

# STADTKONZEPT PLAUEN 2033

## INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (InSEK)

### Fachkonzept Wohnen



Fortschreibung 2018/19

Fachbereich Bau und Umwelt  
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt  
Stadtentwicklung/Stadtumbau

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	
1	Akteure und Beteiligte	3
2	Grundlagenmaterialien	3
3	Verfahrensablauf	4
<b>B</b>	<b>Bestandsanalyse und Prognose</b>	
1	Darstellung und Bewertung von Bestand und Prognose	
1.1	Wohnraumbestand und -entwicklung	5
	- Gebäudebestand und -struktur	
	- Wohnungsangebot und -struktur	
	- Gebäude- und Wohnungsverteilung	
	- Wohnungsleerstand	
1.2	Eigentümerstruktur	19
1.3	Wohnbau- und Rückbaupotenziale	21
1.4	Entwicklung und Prognose der Wohnkosten	26
1.5	Entwicklung und Prognose des Nachfragesektors	29
2	Darstellung und Bewertung bisheriger Schwerpunkte	38
<b>C</b>	<b>Konzeption</b>	
1	Leitbild, Leitlinien und Strategien	40
2	Fachliche und fachübergreifende Ziele	
2.1	Gesamtstädtische Betrachtung	42
2.2	Teilräumliche Betrachtung	44
3	Zukünftige Schwerpunktthemen und –gebiete	
3.1	Kernaussagen, Gesamtmaßnahmen und Schwerpunktgebiete	57
3.2	Umsetzungsstrategien	58
4	Auswirkungen auf andere Fachbereiche	59
<b>D</b>	<b>Karten &amp; Pläne</b>	
1	Einwohnerdichte	
2	Seniorenanteil an der Gesamtbevölkerung	
3	Räumliche Bewegungsbilanz	
4	Wohnungsleerstand	

## A Allgemeine Angaben

### A 1 Akteure und Beteiligte

<b>Federführung</b>	
Herr Falk Forster	Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt, Stadtentwicklung
<b>Beteiligte Akteure (intern)</b>	
Herr Levente Sárközy	Stadt Plauen, Bürgermeister GB II
Frau Kerstin Wolf	Stadt Plauen, FBL Bau & Umwelt
Frau Birgit Winkler	Stadt Plauen, FGL Stadtplanung & Umwelt
Herr Markus Löffler	Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt, Bauleitplanung
Herr Martin Rink	Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt, Stadtentwicklung
Frau Carmen Kretzschmar	Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt, Lokale Agenda
Herr Hagen Brosig	Stadt Plauen, FG Stadtplanung & Umwelt, Verkehrsplanung
Herr Steffen Kretzschmar	Stadt Plauen, Kommunale Statistikstelle
Frau Barbara Schultz	Stadt Plauen, FG Zentrale Dienste, GIS
Frau Nicole Ullmann	Stadt Plauen, FGL Wohnhilfen
<b>Beteiligte Akteure (extern)</b>	
Frau Sigrid Polster-Roth	Westfälische Gesellschaft f. Stadterneuerung mbH (WGS), ZNL Plauen
Frau Carolin Wolf	Vorstandsvorsitzende, AWG Wohnungsgenossenschaft Plauen eG
Herr Günter Schneider	Vorstand Wohnungswirtschaft und Technik, AWG Wohnungsgenossenschaft Plauen eG
Herr Frank Thiele	Geschäftsführer, Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH
Herr Detlev Braun	Vorstandsvorsitzender Haus & Grund Plauen-Vogtland e. V.
Frau Christina Lutze	Haus & Grund Plauen-Vogtland e. V.
Frau Marlies Hager	Vogtländischer Mieterverein e. V.
Herr Andreas Stefan	Geschäftsleitung, Maler Plauen GmbH
Herr Frank Müller	Privater Bauträger, Frank Müller GmbH
Herr Michael Rannacher	Vertreter der Plauener Bürgerschaft

### A 2 Grundlagenmaterialien

- Fachkonzept „Wohnen“ (Bestandteil des „Stadtkonzeptes Plauen 2022- InSEK“) in seiner Fassung vom 29.11.2010, bestätigt durch den Stadtrat am 16.12.2010
- Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung Städtebaulicher Entwicklungskonzepte vom SMI, Abt. Bau- und Wohnungswesen, 12.08.2005
- Flächennutzungsplan der Stadt Plauen, wirksam seit seiner Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen vom 7. Oktober 2011
- Gebäudedatenbank der Stadt Plauen zum Stichtag 31.12.2018, erstellt und gepflegt durch die Statistikstelle der Stadt Plauen

- Verkehrsentwicklungsplan 2020 der Stadt Plauen
- Regionaldaten des Statistischen Landesamtes des Freistaats Sachsen, Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen, [www.statistik.sachsen.de](http://www.statistik.sachsen.de)
- Kleinräumige Bevölkerungsprognose für die Stadt Plauen bis zum Jahre 2035, erstellt durch die Statistikstelle der Stadt Plauen, 2017
- Fachkonzept „Städtebau & Denkmalpflege“ im Rahmen des Fortschreibungsverfahrens des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Plauen 2033“ in seiner Fassung vom 30.04.2019
- Leitlinien für die Zukunft des städtischen Wohnens in Halle, Stadt Halle, 21.12.2000

### A 3 Verfahren der Konzepterarbeitung

Verfahrensablauf	
April 2019	Beginn der FK-Fortschreibung
Juli 2019	Interne Abstimmungsrunden im FG Stadtplanung & Umwelt
August 2019	Hausinterne Abstimmungsrunden unter Einbeziehung weiterer Fachplanungen der Plauener Stadtverwaltung
	Öffentliches Beteiligungsverfahren über die Homepage zur InSEK-Fortschreibung
	1. Treffen des Fachgremiums
	2. Treffen des Fachgremiums
	3. Treffen des Fachgremiums
	4. Treffen des Fachgremiums
	Redaktionsschluss für den abschließenden Entwurf des Fachkonzeptes
	Beschluss-Vorlage im Stadtbau- und Umweltausschuss
	Stadtrats-Beschluss zum FK „Wohnen“

## **B Bestandsanalyse und Prognose**

### **B 1 Darstellung und Bewertung von Bestand und Prognose**

#### ***B 1.1 Wohnraumbestand und -entwicklung***

Dank der boomenden Spitzen- & Textilindustrie verzeichnete Plauen im ausgehenden 19. Jahrhundert einen rasanten Aufstieg zur industriellen Großstadt. Quartiere über Quartiere an Mietskasernen wuchsen parallel und in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Stickerisälen aus dem Boden. Der schnelle wirtschaftliche Aufstieg brauchte immer mehr Arbeitskräfte, die aus nah und fern zuzogen. Die Stadt expandierte und noch heute zeugen viele Altbauten vom einstigen Reichtum der Stadt. Doch die starke Nachfrage ging häufig zu Lasten der Wohnqualität und hygienischer Belange. So entwickelte sich bereits damals das erste große Wohnungsproblem.

Mit den beiden Weltkriegen und deren Zerstörung wandelte sich nicht nur die wirtschaftliche Bedeutung Plaueus, auch das Wohnungsproblem verschärfte sich. Nun musste man froh sein, überhaupt ein Dach über dem Kopf zu haben. In den Jahren nach 1945 fiel es der DDR schwer, zeitnah ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Erstmals spielten auch qualitative Ausstattungs- und Wohnumfeldmerkmale im neuen Leitbild der sozialistischen Stadt eine gewichtige Rolle. Erst mit Beginn des industriellen Wohnungsbaus mittels vorgefertigten Betonplatten begann sich die Lage spürbar zu entspannen. Die neuen Wohnsiedlungen entstanden an der Peripherie oder füllten innerstädtische Baulücken. Mit modernen Bädern, Loggien, einem freundlichen Wohnumfeld und einer gut ausgestatteten Infrastruktur zogen sie die Menschen aus den tristen Altbauquartieren der Innenstadt und Vorstadtkerne, wo aufgrund der geringen Mietpreise wichtige Investitionen in Bausubstanz und Haustechnik ausblieben.

Gegen Ende der DDR waren es nicht zuletzt die grauen und verfallenen Innen- und Vorstädte, die in vielen Städten den Volkszorn heraufbeschworen und schürten. Bereits zum damaligen Zeitpunkt verzeichnete Plauen einen erheblichen Wohnungsleerstand in seiner Altbausubstanz. Mit der Grenzöffnung und der deutschen Wiedervereinigung musste Plauen binnen weniger Jahre einen erheblichen Einwohnerverlust – zumeist an jungen Menschen – hinnehmen. Zudem entfiel die zentral organisierte Wohnungsvergabe. Das Problem des Wohnungsleerstandes begann sich zu verschärfen und zu verkomplizieren. Bildeten bisher fast immer das Baualter und die hiermit verbundene Wohnungsausstattung die Hauptkriterien bei der Wohnungswahl, so kam nun verstärkt der räumliche Aspekt hinzu.

Entgegen der demografischen Entwicklung wurden noch zu Beginn und Mitte der 90er Jahre mehrere Wohnungsneubauprojekte in Plauen realisiert. Gleichzeitig warben die Umlandgemeinden mit günstigem Bauland Einwohner ab. Weiterhin fanden, infolge der voranschreitenden Rückübertragung und Entkommunalisierung von Wohngebäuden, auch immer mehr Altbauten nach erfolgter Sanierung zu ihrem historischen Glanz zurück. Das Wohnungsangebot wurde deutlich größer und differenzierte sich. Parallel fand eine Differenzierung bei den Einkommensverhältnissen der Haushalte statt. Unter den neuen ökonomischen Bedingungen und dem einhergehenden Wertewandel – weg von standardisierten Wohnformen, hin zum individuellen Wohnen – breitete sich nun der Wohnungsleerstand gerade in den Plattenbausiedlungen mit rasanter Geschwindigkeit aus. Mit dem sich verschärfenden, flächenhaften Wohnungsleerstand erhielt der Einwohnerrückgang gegen Ende der 90er Jahre ein optisch wahrnehmbares „Gesicht“. Verschärft durch die betriebswirtschaftlichen Zwänge der Wohnungsunternehmen und Privatvermieter, rückte die Wohnungsmarktbereinigung zunehmend in den Fokus der Stadtentwicklungsplanung. Nach Jahrzehnten der Expansion trat das Thema „Rückbau“ erstmals in den Mittelpunkt der Diskussion und polarisierte sofort alle Beteiligten. Zwar war man sich von Anfang an bewusst, dass man die Symptome und nicht die Ursache bekämpft, doch eine weitere Verzögerung hätte fatale Folgen für die Stadt nach sich gezogen. Im Rahmen „Integrierter Stadtentwicklungskonzepte“ (InSEK) entstanden in der Folgezeit zahlreiche gute, theoretische Ansätze und Strategien.

Diese scheiterten jedoch häufig aufgrund der Besitzverhältnisse, der technischen Machbarkeit, aus betriebswirtschaftlichen Zwängen, der Kofinanzierung oder auch am Widerstand der betroffenen Mietparteien. Da das Leerstandsproblem aber keinen weiteren Aufschub duldete, wurde häufig „am bestehenden Konzept vorbei“ rückgebaut bzw. die Konzepte im Nachgang „angepasst“. Zudem war das Förderprogramm wenig flexibel und nahezu ausschließlich auf Rückbaumaßnahmen in Plattenbaugebieten ausgerichtet. Ein deutlicher Nachteil für Städte wie Plauen, die einen hohen Wohnungsleerstand auch in der Altbausubstanz aufweisen.

Ein weiteres Grundproblem bestand von Anfang an darin, dass es nur wenig belastbares Datenmaterial zu den Themen „Wohnen“ und „Wohnungsleerstand“ gab. In erster Linie waren lediglich die staatliche Gebäude- und Wohnraumzählung des Jahres 1995 sowie deren Fortschreibungen mittels Mikrozensus verwertbar. Das für die Teilnahme am Stadtumbau-Programm „Ost“ erforderliche InSEK für die Stadt Plauen machte daher eine erneute Bestandserhebung notwendig. Hierfür holte sich die Stadt das Leipziger Institut für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (IWI) als begleitenden Partner mit ins Boot. Im Ergebnis der 2001 durch IWI Leipzig durchgeführten Gebäude- und Wohnraumzählung ergab sich ein völlig verändertes Bild gegenüber der 95er-Erhebung. Dieses wurde 2005 durch eine erneute Erhebung der Firma IWI fortgeschrieben. Da sich jedoch im Abgleich der beiden IWI-Erhebungen teils erhebliche Plausibilitätslücken ergaben, machte sich für die Qualifizierung des Fachkonzeptes eine weitere Gebäude- und Wohnraumzählung in Plauen erforderlich. Diese übernahm im Jahre 2011 die Firma empirica AG Berlin. Zu diesem Zeitpunkt konnten bereits zahlreiche Ergebnisse und Erfahrungen des Stadtumbauprozesses genutzt werden. Dabei wurde deutlich, dass die Problemlagen auf die Kernstadt eingegrenzt werden können. Ebenfalls im Jahre 2011 wurde der ZENSUS durchgeführt. Die Auswertung und Aufbereitung der Daten wurde den Kommunen jedoch erst mit erheblicher Zeitverzögerung zur Verfügung gestellt. Zudem traten auch hier Plausibilitätslücken auf. Um langfristig eine stabile und möglichst zeitnahe Datenverfügbarkeit zu ermöglichen, erarbeitete sich die Stadt Plauen in Zusammenarbeit von kommunaler Statistikstelle und FG Stadtplanung & Umwelt ab 2015 eine Gebäudedatenbank, die einer ständigen Fortschreibung unterliegt. Durch permanente Inaugenscheinnahme und Datenpflege liegen somit stets aktuelle Daten zur Gebäude- und Wohnraumsubstanz vor.

### **Gebäudebestand und -struktur**

Grundlage der nachfolgenden Analyse ist besagte Gebäudedatenbank, die einer ständigen Fortschreibung unterliegt und auch herrenlose bzw. ruinöse Wohngebäude erfasst.

<b>Gebäudeart (alle Gebäude)</b>	<b>Summe 2018</b>	<b>Veränderung zum Vorjahr</b>
Reines Wohngebäude	10.333	+81
davon Mehrfamilienhaus	3.452	0
Ein-/Zweifamilienhaus	6.881	+81
Sonstige Wohngebäude	1.553	-4
Wohnheime	13	-2
Rein gewerblich oder öffentlich genutzte Gebäude	895	-11
Garten-/Ferienhaus	132	+2
<b>Σ</b>	<b>12.926</b>	<b>+66</b>

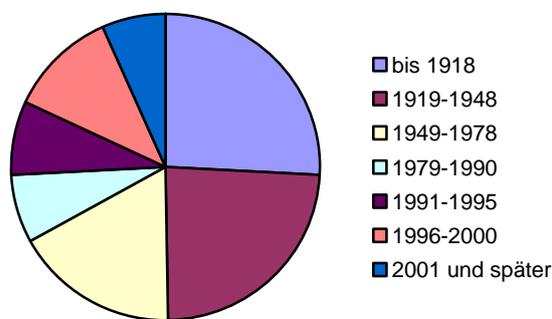
Quelle: Gebäudedatenbank der kommunalen Statistikstelle Plauen, 31.12.2018, nur Hauptgebäude

Der Gebäudebestand der Stadt Plauen ist 2018 um 66 Gebäude angestiegen (+0,5%). Verantwortlich hierfür sind in erster Linie Neubaumaßnahmen im Ein- & Zweifamilienhausbau. Zwar wurden auch Mehrfamilienhäuser neu gebaut, diese werden aber durch vollzogene Rückbaumaßnahmen an ruinösen Wohnbrachen kompensiert. Eine größere Reduzierung des Bestandes gab es im Bereich der rein gewerblich bzw. öffentlich genutzten Gebäude. Somit erhöhte sich allein die Anzahl reiner und sonstiger Wohngebäude um 78 Immobilien.

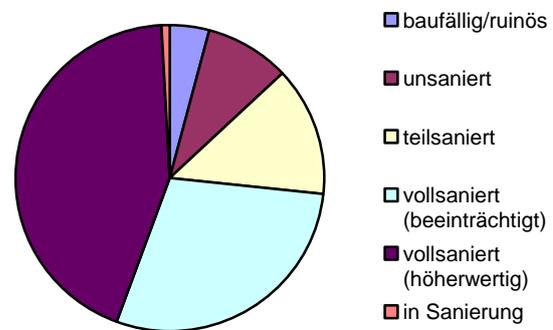
Im Abgleich mit den Ergebnissen des letzten ZENSUS vom 9. Mai 2011, bei dem für die Stadt Plauen 11.105 Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte ermittelt wurden, ergibt dies eine Erhöhung um 781 Wohngebäude (nur reine und sonstige Wohngebäude betrachtet). Diese hohe Steigerung liegt jedoch auch darin begründet, dass der ZENSUS einen Großteil der ruinösen Bausubstanz (Schrottimmobilien) nicht in die Erhebung mit einbezog. Fakt ist jedoch, dass sich die Gebäudeanzahl in den zurückliegenden Jahren wieder deutlich erhöht hat. Hierfür sind folgende Gründe anzuführen:

- stetiger Neubau im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser durch:
  - Bebauung von Restflächen in ausgewiesenen Eigenheimstandorten und
  - Nachverdichtung in gewachsenen Eigenheimstrukturen (Umwandlung Gärten oder brachliegender Flächen)
- kaum noch Rückbaupotenzial bei den beiden Wohnungsunternehmen
- massive Einschränkungen bei der Förderung privater Rückbauprojekte

Gebäudebestand nach Baualtersklassen



Gebäudebestand nach Bauzustandsklassen



Quellen: ZENSUS 2011, Statistisches Landesamt

Gebäudedatenbank Stadt Plauen, 32.12.2018

Hinsichtlich der Baualtersklassen findet sich in Plauen, aufgrund der bereits eingangs beschriebenen Historie, ein ausgewogenes Verhältnis von Alt- und Neubausubstanz. Rund die Hälfte der Gebäude bilden Altbauten, die sich wiederum zu rund 50 Prozent in die sogenannte Gründerzeitbebauung und die Bebauung nach dem I. Weltkrieg gliedern. Die zweite Hälfte der Gebäudesubstanz entfällt auf Gebäude nach 1948. Hier finden sich zu gleichen Anteilen Gebäude, die zu DDR-Zeiten und nach der Wiedervereinigung errichtet wurden. Infolge von Neubau- und Rückbaumaßnahmen werden sich die Anteile sukzessive verschieben.

Aufgrund der zahlreichen Sanierungsmaßnahmen in den zurückliegenden 28 Jahren konnte ein Großteil der vorhandenen Gebäudesubstanz gerettet, in Wert gesetzt und an die modernen Wohnbedürfnisse angepasst werden. Ende 2018 waren rund drei Viertel der Gebäude vollsaniert, weitere 15% zumindest teilsaniert. Da jedoch viele Sanierungen bereits 20 Jahre und länger zurückliegen, stieg der Anteil bereits wieder beeinträchtigter Vollsanierungen deutlich. Lediglich 10% entfallen auf die beiden untersten Bauzustandsklassen „baufällig/ruinös“ und „unsaniert“. In Plauen befanden sich zum 31.12.2018 227 Gebäude mit insgesamt 1554 Wohneinheiten in einem baufällig/ruinösen Zustand.

Prognose

Trotz vielfältiger Anstrengungen der Kommune im Rückbau ruinöser Bausubstanz wird es unter den aktuellen Rahmenbedingungen äußerst schwer fallen, den sukzessiven Anstieg des Gebäudebestandes in Plauen auszugleichen. Hinzu kommt, dass gerade die stetige Nachfrage im Eigenheimsektor zu einer strukturellen Veränderung führt. Die Auswirkungen auf Städtebau und andere Themenfelder (Verkehrsaufkommen, Flächenverbrauch, Infrastrukturauslastung) müssen Gegenstand der gesamt-konzeptionellen Diskussion sein und langfristig Beachtung finden.

Die guten Ergebnisse der Bauzustandsklassen dürfen nicht dazu verleiten, notwendige Investitionen aufzuschieben oder gar zu unterlassen. Ein Großteil der Sanierungsmaßnahmen liegt bereits 20 Jahre oder länger zurück. Dementsprechend steigt der Anteil an Gebäuden, die bereits wieder erste optische Beeinträchtigungen und/oder veraltete Haustechnik aufweisen. Daher könnte sich in den kommenden Jahren eine zweite Sanierungswelle in der Altbausubstanz ergeben. Die Maßnahmen werden jedoch nicht flächendeckend erfolgen, sondern sich in stabilen Wohnlagen und ausgewiesenen Fördergebieten konzentrieren. In schwierigen Lagen dürfte eine Refinanzierung der Investition allein zu Wohnzwecken nur schwer möglich sein.

### Wohnungsangebot und -struktur

Das Wohnungsangebot in Plauen wurde in den 1990er Jahren durch Wohnungsneubau partiell erweitert. Waren es bis 1998 aufgrund der steuerlichen Förderung vor allem Mehrfamilienhäuser, so dominierten danach Ein- und Zweifamilienhäuser den Zuwachs. Nach 2002 war der Nachholbedarf bei dieser Wohnform auch in Plauen gesättigt. Zeitgleich begannen die Anstrengungen, dem zunehmenden Leerstand in der „Platte“ zu begegnen. Bereits damals wies die Stadt mehrmals darauf hin, dass die Leerstandproblematik nicht allein auf die Plattenbaustandorte reduziert werden darf. Auch Altbaubestände müssen einbezogen werden. Dennoch blieben die wesentlichen Rückbaumaßnahmen auf die Plattenbaustandorte „Chrieschwitz“ und „Mammengebiet“ begrenzt. Ab 2011 ebte der Rückbau von Wohnraum wieder ab. Die genannten Schwerpunktgebiete haben sich stabilisiert und weisen kaum noch Rückbaupotenziale auf. Die Förderung privater Rückbaumaßnahmen in Altbaubeständen gestaltet sich zunehmend schwieriger. Somit befördern die Neu- und Ausbaumaßnahmen einen geringen, aber stetigen Zuwachs an Wohnraum.

Das Aufzeigen von Entwicklungsverläufen ist aufgrund veränderter Gebietskategorien und teilweise teilträumlicher und auch fehlerhafter, häufig nicht nachvollziehbarer Datenerhebungen bzw. Fortschreibungen schwierig. Größere Verwerfungen können somit auch der angewandten Methodik und Datenverfügbarkeit geschuldet sein. Nicht alle Zahlen lassen sich daher auf Plausibilität prüfen.

### Wohnungsbestand 2018

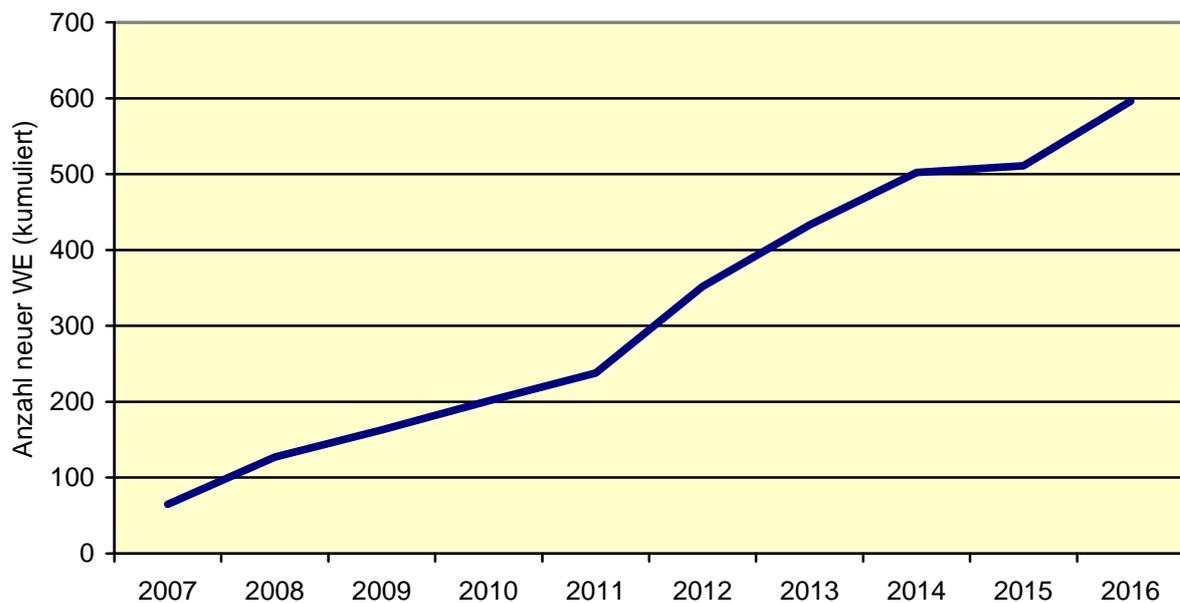
Unterteilung Wohngebäude	Summe 2018	Summe WE 2018	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
Reines Wohngebäude	10.333	36.680		+136
davon Mehrfamilienhaus	3.452	29.147	63,7	+39
Ein-/Zweifamilienhaus	6.881	7.533	16,5	+97
Sonstige Wohngebäude	1.553	9.084		-56
davon Wohnhaus mit Geschäftsräumen	1.366	8.764	19,2	k. A.
Geschäftshaus mit Wohnräumen	187	320	0,4	k. A.
Σ	<b>11.886</b>	<b>45.764</b>		<b>+80</b>

Quelle: Gebäudedatenbank der kommunalen Statistikstelle Plauen, 31.12.2018, nur Hauptgebäude

**Der Wohnungsbestand** (in Wohngebäuden) in Plauen hat sich 2018 um 80 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr erhöht und **liegt nun bei 45.764 WE**. Hinzu kommen noch 5 WE in Nichtwohngebäuden (z. B. Hausmeisterwohnungen) und 38 WE in Nebengebäuden. Diese sind jedoch nicht Gegenstand der weiterführenden Betrachtungen.

Fast zwei Drittel des Wohnungsbestandes entfallen auf Mehrfamilienhäuser (MFH), die ausschließlich dem Wohnen dienen. Jede sechste Wohnung befindet sich in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Zum Zeitpunkt der ZENSUS-Erhebung 2011 lag dieser Anteil noch bei 18,7%. Berücksichtigt man aber beim ZENSUS auch die nichteinbezogenen Immobilien, so dürfte sich der Anteil nur geringfügig geändert haben.

Kumulierter Zuwachs an Wohnraum zwischen 2007 und 2016



Quelle: Regionaldatenbank Gemeindestatistik Sachsen (Baufertigstellungen), Statistisches Landesamt

Im Zeitraum zwischen 2007 und 2016 wuchs der Wohnungsbestand in Plauen laut Statistischem Landesamt um rund 600 WE an. Ein Trend, der sich auch aktuell fortsetzt. Der Großteil der Zuwächse entfällt auf Neubaumaßnahmen im Ein- und Zweifamilienhausbau. Aber auch Neubaumaßnahmen im MFH-Bereich sind in exponierten Lagen zu verzeichnen.

Wohnraumstruktur 2016

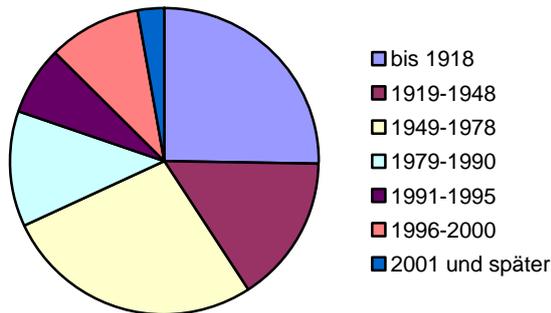
WE in Wohn- und Nichtwohngebäuden	Summe WE 2016	Anteil in %			
		2016	2011	1995	
1-Raum-WE	2.108	5,0	21,8	22,3	11,8
2-Raum-WE	7.116	16,8			
3-Raum-WE	13.880	32,8	58,8	59,3	70,0
4-Raum-WE	10.991	26,0			
5-Raum-WE	4.839	11,4	16,0	15,4	16,5
6-Raum-WE	1.934	4,6			
7-Raum-WE oder mehr	1.412	3,3	3,3	3,0	1,8

Quelle: Regionaldatenbank Gemeindestatistik Sachsen, Statistisches Landesamt Kamenz

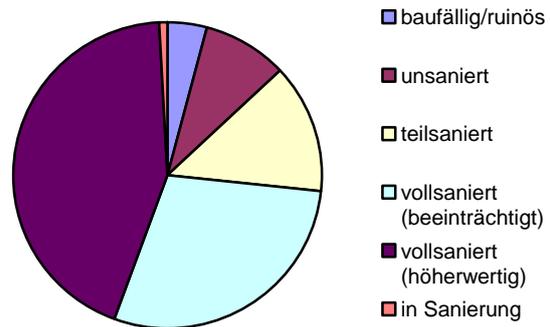
Den Plauener Wohnungsmarkt dominieren nach wie vor 3- und 4-Raumwohnungen mit zusammen annähernd 60 Prozent. Gegenüber 1995 hat sich jedoch deren Anteil deutlich zugunsten kleinerer 1- und 2-Raumwohnungen verringert. Dies entspricht dem demografischen Trend zur wachsenden Singularisierung bestimmter Gesellschafts- bzw. Altersgruppen.

