

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 004/FB4/2026



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	12.01.2026	nicht öffentlich
Stadtausschuss	19.01.2026	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	02.02.2026	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung Eilenburg 2026-2040

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg beschließt das „Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung Eilenburg 2026-2040“ (Anlage 1) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Ziel der Stadt Eilenburg ist es, ausreichend Flächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs und zur Förderung eines moderaten Bevölkerungswachstums vorzuhalten. Dafür wurde ein Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung Eilenburg 2026-2040 aufgestellt (Anlage 1). Im Rahmen der aktuellen Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsanalyse der Stadt Eilenburg wurde bis 2037 ein Zubau-Bedarf von rund 100 Wohneinheiten (WE) in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und 50 WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) ermittelt. Da Bebauungsplanverfahren nicht in jedem Fall erfolgreich und zügig zum Abschluss kommen, wurde ein Unsicherheitsfaktor von 1,5 aufgeschlagen. Aufgabe der Stadtplanung ist es, im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung zu ermöglichen. Bei der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind entsprechend ausreichend Wohnbauflächen darzustellen. Bis 2040 sollen Flächen mit Potenzial für bis zu 225 WE geschaffen werden. Aufgrund der verfügbaren Flächenpotenziale werden sich die neuen Wohnbauflächen etwa hälftig auf die Stadtteile Berg und Ost verteilen. Für den mittelfristigen Zeitraum bis 2030 soll ein Zubau von ca. 185 WE möglich sein.

finanzielle Auswirkungen

ja ☐nein ☒

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	befürwortet
Stadtausschuss	Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung Eilenburg 2026-2040

Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung Eilenburg 2026-2040

Ziel der Stadt Eilenburg ist es, ausreichend Flächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs und zur Förderung eines moderaten Bevölkerungswachstums vorzuhalten. Der spezifische Wohnraumbedarf in Eilenburg ergibt sich aus unterschiedlichen Faktoren. Dazu zählen z.B. Zuzug von Außen, Trend zu kleineren Haushalten oder Ersatzbedarfe bei nicht mehr marktgerechten Wohnungen. Der Wohnungsmarkt ist komplex und teils von äußeren Einflüssen wie Zins- und Kaufkraftentwicklung, Baupreisen oder Konjunkturzyklen abhängig, aber eben auch von lokalen Bedingungen, wie der Verfügbarkeit marktreifer Bauflächen und den Baulandpreisen. Innerhalb des Stadtgebiets können auch Umzugskreisläufe entstehen, etwa wenn ein neues Seniorenwohnprojekt eröffnet. Durch Umzüge in die altengerechten Wohnungen werden größere Wohnungen oder Häuser frei, die in der Folge von Familien mit Kindern bezogen werden können. Im Rahmen der aktuellen Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsanalyse der Stadt Eilenburg wurde bis 2037 ein Zubau-Bedarf von rund 100 Wohneinheiten (WE) in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und 50 WE in Mehrfamilienhäusern (MFH) ermittelt (siehe Anlage). Aufgabe der Stadtplanung ist es, im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung zu ermöglichen. Bei der anstehenden Fortschreibung des FNP sind entsprechend neue Wohnbauflächen darzustellen.

Bei der Planung neuer Wohngebiete muss gemäß Baugesetzbuch immer der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ beachtet werden. Ziel ist es, bestehende und bereits erschlossene Siedlungsflächen durch Umnutzung und Nachverdichtung effizient zu nutzen und die Inanspruchnahme un bebauter Außenbereichsflächen zu minimieren. Solange Innenentwicklungsflächen vorhanden und verfügbar sind, ist die Entwicklung neuer Bauflächen im Außenbereich in der Regel nicht möglich. Außenentwicklung bedeutet immer auch ein Anwachsen der öffentlichen Infrastruktur, also neue Straßen und Straßenbeleuchtung, neue Bushaltestellen, neue Ver- und Entsorgungsanlagen oder auch zusätzliche Lärmschutz- oder Kompensationsmaßnahmen. Zwar werden die Herstellungskosten in der Regel von den Investoren übernommen, die Folgekosten gehen jedoch zulasten der Stadt und der Aufgabenträger (Abwasser, Trinkwasser, Energieversorgung).

Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete müssen mit Blick auf die Zielgruppe „Familien mit Kindern“ immer auch die Verfügbarkeiten von Kinderbetreuungsplätzen und die Erreichbarkeit und Aufnahmekapazitäten der Grundschulen berücksichtigt werden. Der Wohnungsbau, und nachfolgend der Zuzug, soll möglichst keine Überlastung der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in den Stadtteilen nach sich ziehen. In der Stadt Eilenburg gibt es drei Schulbezirke. Die Bergschule deckt den Stadtteil Berg und die Ortsteile ab. Der Schulbezirk der Grundschule Dr. Belian entspricht dem Stadtteil Mitte. Der Schulbezirk der Sebastian-Kneipp-Grundschule ist identisch mit Eilenburg-Ost.

Prognostizierte Zahl der schulpflichtigen Kinder in den Schulbezirken (Durchschnitt der nächsten sieben Jahre bis zum Schuljahr 2031/32).

	Berg	Mitte	Ost
Gesamtkapazität	224	224	224
prognostizierte Schülerzahl	166	229	193
resultierende freie Plätze	58	-5	31

Die freien Plätze in den drei Grundschulen variieren stark. Im Stadtteil Mitte ist eine komplette Auslastung der Schule in den nächsten Jahren wahrscheinlich. Mittlere Aufnahmekapazitäten werden in Eilenburg-Ost erwartet. Die meisten freien Plätze sind allerdings im

Stadtteil Berg absehbar. Hier droht eine Entwicklung zur Einzigigkeit der Schule und entsprechend auch zur Unterauslastung des Berg-Hortes und der Kita Heinzelmännchen. Im Stadtteil Berg sind darüber hinaus mit der evangelischen Grundschule / Hort Cultus + und der kirchlichen Kita St. Marien noch zusätzliche Schul- und Kitakapazitäten vorhanden. Aus diesen Zahlen ergibt sich Anforderung, die Entwicklung neuer Wohngebiete vorrangig in den Stadtteilen Berg und Ost, etwa im Verhältnis 2:1 vorzusehen. Allerdings sind die Flächenpotenziale in Ost höher, als auf dem Berg.

Auch aufgrund der räumlichen Beschränkungen können neue Wohngebiete in Eilenburg fast ausschließlich in den Stadtteilen Berg und Ost entstehen. In Mitte gibt es keine größeren freien Bauflächen. Möglichkeiten für eine Entwicklung im Bestand bestehen z.B. im Bereich der Torgauer Straße. Dies ist aber derzeit nur als mittel- und langfristige Option zu betrachten, auch vor dem Hintergrund der hier angeführten Schülerzahlen.

Im Stadtteil Berg gibt es noch einige kleinere freie Bauflächen, etwa bei Rewe an der Lindenstraße, vor dem Opel-Autohaus an der Rödgener Landstraße, der Bereich Neue Welt und die freien Flächen am Stadtzubringer und am Ende der Straße der Jugend. Diese sind als erstes zu entwickeln. Gartenland oder Feldflächen am westlichen Stadtrand mit Entwicklungspotenzial finden sich etwa hinter der Weinbergstraße.

Im Stadtteil Ost bestehen die größten Flächenpotenziale. Dazu zählen vorrangig die Konversionsflächen im Innenbereich, etwa die Standorte Am Regenbogen, beim Dermatoid und zwischen Bahnlinie und Hartmannstraße. Darüber hinaus gibt es auch einige Garagenhöfe und Flächen in Kleingartenanlagen, die Baulandpotential aufweisen und im FNP als Wohnbauflächen berücksichtigt werden sollen. Erst wenn die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft sind, können auch Landwirtschaftsflächen im Außenbereich in den Blick genommen werden. Mögliche Potenzialflächen befinden sich in dem Bereich zwischen Schießstandweg und Wurzener Landstraße sowie zwischen Ernst-Mey-Straße und Steinaue.

In Eilenburg wurden in den letzten Jahren mehrere Bebauungsplanverfahren begonnen und Anfragen und Vorschläge für weitere Gebiete liegen vor. Jedoch ist nicht bei jedem Verfahren ein zügiger Abschluss absehbar. Das Verfahren zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Neue Welt“ wird derzeit nicht weitergeführt, weil der Investor abgesprungen ist. Das Verfahren „Wohnpark Muldenaue“ läuft noch, da hier aber im Zuge der Behördenbeteiligung erhebliche Probleme benannt und Bedenken geäußert wurden, ist derzeit noch nicht absehbar, ob bzw. wann hier Wohnungsbau möglich wird. Im Stadtrat am 01.12.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet Am Regenbogen“ gefasst. Hier sollen am früheren Standort der Regenbogen- und Schornsteinfegerschule in Eilenburg-Ost Baurecht für ca. 60 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung geschaffen werden. Im Folgenden werden die aktuell im Verfahren befindlichen, sowie angefragten Wohnbauflächen aufgeführt. Dabei wird zwischen Innen- und Außenentwicklungsflächen unterschieden.

Berg

Innenentwicklung

- Lindenstraße (gemischte Baufläche)
- Neue Welt (geplante Wohnbaufläche)
- Rödgener Landstraße (geplante gemischte Baufläche)
- Mittelweg/Stadtzubringer (gewerbliche Baufläche)
- Straße der Jugend (Grünfläche)

Außenentwicklung

- Weinbergstraße (Landwirtschaftsfläche)

Ost

Innenentwicklung

- Am Regenbogen (gemischte Baufläche)
- Dermatoid/Muldenaue (gewerbliche Baufläche)
- Hartmann- / Thomas-Münzer-Straße (gewerbliche Baufläche)

Außenentwicklung

- Schießstandweg (Landwirtschaftsfläche)

Gemäß der Wohnbauflächenbedarfsanalyse liegt der Zubau-Bedarf für den Zeitraum 2022-2037 in Eilenburg bei rund 100 WE in EZFH und 50 WE in MFH. Da Bebauungsplanverfahren nicht in jedem Fall erfolgreich und zügig zum Abschluss kommen wird hier ein Unsicherheitsfaktor von 1,5 aufgeschlagen. Damit ergeben sich 150 WE in EZFH und 75 WE in MFH, für die eine stadtplanerische Flächenvorsorge getroffen werden soll. Gemäß den geschätzten freien Kapazitäten der Grundschulen sollte jeweils etwa ein Drittel der Flächen bzw. WE in Eilenburg-Ost und etwa zwei Drittel in Eilenburg-Berg eingeplant werden.

	EB-Berg	EB-Ost	Summe
WE in EZFH	100	50	150
WE in MFH	50	25	75
WE insg.	150	75	225

Da in Ost deutlich mehr Flächen zur Verfügung stehen, als auf dem Berg, wird sich diese Verteilung jedoch wahrscheinlich nicht umsetzen lassen. Vorrangig werden Flächen der Innenentwicklung berücksichtigt. Erst wenn die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft sind, können auch Außenbereichsflächen einbezogen werden. Die potenziellen Baugebiete werden einer Bewertung unterzogen, die folgende drei Faktoren betrachtet:

- Erschließungsaufwand
- Infrastrukturfolgekosten
- Zeitpunkt Entstehung Baurecht

Beim Erschließungsaufwand wird überschlägig der Gesamtaufwand (öffentliche und private Erschließungsmaßnahmen) im Baugebiet abgeschätzt, der sich auf die Bruttobaukosten und damit den Verkaufspreis des erschlossenen Baulands auswirkt. Relativ hoher Aufwand entsteht z.B. durch ineffiziente Erschließung, erforderliche technische Anlagen (z.B. Abwasserpumpstation), Lärm- oder Hochwasserschutzmaßnahmen.

Die Infrastrukturfolgekosten werden mit Blick auf die Stadt und andere öffentliche Aufgabenträger (Ver- und Entsorger) abgeschätzt. Dazu zählen beispielsweise Kosten für Straßenbeleuchtung und Straßenreinigung oder die Unterhaltungskosten für neue Straßen, Gehwege, Bushaltestellen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen.

Der Zeitpunkt der Entstehung des Baurechts ist abhängig von Faktoren wie dem Verfahrensstand von Bauleitplanverfahren, der Vorbereitung bzw. dem Abschluss von Erschließungsverträgen und ggf. den Eigentumsverhältnissen.

Bei jeder potenziellen Baufläche werden pro Bewertungsfaktor bis zu drei Punkte vergeben, so dass maximal neun Punkte erreicht werden können. Die Wohnbauflächen werden dann entsprechend der Punktzahl sortiert.

Name	ÜGG	Fläche (ha)	WE EZFH	WE MFH	Erschließungs- aufwand	Infrastruktur- folgekosten	Zeitpunkt Entstehung Baurecht	Gesamt- punktzahl
EB-Berg								
<u>Innenentwicklung</u>								
Lindenstraße	Nein	0,4	0	10	3	3	3	9
Straße der Jugend	Nein	2,0	10	0	3	3	3	9
Mittelweg	Nein	1,9	15	0	2	2	3	7
Rödgener Landstraße	Nein	1,8	15	0	1	2	1	4
Neue Welt	Ja	1,8	45	0	1	1	1	3
Summe		7,9	85	10				
<u>Außenentwicklung</u>								
Weinbergstraße	Nein	2,1	15	0	2	2	1	5
Summe		2,1	15	0				
Gesamtsumme Berg		10,0	100	10				
EB-Ost								
<u>Innenentwicklung</u>								
Am Regenbogen	Nein	3,6	60	0	2	1	3	6
Hartmann-/Müntzer-Str.	Nein	6,1	80	40	1	1	2	4
Muldenaue	teilweise	6,0	55	30	1	1	1	3
Summe		15,7	195	70				
<u>Außenentwicklung</u>								
Schießstandweg	Nein	3,5	85	0	0	0	0	0
Summe		3,5	85	0				
Gesamtsumme Ost		19,2	280	70				
Eilenburg insgesamt		29,2	380	80				
davon bis 2040			150	75				

Kennwerte und Bewertungsfaktoren potenzieller Wohnbaugebiete

ÜGG = Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet

Erschließungsaufwand

- 3 P. ausreichende Erschließung bereits weitestgehend vorhanden
- 2 P. äußere Erschließung vorhanden, innere Erschließung muss neu errichtet werden
- 1 P. äußere Erschließung vorhanden, innere Erschließung sowie weitere Maßnahmen, wie z.B. Lärmschutz, Hochwasserschutz, Abwasserpumpstation oder Kompensationsmaßnahmen erforderlich
- 0 P. äußere und innere Erschließung sowie ggf. weitere Maßnahmen erforderlich

Infrastrukturfolgekosten

- 3 P. keine / kaum Infrastrukturfolgekosten
- 2 P. geringe Infrastrukturfolgekosten (wenige neue Anlagen)
- 1 P. mittlere Infrastrukturfolgekosten (mittlere Ausweitung der Infrastruktur)
- 0 P. hohe Infrastrukturfolgekosten (erhebliche Ausweitung der Infrastruktur)

Zeitpunkt der Entstehung des Baurechts

- 3 P. Baurecht besteht bereits oder entsteht voraussichtlich 2026
- 2 P. Baurecht entsteht voraussichtlich innerhalb der nächsten 2-3 Jahre (2027-2028)
- 1 P. Baurecht entsteht voraussichtlich innerhalb der nächsten 4-5 Jahre (2029-2030)
- 0 P. Baurecht entsteht voraussichtlich erst in 6 Jahren oder später (ab 2031)

Gemäß dieser Bewertung der potenziellen Bauflächen in Verbindung mit dem stadtteilbezogenen Zubau-Bedarfen ergibt sich folgende Rangfolge der zu entwickelnden Wohnbaugebiete:

kurzfristig (innerhalb der nächsten 3 Jahre bis 2028)

- Lindenstraße (10 WE)
- Straße der Jugend (10 WE)
- Mittelweg (15 WE)
- Am Regenbogen (60 WE)

> ca. 95 WE

mittelfristig (innerhalb der nächsten 4-5 Jahre 2029-2030)

- Rödgener Landstraße (15 WE)
- Weinbergstraße (15 WE)
- Hartmann- / Müntzer-Str. (1. BA = ca. 60 WE)

> ca. 90 WE

langfristig (2031-2040)

- Hartmann- / Müntzer-Str. (2. BA)
- Neue Welt
- Muldenaue
- Schießstandweg
- N.N.

