



UNIVERSITÄT
BAYREUTH
WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE
UND REGIONALPLANUNG



**RRV-Gesellschaft für Raumanalysen,
Regionalpolitik und Verwaltungspraxis mbH**

**Optimierung der Infrastrukturangebote und
Aufwertung der Lebensbedingungen
in Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang**

Modellregion Westerzgebirge

**Teilbericht 5: Wohnungswirtschaft
Analyse von Teilmärkten und Akteurskonstellationen**

Projektleitung: Prof. Dr. Dr. h.c. J. Maier

Mitarbeiter: Dipl.-Geographin B. Kadner
Dipl.-Geograph Th. Rahn

Bayreuth, 10. Juli 2006

Universität Bayreuth, RRV-Gesellschaft für Raumanalysen, Regionalpolitik und Verwaltungspraxis mbH
Universitätsstraße 30, 95440 Bayreuth, Tel.: 0921-552261, Fax: 0921-552369,
Internet: <http://www.uni-bayreuth.de/departments/wigeo-regplg>, e-mail: ls.wigeo-regplg@uni-bayreuth.de
Bankverbindung: Sparkasse Bayreuth, BLZ 77350000, Kto-Nr. 9068081
Handelsregister HRB 2889 Amtsgericht Bayreuth

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Problemstellung und Ausgangslage.....	1
1.1	Vorbemerkungen zu grundlegenden Aspekten des Wohnungsmarktes.....	1
1.2	Historische Entwicklung der Wohnungsbestände im Westerzgebirge.....	2
2.	Profile der kommunalen Wohnungsunternehmen und -märkte.....	4
2.1	Stadt Aue	4
2.2	Gemeinde Bernsbach.....	6
2.3	Gemeinde Bockau	7
2.4	Gemeinde Breitenbrunn (ohne Erlabrunn).....	7
2.5	Gemeinde Crottendorf	8
2.6	Stadt Eibenstock.....	9
2.7	Stadt Elterlein	10
2.8	Erlabrunn (seit 2005 Ortsteil von Breitenbrunn)	10
2.9	Stadt Grünhain-Beierfeld	11
2.10	Stadt Johannegeorgenstadt.....	12
2.11	Stadt Lauter/Sa.....	13
2.12	Stadt Lößnitz	14
2.13	Gemeinde Markersbach	16
2.14	Gemeinde Morgenröthe-Rautenkranz	17
2.15	Gemeinde Pöhla.....	17
2.16	Gemeinde Raschau	18
2.17	Gemeinde Rittersgrün	19
2.18	Stadt Scheibenberg	19
2.19	Gemeinde Schlema	20
2.20	Stadt Schlettau	21
2.21	Stadt Schneeberg.....	21
2.22	Gemeinde Schönheide	23
2.23	Stadt Schwarzenberg	24
2.24	Gemeinde Sosa	26
2.25	Gemeinde Stützengrün.....	27
2.26	Gemeinde Zschorlau	27
2.27	Stadt Zwönitz.....	28

3. Zusammenfassende Bewertung des regionalen Wohnungsangebotes	29
4. Quartiersbewertung.....	32
4.1 Verfahren der Quartiersbewertung	32
4.2 Ergebnis der Quartiersbewertung.....	34
4.2.1 Zukunftsfähigkeit der Quartiere in soziodemographischer Hinsicht.....	38
4.2.2 Zukunftsfähigkeit der Quartiere im Hinblick auf planerische und landschaftliche Qualitäten.....	38
4.2.3 Zukunftsfähigkeit der Quartiere im Hinblick auf die Qualität der Wohnungen	38
4.2.4 Zukunftsfähigkeit der Quartiere hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung bzw. der Erreichbarkeiten	39
4.2.5 Zukunftsfähigkeit der Quartiere hinsichtlich der Leerstandssituation	39
4.2.6 Mögliche Schlussfolgerungen.....	42
5. Wohnungsnachfrage im Westerzgebirge	43
5.1 Hinterfragen von Bevölkerungstrends	44
5.2 Prognose der Haushaltsgrößen und der Wohnflächennachfrage.....	44
5.3 Zwischenfazit: Der (wahrscheinliche) Wohnungsmarkt im Westerzgebirge 2020 ..	50
Anhang 1: Punkteschlüssel für die Quartiersbewertung.....	51

1. Problemstellung und Ausgangslage

Es ist ein Anliegen dieser Studie, im Rahmen einer Problemanalyse die Strukturen und Entwicklungen auf der Angebots- und Nachfrageseite des Wohnungsmarktes aufzubereiten (Teil A). Dies schließt neben einer Bestandsanalyse und Aufnahme von Planungen bei den einzelnen Wohnungsunternehmen mit ein, dass gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen im Rahmen des Arbeitskreises Wohnungswirtschaft die Wohnquartiere nach einheitlichen Kriterien bewertet und zu Typen zusammengefasst werden. Für die Analyse der Nachfrageseite wird neben den Erfahrungen und Erwartungen der Wohnungsunternehmen auf Bevölkerungsprognosen und die im Arbeitskreis Siedlungsentwicklung diskutierten Bevölkerungstrends zurückgegriffen. Darüber hinaus sind politische Einflussfaktoren wie das Wohngeld und ihre regionalen Auswirkungen zu thematisieren.

In Einklang mit diesen Tendaussagen sollen im Arbeitskreis Wohnungswirtschaft in Abstimmung mit fallweise eingeladenen Vertretern der Privatvermieter und der Ver- und Entsorger sowie in Abstimmung mit den Kommunen die angebotsseitigen Strukturen des Wohnungsmarktes für das Jahr 2020 bestimmt und Handlungsansätze zur Erreichung dieses gewünschten Zustandes, insbesondere durch einen Mix aus Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen sowie Kooperationsansätze bis hin zu Festsetzungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung erarbeitet werden (Teil B).

Im Aufbau von der Problemanalyse über Szenarien bis zu Handlungsempfehlungen gleicht diese Studie der Teilstudie zur Wohnungswirtschaft aus dem Projekt „Modellregion Zentrales Erzgebirge um Johannegeorgenstadt“, greift in Teilen auch auf deren Daten zurück. Wesentliche Unterschiede liegen in einer geringeren Tiefe der Problemanalyse, geschuldet dem größeren Untersuchungsgebiet und dem kürzeren zeitlichen Rahmen, außerdem in einer stärker kooperativ-handlungsorientierten Vorgehensweise mit moderierten Diskussionsrunden. Die Handlungsempfehlungen am Ende sind demzufolge weniger das Ergebnis einer wissenschaftlich-deduktiven Herleitung als vielmehr das Produkt von regionalen Abstimmungsprozessen auf politischer und unternehmerischer Ebene. Dies wird auch bereits in der Problemanalyse dadurch berücksichtigt, dass sie sich auf Bestände der Wohnungsunternehmen und Baulandpotenziale konzentriert.

1.1 Vorbemerkungen zu grundlegenden Aspekten des Wohnungsmarktes¹

Der Wohnungsmarkt weist gegenüber anderen Märkten einige charakteristische Merkmale auf, insbesondere:

- Die prinzipiell lange Nutzungsdauer, die durch Instandhaltungsmaßnahmen noch gesteigert werden kann und verantwortlich dafür ist, dass das Angebot am Wohnungsmarkt sehr heterogen ist und neue Wohnungen nur einen kleinen Teil des wirksamen Angebotes ausmachen;
- die lange Produktionszeit und Kapitalgebundenheit, die eine rasche Reaktion auf eine veränderte Wohnungsnachfrage behindern;

¹ Vgl. Killisch, Winfried (2003), „Analyse und Szenarien der Wohnungsmarktentwicklung im Untersuchungsgebiet im Rahmen des Forschungsvorhabens Umbau von Siedlungsstrukturen unter Schrumpfbedingungen als Grundlage einer nachhaltigen Entwicklung“, S. 32ff.

- die Standortgebundenheit, welche von den Nutzern verlangt, dass sie ihre täglichen Aufgaben in einem akzeptablen Radius um die Wohnung erledigen müssen;
- die Unteilbarkeit des Konsums einer Wohnung, was bedeutet, dass einzelne Wohnungen nicht flexibel an geänderte Haushaltsgrößen oder Haushaltseinkommen angepasst werden können;
- die Einbettung in einen siedlungsstrukturellen Zusammenhang mit gemeinsamen Infrastrukturen;
- die Existenz einer Vielzahl von Teilmärkten als Konsequenz dieser Komplexität. Diese Teilmärkte können nach Rechtsformen der Nachfrage (Eigentum oder Miete), Größe, Bauformen und Ausstattungsmerkmalen des Angebotes und nicht zuletzt räumlich abgegrenzt werden.

In schrumpfenden Regionen kennzeichnen rückläufige Haushaltszahlen und Wohnungsnachfrage, damit ein Wohnungsüberangebot und Leerstand die Gesamtsituation. Aufgrund der demografischen Alterung als einer Hauptursache des demografischen Bevölkerungsrückganges einerseits und der sich über verschiedene Lebensabschnitte wandelnden Wohnungsnachfrage andererseits, sind verschiedene Teilmärkte des Wohnungsmarktes in unterschiedlichem Maße von der Schrumpfung betroffen.

Gravierende Folgen der Schrumpfung für die Anbieter sind ein Rückgang des Mietniveaus (Marktpreis) durch den Preiskampf der Anbieter zur Bindung der verbliebenen Nachfrager und ein Rückgang der Mieteinnahmen durch geringeren Vermietungsstand und niedrigeres Mietniveau. Bei weiterhin bestehenden Altschulden und Modernisierungskrediten hat dies eine Verringerung der Liquidität und Kreditwürdigkeit der Wohnungsanbieter zur Folge. Langfristig kann dies zu Instandhaltungsdefiziten oder gar zur Insolvenz des Wohnungsunternehmens führen.

Für die nachfragenden Haushalte sinkt die Mietbelastung bzw. steigt die Möglichkeit, zu gleichem Preis gehobene Lage-, Wohnraum- und Ausstattungsansprüche zu realisieren. Die Bereitschaft zum Wohnungswechsel nimmt zu.

Auf die Kommunen kommen steuerliche Mindereinnahmen, sinkende Baulandpreise, Infrastrukturminderauslastungen und der drohende Verlust städtebaulich-funktionaler Gefüge zu.

Diesen überwiegend negativen Auswirkungen stehen mögliche positive Folgen und Chancen von Schrumpfungsprozessen gegenüber: „Bislang angespannte Wohnungsmärkte werden entlastet und eine Wohnungsversorgung der Haushalte mit niedrigem Einkommen kann sichergestellt werden. Ebenso verringert sich der Umwandlungsdruck in innenstadtnahen Quartieren und es ergeben sich Möglichkeiten zur Entdichtung und Wohnumfeldaufwertung. Ferner wird ein zunehmender Wohnflächenverbrauch pro Kopf ermöglicht, ohne dass damit ein neuer Flächenverbrauch verbunden ist.“²

1.2 Historische Entwicklung der Wohnungsbestände im Westerzgebirge

Die Siedlungsentstehung im Westerzgebirge geht zum einen auf die Waldwirtschaft zurück, zum anderen wurden Siedlungen als Bergstädte zum Abbau verschiedener Erze gegründet.

² Killisch, Winfried (2003), S. 34.

Im Norden des Untersuchungsraumes, d.h. in den größeren Tallagen des Erzgebirges in Nähe der Städte Zwickau und Chemnitz begann Mitte des 19. Jahrhunderts die Industrialisierung v.a. durch die Textilindustrie. Die größten Erweiterungen des Siedlungskörpers erfolgten zu DDR-Zeiten nach dem 2. Weltkrieg. Zunächst hatte die intensive Ausbeutung der Uranerzlagerstätten ab Ende der 1940er Jahre in vielen Gemeinden des Untersuchungsraumes einen massiven Zuzug von Arbeiterfamilien und die Errichtung von Massenunterkünften durch die Arbeiterwohnungsgenossenschaft Wismut zur Folge. Die typischen Wismutbauten in Johanngeorgenstadt, Breitenbrunn Ortsteil Antonsthal und Raschau, waren von einfacher Bauweise bzw. Ausstattung und für eine Nutzungsdauer von 15 Jahren konzipiert – wurden aber noch viel länger, z.T. bis heute auch als Ferienhäuser genutzt. Um das zweite große Uranabbaugebiet im Raum Schneeberg – Aue-Neudörfel - Schlema – Aue-Alberoda entstand in den 1950er Jahren ebenfalls eine große Zahl einfacher Siedlungen der Arbeiterwohnungsgenossenschaft mit typischerweise monolithischer Bauweise. Ab 1958 wurde dann der Uranbergbau eingestellt (in Pöhl erst zur Wiedervereinigung 1990). Die Folge war ein dramatischer Bevölkerungsrückgang insbesondere in den Gemeinden des Erzgebirgskammes, beispielsweise in Johanngeorgenstadt von rund 40.000 auf nur noch rund 10.000 Einwohner.

Im Zuge einer gesteuerten Industrialisierung v.a. in den Städten des heutigen mittelzentralen Städteverbunds begann ab den 1960er Jahren die Siedlungsexpansion erst in Großblockbauweise als Mischung aus Ziegelbau und Plattenbau (z.B. Aue-Zelle) und ab Ende der 1960er Jahre dann im industriellen Plattenbau in Schwarzenberg-Heide und später in Schneeberg am Keilbergring. Eine neue Dimension erlangte der Wohnungsbau in den 1980er Jahren mit 11-geschossigem Wohnungsbau in Aue-Eichert und dem Bau der großen Siedlungen Schwarzenberg Sonnenleithe und Lößnitz Lessingstraße (sog. Neubaugebiet). Diese neue Welle des Wohnungsbaus diente zur Ansiedlung von Arbeiterfamilien aus dem gesamten Territorium der DDR zur Befriedigung des Arbeitskräftebedarfs des neu gegründeten Waschmaschinenwerks und des Elektromotorenwerks in Schwarzenberg sowie der Schuh- und Bekleidungsfabrik in Lößnitz. Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet wurde dadurch binnen kurzer Zeit auf ein Maß deutlich oberhalb der gewachsenen Strukturen angehoben. Aber auch in Johanngeorgenstadt entstand ein großes Neubaugebiet, um höherwertigen Ersatzwohnraum für die Wismuthäuser zu schaffen.

Als Folge dieser Entwicklungsphasen ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt, stark zusammengefasst, geprägt durch eine hohe Persistenz älterer Mieter mit hoher Wohnungsbindung in mittlerweile meist im bewohnten Zustand sanierten Wohnungen ursprünglich niedrigen Standards und andererseits hoher Fluktuation eher jüngerer Mieter und Familien in neueren Plattenbaugebieten, die z.T. trotz geringen Baualters ausführungsbedingte Mängel aufweisen. Die Wohngebiete und somit auch die Wohnungsunternehmen waren daher in unterschiedlichem Maße von Modernisierungsdruck und Leerstand, d.h. Investitionsbedarf oder Einnahmeausfall betroffen und befinden sich mehrheitlich in ökonomisch schwieriger Position.

2. Profile der kommunalen Wohnungsunternehmen und -märkte³

2.1 Stadt Aue

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:			
Die Innenstadt von Aue ist geprägt durch gründerzeitliche Bausubstanz z.T. noch mit Hinterhofbebauung und durchsetzt mit Industriebrachen. In den Stadtteilen Zeller Berg und Zeller Berg/Nord ist eine lockere gründerzeitliche Bebauung vorhanden, nachverdichtet durch monolithischen Wohnungsbau aus Ende der 1950er Jahre. Die Stadtteile Brünlasberg und Eichert werden dominiert vom industriellen Plattenbau, wobei in Eichert auch monolithischer Wohnungsbau aus den Jahren 1958/60 zu finden ist. Die Ortsteile Alberoda und Neudörfel waren vom Bergbau geprägt, ihre Bausubstanz ist typisch für Industriedörfer. Heute befindet sich in Alberoda der regionale Gewerbeschwerpunkt.			
Einwohnerzahl 2003:	18.759	Zu-/Abnahme 2003/1990:	-24,3 %
Einwohnerzahl 1990:	24.765		
Anzahl Wohnungen 2003:	11.012	Zu-/Abnahme 2003/1998:	-0,5 %
Anzahl Wohnungen 1998:	11.063		
Bodenfläche gesamt:	2.094 ha	Wohnfläche in 2003:	703.900 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	34,3 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	63,92 m ²
Gebäude- und Freifläche	18,9 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	4,40
Betriebsfläche	4,6 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	47,9 %
Verkehrsfläche	8,5 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	38,6 %
Profil Auer Wohnungsbaugesellschaft mbH			
Gesamtbestand an Wohnungen:	2.707	davon in Aue:	2.707
Leerstand insgesamt:	532	Leerstandsquote:	19,65 %
Leerstand im vermietbaren Bestand ⁴ :	211	bereinigte Leerstandsquote	7,79 %
Wohngebiete			
<ul style="list-style-type: none"> • Das Hauptwohngebiet ist der Zeller Berg. Dort hat die WBG-Aue 1.560 meist modernisierte WE ganz überwiegend im traditionellen Ziegelbau. Durch Zuzug jüngerer Mieter wurde die Altersstruktur in der Siedlung, die zuvor eine Konzentration der gealterten Wismutarbeiterfamilien aufwies, durchmischt. Der Leerstand ist mit 8,9 % relativ niedrig. • Plattenbauten gibt es lediglich im Wohngebiet am Eichert, nämlich 394 WE in den 11-geschossigen Häusern in der Solinger Str. 1-9 aus den Jahren 1980/81 (die Genossenschaft hat dort weitere WE). Von diesen 394 WE sind 134 noch zu DDR-Zeiten altengerecht gestaltet worden und stehen ca. 50 WE leer, das entspricht 13,9 %. 			

