

# Nachweis des zusätzlichen Wohnraumbedarfes für die Gemeinde Wernsdorf bis 2030

Planungsbüro  
PLA.NET Sachsen GmbH  
Straße der Freiheit 3  
04769 Mügeln OT Kemmlitz



Kemmlitz, 30.06.2020

## Inhalt

1	Hintergrund .....	3
2	Aspekte der Wohnraumnachfrage .....	3
2.1	Demographische Entwicklung und Bevölkerungsvorausberechnung .....	4
2.2	Konsumorientierter Ansatz (Qualität als Nachfragekriterium) .....	5
3	Faktoren der Wohnraumbedarfsanalyse .....	6
3.1	Wohnraumbestand .....	6
3.2	Fluktuationsreserve und Ersatzbedarf .....	6
3.3	Haushalte und Haushaltsgröße .....	7
3.4	Unberücksichtigte Faktoren .....	7
4	Vorhandene Potentiale .....	8
4.1	Baulandreserve und Baulücken .....	8
4.2	Nachverdichtungen, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz .....	10
5	Rechnerische Bewertung der Wohnraumnachfrage .....	11
6	Fazit .....	13
	Nachweise .....	14

## 1 Hintergrund

Die Gemeinde Wermsdorf besitzt aktuell keinen grundzentralen Status. Entsprechend dem Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) soll die Baulandneuausweisung in Kommunen ohne zentralörtlichen Status einzig auf Basis einer prognostizierten Eigenentwicklung verlaufen.

Dies wird mit der Vermeidung unnötiger Siedlungsflächeninanspruchnahme, der Vermeidung zusätzlicher Versiegelung und der Generierung möglichen zusätzlichen Erschließungs- und Verkehrsaufkommens bei gleichzeitig wachsendem innerörtlichen Siedlungsdruck aufgrund des anhaltenden demographischen Wandels begründet.

Es liegt nahe, den Eigenentwicklungsbedarf einer Kommune auf Basis ihrer reinen Bevölkerungsentwicklung zu betrachten, damit ließe sich relativ unproblematisch aus der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde vorhersagen, wie ein zusätzlicher Wohnraumbedarf zukünftig aussehen könnte. Aufgrund der Annahme einer stetig sinkenden Einwohnerzahl in den nächsten Jahren (auch für die Gemeinde Wermsdorf) könnte man hier davon ausgehen, dass eine Baulandneuausweisung prinzipiell problematisch und bestenfalls unnötig wäre.

Im Folgenden soll jedoch schematisch auf die wesentlichen Aspekte bei der Generierung von tatsächlich notwendiger Baulandneuausweisung auch in schrumpfenden Kommunen eingegangen werden.

## 2 Aspekte der Wohnraumnachfrage

Wesentlich für die Gestaltung einer prognostizierten Wohnraumnachfrage, welche prinzipiell erstmal sowohl die Baulandnachfrage, die Mietnutzung und die Nachnutzung (Kauf und Selbstnutzung bestehender Immobilien) beinhaltet, sind zwei Aspekte: der demographische Entwicklungstrend (Bevölkerungsvorausberechnung) innerhalb der Gemeinde und die sich stetig wandelnde Lebensplanung einzelner Bevölkerungsgruppen bei denen auch die Vorstellung zur Realisierung von Wohneigentum eine zentrale Rolle spielt.

Sie beschreiben dabei im Wesentlichen zwei grundsätzlich unterschiedliche Aspekte bei der Wohnraumbedarfsermittlung. Während die Bevölkerungsvorausberechnung insbesondere die quantitative Berechnungsgrundlage bildet, werden durch das bewusst oder unbewusst realisierte Konsumverhalten der Bevölkerung insbesondere Ansprüche und Erwartungen an die vorhandene bzw. zu schaffende Wohnnutzung gestellt.

## 2.1 Demographische Entwicklung und Bevölkerungsvorausberechnung

Besonderes Merkmal der gegenwärtigen und auch zukünftigen demographischen Entwicklung ist der Demographische Wandel. Er zeichnet sich wesentlich durch die anhaltende Schrumpfung der Bevölkerung, einen stetigen Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung sowie den relativ hohen Anteil abwandernder (insbesondere jüngerer Bevölkerungsteile aus). Das Zusammenspiel der einzelnen Faktoren unterscheidet sich je nach Region und regionalem Umfeld teilweise deutlich. Auch können die einzelnen Faktoren durchaus positiv besetzt sein (bspw. positives Wanderungssaldo).