Fazit

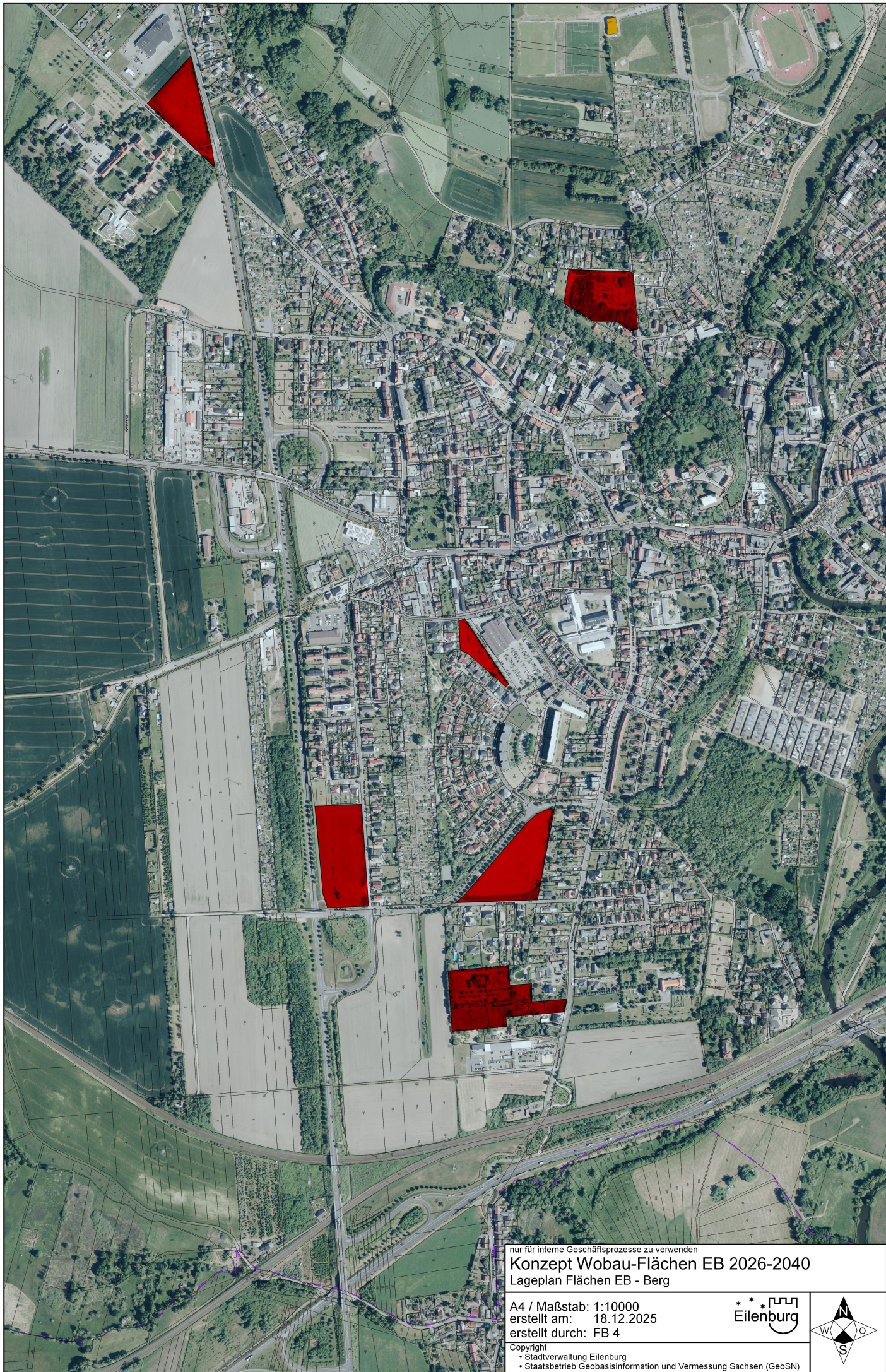
In Eilenburg soll Vorsorge für die Entstehung neuer Wohnbauflächen getroffen werden. Bis 2040 sollen Flächen mit Potenzial für bis zu 225 WE geschaffen werden. Aufgrund der verfügbaren Flächenpotenziale werden sich die neuen Wohneinheiten in Wohnbaugebieten etwa hälftig auf die Stadtteile Berg und Ost verteilen. Für den Zeitraum bis 2030 soll ein Zubau von 185 WE möglich sein, davon 170 WE auf Innenentwicklungsflächen und 15 WE im Außenbereich (Weinbergstraße). Für den Zeitraum ab 2031 können zum jetzigen Zeitpunkt keine belastbaren Aussagen zu konkreten Flächen getroffen werden.

Anlagen

Lageplan Potenzialflächen Eilenburg-Berg

Lageplan Potenzialflächen Eilenburg-Ost

Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsanalyse der Stadt Eilenburg 2037



nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden

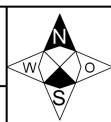
Konzept Wobau-Flächen EB 2026-2040

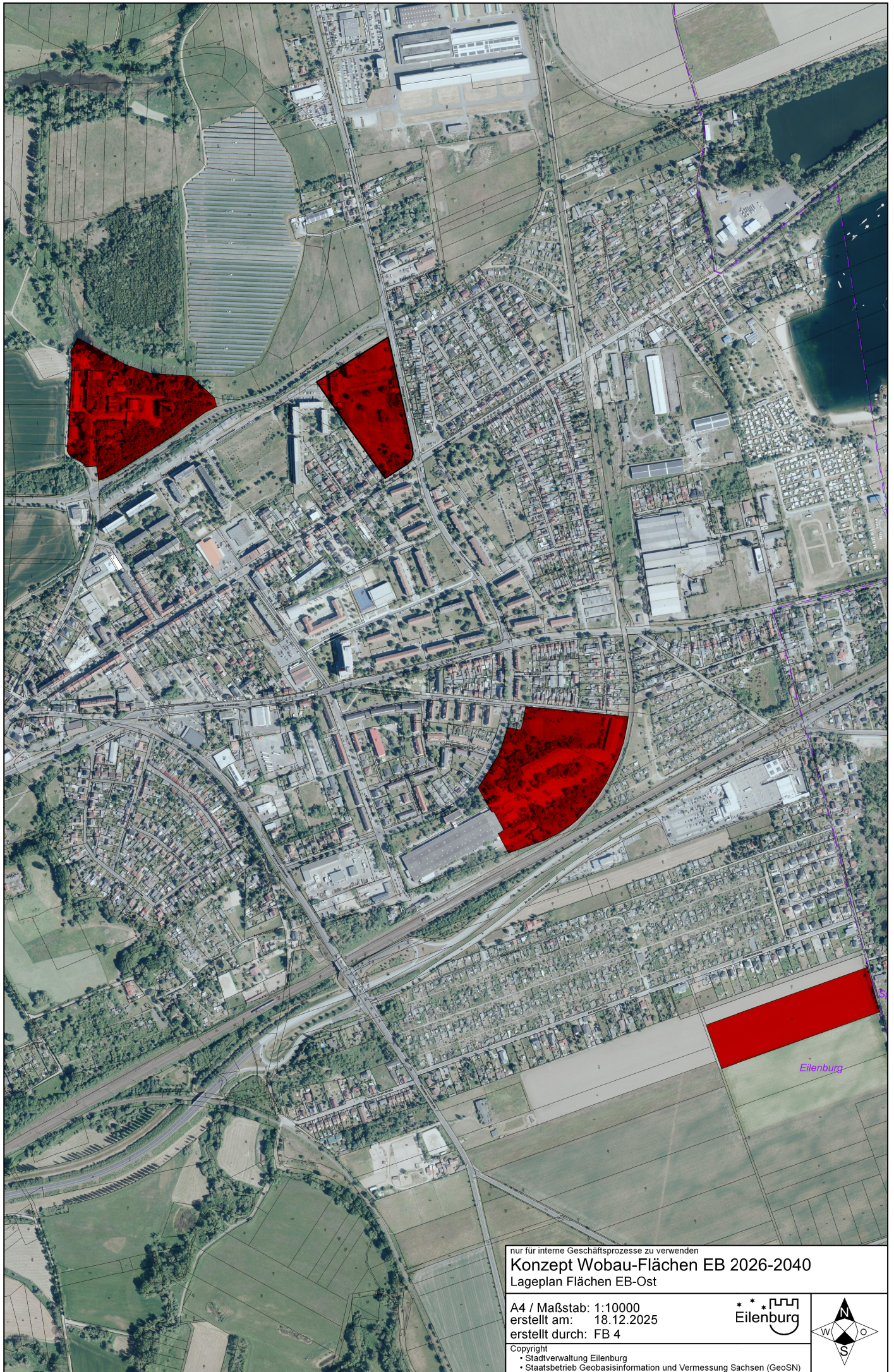
Lageplan Flächen EB - Berg

A4 / Maßstab: 1:10000
erstellt am: 18.12.2025
erstellt durch: FB 4

Copyright
• Stadtverwaltung Eilenburg
• Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

Eilenburg

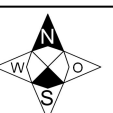
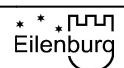




nur für interne Geschäftsprozesse zu verwenden
Konzept Wobau-Flächen EB 2026-2040
Lageplan Flächen EB-Ost

A4 / Maßstab: 1:10000
erstellt am: 18.12.2025
erstellt durch: FB 4

Copyright
• Stadtverwaltung Eilenburg
• Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)



WOHNUNGS- UND WOHNBAUFLÄCHEN- BEDARFSANALYSE

STADT EILENBURG 2037





P&P – PROGNOSE UND PLANUNG

Dipl. Geograph & MPhil Stadt- und Regionalwissenschaften Robin Gutting
Dipl. Geograph Daniel Kretzschmar

Hertigswalde 69
01855 Sebnitz
Tel. : +49 (0) 170 559 06 95
E-Mail : info@prognose-und-planung.de

Foto Deckblatt: Dr. Carsten Lippert
Stand: 26.09.2023

Inhaltsverzeichnis

Hintergrund, Ziel und Aufbau der Analyse	1
Bevölkerungsentwicklung	3
Methodik und Parameterannahmen	3
Vorausberechnung	4
Haushaltsentwicklung	9
Methodik und Parameterannahmen	9
Vorbereitende Schritte	9
Prognoseverfahren	11
Vorausberechnung	14
Wohnungsmarktentwicklung	17
Methodik	17
Wohnungsnachfrage	17
Wohnungsangebot und Marktmodell	19
Parameterannahmen	20
Wohnungsnachfrageseitige Parameter	20
Wohnungsangebotsseitige Parameter	24
Vorausberechnung	25
Wohnungsmarkt 2022	26
Wohnungsmarktentwicklung bis 2037	27
Wohnbauflächenbedarf	29
Methodik und Parameterannahmen	29
Wohnbauflächennachfrage	29
Flächenreserven	29
Vorausberechnung	30
Fazit	33
Quellen	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2022-2037, Varianten 1-3	7
Abbildung 2: Prognostizierter stationärer Pflegebedarf 2022 und 2037, Varianten 1-3	11
Abbildung 3: Prognostizierte Haushaltsentwicklung 2022-2037, Variante 1-3	15
Abbildung 4: Prognostizierter Wohnungsbedarf 2023-2037, Variante 1-3	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht zu den Parameterannahmen der 8. RBV	5
Tabelle 2: Innerstädtische Umzüge nach Haushaltstypen absolut und relativ	21
Tabelle 3: Wohnungsbestand 2022 nach EZH und MFH sowie drei Wohnungsgrößen	25
Tabelle 4: Prognostizierter Wohnbauflächenbedarf 2023-2037, Variante 1-3	30

Hintergrund, Ziel und Aufbau der Analyse

Die Stadt Eilenburg ist Große Kreistadt sowie Mittelzentrum innerhalb des Ballungsraumes Halle-Leipzig und der Metropolregion Mitteldeutschland. Seit dem Zensus 2011 gelang es der Stadt, das Geburtendefizit in Höhe von rund 140 Personen pro Jahr mit einem durchschnittlichen Wanderungsgewinn in ähnlicher Höhe zu kompensieren, sodass die Zahl der Einwohner zum 31.12.2021 wie zum Zensusstichtag bei rund 15.700 Einwohnern lag. Aufgrund der hohen Zuwanderung von Schutzsuchenden aus der Ukraine im ersten Kriegsjahr 2022 stieg die Zahl der Einwohner bis zum 31.12.2022 auf nunmehr 16.031 Personen¹.

Die Stadt liegt im Einzugsbereich von Leipzig und profitiert von der sich seit 2015 abzeichnenden neuen Suburbanisierungswelle, geprägt von hohen Wanderungsgewinnen bei vor allem familienbildenden Haushalten. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von ausreichend Wohnraum zu schaffen, beabsichtigt die Stadt die Fortschreibung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet. Hierfür sind realistische Informationen zum künftigen Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf notwendig, um die künftige Siedlungsflächenentwicklung auf eine breite Entscheidungsgrundlage stellen zu können. Die folgenden Analysen möchten diesem Anspruch gerecht werden und zu den Themenschwerpunkten Demographische Entwicklung, Haushaltsentwicklung sowie Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf detaillierte Informationen bereitstellen. Insbe-

sondere vor dem Hintergrund des anhaltenden Suburbanisierungsdrucks aus Leipzig heraus, dem Fachkräftemangel und der anhaltend hohen Zuwanderung aus dem Ausland gilt es zu überprüfen, inwiefern die zu erwartende Wohnungsnachfrage der Bewohner Eilenburgs quantitativ wie qualitativ im vorhandenen Wohnungsbestand berücksichtigt werden kann.

In methodischer Anlehnung an das IÖR-Prognosesystem² beleuchtet das Gutachten die kommunalspezifische Ausgangssituation in den genannten Bereichen und zeigt gleichzeitig den mittelfristigen Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2037 auf.

