des Leerstands fast die ganze Stadt betrifft, denn in nur zehn von 35 Stadtteilen liegt die Leerstandsquote unter 6 %. Für Zwickau durchschnittliche Leerstandsquoten lassen sich sowohl in den ländlicher geprägten Stadtteilen wie Oberhohndorf oder Brand als auch in den zentral gelegenen Stadtteilen im Bezirk Mitte fest-

³ Absolut betrachtet weist die GWZ weniger Wohnungen und weniger Leerstand auf, was darauf schließen lässt, dass entweder mit der GWZ Totaleerstände nicht richtig erfasst wurden und /oder in der städtischen Statistik Gebäude geführt werden, die es nicht mehr gibt oder nicht mehr für Wohnzwecke genutzt werden.

ABB. 8 LEERSTANDSQUOTEN AUF STADTTEILEBENE 2011



Datengrundlage: Stadt Zwickau, Wohnbedarfsrechnung 2012
Darstellung: Timourou

stellen. Erwartungsgemäß weisen trotz begonnener Stadtumbaumaßnahmen die großsiedlungsgeprägten Gebiete wie Eckersbach E 5-II oder auch Neuplanitz hohe Leerstandsquoten auf. Auffällig sind zudem Marienthal Ost – dort stehen vor allem Wohnungen im Altbausegment leer – und Bockwa mit über 20 % Leerstand. Da Bockwa jedoch sehr klein ist, geht es dort nur um 40 leer stehende Wohnungen.

Die gesamtstädtischen Ergebnisse der GWZ 2011 verdeutlichen, dass vom Leerstand schwerpunktmäßig Geschosswohnungen, Altbauwohnungen und industrielle Geschosswohnungen betroffen sind: Fast alle leer stehenden Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern (94 %), die Leerstandsquote liegt dort bei rd. 13 %, während Ein- und Zweifamilienhäuser

nur zu 4 % leer stehen. Zudem stehen Altbauwohnungen und Wohnungen der Baujahre 1949 bis 1990 zu rd. 14 % leer. Darüber hinaus verteilen sich die leer stehenden Wohnungen allein zu 36 % auf Bestände der Baualtersklasse 1949 bis 1978, womit die Nachkriegsbestände und die zu Beginn des industriellen Geschosswohnungsbaus errichteten Wohnungen nicht nur hohe Leerstandsquoten aufweisen, sondern auch einen hohen Mengeneffekt einnehmen. Auch wenn absolut betrachtet die Leerstände zurückgegangen sind, ist der Anteil leer stehender Altbauwohnungen auf fast 30 % gestiegen, da der Rückbau vor allem in den Großwohnsiedlungen stattgefunden hat. Die Altbauten sind damit weiterhin ein Leerstandsschwerpunkt.

4 KAUF- UND MIETPREISE SOWIE WOHNUNGSMARKTSEGMENTE

Durch das Wechselspiel aus Wohnungsnachfrage und Wohnraumangebot bilden sich die Kauf- und Mietpreise heraus. Diese sind ebenso wie die Nachfrage und das Angebot selbst meist nicht statisch, sondern reagieren in unterschiedlichem Ausmaß und in verschiedene Richtungen auf die jeweiligen Prozesse. Wie hoch die Preisniveaus sind und welche Entwicklungen für Zwickau charakteristisch sind, ist Gegenstand dieses Kapitels. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich derzeit das Geschehen am anlageorientierten Immobilienmarkt vom nachfrageorientierten Wohnungsmarkt entkoppelt.

Quantitative Aussagen sind aufgrund der teilweise fehlenden Datenlage nicht immer möglich. Für die Bearbeitung werden verschiedene Datenquellen herangezogen: Die seit 2015 aller zwei Jahre erscheinenden Grundstücksmarktberichte für den Landkreis Zwickau vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte, die Mietspiegel von 2012, 2017 und 2021 der Stadt Zwickau sowie eigene Auswertungen eines Datensatzes von Angebotsmieten für den Zeitraum von 2013 bis 2020.

4.1 KAUFPREISE

In vergangenen Jahren wurde der Immobilienmarkt von Zwickau vor allem durch den Eigenheimsektor geprägt als bevorzugte Wohnform der Selbstnutzung. Der Mehrfamilienhausmarkt

ist hingegen vor allem ein Kapitalanlegermarkt. Die Strukturen und Preisentwicklungen dieser beiden Teilmärkte werden im Folgenden analysiert.

ZWICKAU – EIN MÄßIG AUSDIFFERENZIIERTER WOHNUNGSMARKT

Der Bereich der Einfamilienhäuser kann in zwei Marktsegmente unterteilt werden, wobei das untere mit einem Anteil von 60 % das deutlich größere ist. Im Gegensatz zum oberen Marktsegment steht es mit dem preislich günstigeren Umland in starker Konkurrenz. Bestandsgebäude spielen im Zwickauer Einfamilienhausmarkt eine vergleichsweise große Rolle.

Mehrfamilienhäuser werden auf einem relativ konstanten Niveau erworben, saniert und vor allem vermietet. Die deutschlandweiten Entwicklungen am Finanzmarkt führen jedoch auch in Zwickau zu einem spürbaren Anstieg der Kaufpreise im Bereich der Geschosswohnungen.

Auch wenn Angebotsmieten nur einen Teil des Zwickauer Wohnungsmarktes abbilden und insbesondere Wohnungsangebote der Genossenschaften und der kommunalen GGZ unterrepräsentiert sind, können typische Mietpreisstrukturen ermittelt werden. So lässt sich der Mietwohnungsmarkt in drei Marktsegmente unterteilen, die allerdings nur eine mäßige preisliche Differenzierung und sogar Überschneidungen aufweisen. Insbesondere in den Massensegmenten der 2- und 3-Raum-Wohnungen sind die preislichen Unterschiede stärker in der Ausstattung als in der Wohnlagenqualität begründet.

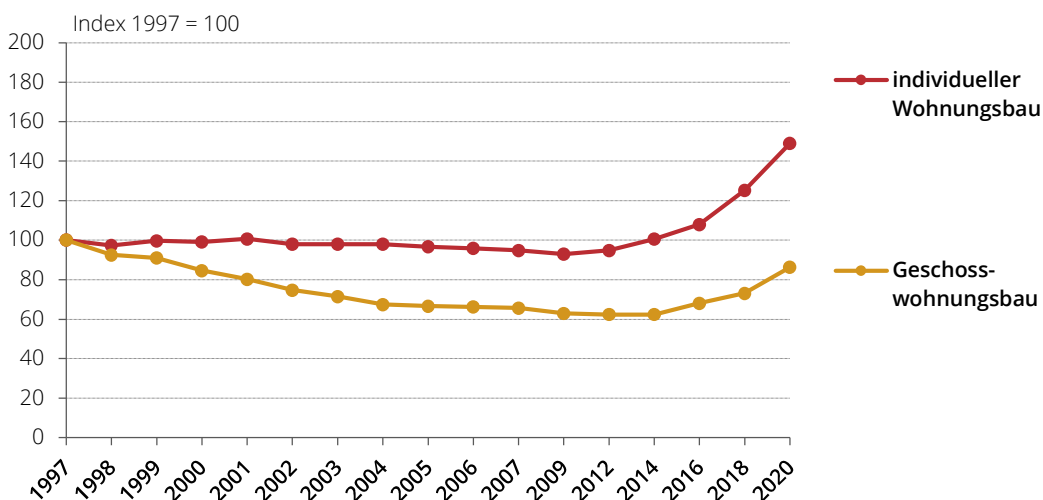
4.1.1 MEHRFAMILIENHÄUSER ALS KAPITALANLAGE UND EIGENTUMSWOHNUNGEN

Für den Zwickauer Immobilienmarkt sind zwei zentrale preisbildende Aspekte relevant: Der ausgeprägte Wohnungsüberhang und die seit der politischen Wende rückläufige Einwohnerentwicklung. Demzufolge niedrig sind die Neubauquoten im Bereich der Mehrfamilienhäuser (►siehe Bautätigkeit in Kapitel A 3). In den Jahren 2013 bis 2020 wurden im Landkreis Zwickau im Schnitt pro Jahr 46 **unbebaute Grundstücke** für den Geschosswohnungsbau veräußert und vermutlich fanden diese Transaktionen größtenteils in der Stadt Zwickau statt. Dort lagen die Bodenrichtwerte 2020 für erschließungsbeitragsfreies baureifes Land für den Geschosswohnungsbau in Wohngebieten zwischen 90 und 180 €/m². In den Großsiedlungen reicht die Spanne von 50 bis 70 €/m², wobei diesen Werten relativ geringe Fallzahlen zugrunde liegen. Günstiger sind – mit Ausnahme der Innenstadt – Wohngebäude in Mischgebieten. Der geringe Stellenwert des Geschosswohnungsneubaus in Zwickau spiegelt sich zudem in einer rückläufigen Preisentwicklung wider. Dass jedoch der Immobilienmarkt für Kapitalanleger zunehmend an Bedeutung gewinnt, verdeutlicht der inzwischen stark steigende Bodenpreisindex des Gutachterausschusses, der aber die Werte der 1990er-Jahre noch nicht wieder erreicht hat (►siehe Abbildung 1).

Neben dem Bauland wurden vom Gutachterausschuss die **Erst- und Wiederverkäufe von Mehrfamilienhäusern** ausgewertet. 2019 und 2020 wurden in der Stadt Zwickau 113 auswertbare Kauffälle registriert. Die Anzahl der Kauffälle blieb in den letzten Jahren relativ konstant, nur Gebäude mit mehr als 10 Wohnungen wurden in den beiden Jahren deutlich seltener ver- und gekauft. Mit 98 % aller Fälle lag der Schwerpunkt nach wie vor auf dem Altbau (Baujahr bis 1945), welcher bevorzugt im (teil-)sanierten Zustand gekauft wurde. Je nach Gebäudegröße kostete der teilsanierte Altbau mit durchschnittlich 557 bis 641 €/m² (mit Bodenwertanteil inkl. Außenanlage) weniger als der sanierte Altbau mit durchschnittlich 916 bis 1.030 €/m². Der sanierte Altbau hat im Zeitverlauf quantitativ an Bedeutung gewonnen. Sowohl der teilsanierte als auch der sanierte Altbau verzeichneten gegenüber 2015 und 2016 einen Preisanstieg um ca. 20 %.

Vorrangig von Privatpersonen wurden 2019 und 2020 in Zwickau insgesamt 458 **Eigentumswohnungen** in Mehrfamilienhäusern gekauft. Erstverkäufe spielten dabei in den letzten vier Jahren mit fast 10 verkauften Wohnungen pro Jahr weiterhin keine nennenswerte Rolle. Entsprechend stellen die erzielten Kaufpreise nicht-repräsentative Einzelfälle dar.

ABB. 1 BODENPREISINDEX IN DER STADT ZWICKAU



Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis Zwickau
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Wesentlich relevanter sind mit 440 Veräußerungen die Weiterverkäufe, auch wenn deren Zahl in den letzten Jahren zurückgegangen ist. Ungefähr von 2011 bis 2017 lag das Preisniveau der Eigentumswohnungen relativ konstant bei ca. 670 €/m². Seitdem ist ein deutlicher Anstieg erkennbar und im Jahr 2020 kostete die Wohnung im Durchschnitt bereits 1.031 €/m². Gut die Hälfte der Weiterverkäufe umfasst weiterhin Altbauten bis 1918, wobei deren Kaufpreise leicht unter dem Durchschnitt liegen. Zweitgrößte Gruppe sind die Neubauten nach 1990. Innerhalb Zwickaus liegt der Schwerpunkt der Weiterverkäufe in der Kernstadt, gefolgt von Marienthal und Pölbitz, wobei in Pölbitz die Preise um ca. ein Viertel unterm Durchschnitt von Zwickau liegen. Des Weiteren lässt sich mit steigender Wohnfläche ein Preisanstieg erkennen, was möglicherweise mit der Präferenz der Nachfrager nach größeren Wohnungen in Zusammenhang steht.

Insgesamt zeigt sich für den Zwickauer Wohnungsmarkt die Tendenz, dass bevorzugt ganze Häuser (bis 10 Wohnungen) gekauft, saniert und anschließend vermietet werden, während der Verkauf als Eigentumswohnung eine immer kleinere Rolle spielt.

4.1.2 EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser steht die Stadt Zwickau in direkter Konkurrenz zum Umland. Von Nachteil sind die begrenzten Flächenangebote in der Stadt, während das Umland über mehr Flächen verfügt. Im gesamten Landkreis wurden zwischen 2013 und 2020 im Schnitt pro Jahr 314 **unbebaute Grundstücke** für den individuellen Wohnungsbau veräußert. Das unterschiedliche Ausmaß der Kapazitäten in den Gemeinden des Landkreises beeinflusst letztlich auch die Bodenrichtwerte: Neu erschlossene Gebiete für den individuellen Wohnungsbau kosteten 2020 in Städten mit über 50.000 Einwohnern durchschnittlich

Kapitalmarkt statt Wohnungsmarkt

Bundesweit lässt sich derzeit beobachten, dass die Immobilieninvestitionen zunehmen und die Preise steigen. Dies gilt abgeschwächt auch für Zwickau. In den entspannten Wohnungsmärkten erfolgen die Investitionen überwiegend kapitalmarktorientiert und nicht nachfrageorientiert, das heißt gebaut wird nicht, weil es so viele Mieter, sondern so viele Käufer gibt. Wesentliche Ursache ist die weiter anhaltende Niedrig-Zins-Politik, weswegen sehr viel Anlagekapital in den Immobilienmarkt strömt in Erwartung höherer Renditen. Für Bauträger kommt es dabei auf kurzfristige Verkaufsrenditen an, nicht auf nachhaltige Vermietung. Dies kann über kurz oder lang zu Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt führen. Somit ist nicht jedes Wohnungsbauinvestment für den Wohnungsmarkt sinnvoll. Neue Geschosswohnungen sollten daher nur an Standorten mit guter Wohnlagenqualität und langfristiger Vermietungsperspektive entstehen. Dieser Maßstab sollte auch bei der Bewertung aktueller angedachter Neubauten angewendet werden.

100 €/m² und die Spanne reichte von 65 bis 175 €/m². In Städten und Gemeinden mit weniger als 18.000 Einwohnern lagen die Preise bei durchschnittlich 52 €/m² und die Spanne betrug dort 29 bis 120 €/m². Ausschlaggebend für das Gefälle sind vor allem die preisbildenden Faktoren Zentralität und Verfügbarkeit. Zudem sind von 1997 bis ungefähr 2009/2010 die Bodenpreise in der Stadt Zwickau gesunken und als Reaktion auf das knapper werdende Angebot steigen seitdem die Preise (►siehe Abbildung 1).¹

Zwar liegen die Bodenpreise im Landkreis Zwickau auf einem niedrigeren Niveau, doch in

¹ „Aus der Gegenüberstellung der Kauffälle für baureifes Land des individuellen Wohnungsbaus zu den Bodenrichtwerten mit dem Stichtag 31.12.2012, ergab sich eine leicht steigende Tendenz [für den Landkreis Zwickau]. Vor allem in der Stadt Zwickau sind aufgrund dessen, dass viele Neubaustandorte bereits voll belegt und nur noch wenige Bauplätze frei verfügbar sind, die Preise um 18 % gestiegen.“ Siehe Grundstücksmarktbericht 2015, Seite 39f.

den letzten Jahren konnte dort ein ähnlich starker Anstieg beobachtet werden.² Allgemein wird jedoch im Landkreis Zwickau der Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser von den **Bestandsimmobilien** dominiert: So standen 2019 und 2020 zusammen 515 Baufertigstellungen von Eigenheimen insgesamt 1.101 Kauffällen gegenüber, was die unverändert hohe Bedeutung des Bestandsmarktes verdeutlicht. Mehr als die Hälfte dieser Gebäude wurde vor 1945 errichtet und unabhängig von der Art des Eigenheimes – frei stehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus oder frei stehendes Zweifamilienhaus – wurden vorrangig teilsanierte Gebäude gekauft. Die restlichen Transaktionen verteilten sich mit einem Anteil von ungefähr 20 % fast gleichermaßen auf Bestände der Baujahre 1946 bis 1990 und nach 1990. Bei der Hälfte der Verkäufe handelt es sich um frei stehende Einfamilienhäuser, knapp 20 % sind Doppelhaushälften.

Dies verdeutlicht zum einen die Angebotsstruktur und zum anderen aber auch eine entsprechende Akzeptanz verdichteter Bauformen.

Ein bis 1945 errichtetes, teilsaniertes und frei stehendes Einfamilienhaus kostete durchschnittlich 125.941 €, verfügte über 750 m² Grundstücksgröße und 136 m² Wohnfläche; der Quadratmeterpreis inklusive Boden dafür lag bei 945 €. In Abhängigkeit vom Sanierungsgrad – unsaniert oder vollsaniert – wurde entweder die Hälfte oder fast das Doppelte davon bezahlt. Mit Blick auf das knappe Bauland in der Stadt Zwickau stellen die Bestandsimmobilien eine wichtige Alternative dar, um die Wohnwünsche eigenheimorientierter Nachfrager bedienen zu können. Teilsanierte Gebäude sind dabei nicht nur günstiger als vollsanierte, sondern bieten darüber hinaus mehr individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

4.2 MARKTSEGMENTE IM EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSBEREICH

Auf Basis der Auswertungen der Grundstücksmarktberichte sowie der Bodenrichtwerte können Marktsegmente im Eigenheimbereich gebildet werden. Unter einem Marktsegment wird ein Teil des Wohnungsmarktes verstanden, welcher durch vergleichbare Angebotsstrukturen geprägt ist. Gebildet wird solch ein Marktsegment im Wesentlichen aus der Kombination folgender Faktoren:

- Kaufpreis
- Wohnlage/Wohnumfeld
- Bautyp (Baualter, Bauweise und Wohnungsgröße)
- Ausstattung/Zustand

Für nicht alle Faktoren stehen für den Zwickauer Eigentümermarkt Daten zur Verfügung, weshalb Erfahrungen und Einschätzungen von Begehungen vor Ort und aus anderen Gemeinden in die Segmentbildung miteinfließen. Im Ergebnis spiegelt ein Marktsegment nicht nur das Angebot wider, sondern zeigt gleichzeitig auch die Bedürfnisse der Nachfrager auf. Damit zu-

künftig ausreichend Flächen für unterschiedliche Nachfragegruppen in der Stadt Zwickau bereitstehen, bedarf es zuvor der Bildung von Marktsegmenten. Insgesamt lassen sich für Zwickau zwei Marktsegmente im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ableiten: das untere und das obere Marktsegment.

Sowohl ein Großteil der Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau als auch der Bestandsgebäude im Eigenheimsektor können in Zwickau dem **unteren Marktsegment** zugeordnet werden. Flächen für den Neubau werden derzeit im Wesentlichen als Ergänzungsflächen in den Ortschaften zur Verfügung gestellt, zum Beispiel am Siedlungsrand von Crossen, Neuplanitz, Oberplanitz oder Cainsdorf. Die Grundstückspreise reichen größtenteils bis ungefähr 80 €/m² (Stand: 2020) und die Wohnlagen werden als durchschnittlich bewertet. Laut Angaben des Gutachterausschusses liegt der Schwerpunkt bei den Transaktionen von Bestandsgebäuden wiederum im teilsanierten Bereich und die Ausstattung sowie der Zustand werden als mittel bis gut bewertet.

² Laut Gutachterausschuss nahmen von 2007 bis 2020 die Kaufpreise von unbebauten Grundstücken für den Eigenheimbau im Landkreis Zwickau um 53 % und in der Stadt Zwickau um 54 % zu.

Das **obere Marktsegment** ist in Zwickau nicht sehr stark ausgeprägt. Es ist guten Wohnlagen zuzuordnen, die entweder in zentraleren Lagen oder in gewachsenen Wohngebieten lokalisiert sind, etwa am Rand der Innenstadt, in der Nordvorstadt oder aber auch in Weißenborn. Die Grundstückspreise liegen größtenteils bei 100 €/m² und reichen bis 175 €/m² (Stand: 2020). Potenzial wird darüber hinaus in Randlagen mit einem guten Ausblick auf das Vogtland oder Erzgebirge gesehen. Im Bereich der Bestandsimmobilien gelten gleiche Ansprüche an die Wohnlage. In dieses Marktsegment fallen vorrangig vollsanierte Altbauten mit guter bis sehr guter Ausstattung.

Eine Besonderheit des Zwickauer Wohnungsmarktes bilden die verstädterten Stadtteile wie

Marienthal West oder Oberplanitz. Diese können meist dem oberen Marktsegment zugeordnet werden, nur ein geringer Teil vor allem an den Hauptverkehrsstraßen auch dem unteren Marktsegment. Trotz der relativen Stadtrandlage unterscheiden sich die gewachsenen Einfamilienhaussiedlungen mit guter Lage von den typischen Dorfgebieten mit dem Flair des ländlichen Wohnens; sie bilden somit vorrangig für Nachfrager des oberen Marktsegmentes eine Alternative zum Wohnen in zentralen Lagen.

Anhand der Grundstücksgeschäfte und Käufe von Bestandsimmobilien der vergangenen Jahre fallen ungefähr 60 % der Angebote dem unteren und ca. 40 % dem oberen Marktsegment zu.

4.3 MIETPREISE

Etwas mehr als drei Viertel der Zwickauer Haushalte wohnen zur Miete. Im Hinblick auf die Mietpreise werden meist Mietpreisübersichten, -indexe oder -rankings herangezogen, die auf Werte unterschiedlichster Datenbanken zurückgreifen und für ein und dieselbe Stadt unterschiedliche Ergebnisse zeitigen. Dies liegt zum einen an den unterschiedlichen Quellen und zum anderen an unterschiedlichen Mietpreisbegriffen, die jeweils etwas anderes darstellen. Zu nennen sind Bestandsmieten, Neuvertragsmieten, ortsübliche Vergleichsmieten und Angebotsmieten (►siehe Kasten Unterschiedliche Mietpreisbegriffe).

Über das Preisniveau der nicht angepassten **Bestandsmieten** liegen für die Stadt Zwickau derzeit keine Informationen vor.³ Einen Anhaltspunkt für die Einordnung des Zwickauer Mietpreisniveaus zumindest im innerdeutschen Vergleich liefern die sogenannten Mietenstufen, die eine Berechnungsgrundlage für das Wohngeld bilden und aus verschiedenen Wohnungsmarktindikatoren berechnet werden.⁴ Die Mietenstufe

der Stadt Zwickau beträgt 2 (Stand Januar 2020). Im Vergleich untereinander bedeutet die Stufe 1 ein niedriges und die Stufe 7 ein hohes Mietpreisniveau. Die Städte Werdau, Schneeberg oder auch Meerane weisen beispielsweise die Mietenstufe 1 und somit ein günstigeres Mietpreisniveau zur Stadt Zwickau auf.

Nach den Ergebnissen des Mietspiegels 2021 werden mit durchschnittlich 4,48 €/m² die geringsten Mieten immer noch in Beständen des industriellen Geschosswohnungsbaus bezahlt; im Vergleich zu 2012 stieg die Miethöhe dort um rd. 0,60 €/m² nur leicht an. Im Gegensatz dazu erhöhten sich die Spielräume nach oben, indem für Wohnungen der besten Ausstattungsklasse im Neubau bis zu 8,62 €/m² gezahlt werden und mit wohnwerterhöhenden Merkmalen sogar bis zu 9,00 €/m². Spürbare Mietpreisanstiege können insbesondere bei kleineren Altbauwohnungen mit guter Ausstattung beobachtet werden. Sie kosten im Vergleich zu 2012 inzwischen rd. 0,80 bis 2,00 €/m² mehr.

³ Für die Analyse der Bestandsmieten werden in der Regel entweder Befragungen durchgeführt oder der Fokus liegt oftmals auf den jeweiligen Wohnungsunternehmen als große Anbieter mit guter Datenlage.

⁴ Mit der Wohngeldreform 2020 wurden unter anderem die Mietenstufen für die Gemeinden und Kreise aktualisiert sowie eine neue Mietenstufe 7, um höhere Mieten in einigen Gemeinden berücksichtigen zu können, eingeführt.

Entsprechend den Erfahrungen aus anderen Kommunen ist das Preisniveau der Bestandsmieten im Vergleich zu den anderen Mietwerten am niedrigsten, gefolgt von den **ortsüblichen Vergleichsmieten**. Diese können den letzten Mietspiegeln der Stadt Zwickau von 2012, 2017 und 2021 entnommen werden.⁵ Demnach haben sich Mittelwerte der ortsüblichen Vergleichsmieten seit 2012 ausdifferenziert. So reichten 2012 die Mittelwerte von ca. 4,00 €/m² bis 5,00 €/m²: Am günstigsten lagen die Mieten in Beständen des industriellen Geschosswohnungsbaus (1970 bis 1990) mit mittlerer Ausstattung und Wohnlage sowie einer Wohnfläche von 60 bis unter 95 m². Ein Unterschied bis zu 1 €/m² entstand durch eine gute Ausstattung und Wohnlage, sodass 2012 Wohnungen der Baujahre 1970 bis 1990 in der Größe von 60 bis

unter 75 m² im Durchschnitt 4,86 €/m² kosteten. Wiederum am höchsten lagen die Mietpreise in Beständen der Nachkriegszeit (4,90 €/m²) und in kleineren Altbauwohnungen und Zwischenkriegsbeständen (4,70 €/m²), wenn die Ausstattung und Wohnlage als gut bewertet wurde.

Der größte Hebel in der Anpassung von Mietpreisen liegt in der **Neuvermietung**, sodass die Neuvertragsmieten in der Regel spürbar höher liegen können als die Bestandsmieten. Oftmals sind die höheren Mieten mit einer Ausstattungsverbesserung verbunden. Dieser Effekt beziehungsweise der Unterschied kann im Fall von Zwickau aufgrund der fehlenden Datenlage nicht quantifiziert werden.

UNTERSCHIEDLICHE MIETPREISBEGRIFFE

Die **Bestandsmieten** sind Ist-Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Dies trifft auf den größten Teil des Wohnungsbestandes zu. Somit bildet die durchschnittliche Bestandsmiete das mittlere Mietpreisniveau am besten ab. Die Bestandsmieten enthalten auch Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen. Sie werden in Zwickau seitens der Stadt derzeit nicht gesondert erhoben.

Die **Neuvertragsmieten** stellen nur einen Teilbereich der Bestandsmieten dar, nämlich diejenigen, die im letzten Jahr im Rahmen der Neuvermietung in neuen Mietverträgen vereinbart worden sind. Die jährliche Entwicklung der Neuvertragsmieten ist ein Indikator der Preisdynamik auf dem gegebenen Wohnungsmarkt. Die Neuvertragsmieten werden in Zwickau im Rahmen der Mietspiegelerhebungen erfasst.

Die **ortsüblichen Vergleichsmieten** werden im Mietspiegel der Stadt Zwickau dargestellt und umfassen entsprechend der gesetzlichen Regelungen Mietwerte, die in den letzten vier Jahren angepasst wurden (Neuverträge und Mieterhöhungen).

Die **Angebotsmieten** sind Mietpreise, zu denen die Wohnungen aktuell auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Sie entsprechen somit nicht immer den tatsächlich vereinbarten Mieten. Der Unterschied zwischen den Bestandsmieten und den Angebotsmieten gibt Hinweise auf die An- oder Entspannungstendenzen auf dem gegebenen Wohnungsmarkt. Zu den Angebotsmieten gibt es unterschiedliche Datenbanken und Mietpreissammlungen, die sowohl Wohnungsangebote der größeren Wohnungsunternehmen als auch der privaten Anbieter berücksichtigen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass Angebotsmieten den tatsächlichen Markt überzeichnen, da viele preiswerte Wohnungen nicht offen angeboten werden und teure Ladenhüter hingegen überdurchschnittlich oft. Angebotsmieten stellen häufig nur einen Teil des Mietwohnungsmarktes dar.

Hinter diesen unterschiedlichen Mietbegriffen verbergen sich somit auch unterschiedliche Preisniveaus und -dynamiken, sodass stets zu beachten ist, von welchem Mietbegriff gerade die Rede ist.

⁵ Bei diesen Dokumenten handelt es sich um einen tabellarischen Mietspiegel und in den einzelnen Tabellenfeldern sind in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße, dem Baujahr, der Wohnlage und dem Ausstattungsgrad die durchschnittlichen Mietpreise und eine 2/3-Spanne abgebildet. Im Mietspiegel von 2021 neu sind die Baualtersklasse ab 2011 sowie eine Aufschlüsselung der Wohnungen mit und ohne Wärmecontracting.

Analog zu den Neuvertragsmieten verzeichnen auch die **Angebotsmieten** die größten Mietpreisdynamiken, wobei es sich bei den Angebotsmieten nicht um die tatsächlich vereinbarten Mieten, sondern um die Preisvorstellungen der Vermieter handelt. Beides dürfte in den meisten Fällen identisch sein, wenn die Wohnung tatsächlich vermietet wurde. Um Angaben über die Preisvorstellungen der Wohnungsanbieter in Zwickau treffen zu können, wurden für den Zeitraum von 2013 bis 2020 vom Unternehmen IDN ImmoDaten GmbH erfasste und bereinigte Inserate ausgewertet (▶siehe Kasten Was wird mit dem IDN-Datensatz abgebildet?). Der Median der Angebotsmieten ist von 4,82 €/m² im Jahr 2013 um 12 % auf 5,41 €/m² im Jahr 2020 gestiegen. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Anstieg von rd. 2 %.

Die Mietpreisstruktur in Zwickau ist nur gering ausdifferenziert (▶siehe Abbildung 2). 2019/2020 lagen ca. 80 % der Angebotsmieten im Bereich von 4,50 bis 6,40 €/m², was einer geringen Spanne von nur 1,90 €/m² entspricht. Im Zeitverlauf kristallisieren sich mit Blick auf die Mietpreisstruktur zwei wesentliche Entwicklungen heraus:

- Markant ist ein starker Rückgang von Inseraten im unteren Bereich. Während 2013/2014 noch 55 % der Wohnungen unter 5,00 €/m² angeboten wurden, waren es 2019/2020 nur

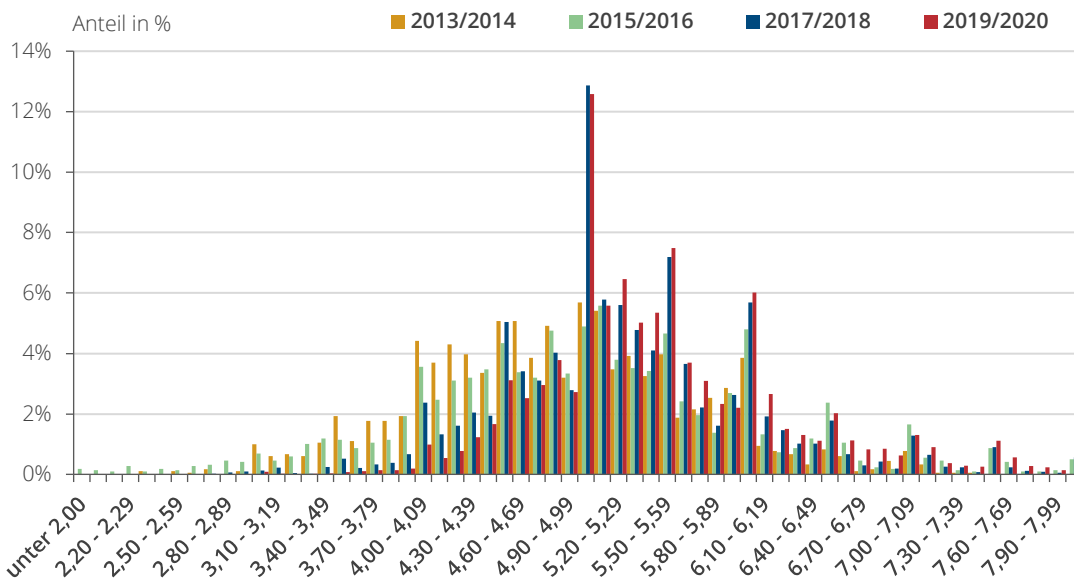
noch 21 %.

- Angebote im oberen Bereich stellen trotz leichter Verschiebungen weiterhin eine Ausnahme in Zwickau dar. 2013/2014 wurde 1 % der Inserate über 7,00 €/m² angeboten und 2019/2020 waren es 7 %.

Wie hoch letztlich der Preis einer Mietwohnung ist, hängt im Wesentlichen von der Kombination der vier Faktoren Baujahr, Wohnungsgröße, Wohnlage und Ausstattung ab. In Zwickau spielt mittlerweile die **Wohnungsgröße** als mietpreisbildender Faktor eine größere Rolle als das **Baujahr**. So differieren die Mietpreise von Wohnungen unterschiedlicher Wohnungsgrößen inzwischen um fast 0,80 €/m², denn kleine Wohnungen mit weniger als 40 m² wurden für 6,00 €/m² und mittelgroße Wohnungen mit 60 bis unter 80 m² wurden für 5,21 €/m² im Zeitraum 2019/2020 angeboten (▶siehe Abbildung 3).