³ Die nachfolgenden Profile beruhen auf Informationen aus persönlichen Gesprächen im Februar und März 2005 mit der Geschäftsführung derjenigen 14 Wohnungsunternehmen, die sich zu einer Interessengemeinschaft zusammengefunden haben. Weitere, meist kleinere Wohnungsunternehmen und nicht privatisierte kommunale Wohnungsverwaltungen werden nachrichtlich erwähnt.

⁴ Ohne Gebäude, die zum Verkauf oder Abriss frei gezogen werden.

- Weitere 753 Wohneinheiten zumeist in Ziegelbauweise sind über das Stadtzentrum und in den Stadtrandbereichen verteilt.
- Die 70er Jahre Plattenbausiedlung am Brünlasberg wurde im Zuge der Privatisierung nach dem Altschuldenhilfegesetz an die Leonhard Winkler Wohnimmobilien Gesellschaft, an der die WBG-Aue beteiligt ist, verkauft. Die Wohnungen werden weiterhin durch die WBG-Aue verwaltet. Es gibt dort vorwiegend 2-3 Zimmer-Kleinraumwohnungen, die momentan gefragt sind, so dass der Leerstand nur 5,6 % beträgt.

Problemanalyse und Planungen:

- Seit dem Jahr 2000 liegt der Schwerpunkt von Modernisierungsmaßnahmen im Gebiet Zeller Berg, weil dort die Infrastruktur und Versorgung stimmen (fußläufig zum Stadtzentrum, u.a. 2 Lebensmittelmärkte, Sparkassenfiliale, Baumarkt). Lediglich an der Hauptsammelstraße (Nuschkestraße) befinden sich zwei Plattenbauten à 55 WE, die wegen der Verkehrsbelastung problematisch sind. Hier soll der straßenseitige Block frei gezogen und abgerissen, der hintere Block erhalten werden.
- Die Problemfälle stellen Wohnungen im Stadtzentrum und am Stadtrand dar, die in den Jahren 1920-1940 errichtet wurden, beispielsweise an der Auerhammerstraße und Hebelstraße. Besonders schwierig ist die Vermietung von 4-Raum-Wohnungen mit 90-100 m² trotz erfolgter Mietsenkungen.
- An der Schlemaer Straße unmittelbar am Ortsrand zu Schlema sind Geschosswohnungen schlecht ausgelastet, deshalb ist hier vorgesehen, den Mittelblock herauszunehmen.

Profil Wohnungsgenossenschaft „Wismut“ Aue/Lößnitz

Gesamtbestand an Wohnungen:	2.790	davon in Aue:	1.233
Leerstand insgesamt:	432	Leerstandsquote:	15,48 %
davon Leerstand in Aue:	62	Leerstandsquote im Auer Bestand:	5,0 %

Wohngebiete in Aue:

- Zum Bestand gehören 500 WE in Plattenbauweise am Brünlasberg. Weitere 345 WE werden dort noch verwaltet, nachdem sie im Zuge der Privatisierung aufgrund des Altschuldenhilfegesetzes an die Leonhard Winkler Wohnimmobilien Gesellschaft verkauft wurden. Der Bestand aus den 70er Jahren ist saniert. Der Leerstand beträgt hier 5,5 %.
- In Aue Eichert liegen 320 teilsanierte Wohnungen in älteren monolithischen Bauten aus den Jahren 1958/60. Dort beträgt der Leerstand 4 %, weiterhin stehen 6 % von 224 WE in einem unsanierten 11-geschossigen Gebäude aus dem Jahr 1980 in der Solinger Straße leer.

Problemanalyse und Planungen:

- Tendenziell besteht eine Gefahr der Überalterung in Aue-Eichert, wo der Altersdurchschnitt der Mieter über 65 Jahre beträgt. Momentan gibt es aber ausreichend Nachzugswillige unter den Mietern im Neubaugebiet Lößnitz.
- Die Gebiete in Aue spielen im Hinblick auf die Rückbauplanungen für die Wohnungsgenossenschaft „Wismut“ keine Rolle.

Profil Wohnungsbaugenossenschaft Aue-Zelle			
Gesamtbestand an Wohnungen:	312	davon in Aue:	312
Leerstand insgesamt:	2	Leerstandsquote:	0,64 %
Wohngebiete:			
<ul style="list-style-type: none"> • Der Zeller Berg war bereits eine gewachsene Siedlung als Ende der 50er Jahre in Lückenbebauung die typischen monolithischen AWG-Bauten durch die Arbeiter-Wohnungsgenossenschaft Reichsbahn gebaut wurden. Von den 312 WE entsprechen 240 diesem Typ, weitere 72 WE sind Anfang der 60er in Großblockbauweise errichtet worden. Die Bestände verteilen sich auf 8 Straßenzüge, die zwischen 1992/93 und 1997/98 einer nach dem anderen saniert wurden. 			
Problemanalyse und Planungen:			
<ul style="list-style-type: none"> • Das Durchschnittsalter liegt bereits bei 62 Jahren. Viele Mieter haben noch selbst mit an ihrem Gebäude Hand angelegt und eine hohe Verbundenheit. Als Eisenbahner verfügen sie heute über eine gute Rente. Diese Erstmieter werden aus biologischen Gründen zwar kontinuierlich weniger werden, es gibt jedoch eine hohe Nachfrage, weil die Leute das persönlichere und gewachsene Gebiet und die sehr gute Infrastruktur schätzen. • Da die Häuser im bewohnten Zustand saniert wurden, werden bei Einzug weitere Modernisierungen vorgenommen. Sanierungsbedarf gibt es zudem noch bei den Dächern und z.T. an den Außenfassaden. 			

2.2 Gemeinde Bernsbach

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:			
In Bernsbach am Spiegelwald, das auch „Balkon des Erzgebirges“ genannt wird, dominieren Eigenheime, die in mehreren Zeilen am Hang liegen. Schloss die Besiedlung im Südosten früher am Gewerbepark Bernsbach ab, so hat sich hinter diesem in den letzten Jahren ein bedeutendes Neubaugebiet für Eigenheime entwickelt, welches mit den hangbegleitenden Straßenzügen bricht. Optisch markant ist das Gewerbegebiet im Nordwesten von Bernsbach. Weiter in dieser Richtung liegt der Ortsteil Oberpfannenstiel mit vorwiegend Erzgebirghäusern.			
Einwohnerzahl 2003:	4.719	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	4.251	2003 gegenüber 1990:	+11,0 %
Anzahl Wohnungen 2003:	2.207	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	2.161	2003 gegenüber 1998:	+2,1 %
Bodenfläche gesamt:	875 ha	Wohnfläche in 2003:	163.500 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	15,2 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	74,08 m ²
Gebäude- und Freifläche	9,8 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	2,08
Betriebsfläche	0,1 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	80,8 %
Verkehrsfläche	4,3 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	2,2 %
In Bernsbach bewirtschaftet die Wohnungsgenossenschaft Bernsbach eG 48 Wohnungen.			

2.3 Gemeinde Bockau

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:			
Bockau wurde um 1250 als Waldhufendorf von fränkischen Bauern gegründet. Ab dem 15. Jahrhundert siedelten Bergleute und Flößer, außerdem wurde Bockau bekannt durch sein Laborantenwesen (Kräuterarzneien und -destillation). Es gab keine größeren Wohnungsbauprojekte, so stammt die Bausubstanz überwiegend aus der Zeit vor 1948 und blieb der dörfliche Charakter einer lang gezogenen Ein- und Zweifamilienhaussiedlung erhalten.			
Einwohnerzahl 2003:	2.652	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	3.125	2003 gegenüber 1990:	-15,1 %
Anzahl Wohnungen 2003:	1.303	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	1.294	2003 gegenüber 1998:	+0,6 %
Bodenfläche gesamt:	1.915 ha	Wohnfläche in 2003:	89.600 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	7,6 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	68,76 m ²
Gebäude- und Freifläche	3,8 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	1,99
Betriebsfläche	0 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	80,6 %
Verkehrsfläche	3,4 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	0 %
Es sind keine Wohnungsunternehmen am Standort aktiv.			

2.4 Gemeinde Breitenbrunn (ohne Erlabrunn)

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:			
Breitenbrunn entstand im 14. Jahrhundert zwischen Fichtelberg und Auersberg und ist durch eine bandartige Siedlungsstruktur entlang der Hauptverkehrsachsen Karlsbader Straße und Hauptstraße geprägt. Die Bausubstanz in Breitenbrunn und den Ortsteilen Breitenhof, Carolathal, Halbemeile und Rabenberg stammt zum Großteil aus der Zeit vor 1948 mit einer aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Der eingemeindete Ortsteil Antonsthal mit der Siedlung Antonshöhe wurde erst um 1820 wegen des Bergbaus gegründet. Hier besteht die Bausubstanz v.a. aus Wismutbeständen aus den 1950er Jahren in Geschossbauweise. Die Neubauten nach 1990 machen in der Gemeinde nur einen geringen Anteil der Bausubstanz aus.			
Einwohnerzahl 2003:	3.810	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	4.279	2003 gegenüber 1990:	-11,0 %
Anzahl Wohnungen 2003:	1.793	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	1.797	2003 gegenüber 1998:	-0,3 %
Bodenfläche gesamt:	2.963 ha	Wohnfläche in 2003:	128.300 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	8,6 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	71,56 m ²
Gebäude- und Freifläche	4,4 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	2,46
Betriebsfläche	0,1 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	74,1 %

Verkehrsfläche	3,2 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	14,8 %
Profil Wohnungsgesellschaft Raschau mbH			
Gesamtbestand an Wohnungen:	820	davon in Breitenbrunn:	72
Leerstand insgesamt:	42	Leerstandsquote:	5,1 %
Leerstand im vermietbaren Bestand:	30	bereinigte Leerstandsquote:	3,7 %
Leerstand in Breitenbrunn	4	Leerstandsquote Breitenbrunn	5,6 %
Wohngebiete:			
<ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnungsgesellschaft Raschau besitzt nach flächenhaft erfolgtem Abriss und teilweisem Verkauf aktuell noch 72 Wohneinheiten in monolithischen Bauten aus den 70er Jahren im Ortsteil Antonshöhe. • Außerdem verwaltet sie einige Wohnungen in Privatbesitz in Breitenbrunn. 			
Problemanalyse und Planungen:			
<ul style="list-style-type: none"> • Der Leerstand ist nur wegen des Abrisses relativ niedrig. Die kleine Siedlung Antonshöhe ohne eigene Versorgungsinfrastruktur ist im Bestand gefährdet. 			
Darüber hinaus bewirtschaftet der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Breitenbrunn noch 193 Wohnungen in alten Wismutgebäuden, nachdem in den letzten Jahren bereits rund 150 Wohnungen abgerissen worden sind.			

2.5 Gemeinde Crottendorf

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:			
Crottendorf ist ein Waldhufendorf am Nordhang des Fichtelberges. Trotz Errichtung eines Wohnparks in den 1990er Jahren und einiger kleiner genossenschaftlicher Mietshäuser prägen Ein- und Zweifamilienhäuser das Ortsbild gleichfalls auch im Ortsteil Walthersdorf.			
Einwohnerzahl 2003:	4.776	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	5.485	2003 gegenüber 1990:	-12,9 %
Anzahl Wohnungen 2003:	2.292	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	2.271	2003 gegenüber 1998:	+0,6 %
Bodenfläche gesamt:	3.645 ha	Wohnfläche in 2003:	163.100 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	6,9 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	71,16 m ²
Gebäude- und Freifläche	3,8 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	2,13
Betriebsfläche	0 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	76,8 %
Verkehrsfläche	2,9 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	5,1 %
In Crottendorf bewirtschaftet die Wohnungsgenossenschaft „Frieden“ eG 58 Wohnungen. Außerdem ist die Wohnungsbaugenossenschaft Erzgebirge eG Annaberg in einem Objekt mit 26 Wohnungen tätig und hält die Kommune weitere 33 Wohnungen, die alle belegt sind.			

2.6 Stadt Eibenstock

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:			
Eibenstock ist eine alte Bergstadt, die im 19. Jahrhundert durch Stickerei bekannt und reich wurde, wovon noch einige Villen und Jugendstilbauten mit ihren Parks und Gärten zeugen. In der Stadt selbst gibt es daher auch einige Mietshäuser. Im Gemeindegebiet liegen zwei bedeutende Talsperren: an der Carlsfelder Talsperre liegt der gleichnamige Ortsteil, die Talsperre Eibenstock verlässt die Zwickauer Mulde, in deren Tal die Ortsteile Neidhardtsthal, Wolfsgrün und Blauenthal liegen. Der Ortsteil Wildenthal liegt im tief eingeschnittenen Tal der Großen Bockau im Auersberggebiet und wurde vom Bergbau geprägt.			
Einwohnerzahl 2003:	6.815	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	8.107	2003 gegenüber 1990:	-15,9 %
Anzahl Wohnungen 2003:	3.605	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	3.701	2003 gegenüber 1998:	-2,6 %
Bodenfläche gesamt:	9.035 ha	Wohnfläche in 2003:	251.500 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	5,1 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	69,76 m ²
Gebäude- und Freifläche	2,2 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	2,79
Betriebsfläche	0,0 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	62,9 %
Verkehrsfläche	2,7 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	15,5 %
Profil Wohnungsbaugesellschaft Eibenstock mbH			
Gesamtbestand an Wohnungen:	526	davon in Eibenstock:	526
Leerstand insgesamt:	61	Leerstandsquote:	11,6 %
Wohngebiete:			
<ul style="list-style-type: none"> • Das größte Wohngebiet besteht aus 8 jeweils 4-geschossigen Wohnblöcken mit je 32 Wohneinheiten in der Funckstraße. Dieses Gebiet wurde erst 1984-1989 gebaut und 1996/97 saniert. • Am Erzweg stehen weitere 5 moderne Mehrfamilienhäuser mit zusammen 39 WE, die erst 1993 errichtet wurden. • Darüber hinaus gibt es weitere 231 WE verteilt auf Einzelobjekte vorwiegend in der Stadtmitte. Insgesamt gibt es noch einen hohen Anteil Wohnungen in unsanierten Altbauten. 			
Problemanalyse und Planungen:			
<ul style="list-style-type: none"> • Der Leerstand konzentriert sich aktuell noch im unsanierten Bestand; nur 4-5 sanierte Wohnungen stehen leer. • Eine Analyse der Altersstruktur der Mieter lässt einen Einbruch in den nächsten Jahren erwarten. Bereits jetzt sind 38 % der Mieter über 60 Jahre und über 50 % älter als 50 Jahre. Im gesamten Bestand gibt es über 100 WE, in der nur noch eine über 60-jährige Person lebt. Fast schon dramatisch ist die Situation im Erzweg 13 (gebaut 1993), wo bereits 66,7 % der Mieter über 65 Jahre alt sind, sowie in der Schneeberger Str. 4, wo über 80 % der Bewohner im Rentenalter sind und keine Mieter nachkommen. 			

- In den vergangenen 3 Jahren wurden 146 WE ausschließlich in unsanierten Altbauten zurückgebaut. Dieser Rückbau war für 2008 geplant, wurde aber wegen der Dringlichkeit der Bereinigung beschleunigt. Außerdem wurde bereits ein Abriss von 80 WE bis 2010 beantragt und bereits 2 Häuser frei gezogen. Für 2010 wird der eigene Bestand auf nur noch 350 WE prognostiziert (-33 %).

Darüber hinaus bewirtschaftet die Wohnungsgenossenschaft eG Carlsfeld im Ortsteil Carlsfeld 33 Wohnungen.

