



Wohnbauflächenbedarfsanalyse Stadt Werdau 2035

Auftraggeber:

Stadt Werdau



Markt 10 - 18
08412 Werdau

Auftragnehmer:



P&P - Prognose und Planung

Dipl. Geograph Robin Gutting (Geschäftsführer)
Dipl. Geograph Daniel Kretschmar (Freier Mitarbeiter)

Förstereistraße 20
01099 Dresden
Tel. : +49 (0) 170 559 06 95
E-Mail : info@prognose-und-planung.de

Stand: 11.01.2020

Inhaltsverzeichnis

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	3
1 Hintergrund und Aufbau des Gutachtens	4
2 Demographische Entwicklung bis 2035	6
2.1 Methodik und Annahmen	6
2.2 Vorausberechnung	14
3 Haushalte und Haushaltsstruktur bis 2035	18
3.1 Methodischer Überblick	18
3.2 Vorausberechnung	20
4 Wohnungsmarktentwicklung bis 2035	22
4.1 Methodik und Datengrundlagen	22
4.2 Annahmen und Parameter	25
4.3 Vorausberechnung	29
5 Wohnbauflächennachfrage bis 2035	33
5.1 Methodik	33
5.2 Wohnbauflächennachfrage	34
6 Fazit	35
6.1 Demographische Entwicklung	35
6.2 Wohnungsmarkt	37
6.3 Plausibilität prognostischer Werte im Vergleich	38
Quellen	40
Anlagen	41

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zusammengefasste Geburtenrate Stadt Werdau.....	8
Abbildung 2: Altersklassenspezifische Sterberaten Stadt Werdau ab 50 Jahre.....	9
Abbildung 3: Durchschnittlicher Wanderungssaldo nach drei Zeitintervallen und Bundesländern sowie Ausland	10
Abbildung 4: Durchschnittlicher Wanderungssaldo nach drei Zeitintervallen und sächsischen Kreisen/kreisfreien Städten	11
Abbildung 5: Durchsch. Wanderungssaldo 2014 und 2016 nach Altersklassen	12
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2015-2035 Stadt Werdau	14
Abbildung 7: Entwicklung der Zahl der Lebendgeborenen und Sterbefälle bis 2035 nach Prognoseintervallen	17
Abbildung 8: Entwicklung der Zahl der Haushalte nach Haushaltstypen.....	20
Abbildung 9: Wohnungsneubaubedarfe bis 2035	29
Abbildung 10: Entwicklung der Wohnungsleerstandsquoten in den Teilmärkten EZH und MFH sowie gesamt bis 2035	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnsituation der Haushaltstypen nach EZH und MFH Zensus 2011, 2020, 2025, 2030 und 2035.....	25
Tabelle 2: Wohnbauflächennachfrage bis 2035.....	34
Tabelle 3: Gegenüberstellung Realwerte 2018 und Prognose.....	38

1 Hintergrund und Aufbau des Gutachtens

Die demographische Entwicklung Werdau der letzten 4 bis 5 Jahre ist durch eine zunehmende positive Dynamik hinsichtlich räumlicher und natürlicher Wanderungsbewegungen gekennzeichnet. Ein Blick auf die Zu- und Fortzüge zeigt, dass die Stadt seit 2014 wieder Wanderungsgewinne aufweist¹. Auch aktuellste Zahlen für 2016 und 2017 des Einwohnermeldeamtes lassen einen stabilen positiven Wanderungstrend für die kommenden Jahre erwarten. Zusätzlich lässt ein Geburtenverhalten, welches in Anlehnung an den Bundestrend durch zunehmende Geburten insbesondere in mittleren Altersklassen geprägt ist, die demographischen Rahmenbedingungen der Stadt Werdau im Vergleich zur bisherigen Entwicklung in neuem Licht erscheinen. Dies macht die Neubewertung der aktuell gültigen Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes Sachsens notwendig, da deren demographische Parameter auf einen Stützzeitraum von 2011 bis 2014 abstellen². Ziel ist es, auf Basis einer kommunalspezifischen und nach Altersklassen differenzierten Bevölkerungsprognose den Wohnungsneubau- und Wohnbauflächenbedarf bis 2035 zu bestimmen. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für wissenschaftlich fundierte Aussagen zur Festlegung von Wohn- und Mischgebieten für den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan.

Eine fundierte und auf einer breiten Informationsbasis beruhende Stadtentwicklung erfordert systematische Analysen in den Kernfeldern Bevölkerung, Haushalte und Wohnen, welche die kommunalspezifischen Besonderheiten berücksichtigen und somit zu genaueren Ergebnissen führen. Informationen in diesen Bereichen finden auch in anderen Feldern der Stadtentwicklung Anwendung, sodass die Anforderungen an qualitativ hochwertige Analysen besonders groß sind. Dieses Gutachten soll diesem Anspruch gerecht werden und in Anlehnung an das IÖR-Prognosesystem³ und unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsdynamik Informationen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Haushalte und Haushaltsstruktur sowie als Zielgröße auch detaillierte Informationen zum künftig zu erwartenden Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen in verschiedenen Wohnungsteilmärkten liefern.

Die Gliederung folgt dieser Logik, sodass zuerst die Vorausberechnung und Analyse der Bevölkerung und Altersstruktur im Fokus der Betrachtungen steht. Darauf aufbauend können die Zahl der Haushalte nach drei verschiedenen Haushaltstypen ermittelt werden^{4,5}. Diese dienen wiederum der Analyse des künftig zu erwartenden Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs. Die Differenzierung nach drei Haushaltstypen ist notwendig, da je nach Haushaltstyp verschiedene Wohnwünsche

¹ Statistisches Landesamt Sachsen 2018

² Statistisches Landesamt Sachsen 2016, S. 2 f.

³ Prognosesystem des Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR)

⁴ Iwanow 2016, S. 193

⁵ Iwanow 2008, S. 16



zum Ausdruck kommen. Jüngere Haushalte wohnen anders als Familien oder Senioren. So wird versucht, die Wohnungsnachfrageentwicklung entlang dieser drei Haushaltstypen speziell für Werdau zu prognostizieren, um inhaltlich und räumlich sehr tief gegliederte Ergebnisse zu erhalten. Die Generierung der Parameter für die Vorausberechnungen der Bevölkerung, Haushalte und Wohnungsbedarfe erfolgt soweit möglich ausschließlich auf kommunaler Ebene, was die Qualität der Analysen im Sinne einer realistischen Betrachtung der künftig zu erwartenden Entwicklung deutlich erhöht.

2 Demographische Entwicklung bis 2035

Key Facts

Bevölkerung

- Zahl der 0- bis unter 15-Jährigen zunächst stabil, Schrumpfung ab 2025
- Zunahme der 15- bis unter 25-Jährigen, Schrumpfung ab 2025
- Deutlicher Rückgang der 25- bis unter 45-Jährigen bis 2035
- Deutlicher Rückgang der 45- bis unter 65-Jährigen bis 2035
- Zahl der 65- bis unter 80-Jährigen zunächst stabil, Anstieg ab 2025
- Zahl der 80-Jährigen und älter steigt kontinuierlich bis 2035
- Altersstruktur verändert sich zugunsten älterer Bevölkerungsgruppen, Anstieg des Durchschnittsalters von 48,2 Jahre in 2015 auf 49,6 Jahre in 2035

Die Darstellung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ist Bestandteil des folgenden Kapitels. Dabei erfolgt zunächst die Erläuterung der Methodik und getroffenen Annahmen hinsichtlich der Parameter der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen. Im zweiten Abschnitt erfolgt schließlich die detaillierte Darstellung der Ergebnisse. Die Berechnungen basieren auf einem Kohorten-Komponenten-Modell. Die Kohorten werden dabei durch 18 Altersklassen repräsentiert, die Komponenten bilden die vier Parameter der demographischen Grundgleichung.

2.1 Methodik und Annahmen

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Werdau umfasst einen Zeitraum von 20 Jahren. Stichtag des Basisjahrs ist der 31.12.2017. Demographische Parameter wie Geburten- und Sterbefälle sowie räumliche Wanderungsbewegungen beeinflussen die Zahl der Personen, welche in Werdau leben. Diese wiederum werden von verschiedensten soziodemographischen, ökonomischen sowie politischen Einflussfaktoren bestimmt wobei insbesondere die Generierung der Wanderungsannahmen besondere Aufmerksamkeit verdient⁶. Die Zahl der Geburten und Sterbefälle zeigt im langfristigen Trend relative Konstanz, wohingegen räumliche Wanderungsbewegungen auch in kurzfristigen Zeitabständen eine hohe Varianz erfahren können. Aktuelle, die Wanderungen beeinflussende Rahmenbedingungen, sollen daher identifiziert und deren Einfluss mittels durchschnittlichen Wanderungsalden in die Zukunft fortgeschrieben werden. Die Prognoserechnung verfolgt daher einen Status-Quo-Ansatz und weist eine Bevölkerungsentwicklung aus, welche sich einstellen würde, wenn die derzeitigen Wanderungsgewinne und das dynamische Geburtenverhalten auch mittelfristig Bestand haben.

⁶ Iwanow 2016, S. 192 f.

Berechnungsmodell

Zur Projektion der künftigen Bevölkerungsentwicklung wird die demographische Grundgleichung herangezogen:

$$\text{Bev}_{\text{im Prognosejahr}} = \text{Bev}_{\text{im Basisjahr}} + \text{Geb}_{\text{bis Prognosejahr}} - \text{Gest}_{\text{bis Prognosejahr}} + \text{Zuz}_{\text{bis Prognosejahr}} - \text{Fortz}_{\text{bis Prognosejahr}}$$

Bev.....	Bevölkerung
Geb.....	Lebendgeburten
Gest.....	Gestorbene
Zuz.....	Zuzüge
Fortz.....	Fortzüge

Die Bevölkerung im Basisjahr 2017 basiert auf der Einwohnermeldestatistik der Stadt Werdau. Diese wurde differenziert nach 18 Altersklassen für die Jahre 2010 bis 2017 zur Verfügung gestellt. Die Prognose bezieht sich auf die tatsächlich wohnungsnachfragenden Einwohner Werdau⁷, sodass Personen, welche in Pflegeheimen oder Flüchtlingsunterkünften unterkommen, nicht Bestandteil der Vorausberechnungen sind. Nebenwohner hingegen treten als wohnungsnachfragende Haushalte am Wohnungsmarkt auf, sodass diese in die Betrachtungen mit einbezogen werden. Im Sinne einer verständlichen und leicht zugänglichen Darstellung der Ergebnisse erfolgt deren Präsentation nach fünf Zeitschnitten für die Jahre 2015, 2020, 2025, 2030 und 2035.

Geburtenrate

Zur Ermittlung des Parameters „Geburtenrate“ fanden Daten des Statistischen Landesamtes Sachsen Verwendung⁸. Zudem erfolgte die Berechnung einer altersklassenspezifischen Geburtenrate, um Kohorteneffekte in der Vorausberechnung berücksichtigen zu können.⁹ Diese gibt an wie viele Kinder je tausend Frauen im Schnitt in der jeweiligen Altersklasse geboren werden. Den Stützzeitraum bilden die Jahre 2013 bis 2015. Darauf aufbauend erfolgte die Berücksichtigung des bundesweiten Trends zunehmender Geburtenzahlen vor allem bei Frauen im mittleren gebärfähigen Alter zwischen 25 und 35 Jahre¹⁰. Für den

⁷ Sog. Personen in Privathaushalten nach amtlicher Definition

⁸ Statistisches Landesamt Sachsen 2018

⁹ Kohorteneffekt: Einfluss unterschiedlich stark besetzter Altersklassen auf bestimmte demographische Parameter, welche mit diesen Altersklassen rechnen (Bsp.: altersklassenspezifische Geburtenrate)

¹⁰ Statistisches Bundesamt 2018

Mittelwert des Stützzeitraums ergibt sich eine zusammengefasste Geburtenrate von 1,62 Kindern pro Frau¹¹. Damit liegt die Stadt Werddau bereits 2015 über dem bundesweiten Schnitt von 1,5 Kindern pro Frau. Der Trend zunehmender Geburtenzahlen hielt auch 2016 an, sodass die bundesweite zusammengefasste Geburtenrate auf rund 1,6 Kinder pro Frau stieg. Analog dessen wird auch für die Stadt Werddau von einer zunächst weiter steigenden zusammengefassten Geburtenrate ausgegangen bis diese 1,7 Geburten je Frau überschreitet. Wird die bundesweite Dynamik der letzten drei bis vier Jahre auf die Entwicklung der altersklassenspezifischen Geburtenraten in Werddau übertragen, ist dieses Niveau 2018 mit 1,71 Kindern je Frau erreicht. Für die Prognoserechnung, welche einen Zeitraum von 2018 bis 2035 abdeckt, verbleibt die zusammengefasste Geburtenrate daher auf diesem Niveau. Abbildung 1 zeigt die altersklassenspezifischen Geburtenraten der Stadt Werddau sowie die entsprechenden zusammengefassten Geburtenraten für 2011, den Mittelwert der Jahre 2013 bis 2015 sowie die nach Bundestrend bis 2018 dynamisierte Geburtenrate für 2018 bis 2035. Zu erkennen ist, wie auch für Werddau im Zeitraum 2011 bis 2015 die Zahl der Geburten je tausend Frauen und Altersklasse zugenommen haben, was vor allem für Frauen im mittleren gebärfähigen Alter zutrifft. Anlage 1 enthält die altersklassenspezifischen Geburtenraten in Tabellenform.