Seit dem ZENSUS 2011 ist auch ein kleiner Aufwärtstrend bei den Anteilen großer Wohnungen (5-Raum-WE oder mehr) festzustellen. Hier dürften sich die stetigen Neubaumaßnahmen, aber auch die ersten Auswirkungen der Flüchtlingswelle, niederschlagen. Insgesamt führt dies zu einer deutlich differenzierten Wohnungsstruktur in Plauen, die sich schrittweise den geänderten Lebensbedingungen und Wohnansprüchen anpasst, gleichzeitig aber auch attraktive Angebote für Zuzugswillige schafft.

Wohnungsbestand nach Baualtersklassen



Wohnungsbestand n. Bauzustandsklassen



Quellen: ZENSUS 2011, Statistisches Landesamt

Gebäudedatenbank Stadt Plauen, 32.12.2018

In Plauen ist bereits jede fünfte Wohnung eine Neubauwohnung nach 1990. Hier hat sich jedoch der Zuwachs ab 2001 deutlich verlangsamt. Neuer Wohnraum entsteht in erster Linie im Ein- und Zweifamilienhaussektor. Somit erhöht sich auch der Anteil an großen und sehr großen Wohnungen. Jeweils rund 40% entfallen auf Altbauwohnungen (vor 1949) und Wohnungen, die zu DDR-Zeiten errichtet wurden.

Hinsichtlich der Bauzustandsklassen können nahezu die gleichen Aussagen getätigt werden, wie zum Gebäudebestand (s. S. 7). Nach der großen Sanierungswelle in den 90er Jahren erfolgten schrittweise weitere Sanierungen, die jedoch nicht mehr in die Breite gingen, sondern sich auf attraktive und gesicherte Wohnlagen konzentrierten. Ab 2012 gelang es auch mit dem Stadtumbaugebiet „Schloßberg“ maßgebliche Akzente für ein attraktives Wohnen in Zentrumsnähe zu setzen. Doch auch hier finden sich noch problematische Immobilien. Gesamtstädtisch befanden sich **zum 31.12.2018 1.554 Wohneinheiten in 227 baufälligen bzw. ruinösen Gebäuden**. Dieser Wohnraum steht dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung, wirkt aber als großes Vermarktungs- und Imagehemmnis intakter Wohnbausubstanz.

Wichtige Kennzahlen im Vergleich

	2011	1995	2011 gegenüber 1995
Wohnungen je Gebäude	3,8	4,4	-0,6
Wohnfläche je WE in m <sup>2</sup>	69,0	61,0	8,0
Wohnfläche je Raum in m <sup>2</sup>	19,8	16,7	3,1
Räume je Wohnung	3,5	3,6	-0,2
Einwohner je Wohnung	1,6	1,7	-0,2
Wohnfläche je Einwohner	43,8	35,0	8,8

Quellen: ZENSUS 2011, Statistisches Landesamt Kamenz

Prognose

Trotz der spürbaren Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ wurden die anvisierten Rückbauziele – quantitativ und qualitativ – nicht umfassend erreicht. Aktuell laufen nur noch wenige Rückbaumaßnahmen, größtenteils im Rahmen der Branchenrevitalisierung. Seit 2014 lassen sich gerade bei der Revitalisierung von Brachen für Plauen neue Entwicklungstendenzen beobachten:

- deutlich mehr Sanierungen und Teilsanierungen als Rückbaumaßnahmen
- niederschwellige Sanierungen (in Verbindung mit Nachnutzungen) nehmen zu
- zahlreichen Umnutzungen von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden

In Verbindung mit den jährlichen Neubaumaßnahmen und einem deutlich eingeschränkten Rückbau, wird sich somit der Wohnraumbestand in den kommenden Jahren weiter erhöhen. Dabei kann schätzungsweise von einer **jährlichen Erhöhung von zirka 60 Wohneinheiten** ausgegangen werden. In Verbindung mit der demografischen Entwicklung hätte dies zur Folge, dass der Wohnungsleerstand wieder sukzessive zunimmt. Dieser wird sich jedoch räumlich stark differenziert darstellen. Attraktiven Wohnlagen mit geringem Leerstand werden unattraktive Wohnlagen gegenüberstehen, die durch sehr hohe Leerstandszahlen und baulichen Verfall gekennzeichnet sind. Ein weiteres Problem erwächst aus der steigenden Anzahl an Wohnheimplätzen. Diese Einrichtungen fallen aus der Wohnungsstatistik heraus. Ältere oder auf Betreuung angewiesene Menschen hinterlassen somit rein statistisch gesehen eine leere Wohnung ohne wieder in der Wohnstatistik aufzutauchen.

Um die aktuellen Überkapazitäten an Wohnraum bis ins Jahr 2035 schrittweise abzubauen, müssten sehr große Anstrengungen im Rahmen des Stadtbbaus laufen. Dabei darf jedoch nicht der Wohnungsneubau auf der Strecke bleiben, da auch künftig ein Grundbedarf an Eigenheimbau, attraktiven Altbauwohnungen oder Sonderwohnformen (z. B. Loft) gegeben sein wird und dieser nicht zuletzt auch Wegzugswillige hält bzw. Zuzugswillige anlockt.

### Gebäude- und Wohnungsverteilung

Die Übersicht zur räumlichen Verteilung der Gebäudesubstanz und Wohnungen erfolgt auf der Grundlage der teilräumlichen Gliederung in zwei Stadträume „Kernstädtischer Raum“ & „Ländlich geprägter Raum“ sowie deren Teilräume (s. Gesamtkonzept, Punkt 2.3.1, S. 15/16).

#### Übersicht

Stadtteilräume	Reine Wohngebäude		Sonst. Wohngeb.	Σ	Wohnungsbestand			
	E/ZFH	MFH			E/ZFH	MFH	Sonst.	Σ
Haselbrunn	235	471	143	849	275	3.472	890	4.637
Preißelpöhl	155	225	81	461	189	1.718	547	2.454
Bahnhofsvorstadt	29	759	417	1.205	48	6.477	2.723	9.248
Stadtzentrum	3	29	137	169	5	192	635	832
Neundorfer Vorst.	388	643	250	1.281	448	5.649	1.698	7.795
Süd- & Ostvorstadt	111	468	122	701	154	3.436	617	4.207
Chrieschw./Reusa	324	479	83	886	377	5.444	830	6.651
Elsteraue	101	117	97	315	119	965	450	1.534
Syratal/Bärenstein	106	68	24	198	126	732	176	1.034
Reißig	458	15	16	489	494	89	17	600
Σ Kernstadt	1.910	3.274	1.370	6.554	2.235	28.174	8.583	38.992
Jößnitz/Röt./Stein.	855	43	47	945	923	256	167	1.344
Altchr./Kleinfr./So.	1.030	40	40	1.110	1.074	184	91	1.349
Großfriesen	249	7	9	265	261	23	12	296
Oberl./Stöck./Tau.	659	12	12	683	692	44	13	749
Unterl./Thier./Meß.	735	7	16	758	766	21	18	805
Neund./Straßberg	1.113	62	43	1.218	1.232	395	183	1.810
Kauschw./Zwosch.	330	7	16	353	350	50	17	417
Σ ländl. Raum	4971	178	183	5.332	5.298	973	501	6.770
<b>Gesamt</b>	<b>6.881</b>	<b>3.452</b>	<b>1.553</b>	<b>11.886</b>	<b>7.533</b>	<b>29.147</b>	<b>9.084</b>	<b>45.764</b>

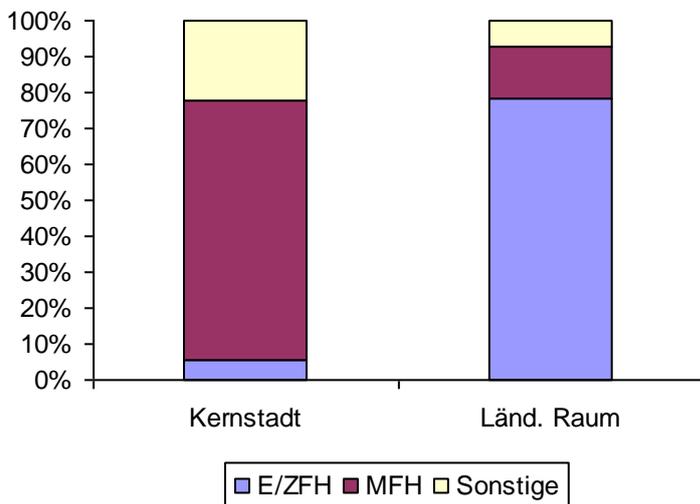
Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, 31.12.2018

Die meisten Teilräume der Plauener Kernstadt sind urban durch mehrgeschossigen Wohnungsbau über alle Bauepochen hinweg geprägt. Rund 71% der bestehenden Wohnbausubstanz befindet sich in Mehrfamilienhäusern (reine & sonstige Wohngebäude). Rund 29% entfallen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Allein die Teilräume Reißig (93,7% E/ZFH) und Syrtal & Bärenstein (48% E/ZFH) besitzen einen deutlich höheren Anteil an Ein- & Zweifamilienhäusern.

Die Plauener Kernstadt besitzt eine sehr gute Durchmischung unterschiedlichster Baustrukturen. Die urban prägenden Gründerzeitgebiete, Nachverdichtungen der 50er und 60er Jahre sowie die Plattenbaustandorte werden ergänzt bzw. teilweise auch durchsetzt mit kleinteiligen Strukturen im Villen- und Siedlungscharakter. Dies und die Vielzahl sich anschließender Kleingarten-Anlagen trägt maßgeblich zur guten Durchgrünung der Stadt und somit auch zur Aufwertung des Wohnens bei.

Im ländlich geprägten Teilraum dominieren klar die Ein- und Zweifamilienhäuser. Deren Anteil liegt bei 93,2%. Kleinere Agglomerationen an mehrgeschossigen Wohnungsbauten finden sich in den Ortsteilen Jößnitz, Altchrieschwitz und Neundorf.

Verteilung der Wohnungen nach Teilraum und Typ

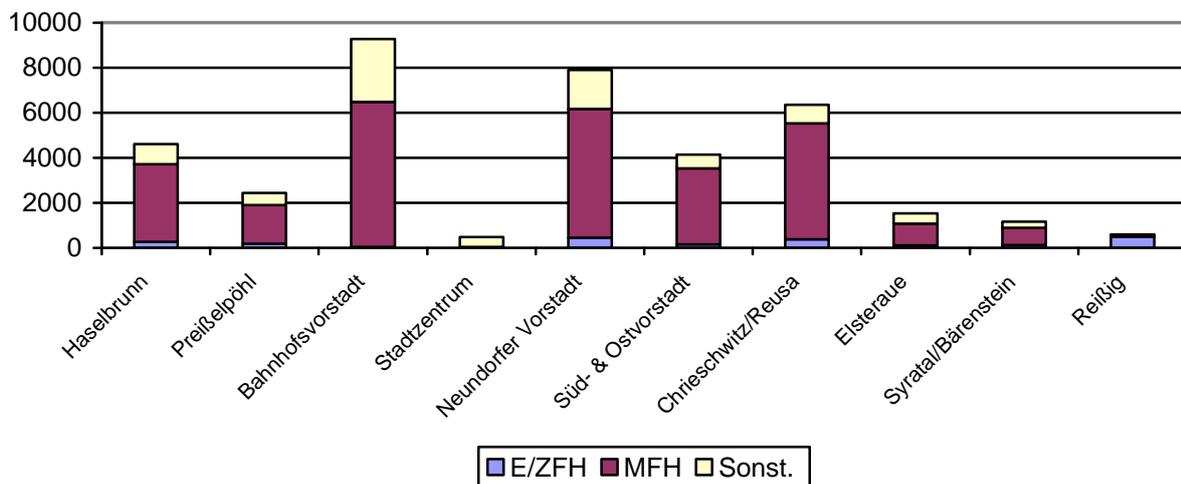


Fast 39.000 Wohnungen befinden sich innerhalb der Plauener Kernstadt. Dies entspricht einem Anteil von 85,2%. Knapp 15% der Wohnungen liegen im ländlich geprägten Teilraum.

Beide Teilräume sind unterschiedlich urban geprägt. In der Kernstadt dominieren die Mehrfamilienhäuser in reinen Wohngebäuden bzw. Wohn- und Geschäftshäusern. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern liegt bei rund 6%. Im ländlichen Raum kommt dieser Anteil auf annähernd 80%.

Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, 31.12.2018

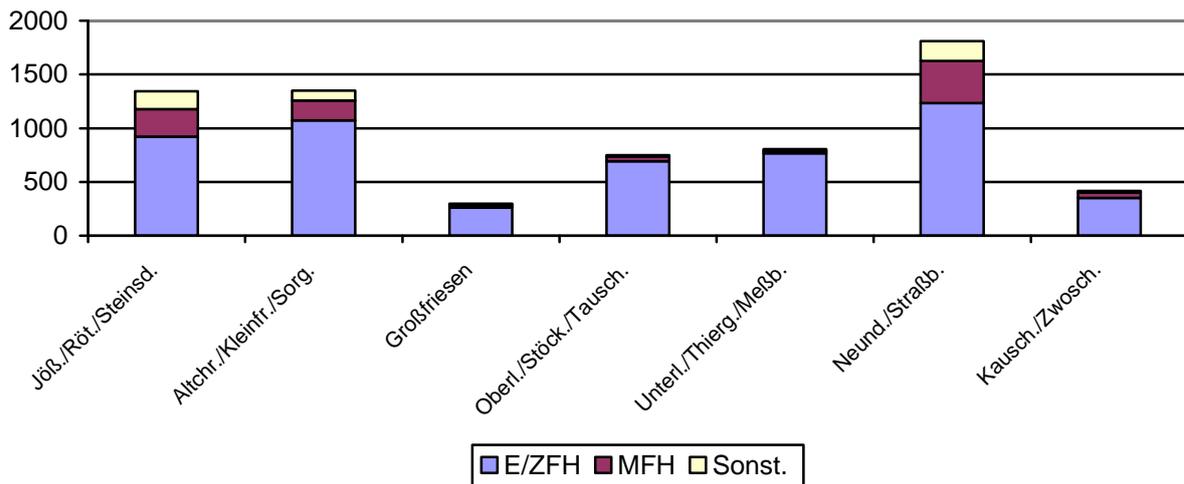
Verteilung der Wohnungen nach Gebäudetyp auf die Stadtteilräume der Kernstadt



Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, 31.12.2018

In der Plauener Kernstadt stellen die Bahnhofs- und die Neundorfer Vorstadt die wichtigsten zentrumsnahen Wohnstandorte dar. Hier befinden sich 44,3% aller Wohnungen der Kernstadt. Eine wichtige Rolle für die Wohnfunktion erfüllen auch die Vorstädte Haselbrunn, Preißelpöhl, Süd- und Ostvorstadt sowie Chrieschwitz und Reusa. Während die Stadtteilräume Stadtzentrum und Elsteraue eher multifunktional geprägt sind, ergänzen die Teilräume Syratal/Bärenstein (Villenbebauung) und Reißig (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) das innerstädtische Wohnungsspektrum.

Verteilung der Wohnungen nach Gebäudetyp auf die Stadtteilräume des ländlichen Raums



Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, 31.12.2018

Die Mehrzahl der Ortsteile zeichnet sich durch kleinteilige, eher ländlich geprägte Wohnstrukturen aus. Mehrgeschossiger Wohnungsbau (mit und ohne Funktionsunterlagerung) ist in erster Linie in den Ortsteilen Jößnitz, Altchrieschwitz und Neundorf anzutreffen.

Prognose

Die Zuwächse an Wohnungen und Wohngebäuden werden in erster Linie in attraktive Wohnlagen im Zentrum und an der Peripherie der Kernstadt sowie den vorgelagerten Ortsteilen stärken. Rudimentäre Einzellagen und stark belastete Wohnlagen an Hauptverkehrsstrassen bzw. neben Industrie- und Gewerbanlagen sind entsprechend umzustrukturieren.

Künftig wird sich der Wohnungsleerstand unabhängig vom Baualter und Gebäudetyp entwickeln. Wesentlich entscheidender werden die Lage der Wohnung und die äußeren Beeinträchtigungen sein. Diese lassen sich kaum auf einen einzelnen Stadtteilraum beschränken. Vielmehr finden sich in nahezu allen kernstädtischen Teilräumen Einzelstandorte, die perspektivisch auf einen hohen Wohnungsleerstand zusteuern. Als gefährdete Standorte sind anzusehen:

- Wohnungsbestände entlang den Hauptverkehrsstrassen (Bundesstraßen, Hauptverkehrsstraßen, Bahntrassen)
- Wohnungsbestände in unmittelbarer Nachbarschaft zu produzierenden oder brachliegenden Industrie- und Gewerbebetrieben
- Wohnungsbestände in Einzel- und Randlagen ohne ÖPNV-Anschluss und Infrastrukturausstattung sowie mit Imageproblemen

Gleichzeitig ist aber auch davon auszugehen, dass gerade durch die vielfältigen Aufwertungsmaßnahmen der zentrumsnahen Wohnquartiere (z. B. Schloßberg) dazu führen werden, dass diese wieder stärker nachgefragt werden und somit eine deutliche Reduzierung des Wohnungsleerstandes eintritt (s. Gesamtkonzept, Punkt 3.2, Seite 33).

## Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand in Plauen ist kein Phänomen der Nachwendezeit. Bereits zu DDR-Zeiten entwickelten sich, begünstigt durch den industriellen Plattenbau und die eingeschränkten Möglichkeiten bei der Altbauanierung, erhebliche Wohnungsleerstände. Nach 1990 trugen die stetigen Bevölkerungsverluste sowie Neu- und Ausbaumaßnahmen zu einer weiteren Verschärfung bei. Zudem verlagerte sich das Leerstandsproblem zunehmend in die größeren Plattenbaustandorte in Chrieschwitz und im Mammengebiet. Mit dem Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“ (Programmteil Rückbau) gelang es, die Situation für die beiden benannten Standorte und deren Haupteigentümer, die beiden Plauer Wohnungsunternehmen „AWG“ und „WbG“, weitestgehend zu stabilisieren.

### Übersicht

Stadtteilräume	Wohnungsbestand				Wohnungsleerstand				Anteil in %
	E/ZFH	MFH	Sonst.	Σ	E/ZFH	MFH	Sonst.	Σ	
Haselbrunn	275	3.472	890	4.637	10	861	307	1.178	25,4
Preißelpöhl	189	1.718	547	2.454	3	483	122	608	24,8
Bahnhofsvorstadt	48	6.477	2.723	9.248	5	1.401	685	2.091	22,6
Stadtzentrum	5	192	635	832	0	35	134	169	20,3
Neundorfer Vorst.	448	5.649	1.698	7.795	8	887	385	1.280	16,4
Süd- & Ostvorstadt	154	3.436	617	4.207	6	583	109	698	16,6
Chrieschw./Reusa	377	5.444	830	6.651	0	796	142	938	14,1
Elsteraue	119	965	450	1.534	6	334	175	515	33,6
Syratal/Bärenstein	126	732	176	1.034	4	68	21	93	9,0
Reißig	494	89	17	600	6	1	0	7	1,2
Σ Kernstadt	2.235	28.174	8.583	38.992	48	5.449	2.080	7.577	19,4
Jößnitz/Röt./Stein.	923	256	167	1.344	10	20	22	52	3,9
Altchr./Kleinfr./So.	1.074	184	91	1.349	7	33	3	43	3,2
Großfriesen	261	23	12	296	1	0	0	1	0,3
Oberl./Stöck./Tau.	692	44	13	749	7	4	0	11	1,5
Unterb./Thier./Meß.	766	21	18	805	18	0	2	20	2,5
Neund./Straßberg	1.232	395	183	1.810	5	22	3	30	1,7
Kauschw./Zwosch.	350	50	17	417	9	12	2	23	5,5
Σ ländl. Raum	5.298	973	501	6.770	57	91	32	180	2,7
<b>Gesamt</b>	<b>7.533</b>	<b>29.147</b>	<b>9.084</b>	<b>45.764</b>	<b>105</b>	<b>5.540</b>	<b>2.112</b>	<b>7.757</b>	<b>17,0</b>

Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, 31.12.2018

**Die Wohnungsleerstandsquote in Plauen lag zum 31.12.2018 bei 17,0%.** Dies ist eine leichte Erhöhung um 0,3% gegenüber dem Vorjahr. Die Problemlage konzentriert sich eindeutig auf die Kernstadt. Hier liegt die Leerstandsquote bereits bei 19,4%. Im ländlich geprägten Teilraum fallen die Leerstände aufgrund der kleinteiligen Strukturen und dem hohen Anteil an selbstgenutzten Wohneigentum deutlich geringer aus.

	Kernstadt	Ländl. Raum
Leerstandsquote E/ZFH	2,1%	1,1%
Leerstandsquote MFH	19,3%	9,4%
Leerstandsquote sonst. Wohngebäude	24,2%	6,4%

Der Wohnungsleerstand in Plauen konzentriert sich zunächst auf den mehrgeschossigen Mietwohnungsbau in der Plauener Kernstadt. Hier sind jedoch die Problemlagen sehr differenziert zu betrachten. So finden sich neben intakten und nachgefragten Wohnlagen auch immer wieder Bereiche mit hohen Leerstandszahlen (s. Karte 4). Die drei wesentlichen Wohnungsbestände in unattraktiven Lagen wurden bereits auf Seite 14 definiert.

**Charakteristisch für den Wohnungsleerstand in Plauen ist, dass vorrangig private Altbaubestände in unattraktiven Lagen betroffen sind. Gleichzeitig weisen die Bestände an den Plattenbaustandorten kaum Leerstände auf.**

### Bereinigter Wohnungsleerstand

Bei den bisherigen Betrachtungen wurden die Marktfähigkeit der Wohnungsleerstände sowie der Aspekt einer Dispositionsreserve nicht berücksichtigt. Beide sind jedoch wichtige Einflussgrößen und führen zu einer weiteren Differenzierung des Wohnungsleerstands.

Die Auswertung der Gebäudedatenbank der kommunalen Statistikstelle zum 31.12.2018 ergab, dass insgesamt 227 baufällige bzw. ruinöse Gebäude mit 1.554 Wohneinheiten vorhanden sind. Diese stehen dem Wohnungsmarkt aufgrund ihres Bauzustandes nicht mehr zur Verfügung. Würde man den Wohnungsleerstand um diese Zahlen „bereinigen“, so ergäbe sich eine **Leerstandquote für die Gesamtstadt von 14,0%** (analog ZENSUS-Ergebnis 2011). Unter Einrechnung einer Dispositionsreserve von 5% käme es zu einer weiteren Absenkung der Quote auf 13,3%.

Führt man diese Betrachtung fort und rechnet die Komplettleerstände in unattraktiven Wohnlagen ohne realistische Vermarktungschance heraus – zum 31.12.2018 waren dies 482 Gebäude mit 2.861 WE – so erhält man eine **Wohnungsleerstandsquote für stabile Wohnlagen in Plauen von 7,3%**.

### Teilräumliche Betrachtung

Unter den vorgenannten Aspekten muss auch die teilräumliche Betrachtung des Wohnungsleerstands differenziert gesehen werden. In nahezu allen Stadtteilräumen der Kernstadt finden sich einzelne Quartiere, die aufgrund ihrer Lage und Beeinträchtigung einen deutlich höheren Wohnungsleerstand aufweisen als der gesamtstädtische Durchschnitt. In Plauen lässt sich somit kein einzelner Stadtteilraum als Problembereich herausgreifen. Es sind vielmehr Konglomerationen einzelner Quartiersblöcke in unattraktiven Lagen, die sich über weite Teile der Kernstadt verteilen.

Stadtteilraum (Kernstadt)	Quartiersblöcke mit überdurchschnittlichem Wohnungsleerstand
Haselbrunn	Wohnquartiere entlang der Pausaer Straße (B 92)
Preißelpöhl	Wohnquartiere an der Karola-, Chamisso- und Schlachthofstraße
Bahnhofsvorstadt	Hammertorvorstadt, Reißiger & (untere) Martin-Luther-Straße
Stadtzentrum	Dobenastraße
Neundorfer Vorstadt	Abschnitte der Trockental, Liebknecht- & Neundorfer Straße
Süd- & Ostvorstadt	Meßbacher & Oelsnitzer Straße (B 92)
Chrieschwitz & Reusa	Reichenbacher Vorstadt (Liebig- & Virchowstraße)

Eine Ausnahme bildet der Stadtteilraum „Elsteraue“, der mit 33,6% Leerstand deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Hierfür können folgende Gründe angeführt werden:

- historisch gewachsener Standort für Industrie und Gewerbe und entsprechend durch produzierende oder brachliegende Betriebe charakterisiert,
- kein ausgeprägter Wohnstandort, nur rudimentäre Standorte in Einzellagen und
- hohe Verkehrsbelastung durch mehrere Hauptverkehrsstrassen (Straße und Bahn), Schnittstelle des Verkehrs

Alle Stadtteilräume, die weniger urban geprägt sind und einen relativ hohen Anteil an selbstgenutzten Wohneigentum besitzen, weisen einen deutlich niedrigeren Wohnungsleerstand auf. Hierzu zählen im kernstädtischen Raum „Syratal & Bärenstein“ und „Reißig“ sowie alle Teilräume im ländlich geprägten Raum.

Prognose

**Szenarien zur Wohnungsleerstandsentwicklung**

Mit dem aktuellen Kenntnisstand zur perspektivischen Bevölkerungsentwicklung soll nun über vier Szenarienmodelle eine Prognose zur künftigen Entwicklung des Wohnungsleerstands erstellt werden. Hierzu werden zunächst folgende Annahmen getroffen:

- Basis ist die kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Plauen 2017
- Haushaltsgröße = 1,73 (Stand. 31.12.2018)
- Quellen: 2005: StaLA Kamenz, 2018: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen

1. Szenario „Null“ (keine Veränderung der WE-Anzahl zu 2018)

- WE-Anzahl bleibt über den gesamten Zeitraum konstant – Rückbau gleicht den Neubau aus

	2005	2018	2020	2025	2030	2035
<b>Einwohner</b>	68.892	65.599	64.877	62.890	60.671	58.518
<b>WE gesamt</b>	43.742	45.764	45.760	45.760	45.760	45.760
<b>WE leer</b>	10.449	7.757	8.260	9.410	10.690	11.930
<b>Leerstandquote</b>	23,9%	17,0%	18,1%	20,6%	23,4%	26,1%

2. Szenario „Status Quo“ (Fortsetzung der Entwicklung der letzten Jahre)

- WE-Anzahl erhöht sich jährlich um ca. 60 WE

	2005	2018	2020	2025	2030	2035
<b>Einwohner</b>	68.892	65.599	64.877	62.890	60.671	58.518
<b>WE gesamt</b>	43.742	45.764	45.880	46.180	46.480	46.780
<b>WE leer</b>	10.449	7.757	8.380	9.830	11.410	12.950
<b>Leerstandquote</b>	23,9%	17,0%	18,3%	21,3%	24,5%	27,7%

3. Szenario „Negativ“ (Verschärfung der Entwicklung der letzten Jahre)

- WE-Anzahl erhöht sich jährlich um ca. 100 WE

	2005	2018	2020	2025	2030	2035
<b>Einwohner</b>	68.892	65.599	64.877	62.890	60.671	58.518
<b>WE gesamt</b>	43.742	45.764	45.960	46.460	46.960	47.460
<b>WE leer</b>	10.449	7.757	8.460	10.110	11.890	13.630
<b>Leerstandquote</b>	23,9%	17,0%	18,4%	21,8%	25,3%	28,7%

4. Szenario „Positiv“ (Entschärfung der Entwicklung der letzten Jahre)

- WE-Anzahl sinkt jährlich um ca. 40 WE

	2005	2018	2020	2025	2030	2035
<b>Einwohner</b>	68.892	65.599	64.877	62.890	60.671	58.518
<b>WE gesamt</b>	43.742	45.764	45.680	45.480	45.080	44.680
<b>WE leer</b>	10.449	7.757	8.180	9.130	10.010	10.850
<b>Leerstandsquote</b>	23,9%	17,0%	17,9%	20,1%	22,2%	24,3%

Bei der Entwicklung der vier Szenarien wurde auf die vorliegenden absoluten Bestands- und Leerstandsdaten zurückgegriffen. Zieht man die bereinigten Daten heran (Herausrechnen der „Schrottimmobiliien & Einrechnen einer Dispositionsreserve von 5%), korrigiert sich die Leerstandsquote um jeweils vier bis fünf Prozentpunkte nach unten. Auch eine positivere Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Haushaltszahlen bewirken ein Absinken. Geht man bis 2035 von beispielsweise 60.000 Einwohnern und einer HH-Größe von 1,7 aus, führt dies zu einer Verringerung der Leerstandsquote von ca. drei Prozentpunkten.