2.7 Stadt Elterlein

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:

Elterlein entstand als Bergstadt und entwickelte sich zu einer Industriegemeinde mit vielgestaltiger Gewerbestruktur. Sie wird heute optisch und ökonomisch geprägt durch die Ansiedlung eines großen japanischen Automobilzulieferbetriebes. Nach der Wiedervereinigung und infolge der Betriebsansiedlung kam es zum Neubau von Ein- und Zweifamilien- sowie auch Reihenhäusern. Der Ortsteil Schwarzbach wurde bereits im 13. Jahrhundert als Waldhufendorf des Klosters Grünhain angelegt und entwickelte sich – auch durch jüngere Neubauten – zu einer Landgemeinde, die erst 1995 durch Eingemeindung ihre Eigenständigkeit verlor. Auch das Straßendorf Hermannsdorf wurde erst vor wenigen Jahren eingemeindet.

Einwohnerzahl 1990:	3.668	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 2003:	3.330	2003 gegenüber 1990:	-9,2 %
Anzahl Wohnungen 2003:	1.622	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	1.590	2003 gegenüber 1998:	+2,0 %
Bodenfläche gesamt:	4.587 ha	Wohnfläche in 2003:	117.800 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	5,8 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	72,63 m ²
Gebäude- und Freifläche	2,8 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	2,09
Betriebsfläche	0,1 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	78,5 %
Verkehrsfläche	2,6 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	0,9 %

In Elterlein bewirtschaftet die I. Wohnungsgenossenschaft Elterlein eG 30 Wohnungen.

2.8 Erlabrunn (seit 2005 Ortsteil von Breitenbrunn)⁵

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:

Ältestes Siedlungsgebiet ist der heutige Ortsteil Steinheidel. Dieser weist eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf und umfasst etwa 150 Wohneinheiten dieses Typs. Zu Wismutzeiten wurden im Zusammenhang mit der Eröffnung eines Bergarbeiterkrankenhauses Siedlungserweiterungen vorgenommen: Die Wohnsiedlungen „Am Waldeck“ und „Am Märzberg“ bestehen aus Steinhäusern in Einzelbauweise, die Siedlung „Am Milchbach“ war

⁵ Es wird hier und im folgenden mit dem Gebietsstand zu Beginn der Erhebungen gearbeitet, da Daten häufig für diesen Gebietsstand vorliegen und er zudem räumlich genauere Aussagen erlaubt.

als Massenunterkunft für Bergarbeiter konzipiert.			
Einwohnerzahl 1990:	1.272	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 2003:	966	2003 gegenüber 1990:	-24,4 %
Anzahl Wohnungen 2003:	642	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	635	2003 gegenüber 1998:	+1,1 %
Bodenfläche gesamt:	851 ha	Wohnfläche in 2003:	40.300 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	9,4 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	62,77 m ²
Gebäude- und Freifläche	5,3 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	52,4 %
Betriebsfläche	0 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	4,43
Verkehrsfläche	3,4 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	37,7 %
<p>Die Kommunale Wohnungsverwaltung Erlabrunn (KWV) bewirtschaftet in 17 Gebäuden, und zwar im Geschosswohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre sowie in Wismutmassenunterkünften, 242 Wohnungen, von denen 67 vollsaniert, die übrigen 175 teilsaniert sind. Zum 30.04.2005 stehen insgesamt 33 Wohnungen, also 13,6 % leer, wobei der Leerstand im vollsanierten Bereich mit 4,5 % deutlich niedriger ist als im teilsanierten Bereich (17,1 %), der insbesondere in der Wismutsiedlung „Am Milchbach“ liegt. Im Jahr 2001 betrug der Bestand der KWV noch 294 Wohnungen und die Gemeinde hielt weitere 32, seither hat also bereits ein erheblicher Rückbau stattgefunden und wurde der Leerstand von damals 32,8 % deutlich reduziert. Aufgrund der sinkenden Bevölkerungszahlen bestehen weitere Rückbauplanungen, die bei Bedarf umgesetzt werden können.</p>			

2.9 Stadt Grünhain-Beierfeld

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:			
<p>Grünhain verdankt seine Entstehung einem Zisterzienserkloster. Auch Beierfeld war einst bäuerlichen Ursprungs und ist im 12. Jahrhundert als Waldhufendorf angelegt worden, das in den Besitz des Klosters Grünhain gelangte. Am unteren Dorfende war später die "Hütte Silberhoffnung" entstanden und mit der Blütezeit der Löffelindustrie im 17. und 18. Jahrhundert entstand dort eine stärkere Besiedlung. Ab 1899 wandelte sich Beierfeld durch Ansiedlung der Blechwarenindustrie zum Industrieort. Nach dem 2. Weltkrieg entwickelte sich Beierfeld zum größten Industriedorf der ehemaligen DDR. Dies ist besonders dem ehemaligen Waschgerätewerk Schwarzenberg mit seinem Werk in Beierfeld und dem Messgerätewerk zuzurechnen. Infolge der Industrialisierung entstanden einige gründerzeitliche Mietshäuser. Auch die Entwicklung des Stadtteils Waschleithe im Oswaldtal ist eng mit dem Kloster Grünhain und dem Bergbau verbunden. Waschleithe hat in stärkerem Maße seinen dörflichen Charakter bewahrt.</p>			
Einwohnerzahl 1990:	7.247	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 2003:	6.695	2003 gegenüber 1990:	-7,6 %
Anzahl Wohnungen 2003:	3.243	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	3.133	2003 gegenüber 1998:	+3,5 %

Bodenfläche gesamt:	2.225 ha	Wohnfläche in 2003:	226.200 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	12,8 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	69,75 m ²
Gebäude- und Freifläche	7,8 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	71,2 %
Betriebsfläche	0 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	2,31
Verkehrsfläche	3,6 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	8,3 %
Die Wohnungsgenossenschaft „Sonnenblick“ eG bewirtschaftet 77 Wohnungen im Stadtteil Beierfeld. Im Stadtteil Grünhain bewirtschaften die Wohnungsgenossenschaft „Am Spiegelwald“ Grünhain eG 124 und die Wohnungsgenossenschaft „Eintracht“ eG 67 Wohnungen.			

2.10 Stadt Johanngeorgenstadt

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:			
Den historischen Ortskern bildet die Altstadt, die wegen des Uranbergbaus und Bergbauschäden 1954 zu etwa 70 % abgetragen wurde. Die noch erhaltene Bausubstanz stammt vorwiegend aus der Gründerzeit. Als Ersatz erfolgte 1952 die Grundsteinlegung zum Bau des Stadtteiles Neustadt. Dieser neue Stadtteil, in dem ca. 1.300 Wohnungen entstanden, sollte die erste sozialistische Stadt auf deutschem Boden werden. Für die Wismutarbeiter entstanden weiter zahlreiche Massenunterkünfte in den Stadtteilen Pachthaus, Mühlberg, Neuoberhaus, Mittelstadt und Schwefelwerk. In der Mittelstadt entstanden neben Massenunterkünften auch höherwertige Ein- und Zweifamilienhäuser. Eine weitere Siedlungserweiterung erfolgte in den Jahren 1984 bis 1986, als aufgrund der Wohnungsknappheit am Pulverturm das Neubaugebiet in Plattenbauweise entstand. Außerdem gibt es die Streusiedlungen Steinbach und Sauschwemme.			
Einwohnerzahl 1990:	9.094	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 2003:	5.748	2003 gegenüber 1990:	-36,8 %
Anzahl Wohnungen 2003:	3.960	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	4.115	2003 gegenüber 1998:	-3,8 %
Bodenfläche gesamt:	2960 ha	Wohnfläche in 2003:	259.700 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	12,0 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	65,58 m ²
Gebäude- und Freifläche	7,0 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	3,86
Betriebsfläche	0,2 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	55,8 %
Verkehrsfläche	3,9 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	41,9 %
Profil Wohnbau Johanngeorgenstadt mbH			
Gesamtbestand an Wohnungen:	1.357	davon in Johanngeorgenstadt:	1.357
Leerstand insgesamt:	399	Leerstandsquote:	29,4 %
Wohngebiete:			
<ul style="list-style-type: none"> Vom Bestand der Wohnbau GmbH entfällt etwa die Hälfte, nämlich 693 WE auf die Neustadt, davon sind noch 90 WE unsaniert, die übrigen teil- oder vollsaniert. Modernisiert wird aus Kostengründen jetzt nur noch bei Einzug, daher sind in teilsanierten Ge- 			

<p>bäuden ca. 15 % der Wohnungen voll modernisiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 535 Wohnungen der Wohnbau Johannegeorgenstadt befinden sich im Neubaugebiet. Dessen Sanierung war vom Rand her erfolgt. Der Kern ist noch unsaniert. • Die restlichen 129 Wohnungen verteilen sich auf verschiedene Objekte in den anderen Stadtteilen. 			
<p>Problemanalyse und Planungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnbau GmbH hat wegen des hohen Leerstands bereits 868 WE aus dem unsanierten Bestand abgerissen. Bei dem Abrissvolumen von 220 WE im Jahr 2005 wird auch der erste sanierte Block enthalten sein. • Insbesondere die Neustadt ist sehr stark überaltert: 63 % der Mieter sind über 60 Jahre. Im Neubaugebiet sind immerhin ca. 50 % über 60 Jahre. 			
Profil Wohnungsgenossenschaft Schwarzenberg eG			
Gesamtbestand an Wohnungen:	2.078	davon in Johannegeorgenstadt:	302
Leerstand insgesamt:	372	Leerstandsquote:	17,9 %
Leerstand im Bestand Johann'stadt	116	Leerstandsquote in Johann'stadt	38,4 %
<p>Wohngebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die 302 Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft Schwarzenberg in Johannegeorgenstadt befinden sich alle im Neubaugebiet. 			
<p>Problemanalyse und Planungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erst Ende 2004 war ein Gebäude mit 37 WE abgerissen worden. Der Bestand soll in Johannegeorgenstadt weiter auf zunächst 200 WE reduziert werden, dazu sollen in den nächsten 2 Jahren 2 Gebäude mit je 50 WE abgerissen werden. Laut InSEK Johannegeorgenstadt soll der untere Teil des Siedlungsgebietes am Pulverturm gemeinsam mit der Wohnbau GmbH rigoros, d.h. flächenhaft zurückgebaut werden. 			

2.11 Stadt Lauter/Sa.

<p>Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:</p> <p>1159 durch fränkische Bauern gegründet, wurde der Siedlungskörper von Lauter mit dem Entstehen des Erzbergbaues im Gebiet nachhaltig ergänzt. In Mitleidenschaft geriet Lauter durch Zerstörungen und Verwüstungen in den Auseinandersetzungen des Hussitenkrieges, des Bauernkrieges und des Dreißigjährigen Krieges. Im 19. Jahrhundert wurden mit der beginnenden Industrialisierung (Mühlen-, Email- und Maschinenindustrie, Wäschefabrikation, Papierherstellung, Korbwarenindustrie) neue Impulse gesetzt und es entstanden gründerzeitliche Mietshäuser. Auch in der DDR-Zeit war Lauter bedeutender Industriestandort, wurde wegen Flächenmangels im Tal aber kaum als Wohnstandort ausgebaut.</p>			
Einwohnerzahl 2003:	5.066	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	5.699	2003 gegenüber 1990:	-11,1 %
Anzahl Wohnungen 2003:	2.621	Zu-/Abnahme der Wohnungen	

Anzahl Wohnungen 1998:	2.519	2003 gegenüber 1998:	+4,0 %
Bodenfläche gesamt:	2.154 ha	Wohnfläche in 2003:	180.400 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	9,3 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	68,82 m ²
Gebäude- und Freifläche	5,1 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	2,13
Betriebsfläche	0,0 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	70,9 %
Verkehrsfläche	3,6 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	23,1 %
Profil Wohnungsunternehmen Stadt Lauter			
Gesamtbestand an Wohnungen:	313	davon in Lauter:	313
Leerstand insgesamt:	32	Leerstandsquote:	10,2 %
Leerstand im vermietbaren Bestand:	3	bereinigte Leerstandsquote:	1,0 %
<ul style="list-style-type: none"> • Das Wohnungsunternehmen Stadt Lauter hat drei kleine Wohngebiete mit jeweils zwischen 60 und 120 Wohnungen, und zwar in den Bereichen Am Brauhausberg/Hauptstraße (Stadtzentrum), Paul-Schneider-Straße und Auer Straße, außerdem 7 oder 8 Einzelobjekte mit jeweils 4-12 Wohnungen über das Stadtgebiet verteilt. • Da sich Bevölkerung und Altersstruktur in Lauter weniger negativ entwickelt haben als prognostiziert, wird nach dem aktuell geplanten Abriss, für den bereits frei gezogen wird, vorerst kein Rückbaubedarf gesehen. 			
<p>Darüber hinaus bewirtschaften die Wohnungsgenossenschaft „Sachsenstein“ eG 188 Wohnungen in der Straße des Friedens und Ludwig-Jahnstraße sowie Johann-Köhler-Straße und Anton-Günther-Straße und die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Lauter/Sa. eG 105 Wohnungen im Stadtzentrum. Beide Unternehmen sind aktuell kaum von Leerstand betroffen.</p>			

2.12 Stadt Lößnitz

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:

Lößnitz zählt zu den ältesten Städten des Erzgebirges, besaß 1284 bereits Stadtrechte und eine Stadtmauer. Durch die Lage am Schnittpunkt von Salzstraße und Eisenstraße nahm Lößnitz eine rasche Entwicklung und lockte neben Händlern viele Handwerker an, die sich später zu Industriebetrieben entwickelten und Lößnitz u.a. zum Zentrum der sächsischen Schuhindustrie machten. So war Lößnitz in der DDR wichtiger Industriestandort, weshalb ab 1986 mit dem Neubaugebiet Lessingstraße eine ganze neue Stadt in Plattenbauweise errichtet wurde, die den Wohnungsbestand etwa verdoppelte und Lößnitz den Charakter einer Doppelstadt verlieh. Von der mittelalterlichen Bausubstanz der Altstadt ist wegen Stadtbränden nur wenig erhalten. Es dominiert eine geschlossene Bebauung aus der Zeit vor 1948, in den Ortsteilen Grüna, Dittersdorf und Dreihansen eine lockere ländliche Bebauung; der Ortsteil Affalter ist ein gewerblich durchsetztes Siedlungsband.