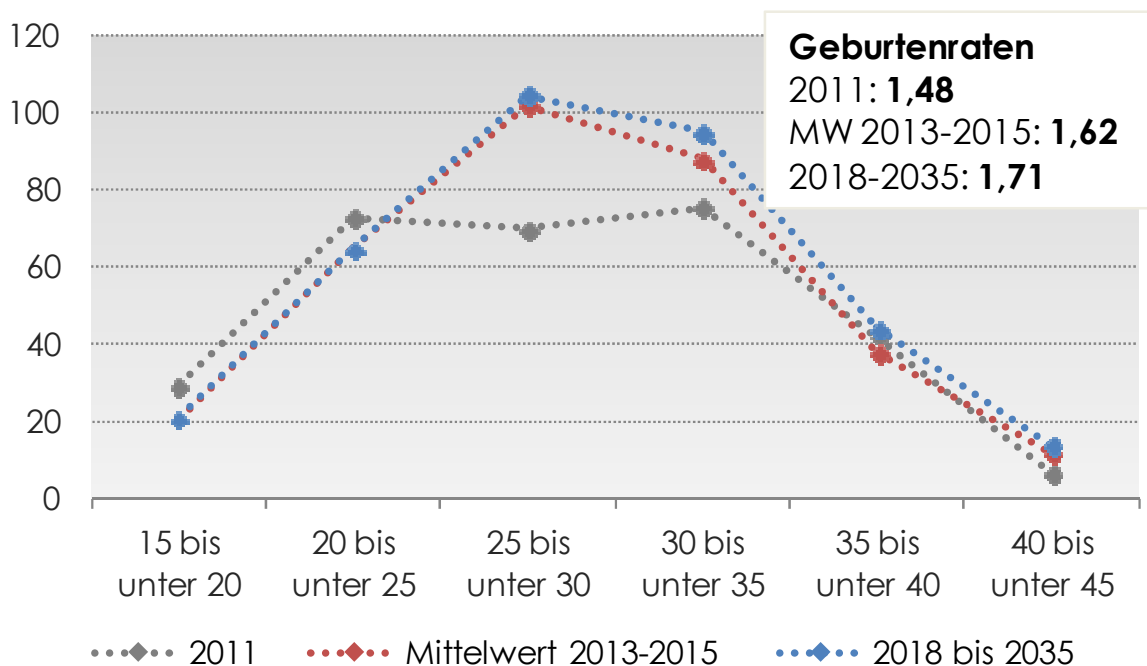


Abbildung 1: Zusammengefasste Geburtenrate Stadt Werddau, Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des statistischen Bundes- und Landesamtes

¹¹ Zusammengefasste Geburtenrate: Gibt die Zahl an Kindern an, die eine Frau durchschnittlich in ihrem Leben bekommen würde, wenn diese sich entsprechend dem heutigen Geburtenverhalten der Altersklassen 15 bis 45 Jahre verhalten würde

Sterberate

Die Sterberate gibt an, wie viel Personen einer Altersklasse je tausend Personen durchschnittlich sterben. Die Berechnung erfolgte auf Basis von Daten des statistischen Landesamtes kommunalspezifisch für die Stadt Werdau¹². Der Stützzeitraum beträgt analog der Geburtenrate 2013 bis 2015. Da der medizinische Fortschritt dazu führt, dass Menschen zunehmend älter werden, erfolgte eine Dynamisierung anhand der bundesweiten Entwicklung der Sterberaten der letzten zehn Jahre. Diese Dynamik wurde auf die durchschnittlichen Sterberaten der Stadt Werdau (2013 bis 2015) aufgesetzt und bis 2030 fortgeschrieben. Ab 2031 verbleiben die Sterberaten auf konstantem Niveau. Abbildung zwei zeigt die durchschnittlichen Sterberaten der Jahre 2013 bis 2015 sowie die bis 2030 dynamisierte Sterberate für 2030 bis 2035. Die größte Veränderung stellt sich in den Altersklassen ab 50 Jahre ein, sodass die Abbildung auf die Altersklassen ab 50 abstellt. Anlage zwei enthält die Sterberaten in Tabellenform. Erwartungsgemäß steigt die Zahl der durchschnittlichen Sterbefälle mit zunehmendem Alter, wobei diese ab etwa 70 Jahre besonders stark zunimmt.

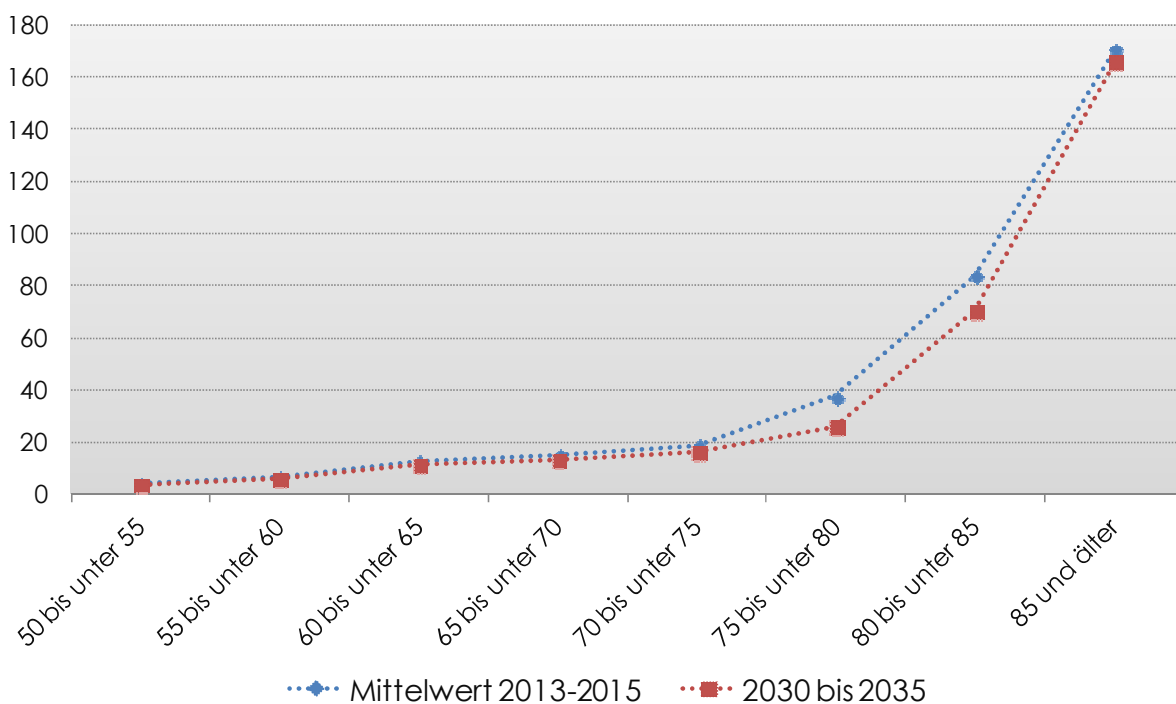


Abbildung 2: Altersklassenspezifische Sterberaten Stadt Werdau ab 50 Jahre, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Daten des statistischen Bundes- und Landesamtes Sachsen

Zu- und Fortzüge

Der Analyse der räumlichen Wanderungsbewegungen im Rahmen einer Bevölkerungsprognose gehört besondere Aufmerksamkeit, da sich die Entwicklung

¹² Statistisches Landesamt Sachsen 2018

von Wanderungen meist als viel dynamischer und kurzfristiger darstellt als es beim Geburtenverhalten und der Zahl der Gestorbenen der Fall ist. Zur Annäherung dienen Analysen der räumlichen Wanderungsbewegungen der vergangenen Jahre, um aus diesen künftige Wanderungstrends für spezielle Bevölkerungsgruppen ableiten zu können. Für Werdau erfolgte die Ex-Post Betrachtung der Wanderungen auf Basis von Daten des statistischen Landesamtes Sachsen, welches die Zu- und Fortzüge altersklassenspezifisch sowie räumlich tief gegliedert bis auf Ebene der Gemeinde für die Jahre 2010 bis 2016 zur Verfügung stellte. In die Prognoserechnung fließt schließlich der durchschnittliche Wanderungssaldo ein, d.h. der Mittelwert der Differenzen aus Zu- und Fortzügen bezogen auf die Jahre 2014 bis 2016. Da Daten zum Wanderungsgeschehen für das Jahr 2015 deutlich aufgrund der Flüchtlingssituation verzerrt sind, wird dieses Jahr aus der Analyse ausgeschlossen. Vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Entwicklung national wie international ist nicht davon auszugehen, dass sich mittelfristig eine ähnliche außergewöhnliche Situation hinsichtlich der Zuzüge aus Nicht-EU-Ländern einstellen wird.

Auf Ebene der Bundesländer und dem Ausland lassen sich grundsätzlich zwei Hauptquellgebiete ausmachen, welche in den letzten drei bis vier Jahren dazu geführt haben, dass die Stadt Werdau wieder Wanderungsgewinne erhält (Abbildung 3).

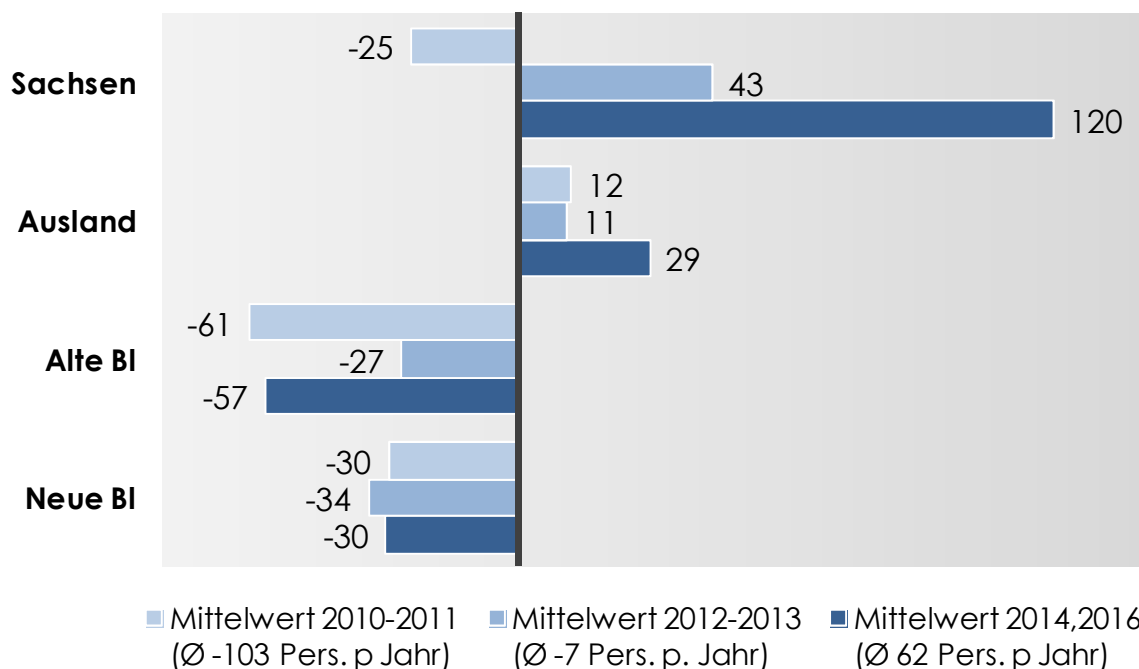


Abbildung 3: Durchschnittlicher Wanderungssaldo nach drei Zeitintervallen und Bundesländern sowie Ausland, Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des statistischen Landesamtes Sachsen

Zunächst ist festzustellen, dass Werdau im Schnitt seit 2010 zunehmend Wanderungsgewinne aus Sachsen heraus generieren konnte. Verlor Werdau an Sachsen in den Jahren 2010 bis 2011 noch durchschnittlich 25 Einwohner pro Jahr konnte der Verlust in den Jahren 2014 und 2016 mit im Schnitt 120 Personen pro Jahr

mehr als kompensiert werden. Auch aus dem Ausland wanderten in den letzten Jahren mehr Menschen nach Werdau als Fortzüge festzustellen waren. In den beiden Jahren 2014 und 2016 stiegen die Wanderungsgewinne nochmals von im Schnitt 11 bis 12 Personen pro Jahr auf 29 Personen pro Jahr. In Bezug auf die restlichen Bundesländer verliert Werdau nach wie vor Einwohner, wobei die Verluste mit im Schnitt 30 bis 34 Personen pro Jahr für die neuen Bundesländer konstanter ausfallen als für die alten Bundesländer.

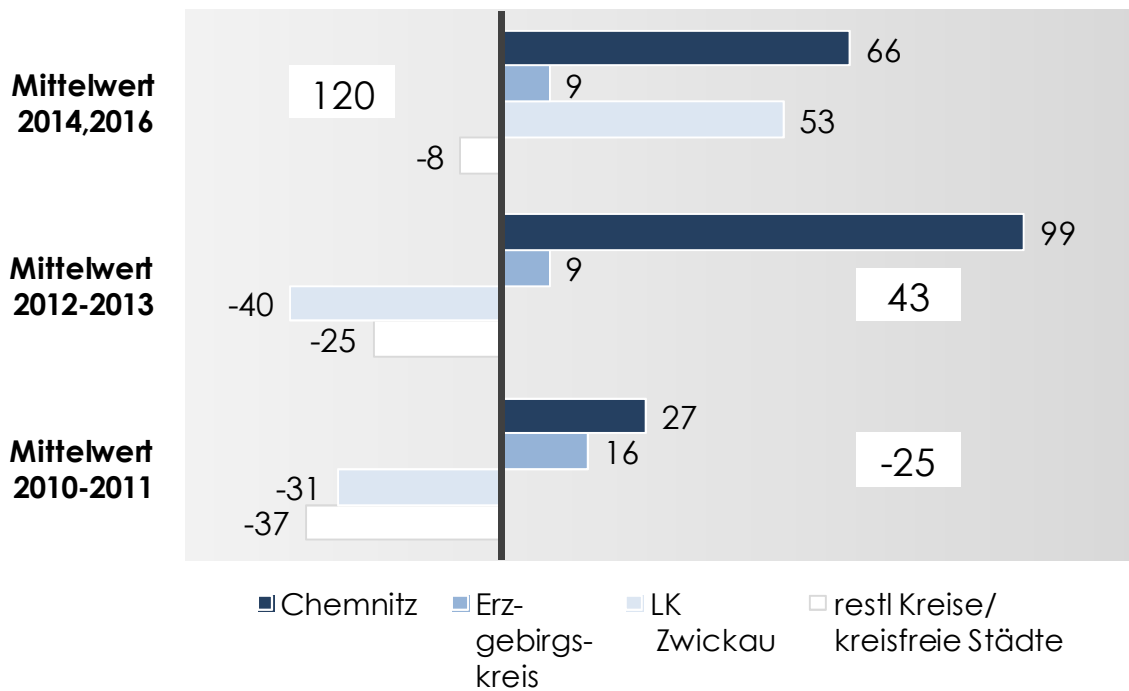


Abbildung 4: Durchschnittlicher Wanderungssaldo nach drei Zeitintervallen und sächsischen Kreisen/kreisfreien Städten, Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des statistischen Landesamtes Sachsen

Um zu erfassen, woher die zunehmende Wanderungsdynamik in Bezug zu Sachsen stammt, können die durchschnittlichen Wanderungssalden der drei Zeitintervalle 2010-2011 (-25), 2012-2013 (43) sowie 2014 und 2016 (120) weiter nach Kreisen und kreisfreien Städten gegliedert werden (Abbildung 4). Eine solche Differenzierung zeigt drei Quellgebiete für die Wanderungsgewinne sowie restliche Kreise und kreisfreie Städte, welche sich überwiegend für Bevölkerungsverluste verantwortlich zeichnen. Im Schnitt erhält Werdau über alle drei Zeitintervalle hinweg vor allem aus Chemnitz und zu einem kleineren Teil aus dem Erzgebirgskreis Bevölkerung. In den letzten drei Jahren trat zunehmend der Landkreis Zwickau hinzu, was aufgrund der Nähe zur Kreisstadt nicht verwundert. Das aktuellste Wanderungsgeschehen seit 2014 in Bezug zu Sachsen ist somit insbesondere von Wanderungsgewinnen aus Chemnitz und dem Landkreis Zwickau mit bis zu 66 Personen pro Jahr geprägt. Hingegen verliert Werdau an die restlichen Kreise und Kreisfreien Städte, wobei vor allem die großen Städte Leipzig und Dresden hervortreten. Dennoch zeigt sich zunehmend ein positiveres Bild, sodass im Schnitt der Jahre 2014 und 2016 aufgrund weniger Fortzüge bzw. mehr

Zuzügen aus anderen Kreisen nur noch ein Bevölkerungsverlust von 8 Personen pro Jahr festzustellen war im Gegensatz zu im Schnitt 37 Personen in 2010 und 2011.