Das wohl größte Potenzial befindet sich jedoch in der schrittweisen Reduzierung nicht mehr benötigter und auch schwer vermarktbarer Wohneinheiten in unattraktiven Lagen. **Durch Rückbaumaßnahmen, Umnutzungen und Wohnungszusammenlegungen sind Chancen gegeben, die intakten und nachgefragten Wohnlagen zu stärken und langfristig den Wohnungsmarkt stabil zu halten.** Hierfür müssten jedoch – auch unter Berücksichtigung von Wohnungsneubau und Umnutzungen zu Wohnzwecken in den kommenden Jahren – mindestens 250 Wohneinheiten jährlich vom Markt genommen werden (4.250 WE bis 2035).

**B 1.2 Eigentümerstruktur**

Da Informationen zur Eigentümerstruktur nicht Bestandteil der Gebäudedatenbank der kommunalen Statistikstelle sind, wird unter diesem Gliederungspunkt auf die ZENSUS-Ergebnisse des Jahres 2011 zurückgegriffen.

	Gebäude mit Wohnraum				darunter Wohngebäude			
	Gebäude		reine WE		Gebäude		reine WE	
	absol.	%	absol.	%	absol.	%	absol.	%
Privatpersonen	7.936	71,5	15.275	36,2	7.613	71,4	14.487	35,4
Gem. v. Wohnungseigentümern	1.475	13,3	10.545	25,0	1.417	13,3	10.231	25,0
Jurist. Personen d. Privatrechts	829	7,5	7.523	17,8	791	7,4	7.388	18,0
<i>davon Wohnungsgenossenschaft</i>	504	4,5	4.935	11,7	504	4,7	4.935	12,1
<i>privatwirt. Wohnungsunternehm.</i>	172	1,6	1.215	2,9	159	1,5	1.140	2,8
<i>andere privatwirt. Unternehmen</i>	153	1,4	1.373	3,3	128	1,2	1.313	3,2
Jurist. Personen d. öffentl. Rechts	856	7,7	8.858	21,0	837	7,9	8.825	21,6
<i>davon Kommune/kommunales Wohnungsunternehmen</i>	770	6,9	8.424	20,0	764	7,2	8.418	20,6
<i>Bund/Land</i>	64	0,6	326	0,8	64	0,6	326	0,8
<i>Org. ohne Erwerbszweck</i>	22	0,2	108	0,3	9	0,1	81	0,2
	<b>11.096</b>	<b>100</b>	<b>42.201</b>	<b>100</b>	<b>10.658</b>	<b>100</b>	<b>40.931</b>	<b>100</b>

Quelle: ZENSUS 2011, Statistisches Landesamt

Die Eigentümerstruktur im Wohnungsbestand der Mehrfamilienhäuser wird trotz größerer Bautätigkeit der organisierten Wohnungswirtschaft im Zeitraum 1949 bis 1990 durch private Einzeleigentümer und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern bestimmt. Sie besitzen einen Wohnungsanteil von ca. 61,2%, der zum überwiegenden Teil aus der Gründerzeitsubstanz resultiert – Tendenz steigend.

Die beiden Plauener Wohnungsunternehmen AWG und WbG kommen gemeinsam auf einen Wohnungsanteil von rund 31,7%. Die restlichen 7,1% entfallen auf sonstige Eigentümer (z. B. Bund, Land, Organisationen).

In den Jahren nach 1990 hat sich die Eigentümerstruktur mehrfach verschoben. Im Zuge des Altschuldenhilfegesetzes, welches Wohnungsunternehmen einen Teil der Altschulden erließ, wenn diese 15% ihres Bestandes an Private veräußerten, sowie der Rückübertragungswelle an Alteigentümer in der Altbausubstanz und des beginnenden Baubooms im Eigenheimsektor zu Beginn und Mitte der 90er Jahre stieg der Anteil der Privateigentümer und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern deutlich an. Bereits 1995 machte dieser rund 38 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes aus.

In den Jahren bis 2011 legten diese beiden Eigentumsformen noch einmal massiv zu und stiegen über 60 Prozent. Ausschlaggebend hierfür waren in erster Linie die zahlreichen Rückbaumaßnahmen der beiden Wohnungsunternehmen im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ sowie die stetigen Sanierungsmaßnahmen in der Altbausubstanz, mit dem vordergründigen Ziel, Eigentumswohnungen zu schaffen. Letztgenannter Punkt hat sich auch nach 2011 spürbar fortgesetzt. Hierbei steht jedoch weniger das Ziel im Vordergrund, den Anteil selbstgenutzten Wohnraums zu erhöhen, vielmehr dienen diese Maßnahmen der Geldanlage einzelner Investoren oder Investorengruppen – hauptsächlich aus den alten Bundesländern.

Eigentümerstruktur für Wohngebäude und darin befindliche reine Wohnungen im Vergleich

Gebäude						
	1995		2011		2011 gegenüber 1995	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
<b>Insgesamt</b>	<b>9.505</b>	<b>100</b>	<b>10.658</b>	<b>100</b>	<b>+ 1.153</b>	<b>x</b>
Privatpersonen	6.374	67,1	7.613	71,4	+ 1.239	+ 4,4
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	129	1,4	1.417	13,3	+ 1.288	+ 11,9
Juristische Person des Privatrechts	2.078	21,9	791	7,4	- 1.287	- 14,4
Juristische Person des öffentlichen Rechts	924	9,7	837	7,9	- 87	- 1,9
reine Wohnungen						
	1995		2011		2011 gegenüber 1995	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
<b>Insgesamt</b>	<b>42.030</b>	<b>100</b>	<b>40.931</b>	<b>100</b>	<b>- 1.099</b>	<b>x</b>
Privatpersonen	14.575	34,7	14.487	35,4	+ 88	+ 0,7
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	1.213	2,9	10.231	25,0	+ 9.018	+ 22,1
Juristische Person des Privatrechts	20.923	49,8	7.388	18,0	- 13.535	- 31,7
Juristische Person des öffentlichen Rechts	5.319	12,7	8.825	21,6	+ 3.506	+ 8,9

Quelle: ZENSUS 2011, Statistisches Landesamt

#### Aktuell zu beobachtende Entwicklungstrends:

- geringe Veränderungen in den Beständen der beiden Plauer Wohnungsunternehmen
- Zuwachs an selbstgenutztem Wohneigentum nahezu ausschließlich im Ein- und Zweifamilienhausbau
- sukzessiver Anstieg des Anteils der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern im Zuge der fortlaufenden Sanierungstätigkeit in der Altbausubstanz
- Eigentumswohnungen als Renditeobjekte zumeist von Investoren aus den alten Bundesländern genutzt
- zunehmende Aktivitäten ausländischer Investoren, besonders aus osteuropäischen Ländern, im Bereich brachgefallener Immobilien – auch in unattraktiven Lagen

Mit dem deutlichen Anstieg der Gemeinschaften von Wohnungseigentümern und der schrittweisen Zunahme an teils recht schwierigen und weitverzweigten Erbgemeinschaften ist mit einer besonderen Erschwernis künftiger Aufwertungen und Abrissmaßnahmen in allen drei Stadtstrukturtypen (konsolidierte, konsolidierungswürdige und Umstrukturierungsgebiete) altstädtischer Stadtquartiere zu rechnen. Allein um den Handlungsspielraum der Kommune bezüglich perspektivischer Maßnahmen im Stadtumbau nicht weiter einzuschränken, ist die Rolle der organisierten Wohnungswirtschaft als verlässlicher Partner zu stärken.

### **B 1.3 Wohnbau- und Rückbaupotenziale**

Trotz der vorhandenen Überkapazitäten auf dem Plauer Wohnungsmarkt wird der Wohnungsneubau in den kommenden Jahren nicht zum Erliegen kommen. Gleichzeitig müssen jedoch auch wieder verstärkt Rückbaumaßnahmen durchgeführt werden. Hierfür gilt es zunächst die möglichen Potenziale zu ermitteln.

#### **Wohnbaupotenziale**

Wohnbaupotenziale ergeben sich in vielfältigster Form:

- ehemalige Rückbauflächen und sonstige Brachflächen an integrierten, innerstädtischen Standorten
- Umnutzung von Pachtgärten und Erholungsgrundstücken in integrierten Lagen mit entsprechender Prägung (Ordnung bisher ungeordneter Stadtquartiere)
- Lückenschließungen
- Umnutzung bisheriger Nichtwohngebäude zu Wohnzwecken
- Dachgeschossausbau im Zuge privater Sanierungsmaßnahmen

Auch wenn nicht zu allen genannten Punkten detaillierte Untersuchungen vorliegen, so kann doch festgestellt werden, dass Plauen auf langfristige Sicht ausreichend Wohnbaupotenziale unterschiedlicher Ausprägung besitzt. Allein der Dachgeschossausbau im Zuge privater Sanierungen dürfte in den kommenden Jahren keine nennenswerte Größe mehr darstellen.

#### Wohnbaupotenziale auf innerstädtischen Rückbau- bzw. Brachflächen

Im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ entstanden gerade in den beiden Plattenbaustandorten „Chrieschwitz“ und „Mammengebiet“ Flächen, deren Nachnutzung weitestgehend undefiniert blieb. Die größtenteils integrierten und gut erschlossenen Standorte eignen sich in der Mehrzahl als stille Wohnbaureserve der Zukunft. Hierzu zählen aber auch kleinere Rest- bzw. Zwischenflächen aus anderen Bauepochen.

In Plauen konnten über das Fachgebiet „Stadtplanung & Umwelt“ 12 Standorte mit einer Fläche von ca. 19 Hektar ermittelt werden. Diese eignen sich nicht nur allein zur Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, auch Mehrfamilienhäuser im modernen Stil und mit entsprechender Ausstattung (z. B. Stadtvillen) wären denkbar. Trotz bauplanungsrechtlicher Eignung muss zuvor an einigen Standorten noch in den Erschließung der Standorte investiert werden.

Langfristig könnten somit rund 150 bis 200 neue Wohneinheiten entstehen, die gerade auch den neuen und gehobenen Wohn- und Lebensbedürfnissen der Menschen sowie dem architektonischen Zeitgeist entsprechen. Im Vordergrund steht jedoch nicht die Schaffung neuen, modernen Wohnraums, sondern vielmehr die Schließung städtebaulicher Lücken, die Stärkung innerstädtischer Wohnquartiere, die Vermeidung neuer Verkehre und die Sicherung der vorhandenen Infrastrukturausstattung.

#### Wohnbaupotenziale durch Umnutzung von Erholungsgrundstücken, Pacht- und Kleingärten

Im Zuge der Erstellung des Kleingarten-Konzeptes wurden auch die Einzelgärten und Erholungsgrundstücke im gesamten Stadtgebiet untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass noch zahlreiche Einzelstandorte zur Eigenheimbebauung vorhanden sind. Dies gilt für private und kommunale Pachtgärten gleichermaßen. Allein die Einzelgärten und Erholungsgrundstücke auf kommunalem Grund, die laut Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, belaufen sich auf über 17 Hektar. In einer ähnlichen Größenkategorie bewegen sich die privaten Gärten. Da jedoch nicht alle Standorte voll erschlossen sind und zudem weitere Kriterien berücksichtigt werden müssen (z. B. Waldabstand), kann von einem realistischen Flächenpotenzial von rund 20 Hektar ausgegangen werden. Dies entspricht langfristig ca. 250 bis 300 neuen Wohneinheiten, vornehmlich im Ein- und Zweifamilienhausbau.

Für das Stadtgebiet von Plauen ergibt sich jedoch ein erhebliches Verteilungsproblem. Während beispielsweise im bisher sehr stark nachgefragten Standort „Neundorf“ kaum noch Flächen zur Verfügung stehen, ballen sich die Entwicklungsflächen bei der Umwandlung im Plauener Süden (z. B. Reuth- und Plattenhübel sowie Nach Waldesruh). Die Potenziale, die bei einer möglichen Umwandlung brachgefallener Kleingärten in Wohnbauflächen entstünden, sind deutlich geringer. Erste Schätzungen für Kleingärten auf kommunalen Flächen belaufen sich auf rund 3 Hektar, was ca. 35 neuen Wohneinheiten entspricht. Hochgerechnet auf die gesamten Kleingärten wären demnach rund 70 neue Wohneinheiten als realistisches Wohnbaupotenzial vorstellbar.

#### Wohnbaupotenziale Umnutzung bisheriger Nichtwohngebäude

Historisch bedingt sind viele Wohnquartiere in der Altbausubstanz mit ehemaligen Fabrikgebäuden (z. B. Stickereibetrieben) oder Geschäftshäusern durchsetzt. Diese stellen häufig städtebauliche Dominanten mit hohem architektonischem und/oder zeitgeschichtlichem Wert dar. Brachgefallene Objekte besitzen zumeist nur in der Umwandlung zu Wohnzwecken bzw. zu Wohnheimen eine realistische Revitalisierungschance.

In den zurückliegenden Jahren erfolgten besonders im Stadtumbaugebiet „Schloßberg“ mehrere Umwandlungen von Nichtwohngebäuden in Wohngebäude (z.B. ehem. Sachsendruck). Dies trug maßgeblich zur Aufwertung dieses innenstadtnahen Wohngebietes im historischen Ambiente bei. Aktuell laufen weitere Projekte bzw. befinden sich in Planung. Das Gesamtpotenzial an neuem Wohnraum kann nach aktuellen Schätzungen auf Basis des Brachenkonzeptes langfristig auf rund 250 bis 300 Wohneinheiten bemessen werden. Da neben dem Erhalt historisch wertvoller Bausubstanz und der Stärkung intakter Wohnlagen auch das Spektrum an neuen Wohnformen – besonders im hochpreisigen Segment – erweitert wird, ist diese Entwicklung aus städtebaulicher Sicht positiv zu bewerten.

#### Wohnbaupotenziale durch Lückenschließungen

Kriegsbedingt bestanden bereits zu DDR-Zeiten unzählige Baulücken in den Wohnquartieren der Altbausubstanz. Im Zuge der Rückbaumaßnahmen hat sich deren Anzahl weiter erhöht. Lückenschließungen erfolgten lediglich an exponierten Standorten im Innenstadtbereich oder in hochwertigen Wohnlagen. Aktuell bilden Lückenschließungen im Mehrfamilienhausbau eher die Ausnahme. Potenziale sind ausreichend und selbst im innenstadtnahen Bereich in vielfältigster Form vorhanden. Als wichtigste Maßnahme in den kommenden Jahren sollte hierbei die Schließung der historischen Stadtkante zwischen Altstadt und Elsteraue im Bereich des Topfmarktes gesehen werden.

Perspektivisch werden jedoch Lückenschließungen eher die Ausnahme bilden. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit sollte klar auf dem Erhalt und dem Umbau der bestehenden Bau- substanz liegen. Langfristig kann ein Zuwachs von rund 150 bis 200 Wohneinheiten über Lü- ckenschließungen eingeschätzt werden. Das eigentliche Potenzial liegt deutlich höher.

### Fazit

Plauen besitzt sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbau als auch im Mehrfamilienhausbau (ein- schließlich Umnutzung) ausreichend Wohnbaupotenziale, um im bestehenden Planungshori- zont bis 2035 quantitativ und qualitativ den sich ändernden Wohn- und Lebensbedürfnissen ge- recht zu werden und ein attraktives Angebot für Zuzugswille zu schaffen. Zur Umsetzung sind jedoch häufig noch die erforderlichen Planungs- und Investitionsschritte zu gehen.

### Übersicht

Wohnbaupotenzial bis 2035 durch:	WE in E/ZFH	WE in MFH
innerstädtische Rückbau- und Brachflächen	100-150	50-100
Umnutzung von Einzelgärten & Erholungsgrundstücken	250-300	
Umnutzung von Kleingärten	70	
Umnutzung bisheriger Nichtwohngebäude zu Wohnzwecken		250-300
Lückenschließungen		150-200
Dachgeschossausbau		40
<b>Gesamtwohneinheiten</b>	<b>400-500</b>	<b>500-600</b>

**Aus den geschätzten Wohnbaupotenzialen (ca. 1.000 WE) könnten im Schnitt jährlich ca. 25 bis 30 Eigenheime und ca. 30 bis 35 neuen Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau entstehen. Diese rund 60 neuen Wohneinheiten decken sich mit der auf Seite 11 ge- troffenen Prognose zur Wohnraumentwicklung.**

In seiner raumordnerischen Funktion als Oberzentrum darf Plauen auch über den tatsächlichen Bedarf hinaus Wohnbauflächen vorhalten. Damit ist der Stadt die Möglichkeit gegeben, den sich immer schwieriger gestaltenden Wohnungsmärkten der Ballungsräume eine attraktive und nachhaltige Alternative entgegenzusetzen und somit verstärkt Zuzüge in die Stadt zu generie- ren, die die natürlichen Bevölkerungsverluste kompensieren helfen.

Dennoch wird auch der Rück- und Umbau von bestehenden Wohneinheiten in den kommenden Jahren wieder eine zunehmende Rolle spielen. Dies ist allein schon der Tatsache geschuldet, dass die vorhandenen Überkapazitäten am Plauener Wohnungsmarkt sukzessive abgebaut werden müssen, um einen weiteren Verfallsprozess stark belasteter Wohnquartiere entgegen- zuwirken, ohne dabei städtebauliche, architektonische und funktionale Lücken und Folgeschä- den zu hinterlassen.

### Rückbaupotenziale

Bereits mit den Szenarien zur Wohnungsleerstandsentwicklung (s. S. 16/17) wurde dargelegt, welch wichtige Rolle der Wohnungsrück- bzw. –umbau künftig in der Stadtentwicklungspolitik spielen muss, um auch weiterhin einen stabilen Wohnungsmarkt mit attraktiven und nachhaltigen Angeboten zu sichern. Dabei dürfen die städtebaulichen Grundstrukturen, deren funktionale Komplexität sowie das stadtgestalterische Erscheinungsbild nicht mehr als nötig perforiert bzw. negativ beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich schließen die Rückbaupotenziale auch die Umbaupotenziale, ein, wenn dies zu einer Reduzierung vorhandener Wohneinheiten führt, z. B. durch Zusammenlegung kleinerer Wohneinheiten oder Umbau zu Nichtwohnräumen.

Rückbaupotenziale ergeben sich aus:

- Rückbau verschlissener Bausubstanz
- Rückbaumaßnahmen der organisierten Wohnungswirtschaft
- Reduzierung von WE im Zuge von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen
- Reduzierung von WE durch Umnutzungen

Auch hier können bis 2035 nur Schätzungen angenommen werden. Organisierte Wohnungswirtschaft und Privateigentümer müssen flexibel bleiben, um aus betriebswirtschaftlicher Sicht mittel- und kurzfristige Entscheidungen treffen und realisieren zu können. Die aktuellen Diskussionen zur künftigen Wohnraumpolitik von Bund und Land lassen nicht erwarten, dass bei der Umsetzung von Rückbaumaßnahmen ähnliche Finanzhilfen wie im Stadtumbau-Ost-Programm zur Verfügung stehen. Dies schränkt den Handlungsspielraum deutlich ein.

#### Rückbaupotenzial aus verschlissener Bausubstanz

Über die Auswertung der Gebäudedatendank wurden 227 baufällige bzw. ruinöse Gebäude mit 1.554 Wohneinheiten ermittelt. Diese bilden zunächst erst einmal die Basis dieses Rückbaupotentials. Da jedoch nicht in allen Lagen ein entsprechender Rückbau sinnvoll und städtebaulich erwünscht ist, muss eine deutlich differenzierte Betrachtungsweise angewandt werden.

Unter Zuhilfenahme des Brachenkonzeptes und des bereits fortgeschriebenen Fachkonzeptes „Städtebau & Denkmalpflege“ (im Rahmen der InSEK-Fortschreibung „Plauen 2033“) reduziert sich das vorhandene Potenzial zunächst um ca. 60 Objekte, für die eine Sanierung favorisiert wird. Hinzugerechnet werden müssen jedoch Objekte, die bis 2035 noch ins Brachenkonzept aufgenommen werden müssen. Aktuell sind dies im Schnitt zwei neue Wohnbrachen pro Jahr. Somit errechnet sich eine Gesamtanzahl von rund 200 Gebäuden. Bringt man für diese eine durchschnittliche WE-Anzahl von 6 Wohneinheiten pro Gebäude zum Ansatz, ergibt sich ein Rückbaupotenzial von rund 1.200 Wohneinheiten, die sich jedoch – und hier liegt ein massives Umsetzungsproblem – nahezu ausschließlich in privaten Händen befinden und teilweise finanziellen Belastungen unterliegen. Ein realistisches Rückbaupotenzial dürfte sich zwischen 300 und 350 Wohneinheiten liegen.

#### Potenzial aus Rückbaumaßnahmen der organisierten Wohnungswirtschaft

Die beiden Plauerer Wohnungsunternehmen „AWG Wohnungsgenossenschaft Plauen eG“ und „Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH“ spielten beim Rückbauprozess im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ eine tragende Rolle. Verbunden war dies jedoch auch mit einem äußerst schwierigen Kommunikations- und Umsetzungsprozess unter Mieterschaft und Teilhabern. Dies darf keine Wiederholung finden, um die Unternehmen in ihrem Bestand zu schwächen oder gar zu gefährden.

Grundsätzlich wird von beiden Unternehmen künftig ein partieller Rückbau nicht ausgeschlossen. Mehrere Standorte weisen bereits heute einen sehr hohen Anteil an Rentnern und Hochbetagten auf. Gleichzeitig besitzen diese jedoch auch hohe Qualitäten, z.B.:

- sehr gute Erreichbarkeit und Anbindung an den ÖPNV
- gute bis sehr gute Infrastrukturausstattung (Grundschulen, Kita, Ärztehäuser/Apotheken)
- hoher Grünanteil im unmittelbaren Wohnumfeld

Zudem stellen gerade die Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft einen Großteil des sozialen Wohnungsbaus dar. Mit der Gefahr zunehmender Altersarmut, aber auch in Hinblick auf Menschen, die in Bedarfsgemeinschaften leben und auf Transferleistungen angewiesen sind, wird der soziale Wohnungsbau auch weiterhin eine große Rolle im Gesamtkomplex des Plauerer Wohnungsmarktes spielen und darf nicht geschwächt oder vernachlässigt werden.

Diese Rahmenbedingung grenzt das Rückbaupotenzial dieser Rubrik deutlich ein. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose und der hierbei sich verschärfenden Verwerfungen in

der Altersstruktur kann abgeschätzt werden, dass ein realistisches Rückbaupotenzial bis 2035 ebenfalls zwischen 300 und 350 Wohneinheiten liegt.

#### Umbaupotenziale im Zuge von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen

Doch nicht nur allein aus dem Abriss von Wohngebäuden erwachsen Potenziale, auch Wohnungszusammenlegungen reduzieren die Gesamtzahl an Wohnungen. Diese Möglichkeit prüfen aktuell die beiden Plauener Wohnungsunternehmen im Zuge der anstehenden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen. Die hieraus erwachsenden Potenziale dürfen jedoch nicht überschätzt werden, denn besonders vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft und einem stetigen Trend zur Singularisierung muss auch weiterhin ein ausgewogenes Verhältnis unterschiedlichster Wohnungsgrößen für alle Bevölkerungsgruppen gegeben sein. Zudem sind Wohnungszusammenlegungen nicht an allen Standorten wünschenswert und realisierbar.

Positiv dürften sich hingegen die geringen Wohnkosten auswirken. Der niedrige Mietpreis pro Quadratmeter in Plauen (s. *Punkt B 1.4 Entwicklung der Wohnkosten*) erlaubt auch mittleren und niedrigen Einkommensgruppen – bei entsprechenden Abstrichen hinsichtlich der Wohnlage – Wohnungsgrößen, die in anderen, vergleichbaren Städten bzw. Regionen in Deutschland nicht bezahlbar wären. Insgesamt dürften sich die Potenziale aus Wohnungszusammenlegungen bis 2035 bei ca. 250 bis 300 Wohnungseinheiten bewegen.

#### Umbaupotenziale durch Umnutzungen

Auch die Umnutzung von nicht mehr benötigtem Wohnraum stellt ein Potenzial beim Rückbau von Überkapazitäten dar. Gerade an stark befahrenen Straßenabschnitten wäre somit eine sinnvolle Nachnutzung und Ergänzung des wohnungsnahen Funktionsspektrums gegeben. Denkbar wären beispielsweise Arztpraxen, Kanzleien, Kleingewerbe/-handel, Büro- und Geschäftsräume oder Handwerk. Vor dem Hintergrund der prognostizierten demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung dürften jedoch die hieraus resultierenden Umnutzungspotenziale überschaubar bleiben. Häufiger ist mit Umnutzungen zu zusätzlichen Lagerflächen oder die Einordnung von Garagen im Erdgeschossbereich zu rechnen.

Da der Großteil dieser Umnutzungen von Wohnraum im privaten Eigentum liegt, ist eine belastbare Prognose äußerst schwierig und in einem Monitoringverfahren schwer zu kontrollieren. Bei rund 40 Umnutzungen jährlich, kann von einem Gesamtpotenzial bis 2035 von ca. 650 bis 700 Wohneinheiten ausgegangen werden.

#### Fazit

Die Ermittlung eines realistischen Rückbaupotenzials ist schwierig. Die getroffenen Annahmen könnten zum Teil deutlich abweichen. Je nach demographischem und wirtschaftlichem Entwicklungsverlauf, einer Neuausrichtung der entsprechenden Förderprogramme oder Änderung der Gesetzeslage könnten neue bzw. höhere Potenziale erwachsen oder aber auch diese minimieren bzw. komplett ausschließen.

#### **Übersicht**

Rück- und Umbaupotenzial bis 2035 durch:	WE (Rückbau)	WE (Umbau)
Rückbau verschlissener Bausubstanz	300-350	
Rückbaumaßnahmen der organisierten Wohnungswirtschaft	300-350	
WE- Reduzierung im Zuge von Sanierung & Umbau		250-300
WE-Reduzierung durch Umnutzungen		650-700
<b>Gesamtwohneinheiten</b>	<b>600-700</b>	<b>900-1000</b>

**Die realistisch geschätzten Rückbaupotenziale bis 2035 belaufen sich auf ca. 1.600 WE und liegen damit über den ermittelten Werten der Wohnbaupotenziale (ca. 1.000 WE). Für die Sicherung eines langfristig stabilen Wohnungsmarktes ist dieses Potenzial, über den gesamten Zeithorizont bis 2035 gesehen, jedoch zu gering.**

Auch unter Bezugnahme der Szenarienmodelle zur Wohnungsleerstandsentwicklung (s. S. 16 & 17) muss festgestellt werden, dass Plauen keine ausreichend realistischen Rückbaupotenziale bis zum Zeithorizont 2035 besitzt. Das ermittelte Potenzialergebnis von rund 1.600 Wohneinheiten kompensiert einem moderaten Wohnungszuwachs von jährlich ca. 60 neuen WE und ferdert ein Teil der demografischen Entwicklung ab. Tatsächlich müsste das Potenzial gut dreimal höher liegen, um langfristig auch die vorhandenen Überkapazitäten sukzessive abzubauen.