Einwohnerzahl 2003:	10.601	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	12.077	2003 gegenüber 1990:	-12,2 %
Anzahl Wohnungen 2003:	5.957	Zu-/Abnahme der Wohnungen	

Anzahl Wohnungen 1998:	5.818	2003 gegenüber 1998:	+2,4 %
Bodenfläche gesamt:	3.054 ha	Wohnfläche in 2003:	374.600 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	11,4 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	62,88 m ²
Gebäude- und Freifläche	6,5 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	4,94
Betriebsfläche	0 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	68,9 %
Verkehrsfläche	4,2 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	50,0 %
Profil Wohnungsbaugesellschaft Löbnitz mbH			
Gesamtbestand an Wohnungen:	1.422	davon in Löbnitz:	1.422
Leerstand insgesamt:	313	Leerstandsquote:	22,0 %
<p>Wohngebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.231 Wohnungen und damit 86,5 % des Bestands liegen im Wohngebiet Lessingstraße, dem sog. Neubaugebiet. Das Wohnungsangebot erstreckt sich von kleinen 1-Raum-Wohnungen über altersgerechten Wohnraum bis hin zu 4-Raum-Wohnungen. Insgesamt sind drei Wohnblöcke altersgerecht, davon einer für „betreutes Wohnen“ ausgebaut. • 191 Wohnungen befinden sich in übrigen Wohnlagen, v.a. in der Altstadt (Ostsiedlung, Obere Bahnhofstraße, Steinweg, Auer Straße). Die Gebäude in der Altstadt sind saniert und auch zu 100 % vermietet. Eine kleinere Siedlung wurde bewusst nicht saniert und steht z.T. leer. 			
<p>Problemanalyse und Planungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Infrastrukturelle Ausstattung ist noch ziemlich intakt und die Mieterstruktur ist gut durchmischt: Zwei Drittel der Mieter sind unter 60 Jahre, d.h. es mit keinem demografisch bedingten Leerstand in größerem Ausmaß zu rechnen. Mangelnde Qualität der Wohnungsausstattung, der Fassaden- und Wohnumfeldgestaltung, Identitätsprobleme bzw. fehlende Bindung und erste Anzeichen eines sozialen Brennpunktes lassen viele Mieter ausziehen. • Nach dem Scheitern des Rückbaukonzeptes aus dem InSEK hat die Wohnungsbaugesellschaft ein neues Konzept ausgearbeitet, das sich in Umsetzung der 1. Stufe befindet: In der Lessingstraße hat der Rückbau eines Blockes begonnen. Die nächsten Schritte sind <ul style="list-style-type: none"> - Fassadengestaltung und Wohnungsmodernisierung für die 2 Wohnblöcke Lessingstraße 52-68 und Aufzugsneubau mittig zwischen den Blöcken, dazu Verlängerung der Zufahrtstraße vom Parkplatz an den Hausseiten bis zur Hausmitte; - Teilrückbau von 6 Blöcken in der Lessingstraße 2-50 (Reduzierung der Geschosse von 5 auf 3-4, was einer Marktentnahme von 150 Wohnungen entspricht); - Komplettabriss der Gebäude Ringstraße 36-42 (Innenring). Über eine 2. Stufe wird bei Bedarf entschieden. 			
Profil Wohnungsgenossenschaft „Wismut“ Aue/Löbnitz			
Gesamtbestand an Wohnungen:	2.790	davon in Löbnitz:	1.557
Leerstand insgesamt:	432	Leerstandsquote:	15,5 %

Leerstand in Lößnitz:	370	Leerstandsquote im Bestand Lößnitz:23,8 %
Wohngebiete:		
<ul style="list-style-type: none"> • 1.240 Wohnungen der Genossenschaft „Wismut“ befinden sich im Neubaugebiet Lesingstraße. Die Wohnungen sind vom gleichen Typ wie die der Wohnungsbaugesellschaft. • Weiter hat die Genossenschaft 290 Wohnungen in monolithischen 2-4-geschossigen AWG-Bauten in der Lößnitzer Altstadt (Ostsiedlung) sowie 27 WE in Randlagen von Lößnitz, die alle zu 100 % belegt sind. 		
Problemanalyse und Planungen:		
<ul style="list-style-type: none"> • Teilbereiche der Siedlung (z.B. Mozartstraße) weisen mit 4 % Leerstand eine recht gute Belegung auf. Unbeliebt sind v.a. die inneren Bereiche der Siedlung (Ringstraße) mit bis zu 50 % Leerstand. • Durch den geringeren Leerstand im Bestand in Aue ist das Unternehmen nach geltender Förderrichtlinie nicht förderwürdig. Daher können keine Aufwertungsmaßnahmen und nur in begrenztem Umfang Umsiedlungs- und Abrissmaßnahmen finanziert werden. Geplant ist der Abriss eines Teiles des Innenrings – wie bei der Wohnungsbaugesellschaft, jedoch von der anderen Seite her. 		

2.13 Gemeinde Markersbach

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:		
Markersbach entstand um 1250 im Tal der Mittweida als bäuerliches Waldhufendorf. Waldwirtschaft und erzgebirgisches Kunsthandwerk bestimmten die Ortsentwicklung. Der Wohn- und Erholungsort weist eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Entstehung vorwiegend aus der Zeit vor 1948 auf und hat noch immer dörflichen Charakter.		
Einwohnerzahl 2003:	1.954	Zu-/Abnahme der Einwohner
Einwohnerzahl 1990:	2.222	2003 gegenüber 1990: -12,1 %
Anzahl Wohnungen 2003:	910	Zu-/Abnahme der Wohnungen
Anzahl Wohnungen 1998:	894	2003 gegenüber 1998: +1,8 %
Bodenfläche gesamt:	1.832 ha	Wohnfläche in 2003: 65.200 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	9,0 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003: 71,65 m ²
davon Gebäude- und Freifläche	4,9 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003: 2,24
davon Betriebsfläche	0,0 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser: 79,3 %
davon Verkehrsfläche	3,8 %	Anteil Wohnungsunternehmen: 23,7 %
Es sind keine Wohnungsunternehmen am Standort aktiv. Allerdings gehören der Gemeinde 216 Wohnungen, von denen 52 Wohneinheiten in 2 Wohnblöcken am Oberbecken (2,5 km zum Ortskern) ein erhebliches Leerstandsproblem (46 % Leerstand) aufweisen.		

2.14 Gemeinde Morgenröthe-Rautenkranz

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:			
Der Ort Rautenkranz liegt an der Zwickauer Mulde. Von dort zieht sich die Besiedlung in einem langen und lockeren Band mit einigen Unterbrechungen ein Seitental hinauf. Die Ortschaften Morgenröthe, Zeughaus und Sachsengrund bestehen vorwiegend aus Einzelhausbebauung.			
Einwohnerzahl 2003:	894	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	1.040	2003 gegenüber 1990:	-14,0 %
Anzahl Wohnungen 2003:	448	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	440	2003 gegenüber 1998:	+1,8 %
Bodenfläche gesamt:	3.003 ha	Wohnfläche in 2003:	33.200 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	3,3 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	74,11 m ²
Gebäude- und Freifläche	1,5 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	1,94
Betriebsfläche	0 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	84,0 %
Verkehrsfläche	1,6 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	0 %
Es sind keine Wohnungsunternehmen am Standort aktiv. Die Kommune hat einen Wohnblock in Privateigentum umgewandelt und hält einen weiteren noch selbst.			

2.15 Gemeinde Pöhla

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:			
Pöhla kann aufgrund seiner Siedlungsstruktur als Gassendorf bezeichnet werden, denn es finden sich nur am flacheren östlichen Talhang hofanliegende Hufstreifen mit den typischen Dreiseithöfen. Der Hauptteil der Siedlung gruppiert sich um einen rechteckigen Platz. Das Pöhlwasser teilt den Ort in die früher selbständigen Ortsteile Groß- und Kleinpöhla. Wismutgebäude oder Plattenbauten wurden in Pöhla nicht errichtet. Ausnahmen stellen einige Zweckbauten aus den 1970er Jahren dar. Der größte Teil der Wohnbebauung besteht aus einer aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhausbebauung aus der Zeit vor 1945, welche nach 1990 um einige Gebäude in Streulagen ergänzt wurde. ⁶			
Einwohnerzahl 2003:	1.316	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	1.437	2003 gegenüber 1990:	-8,4 %
Anzahl Wohnungen 2003:	627	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	614	2003 gegenüber 1998:	+2,1 %
Bodenfläche gesamt:	1.179 ha	Wohnfläche in 2003:	45.500 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	4,9 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	72,57 m ²
Gebäude- und Freifläche	2,8 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	2,04

⁶ Vgl. Killisch (2003), S. 144.

Betriebsfläche	0,2 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	81,2 %
Verkehrsfläche	1,7 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	0 %
Es sind keine Wohnungsunternehmen mit eigenen Beständen am Standort aktiv, doch einige Wohnungen in Privatbesitz werden von der Wohnungsgesellschaft Raschau verwaltet.			

2.16 Gemeinde Raschau

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:			
Raschau wurde als Hufendorf angelegt und ist überwiegend durch eine offene Bauweise von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Nach 1945 entstanden die typischen Massenerkänfte für Arbeiter im Uranbergbau und zwischen 1969 und 1971 wurde das Rudolf-Harbig-Wohngebiet vorwiegend in Großblockbauweise errichtet. Neue Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden nach 1990 v.a. in Langenberg sowie im Wohngebiet „An der Lohe“.			
Einwohnerzahl 2003:	4.142	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	5.181	2003 gegenüber 1990:	-20,1 %
Anzahl Wohnungen 2003:	2.217	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	2.198	2003 gegenüber 1998:	+0,9 %
Bodenfläche gesamt:	2.120 ha	Wohnfläche in 2003:	148.400 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	9,6 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	66,93 m ²
Gebäude- und Freifläche	5,7 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	2,97
Betriebsfläche	0,1 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	69,9 %
Verkehrsfläche	3,4 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	36,4 %
Profil Wohnungsgesellschaft Raschau mbH			
Gesamtbestand an Wohnungen:	820	davon in Raschau:	748
Leerstand insgesamt:	42	Leerstandsquote:	5,1 %
Leerstand in Raschau	38	Leerstandsquote im Bestand Raschau	5,1 %
Leerstand im vermietbaren Bestand	26	bereinigte Leerstandsquote Raschau	3,5 %
Wohngebiete:			
<ul style="list-style-type: none"> Die Wohnungen liegen in dem geschlossenen Rudolf-Harbig-Wohngebiet. Bis auf ein Gebäude, das zum Abriss frei gezogen wird, sind alle saniert. 			
Problemanalyse und Planungen:			
<ul style="list-style-type: none"> Bei dem geringen Leerstand ist der in den letzten 3 bis 4 Jahren erfolgte flächenhafte Rückbau von über 400 Wohnungen zu berücksichtigen. Die Rückbauflächen wurden parzelliert und verkauft, sind z.T. schon wieder mit Eigenheimen bebaut. 			
Darüber hinaus bewirtschaftet die Wohnungsbaugenossenschaft Raschau eG 59 Wohnungen.			

2.17 Gemeinde Rittersgrün

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:			
Das weitläufige Dorf Rittersgrün verdankt seine Entstehung dem Bergbau und der Erzverarbeitung. Die Häuser sind einzeln in die Landschaft gestreut, Rittersgrün wird daher auch als „größte Streusiedlung Sachsens“ bezeichnet. Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch ältere und neuere Siedlungshäuser und einzelne mehrgeschossige Mietshäuser aus der Gründerzeit. Neubauten aus der Zeit nach 1990 machen nur 10 % des Wohnungsbestandes aus und konzentrieren sich im Ein- und Zweifamilienhausgebiet „Arnoldshammer“.			
Einwohnerzahl 2003:	1.893	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	2.116	2003 gegenüber 1990:	-10,5 %
Anzahl Wohnungen 2003:	961	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	943	2003 gegenüber 1998:	+1,9 %
Bodenfläche gesamt:	1.179 ha	Wohnfläche in 2003:	70.200 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	4,9 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	73,05 m ²
Davon Gebäude- und Freifläche	2,8 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	2,15
Davon Betriebsfläche %	0,2	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	74,8 %
Davon Verkehrsfläche	1,7 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	0,6 %
Es sind keine Wohnungsunternehmen am Standort aktiv, lediglich 6 Wohnungen befinden sich in kommunaler Hand.			

2.18 Stadt Scheibenberg

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:			
Scheibenberg hat einen kompakten Siedlungskörper, der sich einerseits linear entlang der B 101 erstreckt, sich aber nach Südosten hin den Scheibenberg hochzieht. Die Bebauung besteht vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern und daneben aus mehrgeschossigen Mietshäusern aus der Zeit vor 1948.			
Einwohnerzahl 2003:	2.399	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	2.476	2003 gegenüber 1990:	-3,1 %
Anzahl Wohnungen 2003:	1.173	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	1.139	2003 gegenüber 1998:	+3,0 %
Bodenfläche gesamt:	901 ha	Wohnfläche in 2003:	86.300 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	10,5 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	73,57 m ²
davon Gebäude- und Freifläche	5,7 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	2,30
davon Betriebsfläche	0 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	72,5 %
davon Verkehrsfläche	4,2 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	9,9 %
Es gibt zwar eine Reihe privater Wohnungsanbieter, Wohnungsgesellschaften sind mit Aus-			

nahme der Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ eG aus Annaberg, die aber nur 6 Wohnungen in Scheibenberg hat, am Standort nicht aktiv. Weiterhin gibt es 110 kommunale Wohnungen.

2.19 Gemeinde Schlema

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:

Der Kurort Schlema war ein bedeutendes Radonbad. Die Kuranlagen wurden zur DDR-Zeit durch den Uranbergbau jedoch zerstört und erst seit der Wiedervereinigung neu aufgebaut. Die Siedlungsstruktur spiegelt beide strukturbildenden Epochen deutlich wieder: Das Zentrum prägen heute wieder eindeutig der Kurpark und die Villenbebauung der Gründerzeit. Direkt anschließend liegen mehrere großflächige Siedlungen mit den typischen Wismuthäusern der 1950er Jahre. Der Ortsteil Wildbach hat eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung und dörflichen Charakter.

Einwohnerzahl 2003:	5.595	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	6.690	2003 gegenüber 1990:	-16,4 %
Anzahl Wohnungen 2003:	2.769	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	2.915	2003 gegenüber 1998:	-5,0 %
Bodenfläche gesamt:	1.553 ha	Wohnfläche in 2003:	196.800 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	24,0 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	71,07 m ²
Gebäude- und Freifläche	14,0 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	2,74
Betriebsfläche	2,3 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	66,1 %
Verkehrsfläche	6,1 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	36,5 %
Profil Gebäude- und Wohnungsverwaltung Schlema GmbH			
Gesamtbestand an Wohnungen:	1.071	davon in Schlema	1.011
Leerstand insgesamt:	141	Leerstandsquote:	13,2 %
Leerstand im Bestand Schlema:	118	Leerstandsquote in Schlema:	11,7%

Wohngebiete:

- Der Wohnungsbestand der Gebäude- und Wohnungsverwaltung Schlema besteht aus 96 Wohnungen in einem 1996/97 errichteten Neubaublock am Kohlweg und 994 Wohnungen in Altbauten ab 1948/50 (Wismuthäuser), von denen 14 unsaniert, 149 teilsaniert und die übrigen 831 modernisiert sind.
- Das größte Gebiet ist der Bereich Rathausstraße (297 WE)/ Gleesbergstraße (125 WE)/ Hohe Straße (54 WE). Außerdem gibt es Schwerpunkte im Sanierungsgebiet Klosterberg (Bergstraße/ Am Floßgraben/ Markus-Semmler-Straße/ Waldstraße) mit insgesamt 154 WE und in der Westsiedlung (112 WE). Weitere Standorte sind die Auer Talstraße und An der Mulde.

Problemanalyse und Planungen:

- Die Wohnungen waren im bewohnten Zustand saniert worden, d.h. die Sanierung war eher unvollständig. Nun werden Musterwohnungen modernisiert und die vermieteten

Wohnungen bei Einzug. Auch die Treppenhäuser müssen vielfach für Gehbehinderte gestaltet werden. Ein finanzielles Problem stellt die Wohnumfeldverbesserung dar.

- Eine Überalterung der Mieter könnte v.a. im Gebiet Gleesbergstraße/ Rathausstraße zum Problem werden, muss aber nicht, weil die Wohnungen klein geschnitten und für jüngere Singles attraktiv sind.
- Leerstandskonzentrationen treten in der Westsiedlung auf, die beeinträchtigt war durch die Bergbauhalde und den Golfplatzbau, und wo jetzt wieder mit steigender Nachfrage gerechnet wird, außerdem in der Auer Talstraße und in einzelnen Objekten in der Klosterbergsiedlung (unsaniert bzw. zu groß und schlecht geschnitten).

2.20 Stadt Schlettau

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:

Den Ursprung von Schlettau findet man vor 1000 Jahren, als hier ein Wegekastell an der alten Salzstraße errichtet wurde. Bis zum ersten Niedergang des Bergbaus im 16. Jahrhundert entwickelte sich Schlettau bereits im 13. Jahrhundert zu einem Zentrum der Besiedlung des oberen Erzgebirges. Die weiteren Entwicklungsepochen der Stadt sind eng mit dem Schloss Schlettau verbunden. Dieses wurde später zum Sitz der sächsischen Oberforst- und Wildmeisterei, 1814 dann zu einer Baumwollspinnerei und 1930 zum Museum und veranschaulicht damit die Bedeutung von Forstwirtschaft, Textilindustrie und Tourismus für die Stadt. Der Stadtkern weist eine kompakte Bebauung mit dreistöckigen Bürgerhäusern auf. Der Ortsteil Dörfel lässt noch gut die Anlage als Waldhufendorf erkennen und hat eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung durchsetzt mit größeren Höfen.

Einwohnerzahl 2003:	2.753	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	2.985	2003 gegenüber 1990:	-7,8 %
Anzahl Wohnungen 2003:	1.338	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	1.297	2003 gegenüber 1998:	+6,6 %
Bodenfläche gesamt:	2.118 ha	Wohnfläche in 2003:	95.700 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	8,6 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	71,52 m ²
Gebäude- und Freifläche	4,6 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	2,27
Betriebsfläche	0,2 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	75,8 %
Verkehrsfläche	3,3 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	2,7 %

Die Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ eG aus Annaberg bewirtschaftet 36 Wohnungen in Schlettau.