Im Vergleich zu 2013/2014 verlor das Baujahr als entscheidender Faktor an Bedeutung, was auf deutliche Mietpreisanstiege im Bereich der industriellen Geschosswohnungen zurückzuführen ist. Wurden diese 2013/2014 noch für 4,16 €/m² angeboten, so lag das Niveau 2019/2020 bei 5,11 €/m². Generell sind Wohnungen des industriellen Geschosswohnungsbaus aber weiterhin am günstigsten und Neubauten am teuersten.

ABB. 2 VERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN IN ZWICKAU IM ZEITVERLAUF



Datengrundlage: IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics
 Berechnung/Darstellung: Timourou

ABB. 3 ANGEBOTSMIETEN NACH BAUJAHR UND WOHNUNGSGRÖÖE 2019/2020

	Altbau (vor 1919)	Zwischenkrieg (1919 bis 1948)	Nachkrieg (1949 bis 1960)	industrieller Geschoss- wohnungsbau (1961 bis 1990)	Neubau (ab 1991)	insgesamt
unter 40 m ²	6,11 €/m ²	6,16 €/m ²	5,48 €/m ²	5,28 €/m ²	6,03 €/m ²	6,00 €/m ²
40 bis unter 60 m ²	5,36 €/m ²	5,35 €/m ²	5,19 €/m ²	5,18 €/m ²	5,83 €/m ²	5,36 €/m ²
60 bis unter 80 m ²	5,16 €/m ²	5,38 €/m ²	5,21 €/m ²	5,00 €/m ²	5,36 €/m ²	5,21 €/m ²
80 bis unter 100 m ²	5,29 €/m ²	5,19 €/m ²	5,11 €/m ²	5,28 €/m ²	5,75 €/m ²	5,47 €/m ²
100 m ² und mehr	5,57 €/m ²	6,00 €/m ²	6,00 €/m ²	5,52 €/m ²	6,50 €/m ²	5,62 €/m ²
insgesamt	5,37 €/m ²	5,43 €/m ²	5,22 €/m ²	5,11 €/m ²	5,67 €/m ²	5,38 €/m ²

Anteil an allen Inseraten	unter 2 %	2 bis unter 5 %	5 bis unter 7 %	7 % und mehr

Datengrundlage: IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics
 Berechnung/Darstellung: Timourou

Mit Blick auf die Medianmieten in den einzelnen Tabellenfeldern der Abbildung 3 zeigen sich in den kleineren und großen Wohnungen durchweg überdurchschnittliche Mietpreise. Gleichzeitig sind es auch gerade die Bestände, die im Vergleich zu den Angebotsmieten von 2013/2014 mit einem Plus von 0,80 bis 1,00 €/m² die stärksten Preissteigerungen aufzeigen.⁶

Darüber hinaus weist die helle Farbgebung in Abbildung 3 auf die jeweils geringen Fallzahlen überdurchschnittlich hoher Mietpreise hin. Vielmehr liegt der Schwerpunkt der Inserate auf

Wohnungen mit 40 bis unter 80 m². Dabei dominieren insbesondere Altbauwohnungen sowie teilweise Bestände der Zwischenkriegszeit und ab 1991 neu gebaute Wohnungen.

Da die Wohnungsgenossenschaften und die kommunale GGZ bei den Anzeigen stark unterrepräsentiert sind, ist vor allem der industrielle Geschosswohnungsbau unterrepräsentiert. Generell liegen dort die Angebotsmieten am günstigsten, gefolgt von mittelgroßen Wohnungen (40 bis unter 80 m²) der Zwischen- und Nachkriegszeit.

WAS WIRD MIT DEM IDN-DATENSATZ ABGEBILDET?

Das Unternehmen IDN ImmoDaten GmbH entwickelte eine Immobilien-Statistikdatenbank, in die kontinuierlich 129 auf Inserate von Tageszeitungen und Online-Börsen ausgewertete Quellen einfließen.⁷ Für die Auswertungen der bereinigten Inserate in Zwickau stehen für den Zeitraum von 2013 bis 2020 rd. 25.000 bereinigte Daten zur Verfügung. Eine Veränderung der Fallzahlen zwischen den einzelnen Jahren, kann Aufschluss über eventuell veränderte Vermarktungsstrategien liefern. Im Vergleich zu Jahren davor und danach wurden beispielsweise

2015/2016 mehr zwischen 1979 und 1986 errichtete Wohnungen, etwa von Vonovia (ehemals GAGFAH group), online angeboten. In der Regel inserieren Unternehmen, Makler und Verwalter häufiger online als zum Beispiel die Genossenschaften und sind somit in Relation zum Bestand stärker vertreten. Folglich sind die Bestände des industriellen Geschosswohnungsbaus deutlich unterrepräsentiert und die Altbau- und Neubaubestände überrepräsentiert. Diese Verteilung ist nicht nur für Zwickau typisch, sondern zeigte sich bisher auch schon in anderen Kommunen.

⁶ Insgesamt sind die Angebotsmieten aller Inserate von 2013/2014 bis 2019/2020 um 0,52 €/m² angestiegen.

⁷ Siehe <http://www.immodaten.net/?tab=product>, Stand Oktober 2021.

Räumlich betrachtet schwanken in Zwickau die Angebotsmieten von 2017 bis 2020 zwischen 4,47 €/m² in Neuplanitz und 6,09 €/m² in Weißenborn (► siehe Abbildung 4). Im Neubaugebiet Neuplanitz werden fast ausschließlich die günstigeren Bestände des industriellen Geschosswohnungsbaus mit durchschnittlich 57 m² Wohnfläche und einer Gesamtmiete von 254 € pro Monat angeboten. Im Vergleich dazu liegt der Quadratmeterpreis in Eckersbach E 1-E 4 um ungefähr 1 € höher. Mit einer ähnlichen Wohnfläche werden die Wohnungen dort für insgesamt 326 € pro Monat angeboten. Aufgrund der seriellen Bauweise unterscheiden sich die Wohnungsbestände im Grundsatz nur geringfügig voneinander, wobei in Eckersbach der Sanierungs- und Modernisierungsstand inzwischen höher ist als in Neuplanitz und wegen der Anpassungsmaßnahmen sowohl am Gebäude als auch in der Wohnumgebung dort teilweise höhere Preise erzielt werden können.

In Zwickau liegt der räumliche Schwerpunkt von inserierten Altbauwohnungen in Teilen des Bezirks Mitte und auch Pölbitz. Eine gesonderte Analyse der beiden Stadtteile Nordvorstadt und Pölbitz ergab für 2013/2014 noch für beide Gebiete unterdurchschnittlich hohe Angebotsmieten. Dieses Bild änderte sich 2015/2016, denn in der Nordvorstadt können mit 5,23 €/m² inzwischen überdurchschnittlich hohe (5,18 €/m²) sowie ähnlich hohe Mieten wie in Mitte-Nord (5,59 €/m²) und Mitte-West (5,41 €/m²) angeboten werden. Dieser Anstieg hängt insbesondere mit einem Nachfrageanstieg zusammen. Richtung Norden existiert allerdings ein Gefälle, denn in Pölbitz liegen die Angebotsmieten trotz eines Anstieges bei 5,01 €/m² und somit unter dem städtischen Durchschnitt. Gleichzeitig werden die Altbauwohnungen in Marienthal Ost mit durchschnittlich 4,90 €/m² noch preiswerter angeboten. Seitdem blieb dieses Ranking der Stadtteile untereinander bestehen: Sowohl in der Nordvorstadt als auch in Pölbitz stiegen die Angebotsmieten der Altbauwohnungen und in

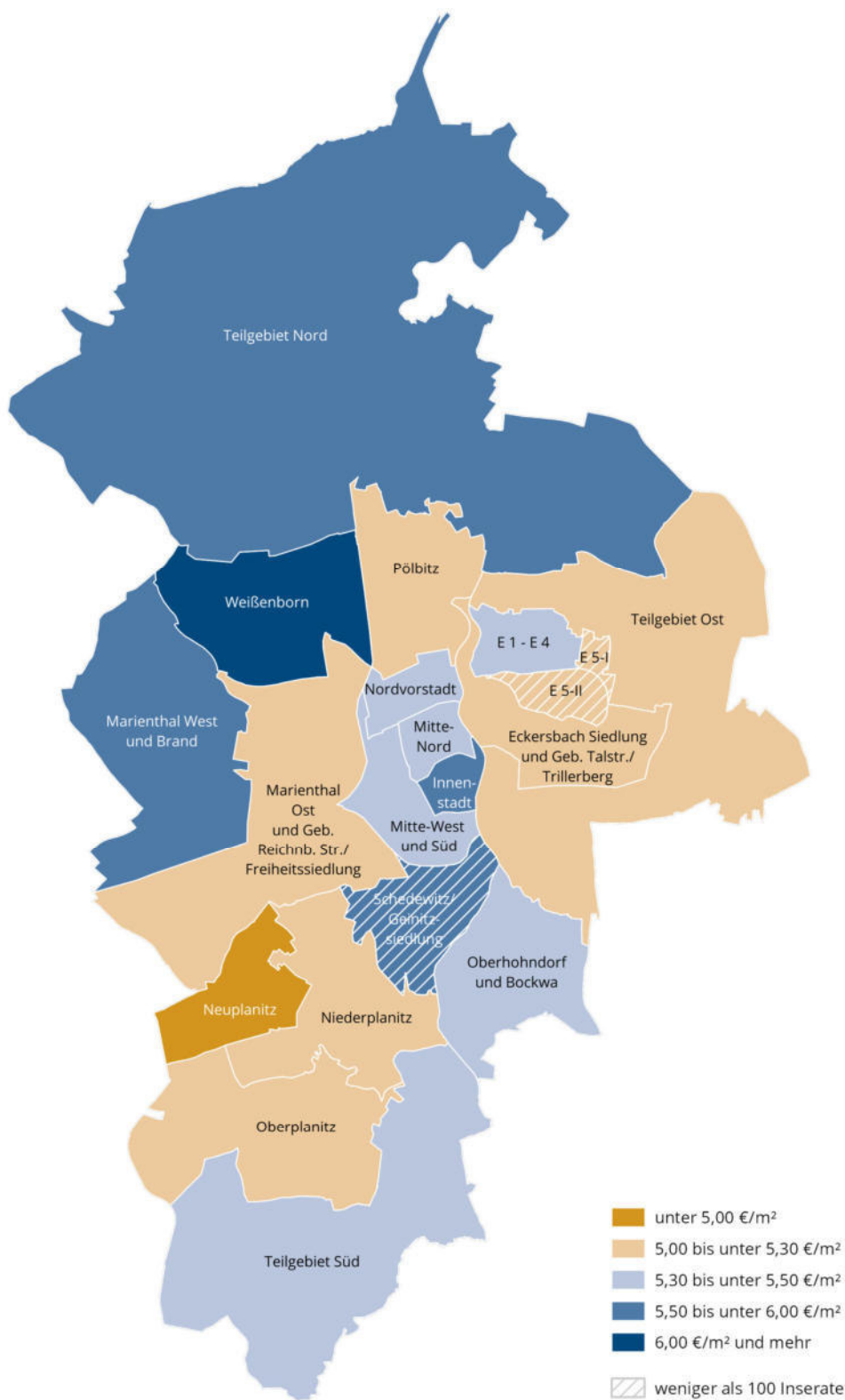
der Nordvorstadt sind sie weiterhin über- und in Pölbitz weiterhin unterdurchschnittlich. So werden die Altbauwohnungen 2019/2020 in der Nordvorstadt für 5,52 €/m² angeboten und in Pölbitz für 5,10 €/m².

Am höchsten lagen in den Jahren von 2017 bis 2020 die Mieten aller Inserate in Weißenborn, wo das Angebot von Neubaubeständen der 1990er-Jahre dominiert wird. Die höheren Quadratmeterpreise führen letztendlich auch zu überdurchschnittlich hohen Gesamtmieten von 392 € und die Wohnfläche liegt mit 64 m² im städtischen Durchschnitt.

Mit Blick auf den Neubau lagen in der Innenstadt von Zwickau mit durchschnittlich 7,01 €/m² die Preise noch höher als in Weißenborn (6,25 €/m²) und damit im gesamtstädtischen Vergleich am höchsten. Dabei überwiegen jedoch in den letzten 15 Jahren im Angebot neu errichtete Wohnungen, welche im Vergleich zu den Beständen der 1990er-Jahre in der Regel über eine noch bessere Ausstattung verfügen. Bei der Preisbildung spielen somit die gute **Wohnlage** in der Innenstadt und der Grad der **Ausstattung** eine ausschlaggebende Rolle.

Für das Zwickauer Zentrum ist jedoch weniger der Neubau, sondern vielmehr der Altbau prägend. Im Zeitraum von 2017 bis 2020 wurden drei Viertel der inserierten Altbauwohnungen im Stadtbezirk Mitte angeboten. Die Angebotsmieten im Stadtbezirk Mitte lagen 2017 bis 2020 mit 5,41 €/m² über dem städtischen Durchschnitt (5,29 €/m²) sowie über dem aller Altbauwohnungen in der Stadt (5,28 €/m²). Seit 2017 sind dort die Angebotsmieten um ungefähr 1,5 % pro Jahr angestiegen. Guten Wohnlagen und eine attraktive und großzügigere Bebauung sowie ein aufgewertetes Wohnumfeld kosten mehr. Entsprechend liegt das obere Viertel der Angebotsmieten im Stadtbezirk Mitte bei 6,00 €/m² und davon in der Innenstadt bei 6,70 €/m².

ABB. 4 MEDIAN DER ANGEBOTSMIETEN IN DEN STADTTTEILEN VON 2017 BIS 2020



Datengrundlage: IDN ImmoDaten GmbH von Koopmann Analytics
Kartengrundlage: Stadt Zwickau
Berechnung/Darstellung: Timourou

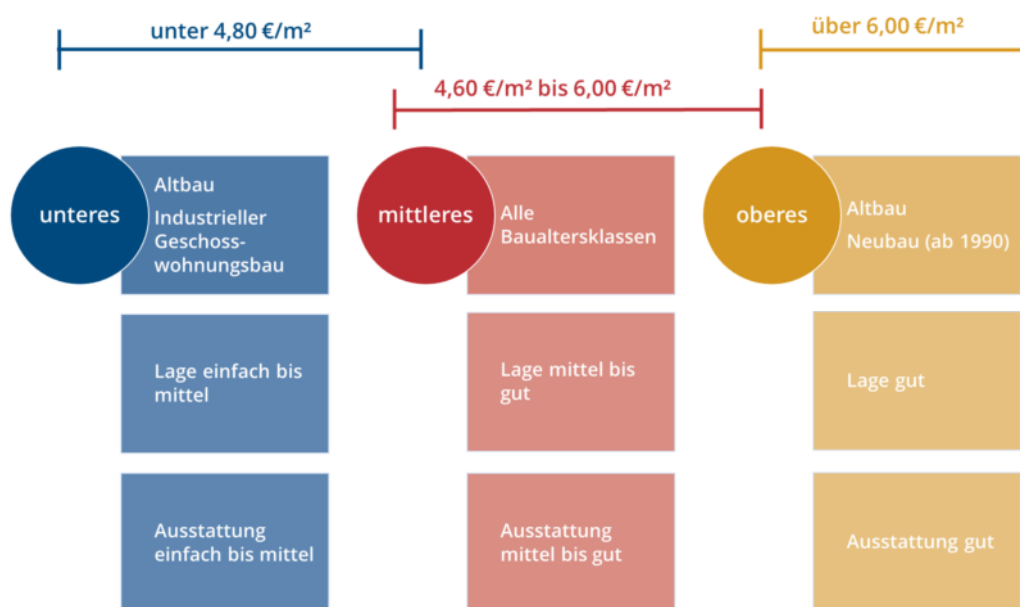
4.4 MARKTSEGMENTE IM MIETWOHNUNGSMARKT

Ähnlich wie beim Eigentumsbereich können auch im Mietwohnungsmarkt Marktsegmente gebildet werden. Marktsegmente stellen eine qualitative Gruppierung von Wohnungen mit ähnlichen Lage- und Ausstattungsqualitäten sowie spezifischen Preisniveaus⁸ dar. Die Bildung von Marktsegmenten ist eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung von Strategien in den einzelnen Handlungsfeldern (siehe Teil C), da zum einen die Wohnungen innerhalb eines Marktsegments zueinander in Konkurrenz stehen, unabhängig davon, in welchem Stadtteil sie sich befinden. Zum anderen differiert die Wohnungsnachfrage nach diesen Marktsegmenten.

So befindet sich der industrielle Geschosswohnungsbau sowohl in einfacher Wohnlage und einfacher Ausstattung im unteren Marktsegment als auch in mittlerer bis guter Lage oder Ausstattung im mittleren Marktsegment. Der Altbau ist je nach Lage und Ausstattung in allen drei Marktsegmenten vertreten, der Neubau ab 1990 mit seinen moderneren Standards und Grundrissen ganz überwiegend im oberen Marktsegment.

Da der Zwickauer Mietwohnungsmarkt hinsichtlich der Miethöhe nur bedingt ausdifferenziert ist, liegen die drei abgeleiteten Marktsegmente preislich dicht beieinander und überschneiden sich teilweise (siehe Abbildung 5). Der Überschneidungsbereich entsteht aufgrund der gering ausgeprägten Rolle der Wohnlage und der Prägung des Wohnungsmarktes durch den Wohnungsüberhang. In mittleren Lagen werden für ungefähr 4,70 €/m² daher auch Wohnungen mit einfacher Ausstattung angeboten. Der Großteil der Wohnungen Zwickaus liegt im mittleren Marktsegment und ein breites Spektrum der Wohnungsangebote kann wiederum dem mittleren Marktsegment zugeordnet werden. Eine Besonderheit des oberen Marktsegmentes bilden die Bestände der 1990er-Jahre, da online inserierte Angebote dieses Baujahres zu einem Viertel in diesem Segment liegen. Größtenteils handelt es sich dabei entweder um am Siedlungsrand von Weißenborn gelegene Bestände, oftmals mit gutem Ausblick und 2 oder 3 Räumen. Zum zweiten liegen diese Bestände in Mitte-West oder vereinzelt in der Nordvorstadt und sind durch teilweise größere Wohnflächen und eine gute Ausstattung gekennzeichnet.

ABB. 5 MARKTSEGMENTE IM BEREICH DER GESCHOSSWOHNUNGEN



Darstellung: Timourou

⁸ Die Preisniveaus werden in €/m² nettokalt angegeben und beziehen sich auf mittelgroße Wohnungen (50-80 m²), für kleinere Wohnungen ist von leicht höheren Werten auszugehen. Die Werte beziehen sich auf den Stand 2019/2020.

Die mengenmäßigen Anteile der einzelnen Marktsegmente können aufgrund der vorliegenden Daten nur für die Angebotsmieten abgebildet werden. In den Jahren 2019/2020 lagen die Mietpreise bei rd. 10 % unter 4,60 €/m² und sind somit dem unteren Marktsegment zuzuordnen. Dabei ist zu beachten, dass die Inserate für den industriellen Wohnungsbau gemessen am Bestand stark unterrepräsentiert sind, das tatsächliche Angebot ist weitaus größer. Weitere 5 % der Angebote weisen Mietpreise von 4,60

bis unter 4,80 €/m² auf und liegen entweder im unteren oder mittleren Segment. Folglich sind maximal 15 % der online inserierten Wohnungsangebote im unteren Segment. Die Grenze zum oberen Segment liegt bei ca. 6,00 €/m², der Anteil des oberen Segmentes beträgt 25 %, anzeigenseitig dürfte dieses Segment etwas überrepräsentiert sein. Ungefähr 60 % des Marktes wird vom mittleren Marktsegment eingenommen.

1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Um sich in der Kommunalpolitik nicht nur von aktuellen Ereignissen leiten zu lassen, bilden Einschätzungen über zukünftig denkbare Entwicklungen eine wichtige Grundlage. Auch für die Wohnungswirtschaft mit ihren langfristigen Investitionszyklen sind Informationen zur langfristigen Nachfrageentwicklung von großer Bedeutung. Zentrales Instrument dafür sind Bevölkerungsprognosen.

In der öffentlichen Debatte liegt häufig ein Missverständnis vor, was eine Prognose genau ist und was sie leisten kann. Sie wird häufig mit einer Prophezeiung verwechselt, also der Vorhersage einer schicksalhaften Entwicklung, die genau so kommt und der man nicht ausweichen kann. Weicht dann die tatsächliche Entwicklung von der prognostizierten ab, wird daraus geschlossen, dass die Prognose falsch sei. Eine Prognose ist aber (nur) eine Vorausberechnung. Abgeleitet aus Entwicklungen der Vergangenheit werden Wenn-Dann-Annahmen zu wahrscheinlichen Prozessen getroffen und rechnerisch dargestellt. Schon aus rein mathematischen Gründen nimmt die Fehlerbreite mit der Dauer des Prognosezeitraums zu.

Bei der Erstellung einer Prognose kommt es nicht auf exakte Zahlen an, sondern auf den grundsätzlichen Verlauf. Für den Bereich der Kommunalpolitik und Stadtentwicklung können

nun die prognostizierten Zahlen entweder als Ziel herangezogen oder umgekehrt als Handlungsaufforderung aufgefasst werden, damit die Prognose gerade eben nicht eintrifft. Insbesondere durch Prognose-Varianten können Handlungsspielräume aufgezeigt werden.

Dass Bevölkerungsprognosen mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind, liegt in der Natur der Sache. So können Alterungsprozesse in der Stadt relativ genau bestimmt werden, weil die Bevölkerung schon da ist. Auch Annahmen zu Geburten- und Sterberaten sind relativ verlässlich, da es sich bei ihnen um langfristige Trends handelt. Größte Unsicherheiten bestehen jedoch hinsichtlich der Wanderungsprozesse. Denn wie viele und welche Menschen zukünftig nach Zwickau ziehen oder Zwickau verlassen werden, hängt nicht nur von demographischen, sondern auch von ökonomischen und politischen Faktoren ab. Mit diesem Problem wird prognostisch sehr unterschiedlich umgegangen. Weiteres Problem sind singuläre Ereignisse, die sich kaum als Trend beschreiben lassen. Dazu gehört insbesondere der Zuzug von Geflüchteten wie 2015/16 oder aktuell 2022 und die Frage, wie viele von ihnen wann die Stadt wieder verlassen. Denn die Beantwortung hängt vor allem von der Entwicklung im Heimatland ab.

ZWICKAU SCHRUMPFT – ABER WIE STARK?

Zwickau ist von einem Sterbeüberschuss gekennzeichnet, der in der Vergangenheit durch Wanderungsgewinne nicht ausreichend ausgeglichen werden konnte. Das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen geht in seiner aktuellen Prognose – der 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung – davon aus, dass dieser Ausgleich auch in Zukunft nicht gelingen kann und die Einwohnerzahl in den Jahren von 2021 bis 2035 um rd. 9.100 oder über 10 % abnehmen wird (Variante 1). Die kommunale Bevölkerungsprognose kommt für den gleichen Zeitraum zu einer etwas günstigeren Entwicklung und geht von einem Rückgang von 5.600

Einwohnern oder gut 6 % aus. Die verschiedenen Prognose-Varianten zeigen die Bandbreite möglicher Entwicklungen auf, je nachdem in welchem Umfang es zukünftig gelingt, Wanderungsgewinne zu erzielen. Diese Prognoseergebnisse sind allerdings nicht als Ziel der Kommunalpolitik zu verstehen, sondern sie dienen als Grundlage für die weiteren Abschätzungen, die mit dem vorliegenden Konzept entwickelten Strategien zielen jedoch auf eine günstigere, möglichst stabile Entwicklung der Bevölkerungszahl ab.

Für Zwickau liegen aktuell zwei neue Prognosen mit zusammen vier Varianten vor, und zwar eine vom Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen und eine von der Stadt Zwickau erstellt.

Bei der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes handelt es sich um ein abgestuftes Verfahren der koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, das alle fünf Jahre erfolgt. Zuerst wird vom Statistischen Bundesamt festgelegt, welche Zuwanderung aus dem Ausland zu erwarten ist.

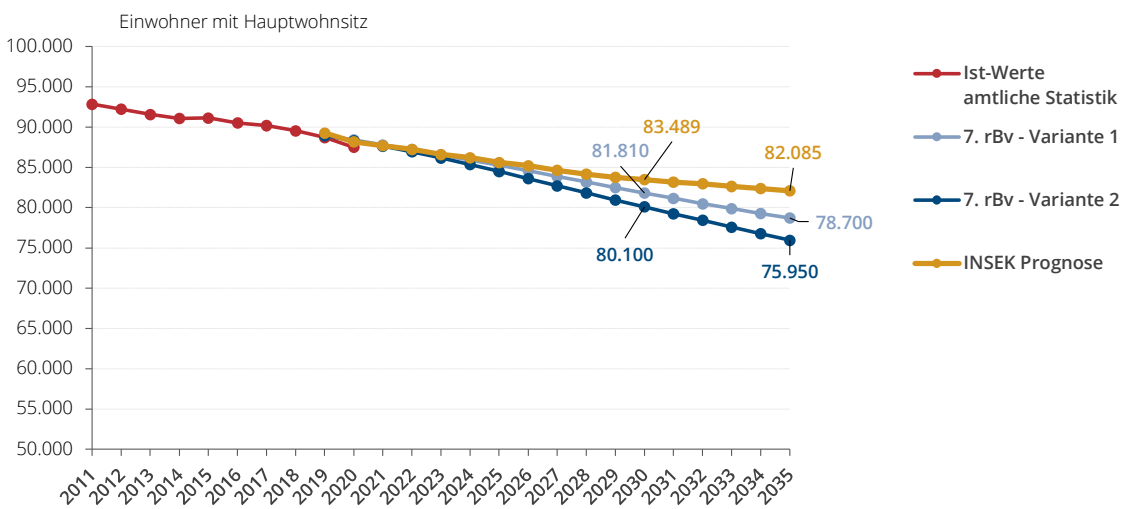
In einem zweiten Schritt legen die Statistischen Bundes- und Landesämter gemeinsam fest, wie die Zuwanderung auf die Bundesländer verteilt werden soll und welche Wanderungsprozesse zwischen den Bundesländern zu erwarten sind. In einem dritten Schritt verteilt das Statistische Landesamt die so ermittelte Zuwanderung nach Sachsen rechnerisch auf die einzelnen Kommunen und trifft weitere Annahmen zu den Wanderungen zwischen den sächsischen Städten und Landkreisen.

Für die Erstellung der aktuellen 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Freistaates Sachsen (7. rBv) wurden Daten bis zum

Jahr 2018 ausgewertet. Dargestellt wird die voraussichtliche Entwicklung in zwei Varianten, der Prognosezeitraum reicht bis zum Jahr 2035. Diese Varianten bilden einen Korridor ab, in dem sich die Bevölkerungszahl auf Basis der getroffenen Annahmen aller Voraussicht nach entwickeln wird. Die beiden Varianten unterscheiden sich in den Annahmen zur Auslandswanderung, dem Wanderungsaustausch mit dem Bundesgebiet und dem Geburtenverhalten.

Diese Prognosen für die Stadt Zwickau gehen von der amtlichen Einwohnerzahl des Statistischen Landesamtes aus, die etwas niedriger liegen als die der Einwohnermeldedatei der Stadt Zwickau.¹ Im Ergebnis nimmt im Zeitraum von 2021 bis 2035 in der Variante 2 die Einwohnerzahl bis 2035 um rd. 11.700 Personen oder 13 % ab und im Fall einer stärkeren Zuwanderung (Variante 1) würde die Einwohnerzahl um rd. 9.100 Personen oder über 10 % abnehmen (siehe Abbildung 1). Unabhängig von der Variante sind die Einwohnerrückgänge Ende der 2020er-Jahre demographisch bedingt stärker ausgeprägt als in den restlichen Jahren des Prognosezeitraumes.

ABB. 1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSEN IM VERGLEICH



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen, Stadt Zwickau
Darstellung: Timourou

¹ Die Differenz betrug 2020 653 Einwohner, die Unterschiede sind melderechtlich begründet, wahrscheinlich ist die kommunale Zahl etwas zu hoch und die Landeszahl etwas zu niedrig. Um kleinräumige Vorausberechnungen zu tätigen, können nur die kommunalen Daten verwendet werden.

Im Vergleich der Ergebnisse der 7. rBV mit denen der 6. rBV, die der bisherigen Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose zugrunde lagen, zeigt sich bis zum Jahr 2030 grundsätzlich ein ähnlicher Schrumpfungsprozess, der nun sogar etwas stärker ausfällt. So liegt die Einwohnerzahl 2030 nun in der oberen Variante um 3.100 Einwohner niedriger und in der unteren Variante um 970.

Die Stadt Zwickau hat 2021 im Zuge der Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) 2035 eine kommunale Bevölkerungsprognose auf Basis der Einwohnermelde-datei und mit dem Programm SIKURS berechnet, und zwar sowohl für die Gesamtstadt als auch für Teilräume.² Gleichfalls wurden zwei Varianten gerechnet, die sich vor allem bei den Annahmen zum Wanderungssaldo unterscheiden.

Im Ergebnis nimmt die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der sogenannten Positivvariante bis 2035 auf rd. 82.100 oder gut 6 % ab. Dieses Ergebnis liegt damit um rd. 3.400 Personen über dem Ergebnis der Variante 1 der 7. rBV. Das Ergebnis der Negativvariante liegt 2035 mit 78.800 fast exakt auf dem Wert der Variante 1, allerdings ausgehend von einer etwas höheren Einwohnerzahl.

Die Bevölkerungsentwicklung wird jedoch in den einzelnen Stadtteilen von Zwickau unterschiedlich verlaufen. Ursache sind die verschiedenen Altersstrukturen in den Stadtteilen, die zu teilweise hohen Sterbeüberschüssen führen sowie die unterschiedliche Zuzugsattraktivität der Quartiere. So werden den Ergebnissen der Prognose nach einige Stadtteile wie zum Beispiel die Nordvorstadt sogar leichte Einwohnergewinne verzeichnen (+5 %), während Gebiete wie Marienthal-Ost oder Neuplanitz über 20 % verlieren werden.

Im Hinblick auf die Altersstruktur liefert die 7. rBV Ergebnisse bis 2035. Die unterschiedlichen Annahmen bei der Variantenberechnung

wirken sich vorrangig auf die jüngeren, mobilen Altersgruppen aus. So nehmen die Einwohnerzahlen in der Variante 2 – welche einen stärkeren Schrumpfungsprozess annimmt – in allen jüngeren Altersgruppen ab. Die günstigere Wanderungsbilanz und die etwas höheren Geburtenzahlen in der Variante 1 dämpfen diesen Schrumpfungsprozess und in der Altersgruppe der 20- bis unter 30-Jährigen zeigt sich eine kontinuierliche leichte Zunahme (►siehe Abbildung 2).

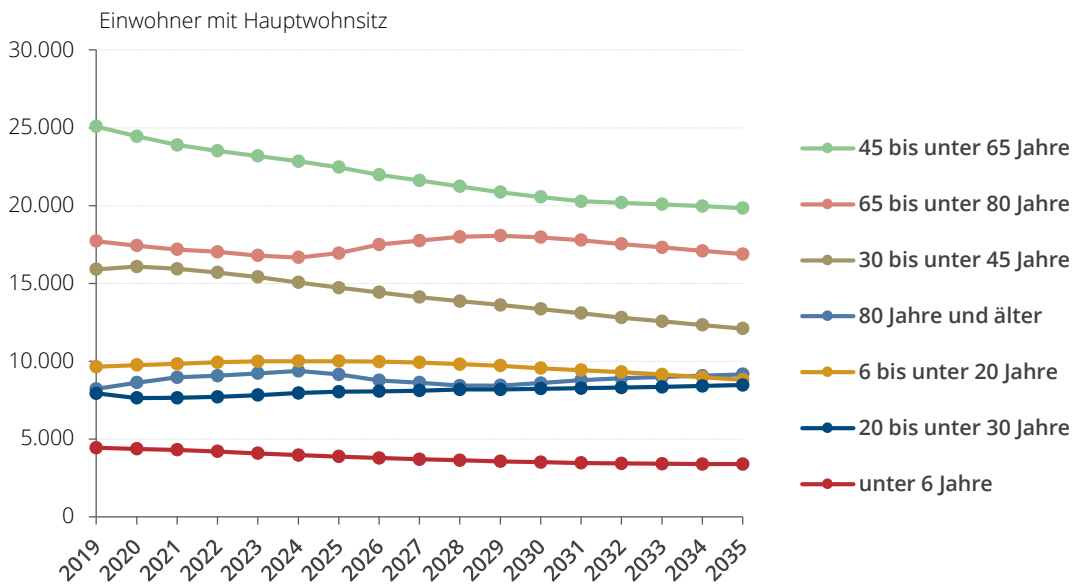
Generell fallen die Entwicklungen in den Altersgruppen relativ kontinuierlich aus, wobei dies nur bedingt auf die Gruppe der Senioren zutrifft:

- Werden die Jahre 2019 und 2035 miteinander verglichen, so nimmt die Anzahl der jungen Senioren (65 bis unter 80 Jahre) unabhängig von der Variante um rd. 850 Personen ab.
- Ende der 2020er-Jahre wird temporär ein deutlicher Anstieg bei den jungen Senioren erwartet, welcher auf die kohortenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre (Babyboomer) zurückgeführt werden kann.
- Im Gegensatz zu den jungen Senioren nehmen die älteren Senioren (80 Jahre und älter) von 2019 bis 2035 unabhängig von der Variante um rd. 930 Personen zu.
- Auch in dieser Altersgruppe ist ein Wellenverlauf erkennbar: In den ersten Prognosejahren steigt die Anzahl der älteren Senioren, gefolgt von einer Abnahme Ende der 2020er-Jahre. Ungefähr ab 2030 beginnt erneut ein Anstieg in dieser Altersgruppe.
- Auch wenn dies mit der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung noch nicht abgebildet wird, so ist perspektivisch durch die weitere Alterung der Babyboomer-Generation ab 2040 ein stärkerer Anstieg der älteren Senioren zu erwarten.