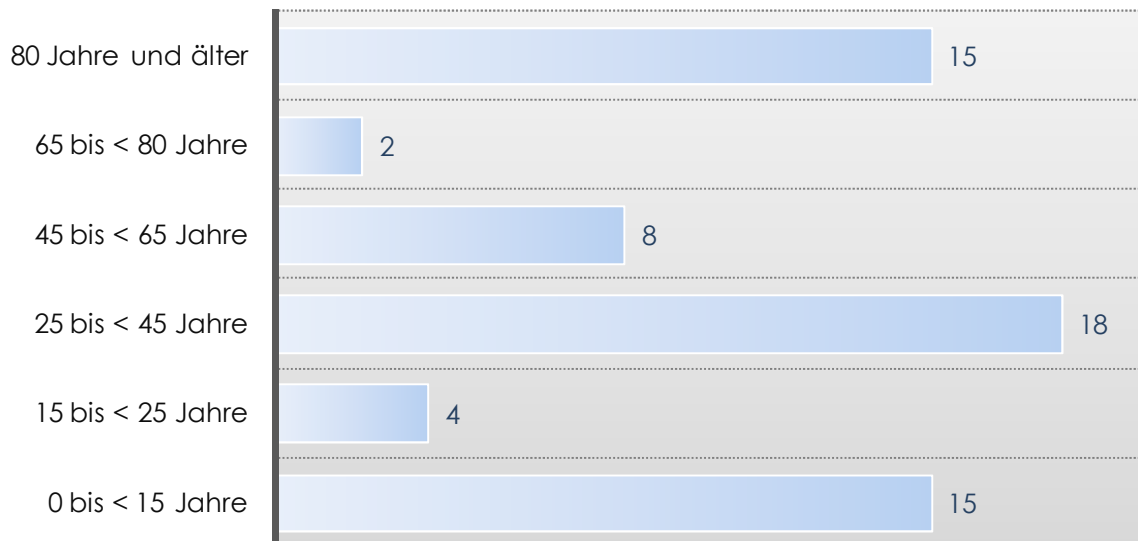


Abbildung 5: Durchschnittlicher Wanderungssaldo 2014 und 2016 nach Altersklassen (62 Personen pro Jahr), Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten des statistischen Landesamtes Sachsen

In Bezug auf spezielle Bevölkerungsgruppen, welche für die Wanderungsgewinne seit 2014 verantwortlich sind, lassen sich vor allem drei Typen herausstellen. Abbildung 5 zeigt den durchschnittlichen Wanderungssaldo der Jahre 2014 und 2016 nach Altersklassen gegliedert. Die Summe der Altersklassen mit durchschnittlich 62 Personen pro Jahr entspricht der Summe der durchschnittlichen Wanderungssalden der Bundesländer und dem Ausland aus Abbildung 3 für die Jahre 2014 und 2016. Zunächst sind es familienbildende Haushalte, die ihren Weg nach Werdau finden. Darauf weisen vor allem die hohen Wanderungsgewinne von bis zu 18 Personen pro Jahr der Altersklassen 25 bis unter 45 Jahre sowie 0 bis unter 15 Jahre hin. Auch sog. „Empty Nester“ Haushalt ab 45 Jahre mit 8 Personen pro Jahr haben einen größeren Anteil am Wanderungsgewinn. Der zweite große Personenkreis bildet sich jedoch aus den Hochbetagten ab 80 Jahre. Hier ist anzunehmen, dass die pflegeorientierte Wanderung als Wanderungsmotiv überwiegt – entweder bei den eigenen Kindern zu Hause oder in einem Pflegeheim.

Als dritte wichtige Gruppe lassen sich Zuwanderer aus dem Ausland festhalten. Insbesondere die ost- und südeuropäische Arbeitsmigration in westliche EU-Länder stellen ein Zuzugspotential dar, welches vor allem vor dem Hintergrund des demographischen Wandels für Klein- und Mittelstädte an Bedeutung gewinnt. Viele Zuwanderer arbeiten heute bspw. schon in Pflegeberufen deren Bedeutung in Zukunft noch weiter zunehmen wird. Vor allem die „Neidel International School“ tut sich als Leuchtturmprojekt in diesem Bereich hervor und setzt auf die Ausbildung junger Menschen aus dem Ausland vor allem im Pflegebereich. Auch das

Bildungswerk der Sächsischen Wirtschaft als staatliche Berufsschule setzt zunehmend auf Auszubildende aus dem EU-Ausland, insbesondere aus südeuropäischen Ländern. Ein Integrationsbüro hilft diesen Menschen, sich in Werdau einzuleben. Zudem bietet die Gebäude- und Grundstücksgesellschaft günstigen Wohnraum an, sodass sich Zuwanderer aus dem Ausland in verschiedenen Lebensreichen wohl fühlen können.

Wanderungsannahmen

Das aktuelle Wanderungsgeschehen 2014 bis 2016 mit Ausnahme dem Jahr 2015 bildet die Grundlage für die Bildung der Wanderungsannahmen bis 2035. Der Durchschnitt der beiden Jahre ergibt 62 Personen pro Jahr mit einem Fokus auf familienorientierter sowie pflegeorientierter Wanderung. Wanderungsdaten für das Jahr 2017 waren zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse nur bis zum Juni zu erhalten, deuten jedoch darauf hin, dass auch für das Jahr 2017 ein Wanderungsgewinn in ähnlicher Höhe zu erwarten ist. Wanderungsdaten des Einwohnermeldeamtes weisen für 2017 einen Wanderungsgewinn von 48 Personen aus. Da davon auszugehen ist, dass etwa Mitte der 2020er Jahre die derzeit positive Wanderungsdynamik nachlassen wird, erfolgt die Modellierung der Wanderungsannahmen dynamisch, sodass sich der positive Wanderungssaldo ab 2026 sukzessive bis 2035 dem Niveau der Jahre 2012 und 2013 annähert. Das bedeutet, dass der durchschnittliche Wanderungssaldo von 62 Personen pro Jahr (Schnitt 2014,2016) linear bis 2035 auf ein fast ausgeglichenes Niveau (plus minus 0) fällt. In Anlage 3 sind die Wanderungssalden nach 18 Altersklassen für die Prognosejahre 2018 bis 2035 zu finden.

Folgende Argumente sprechen für einen zunächst stabilen positiven Wanderungssaldo bis Mitte der 2020er Jahre getragen vor allem durch familienorientierte und pflegeorientierte Zuwanderung aus dem ländlicheren Umland und der Zuwanderung aus dem Ausland:

- Differenziertes Arbeitsplatzangebot in der Region sowohl für Hochqualifizierte als auch für Fachkräfte mit Ausbildung
- Im Zuge des demographischen Wandels zunehmender Fachkräftemangel bei steigender Nachfrage
- Günstige Mieten und vergleichsweise günstiges Wohnbauland in Werdau
- Breite Palette an verschiedenen Wohnungsgrößen
- Attraktiver Naturraum in unmittelbarer Umgebung (Stausee, Wald) und für Tagesausflüge (Erzgebirge)
- Eine staatliche und eine private Berufsschule, Gymnasium sowie Ober- und Grundschulen

- Im Zuge des demographischen Wandels Zunahme des Pflegebedarfs, Potenzial für EU-Zuwanderung, zudem zahlreiche neue Initiativen geplant, um Zuwanderer in Werdau zu halten sowie für weiteren Zuzug zu sorgen (Food Festival, Internationales Geschäft, Ausbau und Qualifizierung des Wohnungsangebotes etc.)

Folgende Argumente sprechen für ein Nachlassen der Wanderungsdynamik ab etwa Mitte der 2020er Jahre:

- Demographisches Potenzial im ländlicheren Umland erschöpft sich, trotz steigender Geburtenrate reicht diese nicht aus, um die Elterngeneration zu ersetzen
- Bildungsorientierte Jugendabwanderung führt zusätzlich zu einem Verlust an gebärfähigen jungen Frauen
- Demographisches Potenzial Hochbetagter aus dem Umland lässt zusätzlich nach, da Altersklassen, welche nach der „Baby-Boomer“ Generation geboren wurden, zunehmend geringer besetzt sind
- Weitere wirtschaftliche Erholung südlicher und östlicher EU-Länder, weniger Anreize das Land zu verlassen

2.2 Vorausberechnung

Die Berechnung der Bevölkerungsentwicklung erfolgt auf Basis von 18 Altersklassen, um differenzierte Aussagen bezüglich der künftigen Altersstruktur zu ermöglichen (siehe Anlage 4 & 5). Die Darstellung der Ergebnisse geschieht jedoch im Rahmen von 6 Altersklassen, welche nach ihren Interessen, Motiven und Wertvorstellungen eine Einheit bilden und damit weitere Aussagen bezüglich der Entwicklung bestimmter Bevölkerungsgruppen, wie bspw. der Erwerbstätigen, zulassen (Abb. 6).

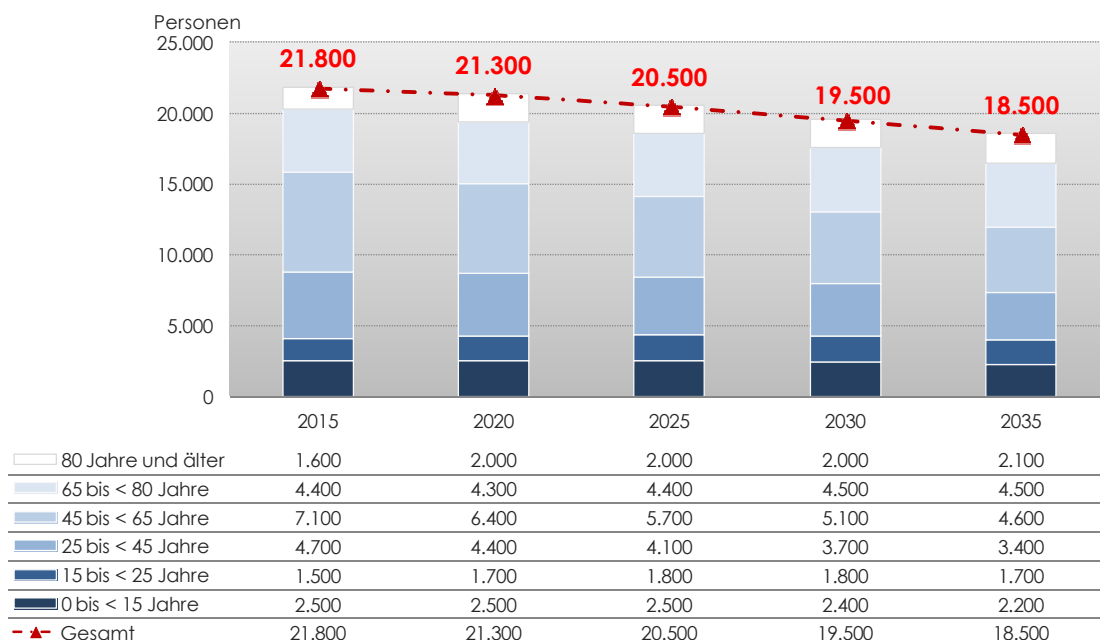


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2015-2035 Stadt Werdau, Quelle: Eigene Berechnung

Unter den oben beschriebenen Rahmenbedingungen und Annahmen zu den Parametern der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegung wird sich die Bevölkerung der Stadt Werdau wie folgt entwickeln:

Insgesamt

- 2015 lebten in Werdau rund 21.800 Personen (mit Nebenwohner)
- 2035 werden in Werdau rund 18.500 Personen leben, damit ein Rückgang um rund 15% bzw. um rund 3.300 Einwohner
- Kontinuierlicher Rückgang von 21.300 Einwohner in 2020 zu 20.500 Einwohner in 2025 sowie 19.500 Einwohner in 2030
- Zunehmende Dynamik da zum einen Wanderungsgewinne sinken und zum anderen der negative natürliche Saldo weiter zunehmen wird aufgrund zunehmend älter Bevölkerung

0 bis unter 15 Jährige (Kinder)

- Konstante Entwicklung bis 2025 bei 2.500 Kindern getragen durch hohe Wanderungsgewinne in dieser Altersklasse und zunächst stabilen Geburtenzahlen
- Moderater Rückgang um 300 Personen bis 2035, da Zahl der gebärfähigen Frauen im Alter zwischen 15 und 45 Jahren schrumpft und Wanderungsgewinne bis 15 Jahre zusätzlich nachlassen

15 bis unter 25 Jährige (Jugendliche)

- Anstieg der Zahl der Jugendlichen von 1.500 Personen in 2015 um 300 Personen auf 1.800 Personen in 2030 trotz geringer Wanderungsgewinne
- Hineinwachsen stabil besetzter jüngerer Kohorten in die Altersklasse der Jugendlichen verhindert zunächst Bevölkerungsrückgang
- Hoher Anteil an Nebenwohnern von bis zu 10% an allen Personen dieser Altersklasse führt zusätzlich zu einer Zunahme an Personen
- Rückgang der Kindern ab 2030 wird jedoch nach 2030 auch bei der Zahl der Jugendlichen zu einem Rückgang führen, zudem nehmen Wanderungsverluste dieser Altersklasse wieder zu

25 bis unter 45 Jährige (Jüngere Erwerbsfähige)

- Kontinuierlicher Rückgang der jüngeren Erwerbsfähigen von 4.700 Personen um 1.300 Einwohner auf 3.400 Personen in 2035 trotz positiven Wanderungssaldo in dieser Altersklasse
- Jüngere Kohorten mit durchweg geringerer Besetzung wachsen sukzessive in die Altersklasse der 25 bis 45 Jährigen hinein und führen somit zum Schrumpfen dieser Altersklasse

- Nach 2035 leichte Konsolidierung auf niedrigerem Niveau angelehnt an die Entwicklung der Jugendlichen und Kinder

45 bis unter 65 Jährige (Ältere Erwerbsfähige)

- Auch hier wachsen durchweg jüngere und geringer besetzte Kohorten in die Altersklasse der 45 bis unter 65 Jährigen hinein und führen somit zu einem Rückgang der Zahl der Einwohner in dieser Altersklasse trotz leichten Wanderungsgewinnen
- Nach 2035 mit weiterer Abnahme zu rechnen, da jüngere Kohorten ausschließlich geringer besetzt sind

65 bis unter 80 Jahre (Jüngere Senioren)

- Die 2015 am stärksten besetzten Kohorten ab 45 Jahre wachsen sukzessive bis 2035 in die Kohorten der jüngeren Senioren hinein
- Daher weitgehend stabile Entwicklung von 4.300 bis 4.500 jüngeren Senioren bis 2035 trotz höherer Zahl an Sterbefällen im Alter
- Nach 2035 jedoch Abnahme zu erwarten, da ausschließlich geringer besetzte Kohorten nachwachsen

80 Jahre und älter (Hochbetagte)

- Kontinuierliche Zunahme der Hochbetagten von 1.600 Personen in 2015 bis 2.100 Personen in 2035 bedingt durch das Hineinwachsen stark besetzter jüngerer Kohorten
- Nach 2035 ist mit weiterhin deutlicher Zunahme der Hochbetagten zu rechnen, da die heute am stärksten besetzten Altersklassen 50 bis 65 Jahre das Alter der Hochbetagten ab 80 Jahre erreichen
- Zugleich ist ab Mitte der 2030er Jahre mit einer merklichen Zunahme der Sterbefälle zu rechnen, sodass der natürliche Saldo nochmals drastisch negativer ausfallen wird

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Der Rückgang der Bevölkerung bis 2035 ist hauptsächlich mit dem anhaltend negativen natürlichen Saldo in Verbindung zu bringen (Abb. 7). Zum einen ist mit einem kontinuierlichen Rückgang der Lebendgeburten bis 2035 zu rechnen. Dies hängt unmittelbar mit der Schrumpfung der Alterskohorten im gebärfähigen Alter zusammen. Sinkt die Zahl der gebärfähigen Frauen, muss auch die Zahl der geborenen Kinder schrumpfen. Werden zwischen 2021 und 2025 noch rund 720 Kinder auf die Welt gebracht, sind es zwischen 2031 und 2035 nur noch rund 660. Zum anderen verbleibt die Zahl der Sterbefälle bis 2035 zunächst konstant bei rund 1.700

bis 1.800 Personen je Prognosezeitraum. Im Ergebnis verliert die Stadt Werdau in jedem Prognosezeitraum im Schnitt rund 1.100 Einwohner, da mehr Personen sterben als Kinder geboren werden. Diese Entwicklung kann durch Wanderungsgewinne nicht ausgeglichen werden, da bspw. zwischen 2021 und 2025 einem negativen natürlichen Saldo von etwa 1.100 Personen ein Wanderungsgewinn aus räumlicher Migration von rund 300 Personen (5 Jahre x Ø 62 Personen pro Jahr) gegenübersteht. Dies bedeutet einen jährlichen Bevölkerungsverlust von im Schnitt 160 Personen, welcher sich bis 2035 aufgrund abnehmender Wanderungsgewinne auf rund 200 Personen pro Jahr erhöht. An dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Zahl der Sterbefälle nach 2035 aufgrund des Hineinwachsens der derzeit am stärksten besetzten Kohorten nochmals zunehmen werden. Sollte sich das Geburtenerhalten bis dahin nicht grundlegend ändern, wird der negative natürliche Saldo weiter deutlich sinken.