2.21 Stadt Schneeberg

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:

Schneeberg ist mit dem Silberbergbau im ausgehenden 15. Jahrhundert bekannt geworden. Über 500 Jahre Bergbau prägten die Entwicklung der Bergstadt und auch die Handwerkskunst im Erzgebirge. Die Innenstadt von Schneeberg um den Marktplatz wird von histori-

schen Gebäuden und Bürgerhäusern geprägt. Daneben stehen insbesondere die Stadtteile Neustädtel mit eigenem Zentrum und Markt und Wolfgangmaßen mit ihrer dichten erzgebirgstypischen Bebauung für den Bergbau. Insbesondere im Norden von Schneeberg entstanden nach 1972 mehrere Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise, deren Baustil man nach der Sanierung nicht mehr als solchen wahrnimmt. Die nahegelegene Ortschaft Griesbach, wie auch das etwas weiter südlich gelegene Lindenau hat eine lockere Einzelhausbebauung, wobei insbesondere das erst vor einigen Jahren eingemeindete Lindenau einen hohen Anteil von Neubauten nach 1990 aufweist.			
Einwohnerzahl 2003:	17.083	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	20.518	2003 gegenüber 1990:	-16,7 %
Anzahl Wohnungen 2003:	8.803	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	8.679	2003 gegenüber 1998:	+1,4 %
Bodenfläche gesamt:	2.335 ha	Wohnfläche in 2003:	584.400 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	20,9 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	66,39 m ²
Gebäude- und Freifläche	13,6 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	3,42
Betriebsfläche	0,1 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	63,1 %
Verkehrsfläche	5,6 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	49,1 %
Profil Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH (WBS)			
Gesamtbestand an Wohnungen:	2.541	davon in Schneeberg:	2.446
Leerstand insgesamt:	249	Leerstandsquote:	9,8 %
Leerstand im Bestand Schneeberg:	249	Leerstandsquote in Schneeberg:	10,2 %
Profil Schneeberger Wohnungsgenossenschaft eG			
Gesamtbestand an Wohnungen:	1.510	davon in Schneeberg:	1.510
Leerstand insgesamt:	231	Leerstandsquote:	15,3 %
<u>Anm.:</u> Die Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH und die Schneeberger Wohnungsgenossenschaft sind in den gleichen Siedlungsgebieten tätig und haben ihre Sanierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen koordiniert. Die Beschreibungen der Wohngebiete, die Problemanalyse und Planungen treffen daher auf die Bestände beider Unternehmen zu.			
Wohngebiete:			
<ul style="list-style-type: none"> • Bei der Alten Siedlung handelt es sich um 3- und 4-geschossige Gebäude aus den 50er/60er Jahren mit Satteldach und großzügigen Grünflächen. In den Jahren 1992/93 wurden diese komplett modernisiert und wurde das Wohnumfeld gestaltet durch Pkw-Stellplätze, Mietergärten und Spielbereiche. Die WBS hat hier 1.495 Wohnungen, die Genossenschaft 228. • Das zweite große Wohngebiet ist der Keilbergring mit 5-geschossigem, industriellem Geschosswohnungsbau aus den 70er Jahren, der in den Jahren 1993-95 komplett saniert und jeweils mit Balkon oder Loggia ausgestattet wurde. Hier hat die WBS 400 Wohnungen und die Genossenschaft 820. • Am Griesbacher Hang befinden sich 6-geschossige industrielle Geschosswohnungen, 			

von denen die WBS ebenfalls 400 und die Genossenschaft 467 besitzt. Sie wurden 1995 saniert und erhielten dabei eine landschaftsangepasste Fassade.

- Darüber hinaus befinden sich rund 150 Wohnungen der WBS in Stadthäusern in der Altstadt und in Neustädtel. Sie wurden zwischen 1993 und 1998 saniert.

Problemanalyse und Planungen:

- Die WBS hat alle ihre Wohnungen saniert, praktisch keine Wohnungen zurückgebaut, lediglich 7 Wohnungen wurden durch Zusammenlegung reduziert.
- Da sich bereits eine schlechtere Vermietung der 4-Raum-Wohnungen abzeichnete, wurde zwischen den Siedlungen Griesbacher Hang und Keilbergring der mit 6.000 m² zwischenzeitlich größte Spielplatz Sachsens errichtet, um die Siedlung attraktiv für Familien zu machen.
- Das Gebiet Alte Siedlung hat aktuell den geringsten Leerstand aber die höchste Altersstruktur der Mieter, weshalb in einigen Jahren mit erheblichen Leerstandsproblemen gerechnet wird. Dabei gibt es einzelne Objekte etwa an Kreuzungsbereichen oder mit schlechtem Wohnungszuschnitt, die nur schwer nach zu vermieten sind und wo deshalb heute schon bis zu 40 % der Wohnungen leer stehen, während die meisten anderen Gebäude im Wohngebiet 0-5 % Leerstand haben. Für einzelne Objekte mit hohem Leerstand und ungünstiger Altersstruktur gibt es konkrete Rückbaupläne.
- In der Siedlung am Griesbacher Hang ist die Vermietung nur noch am Rande gut, in den mittleren Blöcken, wo die Sichtbeziehungen durch umliegende Gebäude gestört sind, stehen bis zu 50 % der Wohnungen leer, so dass der Leerstand in diesem Gebiet insgesamt 18-20 % beträgt. Die mittleren Blöcke sind daher vorrangig zum Abriss vorgesehen.
- In den westlichen Wohnblöcken der Siedlung Keilbergring soll ein Teilrückbau erfolgen, indem von den 5 Blöcken mit jeweils 8 Eingängen im Wechsel die 4 östlichen oder westlichen Eingänge und zugeordnete WE abgerissen werden.

Die Bundesagentur für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt) verwaltet 110 Wohnungen im Wohngebiet Hohes Gebirge. Ein privater Investor hat hier weitere 390 Wohnungen erworben, von denen bislang 132 abgerissen wurden, so dass in dem Gebiet, das vollständig zurückgebaut und renaturiert werden soll, insgesamt noch 368 Wohnungen existieren.

2.22 Gemeinde Schönheide

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:

Die Gemeinde Schönheide ist zwischen dem Westrand des Erzgebirges und der Talsperre Eibenstock gelegen. Neben Landwirtschaft und Viehzucht war es aller Wahrscheinlichkeit nach der Bergbau, der im 16. Jahrhundert zur Siedlungsgründung führte. Wegen der kargen Landwirtschaft entstanden Eisen- und Zinngruben, Eisenwerk (Ortsteil Schönheider Hammer), Röhrenmacherei und Gusseisenwerk, später eine Spitzenmanufaktur und Bürstenfabrikation. Neben der lockeren Einzelhausbebauung gibt es infolge dieser Industrialisierungsprozesse auch dichtere, mehrgeschossige Bausubstanz aus der Gründerzeit. Die Ortsteile Neuheide und Wilzschhaus sind dörfliche Waldsiedlungen.

Einwohnerzahl 2003:	5.381	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	6.347	2003 gegenüber 1990:	-15,2 %
Anzahl Wohnungen 2003:	2.810	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	2.721	2003 gegenüber 1998:	+3,3 %
Bodenfläche gesamt:	2.810 ha	Wohnfläche in 2003:	189.800 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	5,0 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	67,54 m ²
Gebäude- und Freifläche	4,6 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	2,54
Betriebsfläche	0,0 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	70,1 %
Verkehrsfläche	3,0 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	7,7 %
Das Wohnungsunternehmen Schönheide eG bewirtschaftet 143 Wohnungen, die GWS Wohnungsgenossenschaft Schönheide weitere 72 Wohnungen.			

2.23 Stadt Schwarzenberg

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:

Burg und Stadt Schwarzenberg entstanden vermutlich um 1150 am Zusammenfluss von Schwarzwasser und Großer Mittweida. Schwarzenberg entwickelte sich dank Privilegien zum Zentrum von Handel und Handwerk. Mit der Industrialisierung entstanden Spinnereien, Holzschleifereien, Pappen- und Papierfabriken. Die Tradition der Hammerwerke wurde durch die Gründung zahlreicher Metallwaren- und Maschinenfabriken, Emallierwerke und einer Gießerei fortgesetzt. Um den historischen Stadtkern gab es dadurch eine starke gründerzeitliche Siedlungserweiterung (Stadtteile Neustadt, Hofgarten, Sachsenfeld, Rockelmann, Vorstadt, Wildenau/Brückenberg) mit Ziegelbauten und Industriegebäuden. In der DDR-Zeit waren die volkseigenen Betriebe Waschgerätewerk, Formenbau und Schmiergerätewerk bedeutende Industriebetriebe der Region. Für die Industriearbeiter wurden neue Wohnsiedlungen (erst Heide, später Sonnenleithe) gebaut und dadurch der Wohnungsbestand drastisch ausgeweitet. Die eingemeindeten Ortsteile Bermsgrün, Erla-Crandorf und Grünstädtel sind durch lockere Einzelbebauung geprägt und haben auch einige Neubauten nach 1990 aufzuweisen.

Einwohnerzahl 2003:	18.914	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	24.187	2003 gegenüber 1990:	-21,8 %
Anzahl Wohnungen 2003:	10.322	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	10.829	2003 gegenüber 1998:	-4,7 %
Bodenfläche gesamt:	3.445 ha	Wohnfläche in 2003:	655.600 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	18,3 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	63,51 m ²
Gebäude- und Freifläche	11,2 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	3,77
Betriebsfläche	0,2 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	60,9 %
Verkehrsfläche	5,3 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	44,7 %

Profil Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH (SWG)			
Gesamtbestand an Wohnungen:	2.836	davon in Schwarzenberg	2.836
Leerstand insgesamt:	476	Leerstandsquote:	16,8 %
Profil Wohnungsgenossenschaft Schwarzenberg eG			
Gesamtbestand an Wohnungen:	2.078	davon in Schwarzenberg	1.776
Leerstand insgesamt:	372	Leerstandsquote:	17,9 %
Leerstand im Bestand Schwarzenberg:	258	Leerstandsquote in Schwarzenberg:	14,5 %
<p>Die Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH und die Wohnungsgenossenschaft Schwarzenberg eG sind in den gleichen Siedlungen tätig und verfolgen gleichgerichtete Ziele, insbesondere will man den Stadtteil Sonnenleithe in ein verkleinertes, gewachsenes Gebiet verwandeln.</p>			
<p>Wohngebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das größte Wohngebiet ist die Plattenbausiedlung Sonnenleithe. Sie ist in den Jahren 1986-1991 von unten nach oben am Hang errichtet worden, so etwa jedes Jahr um eine Häuserzeile. Hier haben die SWG 1.251 und die Genossenschaft 923 Wohnungen in breiter Streuung von 1- bis zu 5-Raum-Wohnungen. Die Siedlung wurde entsprechend des besseren Belegungsstandes von außen nach innen saniert. Der Kern der Siedlung ist noch unsaniert. • In der älteren Plattenbausiedlung Heide (1970er Jahre) haben die SWG 839 und die Genossenschaft 501 Wohnungen ebenfalls mit 1 bis zu 5 Räumen. • In den Stadtteilen Hofgarten und Rockelmann herrscht traditioneller Geschosswohnungsbau vor. Die SWG besitzt darin 224 bzw. 118 zumeist 2- bis 3-Raum-Wohnungen, die Genossenschaft 302 Wohnungen im Stadtteil Hofgarten. • Über das übrige Stadtgebiet verteilt mit Schwerpunkt im traditionellen Geschosswohnungsbau in der Neustadt hat die SWG weitere 404 Wohnungen. 			
<p>Problemanalyse und Planungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leerstandsschwerpunkt im Bestand der Wohnungsgesellschaft ist das Gebiet Sonnenleithe mit insgesamt 23,7 % - höher im unsanierten, niedriger im bereits sanierten Bereich. Die Wohnungen im Stadtteil Heide stehen zu 10,74 % leer, im Stadtteil Hofgarten beträgt der Leerstand nur 3,57 % und in Rockelmann sind alle Wohnungen belegt. Auch bei der Genossenschaft liegt das Gebiet Sonnenleithe mit 23 % Leerstand deutlich über dem Durchschnitt des Unternehmensbestands (zum Vergleich: Heide 8 %). • 1999 nahm die Sonnenleithe an einem städtebaulichen Wettbewerb des SMI zum Rückbau teil. Es folgte 2001/2002 das InSEK, mit dem noch heute gearbeitet wird, und es gibt ein Stadtbaukonzept für den Stadtteil Sonnenleithe, das vorsieht, den äußeren, am Hang zur Stadt gelegenen Ring und die obere Bebauung zum Waldrand zu erhalten, da diese Gebäude mit Balkonen und sehr schönen Sichtbeziehungen am besten ausgelastet und saniert sind. Nachdem im Wohngebiet Sonnenleithe 2002 70 WE und Ende 2004 weitere 314 WE abgerissen wurden, ist geplant, weitere 60 WE in der Sachsenfelder Str. 59-67 (2005) und 48 WE am Fichtbusch 53-59 (2006) abzureißen (alles im inneren Teil der Siedlung). 			

<ul style="list-style-type: none"> Der flächenhafte Abriss beeinträchtigt die Wohnqualität jedoch enorm. Die frei gewordenen, von 6-Geschossern umgebenen Flächen sind aktuell kaum verwertbar, zumal eine Einzelhausbebauung nicht möglich ist, da sie gegen das städtebauliche Einfügegebot verstößt. Es ist nun vorgesehen, einerseits ein Stadtteilzentrum zu schaffen, indem ein mit Geschäften unternutzer Wohnblock aufgewertet wird, zweitens soll die Bebauung auf 4 Geschosse im oberen Siedlungsteil und auf 3 Geschosse im unteren Siedlungsteil zurückgebaut und durch Herausnahme mittlerer Gebäudeteile aufgelockert werden, um Sichtbeziehungen zu verbessern. Dadurch würde auch die Möglichkeit eröffnet, die großen Freiflächen, welche derzeit das Siedlungsgefüge zersprengen, mit 2-geschossigen Gebäuden neu zu bebauen. 			
Profil Gebäude- und Wohnungsverwaltung Schlema GmbH			
Gesamtbestand an Wohnungen:	1.071	davon in Schwarzenberg (OT Erla)	60
Leerstand insgesamt:	141	Leerstandsquote:	13,2 %
Leerstand im Bestand Erla:	23	Leerstandsquote in Erla:	38,3 %
Wohngebiete in Schwarzenberg:			
<ul style="list-style-type: none"> Die Siedlung, in der die 60 Wohnungen der Gebäude- und Wohnungsverwaltung Schlema liegen, wurde in den 1960er Jahren im nach Schwarzenberg eingemeindeten Ortsteil Erla im traditionellen Geschosswohnungsbau errichtet. 			
Problemanalyse und Planungen:			
<ul style="list-style-type: none"> Ein Problem in Erla ist die Versorgung, die erst in Schwarzenberg erfolgen kann. Es sind ein Teilabriss und Wohnumfeldmaßnahmen (Sitzecken) geplant, um das Wohngebiet attraktiver zu machen. 			

2.24 Gemeinde Sosa

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:			
Sosa erstreckt sich zu beiden Seiten des Sosabaches und teilweise etwas die sanften Talhänge hinauf. Der Ort wurde vom Bergbau geprägt, welcher seine Blütezeit zwischen 1650 und 1750 hatte. Im Dorfzentrum um die Kirche gibt es größere Mietshäuser, meist aus der Zeit vor 1948, ansonsten dominieren insbesondere in den Rand- und Hanglagen die Einfamilienhäuser.			
Einwohnerzahl 2003:	2.248	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	2.444	2003 gegenüber 1990:	-8,0 %
Anzahl Wohnungen 2003:	972	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	950	2003 gegenüber 1998:	+2,3 %
Bodenfläche gesamt:	2.199 ha	Wohnfläche in 2003:	69.300 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	5,0 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	71,30 m ²
Gebäude- und Freifläche	2,4 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	1,95
Betriebsfläche	0,0 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	83,8 %

Verkehrsfläche	2,3 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	0 %
Es sind keine Wohnungsunternehmen am Standort aktiv.			

2.25 Gemeinde Stützengrün

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:			
Das Gemeindegebiet von Stützengrün, gelegen an der Grenze zwischen Erzgebirge und Vogtland, wurde im 16. Jahrhundert von Bauern besiedelt, die sich durch Handwerk dazu verdienten. Die erste Siedlung (Neulehn) entstand am Fuß des Kuhbergs als doppelreihiges Waldhufendorf, das sich nach Nordosten ausdehnte und so zur Ortschaft Oberstützengrün entwickelte. Tiefer im Weißbachtal entstand die Ortschaft Unterstützengrün, geprägt von Hammerwerk und Eisengrube. 1925 begann dort mit einer Bürstenfabrik die Industrialisierung. Weitere erst nach 1990 eingemeindete Ortsteile sind Hundshübel und Lichtenau. Die Gebäudesubstanz stammt überwiegend aus der Gründerzeit, weist aber auch einige Neubauten aus der Zeit nach 1990 auf, da sich Stützengrün zu einer Wohn- und Pendlergemeinde entwickelt hat.			
Einwohnerzahl 2003:	3.941	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	4.217	2003 gegenüber 1990:	-6,5 %
Anzahl Wohnungen 2003:	1.776	Zu-/Abnahme der Wohnungen	
Anzahl Wohnungen 1998:	1.721	2003 gegenüber 1998:	+3,2 %
Bodenfläche gesamt:	2.837 ha	Wohnfläche in 2003:	130.600 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	7,4 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	73,54 m ²
Gebäude- und Freifläche	4,3 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	1,91
Betriebsfläche	0,0 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	82,1 %
Verkehrsfläche	2,8 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	0 %
Es sind keine Wohnungsunternehmen am Standort aktiv.			