**Eine Lösung dieses Problems** darf jedoch nicht vordergründig in einer erweiterten Suche nach baulichen Lösungsansätzen liegen, sondern vielmehr in einer **progressiv ausgerichteten Stadtentwicklungspolitik mit dem Hauptziel, die demografische Entwicklung der Stadt positiv zu gestalten**. Die getroffenen Bevölkerungsvorausberechnungen von Stadt und Freistaat dürfen nicht alleinige Maßgabe sein, sondern müssen einen Orientierungsrahmen setzen, um stetig ein besseres Ergebnis zu erzielen. In den zurückliegenden Jahren konnte dieses Ziel, welches bereits im InSEK Plauen 2022 formuliert wurde, erreicht werden. Es stellt daher kein reines Wunschdenken dar.

### B 1.4 Entwicklung & Prognose der Wohnkosten

Das statistische Bundesamt definiert den Begriff „Wohnkosten“ als Teil des Konsumbudgets privater Haushalte für den Bereich Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung. 2017 lagen deutschlandweit die Wohnkosten bei rund 36% des gesamten Konsumbudgets. Sie gehören somit zu den höchsten Konsumausgaben. Die Entwicklung der Wohnkosten ist immer in enger Relation zur Einkommenssituation und zur Entwicklung anderer Kostenfaktoren zu sehen (z. B. Entwicklung der Energiekosten). Ein sukzessiver Anstieg der Wohnkosten muss somit nicht zwingend zu einer höheren finanziellen Belastung privater Haushalte führen. Im Jahr 2018 stiegen in Deutschland jedoch die Mieten gegenüber dem Vorjahr um rund 4,5% an – das Nettoeinkommen hingegen nur um 2,5%.

Es gibt jedoch territorial massive Unterschiede. Besonders in den Ballungsräumen sind aufgrund der hohen Nachfrage die Mieten in den letzten Jahren extrem angestiegen. Auch die Einführung der sogenannten „Mietpreispbremse“ konnte dies nicht wesentlich eindämmen. **Plauen zählt deutschlandweit zu den Städten mit den niedrigsten Wohnkosten**. Aufgrund der immensen Überkapazitäten am Wohnungsmarkt lassen sich zumeist nur für Top-Wohnung in Top-Lagen höhere Bruttokaltmieten erzielen. Dies ist für die Stadt Vor- und Nachteil zugleich. Die günstigen Mietpreise wirken u. a. einer sozialräumlichen Segregation entgegen und könnten langfristig Zuzugsgewinne – gerade aus Ballungsräumen – für die Stadt generieren. Gleichzeitig schränken die geringen Mieteinnahmen Eigentümer und potenzielle Investoren in ihrem Handeln maßgeblich ein. Dies könnte langfristig zu einem erheblichen Investitionsstau führen.

#### Entwicklung der Angebotsmieten pro m<sup>2</sup> zwischen Sep. 2014 und Feb. 2019

	Sanierter Altbau	DDR-Bebauung	Bebauung nach 1990	Gesamt
Sep. 2014	4,09 €	4,19 €	5,02 €	<b>4,15 €</b>
Feb. 2019	4,67 €	4,53 €	5,49 €	<b>4,69 €</b>
Veränderung	+0,58 €	+0,34 €	0,47 €	<b>+0,54 €</b>

Quelle: Stadt Plauen, FG Stadtplanung, Auswertung der Angebotsmieten via Internet, Fallzahl: 1.065

Die Erhöhung der Angebotsmieten um rund 50 Cent in den drei Baualtersklassen fällt für den Zeitraum von rund viereinhalb Jahren recht moderat aus. Damit liegt Plauen auch weiterhin am unteren Ende des Rankings mit vergleichbaren Kommunen in Ost und West. Bei der Ermittlung des Ergebnisses fiel auf, dass der Anstieg in erster Linie durch eine Erweiterung der Mietangebote im höher- und hochpreisigen Segment in sehr guten Lagen resultiert. Es ist somit kein genereller und gleichmäßiger Anstieg der Kaltmiete zu verzeichnen. Manche Wohnungen, die bereits 2014 angeboten wurden, sind sogar günstiger geworden. Nach wie vor gibt es in Plauen auch eine Vielzahl an Wohnungen die deutlich unter 4 EURO pro Quadratmeter liegen.

Die ermittelten Werte decken sich mit den aktuellen Angaben diverser Online-Portale. Auffälligkeiten hinsichtlich der Wohnungsgröße bestehen nicht. Viel entscheidender für den Mietpreis sind die Lage der Wohnung im Stadtgebiet, das Wohnumfeld sowie das Image des jeweiligen Stadtteilraums.

#### Kleinräumige Betrachtung der Plauener Kernstadt (Angebotsmieten 2019)

Stadtteilraum	Kaltmiete pro m <sup>2</sup>	Veränderung zu 2014	Fallzahl	Nebenkosten pro m <sup>2</sup>
Zentrum	5,72 €	+1,04 €	38	2,18 €
Bärenstein & Syratal	5,49 €	+1,00 €	42	2,04 €
Neundorfer Vorstadt	4,82 €	+0,49 €	206	1,89 €
Bahnhofsvorstadt	4,76 €	+0,74 €	254	1,90 €
Süd- & Ostvorstadt	4,57 €	+0,24 €	129	1,90 €
Preißelpöhl	4,56 €	+0,40 €	74	1,78 €
Chrieschwitz & Reusa	4,44 €	+0,53 €	142	1,93 €
Haselbrunn	4,41 €	+0,38 €	136	1,88 €
Elsteraue	3,97 €	+0,08 €	44	1,97 €

Quelle: Stadt Plauen, FG Stadtplanung, Auswertung der Angebotsmieten via Internet, Fallzahl: 1.065

Auch innerhalb der Plauener Kernstadt bestehen hinsichtlich der auswertbaren Stadtteilräume (für den STR Reißig war die Fallzahl zu gering) große Unterschiede. Erwartungsgemäß liegen die Teilräume „Zentrum“ und der villenartig geprägte Teilraum „Bärenstein & Syratal“ deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 4,69 €. Mit der „Neundorfer Vorstadt“ und „Bahnhofsvorstadt“ folgen zwei Teilräume, die in den zurückliegenden Jahren deutlich zugelegt haben. In der „Bahnhofsvorstadt“ ist dies in erster Linie mit den zahlreichen Aufwertungsmaßnahmen im Stadtumbaugebiet „Schloßberg“ zu begründen. Kaum Veränderungen gibt es hingegen für die „Elsteraue“. Hier liegt die durchschnittliche Angebotsmiete auch weiterhin unter 4 EURO.

In den Jahren zwischen 2014 und 2019 haben sich die Angebotsmieten in den kernstädtischen Teilräumen stärker differenziert. Während die Top-Wohnlagen deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen, fällt der Anstieg in anderen Teilräumen geringer aus. In der Elsteraue ist dieser mit nur 8 Cent am geringsten.

### **Mietspiegel der Stadt Plauen**

Seit März 2010 verfügt Plauen über einen Mietspiegel. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Mietspiegel, der vereinbarte Mieten von Juli 2005 bis Juli 2009 für die Stadt darstellt. Es werden Nettokaltmieten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat ausgewiesen (ohne Betriebs-, Heiz- & Warmwasserkosten). Obwohl der Mietspiegel am 15.03.2010 in Kraft trat, fand er nicht bei allen Beteiligten Anerkennung. Der Mieterverein Plauen e. V. verweigerte aufgrund fehlerhafter bzw. unzureichender Daten bei der Erstellung des Mietspiegels seine Zustimmung. Ziel war es ursprünglich, den einfachen Mietspiegel in einen qualifizierten Mietspiegel zu überführen. Dies gelang jedoch nicht. Selbst die Fortschreibung bzw. Anpassung des einfachen Mietspiegels nach zwei Jahren (s. § 558 c Abs. 3 BGB) wurde ausgesetzt, so dass die aktuelle Datenlage bei Weitem nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Der Mietspiegel wurde daher aus dem Internet-Portal der Stadt Plauen herausgenommen.

### **Baulandpreisentwicklung**

Auch die Grundstückspreise in Plauen sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen. Dieser Anstieg fällt jedoch im Bundesvergleich äußerst moderat aus, wie eine Auswertung der Bodenrichtwerte aufzeigt. Dabei ist auch hier klar festzustellen, dass für die Höhe des Anstiegs die Lage des Grundstücks entscheidend ist.

In Toplagen sind aktuell Grundstückspreise von 70 bis 85 EURO pro Quadratmeter zu erzielen, vereinzelt auch bis 100 EURO gehend. Aber es gibt auch deutlich günstigere Baulandpreise, die zwischen 30 und 35 EURO pendeln. Zu den nachgefragtesten Standorten zählen die Ortsteile Neundorf und Jößnitz sowie die kernstadtnahen Siedlungsbereiche Sorga, Eiche (Reinsdorf) und Reißig.

### Prognose

Es ist auch in den nächsten Jahren zu erwarten, dass die Wohnkosten leicht ansteigen werden. Hierfür können folgende Gründe angeführt werden:

- Die bestehende Angebotslücke im hochpreisigen Mietsegment wird durch gezielte Sanierung im Altbaubereich und punktuellern Neubau sukzessive geschlossen. So gelangen vermehrt repräsentative und stadtbildprägende Gebäude in Toplagen und mit hohem Komfort an den Markt.
- Anstehende Sanierungs-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Refinanzierung über den Mietpreis.
- Ein kontinuierlicher Anstieg der Wohnnebenkosten ist aufgrund der allgemeinen Teuerung (z. B. Heizung, Wasser, Abfall) zu erwarten.

In der Summe werden sich jedoch die steigenden Wohnkosten in Plauen auch weiterhin deutlich unter dem Bundesdurchschnitt bewegen. Verantwortlich hierfür sind hauptsächlich die vorhandenen Überkapazitäten und die langfristig ausreichenden Wohnbaukapazitäten. Teilräumlich ist mit einer weiteren Differenzierung zu rechnen. Nachgefragte und langfristig sichere Wohnlagen werden deutlich höhere Mieten erzielen, gegenüber Wohnlagen, die problembehaftet sind, ein schlechtes Image besitzen und einen dementsprechenden Wohnungsleerstand verzeichnen.

Kurz- und mittelfristig ist auch ein weiterer Anstieg der Baulandpreise zu erwarten. Langfristig könnten die Preise jedoch stagnieren, da altersbedingt eine steigende Anzahl an Bestandsimmobilien auf dem Markt zu erwarten ist. Bereits heute weisen viele Siedlungsbereiche einen hohen Altersdurchschnitt auf. Häufig sind deren Kinder und Kindeskinde bereits vor Jahren aus Plauen weggezogen.

Die günstigen Mietkosten und Baulandpreise in Plauen müssen perspektivisch als große Chance verstanden werden, um Menschen verschiedenen Alters, die aufgrund der stark steigenden Mieten und Baulandpreise aus Ballungsräumen heraus gedrängt werden bzw. ihren Lebensmittelpunkt verlegen wollen, als Zuzügler für die Stadt zu gewinnen. **Ein professionelles Marketing mit einer progressiven Darstellung der vorhandenen Qualitäten ist zur positiven Beeinflussung der Wanderungsbewegungen unabdingbar.** Gleichzeitig besteht aber auch das Risiko für Eigentümer und potenzielle Investoren, dass notwendige bzw. geplante Investitionen durch die günstigen Mietpreise schwierig zu refinanzieren sind. Besonders in unattraktiven und stark belasteten Wohnquartieren dürfte dies zu einem Investitionsstau führen.

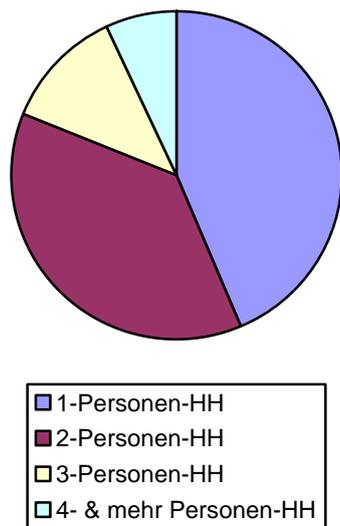
## **B 1.5 Entwicklung & Prognose des Nachfragesektors**

### **Situationsbeschreibung der Wohnungsnachfrage**

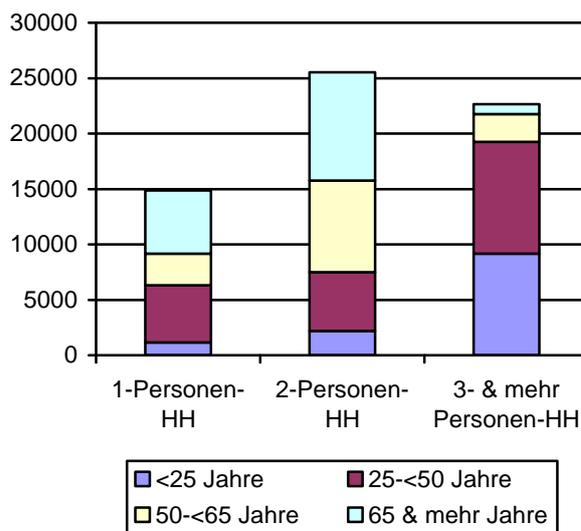
Die Wohnungsnachfrage hat sich in Plauen nach 1990 sehr differenziert entwickelt. Das betrifft sowohl ihre quantitativen und qualitativen als auch ihre standortkonkreten Ausprägungen. Konnten die Auswirkungen aus der stetig sinkenden Einwohnerzahl auf die Haushaltsentwicklung durch einen fortschreitenden Singularisierungsprozess bis 2000 noch weitestgehend eliminiert werden, so setzte ab 2000 bei den Haushaltszahlen eine analoge Entwicklung wie bei den Einwohnerzahlen ein.

Bis Mai 2011 (ZENSUS-Ergebnisse) verringerte sich die Haushaltszahl in Plauen von ehemals rund 36.400 (2000) auf 34.139 (-6,2%). Gleichzeitig sank die Anzahl Personen je Haushalt von 2,0 auf 1,8. In Folge der Zuwanderungswelle in den Jahren 2014 bis 2016 stiegen nicht nur die Einwohnerzahlen, sondern auch die Haushaltszahlen wieder auf rund 37.900. Dabei kam es jedoch zu einem weiteren Absinken der Haushaltsgröße auf aktuell 1,73 Personen je Haushalt (Stand:31.12.2018). Da jedoch über die Plauener Statistikstelle keine Haushaltsdaten erhoben bzw. gepflegt werden, beziehen sich alle nachfolgenden Betrachtungen auf die Ergebnisse des ZENSUS aus dem Jahre 2011. Ebenfalls schwierig ist es, eine Entwicklung aufzuzeigen.

Verteilung nach Haushaltsgröße



Zusammensetzung der HH nach Altersgruppen



Quelle: ZENSUS 2011, Statistisches Landesamt

Zum Zeitpunkt der Erhebung lebte bereits fast jeder vierte Plauener in einem 1-Personen-Haushalt. Anteilig bilden hier die jungen Singles (25 bis unter 50 Jahre) und die Rentner (65 Jahre und älter) die größten Altersgruppen. Erstaunlich ist die Tatsache, dass die Anteile der 25- bis unter 50jährigen bei 1- und 2-Personen-Haushalten annähernd gleich sind. Der Anteil der Rentner an 1-Personen-Haushalten lag 2011 knapp unter 40%. Aufgrund der höheren Lebenserwartung dominiert hier klar der Anteil des weiblichen Geschlechts mit über 80%. Infolge der stetig voranschreitenden Überalterung, dürfte Anteil der Rentner zwischenzeitlich deutlich über 40% liegen. Erwartungsgemäß dominieren bei den Mehr-Personen-Haushalten die jüngeren Bevölkerungsgruppen (85%). Diese Dominanz dürfte sich im Zug des Familiennachzuges von Flüchtlingen in den letzten Jahren weiter verfestigt haben.

Haushalte nach ausgewählten Gebäudemerkmale und Haushaltsgröße

	Gesamt	1-Persone-HH	2-Personen-HH	3- & mehr PHH
<b>Baualterklasse</b>				
Altbau bis 1948	38,8%	37,5%	35,9%	47,4%
DDR-Bebauung	39,9%	44,8%	42,1%	24,3%
Nach 1990	21,3%	17,7%	21,9%	28,4%
<b>Anzahl Wohnungen</b>				
1-2 WE	21,5%	9,8%	26,8%	38,0%
3-6 WE	16,1%	13,1%	15,4%	24,3%
7 & mehr WE	62,4%	77,1%	57,8%	37,7%

Quelle: ZENSUS 2011, Statistisches Landesamt

Die Auflistung zeigt deutlich, dass gerade die Bebauung zu DDR-Zeiten – und somit auch die Plattenbaustandorte – für die 1- und 2-Personen-Haushalte eine wichtige Rolle spielt. Jüngere Familien entscheiden sich eher für einen Altbau oder ein Eigenheim.

*Haushalte nach ausgewählten Wohnungsmerkmalen und Haushaltsgröße*

	Gesamt	1-Personen-HH	2-Personen-HH	3- & mehr PHH
Eigentümerwohnungen	22,6%	9,9%	29,0%	39,4%
Mietwohnungen	77,4%	90,1%	71,0%	60,6%
<b>Wohnfläche</b>				
<60 m <sup>2</sup>	44,3%	69,7%	32,8%	8,6%
60-<80 m <sup>2</sup>	25,9%	19,9%	33,0%	25,7%
80-<100 m <sup>2</sup>	13,7%	5,7%	16,5%	26,6%
100-<120 m <sup>2</sup>	8,0%	2,7%	9,3%	17,4%
120-<160 m <sup>2</sup>	6,2%	1,5%	6,8%	15,9%
160 & mehr m <sup>2</sup>	1,9%	0,5%	1,6%	5,7%
Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	71,6	56,6	76,3	96,5
<b>Anzahl der Räume</b>				
1 & 2	20,2%	38,2%	8,1%	2,4%
3 & 4	58,9%	55,0%	68,3%	49,3%
5 & 6	17,2%	5,8%	19,9%	38,3%
7 & mehr	3,7%	1,0%	3,7%	9,9%
Durchschnittliche Anzahl der Räume	3,6	2,9	3,9	4,6
Ausstattungsqualität <sup>1</sup>	96,6%	96,5%	96,5%	97,1%

Quelle: ZENSUS 2011, Statistisches Landesamt

<sup>1</sup> mit Badewanne/Dusche, WC und Sammelheizung

Der Anteil an Eigentümerwohnungen lag 2011 deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 33,2%. Durch eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen im Altbaubereich und dem stetigen Eigenheimbau dürfte er sich jedoch in den letzten Jahren erheblich erhöht haben und auf 30% zusteigern. Der Anteil selbstgenutzten Wohneigentums ist jedoch besonders im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau äußerst gering. In Plauen standen 2011 jedem Haushalt durchschnittlich 71,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Im Freistaat Sachsen lag dieser Wert mit 75,9 m<sup>2</sup> etwas darüber. Betrachtet man jedoch die durchschnittliche Wohnfläche, die jeder Person zur Verfügung steht, so liegen Stadt und Freistaat mit 38,7 m<sup>2</sup> bzw. 38,6 m<sup>2</sup> annähernd gleichauf.

Prognose zur Haushaltsentwicklung

Mit den zu erwartenden, leicht sinkenden Bevölkerungszahlen wird sich aller Voraussicht nach auch die Anzahl der Haushalte rückläufig entwickeln. Bis 2035 dürften sich diese zwischen 34.000 und 35.000 bewegen. Besonders wenn der Familiennachzug von Flüchtlingen ausbleibe, würden sich die Haushaltszahlen – trotz sinkender Bevölkerungszahlen – relativ stabil entwickeln. Dieser Singularisierungsprozess könnte dann zu einer ähnlichen Situation, wie sie bereits in den 90er Jahren stattfand, führen. Kommt es jedoch zu einem verstärkten Familiennachzug von Flüchtlingen, hätte dies einen Anstieg der durchschnittlichen Haushaltsgröße zur Folge.

Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt durch diese strukturellen Änderungen sind nicht unerheblich. Gerade der schwer abwägbare Zuzug von Großfamilien aus Flüchtlingländern stellt die Vermieter, und hier besonders die Wohnungsunternehmen, vor eine große Herausforderung. Noch schwieriger ist jedoch die Situation einzuschätzen, die sich durch den altersbedingten Singularisierungsprozess ergibt.

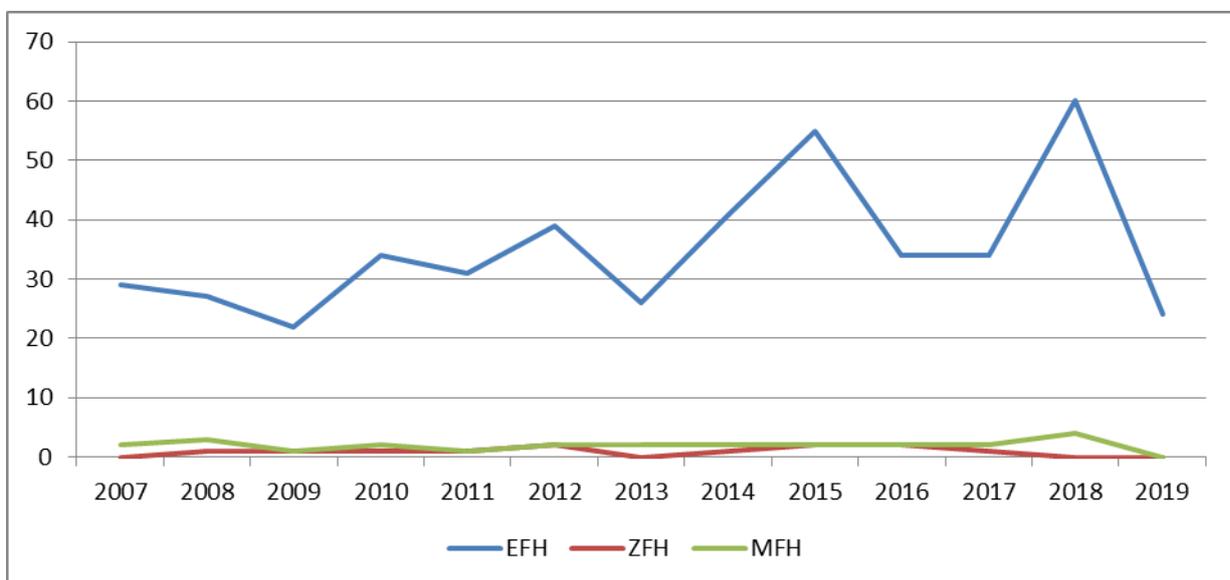
Demografisch bedingt sind in den kommenden Jahren immer mehr 1-Personen-Haushalte im Seniorenalter zu erwarten. Hierauf stellen sich die Wohnungswirtschaft und private Investoren ein. Aktuell laufen mehrere Um- und Ausbaumaßnahmen zu altersgerechten und barrierearmen Wohnungen. Ebenso befinden sich mehrere Wohnheime unterschiedlichster Wohnformen (z. B. betreutes Wohnen, Altenpflege, Seniorenwohngemeinschaften) in Umsetzung oder in Planung. Die Zahl der Wohnheime und Wohnheimplätze wird bereits in den kommenden Jahren deutlich zunehmen.

Jegliche Form von Wohnheimen fällt aber aus der Wohnstatistik heraus. Somit ist hieraus in den kommenden Jahren ein stetiger Anstieg des Wohnungsleerstandes zu erwarten, da die Senioren mit dem Umzug in ein Wohnheim ihren eigenständigen Haushalt aufgeben. Bereits heute besitzen mehrere Wohnstandorte, besonders der beiden Plauer Wohnungsunternehmen, einen hohen Anteil an Personen über 65 Jahre, z. B.:

- DDR-Bebauung rechts und links der oberen Bahnhofstraße (Wettinstr, Karlstr.,....)
- Seehaus- & Mammengebiet
- DDR-Bebauung am Lindentempel und an der Suttewiese

#### Entwicklung der Nachfragesituation im Eigenheimbau

Anhand der erteilten bzw. eingereichten Baugenehmigung lassen sich für die Zeitspanne von 2007 bis 2019 (Juli) folgende Entwicklungsverläufe darstellen:



Quelle: Stadt Plauen, GB II, FB Bau & Umwelt, FG Bauordnung, Juni 2019

Erwartungsgemäß spielt der Neubau von Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Plauen nur eine untergeordnete Rolle. Im genannten Zeitraum ergab sich hieraus ein Zuwachs an ca. 120 neuen Wohneinheiten (ca. 10 WE jährlich). Im gleichen Zeitraum entstanden in Plauen über 450 neue Einfamilienhäuser. Vernachlässigt man die beiden „Ausreißer nach oben“, so errechnet sich ein jährlicher Grundbedarf an ca. 35 Eigenheimen, der sich auch kurz- und mittelfristig fortsetzen dürfte. Erhöht sich jedoch das Angebot an Wohnbauflächen, führt dies auch zu einer verstärkten Nachfrage.

Gründe für die beiden „Ausreißer nach oben“:

- ☞ 2015: Es konnte noch nach der alten Energiesparverordnung bebaut werden.
- ☞ 2018: Der Eigenheimstandort „An der Eiche“ ist erschlossen und geht in die Vermarktung.

Letztgenannter Punkt untermauert noch einmal die Aussage, dass wenn sich die Angebotssituation erhöht, auch eine zusätzliche Nachfrage generiert werden kann.

### Prognose im Eigenheimsektor

In den kommenden Jahren dürfte sich die Anzahl neu gebauter Eigenheime wieder zwischen 30 und 40 Objekten jährlich einpegeln. Dieser Grundbedarf kann weitestgehend über die vorhandenen Wohnbaupotenziale abgedeckt werden. Es ist jedoch dringend erforderlich, über die bauplanungsrechtlichen Grundlagen hinaus, die notwendige Erschließung und entsprechende Vermarktung der Einzelstandorte voranzutreiben. Langfristig ist zu erwarten, dass – demografisch bedingt – immer mehr Bestandsimmobilien auf den Markt kommen. Einige Siedlungsbereiche (z. B. in Sorga/Kleinfriesen) weisen bereits heute einen hohen Anteil an Senioren auf. Somit dürfte sich der Neubaubedarf langfristig leicht nach unten korrigieren.

### **Die qualitative Wohnungsnachfrage**

*„Die qualitative Wohnungsnachfrage begründet sich einerseits aus dem stetig steigenden Haushaltsnettoeinkommen insgesamt und andererseits aus der unterschiedlichen Entwicklung in den Einkommensgruppen. Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen liegt im Oberzentrum Plauen seit der statistischen Erfassung in den 90er Jahren stets mit deutlichem Abstand unter dem des Freistaates Sachsen insgesamt. Bemerkenswert ist der Sachverhalt, dass dies vor allem dem geringen Zuwachs jener Haushalte in Plauen mit überdurchschnittlichen Nettoeinkommen geschuldet ist. In der Einkommenssituation der Privathaushalte in Plauen sind vor allem die große Spreizung in der Verteilung der Einkommensgruppen und der sehr hohe Anteil in den niedrigen Kategorien hervorzuheben.“*

Grundlage dieser Aussage aus dem Stadtkonzept „Plauen 2022“ waren eigene Erhebungen, die in der Folge aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht fortgeführt werden konnten. Grundlegend hat sich jedoch wenig verändert, wie die Zahlen des Vogtlandkreises im Vergleich 2017 belegen. Seit 2006 hat sich das Bruttoarbeitsentgelt von Vollzeitbeschäftigten im Vogtland von 1.700 auf 2.241 EURO erhöht (+31%). Dennoch liegt der Vogtlandkreis rund 10% unter dem Landesdurchschnitt. Nur im Erzgebirgskreis und im Landkreis Görlitz gibt es niedrigere Entgelte. Im Vergleich zu den neuen Bundesländern (-16%) und alten Bundesländern (-49%) wächst diese Lücke beträchtlich.