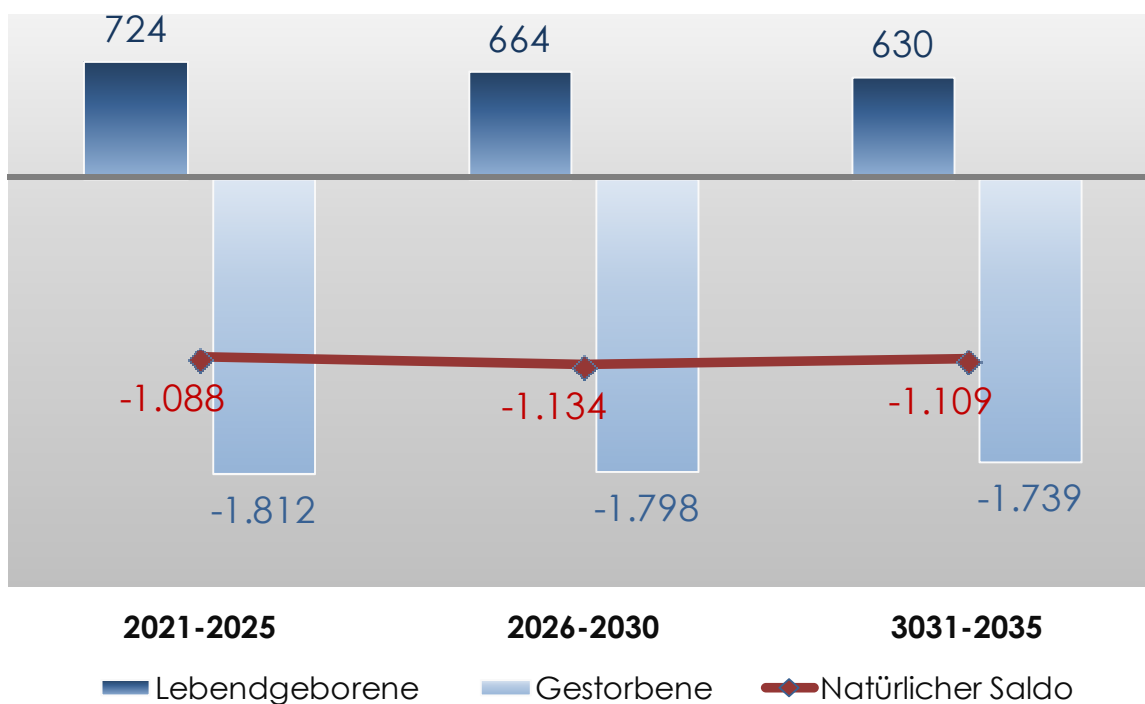


Abbildung 7: Entwicklung der Zahl der Lebendgeborenen und Sterbefälle bis 2035 nach Prognoseintervallen, Quelle: Eigene Berechnung

3 Haushalte und Haushaltsstruktur bis 2035

Key Facts

Haushalte

- Zahl der Haushalte sinkt bis 2035
- Zahl der **jüngeren 1-2-Personen-Haushalte** sinkt vergleichsweise stark bis 2035
- Zahl der **älteren 1-2-Personen-Haushalte** bis 2020 stabil, bis 2035 moderater Rückgang
- Zahl der **Haushalte mit 3 oder mehr Personen** bis 2020 stabil, bis 2035 leichter Rückgang

3.1 Methodischer Überblick

Die Haushaltsprognose für die Stadt Werdau ist an das IÖR-Prognosesystem angelehnt^{13, 14 15}. Dieses differenziert und prognostiziert nach drei Haushaltstypen (Abb. 8). Grundlage bildet ein Familienzykluskonzept, in dem am Anfang jüngere 1-2-Personen-Haushalte stehen. Diese können entweder eine Familie gründen und wechseln damit zum Haushaltstyp mit 3 oder mehr Personen oder verbleiben bei 1 oder 2 Personen, um schließlich ab 55 Jahre zum Haushaltstyp der älteren 1-2-Personen-Haushalte zu wechseln. Auch die Familienhaushalte wechseln irgendwann zum Haushaltstyp der älteren 1-2-Personenhaushalte, womit sich der Kreis schließt. Diese Differenzierung ist notwendig, da die verschiedenen Haushaltstypen auch unterschiedliche Wohnwünsche ausbilden und somit jeweils andere Formen des Wohnens am Wohnungsmarkt nachfragen. Bei der Prognose des Wohnungsbedarfs können somit differenzierte Aussagen über den künftigen Bedarf an Wohnraum innerhalb verschiedener Wohnungsteilmärkte gemacht werden.

Im Rahmen der Vorausberechnungen erfolgt die Ermittlung der Haushalte und Haushaltstypen in einem dreistufigen Verfahren. Über sogenannte Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten wird zunächst die Gesamtzahl an Haushalten in jedem Prognosejahr bestimmt – hier die Jahre 2015, 2020, 2025, 2030 und 2035. Die Wahrscheinlichkeiten geben an, wie wahrscheinlich es ist, dass eine Person einen Haushalt bildet. Die Werte können zwischen 0 und 1 liegen und wurden aus einer Mikrozensusauswertung nach Gemeindegrößenklassen und altersklassenspezifisch für Werdau ermittelt. Als Beispiel kann die Altersklasse der 30- bis 35-Jährigen dienen. Angenommen diese Altersklasse ist 2015 mit 100 Personen besetzt. Meist liegt deren Haushaltsbildungswahrscheinlichkeit bei 0,5. Multipliziert mit der Zahl der Personen

¹³ Iwanow, Gutting, Stutzriemer 2015, S. 55 ff.

¹⁴ Iwanow, Müller, Gutting 2015, S. 321. ff.

¹⁵ Iwanow, Gutting 2017

ergibt sich eine Haushaltszahl von 50. Mit zunehmendem Alter neigen die Bildungswahrscheinlichkeiten gegen 1, da der Anteil von 1 Personenhaushalten in diesen Altersklassen stark zunimmt. Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten stellen somit „umgedrehte“ durchschnittliche Haushaltsgrößen für jede Altersklasse dar. Sind die Haushalte bekannt, kann über eine einfache Summenbildung über alle Altersklassen die Gesamtzahl an Haushalten in dem Prognosejahr ermittelt werden. Es gibt mehrere Verfahren zur Ermittlung der Haushalte. Durch die Nutzung von altersklassenspezifischen Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten entspricht die Berechnung einem Haushaltsvorstandsquotenverfahren.

Der zweite Schritt besteht in der Differenzierung der Gesamtzahl der Haushalte in 1-2-Personen-Haushalte sowie 3- und mehr Personenhaushalte. Hier findet eine Regressionsgleichung Anwendung, welche in Abhängigkeit der durchschnittlichen Haushaltsgröße den prozentualen Anteil an 1-2-Personen-Haushalten an allen Haushalten ermittelt. Die Korrelation zwischen diesen beiden Parametern ist sehr stark und ergibt bei ausreichend hoher Zahl an Datensätzen eine fast perfekte lineare Gerade mit negativem Anstieg – d.h. je kleiner die durchschnittliche Haushaltsgröße ist, desto größer ist der prozentuale Anteil der 1-2-Personenhaushalte an allen Haushalten. Für Werdau wurde die Gleichung auf Basis des Zensus 2011 und sämtlichen sächsischen Gemeinden ermittelt. Die Haushaltszahlen insgesamt sind aus dem ersten Schritt bekannt, sodass mithilfe der Bevölkerungszahl für jedes Prognosejahr die durchschnittliche Haushaltsgröße ermittelt werden kann und durch Einsetzen in die Regressionsgleichung schließlich die Berechnung des Anteils der 1-2-Personen-Haushalte an allen Haushalten möglich wird. Die durchschnittliche Zahl an Personen je Haushalt verbleibt für Werdau auf annähernd gleichem Zensusniveau von 1,9 Personen je Haushalt für alle fünf Prognosezeitschnitte. Hier wirken zwei gegenläufige Trends auf die Entwicklung der Haushaltsgrößen. Zum einen zeigt sich in einer Zeitreihenanalyse der Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten von 2000 bis 2015 die zunehmende Versingelung insbesondere jüngerer und mittlerer Altersklassen. Demgegenüber steht jedoch ein Haushaltsbildungsverhalten älterer Altersklassen, welche wieder zunehmend größere Haushalte bilden.

Die Differenzierung nach Alter innerhalb der 1-2-Personen-Haushalte nach „jünger“ und „älter“ (Grenze: 55 Jahre) erfolgt über die Sonderauswertung des Zensus 2011 zur Wohnsituation der drei Haushaltstypen für Werdau. Daraus kann der prozentuale Anteil an jüngeren 1-2-Personen-Haushalten an allen 1-2-Personen-Haushalten abgeleitet werden. Die Dynamisierung erfolgt hier über die Bevölkerung, in dem für jedes Prognosejahr ein relationaler Faktor aus prozentualem Anteil jüngerer Bevölkerung unter 55 Jahre an der Gesamtbevölkerung in 2011 im Nenner sowie dem Anteil der jüngeren Bevölkerung im jeweiligen Prognosejahr im Zähler gebildet wird. Aufgrund der Alterung der Bevölkerung nimmt der prozentuale Anteil der jüngeren Personen immer weiter ab, sodass der relationale Faktor immer weiter schrumpft und somit auch die Bedeutung der jüngeren 1-2-Personen-Haushalte sinkt.

Mit diesem dreistufigen Verfahren ist es möglich, mit kommunalspezifischen Daten die Zahl der Haushalte nach verschiedenen Haushaltstypen gemeindefach zu ermitteln. Im Folgenden sollen die Ergebnisse der Vorausberechnungen im Fokus der Darstellungen stehen.

3.2 Vorausberechnung

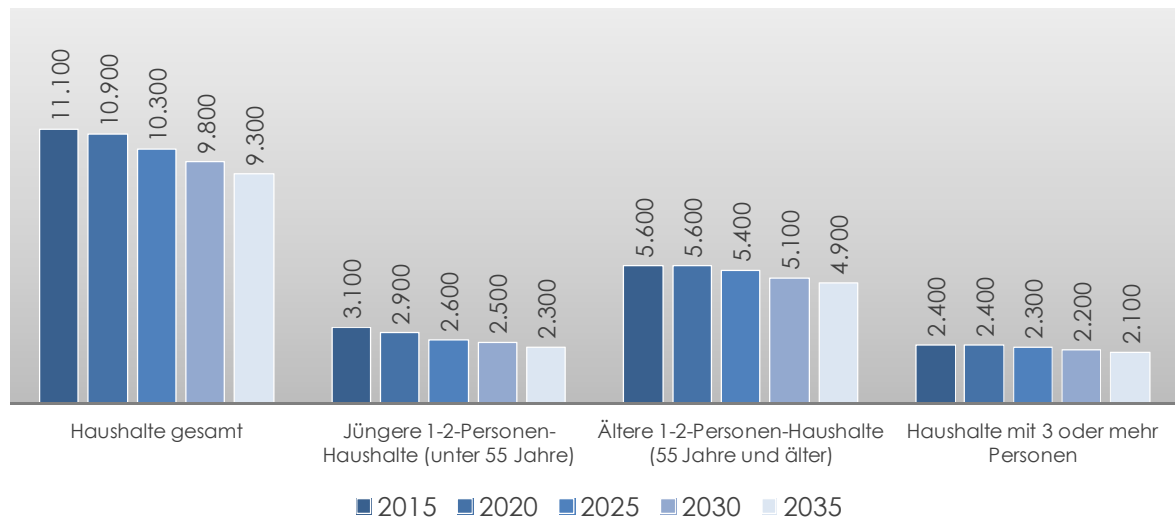


Abbildung 8: Entwicklung der Zahl der Haushalte nach Haushaltstypen, Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an das IÖR-Prognosesystem

Die Entwicklung der Haushalte für Werdau stellt sich wie folgt dar (Abb. 8):

Insgesamt

- Kontinuierlicher Rückgang der Haushalte von rund 11.100 Haushalte in 2015 auf 9.300 Haushalte in 2035 aufgrund sinkender Bevölkerung
- Rückgang pro Prognosezeitraum um rund 300 bis 500 Haushalte, insgesamt um 1.800 Haushalte
- Haushaltsverkleinerungsprozesse können sinkende Haushaltszahlen nicht kompensieren

Jüngere 1-2-Personen-Haushalte (unter 55 Jahre)

- Kontinuierlicher Rückgang von rund 3.100 Haushalte in 2015 um 800 Haushalte auf ca. 2.300 Haushalte in 2035
- Zunächst mit größerer Dynamik, nach 2025 mit abnehmender Dynamik
- Geringe Wanderungsgewinne jüngere Altersklassen unter 25 Jahre sowie die Zunahme ältere Bevölkerungsgruppen wirkt sich merklich auf die Zahl der Jüngeren kleineren Haushalte aus

Ältere 1-2-Personen-Haushalte

- Zunächst konstante Zahl von 5.600 Haushalten bis 2020, bis 2035 sinkt die Zahl der Haushalte auf 4.900 Haushalte
- Ältere kleinere Haushalte machen den größten Anteil an allen Haushalten aus
- Trotz sinkender Bevölkerung insgesamt bleibt Zahl der Haushalte aufgrund dem Hineinwachsen stark besetzter jüngerer Kohorten und Wanderungsgewinnen in Altersklassen über 55 Jahre bis 2020 stabil

Haushalte mit 3 oder mehr Personen

- Zahl der Haushalte bis 2020 konstant bei 2.400 Haushalten
- Nach 2020 kontinuierlicher Rückgang um jeweils 100 Haushalte pro Prognosezeitraum auf 2.100 Haushalte in 2035
- Hohe Wanderungsgewinne in den familienbildenden Altersklassen ab 25 Jahre sowie die positive Entwicklung der Zahl der Jugendlichen bis 25 Jahre wirken zunächst stabilisierend auf Zahl der größeren Mehrpersonenhaushalte
- Zudem ist die Dynamik der Abnahme eher gering, da die durchschnittliche Haushaltsgröße für Werdau bei einem Niveau von rund 1,9 Personen je Haushalt verbleibt und somit größere Haushalte auch in Zukunft von Bedeutung sind

4 Wohnungsmarktentwicklung bis 2035

Key Facts

Wohnungsmarkt

- Wohneigentum im individuellen Wohnungsbau weiterhin sehr gefragt
- Neubaubedarf von rund 340 Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum 2018 bis 2035
- Größere Nachfrage nach Wohneigentum im Geschosswohnungsbau nicht zu erwarten
- Nachfrage nach Wohnraum im Bestand liegt auch künftig vor allem im Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus unter dem Wohnungsangebot
- Mittelfristig jedoch auch in speziellen nicht mehr vermarktbaren Einfamilienhausbeständen mit Leerständen zu rechnen (u.a. Höfe)
- Hohe Abgangsraten im Geschosswohnungsbau stabilisieren Wohnungsleerstand zunächst
- Diffuse Eigentümerstruktur im Eigenheimsegment verhindert angemessene Anpassung des Wohnungsbestands durch Rückbau

4.1 Methodik und Datengrundlagen

Die Analyse des zu erwartenden Wohnungsneubaubedarfs baut auf der Haushaltsentwicklung sowie der zu erwartenden Haushaltsstruktur auf. Auf Grundlage der drei gebildeten Haushaltstypen und der Sonderauswertung des Zensus 2011 zur Wohnsituation der Haushalte und der Wohnungsbestandsstruktur erfolgt die Simulation des künftigen Wohnungsmarktgeschehens im Rahmen eines Marktmodells mit nachfrage- und angebotsseitigen Einflussfaktoren.