2.26 Gemeinde Zschorlau

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:			
Zschorlau sowie die Ortsteile Burkhardtsgrün und Albernau verdanken ihre Entwicklung dem Bergbau, dessen Anfänge in und um Zschorlau im 13. Jh. liegen. In Zschorlau und Albernau entstanden recht kompakte Siedlungskörper mit z.T. alten Fachwerkhäusern. Speziell der Siedlungskörper von Zschorlau wurde in den letzten 15 Jahren stark nach Nordosten in Richtung Aue ausgedehnt. Dort entstand ein größeres Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Geschosswohnungsbau gibt es nur am Lerchenberg, unweit nördlich des Gemeindezentrums.			
Einwohnerzahl 2003:	5.993	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	5.719	2003 gegenüber 1990:	+4,8 %
Anzahl Wohnungen 2003:	2 684	Zu-/Abnahme der Wohnungen	

Anzahl Wohnungen 1998:	2.561	2003 gegenüber 1998:	+4,8 %
Bodenfläche gesamt:	2.199 ha	Wohnfläche in 2003:	196.900 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	11,6 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	73,36 m ²
Gebäude- und Freifläche	7,5 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	2,03
Betriebsfläche	0,1 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	81,8 %
Verkehrsfläche	3,3 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	8,4 %
Profil Wohnungsbaugesellschaft Bergstadt Schneeberg mbH (WBS)			
Gesamtbestand an Wohnungen: 2.541		davon in Zschorlau:	95
Leerstand insgesamt:	249	Leerstandsquote:	9,8 %
Leerstand im Bestand Zschorlau:	0	Leerstandsquote in Zschorlau:	0 %
Wohngebiete in Zschorlau: Am Lerchenberg in Zschorlau besitzt die WBS 95 Wohnungen in 4-geschossigen Wohngebäuden, die in den 1970er Jahren errichtet wurden.			
Problemanalyse und Planungen: <ul style="list-style-type: none"> Die Gebäude sind saniert und die Wohnungen modernisiert. Die Vermietung ist problemlos. 			
Darüber hinaus bewirtschaftet die Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ in Zschorlau 130 Wohnungen.			

2.27 Stadt Zwönitz

Siedlungsstruktur und prägende Bausubstanz:			
<p>Zwönitz war Stadt des Bergbaus, des Handels und Handwerks. Es entstand ein sehr kompakter Siedlungskörper um den Marktplatz herum. Sowohl im historischen Stadtkern als auch in einigen der als Ortsteile zugehörigen Waldhufendörfer Brünlos, Dorfchemnitz, Günsdorf, Kühnhaide, Lenkersdorf und Niederzwönitz finden sich als Zeitzeugen mittelalterliche Bergbauanlagen und alte Fachwerkhäuser. Mitte des 18. Jahrhunderts begann ein Aufschwung durch Webereien und Textilmanufakturen. Der Stadtkörper erweiterte sich nach Norden entlang der Niederzwönitzer Straße. Die Industrialisierung setzte 1841 durch Gründung eines Emailierwerkes ein und setzte sich durch eine Schuhfabrik fort. In der DDR wurden daher genossenschaftliche Großwohnsiedlungen v.a. zentrumsnah im Bereich Bahnhofstraße – Löbnitzer Straße errichtet. Bis heute ist Zwönitz Industriestandort, v.a. aber Wohnstandort für viele Erzgebirgler, die in Richtung ihrer Arbeitsplätze im Raum Chemnitz ziehen wollen, ohne das Erzgebirge zu verlassen. Daher entstanden mehrere Neubaugebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser.</p>			
Einwohnerzahl 2003:	11.726	Zu-/Abnahme der Einwohner	
Einwohnerzahl 1990:	13.251	2003 gegenüber 1990:	-11,5 %
Anzahl Wohnungen 2003:	5.665	Zu-/Abnahme der Wohnungen	

Anzahl Wohnungen 1998:	4.932	2003 gegenüber 1998:	+14,9 %
Bodenfläche gesamt:	5.224 ha	Wohnfläche in 2003:	389.000 m ²
Siedlungs- u. Verkehrsfläche:	10,0 %	Wohnfläche je Wohnung in 2003:	68,67 m ²
Gebäude- und Freifläche	5,9 %	Wohnungen/Wohngebäude in 2003:	2,62
Betriebsfläche	0,2 %	Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser:	75,1 %
Verkehrsfläche	3,2 %	Anteil Wohnungsunternehmen:	28,9 %
Profil Städtische Wohnungsgesellschaft Zwönitz mbH (SWZ)			
Gesamtbestand an Wohnungen:	760	davon in Zwönitz:	760
Leerstand insgesamt:	7	Leerstandsquote:	0,9 %
Wohngebiete:			
<ul style="list-style-type: none"> • Das größte Wohngebiet ist der Bereich Goethestraße – Lessingstraße – Bahnhofstraße. Dort hat die SWZ 470 Wohnungen und die Wohnungsgenossenschaft Zwönitz eG weitere etwa 700 Wohnungen in 6-geschossigen Gebäuden. • Im Anschluss an dieses Gebiet hat die SWZ weitere 180 Wohnungen in Altbauten, hinzu kommen etwa 100 Wohnungen verteilt über das Stadtgebiet und 15 Wohnungen in einem Ortsteil. 			
Problemanalyse und Planungen:			
<ul style="list-style-type: none"> • Die SWZ hat inzwischen die Grundinstandsetzung abgeschlossen. Allein Stellplätze sind noch Mangelware und werden gemeinsam mit der Stadt gebaut. • Positiv für den Wohnungsstandort Lößnitz ist die gute Lage zu den Zentren Zwickau und Lößnitz sowie zum Werk der Firma Takata in Elterlein. Zudem wird die Infrastrukturversorgung als optimal angesehen, wobei die Schulversorgung als Gymnasialstandort herauszuheben ist. 			
Neben der Städtischen Wohnungsgesellschaft Zwönitz mbH bewirtschaftet die Wohnungsgenossenschaft Zwönitz als größter Anbieter am Standort insgesamt 880 Wohnungen.			

3. Zusammenfassende Bewertung des regionalen Wohnungsangebotes

Die Bestände der Wohnungsunternehmen weisen eine Konzentration auf den Mittelzentralen Städteverbund Silberberg auf, insbesondere Aue, Schwarzenberg, Schneeberg und Lößnitz, wo es die größten zusammenhängenden Großwohnsiedlungen der Region gibt. Diese vier Städte vereinen 17.416 von insgesamt 24.985 Wohnungen aus Beständen von Wohnungsunternehmen in der Region. Dies entspricht 69,7 %. Weitere bedeutende Wohnungsmärkte mit über 1.000 Wohnungen im Bestand von Wohnungsunternehmen finden sich in Johanngeorgenstadt, Zwönitz und Schlema. Bemerkenswert hoch im Verhältnis zur Gemeindegröße ist der Bestand der Wohnungsunternehmen in Lößnitz, wo er 50 % des gesamten Wohnungsbestandes erreicht. Über 40 % Wohnungsmarktanteil haben die Wohnungsunternehmen in Schneeberg (49,1 %), Schwarzenberg (44,7 %) und Johanngeorgenstadt (41,9 %). Auch Aue (38,6 %), Erlabrunn (37,7 %), Schlema (36,5 %) und Raschau (36,4 %) haben einen Wohnungsmarktanteil der Wohnungsunternehmen von mehr als einem Drittel, so dass eine besondere Prägung gegeben ist. Dabei hat speziell in Erlabrunn bereits eine erhebliche

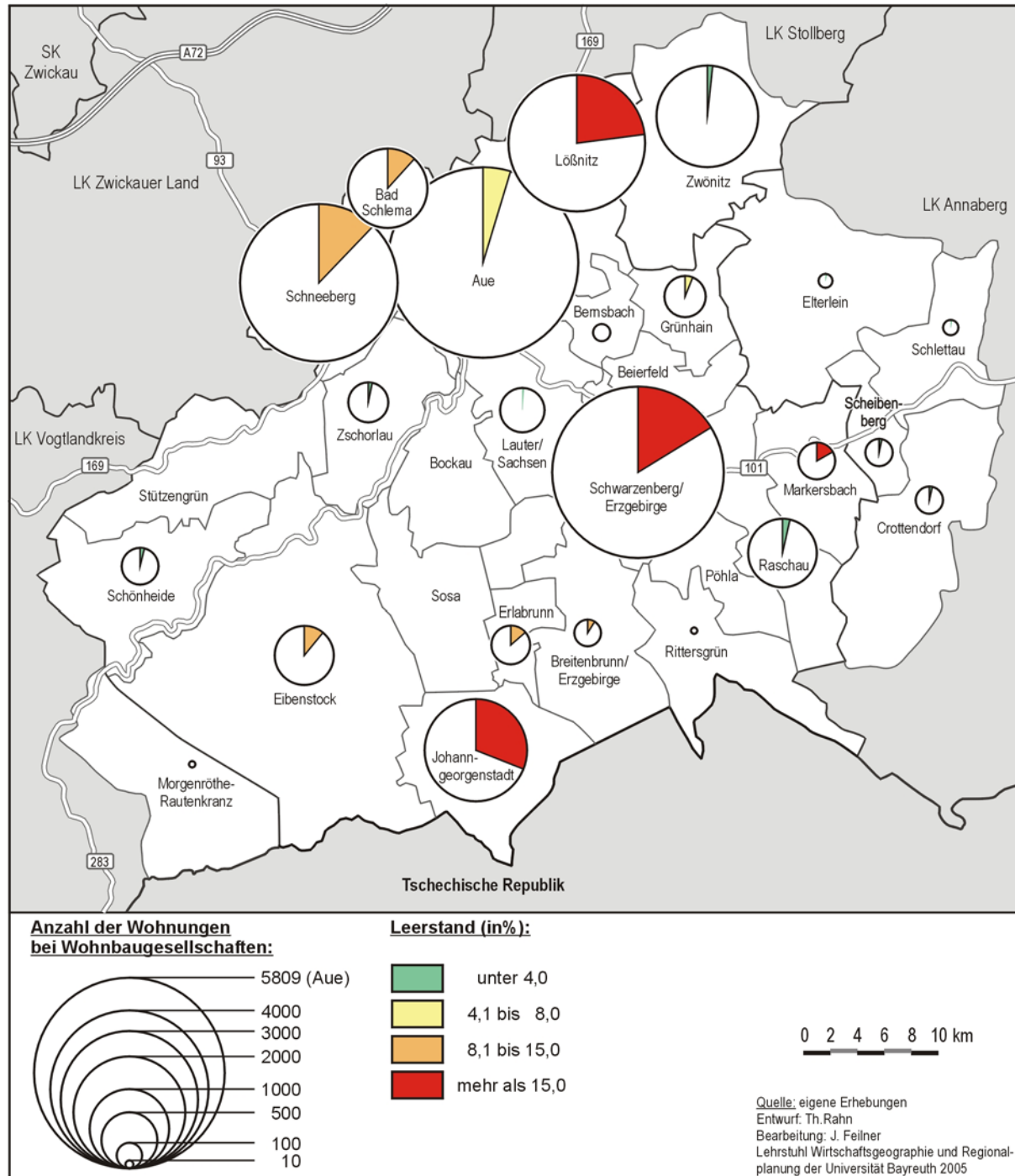
Strukturbereinigung stattgefunden, da 2001 der Anteil der kommunalen Wohnungsgesellschaft noch über 50 % lag. Gering ausgeprägt ist der unternehmerische Wohnungsmarkt in jenen ländlichen Städten und Gemeinden, die nicht aufgrund des Uranbergbaus oder der nachfolgenden Industrialisierungswelle der DDR als Wohnstandorte ausgebaut wurden: In Bernsbach, Bockau, Crottendorf, Elterlein, Morgenröthe-Rautenkranz, Pöhla, Rittersgrün, Schlettau, Sosa und Stützengrün sind die Wohnungsunternehmen nicht oder nur in sehr geringem Maße tätig (vgl. Abb. 1).

Hinsichtlich der Leerstandssituation muss konstatiert werden, dass erhebliche - nach den Förderkriterien der SAB für die Wohnungsunternehmen Bestand bedrohende - Leerstände von über 15 % bestehen in Johannegeorgenstadt (31,0 %), Lößnitz (22,9 %), Markersbach (16,7 %) und Schwarzenberg (16,2 %). Dort besteht also akuter Handlungs- und Förderbedarf. Über 8 % und damit mehr als doppelt so hoch wie der gewöhnliche Fluktuationsleerstand, ist der Anteil leer stehender Wohnungen in Erlabrunn, Schneeberg, Schlema, Eibenstock und Breitenbrunn. Auch dort besteht also aus unternehmerischer Sicht erheblicher Handlungsbedarf zur Strukturbereinigung. Im Mittel über alle Gemeinden des Westerzgebirges hinweg beträgt der Leerstand bei Wohnungsunternehmen etwa 12,3 %. Geringere Handlungsbedarfe sind demnach in Aue und Grünhain-Beierfeld zu sehen. Für Aue gilt diese Aussage allerdings erst nach der laufenden und erheblichen Marktbereinigung bei der Auer Wohnungsbaugesellschaft v.a. in der Schlemaer Straße. Die übrigen Gemeinden haben zumindest aktuell eine sehr gute Auslastung ihres Wohnungsbestandes, meist weil sie nie große Bestände aufwiesen, im Falle von Raschau wegen der bereits erfolgten umfangreichen Marktentnahme.

Zur Zahl der Privatvermieter bzw. zum selbst genutzten Wohneigentum liegen keine Daten vor. Vergleicht man jedoch den Anteil der Mehrfamilienhäuser mit dem Marktanteil der Wohnungsunternehmen, so erhält man Anhaltspunkte dafür, wo offenbar private Vermieter größere Wohnungsbestände haben. Zum Teil ergibt sich die Differenz jedoch auch durch selbst nutzende Wohneigentümer in Mehrfamilienhäusern. Offenkundig ist ein Engagement von Privatvermietern in Gemeinden ohne (nennenswerte) Bestände von Wohnungsunternehmen, die meist dennoch einen Anteil von 16-20 % Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aufweisen (Bernsbach, Bockau, Morgenröthe-Rautenkranz, Pöhla, Sosa, Stützengrün). In Städten mit hohem Anteil der Wohnungsunternehmen ist die Situation differenziert zu betrachten: Es scheint, dass v.a. Aue mit einem Anteil von 52,1 % Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei einem Marktanteil der Wohnungsunternehmen von 38,6 %, eine größere Zahl Privatvermieter aufweist. Überraschenderweise gilt dies auch für die als problematischer anzusehenden Wohnungsmärkte von Erlabrunn und Johannegeorgenstadt mit 47,6 % bzw. 44,2 % Mehrfamilienhauswohnungen bei 37,7 % bzw. 41,9 % Marktanteil des kommunalen Eigenbetriebe bzw. der Wohnungsunternehmen. Dagegen weisen insbesondere die Städte des Mittelzentralen Städteverbundes Silberberg (Lößnitz, Schlema, Schneeberg, Schwarzenberg, außerdem Raschau und Zwönitz) geringere Wohnungsbestände in Mehrfamilienhäusern auf als es dem Marktanteil der Wohnungsunternehmen entspricht. Da Bestände der Wohnungsunternehmen in Ein- und Zweifamilienhäusern als Ursache auszuschließen sind, kann hieraus geschlossen werden, dass in diesen Städten Privateigentum im Mehrfamilienhaus und damit die Privatvermietung nur eine untergeordnete Rolle spielen. Neben fehlender Rentabilität aus Sicht der Investoren kann eine Ursache sein, dass in dem Zeitraum als aufgrund von Sonderabschreibungen der Kauf von Mietwohnungen in Ostdeutschland attraktiv war, in den betreffenden Städten keine Wohnungen zum Verkauf standen.