Die schwierige Einkommenssituation und die häufig lückenhaften Erwerbsbiografien wirken sich auch auf den Plauener Wohnungsmarkt aus. Selbst die moderaten Mietpreise in Plauen werden häufig als „gerade noch tragbar“ oder „zu hoch“ eingeschätzt. Hierbei handelt es sich um keine rein subjektive Einschätzung, denn untermauert werden kann dies mit jährlich rund 70 Zwangsräumungen in Folge ausstehender Mietzahlungen. Da gleichzeitig aber auch die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum besteht, wächst die **Gefahr einer zunehmenden sozialräumlichen Segregation**. Die Auswirkungen dieses Entmischungsprozesses könnten langfristig das gesellschaftliche und soziale Zusammenleben in der Stadt vor neue Herausforderungen stellen. Top-Wohnlagen für einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen würden dann Wohnquartieren gegenüberstehen, die sich sukzessive zu sozialen Brennpunkten entwickeln.

### **Die standortkonkrete Wohnungsnachfrage**

Als wesentlicher Indikator für die standortkonkrete Wohnungsnachfrage in den zurückliegenden Jahren kann der Wohnungsleerstand gesehen werden. Dieser konzentriert sich deutlich auf den mehrgeschossigen Mietwohnungsbau der Kernstadt. In den ländlichen und randstädtischen Siedlungsbereichen kann der Wohnungsleerstand weitestgehend vernachlässigt werden.

Um jedoch belastbare Aussagen zur Wohnungsnachfrage zu erhalten, müssen die Leerstandszahlen mit den laufenden Bevölkerungsbewegungen und Investitionstätigkeiten verschnitten werden. Dabei wird sich ausschließlich auf den kernstädtischen Bereich und Mehrfamilienhäuser (MFH) konzentriert (außer STR Reißig).

*Wohnungsleerstand und Bevölkerungsbewegungen (2016-2018)*

Stadtteilraum	Wohnungsleerstand MFH in %	Gesamtbilanz der natürlichen & räumlichen Bewegungen in den letzten drei Jahren (2016-2018)	Wanderungsbilanz (2016-2018)
Haselbrunn	26,8	-151	-142
Preißelpöhl	26,7	+106	+68
Bahnhofsvorstadt	22,7	+273	+573
Stadtzentrum	17,9	+30	+143
Neundorfer Vorstadt	17,2	+118	+219
Süd- & Ostvorstadt	17,1	-147	-61
Chrieschwitz/Reusa	15,0	+25	+435
Elsteraue	36,0	-179	-188
Syratal/Bärenstein	13,3	+14	+17

Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, 31.12.2018

Die Schwerpunkte der Investitionstätigkeit der vergangenen Jahre bilden das Plauener Stadtzentrum und die zentrumsnahen Wohnstandorte, die weite Bereiche der Bahnhofsvorstadt und der Neundorfer Vorstadt umfassen. Hier kam es nicht nur zu zahlreichen Gebäudesanierungen, auch das Wohnumfeld und die Infrastrukturausstattung profitierten vom zielgerichteten Einsatz der Finanzhilfen. Somit gelang es in diesen kernstädtischen Teilräumen, den Wohnungsleerstand zu senken. Allein im Stadtumbaugebiet „Schloßberg“ sank die Wohnungsleerstandsquote von 32,4% (2010) auf 22,0% (2016). Gleichzeitig verzeichnen diese Gebiete teils deutliche Wanderungsgewinne, welches sich wiederum positiv auf die Wohnungsleerstandsquote in den kommenden Jahren auswirken dürfte.

Ebenfalls positiv kann die Entwicklung in den Stadtteilräumen Preißelpöhl, Chrieschwitz/Reusa und Syratal/Bärenstein gesehen werden – allerdings aus unterschiedlichen Gründen. Der Stadtteilraum Syratal/Bärenstein gilt in Plauen aufgrund seiner Bebauungsstrukturen, starken Durchgrünung sowie Lagevorteilen ins Zentrum und in die umgebende Landschaft (Syratal) seit jeher als attraktiver und nachgefragter Wohnstandort. Die o. a. Zahlen untermauern dies. Ähnlich ist dies auch beim Stadtteilraum Preißelpöhl. Stark nachgefragten Wohnquartieren stehen jedoch hier auch Problemfälle gegenüber. Als problematisch erweisen sich dabei einzelne Wohnquartiere in unmittelbarer Nähe zu den Gewerbebetrieben sowie entlang der Bahntrasse. Dennoch überwiegen die Zuzüge. Der Stadtteilraum Chrieschwitz/Reusa wird maßgeblich durch den Plattenbaustandort „Chrieschwitz“ bestimmt. Als eines der Schwerpunktgebiete im Stadtumbau Ost (Programmteil Rückbau) galt der Plattenbaustandort langfristig als vakant. Dies hat sich in den letzten Jahren deutlich gewandelt. Herkunft und sozialer Status spielen bei den Wanderungsgewinnen eine große Rolle, aber auch die vorhandenen Standortqualitäten (Nahversorgung, ÖPNV-Anbindung, Infrastrukturausstattung) tragen wesentlich zu dessen Stabilisierung bei.

Der Stadtteilraum Süd- und Ostvorstadt, in dem sich mit dem Mammengebiet das zweite Schwerpunktgebiet des Stadtumbau Ost (Programmteil Rückbau) befindet, muss hingegen leichte Wanderungsverluste hinnehmen. Defizite bei der Nahversorgung (Ostvorstadt) und kaum getätigte Investitionen bei der Straßen- und Fußwegesanierung schwächen den gesamten Standort, der bis auf die Problembereiche an der Oelsnitzer und Meißbacher Straße einen moderaten Wohnungsleerstand aufweist.

Deutlich negativer ist jedoch die Situation in den Stadtteilräumen Haselbrunn und Elsteraue. Beide weisen bereits heute einen hohen Wohnungsleerstand auf, der durch die massiven Bevölkerungverluste in den kommenden Jahren weiter ansteigen dürfte. Dabei liefen und laufen gerade im zentrumsnahen Bereich in der Elsteraue zahlreiche Investitionen. Da jedoch die Elsteraue keinen gewachsenen Wohnstandort mit entsprechenden Wohnqualitäten darstellt, sollte hier die Strategie eines langfristigen Umbaus weiterhin verfolgt werden. Völlig anders stellt sich die Situation in Haselbrunn dar. Hier werden die gewachsenen Wohnstrukturen durch das hohe Verkehrsaufkommen an der Pausaer und Martin-Luther-Straße sowie die Nähe zur gewerblich genutzten oder brachliegenden Anlagen geschwächt. Zudem blieben auch hier Investitionen in Straßen- und Gehwegsanierungen oder die Wohnumfeldgestaltung die Ausnahme. In den letzten Jahren verstärkte sich diese Situation durch ein massives Imageproblem.

Im **Ein- und Zweifamilienhausbau** stellt die Leerstandsquote keinen aussagefähigen Indikator dar. Über die erfassten Baugenehmigungen bzw. Bauanträge lassen sich jedoch klare Aussagen zur standortkonkreten Nachfrage ermitteln. Zwischen 2007 und Juni 2019 ergab sich in Plauen ein Zuwachs an 467 Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei die Einfamilienhäuser mit 97,4% klar dominieren.

Die meisten Baumaßnahmen fanden im westlich der Plauener Kernstadt gelegenen Siedlungsbereich von Neundorf statt. Allein hier entstanden 94 neue Eigenheime (20,1%). Auch im nördlich gelegenen Ortsteil Jößnitz, der historisch durch einen größeren Villenstandort geprägt ist, kam es zu 66 Baumaßnahmen. Die Häufigkeit der Baumaßnahmen liegt bei beiden Standorten auch im Vorhandensein von größeren Baugebieten begründet und ist somit nicht allein durch Nachverdichtung erfolgt. Weitere Baumaßnahmen im Ein- und Zweifamilienhausbau konzentrierten sich auf die Siedlungsbereiche Reusa/Sorga/Kleinfriesen (50), Eiche/Kemmler/Waldesruh (46), davon 36 am Eigenheimstandort „Eiche“ sowie den gesamten Stadtteilraum Reißig (41). Rund zwei Drittel der Gesamtbaumaßnahmen entfallen auf diese Standorte.

Die starke Nachfrage in Neundorf hat aber auch dazu geführt, dass zwischenzeitlich kaum noch verfügbare Flächen für eine mögliche Bebauung vorhanden sind. Im Ortsteil Jößnitz stehen, wie auch in anderen Plauener Ortsteilen, noch einzelne Restflächen als potenziellen Bauflächen zur Nachverdichtung des Siedlungskörpers zur Verfügung. Größere Agglomerationen sind nur im südlichen Siedlungsbereich zu erwarten. Besonders die Einzelstandorte „Reuth- und Plattenhübel“ sowie „Nach Waldesruh“ verfügen über größere Potenziale. Grundvoraussetzung ist jedoch eine entsprechende Erschließung und Vermarktung der Grundstücke.

### **Prognose der Wohnungsnachfrage**

Die Prognose der künftigen Wohnungsnachfrage – quantitativ, qualitativ oder standortbezogen – unterliegt einem Konglomerat an diversen Abhängigkeiten. Von entscheidender Bedeutung sind u. a. die:

- Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen;
- Veränderungen in der Alter- und Einkommensstruktur;
- vorhandenen Wohnbau- und Rückbaupotenziale;
- Investitionstätigkeit

Aufgrund der dargelegten Analyseergebnisse und den Erkenntnissen aus der Bevölkerungsvorausberechnung können folgende Kernaussagen zur Prognose getroffen werden:

- Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird sukzessive und bis zum Planungshorizont 2035 deutlich ansteigen
- Sozialwohnungen besitzen – gerade an den Plattenbaustandorten – innerhalb des gesamten Planungshorizontes auch weiterhin ihre Daseinsberechtigung und werden entsprechend nachgefragt

- Qualitativ hochwertige Wohnungen im historischen oder modernen Ambiente und in Toplagen werden ebenfalls weiterhin nachgefragt sein und auch einen höheren Mietpreis erzielen
- Wohnungen mit Ausstattungsdefiziten (z. B. kein Balkon) und/oder Lagenachteilen (z. B. Lärm-, Geruchs-, Sicht- oder Anbindungsproblemen) besitzen immer schwieriger werdende Vermarktungschancen
- Innenstadtnahe und gewachsene Wohnstandorte an integrierten Lagen bilden die Schwerpunkte der künftigen Investitionstätigkeit und geben somit Planungssicherheit
- Ein Grundbedarf an Eigenheimbebauung ist auch langfristig gegeben (ca. 35 Objekte im Jahr) und kann über die vorhandenen Wohnbaupotenziale bei entsprechender Erschließung auch abgedeckt werden
- Siedlungsbereiche an der kernstädtischen Peripherie werden künftig stärker nachgefragt als Einzelstandorte in den unzureichend angebundenen Ortsteilen
- Durch die vermehrte Schaffung von Eigentumswohnungen gestaltet sich die künftige Eigentümersituation immer komplizierter, besonders da der Anteil selbstgenutzten Wohneigentums im Geschosswohnungsbau verschwindend gering ist.

**Die kommenden Jahre werden von einer weiteren Spreizung und differenzierten Ausgestaltung des Plauener Wohnungsmarktes gekennzeichnet sein. Dieser bereits begonnene Prozess wird sich aufgrund der demografischen Verwerfungen und unterschiedlichen Einkommensentwicklungen weiter verschärfen. In der Folge wird die sozialräumliche Segregation immer spürbarer werden.**

Ohne zielgerichteten Eingriff und Lenkung über die Instrumentarien der Städtebauförderung und anderer Investitionsprogramme sowie eine zeitgleiche Überlagerung mit nichtinvestiven Förderprogrammen würde dazu führen, dass sich die aktuelle Entwicklung in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Langfristig muss es daher das städtebauliche und wohnungspolitische Ziel sein, in allen Plauener Stadtteilräumen attraktive und bezahlbare Wohn- und Lebensbedingungen zu schaffen. Hierzu sind in erster Linie die Innenstadt und die historisch gewachsenen Stadtteilkern zu stärken (s. Fachkonzept „Städtebau & Denkmalpflege“) sowie in den stark belasteten Rand- und Einzelquartieren die Wohnfunktion durch andere Nutzungen zu ersetzen.

### **Kernaussagen der Prognose**

Die **künftige Wohnungsmarktentwicklung** in Plauen wird gleichermaßen durch quantitative und qualitative Faktoren geprägt:

- Stetiger Rückgang der Einwohnerzahlen führt auch trotz leichter Fortsetzung des Singularisierungsprozesses zu einer permanenten Reduzierung nachfragender Privathaushalte auf dem Wohnungsmarkt. Um durchschnittlich 100 Haushalte jährlich wird sich bis 2035 die HH-Zahl verringern.
- Die Haushaltsstruktur ist in ihrer künftigen Entwicklung gekennzeichnet einerseits durch absolute und relative Verluste an Mehrpersonenhaushalten und andererseits durch eine größere Spreizung in den Einkommensgruppen. Als Ursache sind vor allem zu nennen:
  - wachsende Zahl der Rentnerhaushalte absolut und relativ
  - wachsende Zahl jener Rentnerhaushalte mit geringen Rentenansprüchen infolge unterbrochener Erwerbsbiografien
  - sukzessiv nur leicht rückläufiger Abbau der ALG-II-Empfänger
  - ausbleibender Familiennachzug von Flüchtlingen

**Neue Wohntrends**, die sich bereits in einigen ostdeutschen Städten aufgrund der wachsenden Wahlfreiheit der Wohnungssuchenden infolge eines Überangebotes an Wohnungen abzeich-

nen, werden auch für Plauen im Prognosezeitraum zu beachten sein. Nach aktuellen Studien wird eine wachsende Nachfrage nach stilvolle Altbauten in historisch gewachsenen Vierteln der Städte, Lofts und Einfamilienhäusern an Stadträndern eintreten.

Der Trend zum Rationalen wird auch dadurch begründet, dass die 60-jährigen des Jahres 2035 nicht auf große finanzielle Hinterlassenschaften ihrer Vorfahren rechnen können, Rentner künftig verstärkt Nebenbeschäftigung suchen sowie Betagte und Hochbetagte ihr Leben weitgehend selbst bestimmen & bewältigen wollen. Für die immer größer werdende Gruppe der über 60-jährigen in Plauen wird die Zweiraumwohnung, möglichst barrierefrei, mit breiten Türen und großzügigen Bädern das erstrebenswerte Ziel sein.

Auch der **Trend zur weiteren Singularisierung** verstärkt die Nachfrage nach urbanen Wohnstandorten. Das betrifft nicht nur Single-Haushalte im jüngeren Altersbereich, sondern verstärkt auch auf Senioren zu. Singles bevorzugen innerstädtische Wohnlagen, um auf kurzen Wegen ein abwechslungsreiches, anspruchsvolles Kulturleben und eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur nutzen zu können.

Neben diesen nachhaltig wirkenden Wohnungsnachfragetrends im Prognosezeitraum gilt es für die Wohnungsanbieter darauf zu achten, dass ein sukzessiv wachsender Anteil der Plauener Bürger auf preiswerten Wohnraum angewiesen sein wird. Neben den älteren Einwohnern (65 Jahre & älter) sind es vor allem jene Bürger, die durch Arbeitslosigkeit, Arbeitsunfähigkeit oder sehr niedrigen Entlohnung auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind. Verstärkend hinzu kommt seit einigen Jahren die wachsende Zahl an Migranten. Da von keinen sprunghaften Verbesserungen in naher Zukunft ausgegangen werden kann, bedeutet dies eine **adäquate Prioritätensetzung in der kommunalen Daseinsfürsorge** und damit auch im künftigen Stadtbau, was gleichermaßen auf Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung zutrifft. Die Gefahr einer zunehmenden sozialräumlichen Segregation ist besonders in den Quartierbereichen der „Elsteraue“, „Hammertorvorstadt“ und in „Haselbrunn“ zu erwarten.

Trotz der bestehenden Überkapazitäten auf dem Plauener Wohnungsmarkt wird der **Wohnungsneubau** in den kommenden Jahren nicht zum Erliegen kommen. Dies ist ein notwendiger Prozess, um das Wohnungsangebot den Wünschen und Bedürfnissen der Menschen anzupassen, attraktive Angebote für potenzielle Zuzügler (speziell aus den Ballungsräumen) zu schaffen und nachgefragte Wohnlagen langfristig und nachhaltig zu stabilisieren.

## **B 2 Darstellung und Bewertung bisheriger Schwerpunkte**

- ☞ Die **Wohnungsbauförderung** nach 1990 war in ihrer einheitlichen Ausrichtung in den neuen Ländern, d. h. ohne Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten und historisch gewachsenen Unterschiede, was Eigentums- und Wohnformen betrifft, zu undifferenziert. Mit wachsendem Wohnungsneubau, insbesondere Eigenheime auf der "grünen Wiese", ging bei gleichzeitig hohen Wegzügen zu den Arbeitsplätzen außerhalb von Plauen ein wachsender Wohnungsleerstand einher. Das inhaltliche Umsteuern dieses negativen Prozesses erfolgte bundes- und landesweit erst Ende der 1990er Jahre und damit viel zu spät.
- ☞ Die **lokalen Schwerpunkte des Wohnungsbaus** verlagerten sich zunächst schrittweise von der Peripherie (verstärkter Eigenheimbau) zu den Plattenbaugebieten (verstärkter Abriss) und weiter zur städtebaulichen Aufwertung wertvoller und innenstadtnaher Gründerzeitstandorte. Mit dieser Strategie gelang es weitestgehend das traditionelle Erbe in den Stadtstrukturen von Plauen zu bewahren und mit Leben zu erfüllen.
- ☞ Die **Rolle der privaten Wohnungseigentümer** wurde nach 1990 systematisch in Plauen gestärkt. Aufgrund des großen Wohnungsüberhangs und der damit verbundenen moderaten Mieten sowie der Streichung der Eigenheimförderung (einschließlich der Reduzierung des Ausweisens von Bauland) ist perspektivisch in Plauen davon auszugehen, dass auch

künftig Mietwohnungen in MFH auf dem Wohnungsmarkt dominieren. Strukturell gelangen durch Sanierung und Umnutzung seit Jahren immer mehr Eigentumswohnungen auf den Markt. Der Anteil selbstgenutzten Wohneigentums ist dabei äußerst gering. Diese Spaltung der Eigentümerstrukturen erschwert künftige Gestaltungs- und Lenkungsprozesse bei der Umsetzung der Stadtentwicklungsstrategien.

- ☞ Bei der **Rückbaupolitik** galt es zunächst, schnelle und spürbare Erfolge zu erreichen. Die Abrissförderung richtete sich demzufolge vorrangig an die organisierte Wohnungswirtschaft mit großen Plattenbaubeständen. In Städten wie Plauen mit einem überdurchschnittlichen Wohnungsleerstand im Altbaubestand, konnte auf dieser Förderbasis ein erfolgreicher Stadtumbau nicht gelingen. Perspektivisch gilt es, gemeinsam mit Bund und Land die Förderinstrumente neu auszurichten, d. h. differenzierter zu gestalten. Die alleinige Ausrichtung auf Plattenbaubestände endet in einer Sackgasse.
- ☞ Die **Sanierungspolitik** der organisierten und privaten Wohnungswirtschaft benötigt seit jeher verbindliche Grundlagen hinsichtlich Zielaussagen und Schwerpunktsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung. Diese Investitionssicherheit setzt eine hohe Verbindlichkeit der Stadtentwicklungsstrategie voraus. Aktionismus, wie er vielfach in ostdeutschen Städten zu Beginn der 1990er Jahre zu verzeichnen war, führt zwangsläufig zu Fehlinvestitionen. Nach der ersten Sanierungswelle in den 90er Jahren gelang es erst im weiteren Prozess des Stadtumbaus und mit der Abkehr vom „Gießkannen“-Prinzips in der Förderpolitik, die Sanierungsmaßnahmen zu kanalisieren. Mit der Ausweisung deutlich kleinerer Fördergebietskulissen in einem überschaubaren Abarbeitungszeitraum konnten die Maßnahmen konzentriert und somit auch effizienter gestaltet werden. Erstmals gelang es, den Stadtumbau Ost nicht nur als reines Rückbauprogramm in der Platte, sondern auch als Aufwertung innerstädtischer Altbaustrukturen wahrzunehmen.
- ☞ Die große Nachfrage nach **bebaubaren Eigenheimflächen** konnte die Stadt erst recht spät befriedigen. Bis dahin verlor sie nicht nur junge Familien an die Umlandgemeinden, auch der Nachfrageboom ging sukzessive zurück. Somit verlief die Vermarktung der neuen Bauflächen in der Folge eher schleppend. Im Zuge des Stadtumbauprozesses und der entsprechenden Überarbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgte bereits kurze Zeit später eine deutliche Reduzierung und Anpassung der ausgewiesenen Wohnbauflächen. Mit der Vermarktung der verbliebenen Flächen sowie der Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche konnte in den Folgejahren die Nachfrage weitestgehend abgedeckt werden.
- ☞ Die **Entwicklung der Wohnkosten** verlief hinsichtlich der Nettokaltmieten nach 2000 – bedingt durch wachsenden Wohnungsüberhang – sehr moderat. Die Unterschiede zwischen den Sanierungsstufen sind allgemein betrachtet niedrig. Die Werte der organisierten Wohnungswirtschaft liegen dabei dicht beieinander. Daraus kann die Schlussfolgerung gezogen werden, dass durch Wohnungsleerstände – auch in sanierten Bereichen – der Konkurrenzdruck unter den Anbietern kaum Mieterhöhungsspielräume zulässt. Anders gestaltet sich das bei den Wohnnebenkosten. Hier sind es vor allem die Energiekosten und die kommunalen Gebühren, die einen spürbaren Anstieg ausweisen und auch im Prognosezeitraum ähnliches erwarten lassen.
- ☞ In den vergangenen Jahren konnten durch zahlreiche private Investitionen mehrere historisch wertvolle und stadtbildprägende Gebäude erhalten und in Wert gesetzt werden. Dies ging jedoch häufig zu Lasten der **Eigentümerstruktur**. Mit der verstärkten Schaffung von Eigentumswohnungen als Renditeobjekte – hauptsächlich durch Investoren aus den Alt-Länderstaaten – splittet sich die Eigentümerstruktur immer weiter auf. Zudem drängen immer mehr Investoren aus dem osteuropäischen Ausland auf den Markt. Diese kaufen bzw. ersteigern in erster Linie marode Gebäude in schwierigen und nicht gesicherten Lagen. Beide Aspekte schränken perspektivisch den Handlungsspielraum der Stadt in einem kontinuierlichen Stadtumbauprozess deutlich ein.

## C Konzeption

### C 1 Leitbild, Leitlinien und Strategien

In Umsetzung des übergeordneten Leitbildes der Stadt Plauen (s. Gesamtkonzept, Punkt 2.2) ist auch im Fachkonzept „Wohnen“ für den vorgegebenen Prognosezeitraum ein themenbezogenes Leitbild mit untersetzenden Leitlinien zu formulieren:

#### Plauen – Platz zum Leben

***Durch die Aufwertung der Innenstadt und der Stadtteilzentren entstehen nachhaltige und lebenswerte Wohnquartiere, die einen Gewinn für das urbane Leben in Plauen darstellen und einen stetigen Zuzug erwarten lassen.***

#### Leitlinien

***Die Stadt Plauen nutzt die sich bietenden Chancen des Stadtumbaus für ein vielfältiges, marktfähiges und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot.***

***Plauen bietet ein spannungsvolles Miteinander aller Wohnformen aus den unterschiedlichsten Bauepochen für alle Alters- und Einkommensgruppen.***

***Das günstige und verfügbare Wohnraumangebot in attraktiven Lagen ist als wesentliches Potenzial für Zuzugsgewinne von Menschen aus Ballungsräumen zu sehen und entsprechend zu vermarkten.***

***Plauen nutzt seine topografischen und landschaftsräumlichen Potenziale als Standortvorteil und schafft urbane Räume im Grünen mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität.***

***Plauen ist bestrebt, den Anteil an selbstgenutzten Wohneigentum sukzessive zu steigern.***

In der Spiegel-Online-Ausgabe Nr. 15/2018 kommt eine Immobilienstudie der Hans-Böckler-Stiftung zu dem Schluss:

***„In den 77 deutschen Großstädten fehlen fast zwei Millionen bezahlbare Wohnungen.“***

Doch hat Deutschland wirklich ein Wohnungsproblem? Oder ist es nicht vielmehr ein Verteilungsproblem infolge einer jahrzehntelang verfehlten Raumordnungspolitik von Bund und Ländern? Die strikte Verfolgung der „Leuchtturmpolitik“ führte zu einer Disparität, die nun nicht nur für Städte und Gemeinden, sondern auch für viele Haushalte und Privatpersonen spürbar wird.

Fehlender Wohnraum sowie horrend steigende Mieten und Baulandpreise in den Großstädten und Ballungsräumen stehen massive Leerstände und städtebaulicher Verfall in Klein- und Mittelstädten des ländlichen Raumes gegenüber. Diese regionale Ungleichgewichtsverteilung trägt auch dazu bei, die politischen Verhältnisse zu destabilisieren und Randgruppen einen immer größer werdenden Raum einzuräumen.

Für Plauen bietet sich aber auch die große Chance, aus den bestehenden Problemfeldern Kapital zu schlagen. Durch das attraktive und günstige Wohnraumangebot kann, in Verbindung mit den städtebaulichen Qualitäten und einer hervorragenden Infrastrukturausstattung inmitten einer reizvollen Landschaft, gerade für Menschen, die in Großstädten und Ballungsräumen an den Rand gedrängt werden und/oder ihren Lebensmittelpunkt verlagern möchten, eine lebenswerte Alternative geschaffen werden. Hierfür ist jedoch ein zielgerichtetes Marketing zu etablieren und eine permanente Imagepflege zu betreiben.

Mit den Kernaussagen der Prognose (s. S. 33) wurden auch plauenspezifische Entwicklungstrends aufgezeigt. Um solchen Nachfragetendenzen in Plauen stärker als bisher zu entsprechen, ist ein konzertiertes Agieren seitens der organisierten Wohnungswirtschaft, Haus- und Grund sowie der Stadtplanung auf dem Wohnungsmarkt erforderlich.

Die Stadt Plauen muss hierbei den Rahmen definieren und klar ihre **Zielstellung formulieren**, welche städtebauliche Qualität das einzelne Stadtviertel und Wohnquartier künftig haben soll. Nur dann besitzen die Wohnungsunternehmen, Wohnungseigentümer und potenzielle Investoren **ausreichende Planungssicherheit für ihre Sanierungsstrategie bzw. ihre Bautätigkeit**.

Auch vor dem Hintergrund der deutschlandweit laufenden Diskussionen zur Wohnraumentwicklung muss in Plauen weiterhin der **Rückbau- bzw. die Umnutzung von Wohnraum ein zentrales Thema im Gesamtumbauprozess** spielen. Nur auf dieser Basis können die Leerstandszahlen eingedämmt und Mieterhöhungsspielräume geschaffen werden, die eine höhere qualitative Aufwertung der Gründerzeithäuser einschließlich Umfeld gemäß den neuen Nachfragetrends finanziell ermöglichen.

Das Halten und der sukzessive Abbau des derzeitigen Wohnungsleerstandes in Plauen kann infolge seiner quantitativen Größenordnung nur dann tragfähig zwischen Kommune und Eigentümer gestaltet werden, wenn es gelingt, dies im Konsens mit einer auf Nachhaltigkeit angelegten Stadtentwicklung zu realisieren. Das setzt die unmittelbare Anbindung der Umbaukonzeption für physisch und moralisch verschlissene Wohnbausubstanz an die Grundüberlegungen und Zielstellungen des Fachkonzeptes „Städtebau und Denkmalpflege“ voraus.