Die kommunale Bevölkerungsprognose kommt hinsichtlich Altersstruktur und den Trends zu ganz ähnlichen Aussagen.

² Vgl. ausführlich INSEK 2035, Kapitel 1.4.4

ABB. 2 VERÄNDERUNG DER ALTERSSTRUKTUR NACH DER VARIANTE 1 VON 2019 BIS 2035



Datengrundlage: 7. rBv vom Statistischen Landesamt Freistaat Sachsen
 Darstellung: Timourou

Insgesamt betrachtet liegen die Entwicklungen in den Varianten in den nächsten Jahren noch eng beieinander, nimmt die Differenz im Zeitverlauf immer mehr zu. Es lässt sich nicht sagen, welche Variante richtig oder falsch ist, denn die Differenzen sind Ausdruck der Unsicherheit und Unbestimmbarkeit zukünftiger Entwicklungen. Allen Varianten wohnt die Annahmen von deutlichen Sterbeüberschüssen aufgrund der Altersstruktur inne. Dies kann als ziemlich gesichert gelten, da dieser Prozess ganz überwiegend von der Bevölkerung abhängt, die heute schon da ist. Zentrale Frage ist. Inwieweit das Defizit durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann. Da Zuwanderung jedoch von vielen

externen Faktoren und insbesondere von der wirtschaftlichen Situation in den zahlreichen und sehr unterschiedlichen Herkunftsgebieten abhängt, bestehen hier die größten Unsicherheiten. Vor diesem Hintergrund ist es folgerichtig, dass mit dem INSEK 2035 die Positivvariante als Ziel der Stadtentwicklung formuliert wird, das es wenigstens zu erreichen gilt. Trotzdem muss auch die untere Variante 2 im Sinne eines Risikomanagements als Möglichkeit in Betracht gezogen und als Minimum planerisch berücksichtigt werden. Dies gilt auch für die in den Handlungsfeldern erarbeiteten Strategien (siehe Teil C).

2 HAUSHALTSPROGNOSE

Da Wohnungen nicht von Personen, sondern von Haushalten nachgefragt und bewohnt werden, ist es notwendig, die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose mit weitergehenden methodischen Schritten in eine Haushaltsprognose zu überführen. Die Haushaltsprognose wiederum ist Grundlage für die Abschätzung des Wohnungsbedarfs.

Ziel dieses Arbeitsschrittes ist eine Schätzung, wie sich die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2035 auf Ebene der Gesamtstadt entwickeln wird, differenziert nach Haushaltsgrößen. Die Berechnungen basieren zum einen auf den Ergebnissen von Variante 1 der 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes sowie den Ergebnissen der kommunalen INSEK-Prognose (►siehe Kapitel B 1). Zum anderen für die Haushaltsgrößenstruktur auf den von der Statistikstelle der Stadt Zwickau ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren HHGen (►siehe Kapitel A 2) zurückgegriffen. Bei der Generierung werden Einwohner mit Haupt- und mit Nebenwohnsitz berücksichtigt, nicht jedoch Personen, die in Wohnheimen wohnen. Die der Haushaltsprognose zugrunde liegende Einwohnerzahl weicht damit von der veröffentlichten Zahl der Einwohner und der Zahl der Wohnberechtigten ab. Deswegen werden die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose mit einem konstanten Verhältnis auf die Bevölkerung in Haushalten umgerechnet.

Die Entwicklung der Haushaltszahlen wird von der Entwicklung der Bevölkerung und der Altersstruktur bestimmt, aber auch vom Haushaltsbildungsverhalten der Menschen und der daraus resultierenden Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur. Bei den Veränderungen von Anzahl und Struktur der Haushalte kommen folgende Einflussfaktoren wesentlich zum Tragen:

- Veränderung der Bewohnerzahl und ihrer Altersstruktur beziehungsweise der Anteile einzelner Altersgruppen,
- Veränderung der Zahl der Kinder und Jugendlichen,
- Veränderung von Präferenzen beim Zusammenwohnen erwachsener Personen.

Die verschiedenen Altersgruppen unterscheiden sich lebenszyklus- und verhaltensbedingt hinsichtlich der Größe der Haushalte. Eine Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung kann daher zu einer Veränderung der Haushaltsstruktur führen. So wächst zum Beispiel mit der Alterung die Zahl kleinerer Haushalte. Auch eine veränderte Zahl an Kindern und Jugendlichen hat wesentlichen Einfluss auf die Haushaltsstruktur: Je mehr Kinder und Jugendliche in einer Stadt oder einem Wohngebiet leben, umso mehr große Haushalte gibt es dort – und umgekehrt. Des Weiteren spielen sich verändernde Präferenzen beim Zusammenwohnen von erwachsenen Personen eine wesentliche Rolle für die Zusammensetzung und Größe der Haushalte.

RÜCKGANG DER HAUSHALTSZAHLEN ZU ERWARTEN

Da laut der 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes die Einwohnerzahl Zwickaus bis 2035 sinken wird, nimmt auch die Zahl der Haushalte ab. Sich verändernde Altersstrukturen und Präferenzen beim Zusammenwohnen ziehen veränderte Haushaltsgrößenstrukturen nach sich, sodass von einer leicht sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße ausgegangen

wird. Damit nimmt die Anzahl der Haushalte im Vergleich zur Einwohnerzahl weniger ab. Im Ergebnis wird bis 2035 die Wohnraumnachfrage in der auf der 7. rBV basierenden Variante um insgesamt 4.350 Haushalte abnehmen. In der Variante auf Basis der INSEK-Prognose liegt der Rückgang nur bei rd. 2.600 Haushalten.

Als wesentlicher Faktor lässt sich die als Singularisierung bezeichnete fortschreitende Tendenz zum Alleinleben nennen, die in der Vergangenheit einen wesentlichen Grund für die Haushaltsverkleinerung und die prozentual schnellere Zunahme der Haushaltszahl gegenüber der Bevölkerungszahl darstellte.

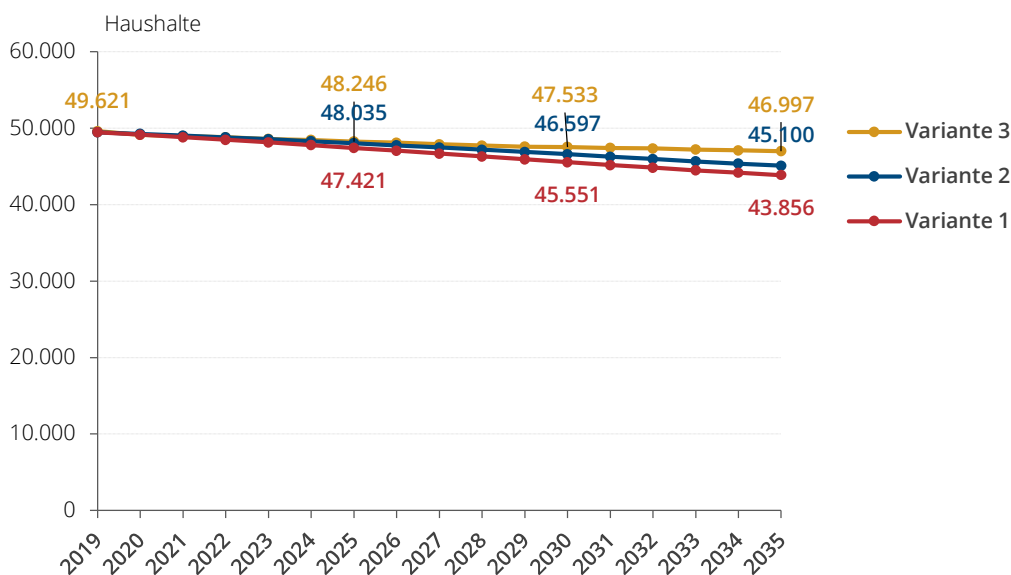
Um die Auswirkungen der unterschiedlichen Prozesse zu verdeutlichen, werden Varianten der Haushaltsprognose gerechnet. In **Variante 1** werden nur die Auswirkungen des quantitativen Bevölkerungsrückganges auf die Zahl der Haushalte abgebildet, das heißt, es wird davon ausgegangen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße des Jahres 2019 von 1,83 bis zum Jahr 2035 konstant bleibt. Damit würde die Zahl von fast 49.500 Haushalten im Jahr 2019 um ca. 5.600 auf rd. 43.900 Haushalte im Jahr 2035 sinken (►siehe Abbildung 1).

In **Variante 2** wird eine Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße aufgrund der demographischen Faktoren und Verhaltenskomponenten angenommen.

Ein demographischer Faktor ist die Zahl der älteren Senioren (über 80 Jahre): Laut der 7. rBv (Variante 1) wird für Zwickau eine Zunahme der älteren Senioren bis 2025 um 930 Personen angenommen. In den darauffolgenden fünf Jahren nimmt die Anzahl um rd. 560 Senioren ab und anschließend bis 2035 wieder um rd. 570 Senioren zu. Mit diesem Alterungsprozess ist aufgrund der unterschiedlichen Lebenserwartung von Männern und Frauen eine Singularisierung verbunden, sodass insgesamt und vor allem bis 2025 der Anteil der 1-Personen-Haushalte zu nehmen wird.

Als zweiter demographischer Faktor werden im Laufe der Zeit weniger Familien in Zwickau wohnen, da die sowohl die Anzahl der Kinder und Jugendlichen als auch die der jungen Erwachsenen abnehmen wird. Damit sinkt die Zahl an Mehrpersonenhaushalten. Des Weiteren geht Variante 2 von einer weiteren leichten verhaltensbedingten Zunahme der Singularisierung aus. Alle diese Faktoren gehen zulasten der 2-Personen-Haushalte.

ABB. 1 ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSZAHLEN IN VARIANTEN BIS 2035



Berechnungen/Darstellung: Timourou

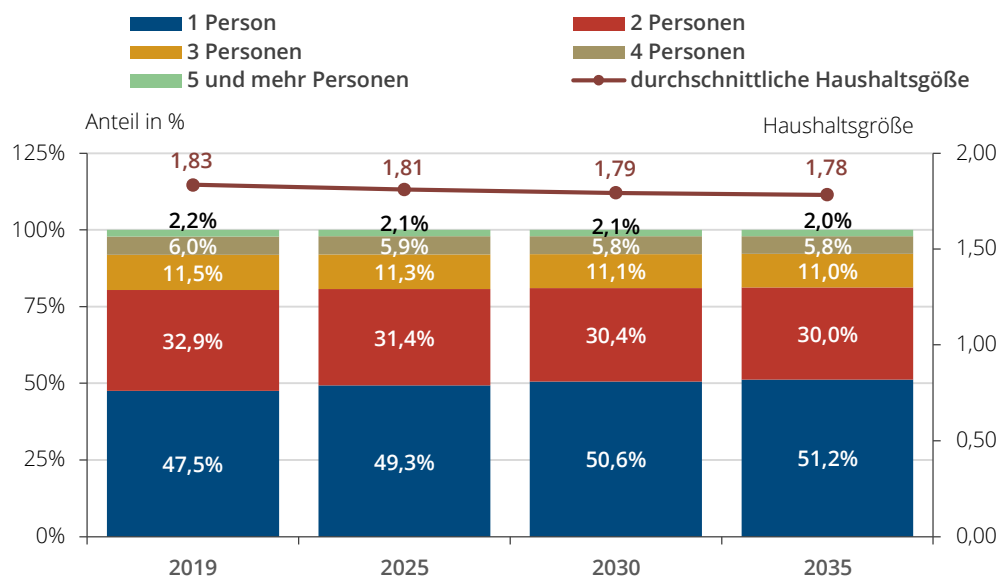
Im Ergebnis ergibt sich bis 2035 ein Haushaltsverkleinerungsprozess auf 1,78. Voraussichtlich wird die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße vor allem in den ersten Prognosejahren erwartet. Ab ungefähr 2025 wird angenommen, dass der Haushaltsverkleinerungsprozess geringer ausfallen wird, sodass die durchschnittliche Haushaltsgröße nur noch geringfügig sinkt (siehe Abbildung 2). Zugleich steigt der Anteil der 1-Personen-Haushalte von 47,5 % auf 51,2 % an.

Insgesamt würde demnach die Wohnraumnachfrage jährlich um durchschnittlich ca. 270 Haushalte sinken. Um das Jahr 2031 herum fällt dieser Rückgang mit ca. 325 Haushalten pro Jahr etwas stärker aus. Über den gesamten Prognosezeitraum ergibt der Rückgang auf 45.100 Haushalte im Jahr 2035 insgesamt eine Abnahme um ca. 4.350 Haushalte. Im Vergleich zur Variante 1 bewirkt der Haushaltsverkleinerungsprozess eine Reduzierung des Schrumpfungsprozesses um 1.250 Haushalte.

Variante 3 basiert auf den Ergebnissen der Positivvariante der kommunalen INSEK-Prognose. Die Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten gleichen denen der Variante 2. Im Ergebnis nimmt auch hier die Zahl der Haushalte bis 2035 ab, aber mit rd. -2.600 deutlich weniger als in Variante 2 auf insgesamt rd. 47.000 Haushalte. Die Verteilung nach Haushaltsgrößen gleicht derjenigen in Variante 2.

Die Haushaltsprognosen sind – wie alle anderen Vorausberechnungen auch – nur das rechnerische Ergebnis der ihnen zugrundeliegenden Annahmen – sie sind keine Prophezeiungen einer schicksalhaften Zukunft. Sie vermitteln unter den gegebenen Bedingungen die Größenordnungen einer möglichen Entwicklung, sie dienen nicht als Planungsziel, sondern als Leitlinien strategischen Handelns, die in den Folgejahren immer wieder auf Abweichungen hin zu überprüfen sind.

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSGRÖßENVERTEILUNG (VARIANTE 2)



Berechnungen/Darstellung: Timourou

1 HANDLUNGSFELD EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSBEREICH

In den letzten Jahren dominierten Ein- und Zweifamilienhäuser die Bautätigkeit in der Stadt Zwickau. Auch zukünftig werden Zwickauer Bürger Eigenheime erwerben wollen. Darum ist es Aufgabe der Stadtentwicklung, eine strategische Wohnbauflächenentwicklung zu betreiben, um für diese Nachfrager auf dem Stadtgebiet ein ausreichendes Flächenangebot bereitzustellen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Abwanderung ins Umland zu reduzieren, was sich wiederum positiv auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken und das Oberzentrum Zwickau stärken würde.

Wichtige Instrumente der strategischen Wohnbauflächenentwicklung sind das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und der Flächennutzungsplan (FNP), für die im Folgenden wichtige Grundlagendaten und -informationen geliefert werden.

Die zwei zentralen Fragen dieses Handlungsfeldes lauten:

- Welche Wohnbauflächen werden in welchem Umfang in Zwickau bis 2035 benötigt?
- Wie kann eine Reduzierung der Suburbanisierung gelingen?

Berücksichtigt werden dabei sowohl der quantitative Bedarf als auch die Wünsche und Anforderungen der Nachfrager.

In einem ersten Schritt wird dafür die zukünftige Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern abgeschätzt. Aufbauend auf den Bevölkerungsprognosen wird die Wohnraumnachfrage bis 2035 in Varianten berechnet und daraus wird der entsprechende Wohnbauflächenbedarf bis 2035 abgeleitet.

Im zweiten Schritt folgen eine Darstellung und Bewertung der Wohnbauflächenpotenziale. Dabei werden die Flächen aus Sicht der Nachfrager jeweils einem der zwei in Zwickau bestehenden Marktsegmente (►siehe Kapitel A 4) zugeordnet.

Abschließend werden die geschätzte Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und das bewertete Wohnbauflächenangebot im Sinne einer Wohnbauflächenbilanz gegenübergestellt. Daraus können Erkenntnisse für die Entwicklung von Handlungsansätzen abgeleitet und Empfehlungen für eine nachfrageorientierte Wohnbauflächenstrategie der Stadt gegeben werden.

ZWICKAU BENÖTIGT KÜNFTIG NEUE UND ATTRAKTIVE STANDORTE FÜR DEN EIGENHEIMBAU

Der Ein- und Zweifamilienhausbau spielt in Zwickau eine dominierende Rolle und auch in Zukunft werden Zwickauer Bürger in der Stadt ein Eigenheim nachfragen. Je nach Variante wird von einer Bauaktivität von 560 bis 700 Häusern im gesamten Zeitraum von 2022 bis 2035 ausgegangen. Dieser Nachfrage steht bis 2035 ein theoretisches Potenzial an Wohnbauflächen für ca. 680 Häuser gegenüber, inklusive Baulücken. Realistisch aber aufgrund zahlreicher Mobilisierungshemmnisse bis 2035 ein Potenzial von ca. 450 Häusern. Unabhängig davon, welche Vari-

ante zugrunde gelegt wird, tritt bereits kurzfristig ein Angebotsdefizit ein, welches dem obersten Ziel, die Zwickauer Bürger in der Stadt zu halten, entgegensteht. Schnelles Handeln ist somit wichtig. Ein bedeutendes Instrument stellt ein Baulückenkataster auch zur Baulandmobilisierung dar.

Notwendig ist die Ausweisung von neuen Bauflächen sowohl im unteren als auch im oberen Marktsegment. Eine zentrale Rolle kann dabei die Umnutzung von Rückbauflächen des Stadumbaues spielen.

1.1 AKTUELLE NACHFRAGE NACH WOHNBAUFLÄCHEN

Nachdem im Kapitel A 1 die Neubauquoten auf regionaler Ebene verglichen und im Kapitel A 3 die Baufertigstellungen in Zwickau insgesamt aufgezeigt wurden, soll an dieser Stelle intensiver auf das Neubauvolumen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser eingegangen werden. Dabei stehen der zeitliche Verlauf und der Blick ins Zwickauer Umland im Fokus.

Ein Blick auf den Landkreis Zwickau verdeutlicht die regional unterschiedlich stark ausgeprägten Neubauquoten im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (► siehe Abbildung 1 und Abbildung 2).

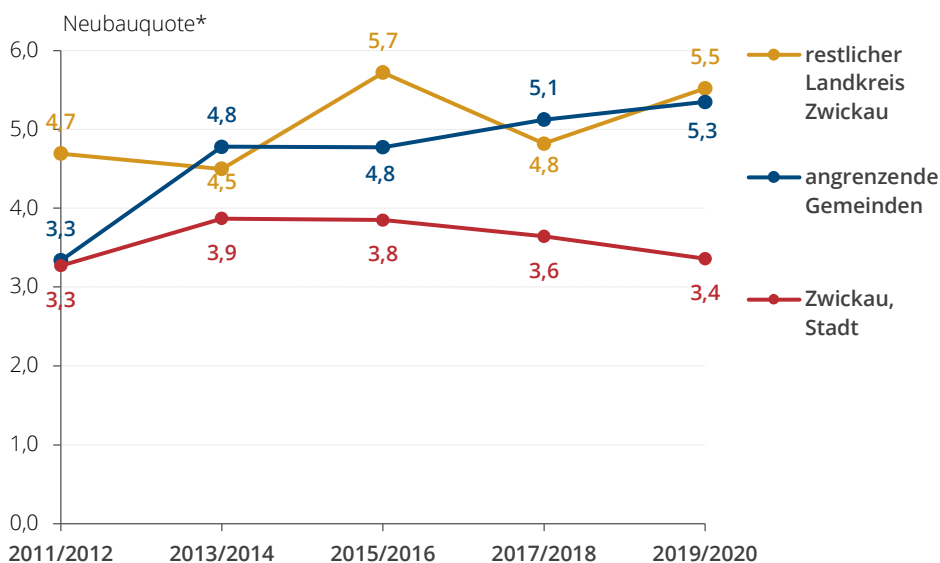
Über den gesamten Zeitraum von 2011 bis 2020 lag in der Stadt Zwickau das Neubauvolumen im Eigenheimbereich in Relation zur Einwohnerzahl im Alter von 30 bis unter 45 Jahren bei durchschnittlich 3,60 Wohnungen. Die jährlichen Unterschiede fallen relativ gering aus, wobei seit 2013/2014 tendenziell eine leichte Abwärtsbewegung festgestellt werden kann. Diese Tendenz ist überraschend, denn in den meisten Gemeinden Deutschlands ist aufgrund der günstigen wirtschaftlichen Entwicklung und des niedrigen Zinsniveaus in den letzten Jahren die Nachfrage im Eigenheimbereich angestiegen.

Im Vergleich zu Zwickau lagen die Neubauquoten in den angrenzenden Gemeinden bei 4,65 und im restlichen Landkreis Zwickau bei 5,04 Wohnungen. Demzufolge werden dort durchweg mehr Wohnungen als in der Stadt Zwickau gebaut. Gleichzeitig konnten dort tendenziell steigende Neubauquoten beobachtet werden, insbesondere in den angrenzenden Gemeinden.

Diese Entwicklungen stehen mit einer zunehmenden Abwanderung von der Stadt Zwickau in den Landkreis in Zusammenhang. So konnte in den letzten Jahren beobachtet werden, dass zunehmend mehr Familien in den Landkreis wegziehen, insbesondere in den Jahren 2018 bis 2020 (► siehe Kapitel A 2).

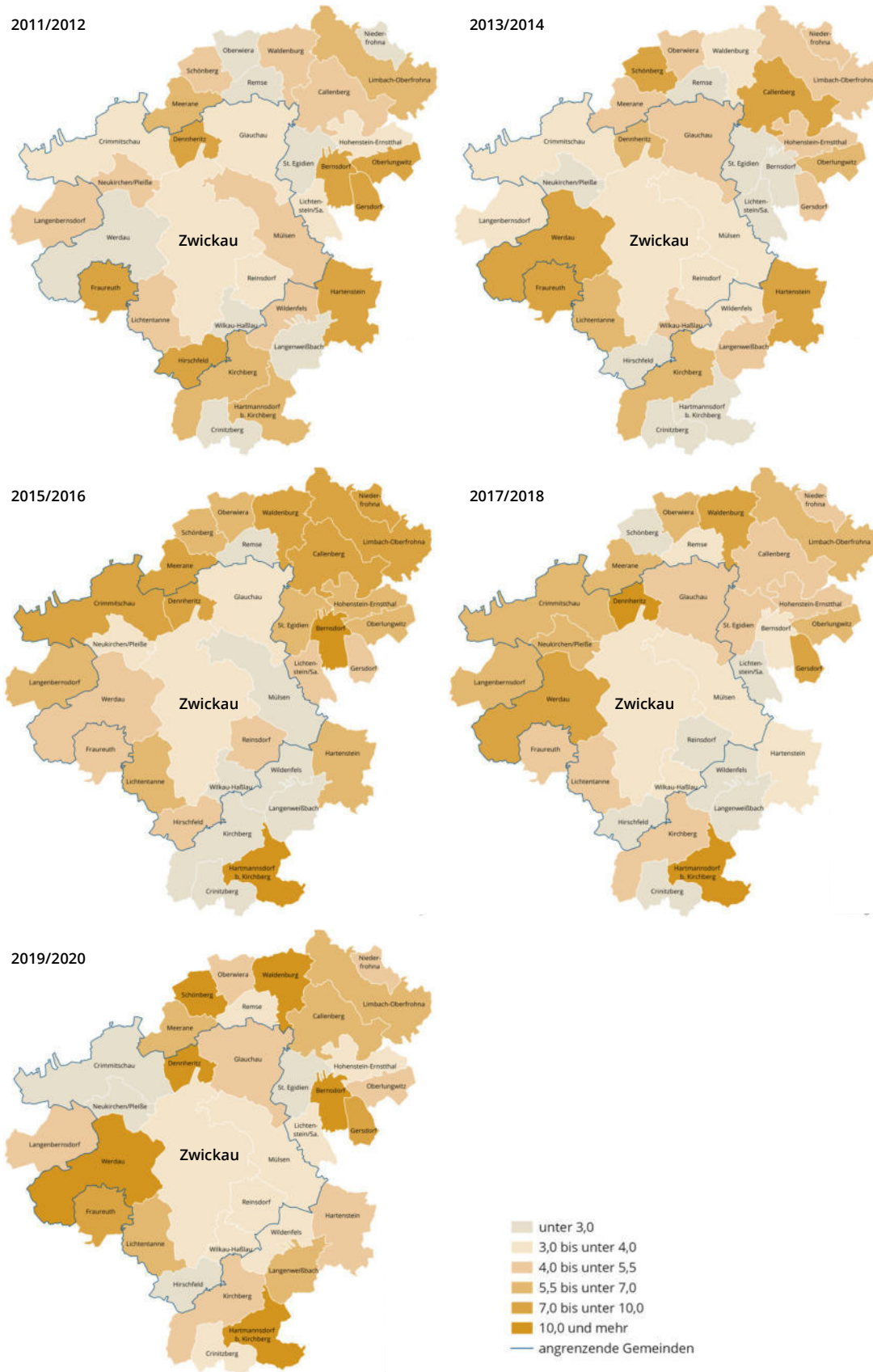
Höhere und steigende Neubauquoten sind jedoch nicht für das gesamte Zwickauer Umland charakteristisch. Vielmehr treten sie vereinzelt auf, etwa in Werdau, Lichtentanne oder Dennheritz. Diese Gemeinden liegen südlich und westlich von Zwickau. Im Gegensatz dazu konnten tendenziell in den südöstlich angrenzenden Gemeinden Mülsen, Reinsdorf, Wilkau-Haßlau und Hirschfeld eher niedrigere Neubauquoten beobachtet werden.

ABB. 1 ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN NEUBAUQUOTE* IM EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSBEREICH IM LANDKREIS ZWICKAU



* Anzahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner im Alter von 30 bis unter 45 Jahren
 Datengrundlage: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN NEUBAUQUOTEN* IM EIN- UND ZWEIFAMILIENHAUSBEREICH IN EINZELNEN GEMEINDEN DES LANDKREISES ZWICKAU

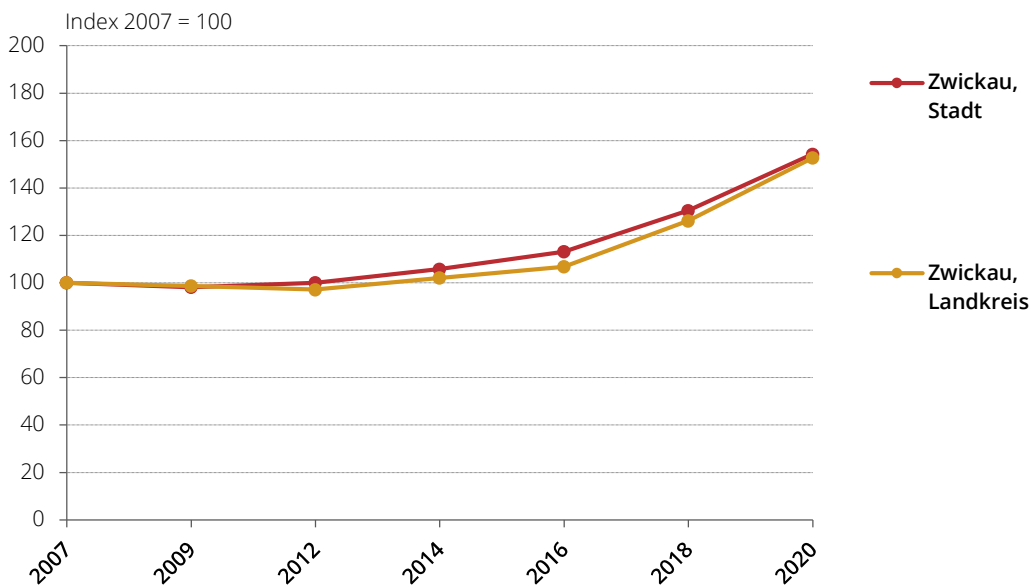


* Anzahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner im Alter von 30 bis unter 45 Jahren
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Überdurchschnittlich hohe Bauaktivitäten sind in der Regel für Gebiete charakteristisch, in denen nicht nur die Nachfrage der eigenen Bevölkerung, sondern auch die der umliegenden Gebiete mitversorgt wird. Eine Ausweichreaktion in das Umland entsteht häufig dann, wenn das Angebot im ursprünglichen Gebiet zu teuer ist oder/und nicht ausreichend zur Verfügung

steht. Im Fall von Zwickau sind unbebaute Grundstücke für den Eigenheimbau zwar teurer als im Umland, aber hinsichtlich der Preisdynamik lassen sich keine Unterschiede feststellen – der Preisindex ist fast gleich angestiegen (siehe Abbildung 3). Im Fokus stehen somit vielmehr nicht ausreichende Wohnbauflächenangebote für den individuellen Wohnungsbau in Zwickau.¹

ABB. 3 KAUFPREISENTWICKLUNG VON UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN FÜR DEN EIGENHEIMBAU IN ZWICKAU UND IM ZWICKAUER LANDKREIS



Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis Zwickau
Berechnungen/Darstellung: Timourou

1.2 ZUKÜNFTIGE WOHNBAUFLÄCHENNACHFRAGE

Die Frage, wie viele Flächen für neue Ein- und Zweifamilienhäuser zukünftig benötigt werden, wird recht häufig normativ beantwortet, indem – durch interkommunalen Vergleich oder politische Setzung – gewisse Eigentumsquoten als Ziel definiert werden. Diese Ziel-Quoten werden mit den Ist-Quoten verglichen und aus der Differenz wird dann ein Bedarf abgeleitet. Langjährige Marktforschungen zeigen jedoch, dass aus

einem so ermittelten Bedarf nur äußerst selten im gleichen Maß eine tatsächliche Nachfrage entsteht. Daher wird hier zur Schätzung der zukünftigen Entwicklung eine nachfrageorientierte Vorgehensweise gewählt, die rechnerisch auf der bisherigen Entwicklung basiert und Annahmen zu zukünftigen Trends setzt.

¹ Diese Aussage lässt sich untersetzen, indem die bisherige Bautätigkeit auf den 2017 erfassten Standorten ausgewertet wird: Für die Jahre 2017 bis 2020 wurde ein Potenzial von rd. 80 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erfasst. Tatsächlich wurde jedoch nur knapp die Hälfte gebaut. Eine vertiefende Analyse zeigte, dass das Potenzial auf diesen Standorten nicht nennenswert überschätzt wurde. Vielmehr geht die angenommene und tatsächliche Bautätigkeit auseinander, da die Potenziale nicht schnell genug und in ausreichender Menge an den Markt kamen.

Kernpunkt einer jeden Vorausberechnung ist die Setzung von Annahmen zur zukünftigen Entwicklung, das heißt, welche Prozesse sind absehbar bzw. welche Entwicklungen sollen dargestellt werden. Für die Einfamilienhausnachfrage in Zwickau sollen dazu folgende Überlegungen angestellt werden:

Ausgangspunkt sind die in Kapitel B 1 dargestellte Variante 1 der aktuellen 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung sowie die Positivvariante der kommunalen INSEK-Prognose jeweils bezogen auf den Zeitraum von 2022 bis 2035. Beide gehen von einer rückläufigen Einwohnerzahl aus, jedoch in unterschiedlichem Ausmaß, was vorrangig auf Unsicherheiten beim Ausmaß zukünftiger Zuwanderung zurückzuführen ist. Deswegen werden beide Prognosen herangezogen, um so einen **Korridor möglicher Entwicklungen** abzubilden.

Die Vorausberechnungen beziehen sich aber nicht auf die Einwohnerzahl insgesamt, sondern auf die Stärke der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen, weil diese der entscheidende Träger der Eigentumsbildung ist.² Dies ist erforderlich, um die **demographischen Effekte** des Alterungsprozesses zu minimieren, da ältere Senioren kaum neue Einfamilienhäuser bauen. Methodisch werden deswegen die Bautätigkeitsraten auf die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen und ihre zukünftige Entwicklung bezogen. Ihre Zahl, die im Betrachtungszeitraum durch die geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er-Jahre geprägt ist – nimmt bis 2035 ab (► siehe Kapitel B 1). Im Ergebnis bedeutet dies, dass selbst bei einer gleichen Bautätigkeitsrate die Zahl der nachgefragten Häuser sinkt.