Verschiedentlich wurde von den Wohnungsunternehmen auf Instandhaltungstau bei Privatvermietern hingewiesen. In Zwönitz beispielsweise, wo die sanierten Bestände der Städtischen Wohnungsgesellschaft und der Wohnungsgenossenschaften nur geringe Leerstände unter 5 % aufweisen, beträgt der Leerstand bei Privatvermietern geschätzte 20-30 %. Mitunter seien dort noch Wohnungen ohne eigene Küche und mit Etagentoiletten anzutreffen. In Johanngeorgenstadt ist der Leerstand bei Privatvermietern ähnlich hoch wie bei den Unternehmen, nämlich ca. 30 %. Es wird daher von den Unternehmen gefordert, dass Privateigentümer in Rückbaukonzepte einbezogen werden.

Abb. 1 Wohnungsbestand und Leerstand bei Wohnungsunternehmen im Westerzgebirge



Quelle: Eigene Erhebungen bei den Wohnungsunternehmen, Bayreuth/ Aue im März und April 2005.

4. Quartiersbewertung

Ein zentrales Anliegen des Arbeitskreises "Wohnungswirtschaft und Versorgungsinfrastruktur" der Modellregion Westerzgebirge war die Bewertung der Zukunftsfähigkeit einzelner Quartiere unter Berücksichtigung der Bestände von Privateigentümern (Selbstnutzer und Vermieter), d.h. flächendeckend für die gesamte Siedlungsfläche der Modellregion. Zweck dieses Vorhabens war es, erstens die unternehmerischen Entscheidungsgrundlagen zu verbessern bzw. unternehmerische Entscheidungen durch einen wissenschaftlich fundierten regionalen Vergleich abzusichern, zweitens Datengrundlagen und Empfehlungen für die Politik zu erarbeiten, die diese in den fortzuschreibenden Stadtentwicklungskonzepten (SEKo) und in weiteren Entscheidungen über Bauleitplanungen, Infrastrukturplanungen usw. berücksichtigen sollte.

4.1 Verfahren der Quartiersbewertung

Es wurden fünf Faktoren definiert, die in ihrer Kombination Aussagen zur zukünftigen Situation eines Quartiers erlauben, angefangen vom aktuellen Leerstand über soziodemographische Daten der Bewohner, Lage und Erreichbarkeit bis hin zur städtebaulichen Qualität und der Qualität der Wohneinheiten. Ein sechster Faktor "Förderprogramme" diene zum Abgleich von Quartierstypen mit bestehenden Förderkulissen.

Die Quartiere waren von den Städten und Gemeinden nach eigenem Ermessen abzugrenzen. Für eine gebotene Vergleichbarkeit der Quartiere wurden diese definiert als weitgehend homogene Stadtteile oder Stadtviertel und wurde es empfohlen, Abgrenzungen aus den alten Stadtentwicklungskonzepten (InSEK) zu übernehmen, soweit sie sich bewährt haben. Bei ländlichen Gemeinden wurde die Abgrenzung nach Ortsteilen bzw. - sofern siedlungsstrukturell erforderlich - die weitere Untergliederung in funktionale Einheiten empfohlen.

Für die Erfassung quartiersbezogener Daten zu den genannten Faktoren wurde ein Fragebogen entwickelt, der von den Städten und Gemeinden in Zusammenarbeit mit ansässigen Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften und anderen Großvermietern für jedes Quartier auszufüllen war. Zur Auswertung der Fragebögen einigte sich der Arbeitskreis auf eine Punktbewertung und anschließende Reihung der Quartiere, allerdings in dem Bewusstsein, dass mit einem hohen Rangplatz nicht deterministisch eine Abrisempfehlung verbunden werden kann. Das Punktbewertungsraster wurde 2-stufig aufgebaut: Zuerst wurden die Faktoren und innerhalb dieser Faktoren die zugehörigen Fragen entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet, anschließend wurden - nach einem für jede Frage individuell entwickelten, festen Schlüssel - die Antworten in Punktwerte übersetzt. Durch dieses Verfahren konnten die Gewichte als umstrittenster Verfahrensbestandteil bis zum Schluss entsprechend den Beratungen im Arbeitskreis und unter den Wohnungsunternehmen variiert werden, ohne die Punktbewertung neu durchführen zu müssen, wobei solche Anpassungen nur in sehr kleinem Umfang vorgenommen wurden. Durch Multiplikation der Punktwerte mit den Gewichten ergab sich eine Gesamtpunktzahl. Zur Vermeidung von Verzerrungen durch einzelne fehlende Antworten wurde die Punktsomme zu jedem Faktor mit der maximal bei diesem Faktor möglichen Punktsomme multipliziert und anschließend durch die Summe aller für dieses Quartier bei diesem Faktor berücksichtigten Gewichte dividiert, d.h. bei fehlenden Antworten werden die vorhandenen Antworten zu diesem Faktor entsprechend höher gewichtet, so dass die Gesamtpunktzahlen und auch die Punktzahlen in den einzelnen Bereichen vergleichbarer sind. Es muss jedoch betont werden, dass die Punktzahlen letztlich eine

Scheinobjektivität erzeugen, weil hinter vielen Punktzahlen subjektive Einschätzungen der Ausfüllenden stehen, die einmal schönfärbend, einmal sehr kritisch sein können. Bezogen auf die Gewichte stehen hinter 57 % der möglichen Punkte objektive Daten (z.T. als Schätzungen) und 43 % der Punkte wurden aus subjektiven Einschätzungen ermittelt. Vor diesem Hintergrund dürfen auch die Ergebnisse nur als Diskussionsgrundlage und nicht deterministisch in spätere Entscheidungen einfließen.

Die Gewichte wurden wie folgt verteilt:

Tab. 1 Gewichte für die Punktbewertung

A) Soziodemographische Kriterien		20
davon	Altersstruktur	12
	Sozialstruktur	2
	Mieterwechsel	4
	Image des Quartiers als Wohnstandort	2
B) Städtebauliche Qualität/ planerische Dimension		15
davon	Regionalplanerische Ausweisung als Zentralort	5
	Einbindung in Umgebung/ landschaftliche Attraktivität ⁷	4
	Qualität der Bauausführung	4
	Verkehrsaufkommen/ Immissionsbelastung	2
C) Qualität der Wohnungen		30
davon	Wohnraumstruktur	8
	Sanierungszustand	4
	Wohnungszuschnitt/ Grundriss	4
	Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Garten	4
	Blickbeziehungen	2
	Heizung/ Installation	3
	Barrierefreiheit	2
	Parkplätze	3
D) Lage/Erreichbarkeit/Infrastruktur		15
davon	Infrastruktur für Bildung/Kultur	4
	Infrastruktur für Soziales	4
	Entfernung zum nächsten Versorgungszentrum	3
	ÖPNV-Verbindungen	2
	Wohnumfeld (Straßenraum, Grünflächen)	2

⁷ S. Abschnitt 2, Punktevergabe.

E) Leerstand		20
davon	Leerstand	7
	Leerstand im vermietbaren Bestand (bereinigter Leerstand)	9
	Leerstandsverteilung	4

Quelle: eigene Erarbeitung, Bayreuth 2005

Ein erster Grobentwurf und interne Diskussionen zu den Ergebnissen und dessen Ursachen zeigten, dass erstens Zentralitäten und zweitens "weiche" Standortfaktoren stärker berücksichtigt werden müssen. Daher wurde über den Fragebogen hinaus ein Kriterium zur Zugehörigkeit zu einem Zentralort eingeführt und wurde das nur schwer in Punkte zu übersetzende Kriterium der Einbindung in die Umgebung (Mischgebiet, Wohngebiet oder alleinstehende Siedlung) mit einem Kriterium der landschaftlichen Attraktivität verwoben und hierzu nach gutachterlicher Einschätzung Punkte vergeben (die einzige Ausnahme von der Verwendung eines Punkteschlüssels). Die Punkteschlüssel im Detail sind dem Anhang zu entnehmen.

4.2 Ergebnis der Quartiersbewertung

Das Ergebnis in Form einer Reihung der Quartiere wurde zur besseren Übersichtlichkeit und zur Verringerung von Scheinobjektivitäten wieder "zurückübersetzt" in die Klassen "++", "+", "0", "-" und "--". Tabelle 2 zeigt die dabei verwendeten Klassengrenzen.

Tab. 2 Klassengrenzen der Punktwerte

	++	+	0	-	--
Gesamt	$P > 750$	$625 < P \leq 750$	$500 < P \leq 625$	$400 < P \leq 500$	$P \leq 400$
A Sozioökonomie	$P > 160$	$140 < P \leq 160$	$120 < P \leq 140$	$100 < P \leq 120$	$P \leq 100$
B Städtebau/Planung	$P > 110$	$90 < P \leq 110$	$70 < P \leq 90$	$50 < P \leq 70$	$P \leq 50$
C Wohnung	$P > 250$	$200 < P \leq 250$	$150 < P \leq 200$	$100 < P \leq 150$	$P \leq 100$
D Lage/Umfeld	$P > 140$	$120 < P \leq 140$	$100 < P \leq 120$	$80 < P \leq 100$	$P \leq 80$
E Leerstand	$P > 190$	$150 < P \leq 190$	$100 < P \leq 150$	$50 < P \leq 100$	$P \leq 50$

Quelle: eigene Erarbeitung, Bayreuth 2005

Aufgrund z.T. mangelnder Datenverfügbarkeit, in Einzelfällen sicher auch mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Gemeinden, reichten nur 18 von 26 angeschriebenen Städten und Gemeinden Fragebögen ein und grenzten zusammen 73 Quartiere ab. In diesen 73 Quartieren sind 53.255 Wohnungen vorhanden, was 63,6 % aller 83.732 Wohnungen in der Modellregion entspricht.

Das Ergebnis für diese 73 Quartiere zeigt Tabelle 3. Es ist zu beachten, dass die Gesamtwertung aus der Gesamtpunktzahl unter Beachtung der Gewichte der einzelnen Faktoren ermittelt wurde. Weil positive Wertungen kompensatorisch wirken können, was in der Realität nicht zwingend auch gelten muss, ist es möglich, dass Quartiere trotz insgesamt guter oder durchschnittlicher Wertung einzelne Handlungsbedarfe aufweisen. Bedauerlicherweise wurden manche Quartiere nicht zweckdienlich, sondern nach der verfügbaren Datenlage abgegrenzt. Somit sind einige Quartiere in sich sehr heterogen und wurden manchmal mehrere Angaben zu einem Quartier gemacht, weshalb z.B. im Falle des Stadtteils Zeller Berg (Aue) die positiven Wertungen für den größeren Teil des Quartiers in die Punktbewertung einfließen und die negativen Wertungen für den Teilbereich Neustadt ignoriert wurden. Sol-

che heterogenen Strukturen innerhalb der gebildeten Quartiere sollten bei Maßnahmenplanungen Berücksichtigung finden. Abb. 2 zeigt keine deutlichen räumliche Schwerpunkte von Quartieren gleicher Wertung.

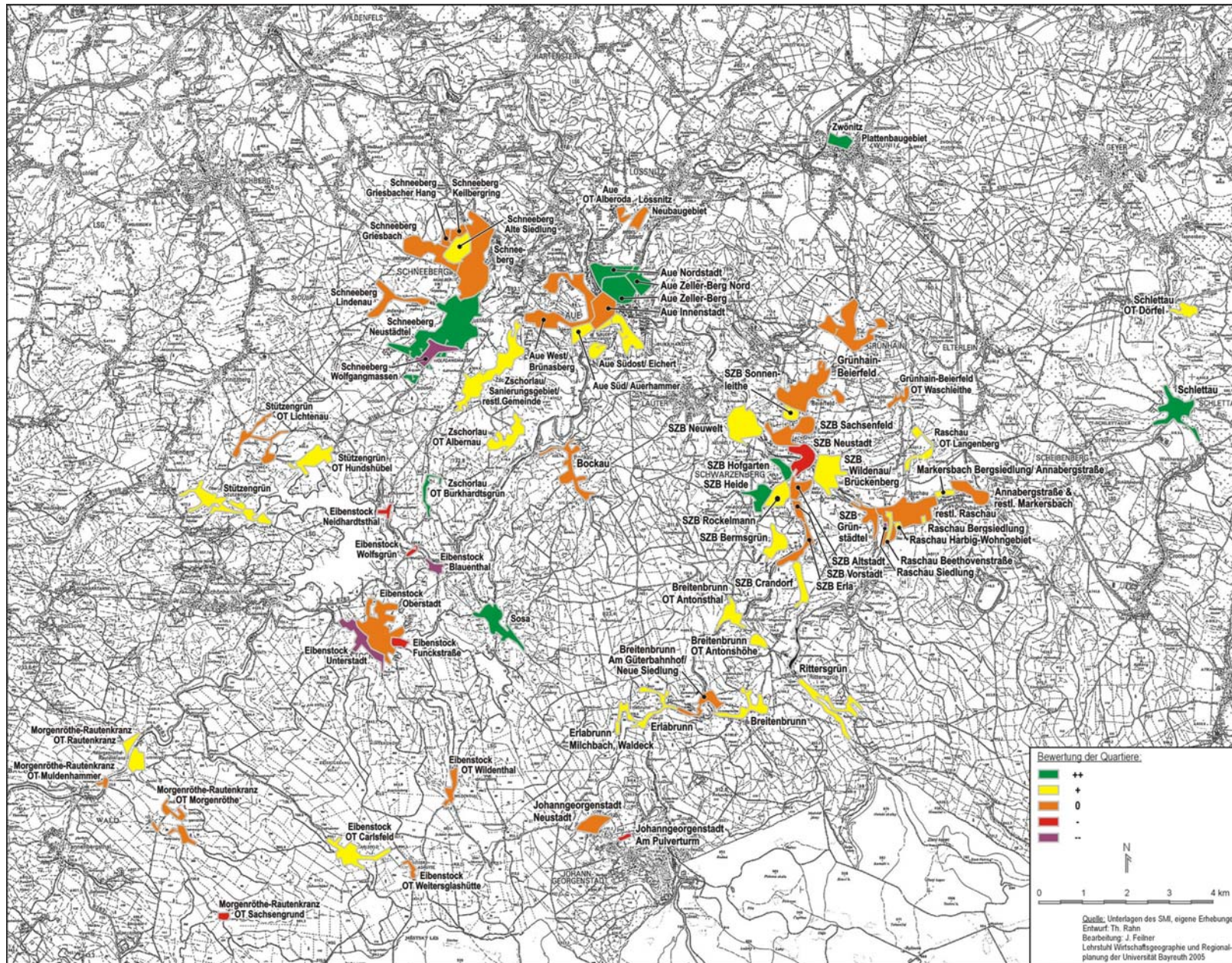
Tab. 3 Ergebnisse der Quartiersbewertung

Gemeinde / Stadt	Quartier / Stadtteil	Gesamt	A Sozioökonomie	B Städtebau/ Planung	C Wohnung	D Lage/Umfeld	E Leerstand
Zwönitz	Plattenbaugebiet	++	0	0	++	++	+
Schwarzenberg	Hofgarten	++	0	++	+	++	+
Schneeberg	Neustädtel	++	+	+	++	+	+
Sosa	Sosa	++	+	0	++	0	++
Schwarzenberg	Heide	++	-	++	++	++	0
Aue	Zeller Berg Nord	++	0	++	++	+	+
Aue	Nordstadt	++	+	++	0	++	+
Zschorlau	OT Burkhardtgrün	++	-	--	++	-	++
Aue	Zeller Berg (z.T. o. Neustadt)	++	0	+	+	++	0
Schlettau	Kernstadt	++	+	+	++	+	0
Zschorlau	OT Albernau	+	0	-	++	-	++
Schwarzenberg	Neuwelt	+	0	0	0	+	++
Schwarzenberg	Crandorf	+	0	0	0	+	++
Schneeberg	Alte Siedlung	+	0	+	+	++	0
Schwarzenberg	Rockelmann	+	0	++	-	++	+
Rittersgrün	Rittersgrün	+	0	0	+	0	+
Markersbach	Bergstraße/Bergsiedlung	+	+	-	+	-	+
Zschorlau	ohne Sanierungsgebiet	+	0	-	++	-	++
Aue	Süd-Ost/Eichert	+	--	+	++	0	+
Raschau	Beethovenstr. / Bergsiedlung	+	0	0	+	0	+
Raschau	OT Langenberg	+	0	0	0	0	++
Aue	Süd/Auerhammer	+	-	+	+	-	+
Zschorlau	Sanierungsgebiet	+	-	--	+	+	++
Breitenbrunn	OT Antonsthal u. Antonshöhe (WG)	+	--	0	+	-	+
Morgenröthe-Rautenkranz	OT Rautenkranz	+	0	-	0	--	++
Stützengrün	OT Stützengrün	+	0	-	0	+	+
Breitenbrunn	Breitenbrunn/ Antonsthal/ Antonshöhe	+	+	-	0	0	+
Schwarzenberg	Wildenau/Brückenberg	+	0	0	0	-	+
Breitenbrunn	Erlabrunn (privat)	+	+	-	-	0	+
Eibenstock	OT Carlsfeld	+	0	++	+	--	0
Schwarzenberg	Bermsgrün	+	+	-	0	-	+
Raschau	Harbig-Wohngebiet	+	-	--	0	0	+
Schwarzenberg	Sonnenleithe	+	-	++	+	++	--