Entsprechend der dort konzipierten Stadtteilräume – einschließlich der getroffenen Untergliederung in qualitativ differenzierte Stadtstrukturtypen (s. Karte D6 „Stadtentwicklungsstrategische Ansätze“) ergeben sich für die Kernstadt und in der weiteren Folge ihrer einzelnen Stadtteilräume zwei grundlegende Umbauszenarien:

☞ **Szenario I: Reduzierung des Wohnungsleerstandes durch behutsame städtebauliche Eingriffe**

Ihre Qualifizierung führt zu einem Rück- bzw. Umbau von **2.000 bis 3.000 Wohneinheiten** bis 2035. Das entspricht jedoch nur teilweise dem möglichen Zuwachs im Wohnungsleerstand für diesen Zeitraum infolge Nachfragerückgangs, resultierend aus Einwohnerverlusten, bei gleichzeitig ca. 1.000 neuen WE.

☞ **Szenario II: Abbau des Wohnungsleerstandes auf ein wohnungsmarktwirtschaftliches Maß**

Unter Zugrundelegung der SMI-Arbeitshilfe (Ermittlung Rückbaubedarf) und eines wohnungswirtschaftlich gestützten effektiven Wohnungsleerstandes von 10% (darunter 5% Dispositionsreserve) begründet sich ein Rück- bzw. Umbau von **8.000 bis 9.000 Wohneinheiten** bis 2035, bei gleichzeitig ca. 1.000 neuen WE.

Grundproblem ist jedoch, dass diesen errechneten Zahlen das **notwendige Rückbaupotenzial in der Praxis fehlt**. Selbst unter großzügiger Betrachtung und Einrechnung weiterer Potenziale, die sich mitunter auch erst im Laufe der Zeit ergeben, ist ein Erreichen der Rück- bzw. Umbauzahlen nur für das erste Szenario realistisch. Zudem lässt allein die Dimensionierung des zweiten Szenarios keinen städtebaulich verträglichen Stadtumbau zu.

Um dennoch einen erneuten Anstieg des Wohnungsleerstandes und somit auch einer Schwächung des Wohnungsmarktes entgegenzutreten, braucht es eine **Doppelstrategie bei der künftigen Entwicklungspolitik**. Den Anstrengungen im Stadtumbauprozess muss eine Marketingoffensive einhergehen, die die Bevölkerungsentwicklung Plauen – absolut und strukturell – zum Positiven befördert.

## **C 2 Fachliche und fachübergreifende Ziele**

### **C 2.1 Gesamtstädtische Betrachtung**

**Fachübergreifende Zielstellungen**, die nachrichtlich aus dem Fachkonzept „Städtebau & Denkmalpflege“ übernommen werden:

- Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebotes in langfristig stabilen und nachgefragten Wohnlagen, welches der Bedarfslage aller Alters- und Einkommensgruppen gerecht wird durch:
  - Sanierung wertvoller und prägender Gründerbausubstanz
  - generationenübergreifender und barrierearmer Umbau der Alt-Neubausubstanz aus den 1950er und 1960er Jahren sowie der klassischen Plattenbaustandorte entsprechend ihrer Lagepotenziale
  - Sicherung günstigen Wohnraums mit guter ÖPNV-Anbindung in städtebaulich integrierten Lagen
- Vordringlicher Rückbau und Umnutzung von Wohnraum in stark belasteten Quartieren mit hohem Wohnungsleerstand und Brachenanteil sowie mittel- und langfristig ohne realistische Vermarktungsperspektiven zugunsten gewerblicher Ansiedlungen oder/und einer stärkeren Durchgrünung bzw. Grünvernetzung
  - konsequenter Rückbau, Teilrückbau oder Umnutzung brachgefallener und nicht mehr vermarktbarer Wohnbausubstanz entlang der stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen sowie entlang der Bahnlinien
  - schrittweiser Rückbau von Wohnbausubstanz an rudimentären Einzelstandorten mit hohen oder mehreren Belastungsquellen (z. B. Nähe zu produzierenden oder brachgefallenen Industrie- und Gewerbeanlagen)
  - Berücksichtigung der Einzugsbereiche des ÖPNV und der Lärmproblematik unterliegender angrenzender Wohnbebauung als Konfliktpunkte des Rückbaus durch Einzelfallprüfung
- Bindung und Zuzugsförderung junger Familien durch Nutzung aller zur Verfügung stehenden Potenziale moderner Wohnformen im innerstädtischen Bereich unter Beachtung der ÖPNV Anbindung
  - schrittweise Umnutzung von Einzelgärten bzw. Erholungsgrundstücken in bereits entsprechend geprägten Lagen – Ordnung bisher ungeordneter Bereiche
  - mittelfristige Umnutzung von Teillagen rückgebauter Plattenbaustandorte mit bereits vorhandener Anbindung und Erschließung
  - Überplanung bestehender Restflächen bzw. Abrundung vorhandener Siedlungsbereiche
  - langfristige Umnutzung von Kleingärten an integrierten und erschlossenen Standorten mit entsprechender Prägung, entsprechend des Kleingarten-Konzeptes

Die nachrichtlich übernommenen Zielaussagen stehen im engen Bezug zur städtebaulichen Grundausrichtung der Stadt Plauen im gesamten Planungshorizont und bilden somit die Basis für die hierauf aufbauenden fachlichen Zielaussagen.

Resultierend aus dem vorgenannten Punkt sowie aus der umfassenden Analyse und Prognose werden in der Fortführung von Leitbild und Leitlinien folgende **fachliche Zielaussagen** zum Themenbereich „Wohnen“ getroffen:

- Sukzessiver Rück- und Umbau des vorhandenen Wohnraumüberangebotes zur nachhaltigen und langfristigen Stabilisierung des Plauener Wohnungsmarktes

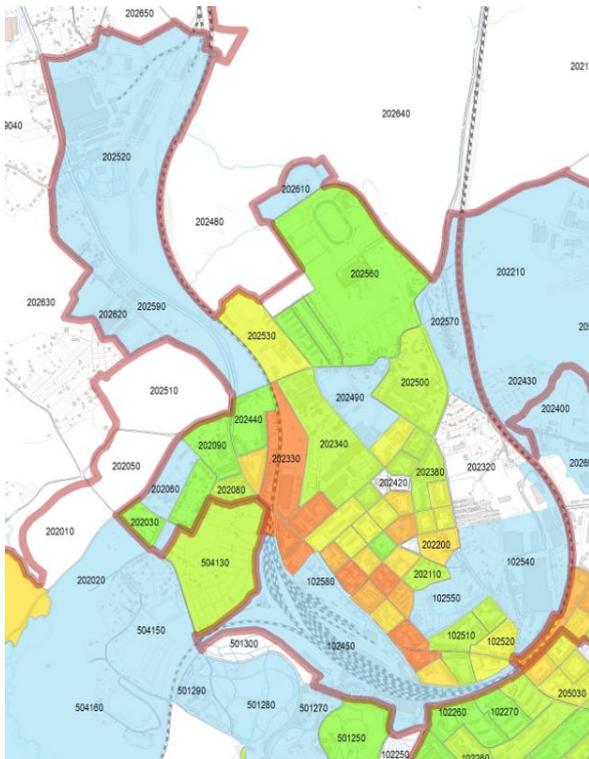
Das Wohnraumangebot ist langfristig auf eine verträgliche Dispositionsreserve zu reduzieren, um somit notwendige Investitionsmittel freizusetzen und langfristig attraktive Renditen zu sichern.
- Bedarfs- und nachfragegerechte Aufwertung des Mietwohnungsbestandes durch:
  - Konzentration der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten auf städtebaulich integrierte Wohnquartiere innerhalb der Aufwertungsgebiete (konsolidierungswürdige Gebiete)
  - Erhöhung des Anteils altersgerechten und barrierearmen Wohnraums
  - Revitalisierung denkmalgeschützter bzw. stadtbildprägender Wohnbrachen an städtebaulich integrierten und langfristig gesicherten Wohnstandorten
- Stärkung der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestände an städtebaulich integrierten Standorten zur nachhaltigen Sicherung des sozialen Wohnungsbaus und langfristigen Stabilisierung der beiden Plauener Wohnungsunternehmen
- Erweiterung der Angebotspalette hinsichtlich moderner und nachgefragter Wohnformen durch:
  - Umnutzung denkmalgeschützter bzw. stadtbildprägender Nichtwohngebäude an städtebaulich integrierten Standorten
  - Bedarfsgerechter Neubau vorrangig als Lückenschließung in attraktiven Wohnlagen
  - Deckung der Grundnachfrage im Ein- und Zweifamilienhausbau durch Nachverdichtung bereits geprägter Siedlungsstrukturen und Lückenschließung bestehender Restflächen, einschließlich Rückbauflächen
- Ausbau und Stärkung positiv wirkender Milieustrukturen mit dem Hauptziel, einer fortschreitenden und spürbaren sozialräumlichen Segregation entgegenzutreten
- Verstärkte Bewerbung und Vermarktung des Wohnstandortes Plauen

Um die vorhandenen Qualitäten des Wohnstandortes Plauen auch langfristig zu sichern und vor den demografischen Verwerfungen zu stabilisieren, ist eine stärkere Bewerbung und Vermarktung für potentielle Interessenten in Großstädten und deren Ballungsräumen anzustreben.
- Gewährleistung ausreichenden Wohnbaulandes zur Bedarfsdeckung

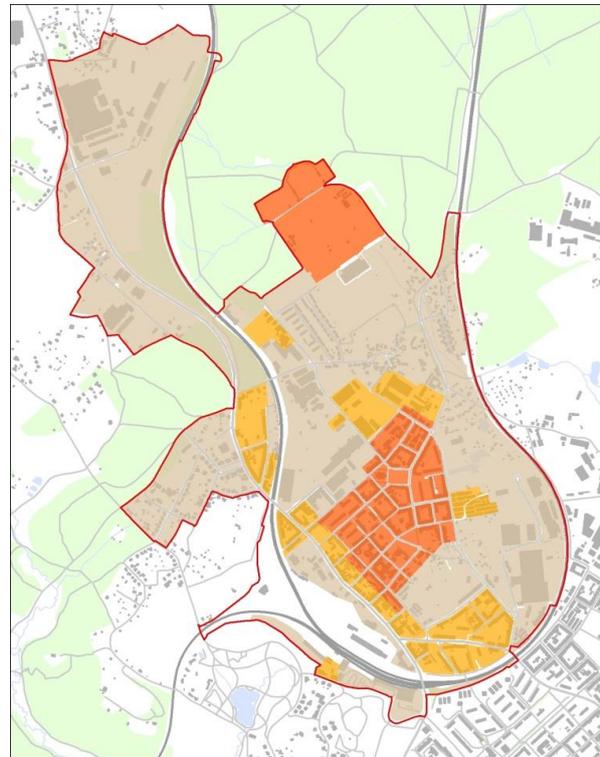
Um Zuzugsgewinne gerade junger Familien zu generieren sowie deren Wegzug ins Plauener Umland zu verhindern, sind die bauplanungsrechtlichen und erschließungstechnischen Grundlagen für Einzelstandorte an städtebaulich integrierten und nachgefragten Wohnlagen zu schaffen.
- Erhöhung des Anteils an selbstgenutzten Wohneigentum durch:
  - Schaffung von Anreizen zur Eigeninitiative bei der Revitalisierung von Wohnbrachen
  - Maßvolle Erhöhung des Anteils an Eigenheimbebauung

## C 2.2 Teilräumliche Betrachtung

### Stadtteilraum Haselbrunn



Wohnungsleerstand Haselbrunn (31.12.2018)



Stadtentwicklungsstrategische Ansätze

	WE gesamt	WE leer	Quote
Wohnungsbestand	4.637	1.178	25,4%
davon im konsolidierungswürdigen Gebiet (rot)	2.272	492	21,7%
davon im Umstrukturierungsgebiet (gelb)	1.727	647	37,5%
davon im konsolidierten Gebiet (hellbraun)	638	39	6,1%

Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, 31.12.2018

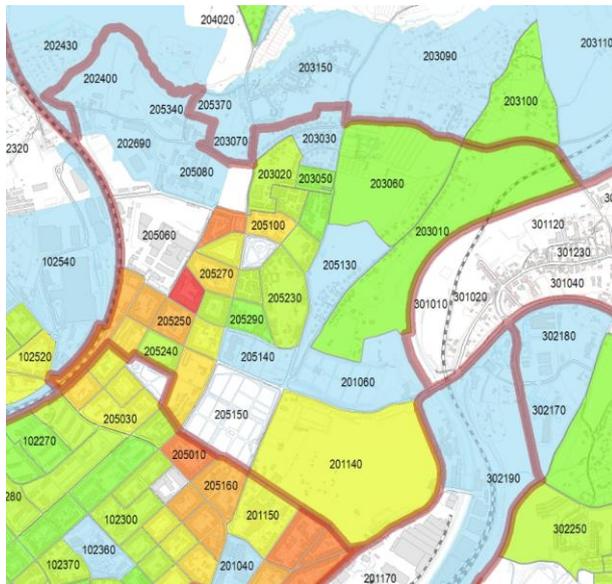
Bis 2035 ist zu erwarten, dass sich in Haselbrunn die Einwohnerzahl von 5.660 (2018) auf ca. 5.100 reduziert. Bei gleichbleibender Haushaltgröße (1,73) ergäbe sich rein rechnerisch eine Wohnungsnachfrage nach rund 2.950 WE. Bezogen auf den heutigen Wohnungsbestand entstünden somit Überkapazitäten von rund 1.690 WE, die es schrittweise zu minimieren gilt. Dieser Umbauprozess muss in den einzelnen Gebietskategorien eine unterschiedliche Ausprägung besitzen. Für den Stadtteilraum Haselbrunn sind hierbei folgende Ansätze zu verfolgen:

- Konsolidierungswürdiges Gebiet** **10% der ausgewiesenen WE**
  - vorrangige Stärkung und Aufwertung des Stadtteilzentrums
  - Rück- und Umbau von Hinter- und Seitenhäusern, Nebengebäuden sowie Reduzierung durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Umnutzungen
  - Wohnungsneubau & Umnutzungen zu Wohnzwecken nur in begründeten Fällen
- Umstrukturierungsgebiet** **40% der ausgewiesenen WE**
  - stark ausgeprägte Rück- und Umbaupotenziale im Wohnbereich entlang der Verkehrsstrassen
  - Umstrukturierung ganzer Quartiersblöcke sollte nicht ausgeschlossen werden
  - Wohnungsneubau & Umnutzungen zu Wohnzwecken sind auszuschließen

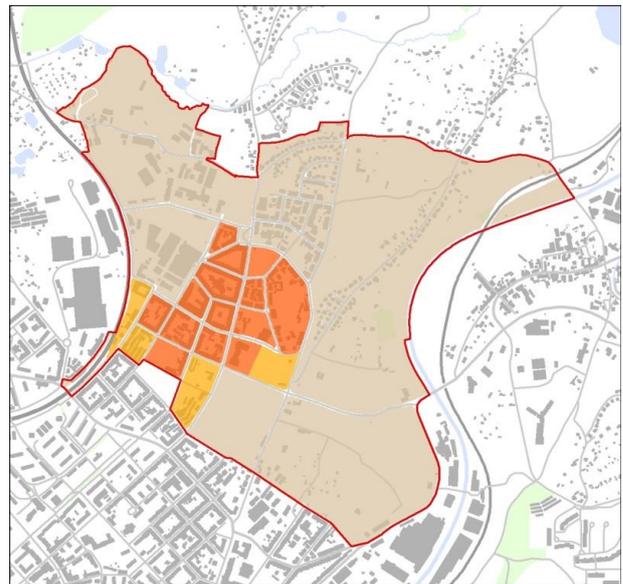
- Konsolidiertes Gebiet** **5% der ausgewiesenen WE**
  - nur gering ausgeprägt
  - Rück- und Umbau von Hinter- und Seitenhäusern, Nebengebäuden sowie Reduzierung durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Umnutzungen
  - maßvoller Wohnungsneubau nur in vorgeprägten Siedlungsbereichen

Bei einer entsprechenden Umsetzung dieser Vorgaben käme es zu einer **Reduzierung des Wohnungsbestandes bis 2035 von rund 950 WE**. Die Leerstandsquote würde sich somit von 25,5% auf rund 20% verringern. Dieser Prozentsatz erhöht sich jedoch wieder um die neu entstehenden Wohneinheiten. Die vorhandenen Wohnbaupotenziale können jedoch als gering eingestuft werden und dürften im gesamten Planungshorizont 50 WE nicht überschreiten.

**Stadtteilraum Preißelpöhl**



Wohnungsleerstand Preißelpöhl (31.12.2018)



Stadtentwicklungsstrategische Ansätze

	WE gesamt	WE leer	Quote
Wohnungsbestand	2.454	608	24,8%
davon im konsolidierungswürdigen Gebiet (rot)	1.587	467	29,4%
davon im Umstrukturierungsgebiet (gelb)	126	52	41,3%
davon im konsolidierten Gebiet (hellbraun)	741	89	12,0%

Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, 31.12.2018

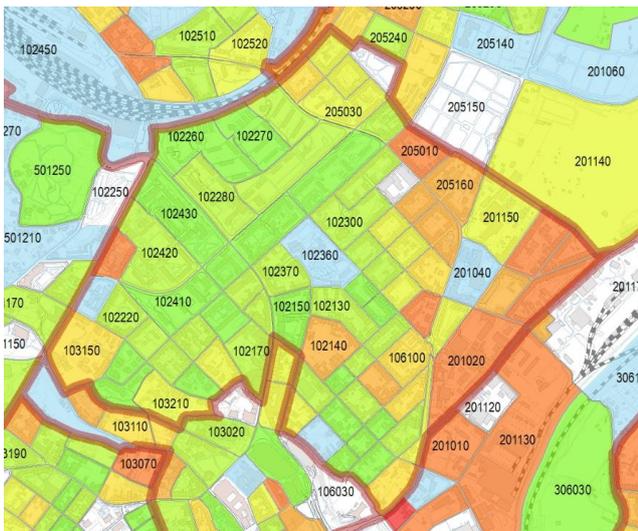
Bis 2035 ist zu erwarten, dass sich im Preißelpöhl die Einwohnerzahl von 3.230 (2018) auf ca. 2.820 reduziert. Bei gleichbleibender Haushaltgröße (1,73) ergäbe sich rein rechnerisch eine Wohnungsnachfrage nach rund 1.630 WE. Bezogen auf den heutigen Wohnungsbestand entstünden somit Überkapazitäten von rund 824 WE, die es schrittweise zu minimieren gilt. Dieser Umbauprozess muss in den einzelnen Gebietskategorien eine unterschiedliche Ausprägung besitzen. Für den Stadtteilraum Preißelpöhl sind hierbei folgende Ansätze zu verfolgen:

- Konsolidierungswürdiges Gebiet** **10% der ausgewiesenen WE**
  - vorrangige Stärkung und Aufwertung des Stadtteilzentrums
  - Rück- und Umbau von Hinter- und Seitenhäusern, Nebengebäuden sowie Reduzierung durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Umnutzungen
  - Umbaumaßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbeanlagen
  - Wohnungsneubau & Umnutzungen zu Wohnzwecken in exponierten Lagen

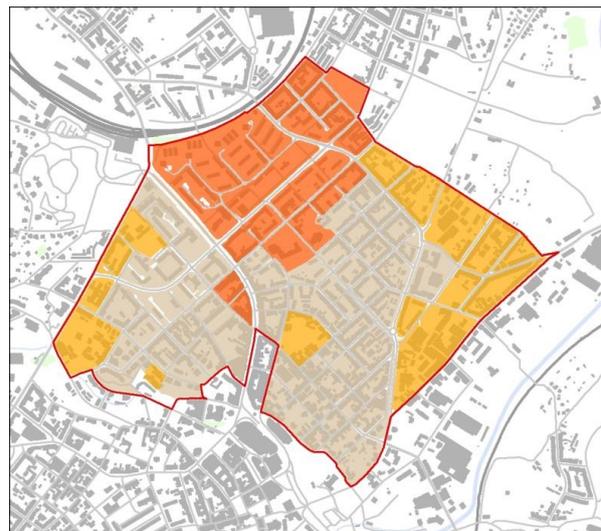
- **Umstrukturierungsgebiet** **60% der ausgewiesenen WE**
  - nur gering ausgeprägt, kaum Rück- bzw. Umbaupotenzial vorhanden
  - Umstrukturierung ganzer Quartiersblöcke sollte das Ziel sein
  - Wohnungsneubau & Umnutzungen zu Wohnzwecken sind auszuschließen
  
- **Konsolidiertes Gebiet** **5% der ausgewiesenen WE**
  - stark nachgefragte Wohn- und Siedlungsbereiche
  - Rück- und Umbau von Hinter- und Seitenhäusern, Nebengebäuden sowie Reduzierung durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Umnutzungen
  - Wohnungsneubau durch Nachverdichtung in vorgeprägten Siedlungsbereichen

Bei einer entsprechenden Umsetzung dieser Vorgaben käme es zu einer **Reduzierung des Wohnungsbestandes bis 2035 von rund 280 WE**. Die Leerstandsquote würde sich somit kaum verringern. Da es sich jedoch um einen in Plauen stark nachgefragten Standort handelt, dürften die Umstrukturierungsmaßnahmen auch einen spürbaren Einfluss auf die Wanderungsgewinne nehmen und somit die Leerstandsquote sinken. Potenziale sind auch im Wohnungsneubau gegeben. Aufgrund der Nachfragesituation ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich hierdurch der Wohnungsleerstand weiter erhöht. Im gesamten Planungshorizont dürfte der zu erwartende Zuwachs an neuen Wohnungen bei rund 150 WE liegen.

### Stadtteilraum Bahnhofsvorstadt



Wohnungsleerstand Bahnhofsvorstadt (31.12.2018)



Stadtentwicklungsstrategische Ansätze

	WE gesamt	WE leer	Quote
Wohnungsbestand	9.248	2.091	22,6%
davon im konsolidierungswürdigen Gebiet (rot)	2.506	352	14,0%
davon im Umstrukturierungsgebiet (gelb)	1.738	843	48,5%
davon im konsolidierten Gebiet (hellbraun)	5.004	896	17,9%

Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, 31.12.2018

Bis 2035 ist zu erwarten, dass sich in der Bahnhofsvorstadt die Einwohnerzahl von 11.540 (2018) auf ca. 10.780 reduziert. Bei gleichbleibender Haushaltgröße (1,73) ergäbe sich rein rechnerisch eine Wohnungsnachfrage nach rund 6.230 WE. Bezogen auf den heutigen Wohnungsbestand entstünden somit Überkapazitäten von rund 3.020 WE, die es schrittweise zu minimieren gilt. Dieser Umbauprozess muss in den einzelnen Gebietskategorien eine unterschiedliche Ausprägung besitzen. Für den Stadtteilraum Bahnhofsvorstadt sind hierbei folgende Ansätze zu verfolgen:

- **Konsolidierungswürdiges Gebiet** **5% der ausgewiesenen WE**

  - vorrangige Stärkung und Aufwertung des nördlichen Teilbereiches unterhalb der Bahnlinie (nördliche Bahnhofsvorstadt)
  - Rück- und Umbau von Hinter- und Seitenhäusern, Nebengebäuden bzw. Umnutzungen in der Altbausubstanz sowie Reduzierung durch Wohnungszusammenlegungen
  - Wohnungsneubau & Umnutzungen zu Wohnzwecken in exponierten Lagen
  
- **Umstrukturierungsgebiet** **30% der ausgewiesenen WE**

  - Rück- bzw. Umbaupotenzial entlang der stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen (fast die Hälfte der Wohnungen stehen hier leer)
  - Umstrukturierung ganzer Quartiersblöcke sollte nicht ausgeschlossen werden
  - Wohnungsneubau & Umnutzungen zu Wohnzwecken sind weitestgehend auszuschließen
  
- **Konsolidiertes Gebiet** **2% der ausgewiesenen WE**

  - zentrumsnahe Wohnquartiere waren bereits Schwerpunkt der Förderung (z. B. Schloßberg, östliche Bahnhofsvorstadt)
  - Rück- und Umbau von Hinter- und Seitenhäusern, Nebengebäuden sowie Reduzierung durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Umnutzungen wurden bereits getätigt und sind daher nur noch vereinzelt zu erwarten
  - Wohnungsneubau durch Nachverdichtung nur in Ausnahmefällen

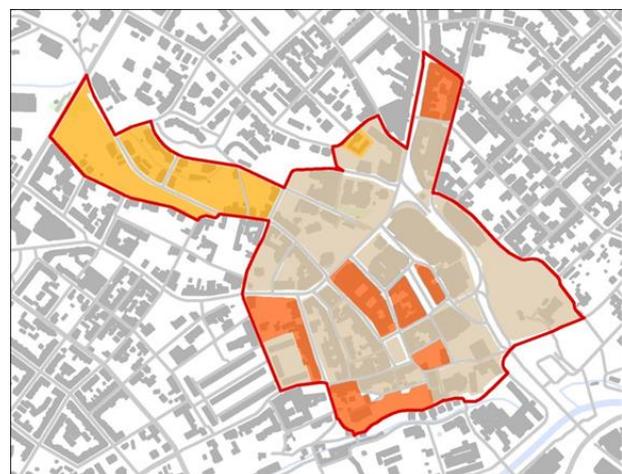
Bei einer entsprechenden Umsetzung dieser Vorgaben käme es zu einer **Reduzierung des Wohnungsbestandes bis 2035 von rund 750 WE**. Die Leerstandsquote würde leicht ansteigen. Da es sich jedoch in den letzten Jahren um einen stark nachgefragten Stadtteilraum handelt, dürften die Umstrukturierungsmaßnahmen auch einen spürbaren Einfluss auf die Wandergewinne nehmen und somit die Leerstandsquote sinken.

Diese erhöht sich jedoch wieder um die neu entstehenden Wohneinheiten. Die vorhandenen Wohnbaupotenziale können trotz der vorhandenen Dichte als gut eingestuft werden. Einzelne Neubauten im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau sind an städtebaulich exponierten Lagen zulässig und auch wünschenswert, gerade um vorhandene Quartiersstrukturen wieder zu schließen und zu stärken. Im gesamten Planungshorizont dürfte der zu erwartende Zuwachs an neuen Wohnungen (Neubau und Umnutzung) bei rund 200 WE liegen.