Die demographische Komponente lässt sich in zwei Teilaspekte unterteilen. Die Geburten- und Sterbeziffer bildet das natürliche Bevölkerungswachstum ab und beschreibt die Differenz aus Geburten und Sterbefällen. Die Wanderungsziffer bildet das räumliche Bevölkerungswachstum ab und ergibt sich als Differenz aus Zuzug und Fortzug innerhalb des Gemeindegebietes.

Aufgrund der Nachwirkungen der nachwendezeitlichen Negativentwicklung bei den Geburten und der allgemein niedrigeren Geburtenrate, insbesondere im Vergleich zur Generation der in den 50er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts Geborenen überwiegen gegenwärtig und auch zukünftig die Sterbefälle gegenüber den Geburten. Während dieser Faktor nur in sehr geringem Maße kommunalpolitisch steuerbar ist und bestenfalls durch Schaffung von Anreizen abgemildert werden kann, bildet die Wanderungsrate einen deutlich stärker zu beeinflussenden Betrachtungsfaktor.

Gerade in den ländlichen Regionen, so auch in der Gemeinde Wermsdorf, hat die gesamtäumliche Situation einen entscheidenden Einfluss auf das Wanderungsverhalten. So ist die Nähe zu Metropolen und deren Erreichbarkeit ein wesentlicher zu betrachtender Punkt der allgemeinen Attraktivität als Wohnort, möglicherweise sogar als Arbeitsort. Insbesondere für Rückkehrer (Personen, welche für Ausbildung, Berufseinstieg oder Bildungsabschluss ihre nähere Heimatregion verlassen haben) sind Wohnorte, welche schnelle und gesicherte Anbindungen an einen breitgefächerten Arbeitsmarkt, ein großzügiges kulturelles Angebot bei gleichzeitigem Gefühl wieder „nach Hause zu kommen“ sehr attraktiv.

Umgekehrt profitieren gerade die ländlichen Kommunen, welche sich nicht in unmittelbarer Nähe von Großstädten und Metropolen befinden, von diesen Rückkehrern. Diese garantieren ein langfristiges Fortbestehen des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Gerüsts innerhalb der Kommune. Vielfach ist dieses durch den allgemeinen Bevölkerungsrückgang und die Überalterung bereits stark geprägt.

Die Demographische Entwicklung wird in der Bevölkerungsvorausberechnung zusammengefasst.

## **2.2 Konsumorientierter Ansatz (Qualität als Nachfragekriterium)**

Die Betrachtung des Wohnraumbedarfs ist neben der rein quantitativen Betrachtung auch stark (und zunehmend) durch den individuellen Anspruch an den bewohnten Wohnraum gekennzeichnet. Hierbei spielen ebenfalls mehrere Faktoren eine Rolle. So sind zum einen rein technische Wohnraummerkmale (z.B. Wohnfläche, Raumhöhe, Geschossigkeit) von Bedeutung und variieren je nach Individuum sehr stark, zum anderen sind eher emotionale Wohnraummerkmale (z.B. Ausrichtung, Ausblick, Grundriss, Wohnumfeld) von großer Bedeutung gerade auch aufgrund der steigenden Zahl zur Auswahl stehender Wohnmöglichkeiten.

Diese Komponenten sind praktisch nicht quantifizierbar und lassen sich lediglich über Milieuansätze zumindest ordnen. Solch ein Ansatz würde allerdings den Rahmen dieser kurzen Abhandlung sprengen.

Es lässt sich allerdings ein grundsätzlicher Betrachtungsansatz definieren. Zum einen ist bekannt, dass aufgrund steigender Wohnansprüche die durchschnittliche Wohnfläche je Bewohner wächst und auch zukünftig mindestens weiterwachsen wird, wenngleich möglicherweise mit schwächerem Verlauf. Zum anderen steigt aufgrund der demographischen Entwicklung aber auch aufgrund selbstgewählter Lebensmodelle auch im ländlichen Raum die Zahl der kleinen Haushalte (1 und 2 Personen) weiter an. Beide Aspekte erzeugen indirekt einen zusätzlichen Wohnraumbedarf.