Die Gliederung der Analyse folgt der beschriebenen Logik, sodass zuerst die Beschreibung verschiedener Szenarien der Bevölkerungsentwicklung im Fokus der Betrachtungen steht. Darauf aufbauend wird die Zahl der Haushalte differenziert nach Haushaltstypen ermittelt^{3,4}. Die Unterscheidung der Haushaltstypen ist notwendig, da je nach Haushaltstyp verschiedene Wohnwünsche zum Ausdruck kommen. So wird es möglich, die Wohnungsnachfrageentwicklung entlang von Haushaltstypen zu prognostizieren und in einem Marktabgleich dem Wohnungsbestand gegenüberzustellen. Die Generierung der Parameter für die Vorausberechnungen der Haushalte sowie Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfe erfolgt – soweit möglich – auf kommunaler Ebene, was die Qualität der Analysen im Sinne einer realistischen Betrachtung der künftig zu erwartenden Entwicklung erhöht.

¹ Statistisches Landesamt Sachsen 2023a

² Prognosesystem des Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR)

³ Iwanow 2016, S. 193

⁴ Iwanow 2008, S. 16

Bevölkerungsentwicklung

AUF EINEN BLICK

- Laut Statistischem Landesamt Sachsen entwickelt sich die Bevölkerung Eilenburgs von derzeit rund 16.000 Personen in einem Korridor von 15.600 bis 16.200 Personen bis 2037
- Die Zahl der Erwerbsfähigen nimmt weiter ab und die Zahl der Senioren weiter zu; die Zahl der Kinder und Jugendlichen bleibt stabil bzw. nimmt etwas zu
- Die Zuwanderung von Fachkräften aus dem Ausland, Familienzuwanderung aus Leipzig sowie höhere Geburtenraten wirken sich langfristig konsolidierend auf die Zahl der Kinder und Jugendlichen sowie die Zahl der Erwerbsfähigen aus

Methodik und Parameterannahmen

Demographische Parameter wie Geburten und Sterbefälle sowie räumliche Wanderungsbewegungen beeinflussen die Zahl der Personen, welche in Eilenburg leben werden. Die Parameter wiederum werden von sozio-demographischen, -ökonomischen sowie -politischen Einflussfaktoren bestimmt, wobei insbesondere die Generierung der Wanderungsannahmen besondere Aufmerksamkeit verdient. Die Zahl der Geburten und Sterbefälle zeigt im langfristigen Trend relative Konstanz, wohingegen räumliche Wanderungsbewegungen auch in kurzfristigen Zeitabständen eine hohe Varianz aufweisen können und mit Unsicherheiten verbunden sind.

Aus diesem Grund basiert die Darstellung der künftigen Bevölkerungsentwicklung für Eilenburg auf einem Szenarienansatz, bei dem

mehrere unterschiedliche Varianten Berücksichtigung finden. Das methodische Grundgerüst bildet der Kohorten-Komponenten-Ansatz. Dieser Ansatz zur Prognose der Bevölkerung ist ein etabliertes Verfahren, welches auch für amtliche Prognosen des statistischen Landes- und Bundesamtes im Rahmen der koordinierten Bevölkerungsvorausberechnungen verwendet wird. Die Kohorten repräsentieren eine für die jeweilige Raumeinheit spezifische Altersklasseneinteilung, welche für die Komponenten Geburten, Sterbefälle, Zuzüge und Fortzüge Anwendung findet. Ausgehend vom Basisjahr der Prognose werden die Komponenten modellseitig mithilfe der demographischen Grundgleichung altersklassenspezifisch prognostiziert und miteinander verrechnet:

$$Bev_{\text{im Prognosejahr}} = Bev_{\text{im Basisjahr}} + Geb_{\text{bis Prognosejahr}} - Ste_{\text{bis Prognosejahr}} + Zuz_{\text{bis Prognosejahr}} - Fort_{\text{bis Prognosejahr}}$$

Bev = Bevölkerung *Geb* = Geburten *Ste* = Sterbefälle *Zuz* = Zuzüge *Fort* = Fortzüge

Das Statistische Landesamt Sachsen (StaLa Sachsen) hat im Juni 2023 die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen veröffentlicht (8. RBV)¹. Auch diese baut methodisch auf einem Kohorten-Komponenten-Ansatz auf und prognostiziert die Bevölkerungsentwicklung bis 2040 auf Ebene der sächsischen Gemeinden. Mit dieser Datengrundlage liegt eine aktuelle Vorausberechnung der Bevölkerung Eilenburgs vor, sodass die Ergebnisse der Prognose aufbereitet und für die Zwecke dieses Gutachtens genutzt werden.

Ausgangspunkt der Vorausberechnung ist die amtliche Einwohnerzahl zum Stichtag 31.12.2021. Der Prognosezeitraum bis 2040 beträgt 19 Jahre und die Prognoseergebnisse liegen demographisch gegliedert nach 100 Altersklassen und Geschlecht vor. Allerdings ist im Rahmen der Veröffentlichung der Ergebnisse die Detailtiefe der Altersklassendifferenzierung nach Gemeindegrößenklassen gestaffelt. Für die Stadt Eilenburg ist eine Altersgruppierung in 5er-Jahresschritten verfügbar – insgesamt 18 Altersgruppen.

Zudem stellt die 8. RBV die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung in drei Varianten dar. Diese variieren hinsichtlich der Annahmen zum Wanderungsaustausch mit dem Ausland sowie zum Geburtenverhalten. Die Unterschiede beziehen sich dabei auf den zeitlichen Verlauf und die Intensität der Veränderung der einzelnen Parameter. Variante 1 (Obere Variante) weist demnach die höchsten Wanderungsgewinne aus dem Ausland und die höchsten Geburtenraten auf. Variante 3 (Untere Variante) zeigt den geringsten Wanderungsaustausch mit dem Ausland sowie deutlich geringere Geburtenraten. Die

zweite Variante (Mittlere Variante) liegt entsprechend dazwischen. Schutzsuchende aus der Ukraine werden als gesonderter Personenkreis mit eigenen Prognoseparametern berücksichtigt. Somit ist sichergestellt, dass die hohe Zuwanderung aus der Ukraine im ersten Prognosejahr 2022 in den Modellrechnungen seinen Niederschlag findet.

Der Stützzeitraum zur Ableitung der Prognoseparameter konzentriert sich auf die Jahre 2017 bis 2021 sowie auf bereits vorliegende Daten für 2022. Die Gestaltung der Annahmen zur Lebenserwartung und zum Wanderungsaustausch mit dem Bundesgebiet orientiert sich in allen drei Varianten an den Annahmen der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (15. kBV) des Statistischen Bundesamtes. Tabelle 1 zeigt eine Übersicht zu den Parameterannahmen der Komponenten Geburten und Sterbefälle sowie Zu- und Fortzüge. Für eine detailliertere Beschreibung wird auf die Dokumentation der Methodik der 8. RBV verwiesen².

Vorausberechnung

Im Gegensatz zur 8. RBV fokussieren die Analysen in diesem Gutachten auf den Zeitraum 2022 bis 2037. Die Darstellung der Prognoseergebnisse der drei Varianten erfolgt daher aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verständlichkeit in 5-Jahres-Zeiträumen für die Jahre 2022, 2027, 2032 und 2037 sowie nach 6 Altersgruppen, welche nach ihren Interessen, Motiven und Wertvorstellungen tendenziell eine Einheit bilden. Unter den getroffenen Parameterannahmen der 8. RBV wird sich die Bevölkerung von Eilenburg im Variantenvergleich wie folgt entwickeln:

¹ Statistisches Landesamt Sachsen 2023b

² <https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/ergebnisse-8rbv-sachsen.html>

Geburten	• Altersklassenspezifische Geburtenraten auf Basis des Mittelwerts der Jahre 2019, 2020 und 2021 als Ausgangswert für jede Gemeinde • Übertragung der erwarteten Veränderung der TFR auf Ebene von Sachsen auf gemeindespezifische Geburtenraten • Linearer Anstieg der TFR von 2022 bis 2030: - Variante 1: 1,50 Kinder je Frau auf 1,65 Kinder je Frau - Variante 2: 1,45 Kinder je Frau auf 1,55 Kinder je Frau - Variante 3: 1,40 Kinder je Frau auf 1,45 Kinder je Frau • Danach konstante TFR bis 2040 auf dem Niveau von 2030
Sterbefälle	• Altersklassenspezifische Sterberaten auf Basis der Jahre 2019 und 2021 als Ausgangswert für jede Gemeinde • Übertragung der erwarteten Veränderung der Lebenserwartung auf Ebene von Sachsen auf gemeindespezifische Sterberaten - Rascher Anstieg der Lebenserwartung auf Vor-Corona-Niveau (84,0 Jahre Frauen, 78,1 Jahre Männer) bis 2025 - Danach moderater linearer Anstieg der Lebenserwartung auf 85,3 Jahre für Frauen sowie 79,9 Jahre für Männer bis 2040
Zuzüge/Fortzüge	• Räumliche Differenzierung der Zu- und Fortzüge nach Binnenwanderung innerhalb Sachsens sowie Wanderungsaustausch mit dem Bundesgebiet und dem Ausland • Verwendung von Zuzugsquoten und Fortzugsraten • Binnenwanderung innerhalb Sachsens - Berücksichtigung der Binnenwanderungsverflechtungen der Jahre 2017 bis 2021 innerhalb Sachsens zur Abbildung gemeindespezifischer Strukturen und Trends • Wanderungsaustausch mit dem Bundesgebiet - Annahme von sinkenden Wanderungsgewinnen aus dem restlichen Bundesgebiet für Sachsen; 2040 noch 47% der Wanderungsgewinne von 2021 (1500 Personen) • Wanderungsaustausch mit dem Ausland - Rückgang der aktuellen Wanderungsgewinne aus dem Ausland auf das durchschnittliche Niveau der letzten 25 Jahre in Sachsen (7.500 Personen jährlich) - Variante 1: Niveau wird in 2036 erreicht - Variante 2: Niveau wird in 2031 erreicht - Variante 3: Niveau wird in 2026 erreicht

Tabelle 1: Übersicht zu den Parameterannahmen der 8. RBV

Insgesamt

- 2022 lebten in Eilenburg rund 16.000 Personen
- 2037 werden in Eilenburg je nach Variante rund 16.200 Personen (Variante 1), 15.900 Personen (Variante 2) oder 15.600 Personen (Variante 3) leben
- Rückgang der Bevölkerung in Variante 2 und 3 bedingt durch Sterbeüberschüsse bei gleichzeitig zu geringen Wanderungsgewinnen

0- bis unter 15-Jährige (Kinder)

- Höhere Zuwanderung von Frauen im gebärfähigen Alter und höhere Geburtenraten führen in Variante 1 zur Konsolidierung der Zahl der Kinder bei rund 2.200 Personen bis zum Ende des Prognosezeitraums
- Rückgang der Zahl der Kinder unter 15 Jahren auf rund 2.100 Personen (Variante 2) bzw. 1.900 Personen (Variante 3) bis 2037, da die Zahl der potenziellen Mütter im gebärfähigen Alter und die Geburtenraten im Variantenvergleich geringer sind

15- bis unter 25-Jährige (Jugendliche)

- Zunahme der Zahl der Jugendlichen von rund 1.400 Personen in 2022 auf ein Niveau von rund 1.600 bis 1.700 Personen in 2037 in allen drei Varianten

- Wanderungsgewinne aus Leipzig sowie das Hineinwachsen von stärker besetzten Kohorten der heute unter 15-Jährigen stabilisieren die Zahl der Jugendlichen

25- bis unter 45-Jährige (Jüng. Erwerbsfähige)

- Rückgang der jüngeren Erwerbsfähigen in allen Varianten von rund 3.600 Personen in 2022 auf 3.200 bis 3.300 Personen in 2037; höhere Auslandszuzüge in Variante 1 dämpfen den Rückgang der jüngeren Erwerbsfähigen auf 3.300 Personen in 2037
- Geburtenknick nach der Wende macht sich in durchweg geringer besetzten Altersklassen bei den heute unter 30-Jährigen bemerkbar; geringer besetzte Altersklassen können das Hinauswachsen der über 30-Jährigen in die Gruppe der älteren Erwerbsfähigen zahlenmäßig nicht kompensieren

45- bis unter 65-Jährige (Ältere Erwerbsfähige)

- Rückgang der älteren Erwerbsfähigen in allen Varianten von rund 4.300 Personen in 2022 auf 4.000 bis 4.100 Personen in 2037; höhere Auslandszuzüge in Variante 1 und 2 dämpfen den Rückgang der älteren Erwerbsfähigen auf 4.100 Personen in 2037
- Durchweg geringer besetzte Kohorten wachsen in die derzeit am stärksten besetzte Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen hinein („Babyboomer Generation“) und führen zu einem Rückgang der Zahl der älteren Erwerbsfähigen



Abbildung 1: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2022-2037, Varianten 1-3

65- bis unter 80-Jährige (Jüngere Senioren)

- Ausgehend von 2.800 Personen in 2022 weitere Zunahme der jüngeren Senioren unter 80 Jahren auf rund 3.400 Personen bis 2032 in allen Varianten; anschließender Rückgang der jüngeren Senioren auf rund 3.200 Personen bis 2037
- Am stärksten besetzte Altersgruppe der heute 45- bis unter 65-Jährigen („Babyboomer Generation“) wächst in die Kohorten der jüngeren Senioren hinein (Demographischer Wandel) und verlässt diese bereits wieder in Richtung der Hochbetagten bis Ende des Prognosezeitraumes

80 Jahre und älter (Hochbetagte)

- Ausgehend von 1.700 Hochbetagten in 2022 zunächst Rückgang auf 1.500 Personen bis 2027 in allen Varianten; anschließender Anstieg der Hochbetagten auf 1.700 Personen bis 2037
- Hohe Sterbewahrscheinlichkeit sowie die geringer besetzten Kohorten der unmittelbaren Nachkriegsgeneration führen bis Anfang der 2030er Jahre zu einem Rückgang der Hochbetagten; anschließend erreichen die stark besetzten Altersklassen der Baby-Boomer Generation das 80. Lebensjahr zu erreichen

Haushaltsentwicklung

AUF EINEN BLICK

- *Stabile Entwicklung der Zahl der Haushalte im Prognoszeitraum von 8.100 Haushalten in 2022 zu 8.200 Haushalten (Variante 1), 8.100 Haushalten (Variante 2) bzw. 8.000 Haushalten (Variante 3) in 2037*
- *Zunahme der Seniorenhaushalte in allen Varianten bei gleichzeitigem Rückgang von kleinen Haushalten im mittleren Alter*
- *Kurz- bis mittelfristig weitere Zunahme der Ø Haushaltsgröße in allen Varianten zu erwarten*

Methodik und Parameterannahmen

Am Wohnungsmarkt treten Haushalte als Wohnungsnachfrager in Erscheinung und nicht, mit Ausnahme der 1-Personen-Haushalte, einzelne Personen. In Anlehnung an das IÖR-Prognosesystem erfolgt daher die Umrechnung der prognostizierten Einwohnerzahl in Haushalte^{1 2 3}. Die Methodik des Prognosesystems differenziert und prognostiziert nach verschiedenen Haushaltstypen auf Basis eines Familienzykluskonzepts, bei dem am Anfang jüngere 1-2-Personen-Haushalte unter 25 Jahren stehen. Diese können entweder eine Familie gründen und damit zum Haushaltstyp mit 3 oder mehr Personen wechseln oder bei den 1-2-Personen-Haushalten bleiben. Dem Alter des Haupteinkommensbeziehers entsprechend durchleben die kleineren Haushalte den Haushaltstyp des mittleren Alters zwischen 25 und 65 Jahren sowie, ab 65 Jahren, den Haushaltstyp der älteren 1-2-Personen-Haushalte. 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 unterschiedliche Wohnwünsche ausbilden und jeweils andere Formen des Wohnens am Wohnungsmarkt nachfragen. Bei der Prognose des Wohnungsbedarfs können somit realistischere Aussagen über den künftigen Bedarf an Wohnraum innerhalb verschiedener Wohnungsteilmärkte gemacht werden.