### Stadtteilraum Stadtzentrum



Wohnungsleerstand Stadtzentrum (31.12.2018)



Stadtentwicklungsstrategische Ansätze

	WE gesamt	WE leer	Quote
Wohnungsbestand	832	169	20,3%
davon im konsolidierungswürdigen Gebiet (rot)	250	58	23,2%
davon im Umstrukturierungsgebiet (gelb)	126	49	38,9%
davon im konsolidierten Gebiet (hellbraun)	456	62	13,6%

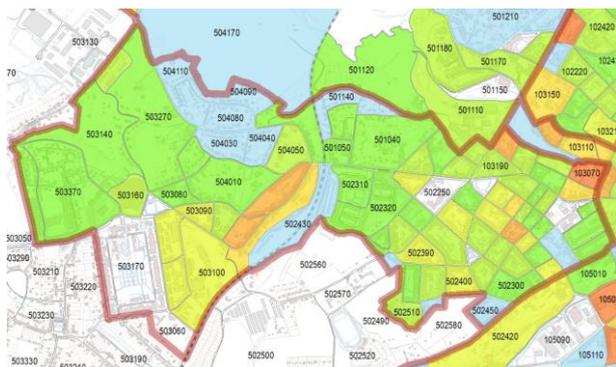
Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, 31.12.2018

Bis 2035 ist zu erwarten, dass sich im Stadtzentrum die Einwohnerzahl von 1.120 (2018) auf ca. 1.000 reduziert. Bei gleichbleibender Haushaltgröße (1,73) ergäbe sich rein rechnerisch eine Wohnungsnachfrage nach rund 580 WE. Bezogen auf den heutigen Wohnungsbestand entstünden somit Überkapazitäten von rund 250 WE, die es schrittweise zu minimieren gilt. Dieser Umbauprozess muss in den einzelnen Gebietskategorien eine unterschiedliche Ausprägung besitzen. Für den Stadtteilraum Stadtzentrum sind hierbei folgende Ansätze zu verfolgen:

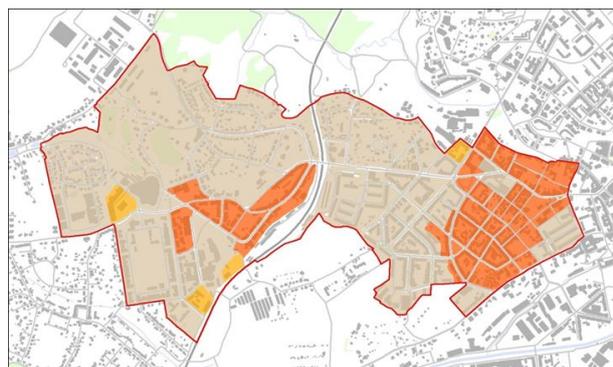
- Konsolidierungswürdiges Gebiet** **5% der ausgewiesenen WE**
  - Rückbau ist nur im Ausnahmefall zulässig (Hinter- und Seitenhäusern, Nebengebäuden)
  - Reduzierung des WE-Bestandes in erster Linie durch Wohnungszusammenlegungen
  - Wohnungsneubau & Umnutzungen zu Wohnzwecken in exponierten Lagen (z. B. an der Stadtkante zur Elsteraue)
- Umstrukturierungsgebiet** **40% der ausgewiesenen WE**
  - nur gering ausgeprägt, kaum Rück- bzw. Umbaupotenzial vorhanden
  - Umstrukturierung der Quartiere entlang der Dobenastraße (Grünes Band)
  - Wohnungsneubau nur an städtebaulich exponierten Lagen zulässig
- Konsolidiertes Gebiet** **2% der ausgewiesenen WE**
  - Wohnquartiere des Stadtzentrums waren bereits Schwerpunkt der Förderung
  - Rück- und Umbau von Hinter- und Seitenhäusern, Nebengebäuden sowie Reduzierung durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Umnutzungen
  - Wohnungsneubau durch Nachverdichtung ist auszuschließen

Bei einer entsprechenden Umsetzung dieser Vorgaben käme es zu einer **Reduzierung des Wohnungsbestandes bis 2035 von rund 70 WE**. Die Leerstandsquote würde somit leicht ansteigen. Da es sich jedoch um einen in Plauen stark nachgefragten Standort handelt, dürften die Umstrukturierungsmaßnahmen auch einen spürbaren Einfluss auf die Wanderungsgewinne nehmen und somit die Leerstandsquote sinken. Geringe Potenziale sind auch im Wohnungsneubau gegeben. Diese konzentrieren sich auf die südliche Altstadtseite zur Elsteraue. Im gesamten Planungshorizont dürfte der zu erwartende Zuwachs an neuen Wohnungen bei rund 100 WE liegen.

**Stadtteilraum Neundorfer Vorstadt**



Wohnungsl Leerstand Neundorfer Vorstadt (31.12.2018)



Stadtentwicklungsstrategische Ansätze

	WE gesamt	WE leer	Quote
Wohnungsbestand	7.795	1.280	16,4%
davon im konsolidierungswürdigen Gebiet (rot)	3.132	779	24,9%
davon im Umstrukturierungsgebiet (gelb)	66	25	37,9%
davon im konsolidierten Gebiet (hellbraun)	4.597	476	10,4%

Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, 31.12.2018

Bis 2035 ist zu erwarten, dass sich in der Neundorfer Vorstadt die Einwohnerzahl von 11.290 (2018) auf ca. 10.200 reduziert. Bei gleichbleibender Haushaltgröße (1,73) ergäbe sich rein rechnerisch eine Wohnungsnachfrage nach rund 5.900 WE. Bezogen auf den heutigen Wohnungsbestand entstünden somit Überkapazitäten von rund 1.900 WE, die es schrittweise zu minimieren gilt.

Dieser Umbauprozess muss in den einzelnen Gebietskategorien eine unterschiedliche Ausprägung besitzen. Für den Stadtteilraum Neundorfer Vorstadt sind hierbei folgende Ansätze zu verfolgen:

- **Konsolidierungswürdiges Gebiet** **5% der ausgewiesenen WE**

  - innenstadtnaher Bereich war bereits Schwerpunkt einer Förderung (Sanierungsgebiet „Burgstraße“) – daher eingeschränktes Rückbaupotenzial
  - vorrangige Stärkung und Aufwertung der beiden ausgewiesenen Kernbereiche (zentrumstern und westlich der Bahnlinie)
  - Rück- und Umbau von Hinter- und Seitenhäusern, Nebengebäuden sowie Reduzierung durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Umnutzungen + Wohnbrachen entlang der Trockentalstraße
  - Wohnungsneubau & Umnutzungen zu Wohnzwecken in exponierten Lagen
  
- **Umstrukturierungsgebiet** **70% der ausgewiesenen WE**

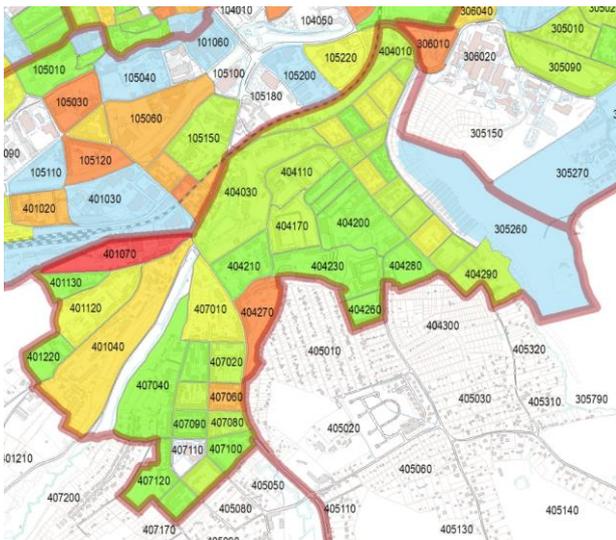
  - nur äußerst gering ausgeprägt, kaum Rück- bzw. Umbaupotenzial an WE vorhanden
  - komplette Umstrukturierung der wenigen Quartiersblöcke sollte daher das Ziel sein
  - Wohnungsneubau & Umnutzungen zu Wohnzwecken ist auszuschließen, ausgenommen es handelt sich um die Revitalisierung einer Brache (z. B. Nachnutzung der Gewerbebrache an der R.-Huch-Str. zum Bau von Eigenheimen)
  
- **Konsolidiertes Gebiet** **2% der ausgewiesenen WE**

  - stark nachgefragte Wohn- und Siedlungsbereiche
  - Rück- und Umbau von Hinter- und Seitenhäusern, Nebengebäuden sowie Reduzierung durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Umnutzungen
  - Wohnungsneubau durch Nachverdichtung in vorgeprägten Siedlungsbereichen, besonders im westlichen Teilbereich

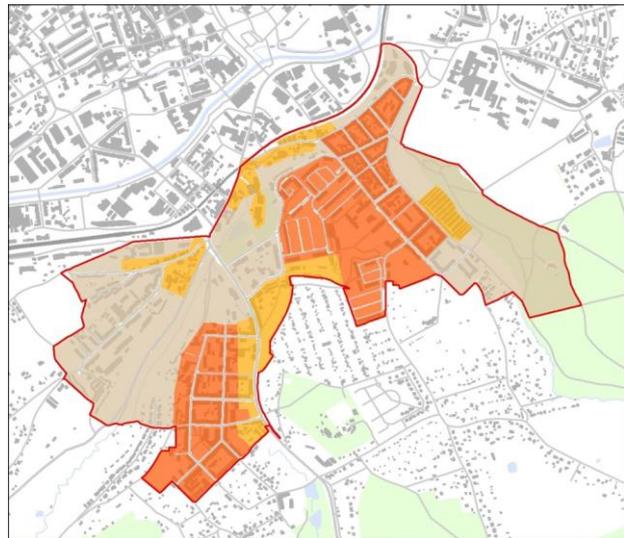
Bei einer entsprechenden Umsetzung dieser Vorgaben käme es zu einer **Reduzierung des Wohnungsbestandes bis 2035 von rund 300 WE**. Die Leerstandsquote würde sich somit erhöhen. Aufgrund der sehr guten Nachfrage dürften die Umstrukturierungsmaßnahmen auch einen spürbaren Einfluss auf die Wanderungsgewinne nehmen und somit die Leerstandsquote annähernd konstant halten.

Besonders im westlichen Teilbereich (westlich der Bahnlinie) sind gute bis sehr gute Potenziale im Wohnungsneubau gegeben. Dies betrifft Möglichkeiten der Nachverdichtungen sowie der Revitalisierung von baulichen Brachen. Im gesamten Planungshorizont dürfte der zu erwartende Zuwachs an neuen Wohnungen bei rund 150 WE liegen.

## Stadtteilraum Süd- & Ostvorstadt



Wohnungsleerstand Süd- & Ostvorstadt (31.12.2018)



Stadtentwicklungsstrategische Ansätze

	WE gesamt	WE leer	Quote
Wohnungsbestand	4.207	698	16,6%
davon im konsolidierungswürdigen Gebiet (rot)	2.965	364	12,3%
davon im Umstrukturierungsgebiet (gelb)	373	195	52,3%
davon im konsolidierten Gebiet (hellbraun)	869	139	16,0%

Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, 31.12.2018

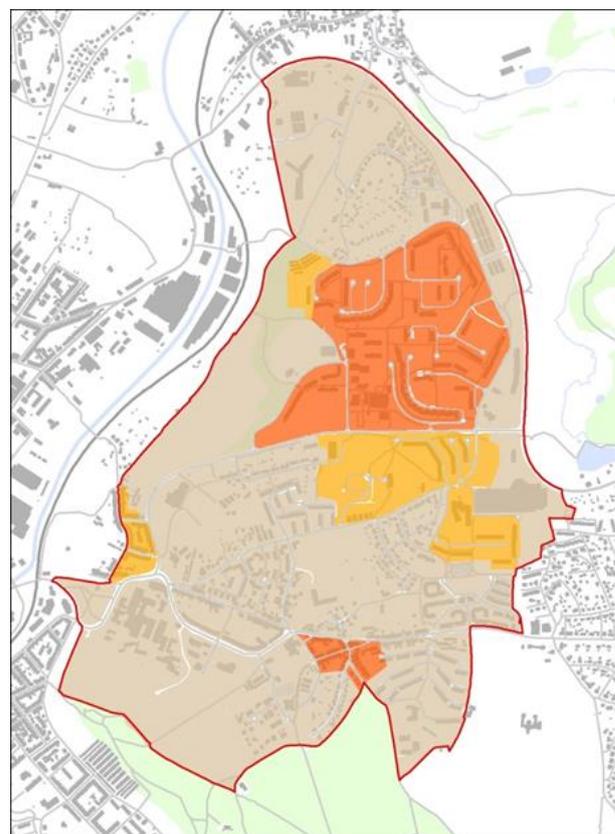
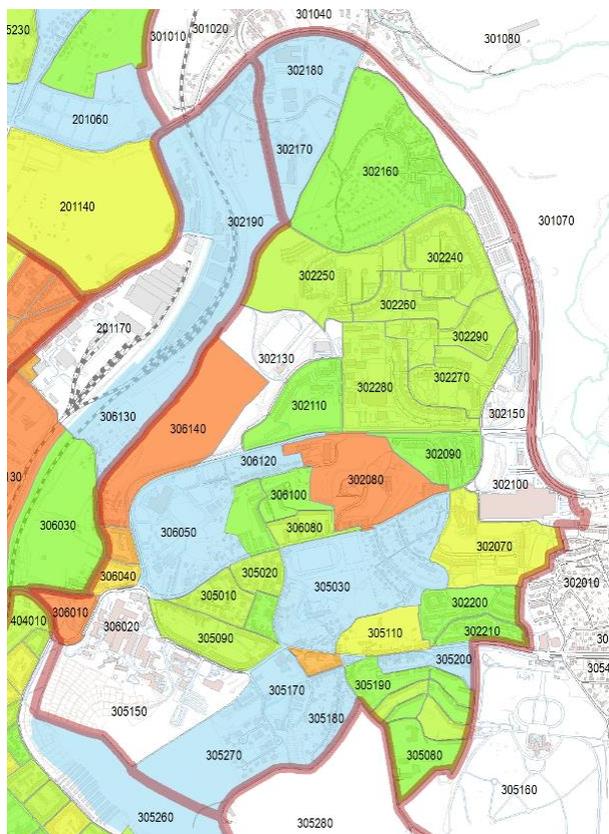
Bis 2035 ist zu erwarten, dass sich in der Süd- und Ostvorstadt die Einwohnerzahl von 5.500 (2018) auf ca. 4.770 reduziert. Bei gleichbleibender Haushaltgröße (1,73) ergäbe sich rein rechnerisch eine Wohnungsnachfrage nach rund 2.760 WE. Bezogen auf den heutigen Wohnungsbestand entstünden somit Überkapazitäten von rund 1.440 WE, die es schrittweise zu minimieren gilt. Dieser Umbauprozess muss in den einzelnen Gebietskategorien eine unterschiedliche Ausprägung besitzen. Für den Stadtteilraum Süd- & Ostvorstadt sind hierbei folgende Ansätze zu verfolgen:

- Konsolidierungswürdiges Gebiet** **10% der ausgewiesenen WE**
  - vorrangige Stärkung und Aufwertung der beiden ausgewiesenen Kernbereiche in der Südvorstadt und in der Ostvorstadt (einschließlich Mammengebiet)
  - Rück- und Umbau von Hinter- und Seitenhäusern, Nebengebäuden in der Altbausubstanz sowie Reduzierung durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Umnutzungen + Teilrückbau von Plattenbauten im Mammengebiet
  - teilweise Reaktivierung von Rückbauf Flächen im Mammengebiet zur Bebauung mit Eigenheimen und/oder Stadtvillen
  - Wohnungsneubau in der Altbausubstanz nur in exponierten Lagen zulässig
- Umstrukturierungsgebiet** **60% der ausgewiesenen WE**
  - stark ausgeprägte Rück- und Umbaupotenziale entlang der Verkehrsstrassen
  - Umstrukturierung ganzer Quartiersblöcke sollte nicht ausgeschlossen werden
  - Wohnungsneubau & Umnutzungen sind weitestgehend auszuschließen
- Konsolidiertes Gebiet** **5% der ausgewiesenen WE**
  - nur Einzellagen, häufig mit Gewerbe durchsetzt (z. B. Meißbacher Straße)
  - Rück- und Umbau von Hinter- und Seitenhäusern, Nebengebäuden sowie Reduzierung durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Umnutzungen
  - Wohnungsneubau durch Nachverdichtung am Standort Weischlitzer Straße

Bei einer entsprechenden Umsetzung dieser Vorgaben käme es zu einer **Reduzierung des Wohnungsbestandes bis 2035 von rund 560 WE**. Die Leerstandsquote würde sich somit erhöhen. Dieser Prozentsatz dürfte sich weiter erhöhen, da es im Stadtteilraum mehrere Optionen für Wohnungsneubau gibt (z. B. Revitalisierung von Rückbauflächen im Mammengebiet, Wohnbaustandort „Weischlitzer Straße“). Die vorhandenen Neubaupotenziale sollten jedoch im gesamten Planungshorizont eine Grenze von 100 WE nicht überschreiten.

Entscheidend für die Entwicklung des gesamten Stadtteilraums ist die perspektivische Ausrichtung des Mammengebietes. Ließen sich die vorhandenen Potenziale im Sinne einer spürbaren Standortaufwertung (z. B. neue Wohnformen, selbstgenutztes Wohneigentum) nutzen, könnte auch ein dringend benötigter Zuzug generiert werden, der sich wiederum positiv auf die Infrastrukturausstattung (z. B. Nahversorgung) und die Leerstandsquote auswirkt.

**Stadtteilraum Chrieschwitz & Reusa**



Wohnungsleerstand Chrieschwitz & Reusa (31.12.2018) Stadtentwicklungsstrategische Ansätze

	WE gesamt	WE leer	Quote
Wohnungsbestand	6.651	938	14,1%
davon im konsolidierungswürdigen Gebiet (rot)	2.572	378	14,7%
davon im Umstrukturierungsgebiet (gelb)	1.120	331	29,6%
davon im konsolidierten Gebiet (hellbraun)	2.959	229	7,7%

Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, 31.12.2018

Bis 2035 ist zu erwarten, dass sich in Chrieschwitz und Reusa die Einwohnerzahl von 9.350 (2018) auf ca. 8.050 reduziert. Bei gleichbleibender Haushaltgröße (1,73) ergäbe sich rein rechnerisch eine Wohnungsnachfrage nach rund 4.650 WE. Bezogen auf den heutigen Wohnungsbestand entstünden somit Überkapazitäten von rund 2.000 WE, die es schrittweise zu minimieren gilt.

Dieser Umbauprozess muss in den einzelnen Gebietskategorien eine unterschiedliche Ausprägung besitzen. Für den Stadtteilraum Chrieschwitz und Reusa sind hierbei folgende Ansätze zu verfolgen:

- **Konsolidierungswürdiges Gebiet** **10% der ausgewiesenen WE**

  - vorrangige Stärkung und Aufwertung der beiden ausgewiesenen Kernbereiche in Chrieschwitz und Reusa
  - Rück- und Umbau von Hinter- und Seitenhäusern, Nebengebäuden in der Altbausubstanz sowie Reduzierung durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Umnutzungen + Teilrückbau von Plattenbauten im Chrieschwitzer Hang
  - Wohnungsneubau in der Altbausubstanz nur in exponierten Lagen zulässig
  
- **Umstrukturierungsgebiet** **40% der ausgewiesenen WE**

  - Schwerpunkte der Umstrukturierung bilden die Reichenbacher Vorstadt und die südlich gelegenen Blöcke des Plattenbaustandortes in Chrieschwitz
  - teilweise Reaktivierung von Rückbauflächen im Chrieschwitzer Hang zur Bebauung mit Eigenheimen und/oder Stadtvillen (z. B. „Stadtkrone“)
  - Umstrukturierung einzelner Quartiersblöcke ist anzustreben
  - Wohnungsneubau & Umnutzungen zu Wohnzwecken sind auszuschließen
  
- **Konsolidiertes Gebiet** **5% der ausgewiesenen WE**

  - stark nachgefragte Wohn- und Siedlungsbereiche
  - Rück- und Umbau von Hinter- und Seitenhäusern, Nebengebäuden sowie Reduzierung durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Umnutzungen
  - Wohnungsneubau durch Nachverdichtung in vorgeprägten Siedlungsbereichen

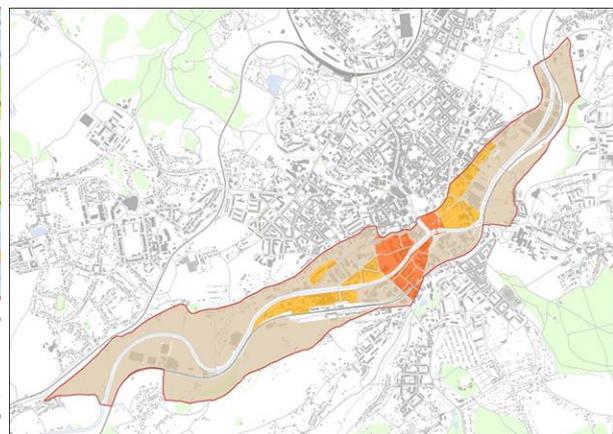
Bei einer entsprechenden Umsetzung dieser Vorgaben käme es zu einer **Reduzierung des Wohnungsbestandes bis 2035 von rund 860 WE**. Die Leerstandsquote würde sich somit erhöhen. Dieser Prozentsatz dürfte sich weiter erhöhen, da es im Stadtteilraum ebenfalls mehrere Optionen für Wohnungsneubau gibt (z. B. Revitalisierung von Rückbauflächen im Chrieschwitzer Hang, Nachverdichtung in Siedlungsgebieten). Die vorhandenen Neubaupotenziale an Wohnungen sollten jedoch im gesamten Planungshorizont eine Grenze von 150 WE nicht überschreiten.

Analog zum Mammengebiet ist auch in diesem Stadtteilraum die Gesamtentwicklung vom Plattenbaustandort in Chrieschwitz abhängig. Der hohe Anteil bezahlbaren Wohnraums ist maßgeblich für die hohen Wanderungsgewinne der letzten Jahre verantwortlich. Um einer verstärkten sozialräumlichen Segregation entgegenzuwirken, sollten perspektivisch auch Angebote für höhere Einkommensgruppen geschaffen werden (z. B. Wohnbaustandort „Stadtkrone“).

### Stadtteilraum Elsteraue



Wohnungsl Leerstand Elsteraue (31.12.2018)



Stadtentwicklungsstrategische Ansätze

	WE gesamt	WE leer	Quote
Wohnungsbestand	1.534	515	33,6%
davon im konsolidierungswürdigen Gebiet (rot)	164	59	36,0%
davon im Umstrukturierungsgebiet (gelb)	732	359	49,0%
davon im konsolidierten Gebiet (hellbraun)	638	97	15,2%

Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, 31.12.2018

Bis 2035 ist zu erwarten, dass sich in der Elsteraue die Einwohnerzahl von 1.620 (2018) auf ca. 1.430 reduziert. Bei gleichbleibender Haushaltgröße (1,73) ergäbe sich rein rechnerisch eine Wohnungsnachfrage nach rund 830 WE. Bezogen auf den heutigen Wohnungsbestand entstünden somit Überkapazitäten von rund 700 WE, die es schrittweise zu minimieren gilt.

Dieser Umbauprozess muss in den einzelnen Gebietskategorien eine unterschiedliche Ausprägung besitzen. Für den Stadtteilraum Elsteraue sind hierbei folgende Ansätze zu verfolgen:

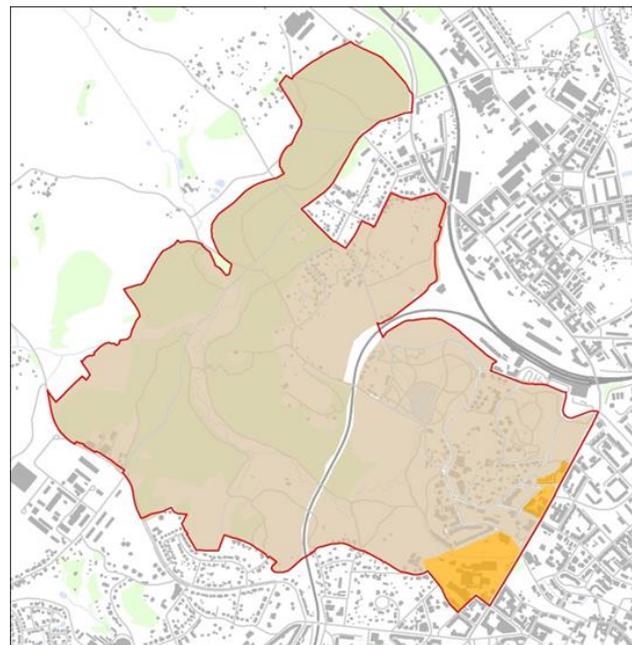
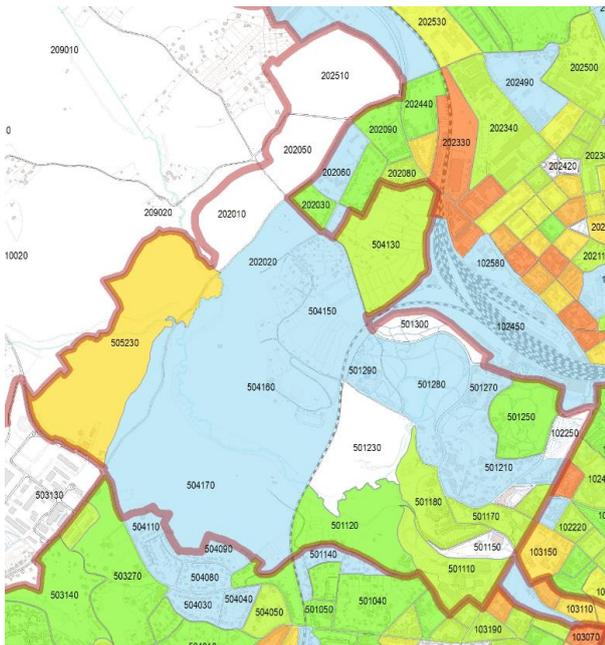
- **Konsolidierungswürdiges Gebiet** **10% der ausgewiesenen WE**
  - vorrangige Stärkung und Aufwertung der zentrumsnahen Quartiere
  - Rück- und Umbau von Hinter- und Seitenhäusern, Nebengebäuden sowie Reduzierung durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Umnutzungen
  - Wohnungsneubau & Umnutzungen zu Wohnzwecken nur in Ausnahmefällen
- **Umstrukturierungsgebiet** **50% der ausgewiesenen WE**
  - Rück- bzw. Umbaupotenzial in mehreren Einzellagen mit hoher Belastung durch Verkehr und Gewerbe vorhanden
  - Umstrukturierung ganzer Quartiersblöcke unter Beachtung des Leitbildes „Grünes Band“ sollte das Ziel sein
  - Wohnungsneubau & Umnutzungen zu Wohnzwecken sind auszuschließen
- **Konsolidiertes Gebiet** **5% der ausgewiesenen WE**
  - nur partiell nachgefragte Wohn- und Siedlungsbereiche (z. B. entlang der Straßberger Straße)
  - Rück- und Umbau von Hinter- und Seitenhäusern, Nebengebäuden sowie Reduzierung durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Umnutzungen
  - Wohnungsneubau durch Nachverdichtung in vorgeprägten Siedlungsbereichen

Bei einer entsprechenden Umsetzung dieser Vorgaben käme es zu einer **Reduzierung des Wohnungsbestandes bis 2035 von rund 390 WE**. Die Leerstandsquote würde sich somit leicht verringern. Dieser Prozentsatz erhöht sich jedoch wieder um die neu entstehenden Wohneinheiten (z. B. Nachverdichtungen in bereits bestehenden Siedlungsbereichen). Die vorhandenen Wohnbaupotenziale können jedoch als gering eingestuft werden und dürften im gesamten Planungshorizont 50 WE nicht überschreiten.

Der Stadtteilraum Elsteraue ist aufgrund seiner historischen Entwicklung in erster Linie durch Industrie- und Gewerbeanlagen geprägt. Die einzeln und verstreut liegenden Wohnstandorte wiesen häufig mehrere, sich überlagernde Störfaktoren auf, die sich in einem hohen Wohnungsleerstand und einer verschlissenen Bausubstanz niederschlagen.

Daher sollte auch der Versuch unternommen werden, langfristig über die bestehenden Ansätze hinaus Rück- und Umbaumaßnahmen umzusetzen. Die Aufgabe rudimentärer Einzelstandorte könnte besonders für die angrenzenden Wohnquartiere der benachbarten Stadtteilräume einen großen Gewinn darstellen.

**Stadtteilraum Syratl & Bärenstein**



Wohnungsleerstand Syratl & Bärenstein (31.12.2018)

Stadtentwicklungsstrategische Ansätze

	WE gesamt	WE leer	Quote
Wohnungsbestand	1.034	93	9,0%
davon im konsolidierungswürdigen Gebiet (rot)	0	0	0
davon im Umstrukturierungsgebiet (gelb)	151	24	15,9%
davon im konsolidierten Gebiet (hellbraun)	883	69	7,8%

Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, 31.12.2018

Bis 2035 ist zu erwarten, dass sich im Syratl und am Bärenstein die Einwohnerzahl von 1.460 (2018) auf ca. 1.330 reduziert. Bei gleichbleibender Haushaltgröße (1,73) ergäbe sich rein rechnerisch eine Wohnungsnachfrage nach rund 770 WE. Bezogen auf den heutigen Wohnungsbestand entstünden somit Überkapazitäten von rund 360 WE, die es schrittweise zu minimieren gilt.