Wohnungsmarktsegmente

Die Modellierung der künftigen Wohnungsnachfrage geschieht über einen zweistufigen Prozess, bei dem folgende Wohnungsmarktsegmente betrachtet werden:

- *Gebäudetyp: Ein- und Zweifamilienhaus (EZH) und Mehrfamilienhaus (MFH)*
- *Alter der Bausubstanz: Neubau und Bestand*

Die Differenzierung der Wohnungsnachfrage und Wohnwünsche der Haushaltstypen auf Grundlage der Zensusauswertung bildet die Grundstruktur der Wohnsituation ab. Die Wohnsituation zu einem bestimmten Zeitpunkt muss jedoch nicht immer der

eigentlichen Wohnungsnachfrage bzw. den Wohnwünschen entsprechen. Insbesondere in engen Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage und nicht ausreichendem Wohnungsangebot verbleiben wohnungssuchende Haushalte länger in ihrer derzeitigen Wohnsituation, obwohl ein Wohnungswechsel angestrebt wird, da keine adäquate Alternative existiert. Für die Stadt Werdau sind solche Rahmenbedingungen künftig nicht zu erwarten, sodass davon ausgegangen wird, dass die im Zensus 2011 abgebildete Wohnsituation der Haushalte in etwa den Wohnpräferenzen entspricht. Die Zensuserhebung bildet auch weiterhin bis zur nächsten Erhebung 2021 die unverzichtbare Grundlage zur Abbildung und Schätzung der Wohnwünsche auf Basis der Wohnsituation, da bisher keine Daten in ähnlicher räumlicher und inhaltlicher Differenzierung zur Verfügung stehen.

Modellierung der Wohnungsnachfrageentwicklung

Die Abbildung und Modellierung der Dynamik der künftigen Wohnungsnachfrageentwicklung basiert zum einen auf dem unterschiedlichen Nachfrageverhalten der Haushaltstypen. Wechseln Haushalte bspw. von einem Zwei-Personen-Haushalt zu einem Familienhaushalt mit einem Kind ergibt sich mittelfristig meist auch eine andere Wohnsituation. Das gleiche gilt, wenn jüngere Zwei-Personenhaushalte in die älteren Zwei-Personen-Haushalte wechseln. Somit entwickelt sich eine Wohnungsnachfragedynamik in den Teilmärkten aus der Zunahme oder der Abnahme der drei Haushaltstypen.

Zudem kann sich die Wohnpräferenz innerhalb des jeweiligen Haushaltstyps im Laufe der Zeit ändern¹⁶. Auf Grundlage der Zensussonderauswertung zur Differenzierung der Wohnsituation der Haushalte haben die gebildeten Haushaltstypen in den folgenden Jahren die Wahl, ob diese ihre Wohnwünsche innerhalb eines Ein- und Zweifamilienhaus oder Mehrfamilienhaus verwirklichen. Die Berücksichtigung sich wandelnder Wohnwünsche wurde dadurch Rechnung getragen, dass auf Grundlage der Auswertung innerstädtischer Umzüge 2015 Umzugswahrscheinlichkeiten für alle drei Haushaltstypen zwischen EZH und MFH abgeleitet wurden. Mit diesen ist es möglich, aktuelle Entwicklungen der Wohnungsnachfrage innerhalb dieser beiden Teilmärkte in die Prognoserechnungen mit einzubeziehen. Ein Teil der Haushalte im Eigenheimsegment darf dabei ihren Wunsch nach einem sofortigen Neubau realisieren, der Rest verbleibt im Bestand. Diese spezielle qualitative Wohnungsnachfrage kann auch in schrumpfenden Kommunen dafür verantwortlich sein, dass ein Wohnungsneubaubedarf entsteht. Untersuchungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zeigen, dass im Schnitt bis zu 50 % der wohneigentumsnachfragenden Familienhaushalte im Eigenheimsegment ihren Wohnwunsch im Rahmen eines Neubaus realisieren¹⁷. Diese detaillierte Betrachtung und Dynamisierung einzelner Wohnungsmarktsegmente stellt den Kern des Modells dar und trägt dazu bei, plausible Wohnungsneubaubedarfe zu ermitteln.

¹⁶ Iwanow 2016, S. 193ff.

¹⁷ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumentwicklung 2009, S. 4

Ein Zahlenbeispiel zum Verständnis des dynamischen Ansatzes: Zu einem bestimmten Zeitpunkt ergeben sich 1.000 wohnungsnachfragende Haushalte, welche in 1.000 Wohnungen leben. 5 Jahre später liegen die Haushaltszahlen immer noch konstant bei 1.000. Bei einem einfachen Vergleich von Angebot und Nachfrage würde sich kein Wohnungsneubaubedarf ergeben. Werden die Haushalte jedoch zu je 500 Haushalte auf EZH und MFH aufgeteilt, kann sich 5 Jahre später ein ganz anderes Bild ergeben. Wechseln 100 Haushalte zu EZH, wohnen 600 in EZH und 400 in MFH. Vorausgesetzt, es existieren keine Leerstände, ist ein Neubaubedarf im Teilmarkt der EZH entstanden, ohne dass sich die Haushaltszahl insgesamt erhöht hätte. Ein Teil diese 100 wechselnden Haushalte erfüllt sich zudem den Wunsch, direkt ein neues EZH zu bauen, sodass aufgrund dieser qualitativen Komponente ein zusätzlicher Wohnungsneubaubedarf entsteht.

Zur Modellierung der Wohnsegmentwechsel und damit der Wohnungsnachfrageentwicklung können verschiedene Datenquellen herangezogen werden. Bereits erwähnt wurde die Möglichkeit von Auszügen der innerstädtischen Umzüge aus dem Einwohnermelderegister mit Adresse und Alter der Personen, welche bspw. Rückschlüsse auf den Wechsel zwischen EZH und MFH zulassen¹⁸ Hierzu sind jedoch weitergehende ausführliche Analysen notwendig, welche aus den Personen Haushalte bilden und den Umzügen die entsprechende Gebäudeart zuordnen. Einfacher sind Sonderauswertungen der Wohnsituation der Haushalte aus dem Mikrozensus 2010 und 2014. Da zwei Zeitschnitte bekannt sind, können aus der Veränderung der Anteile der einzelnen Teilmärkte Rückschlüsse auf Dynamiken zwischen diesen gezogen werden. Allerdings liegen solche Informationen entweder nur auf Kreisebene oder für eine bestimmte Gemeindegrößenklasse vor, sodass die damit abgebildete Dynamik nicht zwangsläufig der von Werdau entsprechen muss. Hier dienen Plausibilitätsprüfungen auf Grundlage der aktuellen Bautätigkeit der Kalibrierung des Modells, sodass eine möglichst realistische Dynamisierung der Wohnungsnachfrageentwicklung erreicht werden kann.

Wohnungsangebot und Marktmodell

Neben der Betrachtung der zukünftigen Wohnungsnachfrageentwicklung steht auch die Wohnungsangebotsentwicklung im Fokus der Analysen. Deren Grundstruktur wird auf Basis aktueller Statistiken des statistischen Landesamtes Sachsen für das Basisjahr 2017 nach den gleichen Wohnungsteilmärkten EZH und MFH abgeleitet. Im Rahmen eines Marktmodells erfolgt schließlich in jedem Prognosehorizont (2020, 2025, 2030 und 2035) die Gegenüberstellung von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot. Sind die Wohnungsbestände in den betrachteten Wohnungsteilmärkten nicht ausreichend, um die Wohnungsnachfrage zu decken, entsteht, zusätzlich zu den Haushalten, welche sofort einen Neubau errichten, ein Wohnungsneubaubedarf. Dieser fließt bis zum nächsten Prognosehorizont als Baufertigstellungen in die Wohnungsangebotsberechnungen mit ein. Wohnungsabgänge werden über

¹⁸ Iwanow 2008, S.137 ff.

Wohnungsabgangsquoten berücksichtigt und vermindern das verfügbare Wohnungsangebot. Schließlich kann über den periodischen Abgleich des fortgeschriebenen Wohnungsbestandes mit der dynamisierten Wohnungsnachfrage der Wohnungsneubaubedarf insgesamt bis 2035 ermittelt werden. Die Fluktuationsreserve als Parameter des Wohnungsmarktmodells ist Bestandteil der Berechnungen und wird als nicht nutzbarer Teil des Wohnungsangebotes von diesem beim Marktgleich abgezogen. Hier können Angaben aus der Literatur herangezogen werden oder die Berechnung mittels der Zensus-Sonderauswertung konkret für alle Teilmärkte erfolgen.

4.2 Annahmen und Parameter

Die Berechnungen und die Darstellung der Ergebnisse basieren auf den folgenden Teilmarktdifferenzierungen:

- EZH Neubau
- EZH Bestand
- MFH Bestand

Unter Verwendung des obigen Wohnungsmarktmodells können bis 2035 explizite Aussagen zum Wohnungsneubaubedarf in den drei Wohnungsmarktsegmenten getroffen werden. Zusätzlich lässt die Fortschreibung des Wohnungsangebotes bis 2035 die Abschätzung der künftigen Leerstandentwicklung in diesen Teilmärkten zu.

Wohnsituation der Haushalte

Die Differenzierung der Wohnungsnachfrage der drei Haushaltstypen nach EZH und MFH im Basisjahr 2017 erfolgt auf Grundlage der Sonderauswertung des Zensus 2011, deren Dynamisierung bis 2035 mittels der Auswertungen der innerstädtischen Umzüge 2015 sowie weiterer qualitativer Gegebenheiten und Trends aus der Literatur (Tab. 1).

Fortschreibung Eigenheimquote	Jüngere 1-2- Personen-HH		Ältere 1-2- Personen-HH		Haushalte mit 3 oder mehr Personen	
	EZH	MFH	EZH	MFH	EZH	MFH
Zensus 2011	24%	76%	36%	64%	56%	44%
2015	24%	76%	35%	65%	58%	42%
2020	24%	76%	34%	66%	60%	40%
2025	24%	76%	34%	66%	62%	38%
2030	24%	76%	33%	67%	64%	36%
2035	24%	76%	32%	68%	65%	35%

Tabelle 1: Wohnsituation der Haushaltstypen nach EZH und MFH Zensus 2011, 2020, 2025, 2030 und 2035, Quelle: Sonderauswertung Zensus 2011, Auswertung innerstädtischer Umzüge zwischen EZH und MFH 2015

Vor dem Hintergrund der Übertragung der innerstädtischen Umzüge (2015) der drei Haushaltstypen zwischen EZH und MFH auf den Prognosezeitraum zeigt die Modellrechnung zum einen die zunehmende Bedeutung des Geschosswohnungsbaus für ältere kleinere Haushalte. Der Anteil, welcher eine Wohnung im Geschosswohnungsbau nachfragt steigt demnach von 64% in 2011 auf 68% in 2035. Dies ist zunächst zu hinterfragen, da zu erwarten wäre, dass das Remanenzphänomen¹⁹ im Zusammenhang mit Kohorteneffekten zu einer Zunahme des Anteils älterer Haushalte in EZH führen würde²⁰. Insbesondere im Eigenheim tritt das Phänomen auf und führt u.a. dazu, dass Eigenheimgebiete einen typischen Lebenszyklus von Besiedlung, Alterung und Generationenwechsel erfahren, da diese meist innerhalb einer kurzen Zeitspanne errichtet wurden. Der absolute Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen an allen Haushalten ist mit rund 2.400 Haushalten in 2015 und 2020 jedoch vergleichsweise gering. Zudem befindet sich die Bevölkerung der neueren Eigenheimgebiete zum Teil noch vor der Schwelle zu einem „älteren“ Haushalt im Alter ab 55 Jahre, sodass der Remanenzeffekt für Werdau nur gering ausfällt. Zudem hat die Beharrungstendenz auch von anderer Seite einen Effekt. Kleinere Haushalte mit ein bis zwei Personen, welche vorwiegend im Geschosswohnungsbau wohnen und die Altersgrenze von 55 Jahren erreichen wirken einer Zunahme des prozentualen Anteils der älteren Haushalte im individuellen Wohnungsbau zusätzlich entgegen. Als dritte Einflussgröße verbleiben die innerstädtischen Umzüge. Diese weisen auf ein weiteres Phänomen im Wohnverhalten älterer Haushalte hin. Nicht alle Seniorenhaushalte beharren auf Ihrer angestammten Wohnung. Ein Teil verkauft das Wohneigentum, um innerstädtisch und zentral gelegen eine kleinere Mietwohnung zu beziehen oder eine Eigentumswohnung zu erwerben. Es ist zu vermuten, dass die zugrundeliegenden Wanderungsbewegungen älterer Personen ausgehend von den Ortsteilen in zentralere MFH-Bestände stattfinden. Vierseithöfe und straßenbegleitende ein- bis anderthalbgeschossige Gebäude mit Baujahr vor 1900 gelten in der amtlichen Statistik als Einfamilienhaus und werden zunehmend von kleineren und älteren Haushalten bewohnt. Hier spielen Motive der besseren medizinischen Versorgung und der kurzen Wege eine große Rolle. Da sich beide Remanenzeffekte prozentual in etwa aufheben, wird in der Modellrechnung davon ausgegangen, dass der intrakommunale Reurbanisierungsprozess älterer Haushalte auch künftig überwiegt und sich der MFH-Anteil bis 2035 um 4 % auf 68 % Prozent erhöht. Vermutlich wandert ein großer Teil der älteren Bevölkerung in die gut sanierten (Aufzug!) und innenstadtnahen Bestände der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Werdau eG. Dies unterstreicht die künftige Bedeutung dieser Bestände für eine angemessene Wohnraumversorgung älterer Haushalte im demographischen Wandel.

Deutliche Trends hinsichtlich Wohnungsnachfrageveränderungen innerhalb der jüngeren Haushalte zeigen sich meist erst in einem längeren Zeitraum. Zudem sind die

¹⁹ Die Neigung von älteren Haushalten in dem gewohnten Umfeld solange wie möglich zu wohnen.

²⁰ Just 2013, S. 76 ff.