Eine typische Vorüberlegung ist die Frage, was passieren würde, wenn sich die Nachfrage auch zukünftig wie bisher entwickeln würde, die sogenannte Trendfortschreibung. Im Falle von Zwickau hieße das, dass die aktuelle Bautätigkeitsrate bei 3,60 Wohnungen konstant bleiben

würde, absolut gesehen jedoch aufgrund der Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen die Neubauzahlen bis 2035 von 57 auf 44 Wohnungen pro Jahr in Ein- und Zweifamilienhäusern abnehmen würde. Aus drei Gründen wird jedoch **keine Trendfortschreibung** für die Ermittlung der Wohnungsnachfrage zugrunde gelegt. Denn eine Trendfortschreibung würde

- eine konstant gute wirtschaftliche Entwicklung und damit Einkommenssituation der Haushalte wie in den vergangenen Jahren erfordern
- eine Fortsetzung der hohen Abwanderung in das Umland bedeuten, was nicht Ziel der Stadtentwicklung ist;
- der zunehmenden Bedeutung von Bestandsgebäuden nicht gerecht werden.

So ist es aus heutiger Sicht wahrscheinlich, dass sich das **wirtschaftliche Umfeld** für einen Einfamilienhausbau verschlechtert. Zu nennen sind auf der einen Seite steigende Baupreise und eine Verschlechterung der Finanzierungsmöglichkeiten. Auf der anderen Seite war in den vergangenen zehn Jahren für die meisten Haushalte ein deutlicher Zuwachs des Realeinkommens zu verzeichnen, was zu einem starken Anstieg der Bautätigkeit in den vergangenen Jahren geführt hat. Für die nächsten Jahre dürfte aufgrund der Inflation und steigender Energiekosten mit einer Stagnation oder gar einem Rückgang der real verfügbaren Einkommen zu rechnen sein. Insbesondere Schwellenhaushalte werden voraussichtlich in den nächsten Jahren weniger neu bauen oder sich stärker auf den (günstigeren) Bestand konzentrieren. In den Vorausberechnungen wird daher ein Rückgang der Bautätigkeitsrate bis 2026 von ca. 15 % angesetzt.

Des Weiteren ist von einer zunehmenden Bedeutung der **Bestandsimmobilien** aufgrund des Generationswechsels auszugehen, wobei

² War in den 1990er-Jahren noch ein nachholender Eigentumserwerb älterer Haushalte festzustellen, so spielt dieser aktuell nur noch eine geringe Rolle, wie zum Beispiel bei Rückkehrern. Angesichts der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung im letzten Jahrzehnt und der aktuellen Finanzierungsmöglichkeiten lässt sich zwar auch ein gewisser Vorzieheffekt beobachten, sodass auch vereinzelt unter 30-Jährige ein Eigenheim bauen. Trotz dessen sind weiterhin die meisten Eigentumsgründer im Alter von 30 bis unter 45 Jahren.

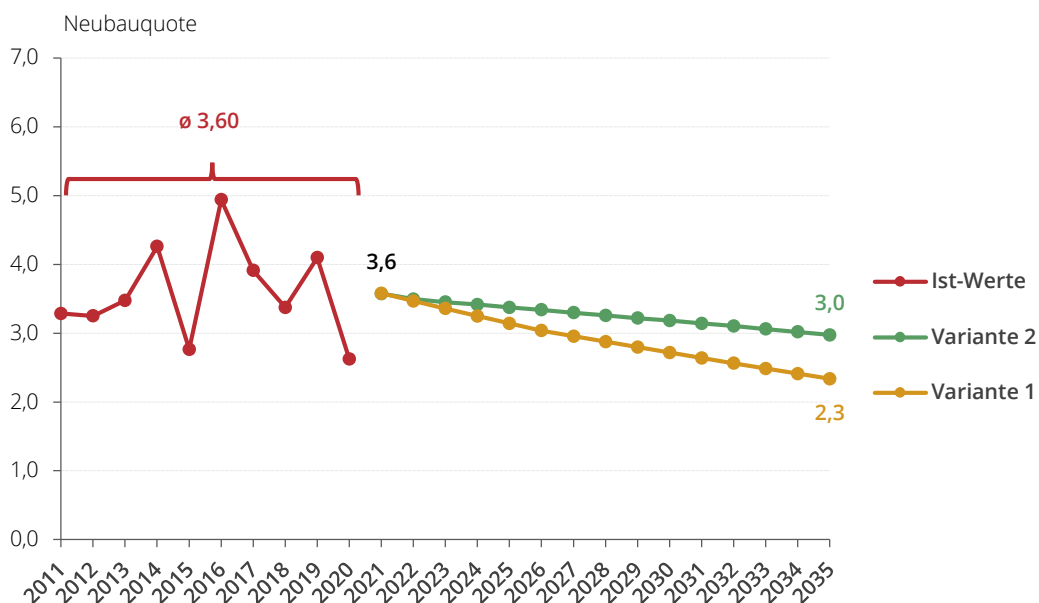
diese bereits jetzt schon einen hohen Stellenwert bei den Käufen haben (►siehe Kapitel A 4). Es ist davon auszugehen, dass zukünftig mindestens genauso viele Häuser auf den Markt kommen wie derzeit.³ Bei einer rückläufigen Gesamtnachfrage würde der Marktanteil der Bestandsgebäude steigen. Kann der Anteil aktuell auf ca. 55 % geschätzt werden, so steigt er je nach Variante auf 60 % bis 70 % an.

Die beiden vorgenannten Aspekte werden in beiden im Folgenden dargestellten Prognosevarianten berechnet. In Variante 2 wird zusätzlich die Zielstellung, künftig die **Suburbanisierung** zu **verringern**, berücksichtigt. Denn wie oben dargestellt, gehen der Stadt Zwickau zahlreiche Einwohner an das Umland verloren. Dies

kann durch eine Angebotsausweitung von (attraktiven) Wohnbauflächen in der Stadt und einer starken Konkurrenzfähigkeit zum Umland gelingen, um so das Oberzentrum zu stärken. Dies würde mit einer steigenden Bautätigkeitsrate einhergehen.

Anhand der Analysen zur Bautätigkeit kann abgeschätzt werden, dass 2019/2020 ca. ein Drittel der Zwickauer Nachfrage ins Umland gegangen ist. Natürlich können nicht alle Haushalte gehalten werden, weswegen als Ziel nur ein Viertel angesetzt wird. Die Bautätigkeitsrate müsste entsprechend steigen, aufgrund der vorgenannten rückläufigen Faktoren bedeutet dies jedoch, dass die Bautätigkeitsrate weniger stark abnimmt, und zwar von 3,6 auf 3,0 Wohnungen.

ABB. 4 BAUTÄTIGKEITSRATEN DER VARIANTEN DER NEUBAUNACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

³ Der große Schub der Neubaugebiete der 1990er-Jahre ist erst nach 2035 zu erwarten.

In der Summe der Überlegungen bildet die **Variante 1**

- die ungünstigere demographische Entwicklung,
- den Altersgruppeneffekt,
- das schwierigere wirtschaftliche Umfeld sowie
- die zunehmende Bedeutung der Bestandsimmobilien ab.

Im Ergebnis sinkt die Baufertigstellungsrate je 1.000 30- bis unter 45-Jähriger bis 2035 von 3,6 auf 2,3 ab Einwohner (▶siehe Abbildung 4). Die Nachfrage sinkt damit von 57 neuen Einfamilienhäusern (2021) auf 28. Für den Gesamtzeitraum von 2021 bis 2035 ergibt dies rd. 560 Häuser (▶siehe Abbildung 5).

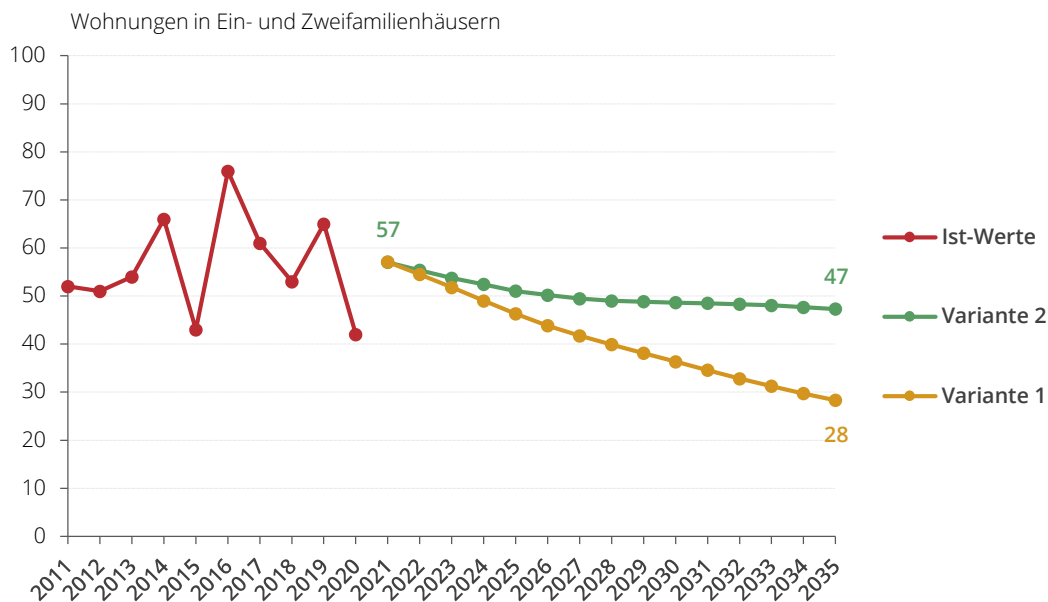
Die **Variante 2** bildet

- die etwas weniger ungünstige demographische Entwicklung,
- den Altersgruppeneffekt,
- das schwierigere wirtschaftliche Umfeld,
- die zunehmende Bedeutung der Bestandsimmobilien sowie
- das Ziel einer verringerten Suburbanisierung ab.

Da diese Prozesse gegenläufig sind, nimmt die Bautätigkeitsrate weniger stark auf 3,0 je 1.000 30- bis unter 45-Jähriger bis 2035 ab (▶siehe Abbildung 4). Die Nachfrage sinkt damit deutlich geringer von 57 neuen Einfamilienhäusern (2021) auf 47. Für den Gesamtzeitraum von 2021 bis 2035 ergibt dies rd. 700 Häuser (▶siehe Abbildung 5).

Im Ergebnis der Varianten zeigt sich eine Spanne der wahrscheinlichen zukünftigen Nachfrageentwicklung.

ABB. 5 NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Um Aussagen über den **Wohnbauflächenbedarf** für neue Ein- und Zweifamilienhäuser treffen zu können, erfolgt in einem weiteren Schritt eine Umrechnung der prognostizierten Wohnungsanzahlen in den Flächenbedarf. Wie viel Fläche pro Wohnung benötigt wird, ist recht unterschiedlich und hängt im Wesentlichen davon ab, in welchem Marktsegment gebaut wird: Grundstücke des unteren Marktsegmentes sind tendenziell kleiner. Außerdem spielt der städtebauliche Zusammenhang der Flächen eine Rolle; in der Regel ist der Flächenverbrauch bei Nachverdichtungen deutlich geringer als bei Neuerschließungen. Schließlich nimmt auch die Art der Bebauung Einfluss, da frei stehende Einfamilienhäuser mehr Fläche verbrauchen als Reihen- oder Doppelhäuser. Da sich dieser Mix nicht im Detail prognostizieren lässt, wird ein Durchschnittswert angesetzt, um die Differenzen rechnerisch zu mitteln. Erfahrungen aus der Bautätigkeit in Zwickau, dem Zwickauer Land und anderen vergleichbaren Städten haben gezeigt, dass durchschnittliche Grundstücksflächen von 750 m² einschließlich Erschließungs-

flächen (brutto) realistisch sind, was einer reinen Grundstücksfläche von ca. 600 m² entspricht.⁴ Wie in Abbildung 6 dargestellt, reicht der Wohnbauflächenbedarf von 2022 bis 2035 von ca. 40 ha (Variante 1) bis zu 50 ha in der Variante 2.

Bei der Aufgabe, ausreichende Wohnbauflächenangebote für die Nachfrager bereitzustellen, handelt es sich nicht allein um eine quantitative Herausforderung, sondern auch um die Frage der Qualität. Bisher ließ sich die Nachfrage in Zwickau zu 60 % dem unteren **Marktsegment** und zu 40 % dem oberen Marktsegment zuordnen. Entsprechend der Variante 1 ergibt sich daraus für den Prognosezeitraum eine Nachfrage nach rd. 340 Wohnungen im unteren und 220 Wohnungen im oberen Marktsegment. In der Variante 2 würde sich die Nachfrage zugunsten des unteren Segmentes etwas verschieben, sodass eine Nachfrage nach rd. 440 Wohnungen im unteren und 260 Wohnungen im oberen Marktsegment zu erwarten wäre.

ABB. 6 NACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

	Variante 1			Variante 2		
	Wohnungen		Fläche	Wohnungen		Fläche
	insgesamt	pro Jahr	ha	insgesamt	pro Jahr	ha
kurzfristig (2022-2025)	200	50	15	210	53	16
mittelfristig (2026-2030)	200	40	15	250	50	19
langfristig (2031-2035)	160	32	12	240	48	18
insgesamt (2022-2035)	560	40	42	700	50	53

Werte gerundet

Berechnungen/Darstellung: Timourou

⁴ Bei den Durchschnittswerten sind sonstige Freiflächen oder eventuell erforderliche Ausgleichsflächen nicht enthalten.

1.3 WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE

Für den Zeitraum von 2022 bis 2035 wird das aktuell vorhandene Wohnbauflächenpotenzial der Stadt Zwickau erfasst, analysiert und in qualitativer Hinsicht bewertet (Stand Oktober 2022). Unterschieden wird dabei nach dem planungsrechtlichen Status der Standorte:

- bestehende Bebauungsplangebiete
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen
- Bebauungsplangebiete im laufenden Verfahren
- Neuausweisungen⁵

Analysiert und bewertet wurden 31 von der Stadt Zwickau benannte Wohnbauflächen. Eine Liste aller Standorte befindet sich im Anhang. Darüber hinaus wird das Potenzial in Baulücken der Stadt Zwickau ermittelt.

Je nachdem in welchem Umfang Planungsrecht und Erschließung noch geschaffen werden müssen, fällt die Realisierungswahrscheinlichkeit dieser Flächenpotenziale unterschiedlich hoch aus. Des Weiteren kann unterschiedliches Handeln der Eigentümer dazu führen, dass einzelne Standorte nicht oder erst später an den Markt kommen. Um eine Überschätzung des bis 2035 verfügbaren Potenzials zu vermeiden, wird im Folgenden zwischen dem **theoretischen** und dem **realistischen Potenzial** unterschieden. Dabei handelt es sich um Einschätzungen aus heutiger Sicht. Tatsächlich kann sich die Situation für einzelne Flächen in den nächsten Jahren auch ändern. In diesem Kontext kommt es aber nicht auf die einzelne Fläche, sondern auf die Summe und ungefähre Größenordnung an.

THEORETISCHES WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIAL 2022 BIS 2035

Auf den 31 von der Stadt Zwickau **erfassten Standorten** steht theoretisch bis 2035 ein Potenzial von rd. 560 Wohnungen zur Verfügung, davon rd. **410 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** und 152 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

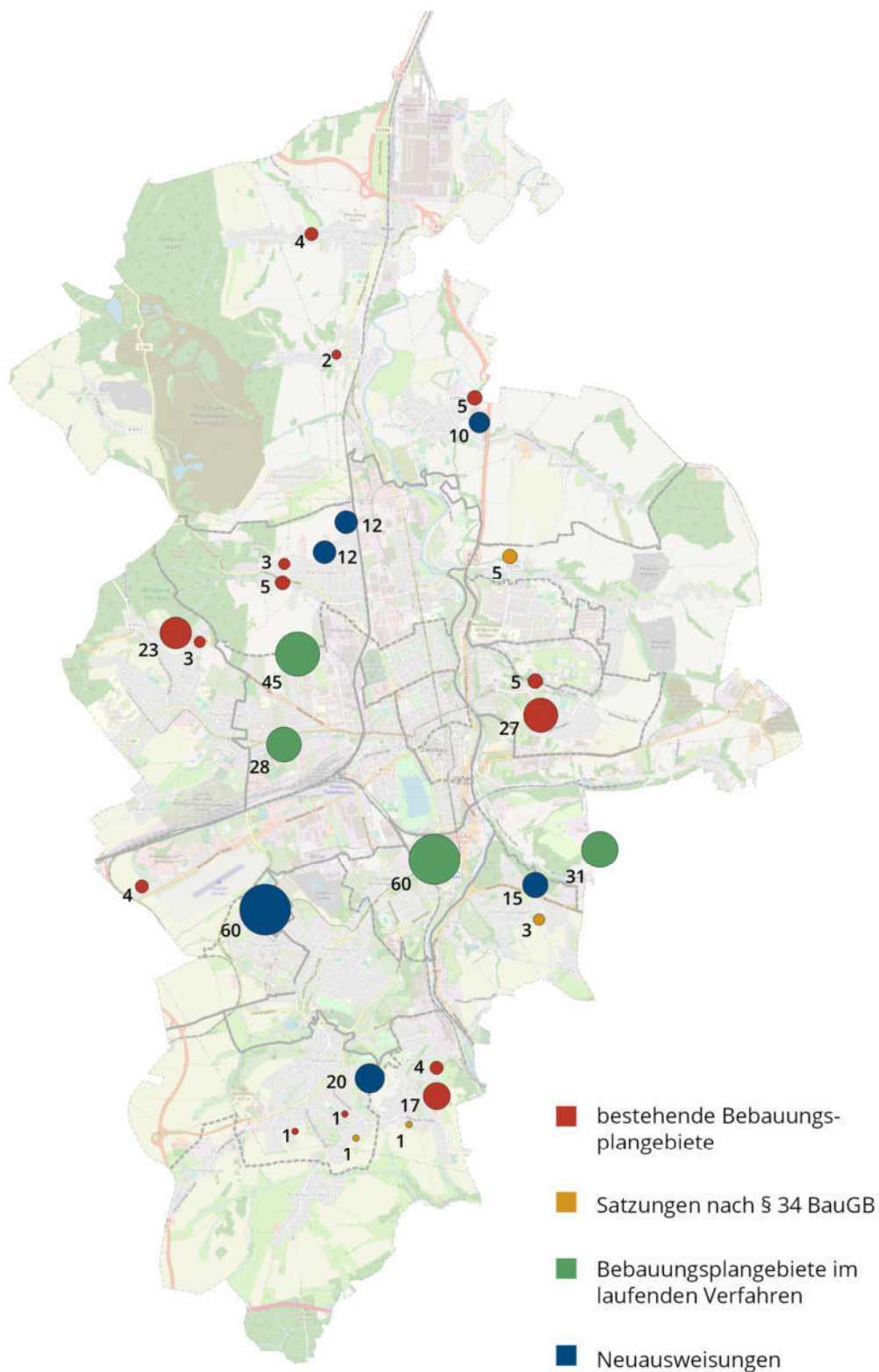
Mit Blick auf das Potenzial im Eigenheimbereich machen die Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen im Vergleich zu den anderen Standorten den geringsten Anteil aus. Kurzfristig werden die Potenziale in bestehenden Bebauungsplangebieten ausschlaggebend sein, während mittel- und langfristig die Bebauungsplangebiete im laufenden Verfahren sowie die Neuausweisungen relevant sein werden (►siehe Abbildung 7).

Die Potenziale für 410 Einfamilienhäuser verteilen sich etwas stärker auf das untere als das obere Marktsegment auf (56 % zu 44 %). Der räumliche Schwerpunkt der Flächen in bestehenden Bebauungsplangebieten oder mit einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt in den ländlich geprägten Gebieten (►siehe Abbildung 8). Diese Potenziale stehen dem Wohnungsmarkt kurzfristig zur Verfügung und liegen vorrangig im unteren Marktsegment. Kurzfristige Angebote des oberen Marktsegmentes werden hingegen auf den großen Standorten in Marienthal West und Eckersbach angeboten.

Die Potenziale in Bebauungsplangebieten im laufenden Verfahren und die von Neuausweisungen – auch hier ist das untere Marktsegment etwas stärker vertreten – stehen überwiegend mittelfristig zur Verfügung. Sie liegen sowohl in den ländlich geprägten Gebieten als auch in den städtischen (►siehe Abbildung 7). Einen räumlichen Schwerpunkt bildet Marienthal Ost mit zusammen über 70 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im oberen Marktsegment.

⁵ Aufgrund der entsprechenden Planungszeiträume und erforderlichen Erschließungsarbeiten stehen die Neuausweisungen dem Markt erst mittel- oder langfristig zur Verfügung. Da sich dieser Entwicklungszeitraum nicht für jede einzelne Fläche konkret vorherbestimmen lässt, verteilt sich das Potenzial auf den mittelfristigen (2026 bis 2030) und langfristigen Zeitraum (2030 bis 2035) zu gleichen Teilen.

ABB. 7 WOHNBAUFLÄCHENANGEBOTE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER NACH WOHNUNGSPOTENZIAL UND PLANUNGSRECHTLICHEM STATUS



Kartengrundlage: OpenStreetMap
Datengrundlage: Stadt Zwicau (Stand Oktober 2022)
Darstellung: Timourou

ABB. 8 THEORETISCHES WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIAL 2022 BIS 2035
- WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

	Anzahl		Marktsegment		Verfügbarkeit		
	insgesamt (2022-2035)	unteres	oberes	kurzfristig (2022-2025)	mittelfristig (2026-2030)	langfristig (2031-2035)	
bestehende Bebauungsplangebiete	105	45	60	105	0	0	
Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen	10	10	0	10	0	0	
Bebauungsplangebiete im laufenden Verfahren	165	90	75	0	165	0	
Neuausweisungen	130	85	45	0	65	65	
Baulücken	270	190	80	90	90	90	
Summe	680	420	260	205	320	155	

Daten auf +/- 5 gerundet
Datengrundlage: Stadt Zwickau (Stand Dezember 2021)
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Bis auf das ehemalige Gelände „Aktivist“ (Emil-Rosenow-Straße) sind alle Flächen der Neuausweisungen unbebaut. Um das „Aktivist“-Gelände zu einem Eigenheimstandort zu entwickeln, müssen noch einige Herrichtungen vorgenommen werden. Aus wirtschaftlichen Gründen kommt daher nur eine Platzierung im oberen Marktsegment infrage, aufgrund der Fördermittelbindung steht der Standort erst langfristig zur Verfügung.

Neben den aufgeführten Wohnungspotenzialen gibt es im Stadtgebiet noch zahlreiche **Baulücken**, bei denen eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich ist. Diese sind unter der Prämisse „Innen- vor Außenentwicklung“ bedeutsam. Zu deren Erfassung ist derzeit ein Baulückenkataster in Bearbeitung. Dem aktuellen Stand nach gibt es in Zwickau über 340 Baulücken. Aus städtebaulichen Gründen sind allerdings nicht alle für den Einfamilienhausbau geeignet. Im Ergebnis bieten die Baulücken ein theoretisches Potenzial von rd. **270 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**. Die meisten Baulücken für Einfamilienhäuser befinden sich in den äußeren Stadtteilen wie Oberhohndorf, Cainsdorf oder Niederplanitz, aber auch in Marienthal Ost. Der größere Teil ist somit dem unteren Marktsegment zuzuordnen.

Zusammen ergibt sich aus den erfassten 31 Standorten und den Baulücken ein **theoretisches Wohnbauflächenpotenzial von ca. 680 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**.

REALISTISCHES WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIAL 2022 BIS 2035

Das theoretische Potenzial beinhaltet alle Flächen. Langjährige Markterfahrungen zeigen jedoch, dass ein Teil des Flächenpotenzials in aller Regel im Betrachtungszeitraum nicht an den Markt kommt. So befinden sich neue Standorte noch im Planungsprozess, bei dem es zu Verzögerungen kommen kann, andere weisen Erschließungsprobleme oder Altlasten auf, teilweise kommen Grundstücke aufgrund von Insolvenz oder spezifischen, betriebswirtschaftlich motivierten Vermarktungsstrategien der Bauträger nicht auf den Markt. Insbesondere bei Baulücken plant der Eigentümer oft keine Entwicklung oder favorisiert andere Nutzungen (Garten, Parkplatz etc.).

Das heißt, es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser Hemmnisse ein Teil der Flächen bis 2035 wahrscheinlich nicht realisiert und auf

den Wohnungsmarkt kommen wird. Das ermittelte Potenzial besteht also nur theoretisch, realistischere Weise fällt es kleiner aus. Da zum heutigen Zeitpunkt die Realisierungswahrscheinlichkeit nicht für jeden Standort konkret bestimmt werden kann, ist ein überschlägiges Anteilsverfahren erforderlich, dass sich auf die Summe der Flächen bezieht. Dabei werden angesichts unterschiedlicher Mobilisierungsschwierigkeiten in Abhängigkeit vom planungsrechtlichen Status verschiedene Mobilisierungsquoten angenommen:

- Bei den **bestehenden Bebauungsplangebieten** ist davon auszugehen, dass diese zu **95 %** an den Markt kommen werden. Die Kenntnisse zu diesen Potenzialflächen sind sehr detailliert und teilweise liegen bereits Baugenehmigungen vor.
- Laut dem aktuellen Kenntnisstand wurde bei den meisten Standorten mit einer **Klarstellungs- oder Ergänzungssatzung** aus Sicht der Nachfrager Interesse bekundet, weshalb ebenfalls eine hohe Quote von **95 %** angesetzt wird.
- Die Standorte von **Bebauungsplangebieten im laufenden Verfahren** sind relativ

heterogen; beispielsweise wird ein Standort derzeit bereits bebaut, während bei einem anderen der Auslegungsbeschluss noch aussteht. Im Durchschnitt über alle Standorte wird eine Quote von **80 %** angesetzt.

- Die Potenziale in den **Neuausweisungen** unterliegen derzeit den größten Unsicherheiten. Teilweise wurde ein Planverfahren erst eröffnet oder es laufen Diskussionen im Stadtrat. Angesichts dessen wird mit **60 %** die geringste Mobilisierungsquote angesetzt.
- Bei den **Baulücken** schränken in der Praxis objektive und subjektive Hemmnisse die Bebaubarkeit der Flächen ein, selbst wenn diese aus planungsrechtlicher Sicht sofort bebaubar sind. Insbesondere Zwischennutzungen wie Garten oder Stellplatz oder den Wunsch einer späteren Bebauung durch die Kinder/Enkel der Eigentümer reduzieren die Marktverfügbarkeit.⁶ Aufgrund langjähriger Markterfahrungen von Timourou – auch mit Baulückenkatastern – sowie die Analyse der Bautätigkeit in Baulücken in den letzten Jahren in Zwickau kann eine Mobilisierungsquote von **50 %** als realistisch angesetzt werden.

ABB. 9 REALISTISCHES WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIAL 2022 BIS 2035
- WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

	Anzahl		nach Marktsegment		nach Verfügbarkeit		
	insgesamt	unteres	oberes	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	
bestehende Bebauungsplangebiete	100	40	60	100	0	0	
Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen	10	10	0	10	0	0	
Bebauungsplangebiete im laufenden Verfahren	130	70	60	0	130	0	
Neuausweisungen	75	50	25	0	40	35	
Baulücken	135	95	40	45	45	45	
Summe	450	265	185	155	215	80	

Daten auf +/- 5 gerundet
 Datengrundlage: Stadt Zwickau (Stand Dezember 2021)
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

⁶ Im Zuge der Baulückenerfassung hat die Stadt Zwickau auch die Eigentümer hinsichtlich geplanter Bauvorhaben befragt, was nur in wenigen Fällen bejaht wurde.

Im Ergebnis stehen auf den 31 Standorten und in den Baulücken bis 2035 ein **realistisches Wohnbauflächenpotenzial** von **rd. 450**

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung (▶siehe Abbildung 9).

1.4 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ

Mit der Wohnbauflächenbilanz soll geprüft werden, ob die Wohnbauflächenangebote ausreichen und ob es sich dabei um die richtigen – also in qualitativer Hinsicht nachgefragten – Flächen handelt. Wie dargestellt, steht für den Prognosezeitraum 2022 bis 2035 ein theoretisches Potenzial von insgesamt 680 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung, von denen aufgrund von Mobilisierungshemmnissen nach derzeitigem Stand realistisch nur rd. 450 auf den Markt kommen werden. Demgegenüber steht die zu erwartende Nachfrage, die zwischen 560 (Variante 1) bis 700 Wohnungen (Variante 2) liegt. In allen Fällen ergibt sich gegenüber dem realistischen Potenzial ein **Angebotsdefizit** (▶siehe Abbildung 10), es sei denn, das theoretische Potenzial würde vollständig mobilisiert, wäre es für Variante 1 ausreichend.

- Das Defizit besteht dabei in beiden Marktsegmenten, wobei es im unteren Marktsegment

etwas größer ist, vor allem in der Variante 1, da für die potenziellen Suburbanisierer, die gehalten werden sollen, der Preis eine größere Rolle spielt.

- Das Defizit besteht auch über den gesamten Zeitverlauf. Problematisch ist das kurzfristige Defizit, das je nach Variante 45 bis 55 Wohneinheiten beträgt, denn es ist aufgrund der Mobilisierungshemmnisse und Planungsvorläufe kaum noch bis 2025 auszugleichen, sodass in den nächsten Jahren mit einer entsprechenden Abwanderung und Suburbanisierung zu rechnen ist.

Darüber hinaus lässt das berechnete Defizit in der Stadt Zwickau die Chance, über ein attraktives Angebot zusätzlich Zuzug von außerhalb zu generieren, als derzeit wenig aussichtsreich erscheinen. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung von Handlungsstrategien zur Wohnbauflächenentwicklung zentral.

ABB. 10 WOHNBAUFLÄCHENBILANZ IM BEREICH DER EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

	Anzahl			Verfügbarkeit		
	insgesamt (2022-2035)	unteres Marktsegment	oberes Marktsegment	kurzfristig (2022-2025)	mittelfristig (2026-2030)	langfristig (2031-2035)
Wohnbauflächenpotenzial						
theoretisch	680	420	260	205	320	155
realistisch	450	265	185	155	215	80
Nachfrage						
Variante 1	560	370	190	200	200	160
Variante 2	700	470	230	210	250	240

Daten auf +/- 5 gerundet
 Datengrundlage: Stadt Zwickau (Stand Juli 2017)
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

1.5 HANDLUNGSANSÄTZE UND STRATEGIEN

Aus dem Angebotsdefizit ergeben sich umfangreiche Handlungserfordernisse, wenn künftig Zwickauer Bürger, die in ein Eigenheim ziehen möchten, nicht ins Umland abwandern sollen. Um dem entgegenzutreten, können folgende Handlungsansätze und Strategien verfolgt werden.

RASCHES HANDELN

Das Wohnbauflächenangebot in Zwickau ist bereits aktuell zu knapp und es besteht die Gefahr, dass dies auch in den nächsten Jahren so bleibt. Deswegen sollten vorrangig die vorhandenen Potenziale so schnell wie möglich an den Markt gebracht werden, um die aktuell hohe Nachfrage innerhalb der Stadt zu befriedigen. Dazu bedarf es einer offensiven Unterstützung der Bauleitplanung der Stadtverwaltung sowie möglichst rasche Entscheidungsprozesse.

THEORETISCHES POTENZIAL STÄRKER MOBILISIEREN

Wie oben ausgeführt, gibt es eine Reihe von Hemmnissen, warum das theoretische Potenzial wahrscheinlich bis 2035 nur zum Teil an den Markt kommt. Einige Hemmnisse werden sich in dem Zeitraum kaum beheben lassen, andere hingegen schon, wenn besondere Aufwände und Vorgehensweisen betrieben werden. Dies bezieht sich insbesondere auf Baulücken. Ein wichtiges Instrument stellt daher das **Baulückenkataster** dar. Mit diesem können verschiedene Ziele verfolgt werden. Zum einen kann es als internes Grundlagenmaterial dienen, um das tatsächliche Wohnbauflächenangebot besser erfassen zu können. Damit ließe sich auch das in der Wohnbauflächenbilanz angesetzte Potenzial verifizieren und im Zeitverlauf aktualisieren. Zum anderen ist eine beschleunigte Mobilisierung über eine öffentlichkeitswirksame Darstellung der Baulücken möglich.⁷ Das Baulückenkataster sollte an ein städtisches Wohnbauflächen-Monitoring gekoppelt sein.

Würde die Mobilisierungsquote von Baulücken von 50 % auf 70 % steigen, wären ca. 60 zusätzliche Häuser möglich.

Wichtig ist auch, keine neuen Baulücken bei der Entwicklung von neuen Standorten entstehen zu lassen, indem die Bebauungspläne neuer Wohnbauflächen stets mit einer zeitlichen Bauverpflichtung versehen werden.

Hemmnisse gibt es auch bei den geplanten Neuausweisungen. In dem einen oder anderen Fall könnte durch eine stärkere Begleitung der Eigentümer oder Projektentwicklungen durch die Unterstützung der Stadtverwaltung bei Fragen der Erschließung, des ökologischen Ausgleichs, Eigentumsfragen etc. die Mobilisierbarkeit erhöhen. Würde sie von den rechnerisch angesetzten 60 % auf von 80 % steigen, wären dies Flächen für weitere 22 Häuser.

Solch ein Vorgehen wäre wichtig, ist aber in der Summe nicht ausreichend, sodass weitere Handlungsansätze erforderlich sind.