Die ausführlichen Parameterannahmen für die Haushaltsprognosen finden sich in der Excel-tabelle „Haushalte_Parameterannahmen“.

Vorbereitende Schritte

Um die Ergebnisse der Bevölkerungsprognosen für die Haushaltsprognosen vorzubereiten, sind mehrere Schritte notwendig. Die Differenzierung nach 18 Altersgruppen wird für die drei Varianten aus der 8. RBV übernommen. Die Haushaltsprognose stellt, wie die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung, auf die Jahre 2022, 2027, 2032 sowie 2037 ab.

¹ Iwanow, Gutting, Stutzriemer 2015, S. 55 ff.

² Iwanow, Müller, Gutting 2015, S. 321. ff.

³ Iwanow, Gutting 2017

Nebenwohner

Nebenwohner treten als zusätzliche wohnungsnachfragende Personen in Erscheinung, sind jedoch in den Ergebnissen der 8. RBV nicht mit berücksichtigt. Daher erfolgt eine Schätzung der Nebenwohner über altersgruppenspezifische Nebenwohnerquoten für jede der 18 Altersgruppen, um diese anschließend auf die prognostizierten Einwohnerzahlen in der jeweiligen Altersgruppe addieren zu können. Die Ermittlung der Quoten geschieht auf Basis der Einwohnermeldestatistik, indem für die Jahre 2020 bis 2022 die durchschnittliche Zahl der Nebenwohner auf die durchschnittliche Zahl der Hauptwohner bezogen wird. So müssen bspw. in der Altersgruppe der 20- bis 24-Jährigen, bezogen auf die Hauptwohner, rund 4% Nebenwohner hinzuaddiert werden – was nicht überrascht, da ein großer Teil dieses Personenkreises zwar in einer anderen Stadt studieren kann aber oftmals gleichzeitig einen Zweitwohnsitz in der elterlichen Wohnung führt. Die Nebenwohnerquoten für alle 18 Altersgruppen werden im Prognosezeitraum bis 2037 konstant gehalten und gelten für alle drei Varianten gleichermaßen.

Personen in Anstaltsunterkünften

Weiterhin beziehen sich die Haushalts- und Wohnungsbedarfsberechnungen auf die am Wohnungsmarkt tatsächlich nachfragenden Einwohner – sogenannte Personen in Privathaushalten. Personen in Anstaltsunterkünften⁴, welche aus gesundheitlichen oder rechtlichen Gründen nicht in der Lage sind, eine am Wohnungsmarkt angebotene Wohnung zu beziehen, müssen daher im Vorfeld geschätzt und von der

prognostizierten Einwohnerzahl (inkl. Nebenwohner) abgezogen werden. Da es in Eilenburg keine Justizvollzugsanstalt o.ä. gibt, liegt der Fokus auf der Schätzung der Personen, welche auf dauerhafte stationäre Pflege in Pflegeheimen angewiesen sind. Hierfür findet die amtliche Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes Verwendung⁵. Am aktuellen Rand 2019/2021 sind Daten zur Zahl der stationär Pflegebedürftigen in Deutschland nach 18 Altersgruppen verfügbar. Diese Zahlen werden auf die amtliche Bevölkerungszahl Deutschlands in den beiden Jahren in gleicher Altersgruppendifferenzierung bezogen, um durchschnittliche prozentuale sowie altersgruppenspezifische Pflegequoten zu ermitteln. Ein Vergleich der nationalen Pflegequoten für 2011 mit den für Eilenburg spezifischen Pflegequoten zum Zensusstichtag 2011 zeigt jedoch, dass es erhebliche Abweichungen gibt. Daher werden die nationalen Pflegequoten 2019/2021 auf Basis der Abweichung zum Zensusstichtag an die lokale Situation von Eilenburg angepasst.

Erwartungsgemäß steigen die Pflegequoten mit zunehmendem Alter an, sodass sich bspw. aktuell ein Viertel des Personenkreises der über 85-Jährigen in stationärer Pflege befindet⁶. Im Prognosezeitraum werden die Pflegequoten für alle Varianten auf konstantem Niveau belassen.

Abbildung 2 zeigt die geschätzte Anzahl stationär Pflegebedürftiger für die Jahre 2022 und 2037 im Vergleich mit der für Eilenburg zum Zensusstichtag 2011 erfassten Bevölkerung in Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünften. Demnach nahm die Zahl stationär Pflegebedürftiger seit dem Zensus um weitere 60 Personen auf aktuell rund 390 Personen zu. Bis

4 z.B. Pflegeheime oder Justizvollzugsanstalten

5 DESTATIS 2023

6 Siehe Exceltabelle "Haushalte_Parameterannahmen"

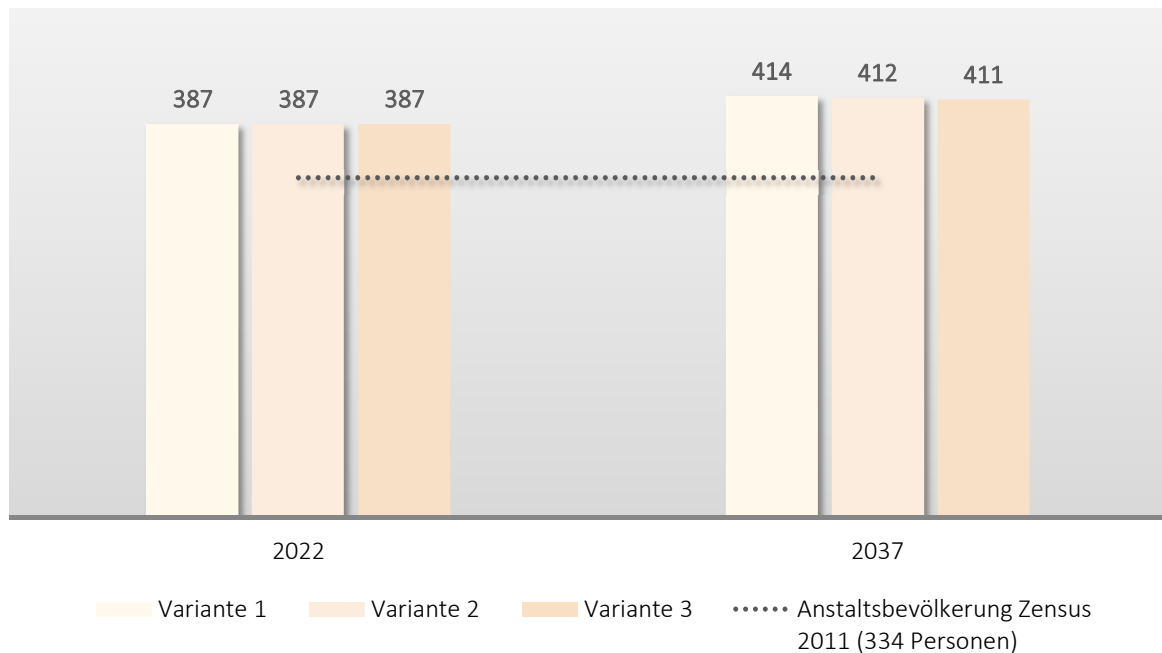


Abbildung 2: Prognostizierter stationärer Pflegebedarf 2022 und 2037, Varianten 1-3

zum Jahr 2037 steigt der Bedarf an stationären Pflegeplätzen, unabhängig von der Variante, auf über 400 Betten.

Prognoseverfahren

Die Addition der Nebenwohner auf die prognostizierte Bevölkerungszahl sowie die Subtraktion der geschätzten Zahl an Personen mit stationärem Pflegebedarf liefert die Zahl der Personen in Privathaushalten inklusive der Nebenwohner. Diese zentrale Größe, differenziert nach 18 Altersgruppen, bildet das grundsätzliche Mengengerüst für die Prognose der wohnungs-nachfragenden Privathaushalte im Rahmen der drei Varianten. Es findet ein dreistufiges Verfahren Anwendung:

I Prognose der Gesamthaushaltszahl

Die vorliegende Berechnung erfolgt unter Nutzung von altersgruppenspezifischen Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten und entspricht somit einem Haushaltsvorstandsquotenverfahren⁷. Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten geben an, wie wahrscheinlich es ist, dass eine Person einer bestimmten Altersgruppe die Haupteinkommensperson eines Haushalts ist.

Als Beispiel kann die Altersgruppe der 30- bis unter 35-Jährigen dienen. Ausgangspunkt ist die Annahme, dass diese Altersgruppe mit 100 Personen in Privathaushalten besetzt ist. Meist liegt deren Haushaltsbildungswahrscheinlichkeit bei ca. 0,5, d.h. durchschnittlich 50% der Personen dieser Altersklasse sind Hauptein-

⁷ Just 2013, S. 55

kommenspersonen eines eigenen Haushalts. Multipliziert mit der Zahl der Personen in Privathaushalten ergibt sich eine Haushaltszahl von 50. Mit zunehmendem Alter neigen die Bildungswahrscheinlichkeiten gegen 1, da der Anteil von 1-Personen-Haushalten im Alter stark zunimmt. Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten stellen somit in gewisser Weise „umgekehrte“ durchschnittliche Haushaltsgrößen für jede Altersgruppe dar. Sind die Haushaltszahlen für alle Altersgruppen berechnet, kann mittels einfacher Summenbildung über alle Altersgruppen die Gesamtzahl an Privathaushalten ermittelt werden.

Der Vorteil einer altersgruppenspezifischen Berechnung der Haushaltszahl liegt vor allem in der Möglichkeit, demographische Effekte auf die Haushaltsbildung berücksichtigen zu können. Nimmt bspw. die Altersklassenbesetzung älterer Kohorten im Zuge des demographischen Wandels zu, steigt auch der Anteil kleinerer Haushalte. Die Gesamtzahl der Haushalte reagiert somit dynamisch auf die Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung.

Die für die Haushaltsprognose verwendeten Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten werden auf Basis einer altersgruppenpezifischen Mikrozensus-Sonderauswertung des Statistischen Landesamtes Sachsen für die Jahre 2012 bis 2021 abgeleitet. Die Daten beinhalten, nach Gemeindegrößenklassen differenziert, sowohl die Bevölkerung in Privathaushalten nach 18 Altersgruppen, als auch die Zahl der Privathaushalte in gleicher Altersgruppendifferenzierung. Die Bildungswahrscheinlichkeiten werden berechnet, indem die Zahl der Privathaushalte durch die Zahl der Personen in Privathaushalten dividiert wird.

Für die Stadt Eilenburg findet die Gemeindegrößenklasse 20.000 bis unter 50.000 Einwohner Anwendung, da sich in Testrechnungen gezeigt hat, dass die ermittelten Bildungswahrscheinlichkeiten für Gemeindegrößenklassen unter 20.000 Einwohnern zu unrealistischen Ergebnissen führen⁸.

Sowohl die durchschnittlichen Haushaltsgrößen der einzelnen Gemeindegrößenklassen, als auch deren altersgruppenspezifischen Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten wiesen in den letzten zehn Jahren eine relativ konstante Entwicklung auf. Daher werden die für Eilenburg verwendeten Bildungswahrscheinlichkeiten durch Mittelwertbildung auf Basis des Stützzeitraumes 2016 bis 2021 berechnet und im Prognosezeitraum auf gleichem Niveau belassen⁹. Die so ermittelten Werte für die Prognosejahre 2022, 2027, 2032 und 2037 finden für alle drei Varianten gleichermaßen Anwendung.

II Differenzierung nach Haushaltsgröße

Der zweite Schritt besteht in der Differenzierung der Gesamtzahl der Privathaushalte in 1-2-Personen-Haushalte sowie 3- und mehr Personen-Haushalte. Hier findet eine Regressionsgleichungsanwendung, welche in Abhängigkeit der durchschnittlichen Haushaltsgröße den prozentualen Anteil an 1-2-Personen-Haushalten an allen Privathaushalten ermittelt. Die Regression zwischen diesen beiden Parametern ist sehr stark und erklärt mit einem Bestimmtheitsmaß von 0,89 die zu beobachtende Streuung der Daten sehr gut. Die Gleichung liefert eine lineare Gerade mit negativem Anstieg – d.h. je kleiner die durchschnittliche Haushaltsgröße ist, desto

⁸ Die Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten sind zu "ländlich". Die resultierende Haushaltszahl ist zu niedrig, die entsprechende durchschnittliche Haushaltsgröße zu hoch

⁹ Siehe Exceltabelle "Haushalte_Parameterannahmen"

größer ist der prozentuale Anteil der 1-2-Personenhaushalte an allen Privathaushalten. Für Eilenburg wird die Gleichung auf Basis des Zensus 2011 und den Daten sämtlicher sächsischer Gemeinden ermittelt:

$$h_{1-2} = 1,4632 - 0,3546 * h_d$$

h_{1-2} = % Anteil 1-2-Personen-Haushalte an allen Privathaushalten

h_d = Ø Haushaltsgröße

Die Gesamtzahl der Privathaushalte ist aus dem ersten Schritt bekannt, sodass Mithilfe der Bevölkerung in Privathaushalten die durchschnittliche Haushaltsgröße für jedes Prognosejahr ermittelt werden kann. Durch Einsetzen in die Regressionsgleichung wird schließlich die Berechnung des Anteils der 1-2-Personen-Haushalte an allen Privathaushalten möglich. Die Subtraktion der 1-2-Personen-Haushalte von allen Privathaushalten liefert die Zahl der 3- oder mehr Personen-Haushalte.

III Differenzierung nach Alter

Der dritte Schritt besteht in der Differenzierung nach dem Alter der Haupteinkommensperson innerhalb der 1-2-Personen-Haushalte: „Haushalte unter 25 Jahren“, „Haushalte von 25 bis unter 65 Jahren“ sowie „Haushalte ab 65 Jahren“. Die Unterscheidung basiert auf Daten einer Sonderauswertung des Zensus 2011 zur Wohnsituation der Haushaltstypen in Eilenburg, welche beim Sta-

tistischen Landesamt Sachsen speziell für dieses Gutachten angefordert wurde. Aus diesen Daten kann bspw. der prozentuale Anteil der 1-2-Personen-Haushalte zwischen 25 und unter 65 Jahren an der Gesamtzahl der 1-2-Personen-Haushalte zum Zensusstichtag abgeleitet werden. Die Dynamisierung dieses Anteils erfolgt über die Bevölkerung in Privathaushalten, indem für jedes der vier Prognosejahre ein Faktor aus prozentualem Anteil der Bevölkerung zwischen 25 und unter 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung im jeweiligen Prognosejahr im Zähler und dem prozentualen Anteil der gleichen Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung zum Zensusstichtag 2011 im Nenner gebildet wird. Durch die Multiplikation der vier Faktoren mit dem prozentualen Anteil der 1-2-Personen-Haushalte im mittleren Alter zum Zensusstichtag wird der Anteil im jeweiligen Prognosejahr bestimmt.