Muster der Wohnungsnachfrage innerhalb dieser Gruppen meist stabiler und weit weniger stark von Umbrüchen geprägt, welche bei Haushalten über 55 auftreten können – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnsituation (Krankheit, finanzielle Umbrüche bei Rentenbeginn etc.). Im Ergebnis werden die Quoten zur Aufteilung der Wohnungsnachfrage für die jüngeren kleinen Haushalte bis 2035 konstant gehalten, da auch die Berücksichtigung der innerstädtischen Umzüge zwischen EZH und MFH bei diesem Haushaltstyp rechnerisch zu keiner Änderung der prozentualen Anteile führen. Anders hingegen bei den klassischen Familienhaushalten. Die Fortschreibung der innerstädtischen Umzüge führen rein rechnerisch bereits zu einer deutlichen Zunahme des Anteils von Eigenheimhaushalten von 56 % in 2015 auf 65 % in 2035. Auch qualitativ erscheint diese Entwicklung plausibel. Wie bereits im Demographiekapitel gezeigt, basiert der positive Wanderungssaldo hauptsächlich auf Familienzuzug aus dem eigenen Landkreis sowie umliegenden Landkreisen. Die Baufertigstellungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass diese Familienhaushalte fast ausschließlich ein Eigenheim errichten und weniger im MFH-Bestand nachfragen. Diese Entwicklung wirkt sich langfristig auch auf den Anteil der größeren Haushalte wohnhaft in einem EZH aus, sodass mit einer deutlichen Zunahme der Eigenheimquote zu rechnen ist.

Neubau im Wohneigentumssegment

Die Berücksichtigung qualitativer Komponenten im Rahmen von Wohnungsbedarfsabschätzungen erfährt zunehmende Bedeutung in den Modellen. Realistische Abschätzungen des künftigen Wohnungsbedarfs sind ohne qualitative Elemente kaum möglich. Ein spezieller Fall stellt der Neubauwunsch von Eigentümerhaushalten dar, obwohl die Möglichkeit des Bestandserwerbs gegeben ist. Dieser führt dazu, dass trotz verfügbarem Wohnungsangebot ein Wohnungsneubaubedarf im Wohneigentumssegment entsteht. Der Wunsch, "etwas eigenes zu haben" sowie Bedenken hinsichtlich Sanierungskosten und möglicher Probleme mit der Bausubstanz in der Zukunft lassen Familienhaushalte im Schnitt zu 50 % bis 60 % lieber ein neues Eigenheim bauen, als ein altes zu sanieren²¹. Auch kleinere Haushalte mit Wohneigentum bauen in etwa zu 40 % bis 50 % neu. Diese Quoten fanden Eingang in die Prognoserechnung. Die innerstädtischen Umzüge zwischen EZH und MFH bzw. zwischen MFH und EZH bilden hierfür die Grundlage. Somit führt rund jeder zweite Umzug aller Haushaltstypen von MFH zu EZH im Laufe eines Jahres zu einem Wohnungsneubau im Eigenheimsegment. Das Segment des Wohneigentums im Geschosswohnungsbau erfährt hingegen keine Bedeutung, da der typische Haushaltstyp hierfür kaum vorkommt. Eine Eigentumswohnung wird bspw. vorwiegend von vermögenden Single-Haushalten erworben, welche eher in größeren Städten anzutreffen sind²².

²¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumentwicklung 2009, S. 4

²² Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumentwicklung 2009, S. 4

Wohnungsbestandstruktur

Die Struktur des Wohnungsangebotes muss nur im Basisjahr 2017 differenziert werden, da die weitere Entwicklung der Teilmärkte dynamisch im Prognosemodell berechnet wird. Der Wohnungsbestand 2017 unterschieden nach EZH und MFH kann der aktuellen amtlichen Statistik entnommen werden. Das statistische Landesamt Sachsen weist hierfür auf Basis der Fortschreibung der Wohnungs- und Gebäudezählung des Zensus 2011 eine Wohnungsbestandsstatistik aus.

Wohnungsabgang

Wohnungsabgänge werden auf Basis von Wohnungsabgangsquoten im Modell berücksichtigt. Diese wurden auf Grundlage von Daten der amtlichen Statistik für den Zeitraum 2011 bis 2015 abgeleitet. Insbesondere für den Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus ist festzustellen, dass die Abgangsraten aufgrund der Stadumbauprogramme im Vergleich zu Erfahrungswerten in der Literatur (0,3 %) mit im Schnitt 0,7% des Wohnungsbestandes pro Jahr deutlich höher ausfallen. Auch mittelfristig ist mit weiteren Leerständen insbesondere in den Baualterklassen der 1960er bis 1980er Jahre in industrieller Bauweise zu rechnen, sodass die hohe Abgangsquote bis 2020 konstant gehalten wird. Die Konsolidierung dieser Bestände führt jedoch schließlich zu sinkenden Abgangsraten. Größere Gründerzeitbestände sind zwar heute bereits von Leerständen betroffen, ein großflächiger Rückbau ist jedoch aufgrund der differenzierten Eigentümerstruktur gehemmt. Somit wird davon ausgegangen, dass sich die Abgangsquote im MFH-Segment bis 2035 auf rund 0,3 % einpendelt. Für den Teilmarkt der EZH stellt sich die Situation hinsichtlich Rückbaumaßnahmen noch schwieriger dar. Zunächst ist jedoch mit keinen größeren Leerständen zu rechnen, sodass die statistisch ermittelte Abgangsquote bis 2020 0,02 % beträgt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass künftig sehr spezielle Teilmärkte im EZH-Segment zunehmend von Leerständen betroffen sind und einzelne kommunale Maßnahmen dazu führen, dass die EZH-Abgangsquote bis 2035 auf das in der Literatur angegebene Niveau von 0,1 % steigt.

Fluktuationsreserve

Die Fluktuationsreserve ist der Teil vom Wohnungsbestand, welcher zwar rein physisch als Wohnraum genutzt werden könnte, jedoch aufgrund von Umzügen oder Sanierung aktuell nicht nutzbar ist. Ein funktionierender Wohnungsmarkt benötigt einen gewissen Teil leerstehender Wohnungen. Dies wird in solchen Segmenten besonders deutlich, in denen kaum Wohnungsleerstand vorhanden ist, da sich nachfragende Haushalte sowohl quantitativ wie qualitativ nicht angemessen versorgen können. Die Reserve wird in der Literatur meist mit 2,5% bis 3% angegeben²³ und wird auch in den Berechnungen mit 3% verwendet.

²³ Kühne-Büning, Nordalm, Steveling 2004, S. 217

4.3 Vorausberechnung

Die Ergebnisdarstellung erfolgt auf Grundlage der oben dargestellten drei Teilmärkte „EZH Neubau“, „EZH Bestand“ sowie „MFH Bestand“.

Wohnungsneubaubedarf

Die Modellrechnung zeigt mittelfristig nur im Eigenheimsegment einen Neubaubedarf. Aufgrund der Leerstandssituation mit bis zu 14 % Wohnungsleerstand im Segment der MFH²⁴ in Zusammenhang mit der zu erwartenden Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist im Wohnungsbestand auch weiterhin nicht mit Versorgungsengpässen zu rechnen. Zudem ist auch eine Neubaunachfrage nach Wohneigentum im Geschosswohnungsbau aufgrund des geringen Anteils der für dieses Segment typischen vermögenden Single-Haushalte nicht zu erwarten.

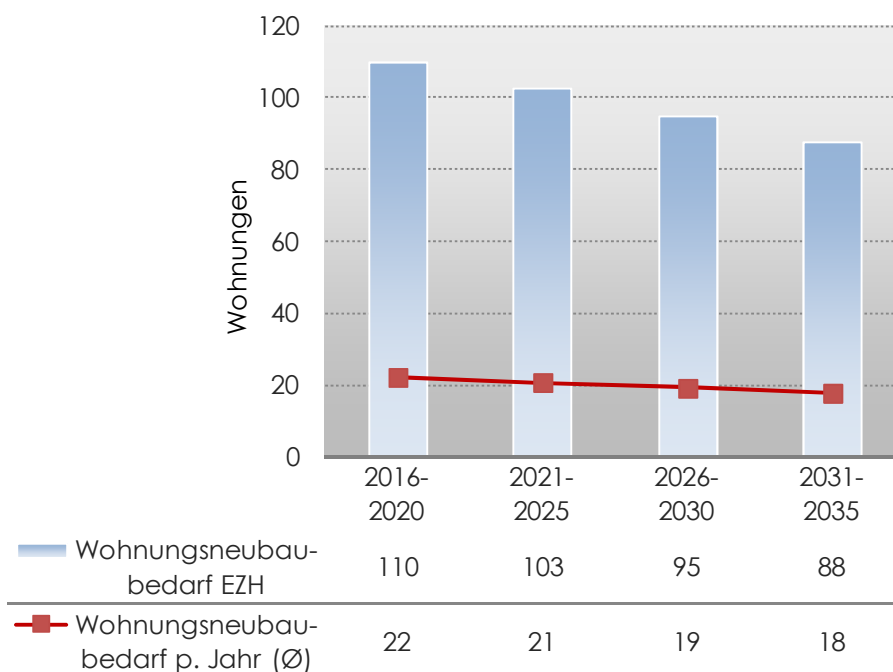


Abbildung 9: Wohnungsneubaubedarfe bis 2035, Quelle: Eigene Berechnung in Anlehnung an das IÖR-Prognosesystem

Insgesamt zeigt sich ein Neubaubedarf im individuellen Wohnungsbau von bis zu rund 400 Wohneinheiten bis 2035. Dabei ist zu beachten, dass in den Jahren 2016 und 2017 bereits 64 Gebäude in dem Teilmarkt fertig gestellt wurden, sodass sich der noch notwendige Neubaubedarf auf rund 340 Einheiten reduziert. Dabei sinkt der fünfjährige Bedarf sukzessive von rund 100 Wohneinheiten im Zeitraum 2021 bis 2025 auf ca. 90 Einheiten im Zeitraum 2031 bis 2035. Durchschnittlich sollten somit jährlich 18 bis 22 EZH fertiggestellt werden, um der anhaltenden Neubaunachfrage im Teilmarkt der EZH zu entsprechen. Der Nachfragrückgang steht vor allem mit der Abnahme der größeren familienbildenden Haushalte im Zusammenhang, da diese

²⁴ Zensus 2011

für dieses Segment die Hauptnachfrage stellen. Zum einen wachsen Familienhaushalte zunehmend in den Haushaltstyp der älteren kleineren Haushalte hinein. Zum anderen führen die ab Mitte der 2020er Jahre zu erwartenden sinkenden Wanderungsgewinne zusätzlich zu einem Rückgang der EZH-Neubaunachfrage, da die Wanderungsgewinne sich altersstrukturell hauptsächlich aus den familienbildenden Altersklassen zusammensetzen. Somit generiert sich der EZH-Neubaubedarf im späteren Verlauf des Prognosezeitraums vorwiegend aus einer Nachfrage nach Wohneigentum im individuellen Wohnungsbau aus der Kommune selbst heraus.

Plausibilität

Zur Plausibilitätsprüfung der Ergebnisse wurden die Baufertigstellungen der Jahre 2010 bis 2017 herangezogen. Diese können vom statistischen Landesamt Sachsens nach EZH und MFH bezogen werden. Im Schnitt lässt sich eine Bautätigkeit von insgesamt rund 19 EZH pro Jahr feststellen. Eine Unterteilung des Zeitraums jeweils zu vier Jahren zeigt, dass die Bautätigkeit insbesondere in den letzten drei bis vier Jahren an Dynamik gewonnen hat. Während im Zeitraum 2010 bis 2013 noch im Schnitt 14 EZH pro Jahr fertiggestellt wurden, entstanden zwischen 2014 und 2017 durchschnittlich 24 neue EZH. Der prognostizierte durchschnittliche Wohnungsneubaubedarf von derzeit 22 Einheiten pro Jahr bestätigt somit die bauliche Entwicklung der letzten Jahre und liegt im Trend.

Wohnungsleerstand

Vor dem Hintergrund der mittelfristig zu erwartenden demographischen Entwicklung Werdau, welche aufgrund der Geburten und Sterbesituation sowie der künftig nachlassenden Wanderungsgewinne bis Ende der 2030er Jahre durch Alterung und schrumpfender Bevölkerung geprägt sein wird, soll an dieser Stelle auch auf die zu erwartenden Wohnungsleerstände eingegangen werden.

Abbildung 10 vermittelt einen Eindruck, mit welchen Leerstandsquoten in den Teilmärkten EZH und MFH unter den getroffenen Modellannahmen künftig zu rechnen ist. Wohnungsleerstandsquoten sind zunächst kritisch zu hinterfragen, da ein rein mengenmäßig zu kleiner Wohnungsbestand in einem Wohnungsteilmarkt zu künstlich hohen Leerstandsquoten führen kann. Das Problem eines statistischen Artefakts im Rahmen der Berechnung von Leerstandsquoten wurde bspw. in Gutting & Vandrei 2018 eingehend untersucht. Würde rein hypothetisch ein kleiner Wohnungsteilmarkt aus nur 10 Wohnungen bestehen, würde sich bei 5 leerstehenden Wohnungen bereits eine Leerstandsquote von 50 % ergeben. Solche vermeintlich dramatisch hohen Leerstände können entstehen, wenn bspw. der Teilmarkt der EZH weiter nach Wohnungsgröße differenziert würde. Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern innerhalb der EZH sind kaum vorzufinden, sodass leerstehende Einheiten regelmäßig zu prozentual hohen Leerstandsquoten innerhalb dieser Subteilmärkte führen. Eine Zusammenfassung zu EZH zeigt jedoch schließlich ein realistischeres Bild. Die



Leerstandsrechnungen für Werdau verbleiben auf Ebene der Differenzierung nach EZH und MFH sodass eine solche Problematik nicht vorkommt.

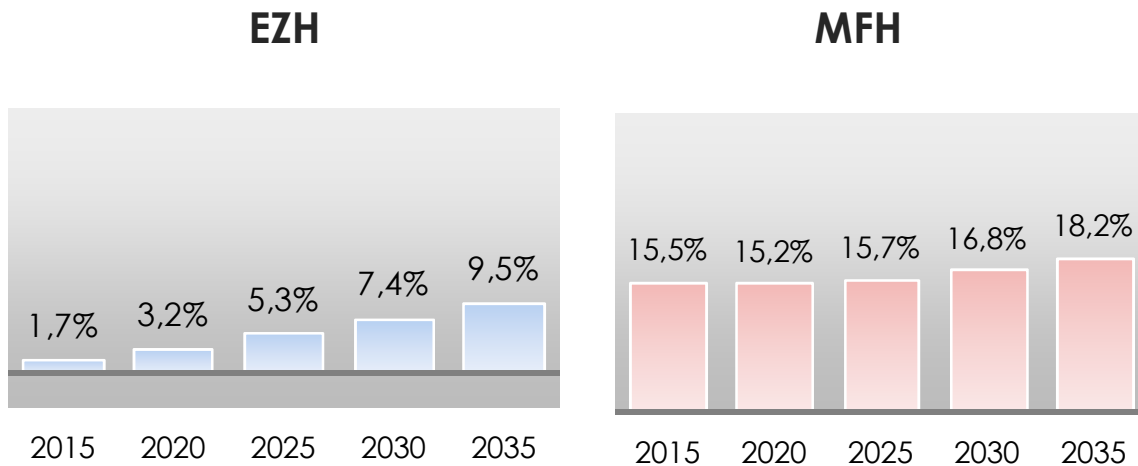


Abbildung 10: Entwicklung der Wohnungsleerstandsquoten in den Teilmärkten EZH und MFH sowie gesamt bis 2035, Quelle: Eigene Berechnung in Anlehnung an das IÖR-Prognosesystem

Zunächst zeigt sich der in 2017 bereits hohe Leerstand im MFH-Segment. Mit rund 15,5 % leerstehender Wohnungen an allen Wohnungen liegt dieser Wert deutlich über den der EZH mit 1,7 %. Im Vergleich zum Zensus 2011 mit 14,4 % Leerstand MFH sowie 1,6 % Leerstand EZH hat sich die Problematik somit nur moderat verschlechtert. Interessant ist die Betrachtung des Einflusses der Wohnungsabgangsquoten. Diese liegt im Segment der MFH mit im Schnitt 0,7 % pro Jahr bezogen auf den MFH – Wohnungsbestand vergleichsweise hoch und entspricht der derzeitigen Rückbaudynamik. Die Fortschreibung dieses Niveaus bis Mitte der 2020er Jahre führt dazu, dass sich die Wohnungsleerstandsquote zunächst auf einem stabilen Niveau von rund 15 % bis 16 % entwickelt. Erst mit dem zu erwartenden Rückgang des jährlichen Rückbauvolumens ab 2025 aufgrund zunehmender Schwierigkeiten auf größere Bestände Einfluss nehmen zu können steigt auch die Leerstandsquote bis 2035 auf rund 18 %.