INNENENTWICKLUNG FÖRDERN

Die Fokussierung auf noch vorhandene Innenentwicklungspotenziale ist insbesondere vor dem Hintergrund von zunehmender Flächenknappheit und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wichtig und sinnvoll. Dazu gehören neben den bereits erwähnten Baulücken auch

- die Bebauung mit Wohnungen von aktuell minderbebauten oder anderweitig genutzten Grundstücken (Parkplätze u. a.),
- Grundstückteilung und ergänzender Neubau (Bauen in zweiter Reihe) oder
- Abriss von Bestandsgebäuden und Neubau mit höherer Dichte (Ersatzneubau).

⁷ Beispielsweise stellt die Stadt Oranienburg Baulücken im Stadtgebiet über ein Geoportal kartographisch dar; darüber hinaus sind Informationen zur Lage, Grundstücksfläche, derzeitigen Nutzung, Erschließung etc. barrierefrei abrufbar. Interessenten gewinnen somit schnell und unkompliziert nicht nur Informationen, sondern auch Ansprechpartner. Weitere unterschiedliche Umsetzungsformen der Städte Jena, Delmenhorst oder Mülheim an der Ruhr können auf den jeweiligen kommunalen Internet-Seiten nachvollzogen werden.

Auch wenn eine exakte Berechnung des Nachverdichtungspotenzials sehr schwierig ist, kann mit einem Baulückenkataster ein theoretisch denkbare Potenzial für Nachverdichtungen ermittelt werden. Diese Informationen sind auch wichtig für den kommunalpolitischen Diskussionsprozess, den Nachverdichtungsstrategien erfordern, wenn diese auf Akzeptanz stoßen sollen. Allerdings die Unsicherheiten bezüglich der Mobilisierungshemmnisse und damit die exakte Ableitung des realistischen Potenzials noch größer als bei den Baulücken. Grundsätzlich ist auch festzuhalten, dass die Potenziale nur in geringem Umfang kurzfristig zur Verfügung stehen und eher langfristiger Mobilisierungsstrategien bedürfen. Zu guter Letzt darf nicht aus den Augen verloren werden, dass auch die Potenziale im Innenbereich endlich sind.

Ein gut geeigneter strategischer Handlungsansatz ist das **Innenentwicklungskonzept**. Mit ihm können die vielfältigen Innenentwicklungs- und Nachverdichtungsoptionen quartierweise gebündelt dargestellt und die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Maßnahmenarten abgebildet werden. Gleichzeitig können auch innerquartierliche Zielkonflikte aufgedeckt werden. Entscheidend ist, dass mit der Konzepterstellung – wenn sie denn als Prozess angelegt ist – die Aufgabe der Aktivierung der Eigentümer sowie die Beteiligung der Nutzer und Nachbarn wahrgenommen wird.

KOMPAKTER BAUEN

Aus dem Zwiespalt einerseits knapper Flächen und andererseits Abwanderung zu vermeiden, lässt sich die Notwendigkeit des Bauens mit höherer Siedlungsdichte und alternativer Lösungen zum klassischen Einfamilienhaus ableiten. Auch unter den Gesichtspunkten der Erschließungskosten und Nachhaltigkeitsaspekten ist ein sparsamerer Flächenverbrauch sinnvoll.

Zentraler Ansatz ist dementsprechend das (Wieder-)Einführen kompakterer Einfamilienhausstrukturen in Form von Reihen- und Doppelhäusern. Ziel sollte es sein, Wohngebiete mit gemischter Baustruktur zu schaffen, um neben einem geringeren Flächenverbrauch auch die städtebauliche Qualität in den Siedlungsgebieten zu erhöhen.

Um Akzeptanz bei den Nachfragern bzw. Käufern für Reihen- und Doppelhäuser zu schaffen, muss eine individuelle Gestaltung gegeben sein. Dafür bedarf es entsprechender Entwicklung von Bauträgern. Des Weiteren sind für die Akzeptanz zentral gelegene Wohnbauflächen von Bedeutung.

Im **oberen Marktsegment** können durch eine kompaktere und qualitätsvollere Bebauung in zentralen Standorten Potenziale geschaffen werden, die häufig mit dem Begriff des „Stadthauses“ verbunden werden. In der Stadt Zwickau ist derzeit kein Markt für Stadthaus-Projekte vorhanden, er müsste erst geschaffen werden. Typologisch ließe sich sowohl an die Bauten der Moderne als auch an Werks- und Gartenstadtsiedlungen anknüpfen.

Für den Erfolg wichtig sind gebaute Beispiele, die durch entsprechendes Marketing ausreichend bekannt gemacht werden, um den Nachfragern klassischer Einfamilienhäuser eine attraktive Alternative aufzuzeigen.⁸ Für ein Vorzeigemodell werden zentral gelegenen Baulücken als geeignet bewertet. Eine höhere städtebauliche Attraktivität in der Stadt Zwickau kann sich – verbunden mit gezieltem Marketing – darüber hinaus positiv auf das Zuzugspotenzial auswirken.

Mithilfe gezielter **Konzeptvergabe** kann die Kommune die Entwicklung einzelner, ihr gehörender Flächen und damit ein vielfältiges Wohnungsangebot steuern. Denn bei einer Konzeptvergabe erfolgt die Veräußerung kommunaler Grundstücke nach inhaltlichen Kriterien, für die

⁸ In Leipzig wurden als Reaktion auf die Suburbanisierung Anfang des 21. Jahrhunderts Flächen für rd. 50 Wohnungen in Stadthäusern zusammengestellt und offensiv vermarktet. Mit Hilfe zahlreicher Initiativen gewann das Modell im Laufe der Zeit enorm an Zuspruch und wurde zum Selbstläufer. Mittlerweile wurden Hunderte von Stadthäusern in unterschiedlichen Stadtteilen und verschiedenen Marktsegmenten neu gebaut.

ein transparentes Bewertungsschema zu erstellen ist. Kriterien hierfür können Wohnungsgrößen, Energieeffizienz oder auch bestimmte städtebauliche Qualitäten sein. Bei privaten Grundstücken können städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Qualitäten im Zuge der Baurechtsschaffung durch **städtebauliche Verträge** gesichert werden.

ZUSÄTZLICHE FLÄCHEN AUSWEISEN

Um der Nachfrage Rechnung zu tragen, sollten weitere Wohnbauflächenpotenziale (langfristig) erschlossen werden, auch um Reserven zur Verfügung zu haben. Dazu gehören Rückbauflächen des Stadtumbaus, Umnutzung von gewerblichen Branchen sowie die Neuausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen.

Im besonderen Fokus stehen die **Rückbauflächen des Stadtumbaus**. In den vergangenen Jahren wurden in Zwickau im Zuge des „Stadtumbaus Ost“ zahlreiche Wohngebäude vor allem in den Großsiedlungen Eckersbach und Neuplanitz abgebrochen. Unabhängig von zu berücksichtigenden förderrechtlichen Bestimmungen handelt es sich um Flächen, die theoretisch wieder bebaut werden können, vor allem weil sie über eine kostengünstige Anbindung an vorhandene Infrastrukturen verfügen. Ob jedoch die Marktgängigkeit aus Nachfragesicht gegeben ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Sinnvoll erscheint angesichts des Überangebotes an Geschosswohnungen in Zwickau der Nutzung der Flächen für den individuellen Hausbau oder für Sonderwohnformen (zum Beispiel Senioren-Wohnen). Zur Festlegung dieser Ziele empfiehlt sich für diese Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Grundsätzlich ist wegen der städtebaulichen Strukturen und des Images von Großsiedlungen eine Eigentumsbildung „im Schatten der Platte“ schwierig. Für eine kleinteilige Bebauung von Rückbauflächen bestehen jedoch zwei Möglichkeiten: Ein Erfolg versprechender Ansatz ist die

Nutzung einer Rückbaufläche, um einen bereits angrenzenden Ein- und Zweifamilienhausstandort zu erweitern.⁹ Die eigenheimtypischen Lagequalitäten und ihr Image können – bis hin zum Namen – übernommen werden. Solche Flächenpotenziale bestehen in Zwickau in der Carl-Goerdeler-Straße in Eckersbach für ungefähr 30 Wohnungen. Aufgrund der Synergieeffekte wird außerdem eine Erweiterung der Eigenheimsiedlung im Stadtteil Neuplanitz am Ludwig-Krebs-Weg als marktgängig eingeschätzt, sofern die Bestände des industriellen Geschosswohnungsbaus um den Bolzplatz herum abgerissen werden.

Ist so eine Umfeldanbindung nicht möglich, besteht noch die Möglichkeit, den „Insel-Faktor“ zu nutzen. Dieser besagt: Wenn ein Standort groß genug ist oder für sich stehend entwickelt werden kann, kann auf ihm eine eigene neue Standortqualität geschaffen werden, die relativ unabhängig vom weiteren Umfeld funktioniert. In Zwickau soll so eine Fläche beispielsweise im Stadtteil Neuplanitz in der Allendestraße entwickelt werden.¹⁰ Die Rückbauflächen des Stadtumbaus können mittelfristig genutzt werden. Dazu bedarf es jedoch einer Weiterentwicklung des ISEK und der entsprechenden Stadtumbaustراتيجien, da die Entwicklung eines Einfamilienhausstandortes zwingend auf die weitere Entwicklung der übrigen Großsiedlung abgestimmt sein muss.

Eine Besonderheit bildet der Großteil der Rückbaufläche im Stadtteil E 5-II, der bereits zu einem Sondergebiet Sportanlagen/Stadion umgenutzt wurde, was allerdings aufgrund von Lärmimmissionen eine weitere Bebauung im Umfeld einschränkt.

Als altindustrialisierte Stadt im Strukturwandel verfügt Zwickau auch über eine Reihe von Gewerbebrachen, die sich als Wohnstandort umnutzen lassen. Grundsätzlich gelten ähnliche Anforderungen wie bei den Stadtumbauflächen, auch hier ist eine zwischen Eigentümer und

⁹ So zum Beispiel in Chemnitz-Morgenleite in der Johann-Richter-Straße.

¹⁰ Zum Beispiel begann in der Stadt Brandenburg an der Havel 2015/2016 in der Großsiedlung Hohenstücken auf einer ungefähr 2,5 ha großen Fläche der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern als eigenes Quartier so erfolgreich, sodass nun weitere Rückbauflächen vermarktet werden.

Stadtplanung gemeinsam abgestimmte Entwicklungsstrategien erforderlich. Diese Standorte bieten sich oft auch für die oben beschriebenen kompakteren Bauformen an.

Wie groß das realistische Potenzial auf den vorgenannten Flächen tatsächlich ist, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Insofern muss auch die Neuausweisung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich in Betracht gezogen werden.

LANGFRISTIG HANDELN

Um langfristig und auch über das Jahr 2035 hinaus als Stadt handlungsfähig zu sein und durch den Besitz eigener Grundstücke das Marktgeschehen und die Stadtentwicklung beeinflussen zu können, ist die Strategie der **Bodenbevorratung** von großer Bedeutung. Die damit verbundenen Kosten müssen als wichtige Investition in die Zukunft betrachtet werden. Die Bevorratung kann sich gleichermaßen auf „die grüne Wiese“ als auch auf Umnutzungsflächen beziehen. Ein besonderes Augenmerk sollte auch auf mindergenutzte Garagenstandorte oder von Leerständen gekennzeichnete Klein-

gartenanlagen gelegt werden. Dafür ist ein strategischer und konzeptioneller Vorlauf zwingend notwendig, um Konsens unter den Betroffenen zu erwirken. Deswegen können solche Flächen in aller Regel erst langfristig zur Verfügung stehen. Sowohl Kleingärten als auch Garagenhöfe haben eine soziale Funktion und trotz Leerstandsgefährdungen und Mindernutzungen sind betroffene Akteure in der Regel von Umnutzungsvorhaben nur schwer zu überzeugen. Erschwerend kommt hinzu, dass häufig die am besten geeigneten Flächen auch tatsächlich am attraktivsten, am geringsten leerstandsgefährdet und somit am stärksten umkämpft sind. Folglich bestehen in Randlagen größere Erfolgchancen. Aus diesen Gründen sind gesamtstädtische Konzeptionen erforderlich, wie zum Beispiel eine Überarbeitung des vorhandenen Kleingartenentwicklungsplanes.

Zur langfristigen Strategie der Wohnbauflächenentwicklung gehört auch – neben dem Baulückenkataster – eine regelmäßige **Evaluierung** des geschätzten Wohnraumbedarfs im Vergleich zur tatsächlichen Entwicklung einerseits und der Entwicklung des Wohnbauflächenangebots andererseits.

1.6 ANHANG

GRUPPE 1: BESTEHENDE BEBAUUNGSPLANGEBIETE

Nr.	Baugebiet	Potenzial an Wohnungen			Marktsegment	Verfügbarkeit
		gesamt	EZFH*	MFH**		
1	Trillerstraße	14	0	14	unteres	kurzfristig
2	Marienthal, Werdauer Straße/südlich Fruchthof	3	3	0	oberes	kurzfristig
3	westlich Lilienweg, (nur MFH)	63	0	63	oberes	kurzfristig
4	Oberplanitz, Am Wasserturm	1	1	0	unteres	kurzfristig
5	Oberplanitz, Am Windmühlenweg	1	1	0	unteres	kurzfristig
6	Weißenborn, südlich Crimmitschauer Straße	5	5	0	oberes	kurzfristig
7	Weißenborn, Crimmitschauer Straße 108	3	3	0	oberes	kurzfristig
8	Mosel, Bachwiese	4	4	0	unteres	kurzfristig
9	Oberrothenbach, Lindenweg	2	2	0	unteres	kurzfristig
10	Crossen, Wohn- und Gewerbegebiet	5	5	0	unteres	kurzfristig
11	Cainsdorf, Kirchstraße	4	4	0	unteres	kurzfristig
12	Freiheitssiedlung Lichtentanne	4	4	0	unteres	kurzfristig
13	Trillerstraße, Teilbereich H.-Ackermann-Weg	5	5	0	unteres	kurzfristig
14	Marienthal, zwischen Werdauer Straße und Ulmenweg	23	23	0	oberes	kurzfristig
15	Trillerstraße/Finkenweg	87	27	60	oberes	kurzfristig
16	Cainsdorf/An der Feldstraße	17	17	0	unteres	kurzfristig
	Summe	241	104	137		

* Ein- und Zweifamilienhäuser

** Mehrfamilienhäuser

Datengrundlage: Stadt Zwickau (Stand Dezember 2021)

Berechnungen/Darstellung: Timourou

GRUPPE 2: KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNGEN

Nr.	Baugebiet	Potenzial an Wohnungen			Marktsegment	Verfügbarkeit
		gesamt	EZFH*	MFH**		
1	Ergänzungssatzung Niederhohndorf, Am Niederhohndorfer Querweg	0	0	0	unteres	kurzfristig
2	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für das Gebiet Zwickau - Gemarkung Cainsdorf "Südlich der Wilkauer Straße"	1	1	0	unteres	kurzfristig
3	Ergänzungssatzung für das Gebiet Zwickau - Gemarkung Oberhohndorf "Teilbereich südlich Helmholtzstraße"	3	3	0	unteres	kurzfristig
4	Ergänzungssatzung für das Gebiet Zwickau, "Wohnbebauung südlich der Von-Weber-Straße"	1	1	0	unteres	kurzfristig
5	Pölbitz, nördlich Thurmer Straße	5	5	0	unteres	kurzfristig
	Summe	10	10	0		

* Ein- und Zweifamilienhäuser

** Mehrfamilienhäuser

Datengrundlage: Stadt Zwickau (Stand Dezember 2021)

Berechnungen/Darstellung: Timourou

GRUPPE 3: BEBAUUNGSPLANGEBIETE IM LAUFENDEN VERFAHREN

Nr.	Baugebiet	Potenzial an Wohnungen			Marktsegment	Verfügbarkeit
		gesamt	EZFH*	MFH**		
1	Zw.-Marienthal, Wohnbebauung südl. Hoferstraße	28	28	0	oberes	mittelfristig
2	zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz	31	31	0	unteres	mittelfristig
3	Schedewitz, zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg	60	60	0	unteres	mittelfristig
4	Zw.-Marienthal, zwischen Werdauer Str. und Waldfußweg, "Windbergterrassen"	60	45	15	oberes	mittelfristig
	Summe	179	164	15		

* Ein- und Zweifamilienhäuser

** Mehrfamilienhäuser

Datengrundlage: Stadt Zwickau (Stand Dezember 2021)

Berechnungen/Darstellung: Timourou

GRUPPE 4: NEUAUSWEISUNGEN

Nr.	Baugebiet	Potenzial an Wohnungen			Marktsegment	Verfügbarkeit
		gesamt	EZFH*	MFH**		
1	Crossen Rudolf-Ehrlich-Str	10	10	0	unteres	mittel- oder langfristig
2	Weißeborn, westl. Jasminweg	12	12	0	oberes	mittel- oder langfristig
3	Weißeborn, westl. Frühlingsstraße	12	12	0	oberes	mittel- oder langfristig
4	Oberhohndorf, südlich Wildenfelser Straße	15	15	0	unteres	mittel- oder langfristig
5	ehemaliges Gelände Aktivist Emil-Rosenow-Straße	20	20	0	oberes	mittel- oder langfristig
6	Neuplanitz, Allendestraße	60	60	0	unteres	mittel- oder langfristig
	Summe	129	129	0		

* Ein- und Zweifamilienhäuser

** Mehrfamilienhäuser

Datengrundlage: Stadt Zwickau (Stand Dezember 2021)

Berechnungen/Darstellung: Timourou

2 HANDLUNGSFELD MEHRFAMILIENHAUSBEREICH UND UMGANG MIT DEM LEERSTAND

Eine dem Eigenheimbereich vergleichbare quantitative Prognose der Nachfrageentwicklung ist angesichts des aktuell und auch zukünftig vorhandenen Überangebots von Wohnungen für den Mehrfamilienhausbereich in Zwickau wenig sinnvoll. Vielmehr wird jedoch aus qualitativen Gründen auch weiterhin Neubau stattfinden. Welche Potenziale für den Neubau in Zwickau gesehen werden und welche Auswirkungen dieser auf den Wohnungsmarkt

und vor allem auf die Leerstandssituation haben wird, gilt es zu prüfen. Des Weiteren geht es um die Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Im Fokus stehen sowohl die Großsiedlungen als auch die Altbauquartiere. Bei beiden stellt sich die Frage, inwieweit sie sich stabilisieren werden und welche Nachfrage Trends zu erwarten sind. Dabei stellt der Umgang mit dem Wohnungsleerstand ein wesentliches Handlungsfeld dar.

2.1 BILANZ DER ANGEBOOTS- UND DER NACHFRAGEENTWICKLUNG

Ausgangspunkt ist die quantitative Dimension der aktuellen und zukünftigen Bilanz der Angebots- und Nachfrageentwicklung. So standen in Zwickau laut GWZ 2011 insgesamt 6.597 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum leer, was bei einem Bestand von 57.264 Wohnungen eine Leerstandsquote von 11,5 % ergibt (►siehe auch Kapitel A 3). Zwischen 2011 und 2014 ist die Anzahl der Haushalte um lediglich 67 gesunken (►siehe Abbildung 1). Beim Wohnungsangebot gab es in der Zwischenzeit einerseits vor allem durch den Stadtumbau Abgänge von 579 Wohnungen; demgegenüber stand andererseits der

Zugang von 269 Wohnungen insbesondere durch neue Ein- und Zweifamilienhäuser. Insgesamt verminderte sich dadurch das Angebot um 310 Wohnungen. Möglich ist eine weitere Reduzierung durch Wohnungszusammenlegungen, worüber jedoch keine konkreten Daten vorliegen. Stellt man die Angebots- und Nachfrageentwicklung einander gegenüber, so ergibt sich eine Abnahme der Leerstände um 243 auf 6.354 leer stehende Wohnungen, was einer Quote von rd. 11,2 % entspricht.

QUARTIERSBEZOGEN SIND VIELFÄLTIGE HANDLUNGSANSÄTZE ERFORDERLICH

Entsprechend der Haushaltsprognose wird sich in Zwickau bis 2030 – vor allem nach 2020 – die Wohnraumnachfrage rückläufig entwickeln. Dies wird einen Anstieg des Wohnungsleerstandes zur Folge haben, die Leerstandsquote wird 2030 auf schätzungsweise 15,5 % angestiegen sein. Demnach ist ein zusätzlicher Geschosswohnungsbau quantitativ nicht erforderlich; aus qualitativen Gründen ist er jedoch sinnvoll, um neue Qualitäten zu schaffen und positive Synergien zu erzeugen. Damit auch in Zukunft die Einwohner in den Großsiedlungen gehalten werden, sind unterschiedliche Maßnahmen notwendig. In Abhängigkeit von den Wohnungs- und Gebäudequalitäten, der Wohnlage und dem Durchschnittsalter der Bewohner müssen

einzelne Quartiere jeweils erhalten, angepasst und entwickelt werden, teilweise wird sich auch ein Rückbau nicht umgehen lassen. Ein quartiersbezogenes Vorgehen wird auch im Hinblick auf die Stabilisierung der Altbauquartiere empfohlen. Während in den kernstädtischen Altbauquartieren Aufwertungsmaßnahmen im Vordergrund stehen und eine günstigere Nachfrageentwicklung erwartet werden kann, sind in den außerkerstädtischen Quartieren Sicherungs- und Ordnungsmaßnahmen zu forcieren. Aufgrund der komplexen Problemlage in den Hauptverkehrsstraßen müssen dort umfassende Maßnahmen ergriffen werden; ein entsprechend hoher Personal- und Fördermitteleinsatz wird erforderlich sein.

ABB. 1 BILANZ DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGEENTWICKLUNG

	Bestand		Schätzung		
	2011 bis 2014	2015 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030	2015 bis 2030
Nachfrage					
Haushalte	-67	-84	-992	-1.329	-2.405
Angebot					
Bauabgänge	579	420	350	350	1.120
Baufertigstellungen	269	448	379	349	1.176
Wohnungsbestand	-310	28	29	-1	56
Bilanz Angebot und Nachfrage	-243	112	1.021	1.328	2.460

Datengrundlage: Stadt Zwickau, GWZ 2011 und Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Haushaltsprognose (Variante 2) ist damit zu rechnen, dass die Zahl der Haushalte – und damit die Nachfrage nach Wohnungen – von 2015 bis 2030 um rd. 2.400 abnimmt (siehe Kapitel B 2). Dieser rückläufigen Wohnraumnachfrage, die im nennenswerten Umfang erst nach 2020 einsetzt, stehen Veränderungen im Wohnungsbestand gegenüber. So ist stets mit normalen Bauabgängen durch Modernisierungen, Umnutzungen oder Baufälligkeit zu rechnen. Für diese Bauabgänge wird – abgeleitet aus der Vergangenheit und ohne Berücksichtigung von Rückbau im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen –

mit einer bis 2030 konstanten Quote von 0,1 % pro Jahr gerechnet, was ungefähr 70 Wohnungen pro Jahr entspricht (siehe Abbildung 1). Demgegenüber stehen Zugänge durch Neubautätigkeit. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser sind dies gemäß Variante 1 (Trend) in der Summe bis 2030 knapp 1.000 Wohnungen (siehe ausführlich Kapitel C 1).¹ Für den Bereich der Geschosswohnungen werden Werte aus der bisherigen Bautätigkeit abgeleitet. So wurden zwischen 2011 und 2016 im Durchschnitt 16 Geschosswohnungen pro Jahr fertiggestellt, entsprechend werden in der Schätzung bis 2030 15 Wohnungen pro Jahr angesetzt.

ABB. 2 ENTWICKLUNG DES LEERSTANDES BIS 2030

	leerstehende Wohnungen	Leerstandsquote
2011 (GWZ)	6.597	11,5%
2014	6.354	11,2%
2020	6.466	11,3%
2025	7.487	13,1%
2030	8.814	15,5%

Datengrundlage: GWZ 2011
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Im Ergebnis gleichen sich Bauabgänge und Fertigstellungen fast aus, sodass die Anzahl der leerstehenden Wohnungen im Wesentlichen

durch die Nachfrageentwicklung bestimmt wird. In Anbetracht des Nachfragerückgangs vor

¹ Diese Zahl bezieht sich auf den Zeitraum 2014 bis 2030, in der Wohnbauflächenbilanz wird der Zeitraum 2017 bis 2030 betrachtet, weswegen dort von 825 Häusern die Rede ist.

allem ab 2020 bleibt die Anzahl der leerstehenden Wohnungen bis dahin auf einem relativ konstanten Niveau und wird dann bis 2030 auf 8.814 Wohnungen beziehungsweise 15,5 % ansteigen (►siehe Abbildung 2).

Anhand der in Abbildung 1 vorgenommenen rechnerischen Gegenüberstellung einer möglichen Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage können einige grundsätzliche wohnungsmarktbezogene Trends verdeutlicht werden:

- So zeigt sich, dass eine Zunahme der Leerstandsquote zu erwarten ist, wenn die zugrundeliegende Bevölkerungs- und Haushaltsprognose eintrifft.
- Die Leerstandsquote bliebe konstant, wenn im Zeitraum 2015 bis 2030 ca. 2.400

Wohnungen im Zuge des Stadtumbaus vom Markt genommen würden, wobei dies erst schrittweise nach 2020 erforderlich wäre.

- Könnte durch mehr Zuzug die Bevölkerungsentwicklung positiver und die Zahl der Haushalte konstant gehalten werden, würde der Leerstand konstant bleiben.
- Werden mehr Wohnungen errichtet, als in der Schätzung angesetzt ist, stiege der Leerstand entsprechend. Oder anders ausgedrückt: Jeder zusätzliche Neubau erfordert langfristig einen Rückbau an anderer Stelle.

Die konkreten Leerstandsstrategien werden im Zuge der jeweiligen Bestandsentwicklungen in den folgenden Abschnitten behandelt.

2.2 POTENZIALE FÜR DEN NEUBAU

Wie in Abschnitt 2.1 dargelegt, ist in Zwickau bis 2030 von einem Rückgang der Wohnraumnachfrage auszugehen. Angesichts des Wohnungspotenzials in leer stehenden Wohnungen und Wohngebäuden sowie der bestehenden Nachfrage nach neuen Ein- und Zweifamilienhäusern wäre – rein quantitativ betrachtet – ein Neubau von Mietwohnungen nicht erforderlich. Im Gegenteil wäre dadurch sogar von einem weiteren Anstieg des Leerstands auszugehen. Drei wesentliche Gründe sprechen dennoch für den Neubau von Geschosswohnungen trotz des Leerstandes.

In der Betriebswirtschaftslehre existiert ein normativer Ansatz für den **Ersatzwohnungsbau**. Geht man von einer in der Betriebswirtschaftslehre üblichen Nutzungsdauer von 100 Jahren aus, müsste pro Jahr ein Prozent des Bestandes erneuert werden. Durch Sanierungen im Bestand lassen sich Restnutzungsdauern jedoch verlängern, sodass ein geringerer Prozentsatz ausreicht. Seit 2011 wurden in Zwickau durchschnittlich 16 Wohnungen pro Jahr in Mehrfamilienhäusern neu errichtet – dies entspricht einem Anteil von nur 0,03 % des gesamten Wohnungsbestandes in Wohngebäuden.

Für Zwickau liegt derzeit keine aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung auf teilräumlicher Ebene vor.² Die Entwicklungen der letzten Jahre und ein Blick auf die teilräumliche Bevölkerungsprognose der Stadt Zwickau von 2011 lassen jedoch auch in Zukunft parallel ablaufende Schrumpfungs- und Wachstumsprozesse innerhalb der Stadt erwarten (►siehe dazu ausführlich Kapitel B 1). Mit einer steigenden Einwohnerzahl wird in Stadtteilen des Bezirkes Mitte gerechnet, sodass dort aus nachfrageorientierten Gründen ein Neubau möglich ist. Denn dort sind neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau gefragt, die im Sinne einer **qualitativen Ergänzung** von Wohnraumqualitäten, Grundrissstrukturen oder energetischen Standards so bisher am Zwickauer Wohnungsmarkt nicht ausreichend vorhanden sind. Im Einzelnen geht es dabei um

- die Schaffung moderner und stärker nachgefragter Grundrisse in unterschiedlichen Wohnungsgrößen,
- vor allem für Senioren barrierefreie/-arme Wohnungen, die sich im Bestand nicht schaffen lassen,
- energetisch optimierte Bauten oder

² Es ist geplant, 2018 eine neue Vorausberechnung zu erstellen.

- Nischenprodukte, wie zum Beispiel Mehr- generationenwohnen oder Wohnprojekte.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht kann davon ausgegangen werden, dass sich in den nächsten Jahren der Neubau aus nachfrageorientierten Gründen vor allem auf den kernstädtischen Bereich konzentrieren wird. Als wichtigstes Flächenpotenzial gelten dabei Baulücken, dementsprechend sind flexible planerische Strategien für die Mobilisierung dieser Baulücken notwendig. Indem die Innenstadtlagen gleichzeitig im besonderen Maße von Zuziehenden präferiert werden, besteht die Möglichkeit, mit entsprechend attraktiven Angeboten in Einzelfällen weiteren Zuzug zu generieren. Darüber hinaus sind auch vereinzelt Neubauprojekte mit geringer Wohnungsanzahl in den ländlicher geprägten Gebieten möglich – so ist beispielsweise auf dem Gebiet Werdauer Straße/Heinrich-Braun-Straße der Neubau barrierefreier Wohnungen für Senioren aus den angrenzenden Siedlungsgebieten denkbar.

Neben dem nachfrageorientierten Vorgehen kann auch ein angebotsorientierter Ansatz verfolgt werden, zum Beispiel mit der Intention, einzelne **Quartiere durch Neubau zu stärken**. So können beispielsweise in der Bahnhofsvorstadt neue Qualitäten geschaffen und positive Synergieeffekte für das angrenzende Wohnumfeld bewirkt werden. Auch die Inwertsetzung bereits nachgefragter Wohnlagen – beispielsweise in der Nordvorstadt – verfolgt diesen Ansatz.

Ebenfalls zum angebotsorientierten Ansatz zählt die Strategie, für Gebäude, deren Sanierung nicht sinnvoll ist, Ersatzneubauten mit besserer Ausstattung zu errichten. Im Fokus stehen dabei aufgrund ungünstiger Grundrisse oder/und einem schlechten baulichen Zustand schwer zu vermarktende Wohnungsbestände. Beispielsweise können ältere Senioren durch den Neubau barrierefreier Wohnungen im Quartier gehalten werden. Langfristig wird diese Strategie jedoch nur in mittleren bis guten Lagen erfolgreich sein. Darüber hinaus birgt der Ersatzneubau an einem oder zwei Standorten die Möglichkeit, dass das Wohnungsangebot etwas verringert wird, indem weniger neue Wohnungen entstehen als abgerissen werden.

Auf diese Weise lässt sich das Wohnungsportfolio langfristig stabilisieren. Entsprechend kann es gegenüber dem aktuellen Niveau der Bautätigkeit durchaus zu Steigerungsraten kommen, auch wenn die Dimensionen des Ersatzneubaus nicht abgeschätzt werden können. Insgesamt ist keine große Anzahl an Neubauten von Geschosswohnungen zu erwarten. Seitens der Stadt reicht es also aus, diese Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung zu begleiten; gesonderte Strategien sind nicht erforderlich. Gleichzeitig sollte stets bedacht werden, dass mit jedem Neubauprojekt der Leerstand an anderer Stelle erhöht wird.

2.3 WEITERENTWICKLUNG DER GROSSIEDLUNGEN

Der industrielle Geschosswohnungsbau der 1950er bis 1990er Jahre stellt in Zwickau quantitativ einen wesentlichen Bestandteil des Wohnungsbestandes dar und konzentriert sich vorrangig auf die Großsiedlungen in den Stadtteilen Marienthal Ost und West, Eckersbach E 1-E 4, E 5-I und E 5-II sowie Neuplanitz. Weitere industrielle Wohnungsbestände befinden sich in

der Innenstadt und an einzelnen Standorten wie in Pölbitz, Weißenborn oder Mosel. Das Hauptaugenmerk soll im Folgenden aber auf die Großsiedlungen aufgrund ihrer quantitativen Bedeutung für den Gesamtmarkt gelegt werden.