Auch die Art und Weise des Wohnens selbst – insbesondere im ländlichen Raum – ist sehr heterogen. Es ist davon auszugehen, dass gerade hier der Wohnanspruch für selbstgenutztes Wohneigentum relativ hoch ist, während insbesondere im Mietwohnungsbereich – und hier wiederum im Geschosswohnungsbau – von einer untergeordneten und zukünftig sehr wahrscheinlich fallenden Nachfrage auszugehen ist.

Auch bei der Umsetzung des selbstgenutzten Wohneigentums lassen sich verschiedene Ansprüche kaum vereinheitlichen. Die Verwirklichung der eigenen Wünsche und Vorstellungen in einem Neubau wird oftmals einer Nachnutzung vorgezogen, auch weil bereits bestehende Objekte oftmals, mit aus heutiger Sicht, veralteten technischen oder strukturellen Lösungen versehen sind, deren Anpassung einem Neubau gleichkommt. Dies betrifft insbesondere Einfamilienhäuser, welche zu Vorwendezeiten errichtet wurden, Gebäude mit Denkmalschutzauflagen und ruinöse Anlagen.

### 3 Faktoren der Wohnraumbedarfsanalyse

Im Folgenden soll kurz auf die einzelnen betrachteten Faktoren bei der Bearbeitung der Wohnraumbedarfsanalyse eingegangen werden. Es soll gezeigt werden, welche Faktoren aus Sicht des Plangebers relevant und damit zu berücksichtigen sind und welche Faktoren bei der Betrachtung unberücksichtigt bleiben.

Im Wesentlichen ergeben sich diese Faktoren aus den statistischen Daten, welche das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen bzw. das Statistische Bundesamt zur Verfügung stellen, einige der berücksichtigten Werte stellen allgemeine oder verwaltungsinterne Erfahrungswerte dar.

#### 3.1 Wohnraumbestand

Der statistische Wohnraumbestand unterscheidet prinzipiell nach Wohnungen in Wohngebäuden und Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum. Für die weitere Betrachtung werden lediglich Wohnungen in Wohngebäuden berücksichtigt. Die Art der Nutzung der Wohnung wiederum gibt Auskunft über das Verhältnis zwischen Eigennutzung, Vermietung und Leerstand. Ein vierter Aspekt (die Ferien- und Freizeitnutzung) soll hier aufgrund der Geringfügigkeit unberücksichtigt bleiben und wird der Vermietung zugeschlagen.

Die **Eigennutzung** beschreibt Wohnungen die vom Eigentümer bewohnt werden. Im ländlichen Raum sind das im Wesentlichen Eigenheime. Der Anteil an Eigentumswohnungen in Mehrparteiegebäuden ist hier vernachlässigbar, sofern überhaupt vorhanden.

Die **Vermietung** beschreibt Wohnungen, welche zu Wohnzwecken angemietet werden. Dies sind vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Der **Wohnraumleerstand** beschreibt die aktuell unbewohnten Wohnungen im Gemeindegebiet.

#### 3.2 Fluktuationsreserve und Ersatzbedarf

Die **Fluktuationsreserve** beschreibt einen kleinen Teil des gesamten Wohnraumbestandes innerhalb der Kommune, welcher aus wirtschaftlichen und logistischen Gründen immer als Leerstand vorhanden ist. Es ist der (durchschnittlich) ständig dem Markt entzogene Wohnraum. Gründe dafür können Sanierungs- und Umbaumaßnahmen oder Aus- und Einzugsübergangszeiten sein. Üblicherweise wird die Fluktuationsreserve mit etwa 3% des gesamten Wohnraums angenommen. Statistisch betrachtet ist sie Teil des Leerstands.

Der **Ersatzbedarf** beschreibt den zusätzlichen Wohnraumbedarf aufgrund des steigenden durchschnittlichen Wohnflächenbedarfs pro Kopf. Es ist davon auszugehen, dass dieser Anstieg

auch zukünftig anhalten wird, wenngleich die Steigung selbst zukünftig möglicherweise abflacht. Nicht unerheblich ist auch die Umgestaltung von Mietwohnungen bei der Berechnung des Ersatzbedarfs. So profitieren insbesondere Mietwohnungen in Altneubauten und im Segmentwohnungsbau aufgrund ihrer gerade für den ländlichen Raum eher unattraktiven Wohnungsgrößen von Grundrissveränderungen und damit einhergehendem Wohnraumverlust. Der Ersatzbedarf wird üblicherweise mit 0,1 % bis 0,3 % des vorhandenen Wohnraumes pro Jahr angenommen.