Die Entwicklung der Leerstandsquoten im EZH-Segment verläuft zunächst unproblematisch und liegt bei zwei bis drei Prozent in 2020. Die Fortschreibung der ermittelten innerstädtischen Umzüge der größten Haushaltsguppe, der Senioren mit Haupttrichtung in den Geschosswohnungsbau, führt jedoch dazu, dass mittelfristig in speziellen EZH-Subteilmärkten mit Leerständen zu rechnen ist. Zudem wirken sich die zunehmenden Sterbefälle älterer Eigenheimbesitzer auf den EZH-Wohnungsleerstand aus, da auch Erben immer seltener das Haus übernehmen. So steigt der Wohnungsleerstand bis 2035 über rund 5 % in 2025 auf rund 9 % bis 10 % in 2035. Betroffen hiervon sind jedoch nicht die neueren Eigenheimstandorte der 1990er Jahre bzw. die aktuell in Planung befindlichen Gebiete. Wie im Kapitel 4.2 zur Wohnsituation der Haushalte bereits hergeleitet dürften die zu erwartenden Leerstände nach Einschätzung des Autors überwiegend mit ländlich geprägten



Eigenheimbeständen wie Vierseithöfen oder ein- bis zweigeschossigen Gebäuden entlang der Straßendörfer und Ortsteile Werdau in Zusammenhang stehen. Diese gelten in der amtlichen Statistik als Einfamilienhäuser und werden somit als Wohnungsangebot in den Berechnungen im Teilmarkt EZH mit berücksichtigt. Eine Wohnungsabgangsdynamik, welche mit derzeit im Schnitt 0,02 % bezogen auf den EZH-Wohnungsbestand als sehr gering ausfällt, führt zusätzlich zu Problemen, das nicht mehr marktgängige Überangebot an freien EZH abzubauen.

5 Wohnbauflächennachfrage bis 2035

Die Abschätzung der Entwicklung der künftigen Wohnbauflächennachfrage basiert auf dem Wohnungsneubaubedarf, welche sich für Werdau bis 2035 für das Eigenheimsegment ergibt.

5.1 Methodik

Um die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Teilmarkt der EZH zu ermitteln, erfolgt die Umrechnung des Wohnungsneubaubedarfs über Wohnungsdichteparameter in einen durchschnittlichen künftigen Gebäudebedarf²⁵. Basierend auf durchschnittlichen Grundstücksgrößen kann schließlich die Wohnbauflächennachfrage für EZH ermittelt werden. Aufgrund der vergangenen Bautätigkeitssituation, welche fast ausschließlich auf das klassische Einfamilienhaus fokussiert, wird davon ausgegangen, dass eine Wohnung einem Gebäude entspricht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße wird auf 600 m² bis 800 m² festgesetzt und wird durch folgende Annahmen gestützt:

- Angebotsseitig: Um deren Vorhaben absetzen zu können ist anzunehmen, dass sich die aktuellen Vorhabenträger im Bereich EZH mit der Nachfragesituation im Hinblick auf Grundstücksgrößen auskennen und nach den Wünschen der Bauherren handeln. Auf Grundlage aktueller Planungen für die derzeit in Aufstellung befindlichen B-Plan Gebiete führt dieses angenommene marktadäquate Handeln zu einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 600 m² bis 800 m²²⁶
- Der Grundstücksmarktbericht Sachsen 2017 zeigt, dass unbebautes Bauland im Segment des individuellen Wohnungsbaus im Schnitt bei ca. 900 m² gehandelt wird. Dieser Wert bezieht sich auf alle Erwerbsvorgänge in den Landkreisen Sachsens.
- Nachfrageseitig: Vorbeugende Überlegungen der Eigentümer hinsichtlich eines barrierefreien Hauses im Alter führen vermehrt zu Überlegungen, auf den Bau in Bungalowbauweise zu setzen – mit einem entsprechenden Bedarf an größeren Grundstücken.

²⁵ Gutting & Iwanow 2014

²⁶ Planungsunterlagen zu aktuellen B-Planverfahren der Stadt Werdau

5.2 Wohnbauflächennachfrage

Die Umrechnung des EZH-Neubaubedarfs ergibt die in Tabelle 2 dargestellte Wohnbauflächennachfrage in ha. Wird eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 600 m² bis 800 m² angesetzt, zeigt sich ein Wohnbauflächennachfragekorridor von rund 17 ha (600m²) bis 23 ha (800m²) in einem Zeitraum von 15 Jahren von Ende 2020 bis 2035. Dabei ist mit jedem 5-Jahres-Intervall mit einem sukzessiven Rückgang der Wohnbauflächennachfrage zu rechnen.

Prognose- zeitraum	Wohnbauflächennachfrage EZH in ha	
	600 m ² Grundstücksfläche	800 m ² Grundstücksfläche
2021-2025	6,2	8,2
2026-2030	5,7	7,6
2031-2035	5,3	7,0

Tabelle 2: Wohnbauflächennachfrage bis 2035, Quelle: Eigene Berechnungen in Anlehnung des IÖR-Prognosesystems

6 Fazit

Wir werden weniger, älter und bunter. Mit diesen drei Schlagwörtern wird im Allgemeinen der demographische Wandel beschrieben. Die Stadt Werdau könnte geradezu prototypisch für diese Entwicklungen stehen, da alle drei Trends mit ihren jeweils spezifischen Auswirkungen auf alle Bereiche der Stadtentwicklung künftig eine große Rolle spielen werden.

6.1 Demographische Entwicklung

Wichtige Eckpfeiler in der künftigen Stadtentwicklung können die Maxime „Partizipation, Identifikation und Vielfalt“ bilden. Zielgerichtet umgesetzt führen alle drei Prinzipien letztlich zu einer stärkeren Bindung an die Stadt Werdau.

Entwicklungspotenzial kann die Stadt Werdau aus den jüngeren Einwohnern unter 25 Jahren schöpfen, denn bis 2030 kann deren Zahl aufgrund der hohen Familienzuzug stabilisiert werden – die Zahl der Jugendlichen zwischen 15 und 25 Jahren wächst sogar leicht. Wenn es gelingt gerade für diese Altersgruppen attraktive und vor allem vielfältige Angebote in den Bereichen Wohnen, Ausbildung und Freizeit zu schaffen, könnte auch nach 2030 eine Konsolidierung der jugendlichen Bevölkerung in der Stadt erreicht werden. Vor allem für jüngere Menschen spielt Partizipation am täglichen gesellschaftlichen Leben und der Stadtgestaltung eine zunehmend wichtigere Rolle. Maßnahmen wie bspw. die Etablierung von Gemeinschaftsgärten, Baumpatenschaften oder Kunst im öffentlichen Raum (Stichwort „lbug“) sowie Mitsprache bei Planung und Umsetzung von Freizeitanlagen fördern nicht nur die Identifikation mit der Stadt sondern auch die Legitimität kommunaler Politik. Weiterer Baustein zur Erhöhung der Lebensqualität kann die Stärkung der Vereinskultur in der Stadt, als eine der wichtigsten Träger lokaler Identität, sein. Gerade für jüngere Menschen könnten regional attraktive Festivals und Musikveranstaltungen Werdau Individualität und ein eigenes städtisches Image verleihen, welches die Stadt von anderen Kommunen wesentlich unterscheiden kann. So werden die Einwohner zu Botschaftern, da deren Alltag verstärkt durch positive Erfahrungen geprägt ist und somit das Positive Image auch außerhalb der kommunalen Grenzen kommuniziert und wahrgenommen wird. Der Ausbau innovativer Share-Konzepte im Verkehrsbereich (Bike-Sharing, Car-Sharing) dürfte von jüngeren Einwohnern Werdaus besonders positiv aufgenommen werden und könnte dazu beitragen, dass Werdau auch insgesamt als ein moderner und lebenswerter Wohnort wahrgenommen wird.

Für Familien ist Werdau bereits ein attraktiver Ort zum Leben, wie die deutlich positiven Wanderungssalden in den Altersklassen ab 30 Jahren belegen. Hier gilt es auch weiterhin Werdau als lebenswerten Wohnort zu etablieren und insbesondere die Wohnwünsche von Familien stärker zu berücksichtigen. Ein Hauptaugenmerk sollte dabei auf den Frauen im gebärfähigen Alter liegen, denn verliert Werdau

Einwohner in dieser Bevölkerungsgruppe, geht auch die Grundlage für eine ausgeglichene Altersstruktur verloren, da immer weniger Kinder geboren werden. Ein qualitativ wie quantitativ ausreichendes und vielfältiges Angebot an Wohnbauland für die Bildung von Wohneigentum durch den Bau von Einfamilienhäusern sind dabei ebenso von Bedeutung wie die Nähe zu hochwertigen Freizeit- und Bildungsangeboten insbesondere für Kinder. Durch die Verbreiterung des Betreuungsangebotes für Kinder durch verschiedene Formen der frühkindlichen Erziehung (Waldkindergärten, Montessorikindergärten etc.) können zusätzliche Reize geschaffen werden, dass sich Familien verstärkt in Werdau niederlassen. Auch die Vielfalt des Konsums spielt zunehmend gerade für ernährungsbewusste Eltern eine Rolle. Hier kann die Einrichtung von Hofläden oder regionaler Märkte das bestehende konventionelle Warenangebot erweitern und den steigenden Bedürfnissen nach qualitativ hochwertiger Ernährung begegnet werden. Besondere Herausforderung für Werdau und gleichzeitig bedeutender Attraktivitätsfaktor für Familien ist der Ausbau eines diversifizierten Angebots an Arbeitsplätzen in der Stadt sowie die Verbesserung der (ÖPNV)Anbindung an den Arbeitsmarkt in der Arbeitsmarktregion Chemnitz-Zwickau.

Das starke Wachstum älterer Bevölkerungsgruppen sollte in der künftigen Stadtentwicklung eine zentrale Rolle spielen durch die Bereitstellung vielfältiger Wohnungsangebote wie bspw. barrierefreier Wohnraum²⁷, Angebote im betreuten Wohnen sowie einer ausreichenden Zahl an Pflegeplätzen. Spannend und bereits in mehreren Kommunen erprobt sind innovative Wohnkonzepte für Senioren, welche das Bedürfnis auch älterer Einwohner nach gesellschaftlicher Teilhabe in den Vordergrund stellen. Hierzu gehören Konzepte wie das Mehrgenerationenwohnen oder die Bildung von Senioren WG's²⁸. Auch ein attraktives Wohnumfeld mit vielfältiger medizinischer und sozialer Infrastruktur in fußläufiger Entfernung für Senioren wird künftig vor dem Hintergrund der zunehmenden Reurbanisierung älterer Einwohner eine größere Rolle in der Stadtentwicklung spielen als bisher.

Ein besonderer Fokus sollte künftig auch weiterhin auf die Unterstützung ausländischer Mitbürger in Werdau im Rahmen verschiedenster Initiativen und Projekte gelegt werden. Die arbeitsplatzbedingte Migration aus den süd- und osteuropäischen Ländern sowie aus dem EU-Ausland wird mittelfristig anhalten, sodass an dieser Stelle frühzeitig integrationsfördernde Maßnahmen installiert werden sollten. Denn insbesondere für kleinere Mittelstädte bilden ausländische Arbeitskräfte ein großes Potenzial, die Folgen des demographischen Wandels zu dämpfen. Zudem arbeiten viele Migranten in pflegeintensiven Berufszweigen, sodass hier die Möglichkeit besteht, nicht nur neue Werdauer zu gewinnen, die bleiben, sondern gleichzeitig auch motivierte Arbeitskräfte zu finden, um den Pflegebedarf einer älter

²⁷ Welcher zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens auf Immobilienportalen im Internet nicht aufzufinden war.

²⁸ Best-practice Beispiel: <http://osthessen-news.de/n1238713/alsfeld-auch-im-alter-selbstbestimmt-und-frei-leben-erste-senioren-wg-vulkanvilla.html>

werdenden Gesellschaft zu begegnen. Es sollten große Anstrengungen unternommen werden, um mit Aufklärungs- und Informationsveranstaltungen in der Bevölkerung Vorbehalte abzubauen, Sprachlernangebote zu ermöglichen sowie allgemein für Migranten eine Willkommens- und Wohlfühlumgebung in der Stadt zu etablieren. Somit werden die bisherigen und geplanten Maßnahmen im Rahmen der Initiative „Alte Räume – neue Heimat“ ausdrücklich begrüßt und sollten mit Leidenschaft weiter fortgeführt werden.

6.2 Wohnungsmarkt

Der künftige Wohnungsneubau- und flächenbedarf in Werdau wird auch weiterhin deutlich vom Wohnungsteilmarkt der EZH geprägt sein. Trotz sinkender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und somit sinkender Nachfrage nach Wohnungen im Bestand ist der Wohnwunsch in den eigenen vier Wänden zu wohnen gerade bei jüngeren Familien nach wie vor ungebrochen und hält bis Anfang der 2030er Jahre an. Vor diesem Hintergrund wird im Sinne der vom Bund angestrebten Flächenkreislaufwirtschaft die bereits begonnene Fokussierung auf zentral gelegene bzw. vormals baulich bereits genutzte Flächen begrüßt. Der Stadtumbauprozess in Werdau gibt bspw. Flächen frei, die zwar erst nach einer gewissen Sperrzeit baulich erneut genutzt werden können, insgesamt jedoch aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und Lage bestes Bauland darstellen.