Bspw. nimmt der prozentuale Anteil der Personen zwischen 25 und unter 65 Jahren an der Gesamtbevölkerung aufgrund der Alterung der Bevölkerung weiter ab, sodass die Faktoren schrumpfen. Entsprechend sinkt auch der prozentuale Anteil der 1-2-Personen-Haushalte zwischen 25 und unter 65 Jahren, wenn die Faktoren mit dem Haushaltsanteil zum Zensusstichtag multipliziert werden.

Die rechnerische Ableitung der jüngeren 1-2-Personen-Haushalte unter 25 Jahren sowie der älteren 1-2-Personen-Haushalte über 65 Jahren erfolgt analog. Alle Faktoren und die Entwicklung der prozentualen Anteile der drei Haushaltstypen an der Gesamtzahl der 1-2-Personen-Haushalte sind in der Exceltabelle „Haushalte_Parameterannahmen“ zu finden.

Vorausberechnung

Entsprechend der getroffenen Parameterannahmen wird sich die Haushalts(HH)entwicklung wie folgt darstellen (Abbildung 3):

Insgesamt

- Ausgehend von 8.100 Haushalten in 2022 zeigt sich ein Entwicklungskorridor von 8.200 (Variante 1) bis 8.000 Haushalten (Variante 3) bis 2037
- Höhere Auslandszuwanderung in Variante 1 und 2 führt zu insgesamt stabileren Haushaltszahlen; gleichzeitig dämpfen leicht steigende durchschnittliche Haushaltsgrößen den Anstieg der Haushalte in beiden Varianten¹⁰

Jüngere 1-2-Personen-HH (< 25 Jahre)

- Zahl der jüngeren 1-2-Personen-Haushalte verbleibt im Prognosezeitraum mit einem Schwankungsbereich von 300 bis 400 Haushalten in allen drei Varianten auf ungefähr konstantem Niveau
- Hineinwachsen von stärker besetzten Kohorten der heute unter 15-Jährigen stabilisiert die Zahl der haushaltsrelevanten 15- bis unter 25-Jährigen womit es vor allem ab 2032 vermehrt zu Haushaltsneugründungen kommt

1-2-Personen-HH mittl. Alters (25-< 65 Jahre)

- Rückgang der kleineren Haushalte mittleren Alters von 3.300 in 2022 auf 3.000 in 2037 in allen drei Varianten

- Höhere Zuwanderung aus dem Ausland dämpft den Rückgang der Zahl der Haushalte vor allem in Variante 1
- Niedrigere durchschnittliche Haushaltsgrößen dämpfen Rückgang der Zahl der Haushalte vor allem in Variante 3
- Kohorteneffekte für Rückgang verantwortlich: Altersgruppenbesetzung der jüngeren und älteren Erwerbsfähigen lässt im Prognosezeitraum nach (Demographischer Wandel)

Ältere 1-2-Personen-HH (>=65 Jahre)

- Zunehmende Zahl an Seniorenhaushalten in allen drei Szenarien: Anstieg von 2.600 Haushalten in 2022 auf 2.800 Haushalte in 2037
- Zunehmend stärker besetzte Altersgruppen der über 65-Jährigen für den Anstieg ausschlaggebend

Haushalte mit 3 oder mehr Personen

- Ausgehend von 1.900 Haushalten in 2022 zeigt sich ein Entwicklungskorridor von 2.000 (Variante 1) bis 1.900 Haushalten (Variante 3) bis 2037
- Höhere Geburtenraten sowie in der Folge höhere durchschnittliche Haushaltsgrößen führen zu einer Zunahme der Familienhaushalte in Variante 1

¹⁰ Variante 1: 1,89 (Zensus 2011), 1,95 (2022), 1,97 (2027), 1,98 (2032), 1,96 (2037), inkl. Nebenwohnerhaushalte
Variante 2: 1,89 (Zensus 2011), 1,95 (2022), 1,97 (2027), 1,97 (2032), 1,95 (2037), inkl. Nebenwohnerhaushalte
Variante 3: 1,89 (Zensus 2011), 1,95 (2022), 1,96 (2027), 1,96 (2032), 1,93 (2037), inkl. Nebenwohnerhaushalte



Abbildung 3: Prognostizierte Haushaltsentwicklung 2022-2037, Variante 1-3

Wohnungsmarktentwicklung

AUF EINEN BLICK

- *Wohnungsbedarf 2023-2037: Var. 1: 201 (142 EZH/59 MFH), Var. 2: 162 (104 EZH/58 MFH), Var. 3: 116 (61 EZH/55 MFH)*
- *Aktuell rund 14% Wohnungsleerstand (2022), vorwiegend im MFH-Bestand*
- *EZH-Wohnungsbedarf entsteht vorwiegend durch Nachfrage nach Wohneigentum von 1-2-Personen-Haushalten mittleren Alters und Familienhaushalten*
- *MFH-Wohnungsbedarf entsteht vorwiegend durch Nachfrage nach kleineren (Miet)Wohnungen von jüngeren und älteren 1-2-Personen-Haushalten*

Methodik

Die Analyse des zu erwartenden Wohnungsbedarfs baut auf der prognostizierten Haushaltsentwicklung und -struktur auf. Auf Grundlage der beim Statistischen Landesamt beauftragten Sonderauswertung zur Wohnsituation der vier Haushaltstypen zum Zensusstichtag 2011 erfolgt die Simulation des künftigen Wohnungsmarktgeschehens im Rahmen eines Marktmodells mit nachfrage- und angebotsseitigen Einflussfaktoren. Alle Parameter und deren Annahmen finden sich in der Exceltabelle „Wohnungsmarkt_Parameterannahmen“.

Auf Grundlage einer beim Statistischen Landesamt Sachsen beauftragten Zensussonderauswertung zur Differenzierung der Wohnsituation der Haushalte haben die gebildeten Haushaltstypen im Prognosezeitraum zunächst die Wahl, ob diese ihre Wohnwünsche innerhalb der Wohnrechtsform Eigentum oder Miete verwirklichen. Anschließend erfolgt die Aufteilung der Haushalte innerhalb dieser beiden Segmente nach dem Gebäudetyp EZH oder MFH, um wiederum innerhalb dieser jetzt vier Wohnungsteilmärkte zwischen drei Wohnungsgrößen wählen zu können.

Wohnungsnachfrage

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

- Wohnrechtsform: Eigentum und Miete
- Gebäudetyp: Ein- und Zweifamilienhaus (EZH) und Mehrfamilienhaus (MFH)
- Wohnungsgröße: 1 bis 2 Räume, 3 Räume sowie 4 und mehr Räume

Das Prognosemodell berücksichtigt Wohnungsnachfragedynamiken auf unterschiedliche Art und Weise. Zum einen basieren diese auf dem spezifischen Nachfrageverhalten der Haushaltstypen selbst. Wechseln Haushalte bspw. von einem Zwei-Personen-Haushalt zu einem Familienhaushalt mit Kind, ergibt sich eine andere Wohnsituation. Das gleiche gilt, wenn Zwei-Personenhaushalte mittleren Alters in die älteren Zwei-Personen-Haushalte wechseln und sich nach kleinerem altersgerechten Miet-Wohnraum

umsehen. Somit entwickelt sich eine Wohnungsnachfragedynamik in den Teilmärkten auf Basis der Zunahme oder der Abnahme der vier Haushaltstypen.

Zum anderen kann sich die Wohnpräferenz innerhalb des jeweiligen Haushaltstyps im Laufe der Zeit ändern. Um dies im Modell zu berücksichtigen, werden auf Grundlage der Auswertung innerstädtischer Umzüge in 2021 und 2022 Umzugswahrscheinlichkeiten zwischen Eigentum und Miete für alle vier Haushaltstypen gebildet. Diese Daten basieren auf einem Auszug aus dem Einwohnermelderegister mit Herkunfts- und Zieladresse sowie Alter und Geschlecht der umziehenden Personen, was Rückschlüsse auf die Art des Wechsels zulässt. Hierzu sind umfangreiche Analysen notwendig, welche aus den umziehenden Personen Haushaltstypen bilden und den Umzügen die entsprechende Wohnrechtsform zuordnen. Die kommunale Datengrundlage stellt zwar auf EZH und MFH ab. Jedoch macht ein Blick in die Zensussonderauswertung zur Wohnsituation der Haushaltstypen deutlich, dass Wohnen in EZH durchschnittlich zu 86% mit Wohnen im Eigentum sowie Wohnen in MFH durchschnittlich zu 93% mit einer Wohnsituation zur Miete in Verbindung steht. Insofern lässt sich eine Gleichsetzung für Analysezwecke rechtfertigen, um die aus den innerstädtischen Umzügen abgeleiteten Umzugswahrscheinlichkeiten auf die Teilmärkte Eigentum und Miete anwenden zu können¹.

Mit der Modellierung der Wohnungsnachfragedynamik zwischen Eigentum und Miete innerhalb eines Haushaltstyps lassen sich auch

spezifischere Wohnwünsche darstellen. Das ist notwendig, da die Wohnsituation zu einem bestimmten Zeitpunkt, wie bspw. dem Zensusstichtag, nicht immer den tatsächlichen Wohnwünschen der Haushalte entsprechen muss. So beziehen Seniorenhaushalte beim Wechsel von Eigentum nach Miete meist eine kleinere Mietwohnung, wohingegen die aus der Zensusauswertung abgeleiteten Parameter für diese umziehenden Haushalte im Sinne der Wohnsituation aller Seniorenhaushalte tendenziell eine größere Mietwohnung vorsehen würden. Dies wird als Remanenzeffekt bezeichnet, denn ein Großteil der Haushalte verbleibt auch im Alter im eigenen Haus oder der großen Mietwohnung – sie verhalten sich trotz Haushaltsverkleinerung remanent. Mithilfe der Umzugswahrscheinlichkeiten zwischen Eigentum und Miete können solche speziellen Nachfragergruppen innerhalb eines Haushaltstyps identifiziert werden, um eine von der Zensussonderauswertung abweichende Wohnungsgrößennachfrage zu modellieren.

Diese detaillierte Betrachtung und Dynamisierung einzelner Wohnungsmarktsegmente stellt den Kern des Rechenmodells dar. Es trägt dazu bei, kommunalspezifische Wohnungsbedarfe realistischer zu ermitteln. Ein Zahlenbeispiel zum Verständnis des dynamischen Ansatzes: Zu einem bestimmten Zeitpunkt ergeben sich 1.000 wohnungsnachfragende Haushalte eines bestimmten Haushaltstyps, welche in 1.000 Wohnungen leben. Fünf Jahre später liegen die Haushaltszahlen immer noch konstant bei 1.000 Haushalten. Bei einem

¹ Siehe Exceltabelle "Wohnungsmarkt_Parameterannahmen" und Tabelle 2

einfachen Vergleich von Angebot und Nachfrage würde sich kein Wohnungsbedarf ergeben. Werden die Haushalte jedoch zu je 500 Haushalten auf Miete und Eigentum aufgeteilt, kann sich fünf Jahre später ein ganz anderes Bild ergeben. Wechseln 100 Haushalte zu Eigentum, wohnen nun 600 in Eigentum und 400 zur Miete. Vorausgesetzt, es existieren keine Leerstände, ist ein Wohnungsbedarf im Teilmarkt Eigentum entstanden, ohne, dass sich die Haushaltszahl insgesamt erhöht hätte. Hinzu kommt die eingangs erwähnte Dynamik aufgrund der Zu- oder Abnahme der Zahl bestimmter Haushaltstypen, da jeder Haushaltstyp eine eigene spezifische Wohnsituation aufweist. Nimmt bspw. die Zahl der Familienhaushalte mit vorwiegendem Fokus auf Eigentum ab, während gleichzeitig die Zahl älterer Haushalte mit dominanter Wohnform zur Miete wächst, entsteht ein Wohnungsbedarf nach Mietwohnungen (und Leerstand im Eigentum) – ohne dass sich die Zahl der Haushalte insgesamt geändert hat.

Wohnungsangebot und Marktmodell

Neben der Betrachtung der zukünftigen Wohnungsnachfrageentwicklung steht auch die Wohnungsangebotsentwicklung im Fokus der Analysen. Der Differenzierung des Wohnungsangebotes nach EZH- und MFH-Wohnungen im Basisjahr 2022 liegt die Wohnungsbestandsstatistik des Statistischen Landesamtes zugrunde. Die Aufteilung nach Wohnungsgröße innerhalb dieser beiden Teilmärkte erfolgt auf Grundlage einer weiteren beim Statistischen Landesamt beauftragten Zensussonderauswertung zum

Wohnungsbestand von Eilenburg. Diese Daten differenzieren den Wohnungsbestand zum Zensusstichtag 2011 nach 1- bis 2-Raum-Wohnungen, 3-Raum-Wohnungen sowie Wohnungen mit 4 oder mehr Räumen innerhalb von EZH und MFH. Aus dieser Unterscheidung lassen sich prozentuale Aufteilungsquoten gewinnen, welche auf den EZH- und MFH-Wohnungsbestand im Basisjahr 2022 übertragen werden können. Somit basieren die Wohnungsbedarfsanalysen und deren Ergebnisdarstellungen letztlich auf sechs Teilmärkten – EZH und MFH mit jeweils drei Wohnungsgrößen.

Im Rahmen eines Marktmodells erfolgt anschließend für die Prognosehorizonte 2022, 2027, 2032 und 2037 in jedem der sechs Teilmärkte die Gegenüberstellung von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot (=Marktabgleich). Sind die Wohnungsbestände in den betrachteten Wohnungsteilmärkten nicht ausreichend, um die Wohnungsnachfrage zu decken, entsteht ein Nachfrageüberhang. Dieser fließt bis zum nächsten Prognosehorizont als Baufertigstellungen in die Wohnungsangebotsberechnungen mit ein. Wohnungsabgänge werden über prozentuale Wohnungsabgangsquoten berücksichtigt und vermindern das verfügbare Wohnungsangebot. Die statistische Grundlage hierfür bildet die Eilenburger Wohnungsabgangsstatistik des Statistischen Landesamtes für die Jahre 2011 bis 2022.

Schließlich kann über den periodischen Abgleich des fortgeschriebenen Wohnungsbestandes mit der dynamisierten Wohnungsnachfrage der Wohnungsbedarf bis

2037 ermittelt werden. Die Fluktuationsreserve als Parameter des Wohnungsmarktmodells ist Bestandteil der Berechnungen und wird als nicht nutzbarer Teil des Wohnungsangebotes beim Marktabgleich abgezogen. Sie lässt sich über den Zensus 2011 errechnen, indem die Zahl der bewohnten Wohnungen mit der Zahl der Privathaushalte verglichen wird. Dabei liegt die Zahl der bewohnten Wohnungen regelmäßig über derjenigen der Privathaushalte. Diese Differenz wird statistisch als Wohnung „ohne aktuell geführten Haushalt“ erfasst und bezeichnet Wohnraum, welcher zum Zensusstichtag zwar leer stand, aufgrund eines Umzuges oder von Sanierung aber nicht verfügbar war. Somit bildet dieses Delta, prozentual auf die Zahl der Privathaushalte bezogen, einen guten lokalen Schätzer für die Fluktuationsreserve.