### 3.3 Haushalte und Haushaltsgröße

Die Anzahl der Haushalte in der Gemeinde ist abhängig von den priorisierten Lebensentwürfen. Innerhalb des ländlichen Raumes dominieren i.d.R. drei Gruppen, welche auch in etwa gleiche Anteile (für die Gemeinde Wermsdorf jeweils ca. 1/3) an der Gesamtzahl der Haushalte ausmachen.

Die **Einpersonenhaushalte** werden im ländlichen Raum überwiegend durch Ältere Alleinstehende und bereits Verwitwete geprägt.

Die Gruppe der **Paare ohne Kinder** bezieht sich im Wesentlichen auf zwei Bevölkerungsgruppen: ältere Paare, deren Kinder bereits ausgezogen sind und junge Paare, welche (noch) keine Kinder haben.

Die **Paare mit Kindern** (unabhängig von der Anzahl) bilden die dritte Gruppe, als Kinder zählen hierbei Personen vor dem 18. Lebensjahr.

Relativ unbedeutend sind zwei weitere Haushaltstypen: **Alleinerziehende Elternteile** und **Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie**.

Die **Haushaltsgröße** beschreibt die Anzahl der durchschnittlich in einem Haushalt lebenden Personen.

### 3.4 Unberücksichtigte Faktoren

Insbesondere der **durchschnittliche Wohnbauflächenbedarf**, welcher ein gutes Maß zur Einordnung der künftigen Neuausweisung von Wohnbauflächen wäre, ist für die Gemeinde nur sehr schwierig zu analysieren. Das Instrument des Flächennutzungsplanes könnte hier eine belastbare Grundlage bieten. Einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die gesamte Gemeinde existiert jedoch nicht.

## 4 Vorhandene Potentiale

Der Nachweis eines rechnerischen Wohnraumneubaubedarfs für den Prognosezeitraum bis 2030 ist Handlungsgrundlage für die Kommune zur Ausweisung von Wohnbauland.

Die begründete Annahme, dass insbesondere im ländlichen Raum diese Ausweisung vorrangig in kleinteiligen Baugebieten und hier insbesondere unter Berücksichtigung des selbstgenutzten Wohneigentums erfolgen sollte, resultiert auch aus der Tatsache, dass bereits 2011 ca. 2/3 der vorhandenen Wohnungen in selbstgenutztem Wohneigentum zu finden waren.

Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend anhaltend fortsetzen wird, wengleich der Mietwohnbedarf unter anderen Bedingungen (insbesondere Gemeinschaftliches Wohnen und Betreutes Wohnen) notwendigen Zuwachs erfahren wird.

Die Gemeinde soll den zusätzlichen Baulandbedarf auch gegenüber den vorhandenen Potentialen abzuwägen. In der Betrachtung sind dabei insbesondere Baulandreserven, Nachverdichtungen, Brachflächen und leerstehende Bausubstanzen zu berücksichtigen.

### 4.1 Baulandreserve und Baulücken

Die **Baulandreserve** beschreibt freie Bauplätze in den rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 BauGB sowie die kommunal erfassten Baulücken.

In der Gemeinde Wermsdorf stehen gegenwärtig keine nachweisbaren **Baulücken**, deren öffentlicher Zugriff garantiert werden kann, zur Verfügung. Die tatsächlich vorhandenen und möglicherweise bebaubaren Lücken befinden sich in privater Hand und sind somit dem Markt entzogen.

Die in den Satzungen und Bebauungsplänen nachweislich vorhandenen Bauplätze sind teilweise ebenfalls mit Einschränkungen behaftet. Zur Veranschaulichung dient die folgende Übersicht.

Es ergeben sich somit für die Gemeinde Wermsdorf keine direkt verfügbaren Baulandreserven, auf die Vermarktung bestehender Baulücken und freier Bauflächen in den bestehenden Satzungen besteht kein Einfluss.