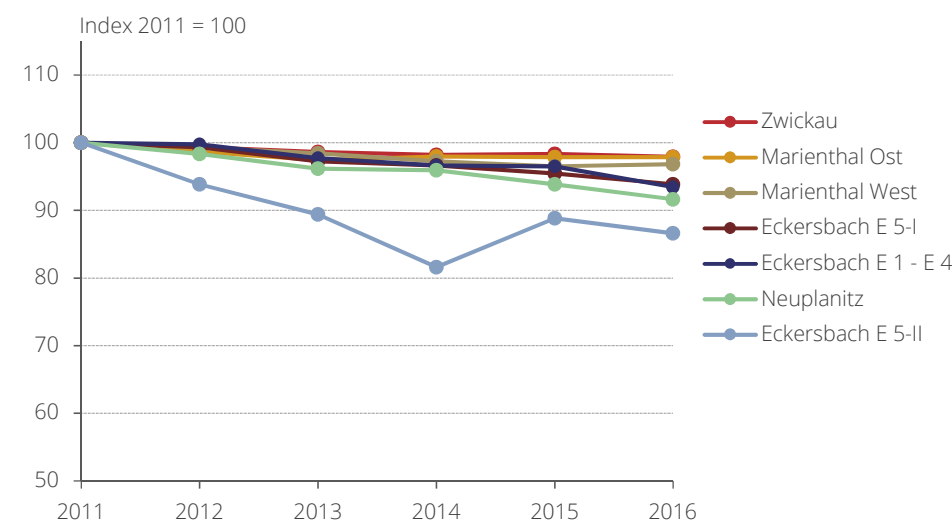
2.3.1 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE MERKMALE DER GROSSIEDLUNGEN HEUTE

Der Stadtteil Marienthal besteht aus einem dörflichen und gründerzeitlichen Kern, der in den 1920er, 1930er und 1950er Jahren durch Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser sowie mit weiteren Einfamilienhäusern der 1990er Jahre ergänzt wurde. Den größten Teil an Wohnungen bilden die in den 1950er und 1960er Jahren errichteten Großsiedlungen in **Marienthal Ost und West**. Diese gemischte Struktur ist bei der Interpretation von Daten, die auf Stadtteilebene vorliegen, zu berücksichtigen.

Der Vorteil der Großsiedlungen in Marienthal gegenüber Eckersbach und Neuplanitz liegt in den überwiegend etwas besseren und stärker

nachgefragten Wohnlagequalitäten. Das Wohnungsangebot ist relativ homogen, auch wenn innerhalb der Bauserien leichte Varianten vorgenommen wurden. In den durchweg 4-geschossigen Zeilenbauten dominieren 2-Raum- und 3-Wohnungen. Für Blockbauten typisch sind die schmalen und außenliegenden Bäder und Küchen (▶ siehe Kasten Bautypologie). Die Bestände sind in einem relativ großen Umfang modernisiert, entsprechend wird der größere Teil des Wohnungsangebotes im mittleren und der kleinere im unteren Mietmarktsegment angeboten. Wegen der Vielzahl gleicher Wohnungen kann insgesamt von einem Massensegment gesprochen werden.

ABB. 3 RELATIVE EINWOHNERENTWICKLUNG IN DEN GROSSIEDLUNGEN



Datengrundlage: Stadt Zwickau
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Seitens der Nachfrager ist seit 2011 der Stadtteil Marienthal Ost durch eine relativ konstante Einwohnerzahl geprägt, Marienthal West hingegen durch eine leicht rückläufige (▶ siehe Abbildung 3). Für beide Stadtteile ist ein hoher Seniorenanteil charakteristisch. Während in Marienthal Ost die Altersstruktur durchmischer ist, wohnen in Marienthal West mehr junge Senioren und vor allem ältere Senioren. Zukünftig ist in beiden Gebieten von einer zunehmenden Alterung der Bewohner auszugehen, in Marienthal West wird darüber hinaus aufgrund des hohen Anteils älterer Senioren ein Generationswechsel notwendig sein.

Die Großsiedlung **Eckersbach** wurde von Anfang der 1960er Jahre bis 1980er Jahre gebaut, entsprechend verschiedenartig sind die verwendeten Bautypen. Wurden in den Anfangsjahren im Quartier E1 die gleichen 4-geschossigen Blockbauten mit Satteldach wie in Marienthal erreicht, so entstanden in E2-3 später 5-geschossige Nachfolge-Typen mit Flachdach und sehr ähnlichen Grundrissen, teilweise als 3-Spänner, was einen hohen Anteil an kleinen Wohnungen zu Folge hat. Im Quartier E4 befinden sich einige P2-Typen mit innen liegenden Bädern, Küchen und Treppenhäusern, in E 5-I stehen großzügiger geschnittene WBS 70-Typen – teilweise als 11-Geschosser –, die allerdings

überwiegend einen etwas geringeren Modernisierungsgrad aufweisen, dort dominieren 3-Raum-Wohnungen (▶siehe Kasten Bautypologie). E 5-II ist das Haupt-Rückbaugebiet, dort finden sich, ähnlich wie in Neuplanitz, vor allem noch IW 73 mit innenliegenden Bädern und Küchen.

Derzeit wohnen im Stadtteil E1-4 4.865 Einwohner (2016), die Einwohnerzahl sank gegenüber 2011 spürbar, wenn auch nicht so stark wie in

Neuplanitz oder E 5-II (▶siehe Abbildung 3). Mit einem hohen Anteil an jungen und auch älteren Senioren ist die Altersstruktur mit Marienthal West vergleichbar, sodass auch dort in absehbarer Zeit ein Generationswechsel notwendig sein wird. In E 5-I sank seit 2011 die Einwohnerzahl kontinuierlich auf 2.417 Personen (2016). Im Hinblick auf die Senioren ist dort ein überdurchschnittlich hoher Anteil junger Senioren vorzufinden, welcher vorerst das Quartier stabilisieren wird.

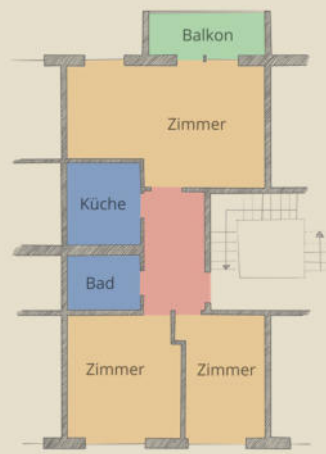
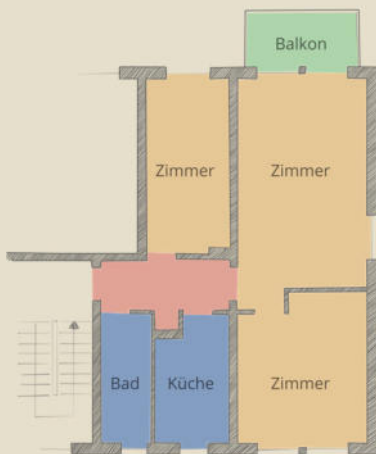
BAUTYPOLOGIE

Die Bauepoche von 1950 bis 1990 brachte unterschiedliche Bauserien mit jeweils typischen Grundrissen und Wohnungsgrößen hervor. Die

folgenden Grundrisse und Merkmalsbeschreibungen geben einen Überblick über vier dominierende Bauserien am Zwickauer Wohnungsmarkt.

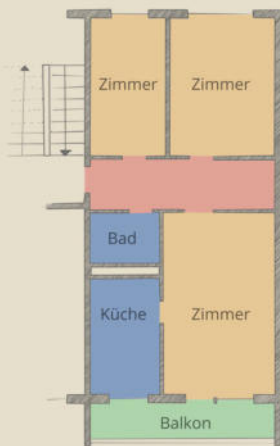
Blockbauten

P2



WBS 70

IW 73



Das Quartier E 5-II erfuhr in den letzten Jahren einen verstärkten Zuzug von Flüchtlingen, sodass der in der Abbildung 2 deutlich erkennbare Schrumpfungsprozess zeitweise unterbrochen wurde. Inzwischen leben dort 1.347 Einwohner. Mit einem Anteil von 19 % sind Senioren im Quartier E 5-II im gesamtstädtischen Vergleich unterrepräsentiert, sodass das Thema Wohnen im Alter keine nennenswerte Rolle spielt.

Aufgrund der etwas günstigeren Lage und dem inzwischen höheren Sanierungsgrad, liegen die Angebotsmieten im Gebiet E 1-E 4 im Schnitt etwas höher als in E 5-I und 5-II. Vorrangig sind die Wohnungsangebote in Eckersbach im unteren Marktsegment platzierbar, in etwas besseren Lagen wie im Gebiet E 1-E 4 auch im mittleren. Analog zum leichten Mietpreisgefälle sind auch die Leerstandsquoten im Nordwesten von Eckersbach niedriger als im Osten.

Von 1973 bis 1981 wurde die südwestlich gelegene Großsiedlung **Neuplanitz** errichtet. Dort dominieren 5- und 6-Geschosser den Gebäudebestand, 11-Geschosser prägen die Hauptverkehrsstraßen. Vorherrschend sind Typen des IW 73 mit innenliegenden Bädern, Küchen und teilweise Essecken, hinzu kommen mehrere 5-geschossige Mittelganghäuser mit 1-Raum-Wohnungen und Fahrstuhl, 11-geschossige Wohnblöcke des Typs IW 77 mit innen liegenden Bädern sowie Plattenbauten des Typs P2 mit innen liegenden Bädern, Küchen und Treppenhäusern, die mittlerweile mit einem Fahrstuhl nachgerüstet wurden. Insgesamt ist Neuplanitz homogener als Eckersbach bebaut und stärker durch ein einheitliches Wohnungsangebot gekennzeichnet. Die Wohnungsangebote sind überwiegend dem unteren Marktsegment zuzuordnen. Die Leerstandsquote ist leicht überdurchschnittlich und in etwa mit Eckersbach E 5-I vergleichbar. Die soziale Infrastruktur ist gut ausgebaut, relativ zentral liegt das Versorgungszentrum „Planitz-Center“. Anfang der 1990er-Jahre wohnten in der Großsiedlung 19.600 Personen, aufgrund starker Schrumpfungsprozesse liegt die Einwohnerzahl derzeit jedoch bei nur noch 7.877 Personen (2016). Fast 2.000 Wohnungen wurden in Neuplanitz inzwischen abgerissen. Wie in Eckers-

bach E 1-E 4 liegt der Anteil der jungen und älteren Senioren in Neuplanitz auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau. Die Themen Wohnen im Alter und Generationswechsel werden in Zukunft verstärkt an Bedeutung gewinnen.

Nicht nur in den Großsiedlungen, auch im **Stadtzentrum** befindet sich industrieller Geschosswohnungsbau in nennenswertem Umfang. In den 1980er-Jahren wurden dort 5- oder 11-Geschosser der Serie WBS 70 errichtet. Die Angebotsmieten liegen bei rd. 4,60 €/m² auf einem vor allem für den kernstädtischen Bereich günstigen Niveau, die Wohnungen sind aufgrund der guten Lage vorrangig dem mittleren Marktsegment zuzuordnen. Aufgrund der günstigen Grundrisse und der zentralen Lage sind Vermietungsschwierigkeiten bisher deutlich weniger ausgeprägt als in den Großsiedlungen und werden auch in Zukunft nicht erwartet.

Charakteristisch für Großsiedlungen ist ein zur gleichen Zeit entstandener Gebäudebestand, der in relativ einheitlichen Bauserien mit jeweils typischen Grundrissen und Wohnungsgrößen in hoher Fallzahl errichtet wurde. Darin liegt die Ursache des Problems der Massensegmente. Im Ergebnis sind die Wohnungsangebote im industriellen Geschosswohnungsbau relativ kostengünstig und maßgeblich dem unteren sowie dem mittleren Marktsegment zuzuordnen. Darüber hinaus ist mit der Entstehungszeit häufig eine spezifische Altersstruktur der Bewohner verbunden. Im Vergleich zur gesamten Stadt Zwickau sind die Einwohner in den Großsiedlungen älter – der Anteil der Senioren ist über- und derjenige der unter 45-Jährigen unterrepräsentiert. Außer im Stadtzentrum sind somit die demographischen Voraussetzungen in den Großsiedlungen schlechter als in den kernstädtischen Gebieten. Das Wohnen im Alter und der Generationswechsel werden in Zukunft leitende Handlungsschwerpunkte sein. Zudem werden die Großsiedlungen voraussichtlich vom prognostizierten Einwohnerrückgang stärker betroffen sein, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß: Der Sterbeüberschuss ist hoch und Zuzüge von außerhalb spielen für die Großsiedlungen eine deutlich kleinere Rolle als in den Altbauquartieren.

2.3.2 HANDLUNGSANSÄTZE UND STRATEGIEN

Mit zahlreichen Maßnahmen vor allem im Rahmen des Stadtumbaus Ost, aber auch privaten Initiativen der Wohnungsunternehmen wurden die Großsiedlungen Eckersbach und Neuplanitz an die sich verändernde Nachfrage angepasst. Angesichts der zu erwartenden demographischen Entwicklungen und der Wohnungsmarktpositionierung innerhalb Zwickaus werden die Großsiedlungen auch zukünftig räumliche Handlungsschwerpunkte darstellen. Im Gegensatz zu den bisherigen Entwicklungen und Herausforderungen sind künftig jedoch etwas andere Rahmenbedingungen zu erwarten:

- der Alterungsprozess der Einwohner spielt eine zunehmend größere Rolle,
- der Nachfragerückgang wird deutlich langsamer vorstättgehen als zu Beginn des Stadtumbaus, mit einem spürbaren Anstieg des Leerstandes ist jedoch erst nach 2020 zu rechnen;
- die Leerstandsstruktur wird – mit Ausnahme der Obergeschosse der 5- und 6-Geschosser – disperser sein, Leerstandskonzentrationen zwecks Rückbau werden aufwendiger und
- die Wohnungsbestände weisen einen höheren Modernisierungsgrad auf, womit die Wohnungsunternehmen vor finanziellen und wirtschaftlichen Herausforderungen stehen.

Entsprechend ist eine Weiterentwicklung der Stadtumbaustrategien im Sinne eines „Stadtumbau 3.0“ notwendig. Hauptaugenmerk wird dabei weniger der flächenhafte Rückbau leerstehender Wohnungsbestände sein, vielmehr werden komplexere und kleinräumigere Strategien erforderlich sein. Quartiersbezogene Ansätze, die den unterschiedlichen Bestands- und Wohnlagequalitäten Rechnung tragen, rücken in den Fokus, folglich sind auf Ebene der Quartiere unterschiedliche Handlungsansätze und Strategien sinnvoll. Zwar ist das vorliegende Gutachten kein Stadtumbau- oder Quartierskonzept, trotzdem können aus wohnungswirtschaftlicher Sicht typische Strategieansätze beschrieben werden. Mit den Strategien soll auf unterschiedliche Konstellationen der folgenden vier Kriterien reagiert werden:

- Wohnungsqualitäten (Ausstattung, Grundrisse oder Wohnungsgrößen),

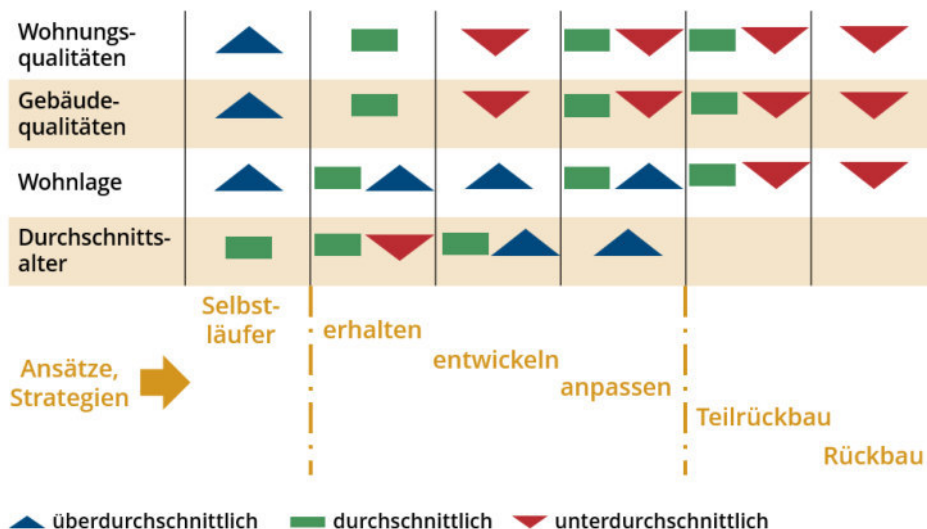
- Gebäudequalitäten (baulicher Zustand, Vorhandensein von Balkonen oder Aufzügen etc.),
- Wohnlage (randstädtisch oder zentral, Erschließung über ÖPNV, soziale Infrastruktur etc.) sowie
- Durchschnittsalter (hoher Anteil an Senioren).

Da die Quartiere der Großsiedlungen untereinander in Konkurrenz stehen und die Austauschbeziehungen beispielsweise zu Altbauquartieren inzwischen nur noch gering sind, werden die jeweiligen Ausprägungen der Kriterien zueinander in Bezug gesetzt. Daraus ergeben sich die Bewertungen „überdurchschnittlich“, „durchschnittlich“ und „unterdurchschnittlich“ (► siehe Abbildung 4). Aus den Kombinationen ergeben sich folgende Strategien:

Im günstigsten Fall sind die Quartiere bezüglich der drei erstgenannten Kriterien als überdurchschnittlich und bezüglich des Bewohneralters als durchschnittlich zu bewerten. Diese Quartiere werden als **Selbstläufer** eingeschätzt, das heißt, wohnungswirtschaftlich gibt es dort keinen besonderen Handlungs- oder Unterstützungsbedarf.

In Quartieren mit guter Lage, durchschnittlich zu bewertenden Wohnungen und Gebäuden sowie einer durchschnittlichen oder jüngeren Altersstruktur kommt es darauf an, das aktuelle Wohnungsangebot in seiner bisherigen Qualität zu **erhalten** und nicht übermäßig aufzuwerten. Bei diesen Wohnungen handelt es sich überwiegend um das untere Marktsegment. Folglich kommt dem Erhalt des preiswerten Angebotes für einkommensschwache Haushalte eine zentrale Bedeutung zu. Diese Quartiere übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion im gesamtstädtischen Wohnungsmarkt. Ein grundsätzliches Problem besteht jedoch im Zielkonflikt zwischen dem Erhalt preiswerten Wohnraums einerseits und der Notwendigkeit baulicher Maßnahmen im Bestand andererseits. Gerade in noch gering sanierten Beständen in Neuplanitz oder Eckersbach E 5-I werden in den kommenden Jahren Eingriffe in den Bestand notwendig sein, um diese in einem vermietbaren Zustand zu halten.

ABB. 4 SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DER HANDLUNGSANSÄTZE UND STRATEGIEN IN QUARTIEREN DER GROSSIEDLUNGEN



Datengrundlage: Stadt Zwickau
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Sind die Wohnungs- und Gebäudequalitäten in einem Quartier mit guter Lage als unterdurchschnittlich zu bewerten und liegt gleichzeitig der Seniorenanteil auf einem durchschnittlichen oder überdurchschnittlichen Niveau, so ist eine **(Weiter)Entwicklung** des Wohnungsbestandes sinnvoll: Im weiteren Zeitverlauf sterben ältere Senioren im Quartier, zuvor bewohnte Wohnungen werden frei und der Generationswechsel, im Zuge dessen neue Zielgruppen gewonnen werden müssen, gewinnt an Präsenz. Ein Generationswechsel kann vom Zuzug von Familien, von jungen Erwachsenen beziehungsweise Starterhaushalten oder von kinderlosen 30- bis unter 45-Jährigen getragen werden. Diese Gruppen stellen unter Umständen andere Anforderungen an den Wohnraum, wodurch Investitionen im Bestand erforderlich werden. Verbesserte Ausstattungen, Grundrissänderungen oder/und Wohnraumzusammenlegungen sind zentrale Handlungsansätze, um die Wohnungsangebote aufzuwerten, zielgruppengerechter beziehungsweise individueller zu gestalten und somit die zunehmend weniger gefragten Massensegmente zu reduzieren. In der Regel werden diese Wohnungen, um die Kosten refinanzieren zu können, anschließend im mittleren Segment platziert. Als räumliche Schwerpunktgebiete dafür werden in Zwickau aufgrund der aktuellen Altersstruktur und der Potenziale

am Markt vor allem Quartiere in Marienthal West und Eckersbach E 1-E 4 gesehen. Beispielsweise bieten sich Zeilenbauten in Marienthal West für umfangreichere Umbaumaßnahmen an.

In Quartieren mit (unter)durchschnittlichen Wohnungs- und Gebäudequalitäten sowie durchschnittlicher oder guter Lage sind für die älteren Bewohner **altersgerechte Anpassungen** im Bestand wichtig. Welche Möglichkeiten und räumlichen Schwerpunkte zu empfehlen sind, wird im Kapitel C 3 „Wohnen im Alter“ ausführlich erläutert. Ein spezieller Zielkonflikt ist dabei relevant – nämlich der Erhalt preiswerter Wohnungen für Senioren einerseits und die altersgerechte Anpassung und die damit verbundenen Kosten andererseits.

In Anbetracht einer zu erwartenden reduzierten Nachfrage bis 2030 sind Quartiere mit tendenziell unterdurchschnittlichen Wohnungs- und Gebäudequalitäten und ungünstigen Wohnlagen in besonderem Maße leerstandsgefährdet. Daher wird dort eine Reduzierung der Wohnungsangebote empfohlen, wobei zwischen drei Formen unterschieden werden kann: Eine vergleichsweise kostengünstige Option zur Reduzierung des Wohnungsangebotes stellt die **Still-**

legung von Obergeschossen ohne weitere bauliche Maßnahmen dar, denn vor allem in Gebäuden ohne Aufzug stehen Wohnungen in den obersten Geschossen mit hoher Wahrscheinlichkeit zuerst leer.³ Zugleich können die übrigen Wohnungen weiterhin im unteren Marktsegment angeboten werden. Etwas aufwändiger ist der Umbau der Obergeschosswohnungen zu Abstellräumen, was eine Aufwertung der übrigen Wohnungen bedeutet und damit einen Vermietungsvorteil bringt.

Eine aufwändigere Variante, Leerstände in Obergeschossen zu reduzieren, ist der **Teilrückbau** von Geschossen. Neben der Wiederherstellung von Dach und Drempel ist zumeist auch eine umfassendere Sanierung des verbleibenden Bestandes sinnvoll. Sinnvoll können Teilrückbauten an Standorten sein, an denen die Vermietungsschwierigkeiten nicht aus der

Wohnlage, sondern nur aus der Geschossigkeit resultieren, wo also die städtebaulichen Strukturen intakt sind. Der Umbau führt jedoch zu Kosten, die eine Platzierung im mittleren Marktsegment erforderlich machen, zumal die Förderung aus dem Programm Stadtumbau wie bei allen Rückbauten maximal 70 €/m² beträgt. Der Teilrückbau führt nicht nur zu einer Reduzierung, sondern auch zu einer Ausdifferenzierung der Wohnungsangebote mit denen letztlich mehr Zielgruppen angesprochen werden können.

Mittel- und langfristig muss jedoch angesichts möglicher Leerstandsentwicklungen auch der vollständige **Rückbau** von Wohngebäuden in allen drei Großsiedlungen eine Option sein, um erforderliche quantitative Effekte bei der Reduzierung von Massensegmenten zu erzielen. Dies ist auch eine betriebswirtschaftliche Notwendigkeit, um Leerstandskosten zu reduzieren.

2.4 STABILISIERUNG DER ALTBAUQUARTIERE

Nach den Ergebnissen der GWZ 2011 wurde in Zwickau ein Viertel aller Wohnungen vor 1918 errichtet. Hinsichtlich der Wohnungsmarktperspektiven sind die Altbauquartiere zu unterscheiden nach

- kernstädtischen Altbauquartieren im

Stadtbezirk Mitte sowie im Stadtteil Pölbitz,

- außerkerntädtischen Altbauquartieren in Marienthal Ost, Niederplanitz, Oberplanitz, Mosel und Crossen sowie
- Altbaugelände an Hauptverkehrsstraßen wie Marienthaler Straße, Leipziger Straße oder Innere Zwickauer Straße.

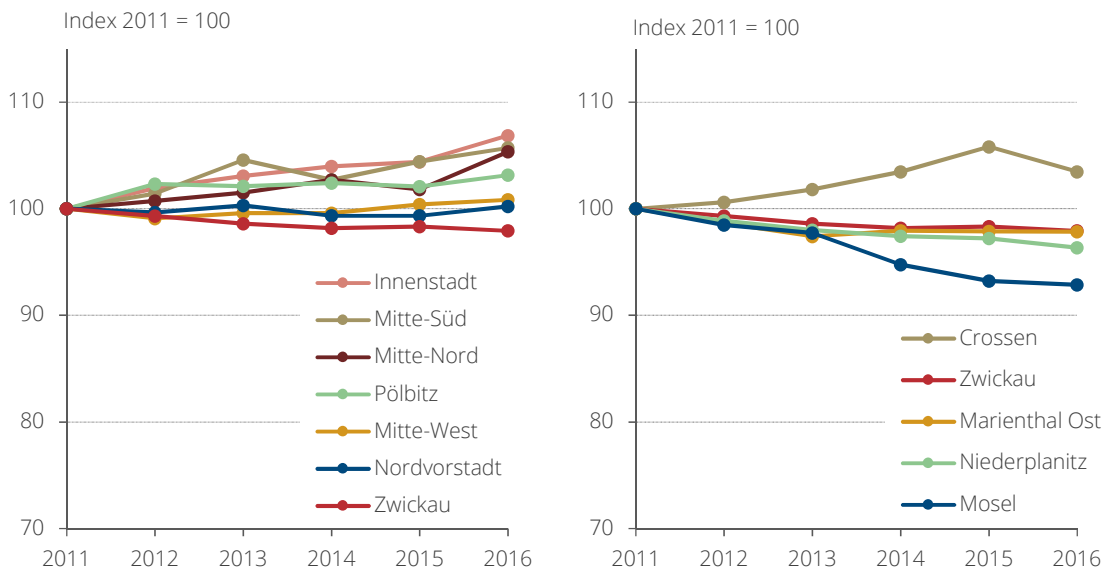
2.4.1 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE MERKMALE DER ALTBAUQUARTIERE HEUTE

In den sechs kernstädtischen Altbauquartieren wohnen derzeit insgesamt rd. 23.400 Einwohner, was gemessen an der Gesamteinwohnerzahl Zwickaus einem Viertel entspricht (2016). Die Nordvorstadt mit 6.045 Einwohnern stellt dabei das einwohnerstärkste und Mitte-Süd mit knapp 750 Personen das einwohnerschwächste Gebiet dar. In den letzten Jahren stieg entgegen dem gesamtstädtischen Trend in all diesen Stadtteilen die Einwohnerzahl leicht an, vor allem in der Innenstadt, in Mitte-Süd und in Mit-

Nord (► siehe Abbildung 5). Die relative **Einwohnerentwicklung** in den außerkerntädtischen Altbauquartieren fällt außer in Crossen negativer aus als im gesamtstädtischen Trend, vor allem in Mosel. Absolut betrachtet ist Crossen von den außerkerntädtischen Gebieten mit 1.710 Personen jedoch der kleinste Stadtteil und gegenüber 2011 nahm die Einwohnerzahl um fast 60 Personen zu. Dazu haben auch Einfamilienhausbauten beigetragen. Daten für die Entwicklung an den Hauptverkehrsstraßen liegen nicht vor.

³ Vergleiche dazu ausführlich „Kostengünstige Beseitigung von Leerständen im obersten Geschoss von Plattenbauten“, Bau- und Wohnforschung, Band F 2457, Fraunhofer IRB Verlag

ABB. 5 RELATIVE EINWOHNERENTWICKLUNG IN DEN KERNSTÄDTISCHEN UND AUßERKERNSTÄDTISCHEN ALTBAUQUARTIEREN



Datengrundlage: Stadt Zwickau
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

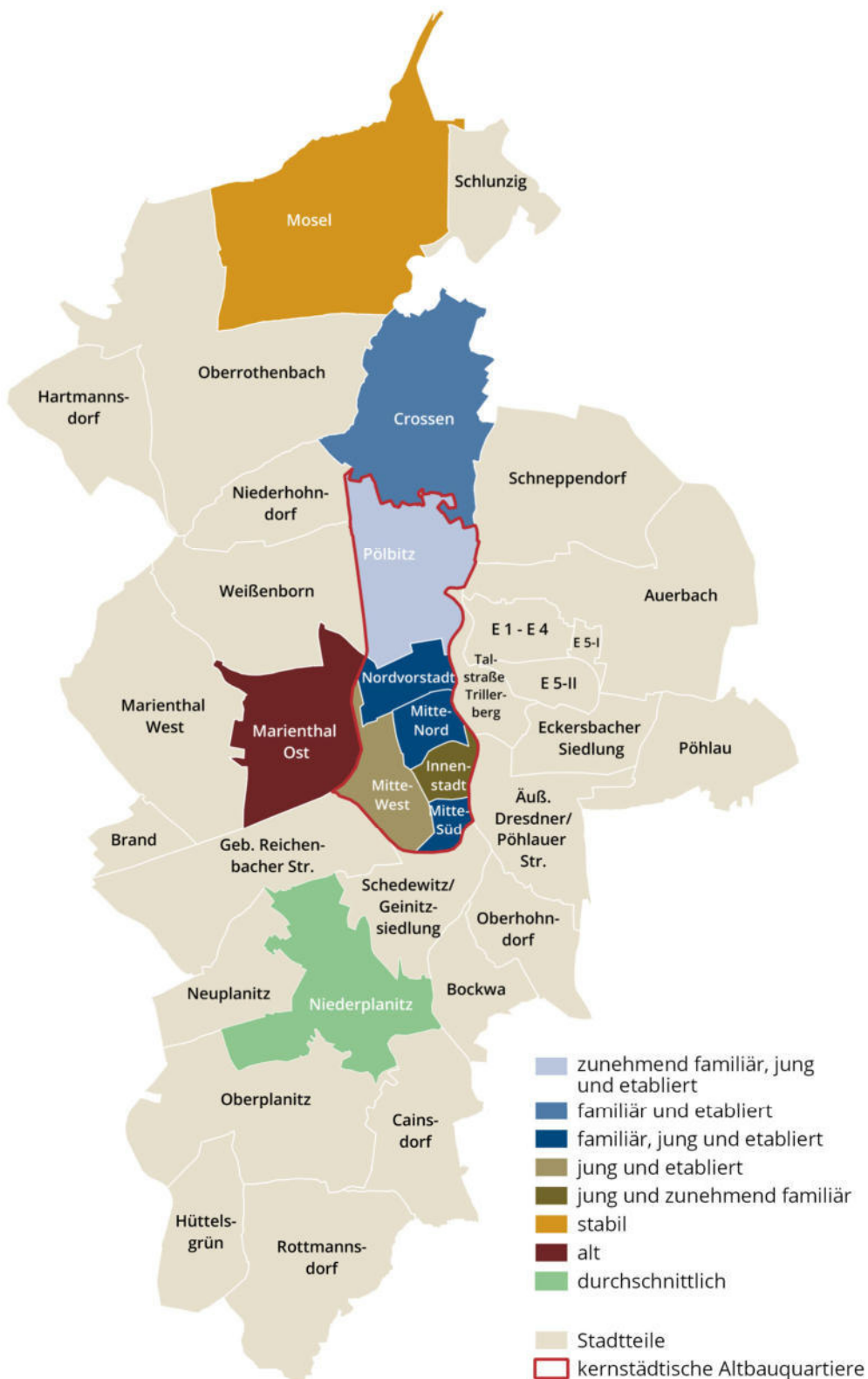
Im Gegensatz zu den Großsiedlungen sind vor allem die kernstädtischen Altbauquartiere nicht nur dynamischer, sondern auch im Hinblick auf die Altersstruktur der Bewohner jünger. Insbesondere in den kernstädtischen Altbauquartieren liegen die Anteile der unter 18-Jährigen (familiäre Stadtteile), der 18- bis unter 30-Jährigen (junge Stadtteile) und der 30- bis unter 45-Jährigen (etablierte Stadtteile) über dem Durchschnitt. Die beiden Stadtteile Mitte-West und Innenstadt sind jedoch (noch) nicht so stark von Familien geprägt wie die Nordvorstadt, Mitte-Nord und Mitte-Süd. In Pölbitz zeigt sich ein Generationswechsel, dort steigt zwar noch leicht die Zahl der älteren Senioren, diejenigen der jüngeren Senioren nimmt aber schon ab, gleichzeitig wächst die Zahl junger Familien mit Kindern deutlich (siehe Abbildung 6). Die jüngeren Altersstrukturen in den kernstädtischen Altbauquartieren führen zu geringeren Sterbeüberschüssen als in den Großsiedlungen, gleichzeitig profitierten die kernstädtischen Altbauquartiere in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark von der Außen- und teilweise Binnenwanderung, sodass im Ergebnis die Einwohnerzahl wie beschrieben (leicht) angestiegen ist.

In den außerkernstädtischen Gebieten liegen die jeweiligen Anteile an den Altersgruppen und

deren Dynamik tendenziell im gesamtstädtischen Durchschnitt, wobei für Mosel ein hoher Anteil an 45- bis unter 65-Jährigen (stabil), für Crossen höhere Anteile von unter 18-Jährigen sowie von 30- bis unter 45-Jährigen und für Marienthal Ost ein hoher Anteil an (älteren) Senioren charakteristisch sind. In Marienthal Ost werden jedoch die meisten Senioren in der Großsiedlung wohnen und in Crossen spielt der Eigenheimanteil in Ein- und Zweifamilienhäuser eine wichtige Rolle.