Parameterannahmen

Im Folgenden sollen die beschriebenen nachfrage- und angebotsseitigen Parameter und deren Parametrisierung im Detail vorgestellt werden:

Wohnungsnachfrageseitige Parameter

Wohnungsnachfragestruktur

Die Aufteilung der vier Haushaltstypen auf die Wohnungsteilmärkte der Wohnrechtsform, des Gebäudetyps und der Wohnungsgröße im Basisjahr 2022 erfolgt Mithilfe von prozentualen Quoten, welche auf Grundlage der Absolutwerte der Sonderauswertung des Zensus 2011 zur Wohnsituation der Haushalte gebildet werden. Dynamische Wohnungsnachfrageentwicklungen werden auf Ebene der Wohnrechtsform

berücksichtigt, indem für jeden der vier Haushaltstypen ein Wechsel zwischen Eigentum und Miete möglich ist. Die Umsetzung im Modell erfolgt über prozentuale Umzugswahrscheinlichkeiten, welche auf Grundlage von Analysen der innerstädtischen Umzüge 2021/2022 gebildet werden. Im Ergebnis verändern sich die haushaltstypspezifischen Eigentumsquoten im Prognosezeitraum. Auch für das Basisjahr 2022 wird, ausgehend vom Zensus 2011, mithilfe der Umzugswahrscheinlichkeiten eine Schätzung der Eigentumsquoten vorgenommen.

Die kleinteilige Ausdifferenzierung der Teilmärkte lässt aus Gründen der Datenverfügbarkeit meist nur eine Modellierung des Wechsels zwischen Eigentum und Miete zu. Bspw. ist es kaum möglich, frei verfügbare Daten zu Wechseln zwischen größeren EZH-Wohnungen im Eigentum zu kleineren MFH-Mietwohnungen zu erhalten. Daher werden die Quoten für die zweite und dritte Differenzierungsebene der Wohnungsnachfrage (Gebäudetyp und Wohnungsgröße) im Prognosezeitraum konstant gehalten. Dies ist vertretbar, da bestimmte Wohnungsgrößen in bestimmten Gebäudetypen mit großer Wahrscheinlichkeit auch in Zukunft von typischen Haushalten nachgefragt werden. Kleine, jüngere Haushalte werden auch langfristig eher eine kleine MFH-Wohnung beziehen – Familienhaushalte eher große Wohnungen, unabhängig davon, ob diese in EZH oder MFH vorzufinden sind.

Alle Aufteilungsquoten finden sich in der Exceltabelle „Wohnungsmarkt_Parameterannahmen“. Die Dynamisierung der Eigentümerquoten im Prognosezeitraum lässt sich dort ebenfalls ablesen.

Umzugswahrscheinlichkeiten

Zur Ableitung der Umzugswahrscheinlichkeiten werden die für 2021/2022 gemittelten Absolutwerte der innerstädtischen Umzüge zwischen Eigentum und Miete (Tabelle 2) haushaltstypspezifisch auf die Zahl der Haushalte im Vorjahr bezogen. Hierfür erfolgt für die Stichtage 31.12.2020 und 31.12.2021 eine separate Haushaltsprognose nach obiger Methode. Die Haushaltszahlen für die vier Haushaltstypen werden anschließend für beide Jahre gemittelt,

um diese mithilfe der Zensus-Eigentümerquoten in Eigentum oder zur Miete wohnende Haushalte aufzuteilen. Nun wird es möglich, die gemittelten umgezogenen Haushalte zwischen Eigentum und Miete für jeden Haushaltstyp durch die Zahl der Haushalte im jeweiligen Teilmarkt Eigentum oder Miete zu dividieren.

Beispielsweise wanderten 2021/2022 jährlich im Schnitt 16 größere Familienhaushalte von Miete zu Eigentum (Tabelle 2). Die Schätzung der Zahl der für 2020/2021 zur

Haushaltstyp	Umzüge absolut Mittelwert 2021/2022	Umzüge relativ Mittelwert 2021/2022
Jüngere 1-2-Personenhaushalte		
Eigentum zu Miete	0	0 %
Miete zu Eigentum	0	0 %
1-2-Personenhaushalte mittleren Alters		
Eigentum zu Miete	2	0,2%
Miete zu Eigentum	5	0,2%
Ältere 1-2-Personenhaushalte		
Eigentum zu Miete	7	1,1%
Miete zu Eigentum	3	0,1%
Haushalte mit 3 oder mehr Personen		
Eigentum zu Miete	1	0,1%
Miete zu Eigentum	16	1,6%

Tabelle 2: Innerstädtische Umzüge nach Haushaltstypen absolut und relativ

Miete wohnenden Familienhaushalte ergibt im Schnitt 992 Haushalte. Somit bildeten durchschnittlich 1,6% der Miet-Familienhaushalte in den Jahren 2021 und 2022 Wohneigentum. Für die Ermittlung der Umzugswahrscheinlichkeiten der anderen Teilmärkte und Haushaltstypen wird analog verfahren. Insgesamt verbleiben die Umzugswahrscheinlichkeiten im Prognosezeitraum auf konstantem Niveau.

Allerdings wird der Parameter bei den jüngeren 1-2-Personen-Haushalten auf Null gesetzt, da die Umzugsanalysen gezeigt haben, dass dieser Haushaltstyp kaum zwischen Eigentum und Miete wechselt. Es wurden zwar Umzüge von jüngeren Personen unter 25 Jahren von Eigentum zu Miete bzw. von Miete zu Eigentum in den Umzugsdaten gefunden. Jedoch dürfte ein Wechsel von Eigentum zu Miete vielmehr eine Haushaltsneugründung darstellen (=Kind zieht aus Elternhaus aus) und wird daher nicht mit berücksichtigt. Zudem verfügt dieser Haushaltstyp in der Regel (noch) nicht über die finanziellen Mittel, Wohneigentum zu bilden, sodass auch Umzüge von Miete zu Eigentum nicht als typische eigentumsbildende Maßnahme gewertet und bei der Ermittlung der innerstädtischen Umzugsquoten außen vor gelassen werden.

Die besondere Situation derjenigen Seniorenhaushalte, welche von Eigentum nach Miete wechseln, erfordert zudem einige Überlegungen zu den präferierten Wohnungsgrößen. Diese Haushalte verhalten sich nicht remanent – sie verändern ihre Wohnsituation beim Wechsel. Die prägenden Motive sind u.a. die Verkleinerung der Wohnung sowie das Abgeben von Verantwortung in Bezug auf die Pflege des Hauses und

des Grundstücks. Auch Motive der besseren medizinischen Versorgung und der kurzen Wege sowie Annehmlichkeiten, wie ein Fahrstuhl am Gebäude, spielen eine Rolle. Daher geht die Modellrechnung davon aus, dass diejenigen Seniorenhaushalte, welche von Eigentum nach Miete wechseln, eine von der Wohnsituation der Zensussonderauswertung abweichende Wohnungsgrößennachfrage aufweisen. Diese wechselnden Haushalte werden für jeden Prognosezeitraum zu gleichen Teilen auf kleinere 1-2-Raum-Wohnungen sowie 3-Raum-Wohnungen in MFH aufgeteilt.

Diskussion der Parameter

Mithilfe der Daten zur Wohnsituation der vier Haushaltstypen zum Zensusstichtag 2011 lassen sich zusammenfassend folgende Merkmale charakterisieren:

- Eigentumsquote in Eilenburg mit rund 27% im Vergleich zu Sachsen (33%) sowie Bund (45%) deutlich niedriger
- Mit zunehmender Haushaltsgröße und zunehmendem Alter des Haushaltstyps steigt Eigentumsanteil; Allerdings überwiegt bei allen Haushaltstypen, auch bei den Familienhaushalten mit 3 oder mehr Personen, die Wohnform Miete
- Innerhalb der Wohnform Eigentum überwiegt das EZH; bei 1-2-Personen-Haushalten haben jedoch auch Eigentumswohnungen eine größere Bedeutung

- Innerhalb der Wohnform Miete dominiert das Wohnen in MFH über alle Haushaltstypen
 - Haushalte mit Wohneigentum bewohnen in der Regel größere Wohnungen als im Mietsegment; dies gilt sowohl für EZH als auch für Eigentumswohnungen
 - Bei Wechsel des Haushaltstyps vom Familienhaushalt mit 3 oder mehr Personen zu kleinerem Haushalt über 65 Jahre nimmt der Miet- und MFH-Anteil wieder zu; auch der Anteil der Haushalte in kleineren Wohnungen steigt wieder
 - Jüngere kleinere Haushalte unter 25 Jahre wohnen fast ausschließlich zur Miete im MFH sowie dort in kleinen bis mittelgroßen Wohnungen; falls doch bereits Eigentum gebildet wurde, dann vorwiegend in Form einer Eigentumswohnung
 - 1-2-Personenhaushalte über 25 Jahre wohnen überwiegend zur Miete im MFH und dort in mittelgroßen bis großen Wohnungen; der Wohneigentumsanteil ist höher als bei jüngeren Haushalten unter 25 Jahren – Eigentumswohnungen haben eine gewisse Bedeutung wobei das EZH dennoch dominiert
 - Familienhaushalte mit 3 oder mehr Personen wohnen überwiegend zur Miete in MFH-Wohnungen; gleichzeitig zeigen Familienhaushalte den höchsten Eigentumsanteil mit dominierender EZH-
- Wohnform; ausschließlicher Fokus auf große Wohnungen mit vier oder mehr Räumen
- Vor dem Hintergrund der Fortschreibung der innerstädtischen Umzüge zwischen Eigentum und Miete im Prognosezeitraum zeigt die Modellrechnung die weiterhin hohe Bedeutung von Eigentum für Haushalte mit 3 oder mehr Personen. Eine eigene Immobilie gilt nach wie vor als attraktive Altersvorsorge und bietet gleichzeitig Raum für die individuelle Entfaltung der Familienmitglieder bei ausreichendem Platzangebot im und um das Haus. Auch bei 1-2-Personen-Haushalten im mittleren Alter führt die etwas stärkere Neigung zum Wechsel von Miete ins Eigentum langfristig dazu, dass die Bedeutung von Wohneigentum steigt. Bspw. bilden Paare Eigentum mit dem Wunsch, eine Familie zu gründen oder das Grundbedürfnis Wohnen über ein Eigenheim langfristig zu sichern.
- Bei älteren Paaren entwickelt sich hingegen nach dem Auszug der Kinder oftmals der Wunsch, den Wohnraum zu verkleinern und Verantwortlichkeiten abzugeben, womit kleinere Mietwohnungen in MFH wieder attraktiv werden. Mit Blick auf die analysierten innerstädtischen Umzüge wird dieser Effekt besonders bei den älteren 1-2-Personen-Haushalten über 65 Jahre deutlich, bei denen die Bedeutung von Wohneigentum im Prognosezeitraum sukzessive abnimmt. Hier zeigt sich, wie Seniorenhaushalte beim Wechsel der Wohnrechtsform auf städtischen Wohnraum mit guter sozialer Infrastrukturausstattung in fußläufiger Entfernung fokussieren.

Bei einer kritischen Betrachtung der Modellierung der Dynamik der Eigentumsquoten ist die Schlussfolgerung naheliegend, dass nicht nur die Wechsel zwischen Eigentum und Miete die Höhe der prozentualen Anteile innerhalb der Wohnrechtsform bestimmen. Als weitere wichtige Einflussgröße können Kohorteneffekte im Zusammenhang mit remanentem Wohnverhalten dazu führen, dass bspw. die Eigentumsquote der Seniorenhaushalte ab 65 Jahren durch Hineinwachsen jüngerer Kohorten mit hohen Eigentumsanteilen wieder zunimmt². Da die heute am stärksten besetzten Altersklassen der über 55-Jährigen – als erste Kohorte, der es möglich wurde, nach der Wiedervereinigung Wohneigentum im größeren Stil zu erwerben – erst ab etwa 2030 beginnen, in die Altersklasse der Seniorenhaushalte hineinzuwachsen, ist die Auswirkung dieser Einflussgröße noch als gering zu bewerten. Zudem hat die Beharrungstendenz auch von anderer Seite einen Effekt. Kleinere Haushalte im mittleren Alter, welche vorwiegend zur Miete in MFH wohnen und die Altersgrenze von 65 Jahren erreichen, wirken einer Zunahme des prozentualen Wohneigentumsanteils bei Haushalten über 65 Jahren entgegen – dies umso mehr, da dieser Haushaltstyp auch rein quantitativ die größere Bedeutung im Vergleich zu den Haushalten mit 3 oder mehr Personen hat.

Wohnungsangebotsseitige Parameter

Wohnungsbestandsstruktur

Die Struktur des Wohnungsbestands muss nur im Basisjahr 2022 differenziert werden, da dessen weitere Entwicklung im Prognosemodell

dynamisch berechnet wird. Der Wohnungsbestand 2022 unterscheidet nach EZH und MFH und kann der aktuellen amtlichen Statistik entnommen werden. Das Statistische Landesamt Sachsen weist hierfür auf Basis der Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 eine jährliche Wohnungsbestandsstatistik aus, welche die Zahl der Wohnungen in Gebäuden mit ein bis zwei (EZH) bzw. drei oder mehr Wohnungen (MFH) angibt³. Berücksichtigt werden Wohnungen sowohl in Wohngebäuden, als auch in Nichtwohngebäuden inklusive Wohnheimen, wobei Wohnungen in den beiden letzteren Gebäudetypen der Wohnform MFH zugeordnet werden. Die Aufteilung nach den drei Wohnungsgrößen 1- bis 2-Raum-Wohnungen, 3-Raum-Wohnungen sowie Wohnungen mit 4 oder mehr Räumen innerhalb der Teilmärkte EZH und MFH erfolgt auf Basis von Aufteilungsquoten, welche mithilfe der Sonderauswertung zum Wohnungsbestand Eilenburgs zum Zensusstichtag 2011 ermittelt werden. Tabelle 3 zeigt den geschätzten Wohnungsbestand in den sechs Teilmärkten sowie die entsprechenden Aufteilungsquoten.

Wohnungsabgang

Wohnungsabgänge werden auf Basis von Wohnungsabgangsquoten im Modell berücksichtigt. Erfahrungswerte auf Bundesebene liegen hier bei 0,2% des EZH-Wohnungsbestandes sowie 0,3% des MFH-Wohnungsbestandes pro Jahr⁴. Die Spiegelung der Quoten mit den amtlichen Abgangszahlen des Statistischen Landesamtes für Eilenburg zeigt jedoch, dass diese für eine realistische Darstellung der Wohnungs-

² Just 2013, S. 76 ff.