Weiterhin problematisch wird sich der Wohnungsleerstand zeigen. Dieser kann zwar unter Annahme eines gleichbleibend hohen Wohnungsabgangsniveaus im Teilmarkt der MFH zunächst stabilisiert werden, liegt aber dennoch mittelfristig bei über 15 %. Im Segment der EZH stellt sich zunächst keine problematische Leerstandssituation ein. Aufgrund der demographischen Alterung, damit zunehmender Sterbezahlen sowie einer Reurbanisierungstendenz ältere Haushalte mit einem Wechsel von EZH zu MFH in die Kernstadt kommt es jedoch mittelfristig in speziellen Subteilmärkten innerhalb der EZH zu Leerständen. Betroffen sind weniger aktuelle Bestände ab 1990 sondern vor allem die Einfamilienhausbestände in den Ortsteilen, welche vorwiegend von Vierseithöfen sowie kleineren Häusern entlang der Straßenzüge mit Baujahr vor 1900 geprägt sind. Zudem entziehen sich EZH-Bestände aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur häufig einer aktiven kommunalen Steuerung, sodass mengenmäßig größere Rückbauzahlen künftig kaum zu erwarten sind. Dies erfordert zum einen weitere politische Unterstützung, bspw. im Rahmen neuer städtebaulicher Förderprogramme oder der konsequenten Ausnutzung der bestehenden Programme zum Umgang mit Leerstand. Zudem sind kreative eher weiche Maßnahmen gefragt, die über ein geschicktes Marketing für Bestandgebäude die Aufmerksamkeit von speziellen kaufkräftigen Nachfragergruppen auf das Gebäudeangebot lenken (Stichwort Architektenhäuser)²⁹.

²⁹ Bes-practice Beispiel: Wohnlotsenprojekt Cuxhaven, <https://www.cuxhavener-wohnlotsen.de>

6.3 Plausibilität prognostischer Werte im Vergleich

Tabelle 3 gibt einen Überblick über die tatsächlichen Werte im Hinblick auf Bevölkerungsstand, Wanderungssaldo, Lebendgeburten und Gestorbene sowie Baufertigstellungen für 2018 und 2019 im Vergleich zu den prognostizierten Werten. Das Basisjahr des Gutachtens ist das Jahr 2017, sodass 2018 und 2019 die ersten Vergleichsjahre darstellen. Es sei darauf hingewiesen, dass der Bevölkerungsstand inklusive der Nebenwohner der Einwohnermeldestatistik entstammt, um eine Vergleichbarkeit mit dem prognostizierten Bevölkerungsstand herzustellen, da dieser ebenso im Basisjahr 2017 auf der Kommunalstatistik fußt. Die Ableitung der Parameter der demographischen Grundgleichung „Wanderungen“ sowie „Geburten“ und „Sterbefälle“ erfolgte auf Basis der amtlichen Statistik. Entsprechend wird ein Vergleich mit aktuellen Zahlen des statistischen Landesamtes vorgenommen. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2019 der Realentwicklung. Da zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Kapitels noch keine amtlichen Zahlen zur Verfügung standen, wurden die Daten der Kommunalstatistik vergleichsweise herangezogen.

Realentwicklung und prognostische Werte	Realentwicklung		Prognose	
	2018	2019	Prognose 2018	Prognose 2019
Bevölkerungsstand zum 31.12.³⁰	21.682	21.569	21.550	21.400
Wanderungssaldo³¹	167	95	62	62
Lebendgeburten³²	174	149	154	154
Gestorbene³³	344	374	365	365
Baufertigstellungen³⁴	27 EZH	28 EZH ³⁵	22 EZH	22 EZH

Tabelle 3: Gegenüberstellung Realwerte und Prognose, Quelle: Einwohnermeldestatistik Werdau, Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen³⁶

Die in der Modellrechnung verwendeten Geburten- und Sterberaten (dynamisierte Mittelwerte der Jahre 2013-2015) bilden die tatsächliche Entwicklung in 2018 und 2019 gut ab. Das statistische Landesamt weist für 2018 174 Lebendgeburten aus. 2019 wurden, bezugnehmend auf die Einwohnermeldestatistik, 149 Lebendgeburten registriert. Im selben Zeitraum sind für 2018 344 Gestorbene festzustellen bzw. 374 Gestorbene für 2019. Im Vergleich dazu rechnet das Prognosemodell mit 154

³⁰ Einwohnermeldestatistik mit Nebenwohnern

³¹ Statistisches Landesamt Sachsen, Ausnahme: Realentwicklung 2019 auf Basis der Einwohnermeldestat.

³² Statistisches Landesamt Sachsen, Ausnahme: Realentwicklung 2019 auf Basis der Einwohnermeldestat.

³³ Statistisches Landesamt Sachsen, Ausnahme: Realentwicklung 2019 auf Basis der Einwohnermeldestat.

³⁴ Statistisches Landesamt Sachsen

³⁵ Baugenehmigungen in 2018

³⁶ Zum Vergleich: 20.793 Einwohner zum 31.12.2018 nach amtlicher Statistik (ohne Nebenwohner), nach Abzug der Nebenwohner vom prognostizierten Wert ergeben sich rund 21.000 Personen für 2018, Abweichung von rund 200 Personen zur amtlichen Statistik

Lebendgeburten sowie 365 Gestorbenen für beide Jahre womit beide Werte genau zwischen den Realwerten von 2018 und 2019 verortet werden können. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei den Parametern um Durchschnittswerte handelt und die tatsächlichen Werte um diese pendeln.

Im Hinblick auf den Wanderungssaldo für die Jahre 2018 und 2019 mit einem Wanderungsgewinn von 167 Personen in 2018 bzw. 95 in 2019 zeigt sich eine im Vergleich zur Modellrechnung (62 Personen pro Jahr) etwas positivere Entwicklung. Auch hier ist zu beachten, dass es sich beim Wanderungssaldo um einen Durchschnittswert der Jahre 2014 und 2016 handelt, um den die tatsächliche Entwicklung pendeln wird. Ein Blick auf die amtliche Wanderungsstatistik der vergangenen vier bis fünf Jahre zeigt, dass die Wanderungssalden starken Schwankungen unterlagen. Während in 2018 ein Wanderungsgewinn von 167 Personen erreicht wurde, fiel dieser für 2014, 2016 und 2017 mit 72, 51 und 30 Personen deutlich niedriger aus.³⁷ Der angenommene durchschnittliche Wanderungssaldo von 62 Personen für das Jahr 2018 liegt somit langfristig betrachtet im mittleren Bereich der skizzierten Schwankungen.

Insgesamt ergibt sich nur eine moderate Abweichung des prognostizierten Bevölkerungsstandes von der tatsächlichen Einwohnerzahl in 2018 und 2019. Die Zahl der Einwohner hat sich in den ersten beiden Jahren des Prognosezeitraumes nach 2017 aufgrund der höheren Wanderungsgewinne um rund 100 bis 150 Personen leicht positiver entwickelt als vorausberechnet. Nach Einwohnermeldestatistik sind für 2019 rund 21.570 Personen festzustellen – die prognostizierte Bevölkerungszahl liegt im gleichen Jahr bei rund 21.400 Personen. Somit erscheinen die Annahmen zum Geburten-, Sterbe- und Wanderungsverhalten vor allem vor dem Hintergrund der zu erwartenden deutlichen Zunahme hochbetagter Personen, dem weiteren Verlust gebärfähiger Frauen durch Abwanderung und Alterung sowie moderater Wanderungsgewinne weiterhin plausibel.

Dies spiegelt sich auch in der Anzahl der Baufertigstellungen wieder. Die Modellrechnung weist für 2018 einen Neubaubedarf von 22 EZH aus. Im Segment des Geschosswohnungsbaus wird hingegen kein Bedarf prognostiziert. Tatsächlich wurden in 2018 27 EZH fertiggestellt und keine MFH-Wohnungen (Tabelle 3). Die Anzahl der Baugenehmigungen für EZH betrug in 2018 28 Einheiten (in Spalte 2019), sodass die berechneten Neubaubedarfe in diesem Segment von durchschnittlich 22 Einheiten pro Jahr bis 2020 plausibel erscheinen.

³⁷ Betrachtung ohne 2015 da Sonderjahr aufgrund der Flüchtlingssituation

Quellen

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumentwicklung (2009): Trends der Wohneigentumsbildung – Haushalte, Objekte, Finanzierung. BBSR-Berichte KOMPAKT. 6/2009.
- Gutting, R.; Iwanow, I. (2014): Generierung gebäudetypenbezogener Dichteparameter für IÖR-Wohnbauflächenprognosen. In: Meinel, G.; Schuhmacher, U. & Behnisch, M. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring VI – Innenentwicklung, Prognose, Datenschutz. IÖR Schriften, Band 65. Berlin: Rhombos.
- Gutting, R.; Vandreli, L. (2018): Wohnungsleerstand – ein großes Problem für kleine Kommunen?. In: ifo berichtet. 2/2018.
- Iwanow, I. (2016): Kommunale und regionale Prognosen zur Darstellung zukünftiger Auswirkungen des demographischen Wandels auf Wohnungsmarktentwicklung und Wohnbauflächenbedarf. In: Schmitt, H. C.; Danielzyk, R.; Greiving, S.; Gruehn, D.; Thin, N. X.; Warner, B. (Hrsg.): Raummuster – Struktur, Dynamik, Planung. S. 189 – 206. Blaue Reihe, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung Band 147. Klartext.
- Iwanow, I. (2008) (Hrsg.): Struktureller Wandel der Wohnungsnachfrage in schrumpfenden Städten und Regionen – Analyse und Prognose von Wohnpräferenzen, Neubaupotenzialen und Wohnungsleerständen. LIT.
- Iwanow, I.; Gutting, R. (2017): Kleinräumige Wohnbauflächenprognosen – ein quantitativ orientiertes Instrument zur Reduktion der Flächenneuinanspruchnahme für Wohnzwecke. In: DISP – The Planning Review. 4/2017. Oxford.
- Iwanow, I.; Gutting, R.; Stutzriemer, S. (2015): Einflüsse zur Erklärung und Prognose der Wohnbauflächenneuinanspruchnahme. In: DISP – The Planning Review. 3/2017.
- Iwanow, I.; Müller, M.; Gutting, R. (2015): Kleinräumige Haushaltsvorausschätzungen auf Zensusbasis. In: Meinel, G.; Schumacher, U.; Behnisch, M.; Krüger, T. (Hrsg.) : Flächennutzungsmonitoring VII – Boden, Flächenmanagement, Analysen und Szenarien. IÖR-Schriften, Band 67. Berlin: Rhombos.
- Just, T. (2013): Demografie und Immobilien. Oldenburg Verlag, 2. Auflage
- Kühne-Büning, L; Nordalm, V.; Steveling, L. (Hrsg.) (2004): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Fritz Knopp Verlag.
- Statistisches Bundesamt (2018): Zusammengefasste Geburtenziffer nach Kalenderjahren. <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Geburten/Tabelle n/GeburtenZiffer.html;jsessionid=DB4B008727DF34FB03AA58285AE1A2D9.InternetLive1>
- Statistisches Landesamt Sachsen (2018): Genesis-Datenbank.
- Statistisches Landesamt Sachsen (2016): 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030.

Anlagen

Anlage 1 – Altersklassenspezifische Geburtenraten Stadt Werdau, kommunalspezifisch

Altersklasse	2011	MW 2013-2015	2016	2017	2018 bis 2035
		Stützzeitraum	Dynamisiert anhand	Bundestrend	
15 bis unter 20	29	21	21	21	21
20 bis unter 25	73	65	65	65	65
25 bis unter 30	70	102	103	103	104
30 bis unter 35	76	88	90	93	95
35 bis unter 40	42	38	40	42	44
40 bis unter 45	7	12	12	13	14
Zus. Geburtenrate	1,48	1,62	1,65	1,68	1,71

Anlage 2 – Altersklassenspezifische Sterberaten Stadt Werdau, kommunalspezifisch

Altersklassen	Mittelwert 2013-2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 bis 2035
	Stützzeitraum	Dynamisiert anhand Bundestrend														
0 bis unter 5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5 bis unter 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 bis unter 15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15 bis unter 20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20 bis unter 25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25 bis unter 30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30 bis unter 35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35 bis unter 40	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
40 bis unter 45	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
45 bis unter 50	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
50 bis unter 55	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
55 bis unter 60	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	6	6	6	6	6	6
60 bis unter 65	13	13	13	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11	11
65 bis unter 70	15	15	15	15	15	14	14	14	14	14	14	14	14	14	13	13
70 bis unter 75	19	19	19	18	18	18	18	18	18	18	17	17	17	17	17	17
75 bis unter 80	38	37	36	35	35	34	33	32	32	31	30	29	28	28	27	26
80 bis unter 85	84	83	82	81	80	79	78	77	77	76	75	74	73	72	71	70
85 und älter	171	171	170	170	170	170	169	169	169	168	168	168	167	167	167	166

Anlage 3 – Altersklassenspezifische Wanderungssalden Stadt Werdau, kommunalspezifisch

Altersklassen	Mittelwert 2014, 2016	2017 bis 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
0 bis unter 5	12	12	11	11	10	10	9	8	8	7	6	6
5 bis unter 10	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
10 bis unter 15	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6
15 bis unter 20	8	8	8	7	7	6	6	5	5	4	4	3
20 bis unter 25	-5	-5	-7	-10	-13	-16	-19	-22	-25	-28	-31	-34
25 bis unter 30	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-13	-13	-14	-14	-14
30 bis unter 35	19	19	17	15	14	12	10	9	7	5	4	2
35 bis unter 40	4	4	4	4	5	5	5	6	6	7	7	7
40 bis unter 45	7	7	6	6	5	5	5	4	4	4	3	3
45 bis unter 50	-4	-4	-3	-3	-3	-3	-2	-2	-2	-2	-1	-1
50 bis unter 55	7	7	6	5	5	4	3	2	1	0	-1	-1
55 bis unter 60	3	3	2	2	2	2	1	1	1	1	1	0
60 bis unter 65	2	2	3	3	4	4	5	5	6	6	7	7
65 bis unter 70	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	4
70 bis unter 75	-5	-5	-4	-3	-2	-1	0	1	1	2	3	4
75 bis unter 80	6	6	5	5	4	3	2	2	1	0	0	-1
80 bis unter 85	1	1	1	2	2	3	3	4	5	5	6	6
85 und älter	14	14	14	13	13	12	12	11	10	10	9	9
Insgesamt	62	62	56	50	44	39	33	27	22	16	10	4

Anlage 4 – Bevölkerungsentwicklung Stadt Werdau nach 18 Altersklassen 2015, 2020, 2025, 2030, 2035

Alterstruktur	2015	2020	2025	2030	2035
0 bis unter 5 Jahre	804	831	795	725	675
5 bis unter 10 Jahre	821	811	819	784	715
10 bis unter 15 Jahre	841	842	837	846	813
15 bis unter 20 Jahre	829	881	904	892	890
20 bis unter 25 Jahre	704	833	902	878	789
25 bis unter 30 Jahre	1164	809	754	815	783
30 bis unter 35 Jahre	1223	1151	886	807	825
35 bis unter 40 Jahre	1139	1253	1179	919	849
40 bis unter 45 Jahre	1158	1165	1248	1169	908
45 bis unter 50 Jahre	1593	1206	1126	1214	1143
50 bis unter 55 Jahre	1982	1622	1212	1123	1190
55 bis unter 60 Jahre	1727	1838	1592	1192	1102
60 bis unter 65 Jahre	1783	1756	1785	1558	1185
65 bis unter 70 Jahre	1294	1572	1647	1682	1478
70 bis unter 75 Jahre	1602	1383	1435	1524	1582
75 bis unter 80 Jahre	1493	1333	1287	1328	1396
80 bis unter 85 Jahre	877	1166	1114	1111	1177
85 Jahre und mehr	766	785	901	909	916
Gesamt	21800	21236	20423	19477	18416

Anlage 5 – Bevölkerungsentwicklung Stadt Werdau nach 18 Altersklassen 2020 bis 2035