Im Hinblick auf die Sozialstruktur in den einzelnen Stadtteilen vermitteln die Daten zu den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und die Arbeitslosenquoten einen Einblick. Demnach weist Pölbitz diesbezüglich jeweils die höchsten Anteile auf, gefolgt von Mitte-Nord und der Nordvorstadt. Auch in Marienthal Ost liegt die Arbeitslosenquote überdurchschnittlich hoch. Im Gegensatz dazu liegen die Anteile der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in den zusammengefassten Stadtteilen Mitte-West und Mitte-Süd sowie in der Innenstadt unter dem Durchschnitt. Die Arbeitslosenquoten in den Stadtteilen Mosel, Crossen und Niederplanitz sind erwartungsgemäß sehr niedrig (siehe ausführlich Kapitel A 2).

ABB. 6 CHARAKTERISIERUNG DER ALTBAUQUARTIERE NACH DER ALTERSSTRUKTUR DER BEWOHNER



Datengrundlage: Stadt Zwickau
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Seitens der Wohnungsangebote in den kernstädtischen Gebieten zeigt eine Analyse der Angebotsmieten für die Altbaubestände (Baujahr

vor 1918) ein Gefälle auf. Im Zeitraum von 2013 bis 2016 werden die Wohnungen in Mitte-Nord

mit durchschnittlich 5,68 €/m² am teuersten inseriert (Stadt Zwickau 5,31 €/m²), gefolgt von Mitte-West (5,42 €/m²) und der Nordvorstadt (5,38 €/m²). Folglich wird dort ein Großteil der Inserate im mittleren und darüber hinaus im oberen Marktsegment platziert. Altbauwohnungen in Mitte-Süd (5,05 €/m²) sowie Pölbitz (5,12 €/m²) sind hingegen vielmehr dem mittleren und auch dem unteren Marktsegment zuzuordnen. Im Laufe der Zeit stiegen in jedem Stadtteil die Angebotsmieten nur moderat an.

Nach Angaben der Stadt Zwickau sind die Stadtteile ganz unterschiedlich vom **Wohnungsleerstand** betroffen. Besonders hoch lagen die Leerstandsquoten 2011 in Marienthal Ost mit 22,5 % und in Pölbitz mit 18,4 % (Zwickau 12,6 %). Ein Teil dieses Leerstandes ist auf Wohngebäude zurückzuführen, die aufgrund ihres baulichen Zustands nicht bewohnbar sind und sich insbesondere entlang der stark befahrenen Hauptstraßen befinden. So lag auch in der Nordvorstadt die Quote im Durchschnitt bei 10,3 %; konzentrieren wird sich der Leerstand voraussichtlich auf die Bestände entlang der Leipziger Straße, während in den Seitenstraßen deutlich geringere Leerstandsquoten zu erwarten sind. Trotz der rückläufigen Einwohnerentwicklung liegen die Quoten in den außerkernstädtischen Gebieten Crossen (3,5 %), Mosel (8,2 %) und Niederplanitz (8,5 %) unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, was dort mit einem höheren Eigentumsanteil einhergeht.

Im Fazit sind für die Altbauquartiere in Zwickau unterschiedliche Einwohnerentwicklungen charakteristisch – von Schrumpfung vor allem in den außerkernstädtischen Gebieten bis hin zu langsamen Bevölkerungszunahmen in den kernstädtischen Gebieten. Dabei profitieren vor allem die zentralen Gebiete vom Zuzug von außerhalb. Die Mietpreisanalyse ergab ein Preisgefälle, welches im Wesentlichen von unterschiedlichen Wohnlagequalitäten abhängt.

Eine Herausforderung stellen die Hauptverkehrsstraßen in den Altbauquartieren dar, da sich dort Brachen und Totalleerstände besonders konzentrieren. Erschwerend kommen eine kleinteilige Eigentümerstruktur sowie im Vergleich zu den industriellen Geschosswohnungen höhere Sanierungs- und Modernisierungskosten hinzu. Allerdings ist das vielfältigere Wohnungsangebot von Vorteil, weil unterschiedliche Zielgruppen mit verschiedenen Wohnungswünschen und -bedürfnissen mit Wohnraum versorgt werden können.

WAS SAGT DIE CHARAKTERISIERUNG DER ALTERSSTRUKTUR AUS?

In rd. 80 % aller Zwickauer Haushalte wohnen ein oder zwei Erwachsene – sie stellen die typische Nachfragestruktur dar. Für die Wohnungsmarktanalyse interessant ist es nun, wo es markante Abweichungen von dieser Struktur gibt und wo es zu größeren Veränderungen kommt, da dort angebotsseitig besonders reagiert werden muss. Um diese Besonderheiten herauszuarbeiten, wird eine Charakterisierung der einzelnen Stadtteile basierend auf der Altersstruktur erstellt. Ausschlaggebend sind dabei zwei Faktoren: Zum einen wird die aktuelle Altersstruktur im Jahr 2016 dahingehend betrachtet, welche Altersgruppe im Gebiet im besonderen Maße präsent ist und somit die Nachfrage dort im Speziellen prägt. Zum anderen wird ein Vergleich zum Jahr 2011 herangezogen, um Veränderungen der Altersstruktur feststellen zu können. Für die Wohnungsnachfrage ist nämlich nicht nur etwa ein überdurchschnittlich hoher Anteil an unter 18-Jährigen relevant, sondern auch die Entwicklung in den letzten Jahren: Stieg die Anzahl, so wird der Stadtteil für Familien interessanter und die Nachfrage nach größeren Wohnungen nimmt in der Regel zu. In Gebieten hingegen, die bereits familiär geprägt sind, werden die meisten Familien bereits in größeren Wohnungen wohnen. Die in Abbildung 6 verwendeten Begriffe bezeichnen also immer die Besonderheit: In einem familiären Gebiet wohnen nicht nur Familien, sondern ihr Anteil ist dort überdurchschnittlich hoch; zunehmend familiär bedeutet, dass diese Gruppe sich am stärksten verändert.

2.4.2 HANDLUNGSANSÄTZE UND STRATEGIEN

Sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch hinsichtlich der Gesamtattraktivität des Zwickauer Wohnungsmarktes ist die Stabilisierung der Altbauquartiere wichtig. Dabei nehmen die kernstädtischen Altbauquartiere, die außerkernstädtischen Altbauquartiere und die Hauptverkehrsstraßen unterschiedliche Funktionen ein. Da diese von teilweise unterschiedlichen Herausforderungen und Rahmenbedingungen geprägt sind, werden individuelle Handlungsansätze und Strategien notwendig.

Die Ausgangssituation und die Marktgängigkeit der Wohnungsbestände in den **kernstädtischen Altbauquartieren** sind im Vergleich als positiv zu bewerten. In den kommenden Jahren ist vor allem aufgrund des Zuzugs mit einer leicht ansteigenden Wohnraumnachfrage zu rechnen, die nach 2020 wegen des wider zunehmenden Rückgangs an Haushalten (►siehe Kapitel B 2) sich abschwächen kann, insgesamt aber stabil bleiben dürfte. Der Anstieg erfolgt jedoch nur sukzessive, sodass nicht alle Quartiere augenblicklich in gleichem Maße davon profitieren können. Deswegen ist eine Konzentration der Maßnahmen sinnvoll, denn auch beim Vergleich der kernstädtischen Altbauquartiere untereinander, lassen sich Gebiete mit mehr oder weniger guten Perspektiven identifizieren. Das primäre Ziel sollte eine weitere Aufwertung der Gebiete sowohl im Wohnungsbestand als auch im Wohnumfeld sein, sodass nicht nur Mieter gehalten, sondern darüber hinaus neue gewonnen werden können. Dabei sollte ein quartiersbezogener Ansatz gewählt werden, bei dem aufwertende Maßnahmen im Sinne von Sanierungen oder Modernisierungen in Quartieren mit höherer Marktgängigkeit konzentriert werden. Eine ergänzende Neubebauung stellt ein weiteres Instrument dar, beispielsweise in der Max-Pechstein-Straße in der Nordvorstadt. Damit kann eine positive Außenwirkung des Wohnquartiers erzeugt werden. Angesichts der überdurchschnittlich hohen und zum Teil noch steigenden Anteile von Familien beziehungsweise Haushalten mit Kindern ist einerseits der Neubau größerer Wohnungen in geringen Stückzah-

len möglich; andererseits ist es sinnvoll, familien- und kinderfreundliche Wohnumgebungen zu entwickeln. Um die Brachen und Totalleerstände zu reduzieren und eine positive Außenwirkung zu erzeugen, wird eine stärkere Mobilisierung von Grundstücken empfohlen. Ein wichtiges Instrument dafür stellt das Baulückenkataster dar, welches je nach Aufbau und öffentlicher Zugänglichkeit zu einer erhöhten Bauaktivität führen kann (►siehe dazu ausführlich Kapitel C 1). Ein weiteres Instrument ist der strategische Ankauf von Brachen durch die Stadt, um dort Wohnbauaktivitäten zu ermöglichen oder das Wohnumfeld aufzuwerten.

Als weniger positiv sind Ausgangssituation und Rahmenbedingungen in den **außerkernstädtischen Altbauquartieren** anzusehen. Dort wird überwiegend mit einer stabilen bis (leicht) rückläufigen Einwohnerzahl gerechnet, womit die Leerstandsgefährdung steigt. Quartiere mit ungünstigeren Lagebedingungen sowie Wohnungs- und Gebäudebeständen in schlechtem Zustand werden verstärkt vom Leerstand betroffen sein. Da die Mehrfamilienhäuser in den außerkernstädtischen Gebieten häufig kleiner sind und sich in langjährigem, selbstgenutztem Einzeleigentum befinden, erhöht sich die Gefahr von Totalleerständen, wenn sich keine Käufer finden. Um einem Attraktivitätsverlust entgegenzuwirken, werden Konsolidierungsmaßnahmen als notwendig erachtet. Unter Konsolidierung wird in diesem Kontext das Schrumpfen auf ein langfristig verträgliches Maß, gefolgt von einer Stabilisierung auf dem dann erreichten Niveau verstanden. Um dies zu erreichen, sind Maßnahmen zur Sicherung von Gebäuden mit Vermarktungsperspektive wichtig. Bei Brachen, Leerständen und Gebäuden ohne Vermarktungsperspektive sind Ordnungsmaßnahmen erforderlich, um das Wohnumfeld beispielsweise durch die Anlage kleinerer Grünanlagen attraktiver zu machen und so das Quartier zu stabilisieren. Ein Ankauf von Brachflächen und Baulücken seitens der Stadt kann zusätzliche Handlungsmöglichkeiten eröffnen.⁴ In Anbetracht der Nachfrageentwicklung, der erhöhten

⁴ So verfolgt zum Beispiel die Stadt Meerane eine gezielte Ankaufspolitik, um langfristige Gestaltungsoptionen zu haben.

Leerstandsgefährdung und des niedrigen Preisniveaus sollte aus wohnungswirtschaftlicher Sicht in der Regel kein Neubau erfolgen, höchstens in Form eines Ersatzneubaus, etwa um altersgerechte Wohnungen für die bereits vor Ort lebenden Menschen zu schaffen.

Eine weitaus größere Herausforderung für Zwickau ist durch die **Hauptverkehrsstraßen** gegeben. Dort konzentrieren sich nicht nur Leerstände in Wohngebäuden als wohnungswirtschaftliches Problem, sondern auch in Gebäuden, die für Gewerbe und Dienstleistungen genutzt werden. Quasi als Eingangstore der Stadt spielen sie für die Wahrnehmung und Bewertung des Stadtbildes eine bedeutende Rolle. Wie schon im INSEK 2030 dargestellt, muss es primäres Ziel sein, eine positivere Wirkung zu erzielen, womit insbesondere Totalleerstände, sogenannte Schrottimmobilien und Brachen in den Fokus rücken. Zudem sind gerade dort auch attraktive Aufenthaltsbereiche sehr

wichtig. Aufgrund der Problemkomplexität existiert eine reale Chance auf eine positive Entwicklung nur mit großem Fördermitteleinsatz und einem langfristigen Straßenmanagement. Modellvorhaben des Bundesbauministeriums haben dies gezeigt⁵. Das Management umfasst eine Vielzahl von Handlungsansätzen wie Eigentümeraktivierung, Forcierung von Eigentümerwechseln,⁶ Umgang mit Schrottimmobilien, Ordnungs- und Sicherungsmaßnahmen sowie ein professionelles Marketing. Vor dieser Herausforderung steht nicht nur die Stadt Zwickau, auch zahlreiche andere Kommunen müssen sich damit auseinandersetzen und Konzeptionen zur Entwicklung der Hauptverkehrsstraßen erarbeiten. Ausschlaggebend für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten werden die Förderbedingungen des Freistaates Sachsen im Bereich des Stadtumbaus sein.

⁵ Vergleiche dazu ausführlich: Arbeitshilfe für die Entwicklung von innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen – Beispiele für die Praxis; Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS-Online-Publikation, Nr. 18/2013).

⁶ Vergleiche dazu in der Publikation „Chancen für den Altbau – Gute Beispiele im Stadtumbau Ost“ (Hrsg.: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit) das Beispiel Halle (Saale) Glaucha.

3 WOHNEN IM ALTER

Zwickau befindet sich im demographischen Wandel, womit das Thema Wohnen im Alter an Bedeutung gewinnt. Auch zukünftig werden in Zwickau die Senioren eine starke Nachfragegruppe bilden. Nach Variante 1 der 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung werden im Jahr 2035 ca. 33 % der Bewohner Zwickaus über 65 Jahre sein (26.060 Senioren), von denen wiederum ein gutes Drittel 80 Jahre und älter sein wird. Die INSEK-Variante weicht bezüglich der Anzahl an Senioren nur wenig von der 7.rBV ab, sodass im Folgenden auf eine gesonderte Darstellung verzichtet wird.

Senioren sind jedoch in puncto Wohnungsmarkt keine einheitliche Nachfragegruppe, sondern eine ganze Generation. Sie haben hinsichtlich des Wohnraums, der Wohnform und der

Wohnumgebung recht unterschiedliche Wohnwünsche und -bedürfnisse. In Abhängigkeit von den Wohnvorstellungen, dem Einkommen, aber auch von der Hilfe- oder Pflegebedürftigkeit bilden die Senioren viele unterschiedliche Nachfragegruppen, zukünftig noch mehr als heute. Somit ist altersgerechtes Wohnen kein homogenes Produkt, zumal sich die Wohnwünsche der Senioren im Lebensverlauf verändern. Die Veränderungen werden maßgeblich durch sogenannte Wendepunkte wie den Renteneintritt oder die Pflegebedürftigkeit beeinflusst. Wie darauf reagiert wird, ist recht individuell. So reicht die Bandbreite vom Verharren in den bisherigen Wohnverhältnissen über präventives Umbauen und eine bewusste Veränderung bis hin zur Inanspruchnahme professioneller ambulanter oder stationärer Hilfe.

3.1 LEBENSPHASEN DER SENIOREN UND ANSPRÜCHE AN DAS WOHNEN

Wenn von altersgerechtem Wohnen, Wohnen im Alter oder auch vom Senioren-Wohnen gesprochen wird, werden häufig die Bezeichnungen ältere Menschen, Rentner und Senioren gleichgesetzt. Außerdem wird die Existenz einer gewissen Altersgrenze vorausgesetzt, ab der von älteren Menschen oder Senioren gesprochen wird. Basierend auf der Beobachtung,

dass ab einem gewissen Alter gesundheitliche Einschränkungen auftreten, wird zwischen jungen (65 bis unter 80 Jahre) und älteren Senioren (80 Jahre und älter) unterschieden. Grundlage dieser Unterscheidung sind im Wesentlichen zwei Wendepunkte: Der Renteneintritt im Alter von 65 bis 67 Jahren und eine steigende Pflegebedürftigkeit ab 80 Jahren.

WEITERHIN GRÖßERE VIELFALT AN WOHNFORMEN ERFORDERLICH

Bis 2035 wird in Zwickau ein leichter Rückgang der jüngeren Senioren um 5 % und ein Anstieg der älteren Senioren um 11 % erwartet. Damit nimmt auch die Zahl der Pflegebedürftigen und die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum zu.

Senioren sind jedoch keine einheitliche Nachfragegruppe. Sie bilden unterschiedliche Haushaltstypen, haben verschiedene Wohnvorstellungen und ein großer Teil von ihnen wünscht sich keine Veränderung. Entsprechend werden sehr unterschiedliche Wohnformen nachgefragt, die nur zum Teil altersgerecht sein müssen. Handlungsschwerpunkt ist die altersgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes vor allem in Stadtteilen mit einem hohen Anteil jüngerer Senioren. In Stadtteilen mit vielen älteren

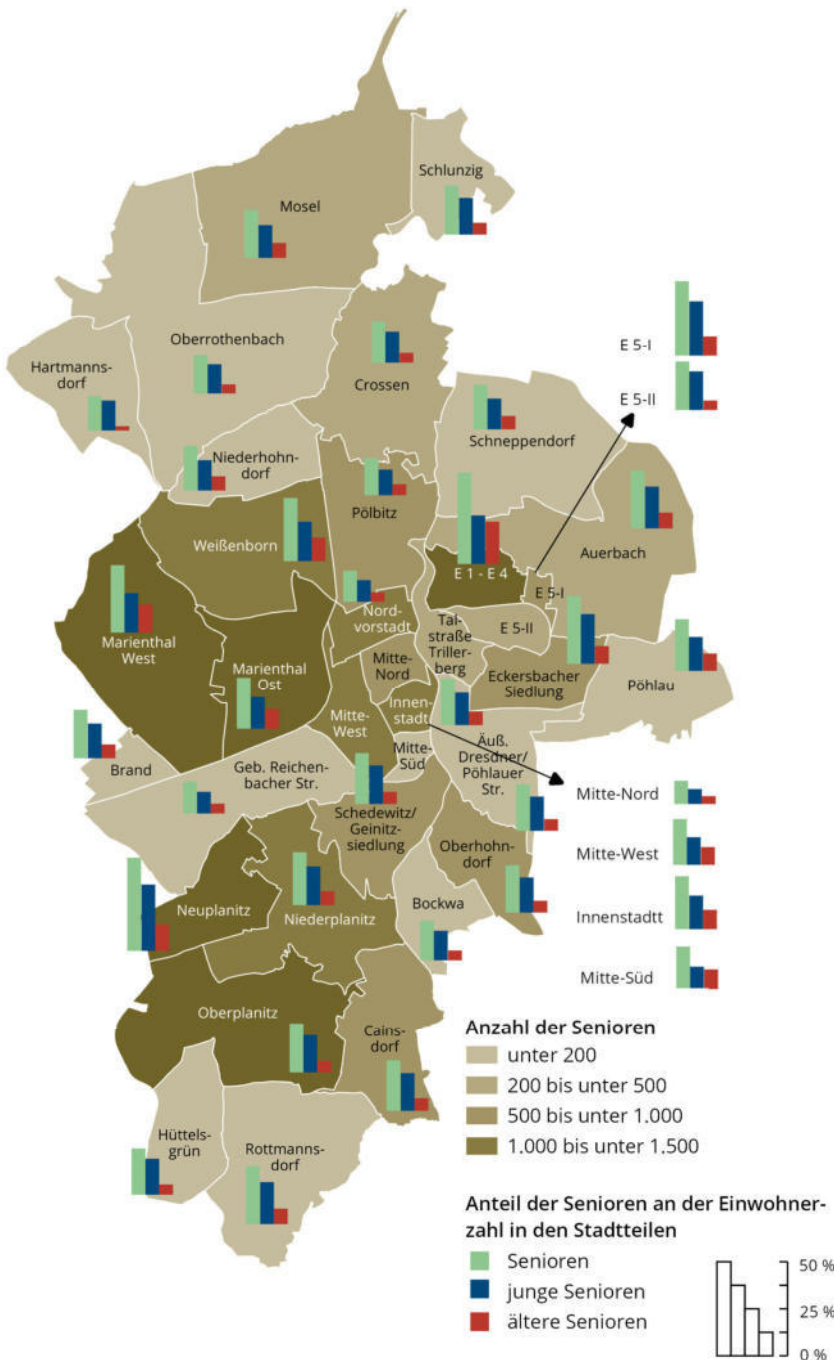
Senioren muss zugleich der Generationswechsel gestaltet und damit Angebote für neue Gruppen geschaffen werden. Altersgerechter Neubau und soziale Wohnprojekte stellen wichtige Nischenprodukte dar. Inwieweit Betreutes Wohnen nachgefragt wird, ist vor allem eine Frage des Angebotes, welches künftig vor allem für Demenzerkrankte größere Bedeutung erlangen dürfte. Auch sind zusätzliche stationäre Pflegeangebote erforderlich.

Angesichts des weiteren Anstiegs der Zahl älterer Senioren wird vor allem kurzfristig die Angebotsausweitung wichtig sein. Mittelfristig ist dann von einer mehr oder weniger stabilen Nachfrage auszugehen.

In Zwickau lebten nach Angaben der Stadt Ende 2020 insgesamt 25.952 Senioren (65 Jahre und älter), was einem Anteil von 29,4 % entspricht. Davon zählen 17.408 zu den jungen Senioren (19,7 %) und 8.544 zu den älteren Senioren (9,7 %).

Ein Blick auf die aktuelle räumliche Verteilung zeigt, dass absolut betrachtet die meisten Senioren in den großsiedlungsgeprägten Gebieten Neuplanitz und Eckersbach E 1-E 4 sowie in Marienthal West, in Marienthal Ost wohnen (siehe Abbildung 1). Abgesehen von Marienthal Ost sind dies auch die Gebiete mit den höchsten prozentualen Anteilen an Senioren, gefolgt von E 5-I, Eckersbacher Siedlung und Weißenborn.

ABB. 1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER SENIOREN 2020



Daten- und Kartengrundlage: Stadt Zwickau
Darstellung/Berechnung: Timourou

Aber auch innerhalb der Stadtteile gibt es große Unterschiede, so sind in den großsiedlungsgeprägten Gebieten und Marienthal West sowohl der Anteil der jungen als auch der älteren Senioren überdurchschnittlich hoch – auch wenn dort vorhandene Pflegeheime berücksichtigt werden. In Mitte-Süd und Mitte-West hingegen liegt aufgrund der altersgerechten Wohnungsangebote und Pflegeplätze nur der Anteil der älteren Senioren über dem Durchschnitt, derjenige der jungen Senioren ist deutlich geringer.

Inwieweit sich in Zukunft die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen entwickeln wird, ist maßgeblich davon abhängig, wie sich die Anzahl älterer Senioren entwickelt. Gemäß den Ergebnissen der Variante 1 der 7. regionalisierten Bevölkerungsprognose wird die Anzahl der Senioren in Zwickau von 2019 bis 2029 um ca. 570 Personen oder 1,9 % zunehmen, um dann anschließend wieder um 460 Personen abnehmen. Diese demographische Welle ist auf das Versterben der starken 1930er-Jahrgänge und den sich anschließenden geburtenschwachen 1940er-Jahrgängen zurückzuführen. Nach 2035 werden dann die stärkeren Nachkriegsjahrgänge wieder zu einer Zunahme führen (▶siehe Abbildung 2).

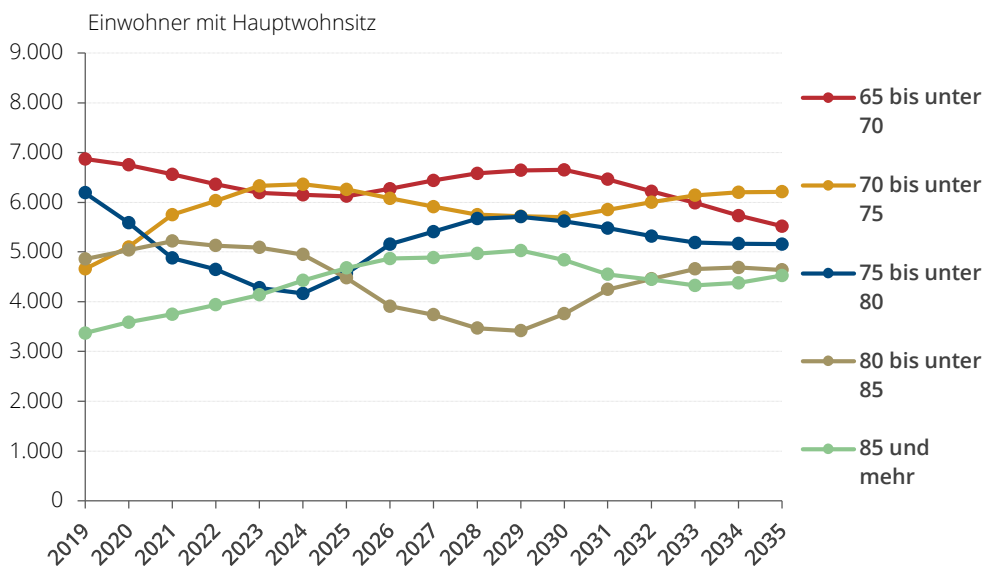
Wesentlicher als die leichte Zunahme ist die Altersverschiebung innerhalb der Seniorengruppen: Während die Anzahl der jungen Senioren

um 830 Personen (- 5 %) abnimmt, wächst die Gruppe der älteren Senioren um 940 Personen (+ 11 %).

Auch wenn für die Bevölkerungsprognose keine kleinräumigen Angaben vorliegen, so ist doch anzunehmen, dass in Stadtteilen mit einer derzeit großen Gruppe junger Senioren zukünftig die Zahl der älteren Senioren deutlich zunehmen wird. Deshalb sollte dort ein besonderer Fokus auf das Wohnen im Alter gelegt werden. In Quartieren mit einem bereits aktuell hohen Anteil älterer Senioren ist hingegen nicht mit einem weiteren Anstieg zu rechnen, sondern eher mit einem Generationswechsel. In diesen Quartieren spielt also nicht nur das altersgerechte Wohnen eine Rolle, sondern auch die Gewinnung neuer Zielgruppen sowie der Umgang mit einer wachsenden Leerstandsgefährdung (▶siehe auch Kapitel C 2).

Weil Senioren keine homogene Zielgruppe sind, unterscheidet sich in Abhängigkeit von zahlreichen Faktoren – etwa Wohnvorstellungen, Einkommen oder Haushaltstyp – die Nachfrage. So wohnen beispielsweise häuslich und konventionell geprägte Haushalte mit überwiegend geringerem Einkommen und bescheidenen Ansprüchen häufiger in Wohnungen des industriellen Geschosswohnungsbaus.

ABB. 2 DEMOGRAPHISCHE WELLEN IN DEN SENIOREN-ALTERSGRUPPEN



Datengrundlage : Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen; Berechnungen/Darstellung: Timourou

Demgegenüber bevorzugen anspruchsvolle und kommunikative Haushalte mit zugleich höherer Wohnkaufkraft und größerer Bereitschaft, für das Wohnen zu bezahlen, häufiger modernisierte Altbauwohnungen in zentraleren Lagen.¹

Eine Gemeinsamkeit besteht jedoch: Alle Befragungen von Senioren zeigen die grundsätzliche Präferenz

älterer Menschen, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben. Damit geht eine im Vergleich zur Gesamtbevölkerung geringere Fluktuationsrate einher. Im Ergebnis bleibt der Großteil der älteren Menschen in der bereits gewählten Wohnung, solange sich die Lebensumstände nicht maßgeblich verändern. Auslösender Moment für eine Wohnstandortveränderung kann bereits der Renteneintritt sein: Während die meisten Rentner nicht umziehen, entscheidet sich eine kleine Teilgruppe für den Wegzug aus Zwickau, beispielsweise um in die Nähe der Kinder oder gar ins Ausland zu ziehen. Im weiteren Lebensverlauf können weitere Wendepunkte zu einer Veränderung führen, diese treten mit einer höheren Wahrscheinlichkeit im Alter ab 80 Jahren ein. Darunter zählen im Wesentlichen Krisenmomente wie steigende

Wohnkosten, die Zunahme körperlicher Einschränkungen bis hin zur Pflegebedürftigkeit oder/und der Verlust des Lebenspartners beziehungsweise von Freunden, möglicherweise einhergehend mit Gefühlen der Vereinsamung.

Da der größte Teil der älteren Menschen nicht pflegebedürftig ist, sich in der derzeitigen Wohnumgebung eingerichtet hat und mit ihr weitgehend gut zurechtkommt, werden für die meisten Senioren keine besonderen altersgerechten Wohnungsangebote erforderlich sein. Ein kleinerer Teil benötigt hingegen altersgerecht angepassten Wohnraum, um ein unbeschwertes Leben führen zu können oder keinen Pflegeplatz in Anspruch nehmen zu müssen. Für einen weiteren kleinen Teil ist ein altersgerechtes Wohnangebot vor allem aus Gründen des Komforts oder aus präventivem Handeln heraus interessant. Einige Seniorenhaushalte beabsichtigen, den Flächenkonsum zu reduzieren, um Bewirtschaftungsaufwendungen zu verringern. Letztlich existieren unterschiedliche Wohnformen für Ältere als ein Resultat vielfältiger Ansprüche und Möglichkeiten.

3.2 WOHNFORMEN IM ALTER

Die Frage, welche Wohnungen ältere Menschen nachfragen, beschwört oftmals Bilder von Seniorenresidenzen oder Pflegeheimen herauf. Der Großteil der Senioren lebt jedoch in **normalen Wohnungen**, wird dort alt und verstirbt irgendwann. Alternative Wohnformen stellen aus diesem Grund oftmals nur Sonderwohnformen oder Nischenprodukte dar. Trotzdem spielt die Angebotsvielfalt bereits heute eine wichtige Rolle und mit der zunehmenden Individualisierung und Pluralisierung der Gesellschaft wird sie zukünftig noch bedeutender sein. Im Wesentlichen sind neben der normalen Wohnung vier weitere Wohnformen zu benennen und voneinander abzugrenzen (► siehe Abbildung 3). Die jeweiligen Wohnformen sind für die einzelnen

Ziel- und Nachfragegruppen unter den Senioren in unterschiedlichem Maß von Interesse.

Insbesondere im Hinblick auf die Lebens- und Wohnqualität im Alter und eine eventuell eintretende Pflegebedürftigkeit spielen **altersgerechte Wohnungen** als weitere Wohnform eine wichtige Rolle. Als Abgrenzungskriterium zu anderen Wohnformen zählt der bauliche Zustand, wobei der Begriff „altersgerecht“ nicht eindeutig definiert ist und je nach Kontext unterschiedlich verwendet wird. Eine Definition ist schon deswegen schwierig, weil nicht unbedingt die objektiven Ausstattungsmerkmale ausschlaggebend sind, sondern die Wohnung aus subjektiver Empfindung oder Bedürfnissen „dem Alter gerecht“ sein soll.

¹ Die hier verwendeten Begriffe beziehen sich auf die unterschiedlichen Wohnkonzepte, die in der Studie „Wohntrends 2035“, herausgegeben vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW Branchenbericht 7, 2018), ausführlich beschrieben werden. Mit Wohnkonzepten wird der grundsätzlich unterschiedliche Wohnstil von Menschen bezeichnet unabhängig von sozio-ökonomischen Faktoren.

ABB. 3 WOHNFORMEN IM ALTER



Darstellung: Timourou

Entscheidend ist, dass eine altersgerechte Wohnung pflegefähig sein muss. Darunter ist zu verstehen, dass sich eine pflegende Person insbesondere im Schlafzimmer und im Bad um die zu pflegende Person kümmern kann. Nur so kann ein stationärer Aufenthalt vermieden werden. Hinzu sollten eine möglichst weitgehende Schwellenfreiheit, gute Orientierungsmöglichkeiten und ausreichende Sicherheit kommen. Dies kann durch Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand erreicht werden. In der Praxis bewährt haben sich dabei die technischen Mindestanforderungen für barrierearme Wohnungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau, für deren Umsetzung auch Fördermittel ausgereicht werden.²

In diesem Sinne werden auch im vorliegenden Konzept die Begriffe „altersgerecht“ und „barrierearm“ als Synonyme verwendet. Der ebenfalls häufig genutzte Begriff „barrierefrei“ stellt den höheren Anspruch einer grundsätzlichen Schwellenfreiheit, welcher in der DIN 18040 formuliert wird. Diese ist aber nur für wenige Haushalte erforderlich, vor allem für Senioren, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind.

Eine altersgerechte Anpassung ist im Pflegefall meistens notwendig, in den übrigen Fällen ist sie als Vorsorgemaßnahme und für einen größeren Komfort zwar sinnvoll, aber nicht zwingend erforderlich. In der Praxis hat sich bisher jedoch gezeigt, dass nur selten präventiv gehandelt wird. Entsprechend schwierig ist es, die konkrete Nachfrage abzuschätzen. Sie hängt auch davon ab, in welchem Umfang unterschiedliche altersgerechte Wohnangebote geschaffen werden, die wiederum eine zusätzliche Nachfrage nach sich ziehen können. In Anbetracht der unterschiedlichen Definitionen sind exakte Zahlen zum Bestand altersgerechter Wohnungen in einer Stadt in der Regel nicht möglich, auch nicht für die Stadt Zwickau.