³ Statistisches Landesamt Sachsen 2023c

⁴ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2015, S. 13

	EZH				MFH			
	1-2 Räume	3 Räume	4+ Räume	Gesamt	1-2 Räume	3 Räume	4+ Räume	Gesamt
Aufteilungs- quoten	2%	12%	86%	100 %	12%	38%	50%	100 %
Wohnungs- bestand 2022	43	312	2.135	2.490	868	2.754	3.573	7.195

Tabelle 3: Wohnungsbestand 2022 nach EZH und MFH sowie drei Wohnungsgrößen

bestandsentwicklung zu hoch sind. Daher wird eine für Eilenburg spezifische Wohnungsabgangsquote für den Teilmarkt EZH und MFH auf Basis der amtlichen Wohnungsabgangstatistik geschätzt⁵. Die durchschnittliche jährliche Zahl von ganzen EZH- und MFH-Wohnungsabgängen (Totalabgänge von ganzen Wohngebäuden inkl. Nutzungsänderung) für die Jahre 2012 bis 2022 wird dabei auf den durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbestand im Zeitraum 2011 bis 2021 bezogen. Somit ergibt sich für den Teilmarkt EZH ein durchschnittlicher Wohnungsabgang pro Jahr von 0,03% des EZH-Wohnungsbestandes und für MFH ein jährlicher Abgang in Höhe von 0,01% des MFH-Wohnungsbestandes. Sondereinflüsse, wie bspw. der geförderte Wohnungsabriss durch Stadtumbauförderprogramme, können vernachlässigt werden, da der großflächige Rückbau von Geschosswohnungen im Moment weitestgehend abgeschlossen ist. Im Prognosezeitraum werden die Quoten konstant gehalten.

Fluktuationsreserve

Die Fluktuationsreserve beschreibt jenen Teil des Wohnungsbestandes, 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, um einen reibungslosen Wechsel zwischen verschiedenen Wohnformen zu ermöglichen. Die Reserve wird in der Literatur meist mit 2,5% bis 3% angegeben⁶. Die tatsächliche Fluktuationsreserve für Eilenburg, berechnet aus der Zahl der bewohnten Wohnungen dividiert durch die Zahl der Privathaushalte zum Zensusstichtag 2011, liegt bei rund 2%⁷. Im Marktmodell findet die gemeindespezifische Fluktuationsreserve Anwendung, welche im Prognosezeitraum konstant gehalten wird.

Vorausberechnung

Die Entwicklung der Zahl der vier Haushaltstypen ist ein wichtiger nachfrageseitiger Einflussfaktor bei der Bestimmung des künftigen Wohnungsbedarfs. Allerdings sollte bei der Interpretation der Ergebnisse nicht dem Trugschluss gefolgt werden, dass eine stagnierende oder sinkende Haushaltszahl keinen Wohnungsbedarf nach sich zieht. Erst in Verbindung mit der zu erwartenden Wohnungsnachfrage der

⁵ Statistisches Landesamt Sachsen 2023d

⁶ Kühne-Büning, Nordalm, Steveling 2004, S. 217

⁷ Zensus 2011

Haushalte können realistische Aussagen zum künftigen Wohnungsbedarf getroffen werden. Die prognostizierte Wohnungsnachfrageentwicklung, d.h. die künftige Wohnsituation der vier Haushaltstypen, ist daher in der Exceltabelle „Wohnungsmarkt_Parameterannahmen“ differenziert nach Wohnungsteilmärkten für die Prognosejahre 2022 und 2037 gegenübergestellt. Die Zahlen geben keine Auskunft über Wohnungsbedarfe, da der Marktabgleich mit dem Wohnungsbestand erst im nächsten Schritt erfolgt. Vielmehr lässt sich ablesen, wie die Haushalte unter den obigen Annahmen zu verschiedenen Prognosezeitschnitten wohnen werden.

Wohnungsmarkt 2022

Mithilfe der Haushaltsschätzung im Basisjahr 2022 sowie einem Vergleich der bewohnten Wohnungen⁸ mit dem Wohnungsbestand in 2022 lassen sich Aussagen zur Wohnungsmarktentwicklung in den 10 Jahren nach dem Zensus treffen. Bei einer ausgewiesenen Zahl von rund 8.200 bewohnten Wohnungen zum Zensusstichtag 2011 ergibt sich bei einem Wohnungsbestand von rund 9.500 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden eine Leerstandsquote von ca. 13% (1.300 Wohnungen)⁹. Davon entfallen rund 1% auf Wohnungen in EZH und 12% auf Wohnungen innerhalb von MFH. Große Wohnungen mit 4 oder mehr Räumen sind besonders betroffen, denn von den rund 1.300 zum Zensusstichtag leerstehenden Wohnungen

entfallen mehr als 50% auf diese Wohnungsgröße. Der Zensus 2011 weist den Wohnungsleerstand allerdings ohne die Berücksichtigung von Nebenwohnern aus. Werden die geschätzten rund 200 Nebenwohnerhaushalte auf Seiten der 8.200 bewohnten Wohnungen hinzuaddiert, sinkt die Leerstandsquote zum Zensusstichtag auf 11% bis 12% (1.100 Wohnungen)¹⁰.

Bis zum Basisjahr 2022 nahm die Bevölkerung von Eilenburg um rund 300 Personen zu. Gleichzeitig stieg die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,89 Personen je Haushalt zum Zensusstichtag auf 1,95 Personen je Haushalt in 2022. Somit liegt die geschätzte Zahl der bewohnten Wohnungen mit derzeit rund 8.300 Einheiten auf ähnlichem Niveau wie die 8.400 Einheiten zum Zensusstichtag (inkl. Nebenwohnerhaushalte)¹¹. Gleichzeitig weist Eilenburg in den Jahren nach dem Zensus vor allem im Teilmarkt der EZH eine intensive Baufertigstellungsdynamik auf, sodass der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden bis 2022 um rund 200 Wohnungen auf nunmehr 9.700 Wohnungen angewachsen ist¹². Dies bedeutet einen Anstieg der Zahl leerstehender Wohnungen auf 1.400 Einheiten bzw. eine aktuelle Leerstandsquote von rund 14% (inkl. Nebenwohnerhaushalte). Die Struktur des Wohnungsleerstandes ist mit der Situation zum Zensusstichtag vergleichbar, denn nach wie vor entfällt der Großteil des Leerstandes auf große Wohnungen im Geschosswohnungsbau, wohingegen die Zahl leerstehender EZH-Wohnungen kaum ins Gewicht fällt¹³.

8 Privathaushalte + geschätzte Fluktuationsreserve

9 Zensus 2011

10 Haushaltsprognose mit Nebenwohnern zum Zensusstichtag auf Basis der Methodik wie im Haushaltskapitel beschrieben

11 Ergebnis der Haushaltsprognose für 2022 zuzüglich einer Fluktuationsreserve von 2%

12 Statistisches Landesamt Sachsen 2023c, 2023e

13 lt. Wohnungsmarktmodell

Wohnungsmarktentwicklung bis 2037

Variante 1

Im Verlauf des Prognosezeitraums zeigt sich in Variante 1 mit insgesamt 201 Wohnungen der höchste Wohnungsneubaubedarf (Abbildung 3). Von diesem Wohnungsbedarf entfallen 142 Wohnungen auf den Teilmarkt der EZH sowie weitere 59 Wohnungen auf kleine 1-2-Raum-Wohnungen in MFH. Im Gegensatz zum MFH-Wohnungsbedarf, von dem 50% im ersten Prognosezeitraum anfallen, verteilt sich der EZH-Wohnungsbedarf mit rund 40 bis 50 Wohnungen je Prognoseintervall relativ gleichmäßig auf den gesamten Prognosezeitraum.

Der anhaltende Bedarf an großen EZH-Wohnungen findet seine Ursache in der Zunahme der Zahl der Familienhaushalte als Hauptnachfrager nach Wohneigentum. Zudem stützt der für diesen Haushaltstyp dominante Wechsel

zu Wohneigentum die Nachfrage nach EZH-Wohnraum zusätzlich. Verantwortlich für den MFH-Wohnungsbedarf sind u.a. die älteren 1-2-Personen-Haushalte über 65 Jahre. Die Bedeutung dieses Haushaltstyps nimmt im Verlauf des Prognosezeitraums deutlich zu. Gleichzeitig tendieren Seniorenhaushalte beim Wechsel der Wohnrechtsform eher in Richtung Miete mit dem Fokus auf kleinere (barrierearme) MFH-Wohnungen. Zudem sind die jüngeren und mittleren 1-2-Personen-Haushalte zu nennen, da auch diese überwiegend Mietwohnraum in MFH nachfragen und sich die Zahl der jüngeren 1-2-Personen-Haushalte recht stabil entwickelt. Diese beiden Haushaltstypen sind für den Wiederanstieg des MFH-Wohnungsbedarfs im dritten Prognoseintervall verantwortlich, denn die heute gut besetzten Altersklassen der unter 15-Jährigen führen insbesondere im letzten Prognoseintervall zu Ersthaushaltsgründungen und damit zu einem Anstieg der Wohnungsnachfrage.

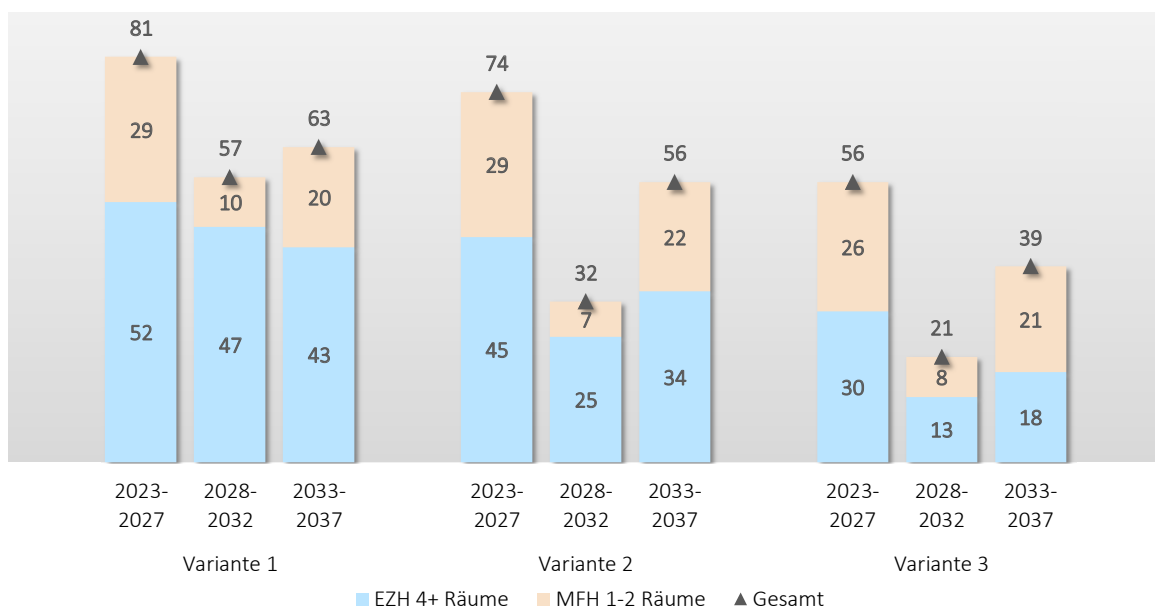


Abbildung 4: Prognostizierter Wohnungsbedarf 2023-2037, Variante 1-3

Variante 2 und 3

Aufgrund des weniger dynamischen Geburtenverhaltens sowie des geringeren Wanderaustauschs mit dem Ausland liegt der Wohnungsbedarf in Variante 2 und 3 mit 162 bzw. 116 Wohnungen im gesamten Prognosezeitraum erwartungsgemäß unter dem der ersten Variante. Davon entfallen 104 Wohnungen (Variante 2) bzw. 61 Wohnungen (Variante 3) auf den EZH-Teilmarkt. Der Wohnungsbedarf im MFH-Segment ist mit 58 Wohnungen (Variante 2) bzw. 55 Wohnungen (Variante 3) nur etwas geringer als in Variante 1.

Auch im zeitlichen Verlauf wirken sich die niedrigeren Geburtenraten und geringeren Zuzüge aus dem Ausland auf die Höhe des Wohnungsbedarfs aus. In der Folge sinkt sukzessive die Zahl der Familienhaushalte, sodass der EZH-Wohnungsbedarf im Laufe des Prognosezeitraumes zurückgeht. Dies ist auch der Grund, weshalb sich die Höhe des MFH-Wohnungsbedarfs kaum von der ersten Variante unterscheidet, denn die nicht gegründeten Familienhaushalte bilden nun kleinere 1-2-Personen-Haushalte mit vorwiegender MFH-Präferenz und ersetzen zum Teil die fehlenden Haushalte aus dem Ausland. Die Zahl der jüngeren Haushalte sowie Seniorenhaushalte ab 65 Jahren wird vom Geburtenverhalten sowie Auslandszuzug kaum beeinflusst, sodass die beiden Haushaltstypen in Variante 2 und 3 eine ähnliche Bedeutung für den MFH-Wohnungsbedarf haben wie in Variante 1. Zudem führen

die verstärkten Neugründungen von 1-2-Personen-Haushalten der heute unter 15-Jährigen zu einem Wiederanstieg des EZH- und MFH-Wohnungsbedarfs im letzten Prognoseintervall.

Wohnungsleerstand

Große MFH-Wohnungen mit mehr als vier Räumen werden unter den getroffenen Annahmen weiterhin am stärksten von Wohnungsleerständen betroffen sein. Hier ist vor allem der in Variante 2 und 3 festzustellende leichte Rückgang der Familienhaushalte, die zu einem großen Teil auch große MFH-Wohnungen beziehen, sowie deren Tendenz, im Prognosezeitraum verstärkt Wohneigentum im klassischen Einfamilienhaus zu bilden, als Ursache zu nennen. Zudem wird die Zahl der Seniorenhaushalte und damit die Bedeutung der Wohnform MFH künftig zwar weiter zunehmen. Jedoch fokussiert dieser Haushaltstyp im Modell bei Umzug in ein MFH eher auf kleinere 1-3-Raum-Wohnungen, sodass im Verlauf des Prognosezeitraums große Wohnungen mit mehr als vier Räumen an Bedeutung verlieren. Die Wohnungsleerstandsquote steigt, je nach Variante, nur minimal von derzeit 14% auf 15% bis 16% bis zum Ende des Prognosezeitraumes. Davon entfallen ca. 1% auf Wohnungen in EZH. Zur Einordnung: Leerstandsquoten von bis zu 5% gelten als „natürlicher“ Wohnungsleerstand, bei der noch eine gute Marktgängigkeit der betroffenen Bestände gewährleistet ist¹⁴.

¹⁴ Diez, Wolff, Rink 2016

Wohnbauflächenbedarf

AUF EINEN BLICK

- *Flächenreserven: 31 Wohneinheiten in EZH sowie 8 Wohneinheiten in MFH*
- *EZH-Wohnbauflächenbedarf bis 2037 in Höhe von 101 (Variante 1), 63 (Variante 2) bzw. 20 (Variante 3) EZH-Wohneinheiten*
- *MFH-Wohnbauflächenbedarf bis 2037 in Höhe von 49 (Variante 1), 48 (Variante 2) bzw. 45 (Variante 3) MFH-Wohneinheiten*

Methodik und Parameterannahmen

Der Wohnbauflächenbedarf wird auf Ebene der Wohnungen abgeleitet. D.h. die Wohnbauflächennachfrage in Wohneinheiten wird den Wohnbauflächenreserven in Wohneinheiten gegenübergestellt. Der Abgleich erfolgt auf Basis der Teilmärkte EZH und MFH, sodass die bisherige Unterscheidung des Wohnungsbedarfs nach Wohnungsgröße aufgegeben wird.