Tabelle 1: Übersicht zu den bestehenden Satzungen und Bebauungsplänen

Bezeichnung	Eigentümer (Gemeinde / privat)	Zahl der freien Grundstücke	Verfügbarkeit/ Bebaubarkeit	Bemerkungen
<b>Abrundungssatzung Mahlis</b>	privat	4	0	
Gen.-Datum: 28.06.1995				
<b>Satzung Flurst. 20 Lampersdorf</b>		0	0	
Gen.-Datum: 08.11.1994				
<b>Satzung Flurst. 23 Lampersdorf</b>		0	0	
Gen.-Datum: 07.11.1994				
<b>Satzung Flurst. 38, 38 und 40 Collm</b>	privat	2	0	
Gen.-Datum: 22.07.1993				
<b>Satzung Fr.-Engels-Straße</b>		0	0	
Flurst. 55/3 und 53/2 in Lupp				
Gen.-Datum: 13.05.1998				
<b>Satzung EFH Augsten</b>		0	0	
Flurst. 53/4 in Lupp				
Gen.-Datum: 13.05.1998				
<b>B-Plan Fr.-Engels-Straße Lupp als Vorentwurf</b>	privat	2	0	Kein Baurecht
<b>Abrundungssatzung Nr. 8</b>		0	0	
Radegaster Weg in Lupp				
Gen.-Datum: 13.10.1997				
<b>Abrundungssatzung Nr. 9 in Lupp</b>		0	0	
Gen.-Datum: ??				
<b>Satzung Bortewitzer Weg</b>		Keine Satzung	0	Kein Baurecht
Flurst. 182/18 in Lupp				
Gen.-Datum: ??				
<b>B-Plan Wohnsiedlung Waldeck Wermsdorf</b>	privat	3	0	
Gen.-Datum: 13.11.2000				
<b>B-Plan Schumannweg Wermsdorf</b>		0	0	
Gen.-Datum: 25.03.1999				
<b>Satzung Sachsendorfer Straße</b>		0	0	Sportstätte
Wermsdorf				
Gen.-Datum: 26.10.1998				
<b>B-Plan Hoher Weg Wermsdorf</b>	privat	9	0	Teilweise nicht erschlossen
Gen.-Datum: 09.04.2015				
<b>Abrundungssatzung Oschatz Straße</b>		0	0	
in Wermsdorf				
Gen.-Datum: 09.12.1993				
<b>B-Plan Wohngebiet Reckwitz, 2. Änd.</b>	privat	5	0	
Gen.-Datum: 12.02.1993				
<b>B-Plan Wohngebiet Reckwitz II, Vorentwurf</b>	privat	Event. 2	0	Kein Baurecht
<b>summiert</b>		<b>27</b>	<b>0</b>	

## **4.2 Nachverdichtungen, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz**

Grundlage für die koordinierte Umsetzung von Wohnbauvorhaben im Rahmen von Nachverdichtungen im Bereich bestehender Siedlungslagen, als Nach- und Wiedernutzbar-machung bestehender Brachflächen und leerstehender Bausubstanz ist der Zugriff auf geeignete Objekte.

Der Gemeinde Wermsdorf stehen solche Objekte nicht zur Verfügung. Auch durch entsprechende Rückkoppelung zu Eigentümern vorhandener und möglicherweise entsprechend nutzbarer Objekte sind mittelfristig keine Ergebnisse als Grundlage einer koordinierten Wohnbaulandschaffung zu erwarten.

Großfläche Leerstände und Brachen von Wohnobjekten finden sich nicht in der Gemeinde. Einzelne leerstehende Wohnungen sind überwiegend im Bereich des Mietwohnungssektors bzw. in Objekten mit sehr geringem oder marktuntauglichem Standard zu finden. Diese Objekte sind ebenfalls dem Eigentümerwillen unterworfen und entziehen sich somit einer koordinierten Planung.

## 5 Rechnerische Bewertung der Wohnraumnachfrage

Grundlage zur Berechnung bilden die statistischen Werte des Zensus 2011, allgemeine jährlich erfasste bzw. fortgeschriebene Daten, sowie Prognosedaten des Statistischen Bundesamtes.