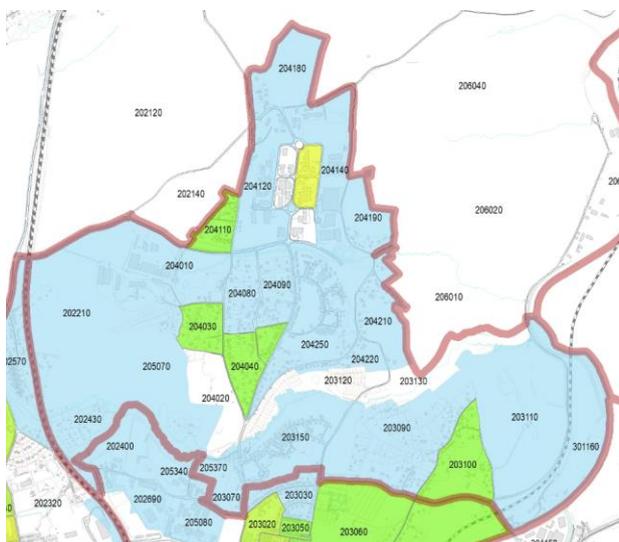
Dieser Umbauprozess muss in den einzelnen Gebietskategorien eine unterschiedliche Ausprägung besitzen. Für den Stadtteilraum Syratl & Bärenstein sind hierbei folgende Ansätze zu verfolgen:

- Konsolidierungswürdiges Gebiet** **0%**  
 - Gebietskategorie nicht ausgewiesen
- Umstrukturierungsgebiet** **40% der ausgewiesenen WE**  
 - nur gering ausgeprägt, kaum Rück- bzw. Umbaupotenzial vorhanden  
 - Umstrukturierung ganzer Quartiersblöcke sollte das Ziel sein  
 - Wohnungsneubau & Umnutzungen zu Wohnzwecken ist nur im Zuge einer Branchenrevitalisierung zulässig und auf ein Mindestmaß zu begrenzen
- Konsolidiertes Gebiet** **5% der ausgewiesenen WE**  
 - stark nachgefragte Wohn- und Siedlungsbereiche  
 - Rück- und Umbau von Hinter- und Seitenhäusern, Nebengebäuden sowie Reduzierung durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Umnutzungen  
 - Wohnungsneubau durch Nachverdichtung in vorgeprägten Siedlungsbereichen

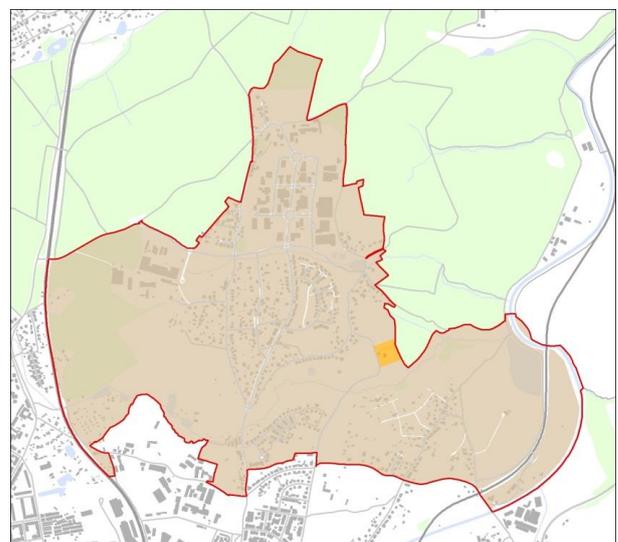
Bei einer entsprechenden Umsetzung dieser Vorgaben käme es zu einer **Reduzierung des Wohnungsbestandes bis 2035 von rund 100 WE**. Die Leerstandsquote würde sich somit erhöhen. Da es sich jedoch um einen in Plauen stark nachgefragten Standort handelt, dürften die Wanderungsgewinne die Leerstandsquote auch weiterhin deutlich unter dem gesamtstädtischen Schnitt halten.

Potenziale im Wohnungsneubau sind im Ein- und Zweifamilien- sowie im Mehrfamilienhausbau gegeben. Während eine Nachverdichtung von Eigenheimbebauung in bereits geprägten Siedlungsbereichen zu begrüßen ist, muss eine Revitalisierung des ehemaligen Brauerei-Geländes zu reinen Wohnzwecken aufgrund der Dimensionierung kritisch gesehen werden. Im gesamten Planungshorizont dürfte der zu erwartende Zuwachs an neuen Wohnungen bei mindestens 150 WE liegen.

**Stadtteilraum Reißig**



Wohnungsleerstand Reißig (31.12.2018)



Stadtentwicklungsstrategische Ansätze

	WE gesamt	WE leer	Quote
Wohnungsbestand	600	7	1,2%
davon im konsolidierungswürdigen Gebiet (rot)	0	0	0
davon im Umstrukturierungsgebiet (gelb)	0	0	0
davon im konsolidierten Gebiet (hellbraun)	600	7	1,2

Quelle: Kommunale Statistikstelle der Stadt Plauen, 31.12.2018

Bis 2035 ist zu erwarten, dass sich in Reißig die Einwohnerzahl von 1.330 (2018) auf ca. 1.180 reduziert. Bei gleichbleibender Haushaltgröße (1,73) ergäbe sich rein rechnerisch eine Wohnungsnachfrage nach rund 680 WE. Bezogen auf den heutigen Wohnungsbestand entstünden somit keine Überkapazitäten. Vielmehr ist mit einer weiteren Nachverdichtung und geringfügigen Erweiterung der bestehenden Siedlungsbereiche zu rechnen. Für den Stadtteilraum Reißig sind demzufolge folgende Ansätze zu verfolgen:

- **Konsolidierungswürdiges Gebiet** **0%**
- **Umstrukturierungsgebiet** **0%**  
- beide Gebietskategorie nicht ausgewiesen
- **Konsolidiertes Gebiet** **0%**  
- stark nachgefragte Siedlungsbereiche ohne nennenswertes Rück- bzw. Umbaupotenzial  
- Wohnungsneubau durch Nachverdichtung in vorgeprägten Siedlungsbereichen

Das vorhandene Potenzial im Wohnungsneubau, in erster Linie im Ein- und Zweifamilienhausbau, könnte im gut nachgefragten Stadtteilraum Reißig auch eine stabile Bevölkerungsentwicklung über einen längeren Zeitraum bewirken. Im gesamten Planungshorizont bis 2035 dürfte sich der zu erwartende Zuwachs an neuen Wohnungen bei ca. 100 WE bewegen.

### Zusammenfassung

In Auswertung der im Fachkonzept „Städtebau & Denkmalpflege“ vorgegebenen stadtentwicklungstrategischen Ansätze (s. Plan D6) ergibt sich für die Kernstadt folgendes Bild:

- 15.448 Wohneinheiten befinden sich in einem konsolidierungswürdigen Gebiet (39,6%)
- 6.159 Wohneinheiten befinden sich in einem Umstrukturierungsgebiet (15,8%)
- 17.385 Wohneinheiten befinden sich in einem konsolidierten Gebiet (44,6%)

Unter Beachtung der Bevölkerungsvorausberechnung, der lokalen Gegebenheiten sowie der zu erwartenden Nachfrage können für die Ermittlung des Rück- und Umbaupotenzials folgende Ansätze zu Grunde gelegt werden:

Stadtteilraum	WE gesamt	Konsolidierungswürdiges Gebiet			Umstrukturierungsgebiet			Konsolidiertes Gebiet		
		Anteil WE	Ansatz Umbau	WE Umbau	Anteil WE	Ansatz Umbau	WE Umbau	Anteil WE	Ansatz Umbau	WE Umbau
Haselbrunn	4.637	49,0%	10%	230	37,2%	50%	690	13,8%	5%	30
Preißelpöhl	2.454	64,7%	10%	160	5,1%	70%	80	30,2%	5%	40
Bahnhofsvorstadt	9.248	27,1%	5%	130	18,8%	30%	520	54,1%	2%	100
Stadtzentrum	832	30,0%	5%	10	15,1%	40%	50	54,8%	2%	10
Neundorfer Vorstadt	7.795	40,2%	5%	160	0,8%	70%	50	59,0%	2%	90
Süd- & Ostvorstadt	4.207	70,5%	10%	300	8,9%	60%	220	20,6%	5%	40
Chrieschwitz & Reusa	6.651	38,7%	10%	260	16,8%	40%	450	44,5%	5%	150
Elsteraue	1.534	10,7%	10%	20	47,7%	50%	340	41,6%	5%	30
Syratal & Bärenstein	1.034	-	-	-	14,6%	40%	60	85,4%	5%	40
Reißig	600	-	-	-	-	-	-	100%	-	-
<b>Σ</b>	<b>38.992</b>	<b>39,6%</b>	<b>-</b>	<b>1.270</b>	<b>15,8%</b>	<b>-</b>	<b>2.460</b>	<b>44,6%</b>	<b>-</b>	<b>530</b>

Um einen nachhaltigen und langfristig stabilen Wohnungsmarkt zu sichern und potenziellen Investoren eine belastbare Planungs- und Renditesicherheit zu geben, steht im gesamten Umstrukturierungsprozess rund 4.260 Wohneinheiten zur Disposition (s. Szenarium S. 17). Diese konzentrieren sich in erster Linie auf die Umstrukturierungsgebiete (57,7%). Doch auch in den konsolidierungswürdigen und konsolidierten Gebieten ergeben sich Rück- und Umbaupotenziale von Wohnungen. Die hohe Anzahl an rück- bzw. umzubauenden Wohneinheiten liegt auch darin begründet, dass zum Erhalt der städtebaulichen Strukturen und zur Wahrung und Mehrung der Angebotsvielfalt ein maßvoller Wohnungsneubau bzw. eine Umnutzung zu Wohnzwecken nicht auszuschließen ist. Im Planungshorizont bis 2035 dürfte sich diese Zahl allein in der Kernstadt zwischen 1000 und 1200 WE bewegen.

### **C 3 Zukünftige Schwerpunktthemen und -gebiete**

#### **C 3.1 Kernaussagen, Gesamtmaßnahmen und Schwerpunktgebiete**

Mit der Überarbeitung der stadtentwicklungsstrategischen Ansätze des Fachkonzeptes „Städtebau & Denkmalpflege“ (s. Plan D6) wurde im Rahmen der InSEK-Fortschreibung bereits eine räumliche Schwerpunktsetzung für die künftige Stadtentwicklung im kernstädtischen Siedlungsbereich getroffen. Dies trifft auch auf die Entwicklung der Wohnstandorte zu. Mit der Unterteilung in konsolidierte Gebiete (ohne Handlungsbedarf), konsolidierungswürdige Gebiete (Aufwertungsgebiete) und Umstrukturierungsgebiete ist eine Basis gegeben, die Finanzhilfen und privates Engagement kanalisieren und bündeln sowie Fehlinvestitionen ausschließen soll.

Eine zentrale Frage der künftigen Entwicklung im Bereich Wohnen wird die **quantitative Ermittlung des Rück- bzw. Umbaupotenzials und deren Umsetzung** darstellen. Die bisherigen Potenziale im Stadtumbau-Ost-Prozess konzentrierten sich maßgeblich auf die Plattenbaustandorte „Chrieschwitz“ und „Mammengebiet“ sowie weitere kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestände der beiden Plauer Wohnungsunternehmen WbG und AWG. Besonders vor dem Hintergrund der Sicherung des sozialen Wohnungsbaus und der Stabilisierung der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft sind kaum noch nennenswerte Rückpotenziale gegeben bzw. vertretbar.

Die Möglichkeiten in der Altbausubstanz sind ebenfalls eingeschränkt. Komplizierte Eigentumsverhältnisse, finanzielle Belastungen, Denkmalschutz und städtebauliches Erscheinungsbild (häufig in Verbindung mit der Ensemblebildung straßenparalleler Blockrandbebauung) setzen einem möglichen Rückbau Grenzen. Ein beginnender Rück- und Umbauprozess darf zudem nicht dazu führen, dass die ohnehin durch hohe Kriegsschäden beeinträchtigten Blockstrukturen der Gründerzeit mit ihren repräsentativen Fassadengestaltungen weiter geschwächt werden und somit das Gesamterscheinungsbild vieler noch intakter Wohnquartiere negativ beeinträchtigen.

Im Ergebnis von Analyse und Prognose sowie unter Bezugnahme auf verschiedene Szenarien ergeben sich unterschiedlichste Dimensionen. Unter den aktuellen Begebenheiten **realistisch und städtebaulich vertretbar ist ein Rück- und Umbaupotenzial von 1.500 bis 2.000 Wohneinheiten** zu sehen. Dies wird jedoch nicht ausreichen, um bis 2035 die demografische Entwicklung sowie den Zuwachs an neuen Wohnungen zu kompensieren. In der Folge würde es zu einem Anstieg der Leerstandszahlen kommen.

Will man eine Kompensation beider Punkte erreichen und die **aktuelle Leerstandssituation stabil halten, sollten sich die Rück- und Umbaupotenziale zwischen 4.000 und 4.500 Wohneinheiten** bewegen. Dies bedeutet aber auch, dass unter städtebaulichen Gesichtspunkten Kompromisse eingegangen werden müssen. Die teilräumliche Betrachtung des Rück- und Umbaupotenzials untermauert die vorgenannten Zahlen und benennt die zu erwartenden Auswirkungen (quantitativ) für die jeweiligen Gebietskategorien. Annähernd zwei Drittel der Maßnahmen sollten sich hierbei auf die ausgewiesenen Umstrukturierungsgebiete konzentrieren. Aber auch in den konsolidierten und konsolidierungswürdigen Gebieten sollten alle Möglichkeiten eines sinnvollen Rück- und Umbaus genutzt werden.

In Umstrukturierungsgebieten können folgende Schwerpunkte genannt werden:

- Wohnquartiere entlang den Hauptverkehrsstrassen (Bundesstraßen, Hauptverkehrsstraßen, Bahntrassen)
- Wohnquartiere in unmittelbarer Nachbarschaft zu produzierenden oder brachliegenden Industrie- und Gewerbebetrieben
- Wohnquartiere in Einzel- und Randlagen ohne ÖPNV-Anschluss und Infrastrukturausstattung sowie mit Imageproblemen

In beiden anderen Gebietskategorien können bezüglich des Rück- und Umbaus keine Schwerpunktgebiete benannt werden. Hier muss eine Vielzahl an Einzelmaßnahmen flächendeckend zum Erreichen der anvisierten Zahlen beitragen, ohne städtebauliche und funktionale Verluste zu erleiden.

Erwartungen, die langfristig auch einen Abbau der vorhandenen Überkapazitäten in Betracht ziehen, erscheinen wenig realistisch. Hierfür müssten Rück- und Umbauzahlen von ca. 5.000 Wohneinheiten und mehr angestrebt werden.

**Die Weiterentwicklung Plauens zu einem attraktiven und bezahlbaren Wohnstandort der Zukunft ist eng an eine nachhaltige Stabilität des Wohnungsmarktes gekoppelt. Nur in einer funktionierenden Symbiose aus Sanierung, Neubau und Umnutzung auf der einen Seite und Rück- und Umbaumaßnahmen auf der anderen Seite sind im ausgewogenen Verhältnis die Chancen gegeben, städtebaulich, stadtökonomisch und -ökologisch die anstehenden Herausforderungen des demografischen und gesellschaftlichen Wandels zu meistern.**

Der Erfolg eines künftigen Stadtumbauprozesses ist jedoch im Wesentlichen auch davon abhängig, wie es gelingen wird, finanzielle Anreize für die organisierte Wohnungswirtschaft und Privateigentümer zu schaffen. Die gegenwärtig laufende (gesamtdeutsche) Diskussion zum Thema „Wohnen“ lässt jedoch vermuten, dass gerade das Thema „Rück- und Umbau von Überkapazitäten“ künftig eher einen untergeordneten Stellenwert einnehmen wird.

Vielmehr besteht die Gefahr, dass Anreize zum Wohnungsneubau bzw. Umnutzung zu Wohnzwecken – auf den ländlichen Raum projiziert – eine gegenteilige Entwicklung in Gang setzen, die die ohnehin schwierige Situation auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärft. Dies gilt gleichzeitig auch für Immobilienspekulationen aus dem Ausland, die häufig in Umstrukturierungsgebieten stattfinden (Kauf günstiger Schrottimmobilien) und somit einen planvollen Umbauprozess behindern.

#### Künftige Schwerpunktgebiete der Aufwertung

Die künftigen Schwerpunktgebiete hinsichtlich der Aufwertung korrespondieren sehr eng mit den bereits erwähnten „Stadtentwicklungsstrategischen Ansätzen“ des Fachkonzeptes „Städtebau & Denkmalpflege“. Sie können wie folgt zusammengefasst werden:

- Innenstadt und innenstadtnahe Wohnquartiere
- historisch gewachsene Stadtteilzentren der Vorstädte
- kernstadtnahe Siedlungsbereiche
- historisch gewachsene Wohnstrukturen in den Ortsteilen

Während die Innenstadt und wichtige innenstadtnahe Wohnquartiere (z. B. Schloßberg) bereits in der Vergangenheit Schwerpunkte hinsichtlich der Wohnfunktion darstellten bzw. aktuell darstellen, verlagern sich diese nach Abschluss der laufenden Gesamtmaßnahmen mehr und mehr in die Stadtteilzentren der Vorstädte. Im besonderen Fokus stehen hierbei die Stadtteilräume Haselbrunn, Süd- und Ostvorstadt sowie Chrieschwitz und Reusa. In den beiden letztgenannten Gebieten spielt dabei die Weiterentwicklung bzw. Reaktivierung der beiden Plattenbaustandorte eine gewichtige Rolle.

Im Eigenheimbau gilt es, die Eigennachfrage zu decken und gleichzeitig Angebote zur Generierung Zuzugswilliger zu unterbreiten. Hierfür stehen hauptsächlich in den kernstadtnahen Siedlungsgebieten sowie innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortsteile ausreichend Potenziale für eine Nachverdichtung zur Verfügung. Allein im Siedlungsbereich Neundorf ist eine geringfügige Erweiterung zu prüfen.

### **C 3.2 Umsetzungsstrategien**

Die Umsetzung der Zielaussagen, entsprechend dem Leitbild und den Leitlinien, setzt voraus, dass der Gesamtprozess gemeinsam durch Kommune, Wohnungseigentümer, potenzielle Investoren und Bürger getragen wird. Von besonderer Bedeutung ist hierbei eine Konsensfindung zwischen kommunalem, genossenschaftlichem und privaten Wohnungsunternehmen einerseits und Privateigentümern andererseits. Letztere werden durch Haus & Grund Plauen-Vogtland e.V. vertreten. Die gemeinsame Erarbeitung und Abstimmung des Fachkonzeptes „Wohnen“ ist ein erster Schritt und stellt die Basis für eine weitere Zusammenarbeit dar. Weiterhin hängt eine erfolgreiche Umsetzungsstrategie maßgeblich von der Entwicklung der Rahmenbedingungen und hier konkret von der Entwicklung der harten und weichen Standortfaktoren ab. Explizit zu nennen wären hier:

- attraktives Arbeitsplatzangebot mit leistungsgerechter Entlohnung
- günstige und schnelle Verkehrsanbindungen, besonders über den SPNV
- leistungsfähige Infrastrukturausstattung mit den Schwerpunkten Bildung, Forschung, Kultur & Medizin
- landschaftliche Vielfalt und grüne Stadtstrukturen

Nur in einer ausgewogenen Balance und Symbiose der genannten Punkte wird es langfristig gelingen, junge und gut ausgebildete Menschen in der Stadt zu halten und weiteren Zuzug zu generieren.

#### Verstärktes Marketing

Stärker als bisher muss ein professionelles Marketing in den Fokus rücken. Gerade in Zeiten explodierender Mieten und Baulandpreise in den Großstädten und Ballungszentren muss sich der Wohnstandort Plauen besser als bisher vermarkten. Dabei dürfen die günstigen Preise nicht den alleinigen Schwerpunkt bilden. Vielmehr müssen auch die städtebaulichen, historisch gewachsenen Qualitäten sowie die ausgewogenen Rahmenbedingungen im Mittelpunkt stehen. Durch eine nachhaltig positive Beeinflussung der Bevölkerungsentwicklung reduzieren sich die Anstrengungen bei den Rück- und Umbaumaßnahmen.

#### Bauleitplanung

Zur Erreichung der anvisierten Rück- und Umbauzahlen ist zu prüfen, inwieweit die Instrumentarien der Bauleitplanung Anwendung finden können. Besonders eine Überlagerung der Schwerpunkte in den Umstrukturierungsgebieten mit entsprechenden Bebauungsplänen sollte hierbei im Fokus stehen. Weiterhin ist die Anwendung rechtlicher Instrumentarien zu prüfen, um beispielsweise marode Wohnbausubstanz rückzubauen oder (in Aufwertungsgebieten) zu sanieren (Rückbau- bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach BauGB).

#### Finanzhilfen

Der Erfolg des künftigen Stadtumbaus ist maßgeblich davon abhängig, in welcher Form und zu welchen Konditionen Bund und Land Finanzhilfen für Kommunen, Wohnungsunternehmen und Privateigentümer zur Verfügung stellen sowie in ihren Verwaltungsvorschriften bzw. Richtlinien die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen.

Plauen versucht im Rahmen des „Modellvorhabens zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung“ (Modellkommune Plauen) bis 2025 zwei beispielhafte Projekte den Umbauprozess betreffend im Stadtteilraum Süd- und Ostvorstadt umzusetzen.

- Aufwertung & Umstrukturierung brachliegender Flächen des rückgebauten „Mammengebietetes“
- Wohnen & Leben an der Einfallstraße: städtebauliche und funktionale Perspektiven für stark belastete Wohnquartiere an Bundes- und Hauptverkehrsstraßen

Gegenwärtig steht jedoch eine Entscheidung zur Aufnahme und Umsetzung der Maßnahmen noch aus.

## C 4 Auswirkungen auf andere Fachbereiche

Die Formulierungen der Zielaussagen sind eng verbunden mit Folgerungen und Auswirkungen auf andere Fach- bzw. Teilfachkonzepte des Stadtentwicklungskonzeptes. Dies können Synergieeffekte, aber auch Konflikte mit anderen Themenfeldern sein. Synergien werden in der nachfolgenden Übersicht grün hinterlegt, Konflikte rot. Neutrale Aussagen sind gelb gekennzeichnet.

Kernaussage	Folgerungen/Auswirkungen	Betroffenes FK
Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebotes in langfristig stabilen und nachgefragten Wohnlagen, welches der Bedarfslage aller Alters- und Einkommensgruppen gerecht wird	Ausweisung stadtentwicklungsstrategischer Ansätze für die Kernstadt	FK Städtebau & Denkmalpflege
	Etablierung der angestrebten Fördergebietkulissen und Umsetzung der Gesamtmaßnahmen	FK Städtebau & Denkmalpflege
	Beachtung der unterschiedlichen Bedarfslagen	FK Soziales
	Beachtung der Belange des ÖPNV	TFK Verkehr
	Erhöhung des Verkehrsaufkommens und des Parkdrucks	TFK Verkehr
	Leerstandzuwachs durch mehr Wohnheime	FK Soziales
Vordringlicher Rückbau und Umnutzung von Wohnraum in stark belasteten Quartieren mit hohem Wohnungsleerstand und Brachenanteil sowie mittel- und langfristig ohne realistische Vermarktungsperspektiven zugunsten gewerblicher Ansiedlungen oder/und einer stärkeren Durchgrünung bzw. Grünvernetzung	Neue Entwicklungspotenziale für kleinräumiges, nichtstörendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistung	TFK Wirtschaft & Arbeitsmarkt
	Aufwertung Grünstrukturen und gezielte Grünvernetzung	FK Umwelt & Klimaschutz / Kleingartenkonzept
	Neuordnung der Verkehrsnetze und Schaffung von Stellplatzkapazitäten	TFK Verkehr
	Beachtung der Belange des ÖPNV	TFK Verkehr
	Drohende Verlärmung bisher ruhiger Wohnquartiere durch Rückbau an den Hauptverkehrsstraßen	FK Verkehr
	Schwächung der ÖPNV-Einzugsbereiche	FK Verkehr
Bindung und Zuzugsförderung junger Familien durch Nutzung aller zur Verfügung stehenden Potenziale moderner Wohnformen im innerstädtischen Bereich unter Beachtung der ÖPNV Anbindung	Brachenrevitalisierung	TFK Brachen
	Stärkere Bewerbung des Wohnstandortes Plauen in Großstädten und Ballungsräumen	TFK Tourismus
	Etablierung alternativer Verkehrssysteme (z. B. Car-Sharing)	FK Verkehr
	Beachtung der Belange des ÖPNV	TFK Verkehr
	Sparsamer Umgang mit naturräumlichen Ressourcen	FK Umwelt & Klimaschutz
Sukzessiver Rück- und Umbau des vorhandenen Wohnraumüberangebotes zur nachhaltigen und langfristigen Stabilisierung des Plauener Wohnungsmarktes	Neue Entwicklungspotenziale für kleinräumiges, nichtstörendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistung	TFK Wirtschaft & Arbeitsmarkt
	Aufwertung Grünstrukturen und gezielte Grünvernetzung	FK Umwelt & Klimaschutz / Kleingartenkonzept
	Neuordnung der Verkehrsnetze und Schaffung von Stellplatzkapazitäten	TFK Verkehr
	Beachtung der Belange des ÖPNV	TFK Verkehr

Kernaussage	Folgerungen/Auswirkungen	Betroffenes FK
Bedarfs- und nachfragegerechte Aufwertung des Mietwohnungsbestandes	Erhalt und Aufwertung denkmalgeschützter und stadtbildprägender Altbauten	FK Städtebau & Denkmalpflege
	Beachtung der Bedarfslagen älterer Menschen und Menschen mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen	FK Soziales
	Beachtung der Belange des ÖPNV	TFK Verkehr
Erweiterung der Angebotspalette hinsichtlich moderner und nachgefragter Wohnformen	Erhalt und Aufwertung denkmalgeschützter und stadtbildprägender Altbauten	FK Städtebau & Denkmalpflege
	Lückenschließungen können das Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ befördern	FK Städtebau & Denkmalpflege
	Sparsamer Umgang mit naturräumlichen Ressourcen	FK Umwelt & Klimaschutz
Ausbau und Stärkung positiv wirkender Milieustrukturen mit dem Hauptziel, einer fortschreitenden und spürbaren sozialräumlichen Segregation entgegenzutreten	Aufwertung des gesamten Wohnumfeldes	FK Städtebau & Denkmalpflege FK Umwelt & Klimaschutz / Kleingartenkonzept
	Aufwertung der Infrastrukturausstattung	FK Bildung & Erziehung FK Kultur & Sport
	Verbesserung der Verkehrsanbindung, der inneren Erschließung und des ruhenden Verkehrs	FK Verkehr
	Verbesserung der Nahversorgung	TFK Einzelhandel
	Beachtung der unterschiedlichen Bedarfslagen	FK Soziales
Gewährleistung ausreichenden Wohnbauandes zur Bedarfsdeckung	Ordnung bisher ungeordneter Siedlungsgebiete	FK Städtebau & Denkmalpflege
	Etablierung alternativer Verkehrssysteme (z. B. Car-Sharing)	FK Verkehr
	Beachtung der Verkehrsanbindung und inneren Erschließung	FK Verkehr
	Sparsamer Umgang mit naturräumlichen Ressourcen	FK Umwelt & Klimaschutz

Besonders enge Wechselwirkungen ergeben sich für das Fachkonzept „Wohnen“ mit folgenden Fachkonzepten:

- FK Städtebau & Denkmalpflege
- TFK Wirtschaft & Arbeitsmarkt
- TFK Verkehr
- FK Umwelt & Klimaschutz / Kleingartenkonzept
- FK Soziales

Darüber hinaus bestehen zu jeder Zielaussage sehr enge Wechselwirkungen zum Fachteil „Finanzen“ (Darstellung der finanziellen Situation). Da diese äußerst vielfältig sind und es zudem zu immer wiederkehrenden Dopplungen gekommen wäre (z. B. Sicherstellung der Eigenanteile zur Maßnahmenumsetzung), wurde auf eine Ausweisung in der vorherigen Übersicht verzichtet.