Wohnbauflächennachfrage

Der prognostizierte Wohnungsbedarf im Zeitraum 2023 bis 2037 kann nicht eins zu eins in eine Wohnbauflächennachfrage übersetzt werden, da die Wohnungsabgänge vorher vom Gesamtwohnungsbedarf innerhalb des EZH- und MFH-Teilmarktes abgezogen werden müssen. Allerdings gelten Wohnungsabgänge nur in einer angespannten Wohnungsmarktsituation (=Nachfrageüberhang) als Wohnungsbedarf, denn dann erfolgt modellseitig noch im gleichen Prognosezeitraum ein Ersatzneubau. Solche Ersatzneubauten sind i.d.R. flächenneutral, da sie auf dem gleichen Grundstück errichtet werden und finden daher bei der Berechnung der Wohnbauflächennachfrage keine Berücksichtigung. Nach Abzug des Ersatzbedarfs ergibt sich der flä-

chenwirksame EZH- und MFH-Wohnungsbedarf für den Prognosezeitraum 2023 bis 2037, welcher gleichzeitig der Wohnbauflächennachfrage, gemessen in Wohneinheiten, entspricht.

Flächenreserven

Die Wohnbauflächenreserven wurden von der Stadt Eilenburg zusammengestellt und dem Gutachter übermittelt. Demnach lassen sich Flächenreserven für den Neubau von EZH- und MFH-Wohneinheiten sowohl innerhalb von rechtskräftigen B-Plänen (§30 BauGB), als auch im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB) finden. In Aufstellung befindliche B-Pläne werden berücksichtigt, insofern der Arbeitsstand weit fortgeschritten ist und das Inkrafttreten innerhalb der nächsten Monate zu erwarten ist. Wohnungsneubaureserven auf Baulücken im Innenbereich gehen nach subjektiver Einschätzung der Stadt Eilenburg mit einer Aktivierbarkeitsquote von 40% (EZH) bzw. 60% (MFH) in die Flächenreserven ein. Hintergrund sind ungeklärte Eigentümerverhältnisse, spekulativer Besitz, unklare Zuwegungen usw., was eine Aktivierung von Baulücken erfahrungsgemäß deutlich erschweren kann.

Insgesamt lassen sich in 30er-Gebieten Flächenreserven in Höhe von 7 EZH-Wohneinheiten finden. Diese beziehen sich auf den B-Plan Nr. 57 „Wohnen am Gelbchenweg“, welcher sich im Aufstellungsverfahren befindet und zügig zur Rechtskraft geführt werden soll. Flächenreserven in rechtskräftigen B-Plänen sind nicht vorhanden. Die Höhe der zu berücksichtigenden Flächenreserven in 34er Gebieten beträgt nach Anwendung der Aktivierbarkeitsquoten 24 EZH-Wohneinheiten sowie 8 MFH-Wohneinheiten. In Summe ergeben sich Wohnbauflächenpotenziale in Höhe von 31 EZH-Wohneinheiten sowie 8 MFH-Wohneinheiten.

Vorausberechnung

Die ermittelten Flächenreserven in Wohneinheiten (WE) können nun in einer einfachen Saldenrechnung der in Wohneinheiten dargestellten Wohnbauflächennachfrage gegenübergestellt werden (Tabelle 4).

Nach Abzug der Wohnungsabgänge lässt sich in der oberen Variante bis 2037 eine Wohnbauflächennachfrage in Höhe von 132 EZH-Wohneinheiten bzw. 57 MFH-Wohneinheiten feststellen. Demgegenüber stehen aktivierbare Flächenreserven in Höhe von 31 EZH-Wohneinheiten bzw. 8 MFH-Wohneinheiten. Entsprechend ergibt sich im Prognosezeitraum

Variante 1	EZH	MFH	Gesamt
Wohnungsbedarf 2023 bis 2037	142	59	201
- Abzugsfähige Wohnungsabgänge	10	2	12
= Wohnbauflächennachfrage 2023 bis 2037 in WE	132	57	189
- Aktivierbare Flächenreserven in WE	31	8	39
= Wohnbauflächenbedarf 2023 bis 2037 in WE	101	49	150
Variante 2	EZH	MFH	Gesamt
Wohnungsbedarf 2023 bis 2037	104	58	162
- Abzugsfähige Wohnungsabgänge	10	2	12
= Wohnbauflächennachfrage 2023 bis 2037 in WE	94	56	150
- Aktivierbare Flächenreserven in WE	31	8	39
= Wohnbauflächenbedarf 2023 bis 2037 in WE	63	48	111
Variante 3	EZH	MFH	Gesamt
Wohnungsbedarf 2023 bis 2037	61	55	116
- Abzugsfähige Wohnungsabgänge	10	2	12
= Wohnbauflächennachfrage 2023 bis 2037 in WE	51	53	104
- Aktivierbare Flächenreserven in WE	31	8	39
= Wohnbauflächenbedarf 2023 bis 2037 in WE	20	45	65

Tabelle 4: Prognostizierter Wohnbauflächenbedarf 2023-2037, Variante 1-3

sowohl im individuellen Wohnungsbau, als auch im Geschosswohnungsbau ein Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 101 EZH-Wohneinheiten bzw. 49 MFH-Wohneinheiten. Unter den Bedingungen der anderen beiden Varianten zeigt sich ein ähnliches Bild – allerdings auf niedrigerem Niveau. Hier liegt der EZH-Wohnbauflächenbedarf in Variante 2 bei 63 Wohneinheiten

und in der dritten Variante bei nur noch 20 Wohneinheiten. Aufgrund der im Variantenvergleich ähnlich hohen Wohnungsbedarfe im MFH-Teilmarkt zeigt sich auch der Wohnbauflächenbedarf für MFH-Wohnungen mit 48 Wohneinheiten in Variante 2 bzw. 45 Wohneinheiten in Variante 3 in gleicher Größenordnung wie in Variante 1.

Fazit

Die Stadt Eilenburg ist Große Kreistadt sowie Mittelzentrum innerhalb des Ballungsraumes Halle-Leipzig und der Metropolregion Mitteldeutschland. Die Stadt beabsichtigt die Fortschreibung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet. Hierfür sind realistische Informationen zum zu erwartenden Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf notwendig, um die künftige Siedlungsflächenentwicklung auf eine breite Entscheidungsgrundlage stellen zu können.

Daher geben die in diesem Bericht erarbeiteten Prognosen Auskunft über die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der Stadt sowie die daraus resultierende Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsentwicklung bis 2037. Insbesondere vor dem Hintergrund der Zuwanderung von Schutzsuchenden aus der Ukraine, der anhaltenden Stadt-Umland-Wanderung aus Leipzig sowie der Zuwanderung von Fachkräften aus dem Ausland galt es zu überprüfen, inwiefern die zu erwartende Wohnungsnachfrage der Bewohner Eilenburgs quantitativ wie qualitativ im vorhandenen Wohnungsbestand berücksichtigt werden kann. Wohnungsmarktanalysen in Anlehnung an die Methodik des IÖR-Wohnungsprognosesystems machen es möglich, solche Fragestellungen kommunalspezifisch und differenziert nach verschiedenen Wohnungsteilmärkten zu bearbeiten.

Die Analysen differenzieren nach den drei Varianten der 8. RBV, welche sich hinsichtlich der Höhe der Zuwanderung aus dem Ausland sowie

der Höhe der Geburtenraten unterscheiden. Im Ergebnis kann Variante 1 als Wachstums-szenario, Variante 2 als Bestandserhalts-szenario und Variante 3 als Schrumpfungsszenario beschrieben werden. Aber selbst Variante 3 prognostiziert nur einen moderaten Rückgang der Bevölkerung, sodass in der Gesamtschau des Szenarientrichters die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung, gestützt durch die Zuwanderung aus Leipzig, unproblematisch erscheint. Gleichzeitig wird der demographische Wandel auch in Eilenburg zunehmend seine Spuren hinterlassen. Der Anteil älterer und sehr alter Bevölkerungsgruppen wächst stetig – der Sterbeüberschuss kann jedoch im Prognosezeitraum weitestgehend von den Wanderungsgewinnen aus dem Ausland und den Binnenwanderungen innerhalb Sachsens ausgeglichen werden.

Eine Bevölkerungsentwicklung, welche innerhalb des Korridors der ersten und zweiten Variante verläuft, wird als das derzeit realistischere Szenario betrachtet. Die Zuwanderung aus dem Ausland wird auf absehbare Zeit kaum nachlassen, da sich zum einen die Bundesregierung, bei aktuell fast zwei Millionen unbesetzten Stellen, im Rahmen von Gesetzesnovellierungen und Anwerbestrategien um die aktive Förderung der Fachkräftezuwanderung bemüht^{1,2,3}. Zum anderen hat sich die Zahl von Schutzsuchenden aus anderen Ländern aufgrund alter und neuer internationaler Konflikte wieder deutlich erhöht⁴. Mit über 200.000 Asyl-anträgen

1 Novellierung des Fachkräfteeinwanderungsgesetz: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2023/03/fachkraefte-kabinett.html>

2 Novellierung des Staatsangehörigkeitsgesetz: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2023/05/staatsangehoerigkeitsrecht.html>

3 <https://www.tagesschau.de/inland/innenpolitik/pflegekraefte-ausland-brasilien-100.html>

4 u.a. Kriege in der Ukraine und Sudan, Vertreibung der Bevölkerung aus der Sahelzone aufgrund der Folgen des Klimawandels und politische Instabilität in den Ländern des Magreb

bearbeitet Deutschland im EU-Vergleich derzeit die meisten Verfahren und mit einer EU-weiten Anerkennungsquote von knapp 40% wird ein Großteil der Schutzsuchenden eine neue Heimat in Deutschland finden⁵. Daher gilt es, noch stärker als bisher, Anstrengungen zu unternehmen, um in Deutschland eine echte Willkommenskultur zu schaffen. Hierzu gehören grundlegende Englischkenntnisse in den Behörden, verständlichere Verwaltungswege sowie günstiger Wohnraum in guter Lage zum Arbeitsplatz⁶. Zudem können Weiterbildungs- und Sprachkurse für ausländische Fachkräfte dazu beitragen diese besser in den regionalen Arbeitsmarkt zu integrieren. In Bezug auf die Erholung der sächsischen Geburtenraten kann mit Verweis auf die vergangenen 10 bis 15 Jahre davon ausgegangen werden, dass künftig zumindest wieder die Marke von 1,5 Geburten je Frau erreicht wird. Damit würde das Geburtenverhalten eher Variante 1 bis 2 folgen.

Die höhere Zahl an Geburten im Prognosezeitraum hat großen Einfluss auf den Umfang des künftigen EZH-Wohnungsbedarfs, da hierdurch mit einer stabilen Zahl an Familienhaushalten zu rechnen ist. Zusammen mit dem Zuzug aus Leipzig, dem innerstädtischen Umzugsverhalten von Familienhaushalten und dem geringen Wohnungsangebot entwickelt sich der prognostizierte EZH-Wohnungsbedarf daher aus einer exogenen und endogenen Nachfragesituation heraus. Den Varianten 1 und 2 folgend sind in den kommenden 15 Jahren rund 7 bis 9 EZH-Wohnungen pro Jahr zu errichten. Dies entspricht im Mittel dem Niveau der EZH-Baufertigstellungen vor der dynamischen Phase ab 2018⁷.

Im MFH-Teilmarkt werden künftig kleinere Wohnungen an Bedeutung gewinnen. Nachfrageseitig treten dabei nicht nur ausländische Fachkräfte und Schutzsuchende in Wettbewerb mit jüngeren Haushalten unter 25 Jahren – auch die Zahl der Seniorenhaushalte wird stark zunehmen. Gleichzeitig neigt dieser Haushaltstyp bei Umzug dazu, Wohneigentum zu verlassen, um altersbedingt in eine kleinere (barriereärmere) Mietwohnung zu wechseln. Dieser Wohnraum ist jedoch knapp, sodass im Prognosezeitraum jährlich 4 kleine 1-2-Raum-Wohnungen zur Deckung der MFH-Nachfrage zu errichten sind. Auch dies entspricht in etwa dem Mittel des MFH-Baufertigstellungsniveaus vor 2017⁸.

Die prognostizierte EZH- und MFH-Wohnbauflächennachfrage in den Varianten 1 und 2 übersteigt damit die aktuell verfügbaren Flächenreserven, womit ein unmittelbarer Handlungsdruck hinsichtlich der Bereitstellung neuer Wohnbauflächen gegeben ist. Gleichzeitig bieten große MFH-Wohnungen im Sinne einer Teilung die Chance, den MFH-Wohnungsbedarf in den Bestand zu lenken und eine Flächeninanspruchnahme zu vermeiden – denn MFH-Wohnungen mit mehr als vier Räumen werden auch weiterhin am meisten von Leerständen betroffen sein. Aus strategischer Sicht ist es unabdingbar, Eilenburg als Wohnstandort in der Region weiter zu entwickeln und die zu erwartenden Defizite im EZH- und MFH-Wohnungsangebot zu beseitigen damit die Stadt eine lohnenswerte Alternative zu anderen konkurrierenden Wohnstandorten im Umland von Leipzig darstellt.

5 <https://www.tagesschau.de/ausland/europa/asylantraege-eu-106.html>

6 Spiegel Artikel vom 9.9.2023: "Für mich stand fest: Ich muss weg"

7 2013-2017: 8 EZH-Wohnungen pro Jahr, Statistisches Landesamt Sachsen 2023e

8 2013-2017: 4 MFH-Wohnungen pro Jahr, Statistisches Landesamt Sachsen 2023e

Quellen

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015.

Diez, B.; Wolff, M.; Rink, D. (2016): Wohnungsleerstand in Deutschland – Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung.

DESTATIS (2023): Pflegestatistik. Bundesrepublik Deutschland.

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 Flächenneuanspruchnahme für Wohnzwecke. In: DISP – The Planning Review. 4/2017. Oxford.

Iwanow, I.; Gutting, R.; Stutzriemer, S. (2015): Einflüsse zur Erklärung und Prognose der Wohnbauflächenneuanspruchnahme. 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 Landesamt Sachsen (2023a): Bevölkerungsstatistik der GENESIS-Datenbank

Statistisches Landesamt Sachsen (2023b): 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040.

Statistisches Landesamt Sachsen (2023c): Wohnungsbestand: Wohngebäude, Wohnungen, Wohnfläche, Größe des Wohngebäudes - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Stadt Eilenburg.

Statistisches Landesamt Sachsen (2023d): Bauabgang: Wohnungen in ganzen Wohngebäuden (ohne Wohnheime), Anzahl der Wohnungen, Baujahre. Stadt Eilenburg.

Statistisches Landesamt Sachsen (2023e): Baufertigstellungen: neue Wohngebäude einschl. Wohnheime, Wohnungen, Wohnfläche, Rauminhalt, Wohnungen in Wohngebäude. Stadt Eilenburg.

Zensus (2011): Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung. Stadt Eilenburg.