Statistisches Bundesamt (2020) | Stand: 30.06.2020

- Bevölkerung 2011
- Wohnungen in Wohngebäuden 2011
- Anzahl Haushalte 2011
- Haushaltsgrößenprognose 2030

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2020) | Stand: 30.06.2020

- Bevölkerungsvorausberechnung 2030
- Zuwanderung 2014-2018

Angenommene Werte

- Anteil jährlich relevanter Rückkehrer im Sinne der Eigenentwicklung; Annahme 1,5 %
- Fluktuationsbedarf (allgemeiner Erfahrungswert); Annahme: 3,0 %
- Jährlicher Ersatzbedarf (allgemeiner Erfahrungswert: 0,1 bis 0,3 % des Gesamtbestandes); Annahme 0,3 %

### Erläuterung zur folgenden Tabelle

Zeile 1: Angaben des Statistischen Landesamtes

Zeile 2: Angaben des Statistischen Landesamtes

Zeile 3: Angaben des Statistischen Landesamtes

Zeile 4: Zeile 1 / Zeile 3 bei Zensus 2011, Werte für 2018 siehe 4) und 2030 siehe 5)

Zeile 5: Angaben des Statistischen Landesamtes

Zeile 6: Annahme, dass 1,5 % aller Zugewanderten Rückkehrer nach Ausbildung, Lehre oder Berufseinstieg sind

Zeile 7: Zeile 1 / Zeile 4

Zeile 8: 3,0 % von Zeile 2

Zeile 9: 0,3 % von Zeile 2

Zeile 10: 1,5 % von Zeile 5

Zeile 11: Summe der Zeilen 7 bis 10

Zeile 12: Verfügbare Baulandreserven und andere Potentiale (als negativer Wert)

Zeile 13: Differenz von Zeile 12 (2030) und Zeile 2 (2018)

Tabelle 2: Entwicklungsübersicht nach Trendvariante zur Bevölkerungsvorausberechnung

Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung (Trendvariante)					
		Faktoren	2011	2018	Bis 2030
			Zensus	Zielzeitraum	
1	Bevölkerung		5.496	5.211	4.630 <sup>1)</sup>
2	Wohnungen in Wohngeb.		2.653	2.709	-
	Leerstand (incl. Fluktuationsreserve)		195	-	-
	Eigennutzung		1.641	-	-
	Vermietung (incl. Wohnheime, Ferienwohnungen)		817	-	-
3	Anzahl Haushalte		2.441	2.481 <sup>2)</sup>	2.516 <sup>3)</sup>
4	Haushaltsgröße (Durchschnitt)		2,25	2,10 <sup>4)</sup>	1,84 <sup>5)</sup>
5	Zuwanderung		252	218	264 <sup>6)</sup>
6	Rückkehrer pro Jahr (Anteil an Zugewanderten)	1,5 %	3,8	3,3	4,0
Wohnraumbedarf bis 2030 (Trendvariante, gerechnet ab 2018 über 12 Jahre)					
7	Wohnbedarf (rechnerisch)		2.441	2.481	2.516
8	Fluktuationsbedarf	3,0 %	80	81	78 <sup>7)</sup>
9	Ersatzbedarf	0,3 %	8	8	93 <sup>8)</sup>
10	Rückkehrerbedarf	1,5 %	4	3	48 <sup>9)</sup>
11	Wohnraumbedarf (rechnerisch)		2.532	2.574	2.735
12	Nachverdichtung/Nachnutzung/Brachen/Leerstände		k. A.	0	0
13	Wohnraumneuschaffungbedarf (rechnerisch)				26

1) Prognose (Trendvariante) der Bevölkerungsvorausberechnung (Statistisches Landesamt Sachsen)

2) Berechnete theoretische Anzahl Haushalte basierend auf Zeile 4

3) Prognose der Anzahl der Haushalte basierend auf Zeile 4

4) Annahme zur gegenwärtigen durchschnittlichen Haushaltsgröße, Aufschlag von 0,2 gegenüber der in Statistisches Bundesamt (Destatis) – Entwicklung der Privathaushalte bis 2035 (2017) genannten 1,90 für das Jahr 2018

5) Prognosewert (Trendvariante) für Ostdeutsche Flächenländer (Statistisches Bundesamt)