Bei den **Wohngemeinschaften/Wohnprojekten** handelt es sich um Wohnformen mit einer besonderen sozialen Organisation. Mehrere ältere Menschen oder ältere und jüngere Personen (Mehrgenerationenwohnen) bewohnen dabei zusammen ein Wohnprojekt, das nicht zwingend ausschließlich altersgerechten Wohnraum vorhält. Eine Verpflichtung, Betreuungsangebote in Anspruch zu nehmen, besteht in der Regel nicht. Diese sehr verschiedenartigen ge-

² Zu den Formen und Möglichkeiten des altersgerechten Umbaus siehe ausführlich: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung „Altersgerecht Umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren“, Berlin 2013 sowie <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Barrierereduzierung/>.

meinschaftlichen Wohnformen kommen aufgrund ihrer partizipativen Konstruktion oder spezifischen Nachbarschaftsverhältnisse derzeit nur für eine kleine Gruppe der Senioren infrage. Sie sind somit als ein Nischenprodukt zu bewerten. Einen größeren quantitativen Effekt erzielen stärker quartiersorientierte Ansätze wie beispielsweise das sogenannte Bielefelder Modell³: Darin wohnen Senioren weiterhin eigenständig; Zusatzangebote wie Pflegedienste oder der Besuch des Wohncafés als Treffpunkt für gemeinschaftliche Aktivitäten können bei Bedarf in Anspruch genommen werden.

Beim **Betreuten Wohnen** wird neben dem Mietvertrag ein Vertrag über Betreuungsgrundleistungen und gegebenenfalls Wahlleistungen für die Hilfe und Pflege abgeschlossen. Damit stellt die rechtliche Grundlage neben der sozialen Organisation ein wesentliches Abgrenzungskriterium zu den anderen Wohnformen dar. Das Angebot an Betreutem Wohnen ist relativ vielseitig. So gibt es das sogenannte Wohnen mit Concierge, das Servicewohnen – bei dem ein Betreuungsvertrag bei Einzug nicht erforderlich,

jedoch später möglich ist – oder auch das Betreute Wohnen, bei dem ein Betreuungsvertrag mit dem Mietvertrag zwingend abgeschlossen werden muss. Zum Betreuten Wohnen gehören auch Wohnungsangebote mit Spezialbetreuung, beispielsweise Wohngemeinschaften für Demenzkranke. Preisgünstigere Angebote sind in Zwickau etwa in der Wohnanlage Blumenhof oder im Service Wohn Park am Kosmoscenter in Eckersbach vorzufinden, neue hochpreisige Angebote eher in der Innenstadt, zum Beispiel die K&S Seniorenresidenz. Jeweils andere Zielgruppen werden mit unterschiedlichen Möglichkeiten und Ansprüchen angesprochen, sodass die Angebote nicht nennenswert in Konkurrenz zueinander stehen und eine Ergänzung im Wohnungsmarkt bilden.

Werden Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebote aus einer Hand offeriert, so handelt es sich um **Heime**, welche unter das Heimgesetz fallen und die sich somit rechtlich von den anderen Wohnformen unterscheiden. Zum dritten Quartal 2021 gab es in Zwickau 12 Altenpflegeheime mit fast 1.221 Pflegeplätzen sowie 18 Plätze in zwei Kurzzeit-Pflegeeinrichtungen.⁴

3.3 HANDLUNGSANSÄTZE

Beim Wohnen im Alter geht es zum einen darum, Strategien zu entwickeln, mit denen die Bedürfnisse und Wünsche der Mieter befriedigt werden können – auch um sie als Mieter langfristig zu halten. Zum anderen sollen durch gezielte Angebote neue Mieter gewonnen werden. Insgesamt soll sich das Wohnungsangebot für ältere Menschen dadurch ausdifferenzieren.

Altersgerechter Wohnraum wird auf jeden Fall benötigt, wenn der Pflegefall eintritt – was in der Regel erst im hohen Alter und auch dann nur auf einen Teil der Senioren zutrifft. Umgekehrt bedeutet dies, dass derzeit für den größten Teil der Senioren altersgerechte Wohnungen nicht unbedingt erforderlich sind. Die meisten Senioren wollen weiter so **wohnen wie bisher**, für

sie steht Kontinuität an erster Stelle, solange keine Wendepunkte im Leben auftreten. Dies trifft besonders auf die jungen Senioren zu. Hinzu kommen bei einem guten Teil von ihnen eine geringe Bereitschaft für Veränderungen und eine positive Einschätzung der Lebensperspektive. Deswegen bleibt der überwiegende Teil der Senioren bis zum Lebensende in der bereits jahrelang bewohnten Wohnung.

Neubau

Wie viele Modellvorhaben und Forschungen zum altersgerechten Wohnen zeigen, ist bei vielen Senioren ein präventives Handeln wenig ausgeprägt.⁵ Der Wunsch nach einer komfortableren Wohnung mit einer altersgerechten Ausstattung, die auch nicht pflegebedürftigen

³ Erstmals entwickelt von der Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH; siehe auch: <https://www.bgw-bielefeld.de/mieten/bielefelder-modell/>

⁴ Ergänzend dazu gab es 203 Plätze für die Tagespflege.

⁵ Vergleiche ausführlich: „Altersgerecht umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren“, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.)

Senioren das Leben erleichtert, wird in Befragungen zwar häufig als Wunsch geäußert, in der Praxis jedoch nur selten umgesetzt. Allerdings ist davon auszugehen, dass diese bisher sehr kleine Gruppe in den nächsten Jahren etwas wachsen wird. Vor allem für Paare mit positiver Einstellung zu Veränderungen und hohen Wohnansprüchen ist der altersgerechte Neubau eine interessante Alternative. Grundvoraussetzung ist ein barrierefreier Standard mit großzügig geschnittenen Bädern, Küchen und Balkonen, die einen ausreichenden Bewegungsradius im Alter ermöglichen. Grundsätzlich wird unabhängig vom Alter der Zielgruppen beim Neubau ein barrierefreier Standard empfohlen. Häufig wird der Neubau in dem Bewusstsein bezogen, dass dies die letzte Wohnung ist. Entsprechend wird viel Wert auf den Standort und die Wohnlagenqualität gelegt. Entsprechend wird eine zentrale Wohnlage mit kurzen Wegen zum Einkaufen, zu Ärzten etc. bevorzugt. Dies gilt in Zwickau insbesondere für den Stadtbezirk Mitte. Allerdings können diese Neubauten in Zwickau aufgrund der heutigen Baukosten – ohne Berücksichtigung von Fördermitteln – nur zu Mieten angeboten werden, die im oberen Marktsegment liegen. Insofern kann in Zwickau altersgerechter Neubau nur ein Nischenprodukt mit kleiner Nachfragegruppe sein.

Quartiershaus

Wie beschrieben fällt es vielen Senioren aus unterschiedlichen Gründen schwer, das eigene Eigenheim im Alter zu verlassen, auch wenn die Bewirtschaftung schwerfällt oder sie pflegebedürftig werden oder drohen zu vereinsamen. Grund ist die starke Bindung an das Wohnquartier mit seinen sozialen Bezügen und räumlichen Sicherheiten. Eine Lösung für dieses Problem bildet das „Quartiershaus“.

Beim „Quartiershaus“ handelt es sich gleichfalls um einen Neubau, aber um ein kleineres Gebäude (bis ca. 15 Wohnungen) inmitten einer bestehenden größeren Einfamilienhaussiedlung kleinteilig und städtebaulich integriert. Zielgruppe sind Senioren der benachbarten Einfamilienhäuser. Damit können die aus ihrem Haus ziehenden Einwohner in ihrem angestammten

sozialen und baulichen Wohnumfeld bleiben und die Versorgung kann mitunter auch weiter durch Familie, Nachbarn oder Freunde erfolgen. Es ist allerdings aufgrund teilweise gering vorhandener Infrastruktur- und Dienstleistungsangebote sinnfällig, in entsprechende Neubauten auch Räume für ambulante Dienstleistungen (Betreuung, medizinische Dienstleistungen, Handel) zu integrieren und /oder die Möglichkeit gemeinschaftlich nutzbarer Räume zu schaffen. Vermietung und Finanzierung können mit unterschiedlichen Organisationsmodellen erreicht werden. In der Regel können entsprechende Wohnungen (kleine Wohnungen ab 55 m² für 1-Personen-Haushalt) frei finanziert und zu entsprechend höheren Mietpreisen vermietet werden. Denn die Miete für die senioren-gerechten Wohnungen kann über die Vermietung des Eigenheimes im Rahmen eines Geschäfts-/Organisationsmodell erzielt werden.

Für eine ausreichende Nachfrage sind größere Einfamilienhaussiedlungen erforderlich. Das „Quartiershaus“ kann auch in neuen Einfamilienhausquartieren stehen, Zielgruppe sind dann Senioren, deren Kinder im Quartier ein Einfamilienhaus neu bauen. Diese soziale Anbindung einer familiären „Nähe auf Distanz“ wird von zahlreichen Senioren gewünscht.

Altersgerechte Anpassungen des Bestandes

Eine wesentlich größere Rolle spielt die altersgerechte Anpassung von Wohnungen sowohl in Mehrfamilien- als auch Einfamilienhäusern. Aufgrund der insgesamt geringeren Mobilität von Senioren, den eingegrenzten Umzugsmöglichkeiten im späteren Alter sowie eines hohen Stellenwertes des gewohnten Umfeldes sind in erster Linie altersgerechte Anpassungen von Wohnungen und im Wohnumfeld sinnvoll. Dies bezieht sich sowohl auf eine Anpassung der eigenen Wohnung als auch auf den Bezug einer angepassten Leerwohnung im Quartier. Für die Anpassung können auch Förderprogramme genutzt werden.⁶ Allerdings zeigt auch hier die Praxis, dass ein Großteil der Mieter bauliche Veränderungen der eigenen Wohnung scheut. Sie unterlassen daher entweder die Anpassung

⁶ Zu nennen ist das Programm „altersgerecht umbauen“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie die Förderung der Sächsischen AufbauBank (SAB) von Wohnraumanpassungen für mobilitätseingeschränkte Personen.

oder ziehen lieber in eine altersgerechte Wohnung um. Zentraler Handlungsansatz ist hier zum einen eine offensive Beratung der Senioren mit dem Ziel, die eigene Wohnung durch einzelne Maßnahmen individuell anzupassen. Zum anderen können kleinteilige Maßnahmen seitens des Eigentümers für ein barriereärmeres Gebäude sorgen – zum Beispiel durch eine Verbesserung der Beleuchtung, Sitz- und Abstellmöglichkeiten, Abbau von Barrieren im Eingangsbereich bis hin zum Anbau eines Fahrstuhls.

Leere Wohnungen altersgerecht anzupassen, kann hingegen als angebotsorientierte Strategie entwickelt werden, um Neumieter zu gewinnen.⁷ Dabei spielt das Wohnumfeld allerdings eine noch größere Rolle als ohnehin schon. Denn eine barrierearme Wohnung nützt dem Betroffenen wenig, wenn nicht auch das Umfeld barrierearm gestaltet ist. Dazu gehören beispielsweise abgesenkte Bordsteine, ausreichende Beleuchtung, Sitzgelegenheiten sowie eine möglichst gute Erreichbarkeit von medizinischen Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten. Bei der altersgerechten Wohnraumanpassung ist also nicht nur eine Bestandsentwicklungsstrategie seitens der Eigentümer notwendig, sondern auch eine zwischen Stadt und Wohnungseigentümern abgestimmte Quartiersstrategie sinnvoll.

Hinsichtlich der räumlichen Schwerpunkte sind unterschiedliche Alterungsprozesse in den einzelnen Stadtteilen zu berücksichtigen (► siehe Abbildung 1). In Quartieren mit einem derzeit hohen Anteil junger Senioren, darunter die Großwohnsiedlungen Neuplanitz (36 %), Eckersbach E 5-I (30 %), Eckersbach E 1-E 4 (26 %) und Marienthal West (21 %) sowie die Einfamilienhaussiedlung Eckersbacher Siedlung (27 %) entsteht sukzessive eine dauerhafte Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen, die durch Bestandsanpassungen Schritt für Schritt geschaffen werden können. In Anbetracht der typischen Wohnungsgrundrisse vor allem in den älteren Be-

ständen des industriellen Geschosswohnungsbaus, in denen kleine Bäder und Küchen dominieren, sind Grundrissänderungen beziehungsweise Wohnungszusammenlegungen sinnvoll. Grundsätzlich ist mit hohen Verweildauern zu rechnen, sodass umfangreichere Anpassungen der Wohnungen und des Wohnumfeldes in größeren Stückzahlen wirtschaftlich zielführend sind. Zentrales Ziel dabei ist es, die Mieter im Quartier zu halten.

In Quartieren mit einem hohen Anteil älterer Senioren, darunter erneut Eckersbach E 1-E 4 (23 %) und Neuplanitz (14 %), aber auch Marienthal West (15 %), ist der akute Pflegebedarf höher als in den zuvor genannten Stadtteilen. Da in Zwickau starke Zusammenhänge zwischen hohen Anteilen junger und älterer Senioren bestehen – das heißt, wenn der Anteil junger Senioren hoch ist, liegt häufig auch der Anteil älterer Senioren hoch – ist zukünftig noch nicht so schnell mit einem Generationswechsel zu rechnen. Darüber hinaus deutet der aktuell überdurchschnittlich hohe Anteil älterer Senioren auf einen bereits vorhandenen hohen Pflegebedarf hin. Ist der Wohnraum schon jetzt gut auf die entsprechenden Bedürfnisse angepasst, so wird die zukünftige Alterung der derzeit jungen Senioren nur zu einem leichten Bedarfsanstieg führen. Wenn dies nicht der Fall ist, so sollte für einen kleinen Teil der derzeit älteren Senioren altersgerechter Wohnraum bereitgestellt werden; perspektivisch vor allem für die zukünftig älteren Senioren.

Um Mieten im unteren Marktsegment zu ermöglichen, die von Transferleistungsempfängern, Haushalten mit niedrigem bis mittlerem Einkommen und insbesondere 1-Personen-Haushalten getragen werden können, sind **kostengünstige Wohnraumanpassungen** notwendig, gerade angesichts der zu erwartenden Zunahme der Altersarmut (► siehe Kasten Altersarmut und einkommensschwache Senioren). Wichtig in diesem Zusammenhang ist das aktuelle Förderprogramm der SAB „Förderung der Modernisierung von preisgünstigem Mietwohnraum“.

⁷ Die Errichtung einer Musterwohnung hat sich dabei als guter Motor erwiesen, mit dem sich das Interesse an altersgerechten Wohnungen wecken lässt.

ALTERSARMUT UND EINKOMMENSCHWACHE SENIOREN

Die zunehmende Altersarmut in Deutschland wurde im Rahmen unterschiedlicher Studien diskutiert. Als Ursachen werden unter anderem der demographische Wandel, die schwache Entwicklung der Reallöhne sowie die Langzeitarbeitslosigkeit identifiziert.

Mit Altersarmut wird genau genommen stets „Armutgefährdung“ bezeichnet, da die empirische Basis nur das Einkommen ist, nicht jedoch die Vermögensverhältnisse. Als armutsgefährdet wird jemand bezeichnet, dessen Einkommen unterhalb von 60 % des mittleren Nettoäquivalenzeinkommens liegt. Solche Berechnungen liegen für Zwickau nicht vor, weswegen übergeordnete Statistiken auf Zwickau angewendet werden müssen, um so zumindest eine Größenordnung abschätzen zu können. In einer Untersuchung von 2015⁸ wurde auf Kreisebene festgestellt, dass strukturschwächere Regionen – zu denen derzeit die Stadt Zwickau gehört – eine durchschnittliche **Armutsrisikoquote** bei Senioren von 15 % (Bundesdurchschnitt 14,5 %) aufweisen. Bezogen auf die Stadt Zwickau wären dies im Jahr 2015 ca. 3.750 armutsgefährdete Senioren.

Seitdem ist das Armutsrisiko weiter angestiegen und es muss davon ausgegangen werden, dass es sich zukünftig weiter erhöht, da die Alterskohorte der aktuell 45- bis unter 65-Jährigen – und damit der zukünftigen Senioren – größere Anteile an temporärer Arbeitslosigkeit und geringfügiger Beschäftigung aufweist als die aktuelle Seniorengeneration. Damit konnten Teile dieser Gruppe zu wenig private Altersvorsorge betreiben und zu wenig Rentenentgeltpunkte sammeln sowie relativ wenig Vermögen aufbauen. Zugleich wird zukünftig das Rentenniveau sinken, sodass insgesamt mit Renteneintritt die Armutsgefährdung steigt. In den beschriebenen Regionen wird ein Anstieg der Armutsrisikoquote bis 2030 auf 18 % geschätzt (Bundesdurchschnitt 17,8 %). Da in Zwickau gleichzeitig auch die Zahl der Senioren in den Jahren von 2016 bis 2030 um rd. 1.600 Personen zunimmt

(Basis Variante 1 der 7. regionalen Bevölkerungsvorausberechnung), wird die Zahl der armutsgefährdeten Senioren überproportional ansteigen. Dies entspricht einem Anstieg um ca. 28 % auf rd. 4.800 Senioren bis zum Jahr 2030. Der Prognosezeitraum in der Untersuchung von 2015 reicht nur bis 2030. Angenommen, die Armutsrisikoquote bleibt bis 2035 jedoch auf dem Niveau von 18 %, so würde die Anzahl der Senioren mit einem Armutsrisiko auf rd. 4.700 Personen verharren. Setzt sich die Zunahme des Risikos jedoch weiterhin fort und liegt 2035 bei 19 %, so wären fast 5.000 Senioren von einem Armutsrisiko betroffen.

Relevant ist demnach weiterhin die Bereitstellung von ausreichend altersgerechten Wohnraum im unteren Segment für einkommensschwache Senioren. Im Sinne der Sozialgesetzgebung können ältere Menschen sowohl mit Eintritt in das Rentenalter als einkommensschwach gelten, indem sie vom Leistungsbezug gemäß SGB II zu SGB XII wechseln beziehungsweise die sogenannte Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beziehen. In diesem Fall wird bereits eine als angemessen anerkannte Wohnung bewohnt und die Bedarfe der Unterkunft und Heizung werden weiterhin übernommen. Darüber hinaus können Ereignisse im weiteren Lebenslauf, zum Beispiel zunehmende körperliche Einschränkungen oder der Tod des Partners und damit einhergehende Einkommensverluste dazu führen, dass Leistungen nach SGB XII beansprucht werden. Entspricht die derzeitige Wohnsituation nicht den Angemessenheitskriterien, muss die Wohnsituation angepasst werden, was zu einer zusätzlichen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum führen wird.

Neben der Grundsicherung im Alter dient auch das Wohngeld der finanziellen Unterstützung einkommensschwächerer Haushalte. Aufgrund der fehlenden Differenzierung der Wohngeldempfänger nach Altersgruppen liegen dazu für Zwickau keine Daten vor.

⁸ siehe ausführlich: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) „Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für Wohnungsversorgung und Wohnungsmärkte“, Bonn 2015.

Sinnvoll ist die altersgerechte Anpassung, wenn sie im Zuge normaler Sanierungen entsprechend der KfW-Mindeststandards für barrierearme Wohnungen durchgeführt wird. Darunter zählen zum Beispiel schwellenfreie Fußböden, Haltegriffe, Abstellmöglichkeiten für einen Rollator oder Beleuchtungen mit Bewegungsmeldern. Schwerpunktmäßig sollten kleine Wohnungen mit zwei oder drei Räumen im Erdgeschoss oder im ersten Obergeschoss Gegenstand der Wohnraumanpassung sein.

Des Weiteren sollten für einkommensstärkere Haushalte – hierunter vor allem 2-Personen-Haushalte – beziehungsweise für Senioren mit hohen Ansprüchen an die Wohnung und an das Wohnumfeld auch attraktive Wohnangebote im **gehobenen Standard** geschaffen werden. Grundsatz ist auch hier eine barrierearme Anpassung nach KfW-Mindeststandard, jedoch im umfassenderen Sinne. Dazu gehören insbesondere großzügig geschnittene Bäder, Küchen und Balkone mit ausreichenden Verkehrsflächen; gerade bei älteren Bautypenserien macht dies Grundrissänderungen beziehungsweise eine Zusammenlegung von zwei Wohnungen erforderlich. Möglich und sinnvoll ist auch der Anbau von Aufzügen. Die Umsetzung des gehobenen Standards ist am einfachsten als angebotsorientierte Strategie durch den Umbau von Leerwohnungen zu realisieren.

Einfamilienhäuser

Altersgerechte Anpassungen sind bei Einfamilienhäusern sinnvoll und zwar sowohl in ländlich geprägten Ortsteilen wie Cainsdorf, Oberplanitz oder Crossen, als auch in den städtischen Siedlungen wie Weißenborn, Marienthal und Schedewitz/Geinitzsiedlung. Die Bereitschaft zur Wohnraumanpassung ist bei Wohneigentümern sogar höher als bei Mietern ausgeprägt, allerdings können die möglichen Investitionserfordernisse die Eigentümer auch vor finanzielle Herausforderungen stellen. Auch hier sind Anpassungen des Sanitärbereichs und der Erhalt der Mobilität durch die Installation eines Treppenlifts – sofern ein Wohnen auf einer Ebene nicht möglich ist – zentrale Maßnahmen. Auch

bei den privaten Wohnungseigentümern besteht der zentrale Handlungsansatz in einer qualifizierten Beratung seitens der Stadt oder von Initiativen zu den KfW-Mindeststandards oder zu Finanzierungsmöglichkeiten.⁹

Für Einfamilienhausgebiete gilt ganz besonders die Problematik des altersgerechten Umfeldes, sowohl hinsichtlich der Barrierearmut als auch des Vorhandenseins von seniorenspezifischen Einrichtungen. Beides ist häufig nicht ausreichend vorhanden oder nur mit hohem finanziellen Aufwand zu schaffen. Entsprechend wichtig sind Quartierskonzeptionen und räumliche Schwerpunktbildungen.

Ergänzende Angebote

Wohngemeinschaften/Wohnprojekte und Betreutes Wohnen stellen neben der altersgerechten Anpassung ebenfalls ergänzende Angebote dar, die allerdings nicht quartiersgebunden sind. Wohngemeinschaften/Wohnprojekte sind Nischenprodukte, die im Wesentlichen von anspruchsvollen und kommunikativen Senioren nachgefragt werden. Wichtig ist dabei ein zentraler und gut angebundener Wohnstandort. Dafür sind die Nachfrager in aller Regel auch bereit, das Quartier zu wechseln. Aufgrund eines hohen Koordinierungs- und Planungsaufwandes ist die Etablierung einer Wohngemeinschaft/eines Wohnprojektes sehr anspruchsvoll. Wohnprojekte werden in der Regel von persönlichen Initiativen getragen. Wenn aus wohnungspolitischen Zielsetzungen heraus eine größere Anzahl solcher Projekte gewünscht wird, so ist vor allem eine Beratung und Unterstützung dieser Initiativen seitens der Stadt oder einer Beratungsstelle erforderlich, um die vielfältigen organisatorischen Probleme zu lösen.

Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Kombination mit ambulanter Pflege oder Hilfe kann im gewohnten häuslichen Umfeld befriedigt, aber auch in betreuten Wohnanlagen gedeckt werden. Betreute Wohnanlagen sind in erster Linie eine angebotsorientierte Strategie, abhängig von den betriebswirtschaftlichen Zielen des Immobilieneigentümers und des Pflege-

⁹ Gute Beratungs- und Vermittlungsangebote bieten auch die Handwerkskammer Chemnitz (https://www.hwk-chemnitz.de/weiterbildung/lg/bau-barrierefrei-altersgerecht-umbauen/?sg_id=2)

dienstes. Sie können spezifisch auf die oben genannten Quartiere ausgerichtet sein, aber auch als Angebote an ganz anderen Standorten entwickelt werden. Zukünftig werden Angebote des Betreuten Wohnens an Bedeutung gewinnen, weil die Gruppe der Demenzkranken zunehmen wird. Diese benötigen in aller Regel eine 24-Stunden-Betreuung, weswegen eine „normale“ Wohnung nicht ausreicht und gleichzeitig sind zahlreiche Pflegeangebote in Pflegeheimen nicht notwendig. Mit der Versorgung in Einrichtungen des Betreuten Wohnens wurden insgesamt gute Erfahrungen gemacht. Zusätzlich spielt das neue Pflegestärkungsgesetz eine wichtige Rolle, das Demenzkranken nun eine bessere Versorgung im Wohnbereich ermöglicht.

Stationäre Pflege

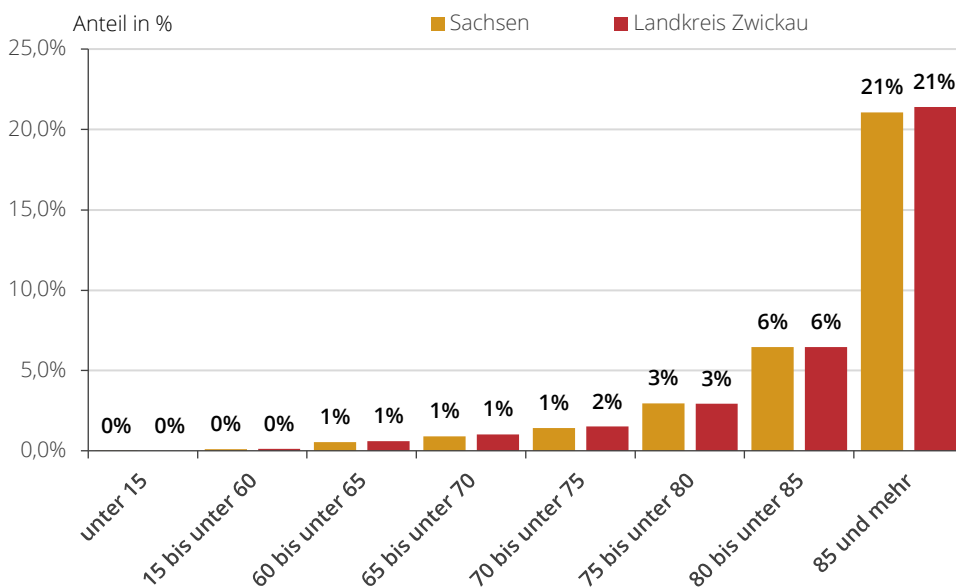
In Zwickau konzentrieren sich die Pflegeeinrichtungen auf den Bezirk Mitte sowie die Großsiedlungen Neuplanitz und Eckersbach E 1-E 4, da dort die Anteile älterer Senioren teilweise vergleichsweise hoch sind (siehe Abbildung 1). Inwieweit die vorhandenen Angebote angesichts der

zu erwartenden Alterung der Bevölkerung ausreichen, soll anhand folgender Überlegungen abgeschätzt werden.

Die stationäre Pflegebedürftigkeit und somit die stationäre Pflegequote¹⁰ nehmen mit zunehmendem Alter exponentiell zu. 85-Jährige und älter werden im Durchschnitt zu 21 % stationär gepflegt (siehe Abbildung 4). Der Vergleich der stationären Pflegequoten zeigt in diesem Fall vernachlässigbare Unterschiede zwischen dem Landkreis Zwickau und dem Bundesland. Es wird davon ausgegangen, dass die Abweichungen der Pflegequoten zur Stadt Zwickau gering ausfallen würden, da sich die Altersstruktur der Bevölkerung kaum unterscheidet. Allerdings ist angebotsbedingt in einer Stadt und somit auch in Zwickau eine Verschiebung hin zu mehr stationär versorgten Pflegebedürftigen wahrscheinlich.

Um Fehlinterpretationen zu vermeiden, wird letztlich nicht die Anzahl der stationären Pflegebedürftigen an sich, sondern die Veränderung der Anzahl ausschlaggebend sein.

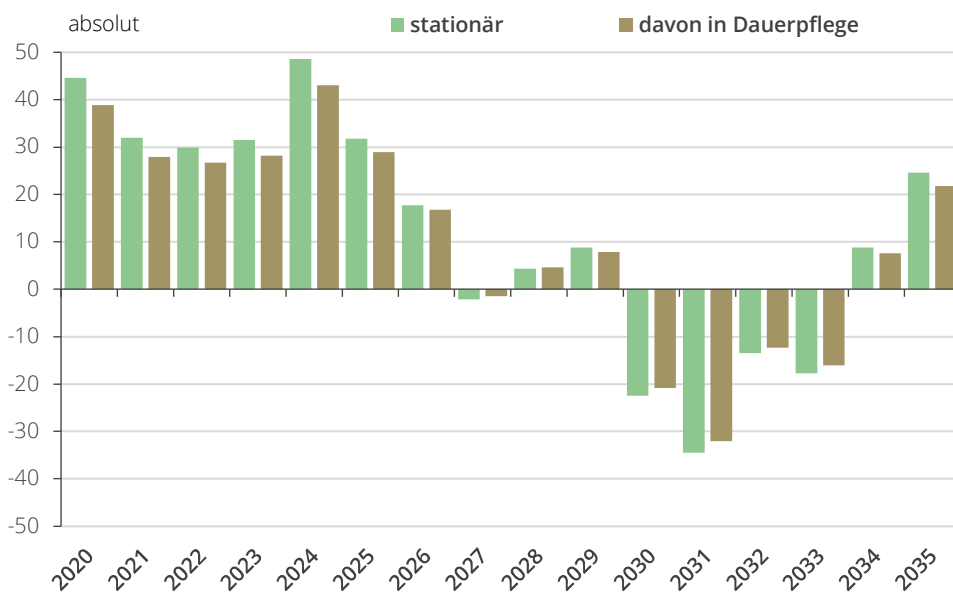
ABB. 4 PFLEGEQUOTEN IM STATIONÄREN BEREICH IM LANDKREIS ZWICKAU UND SACHSEN 2019



Datengrundlage: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Pflegestatistik
 Berechnung/Darstellung: Timourou

¹⁰ Unter Pflegequoten wird der Anteil der Pflegebedürftigen eines bestimmten Alters an der Bevölkerungszahl dieses Alters verstanden.

ABB. 5 SCHÄTZUNG DER ZAHL DER STATIONÄREN PFLEGEBEDÜRFTIGEN IN DEN JAHREN 2020 BIS 2035



Datengrundlage: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
 Berechnung/Darstellung: Timourou

Wie sich der demographische Wandel in Zwickau auf die Zahl der benötigten Plätze in Pflegeheimen auswirken könnte, kann im Rahmen der Wohnraumbedarfsprognose nur geschätzt werden. Dafür werden die in Abbildung 4 dargestellten Pflegequoten im stationären Bereich des Bundeslandes auf die Anzahl der Senioren in der Stadt Zwickau bezogen. Als Basisdaten finden dabei die Ergebnisse der Variante 1 der 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Anwendung, die für die Jahre 2019 bis 2035 zur Verfügung stehen.¹¹ Als Annahmen gelten gleichbleibende Pflegequoten wie im Jahr 2019 sowie ein konstanter Anteil an stationärer Pflege.

Im Ergebnis würde die Zahl der stationär zu versorgenden Pflegebedürftigen in den Jahren von 2020 bis 2035 um rd. 190 Personen ansteigen. Aufgrund der oben beschriebenen demographischen Wellen (siehe Abbildung 2) verändert sich die Zahl im Zeitverlauf. So ist bis 2026 ein jährlicher Anstieg um ca. 35 Personen zu erwarten, während in den Jahren von 2030 bis 2033 die

Anzahl der stationär versorgten Pflegebedürftigen jährlich um ca. 22 Personen abnehmen dürfte (siehe Abbildung 5).

Nicht alle stationär zu versorgenden Pflegebedürftigen haben jedoch ihre Wohnung aufgegeben, weil sie eventuell nur vorübergehend auf eine stationäre Versorgung angewiesen sind. Aus diesem Grund wurde die Anzahl an stationär zu versorgenden Pflegebedürftigen in Dauerpflege berechnet. Die Entwicklung verläuft analog zu allen stationär zu versorgenden Pflegebedürftigen und in der Summe nimmt die Anzahl der Personen in Dauerpflege im gesamten Prognosezeitraum um rd. 170 Personen zu. Ungefähr in diesem Umfang würde sich demnach die Nachfrage nach Wohnraum reduzieren.

Mit dem Anstieg an älteren Senioren befindet sich Zwickau bereits jetzt in der Phase einer zunehmenden Alterung. Entsprechend sinnvoll ist die kürzlich erfolgte Erweiterung der Pflegeeinrichtungen zu bewerten. Zwar wird weiterhin eine Zunahme der stationär zu versorgenden

¹¹ Da der Unterschied bei den Varianten 1 und 2 der aktuellen Bevölkerungsprognose in den Zuzugs- und Wegzugsannahmen liegt und Senioren eine geringe Wanderungsintensität aufweisen, weichen die Prognosewerte bei den Altersgruppen ab 65 Jahre nur geringfügig voneinander ab.

Pflegebedürftigen erwartet, allerdings sollte im Blick behalten werden, dass es sich dabei nicht um einen dauerhaften Anstieg handeln wird. Unberührt davon bleibt die strategische beziehungsweise politische Frage, in welchem Umfang auf dem Gebiet der Stadt Zwickau neue

Angebote für pflegebedürftige Senioren aus dem Umland geschaffen werden sollen. Neben dem Bedarf an Pflegeplätzen wird künftig der Mangel an Pflegepersonal eine Herausforderung darstellen.