6) Durchschnitt der Jahre 2014-2018 als Annahme der durchschnittlichen jährlichen Zuwanderung bis 2030

7) Entspricht 3% des notwendigen Wohnraumbestandes:  $3 \cdot (\text{Wohnbedarf}/97)$

8) Entspricht dem 12fachen (12 Jahre) Ersatzbedarf für den Wohnraumbestand (Z7+Z8) im Jahr 2030

9) Entspricht dem 12fachen (12 Jahre) Rückkehrerbedarf im Jahr 2030

## 6 Fazit

Rechnerisch ergibt sich für die Gemeinde Wernsdorf ein durchschnittlicher Wohnraumneuschaffungsbedarf von ca. 26 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030.

Unter der weiteren Annahme, dass im ländlichen Raum insbesondere selbstgenutztes Wohneigentum priorisiert wird und der durchschnittliche Anteil (gegenwärtig ca. 2/3 aller Wohneinheiten) bereits diesem Sektor zugehörig ist – und zukünftig eher von einer Steigerung dieses Wertes ausgegangen werden muss – besteht hier ein nachweisbarer Bedarf von ca. 18 Wohneinheiten für selbstgenutztes Wohneigentum bis 2030.

Mit der Verwirklichung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums kann zugleich (neben der quantitativen Berücksichtigung) auch die qualitative Wohnraumnachfrage auf dem aktuellsten Stand bedient werden.

Aufgrund einer Vielzahl von Annahmen bei der Berechnung des Wohnraumneuschaffungsbedarfs empfiehlt sich, die Annahmen bei erkennbaren Abweichungen, im Falle einschneidender politischer, sozialer oder wirtschaftlicher Entwicklungstendenzen bzw. im Falle bisher nicht berücksichtigter relevanter gemeindlicher Entwicklungsabsichten zu korrigieren.

Zu berücksichtigen ist grundsätzlich auch, dass gegenwärtig der Regionalplan der Region Leipzig-West Sachsen fortgeschrieben wird. Am 07. Mai 2020 hat die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbands Leipzig-West Sachsen mit **Beschluss Nr. VII/VV/02/01/2020** die im Ergebnis der Abwägung zur vorangegangenen Beteiligung erforderlichen festlegungsrelevanten Planänderungen zum Regionalplan Leipzig-West Sachsen im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans West Sachsen 2008 zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten Stellen freigegeben [<https://www.rpv-west-sachsen.de/der-regionalplan/gesamtfortschreibung-regionalplan-west-sachsen-2008/>, Zugriff 30.06.2020].

Im Entwurf zur erneuten Beteiligung und als Ergebnis der Abwägung der vorangegangenen Beteiligung wird für die Gemeinde Wernsdorf der Status als Grundzentraler Verbund mit der Stadt Mügeln beschrieben. Die Belegung mit einem zentralörtlichen Status bedeutet zukünftig die Befreiung von den Kriterien der im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) unter dem Ziel 2.2.1.6 genannten Maßstäbe der Eigenentwicklung.

Ein rechnerischer Nachweis des Wohnraumbedarfs wäre unter dem genannten Aspekt nicht mehr notwendig.

## Nachweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/DatenKartenGrafiken.html;jsessionid=229539CAE20870F3F1CB7D971A3DD386.live21302?nn=444516>

[Zugriff am 30.06.2020]

Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen – Gesamtfortschreibung Regionalplan West Sachsen 2008

<https://www.rpv-west-sachsen.de/der-regionalplan/gesamtfortschreibung-regionalplan-west-sachsen-2008/>

[Zugriff am 30.06.2020]

Statistisches Bundesamt (Destatis) – Entwicklung der Privathaushalte bis 2035; 2017

[https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001179004.pdf?\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001179004.pdf?_blob=publicationFile&v=3)

[Zugriff am 30.06.2020]

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen – GENESIS-Online-Datenbank

<https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online/data?operation=previous&levelindex=0&step=0&titel=&levelid=1593773655390&acceptscookies=false>

[Zugriff am 30.06.2020]

Zensusdatenbank Zensus 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder

<https://ergebnisse.zensus2011.de/#StaticContent:147300330330,ROOT,ROOT>

[Zugriff am 30.06.2020]