Gemeinde / Stadt	Quartier / Stadtteil	Gesamt	A Sozioökonomie	B Städtebau/ Planung	C Wohnung	D Lage/Umfeld	E Leerstand
Stützensgrün	OT Hundshübel	+	0	-	0	0	+
Schlettau	OT Dörfel	+	+	-	0	--	++
Aue	Innenstadt	0	-	+	0	++	-
Morgenröthe-Rautenkranz	OT Morgenröthe	0	-	0	+	--	+
Aue	West/Brünlasberg	0	--	+	+	-	+
Stützensgrün	OT Lichtenau	0	+	-	0	--	+
Schwarzenberg	Vorstadt/Bärenackerweg	0	0	+	-	0	+
Schwarzenberg	Altstadt	0	0	++	-	-	0
Schwarzenberg	Grünstädtel	0	0	-	0	0	+
Lößnitz	Neubaugebiet	0	-	+	+	++	--
Schneeberg	Keilbergring	0	-	+	+	-	-
Schneeberg	Griesbach	0	0	-	+	--	+
Breitenbrunn	Am Güterbahnhof/ Siedlung	0	-	-	0	-	+
Morgenröthe-Rautenkranz	OT Muldenhammer	0	--	-	0	--	++
Schneeberg	Schneeberg	0	-	+	0	-	-
Schneeberg	Griesbacher Hang	0	0	+	0	0	-
Schwarzenberg	Sachsenfeld	0	0	0	-	0	0
Eibenstock	OT Wildenthal	0	+	-	0	--	+
Schneeberg	Lindenau	0	+	-	-	--	+
Grünhain-Beierfeld	Grünhain-Beierfeld	0	-	--	-	++	+
Eibenstock	OT Weitersglashütte	0	0	0	0	--	0
Bockau	Bockau	0	0	-	0	--	0
Aue	Alberoda	0	0	--	+	--	0
Johanngeorgenstadt	Neustadt	0	--	++	0	-	-
Markersbach	restlicher Bestand	0	0	-	+	0	--
Raschau	restl. Gemeindegebiet	0	-	--	-	0	0
Eibenstock	Oberstadt	0	-	0	0	++	--
Schwarzenberg	Erla	0	--	--	-	--	+
Eibenstock	OT Neidhardtsthal	-	++	-	-	--	0
Schwarzenberg	Neustadt	-	--	0	--	-	+
Breitenbrunn	Erlabrunn (Milchbach/Waldeck)	-	--	--	0	--	-
Eibenstock	OT Wolfgrün	-	+	-	--	--	+
Morgenröthe-Rautenkranz	OT Sachsengrund	-	--	0	-	--	+
Eibenstock	Funckstraße	-	--	+	0	-	--
Johanngeorgenstadt	Am Pulverturm	-	--	+	0	--	--
Eibenstock	OT Blauenthal	--	0	-	--	--	0
Raschau	Siedlung	--	--	--	-	-	--
Schneeberg	Wolfgangmaßen	--	--	--	+	--	--
Eibenstock	Unterstadt	--	-	+	--	--	--

Quelle: eigene Erarbeitung, Bayreuth 2005

Abb. 2 Abgrenzung der Quartiere und ihre Bewertung



4.2.1 Zukunftsfähigkeit der Quartiere in soziodemographischer Hinsicht

Die einzelnen Quartiere weisen gravierende Unterschiede in den Altersstrukturen der Bewohner auf. Die günstigste Altersstruktur mit einem hohen Anteil junger Menschen hat der Eibenstocker Ortsteil Neidhardtsthal, wo jeweils 27,5 % unter 20 Jahre bzw. zwischen 20 und 40 Jahren und nur 11,75 % älter als 60 Jahre alt sind. Den Gegenpol dazu bilden die Quartiere Johannegeorgenstadt Neustadt und Am Pulverturm: Dort leben keine Kinder unter 20 Jahren, 20 bis 40-Jährige bilden eine Minderheit von 8 bzw. 9 % und die über 60-Jährigen stellen mit 56 bzw. 58 % die Mehrheit der Bewohner. Aufgrund der sehr geringen Zuzugsneigung ist der hohe Altenanteil ein starkes Indiz für kommende Einwohnerverluste infolge des Sterbeüberschusses. Eine ähnlich ungünstige Altersstruktur hat der Schwarzenberger Stadtteil Hofgarten, doch da es sich nach Einschätzung der Gutachter und aufgrund der übrigen Kriterien hier um ein vitales Quartier handelt, ist der Altenanteil als Zeichen dafür zu werten, dass das Quartier Hofgarten ein beliebter Altersruhesitz ist. Diejenigen Städte, die mehrere Quartiere ausgewiesen haben, sind meist dadurch gekennzeichnet, dass einzelne davon leicht unterdurchschnittliche Kinderanteile und dafür überdurchschnittliche Seniorenanteile haben; dies ist ein Zeichen für eine Segregation nach dem Alter, was durchaus positiv für die Auslastung altersspezifischer Infrastrukturen sein kann. Besonders ausgeprägt ist dies in Eibenstock, wo entgegen der Struktur im Ortsteil Neidhardtsthal (s.o.) in den Quartieren Funckstraße und Ortsteil Blauenthal nur etwa 10 % der Bewohner unter 20 Jahren aber z.B. in der Funckstraße 76,5 % über 40 Jahre und davon 40,6 % bereits über 60 Jahre sind. Abb. 3 verdeutlicht die leichte Häufung von Quartieren mit ungünstigen soziodemographischen Ausgangsbedingungen in den städtischen Bereichen. Aber auch auf einige periphere Standorte muss hier in Zukunft besonders Augenmerk gelegt werden

4.2.2 Zukunftsfähigkeit der Quartiere im Hinblick auf planerische und landschaftliche Qualitäten

Auch in Zukunft wird es für viele Menschen erstrebenswert sein, naturnah im Mittelgebirge zu wohnen. Vor allem jene Standorte in den Naturpark- bzw. Erzgebirgskammgemeinden werden davon profitieren, die neben landschaftlicher Attraktivität über eine zentralörtliche Funktion und damit über eine ausreichende eigene öffentliche Infrastruktur und private Versorgung verfügen. Dies betrifft insbesondere für den Eibenstocker Ortsteil Carlsfeld und mit Einschränkungen auf Johannegeorgenstadt und die übrigen Quartiere in Eibenstock zu. Daneben werden dank der hohen zentralörtlichen Qualität und der städtebaulich-kulturhistorischen Qualitäten v.a. die Altstädte und altstadtnahen Bereiche von Schneeberg und Schwarzenberg eine hohe Anziehungskraft behalten, aber auch einzelne Hanglagen in den Städten des Silberbergverbundes, etwa Schwarzenberg Sonnenleithe sowie Aue Zellerberg und Nordstadt sind und werden auch in Zukunft attraktiv sein. Weniger zukunftsfähig als Wohnstandorte sind demgegenüber Quartiere mit städtebaulichen Missständen und ohne hervorstechende bauliche Qualitäten, etwa Schneeberg Wolfgangmaßen, Raschau, insbesondere das Harbig-Wohngebiet und die Siedlung, Erlabrunn mit den Siedlungen Am Milchbach und Waldeck und auch der Ortskern von Zschorlau sowie Grünhain-Beierfeld, außerdem die mit Gewerbe durchsetzte Tallage des Schwarzenberger Ortsteils Erla und Aue Alberoda mit seiner Lage an der Abraumhalde und am regionalen Gewerbeschwerpunkt.

4.2.3 Zukunftsfähigkeit der Quartiere im Hinblick auf die Qualität der Wohnungen

Eine sehr hohe Zukunftsfähigkeit der Wohnungen selbst wurde aufgrund der Wohnraumstruktur, dem Sanierungszustand und dem Ausstattungsstandard mit Balkon, Terrasse, Gar-

ten oder Loggia, Heizungsanlagen und der Verfügbarkeit von Parkplätzen sowie der barrierefreien Zugänglichkeit insbesondere den Quartieren in Aue bescheinigt, daneben Schwarzenberg Heide, Schneeberg Neustädtel, Zwönitz Plattenbaugelbiet, Zschorlau einschließlich seiner Ortsteile, Schlettau und Sosa. Das bedeutet, attraktive Wohnungsqualitäten finden sich sowohl im Verdichtungsraum als auch im ländlichen Raum und sowohl in Plattenbaugelbieten als auch in Altbaubeständen und in dörflicher Einzelbebauung.

Defizite in der Wohnungsstruktur und Wohnungsqualität weisen der Befragung zufolge v. a. die Eibenstocker Quartiere Unterstadt, Blauenthal und Wolfsgrün sowie mehrere Schwarzenberger Quartiere auf, hier insbesondere die Neustadt aber auch Altstadt, Vorstadt, Sachsenfeld und Rockelmann. Mit Schwarzenberg Rockelmann und Erlabrunn sind unter den Quartieren mit Defiziten hinsichtlich der Wohnungen auch Quartiere, die ansonsten eher positiv bewertet wurden.

4.2.4 Zukunftsfähigkeit der Quartiere hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung bzw. der Erreichbarkeiten

Erwartet wurden sehr positive Einschätzungen zur infrastrukturellen Ausstattung und der Erreichbarkeit von Infrastrukturen und Versorgungszentren in den Quartieren des Silberbergverbundes. Umso überraschender war es, dass gerade die Altstädte von Schneeberg und Schwarzenberg hier Ausnahmen darstellen. Offenbar finden sich dort nur wenige Bildungs- oder soziale Einrichtungen und/oder wird die Zugänglichkeit als schlecht bewertet, was im Falle der Schwarzenberger Altstadt durch die attraktive aber verkehrsunünstige Lage auf einem Bergsporn und im Falle der Stadt Schneeberg durch eine aktuelle Großbaustelle auf dem Marktplatz begründet sein mag. Die am Rande des engeren Siedlungsbereiches oder bereits in Einzellage gelegenen Quartiere Aue Süd/Auerhammer und West/Brünlasberg, Schwarzenberg Neustadt, Wildenau/Brückenberg, Bermsgrün sowie Erla, außerdem Schneeberg Keilbergring erhielten ebenfalls leicht negative und damit schlechtere Bewertungen als beispielsweise Raschau, Zschorlau, Stützengrün und Rittersgrün, was deutlich macht, dass bei den subjektiven Einschätzungen auch unterschiedliche Anspruchsniveaus und Maßstäbe vorhanden waren, denn objektiv ist dies nicht zu begründen. Dies muss keine Schwäche der Erhebung sein, denn auch die Bewohner und Zielgruppen der Wohnungsvermieter mögen je nach Quartier andere Ansprüche an die Infrastruktur stellen nach dem Motto: "Wenn schon in der Stadt wohnen, dann aber auch wirklich nah zu allen relevanten Einrichtungen!" bzw. "Auf dem Land muss man froh sein, wenn der nächste Laden nur 2 km entfernt liegt." Ein subjektiver Maßstab ist vor diesem Hintergrund eventuell sogar besser geeignet, die Marktfähigkeit eines Wohnungsangebotes zu beurteilen.

Außerhalb des Silberbergverbundes bekamen die Plattenbausiedlung Zwönitz, Grünhain-Beierfeld und Eibenstock Oberstadt gute Bewertungen hinsichtlich Infrastruktur und Erreichbarkeiten. Eine geringe Ausstattung und Mängel in den Erreichbarkeiten weisen Morgenröthe-Rautenkrantz, die meisten Ortsteile der sehr flächengroßen Stadt Eibenstock, Johanngeorgenstadt und auch überwiegend Breitenbrunn sowie Schwarzenberg Bermsgrün und Schlettau Ortsteil Dörfel, d.h. der gesamte Raum des Zentralen Erzgebirges auf.

4.2.5 Zukunftsfähigkeit der Quartiere hinsichtlich der Leerstandssituation

Sehr geringe Leerstände haben Quartiere im ländlichen Raum mit hohen Wohneigentums- und Selbstnutzerquoten, etwa Sosa, Zschorlau, Morgenröthe-Rautenkrantz, Schwarzenberg Crandorf und Schlettau Ortsteil Dörfel (s. Abb. 4). Mitunter ist hier allerdings ein verstecktes

Abb. 3 Sozioökonomische Ausgangslage in den Quartieren

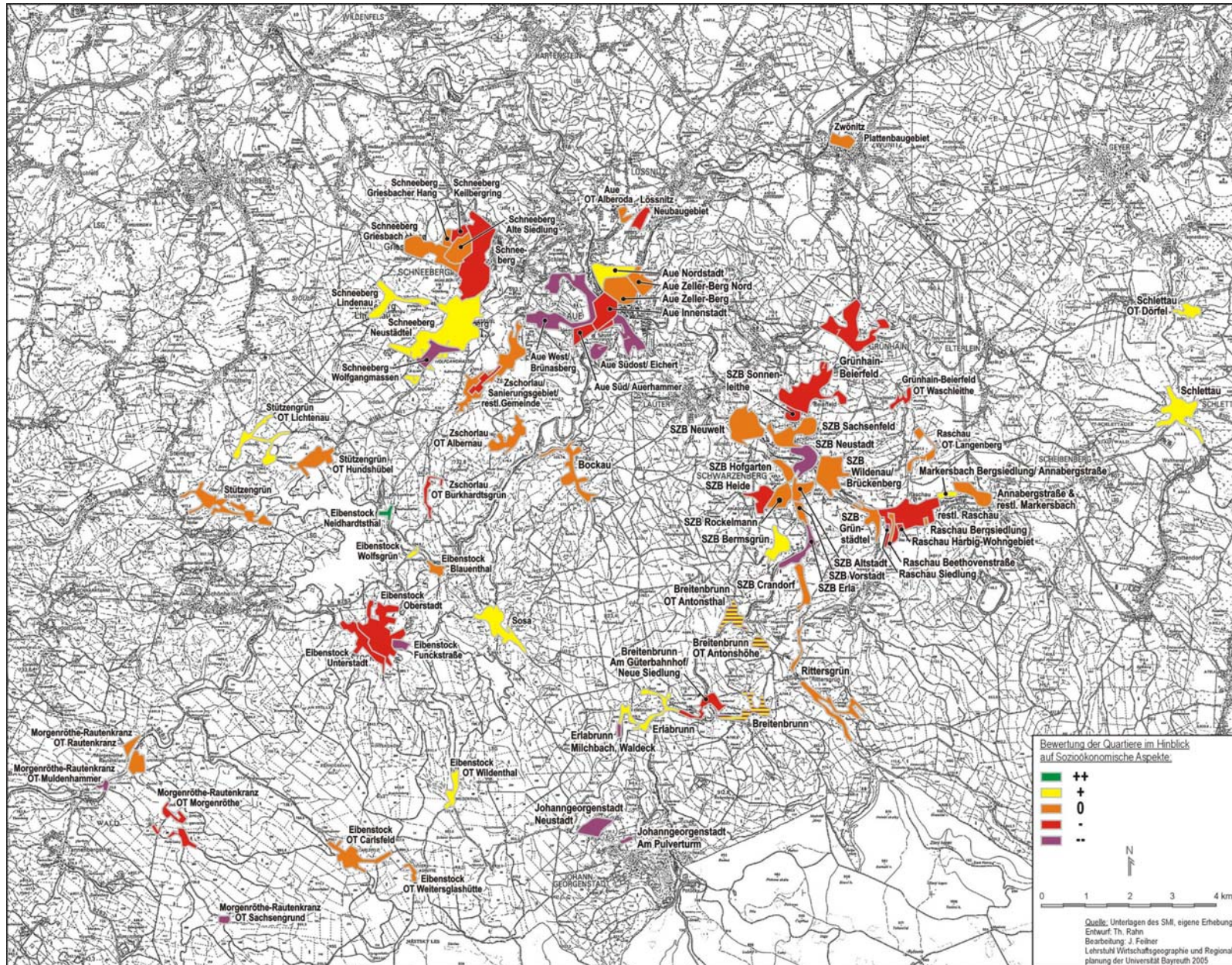
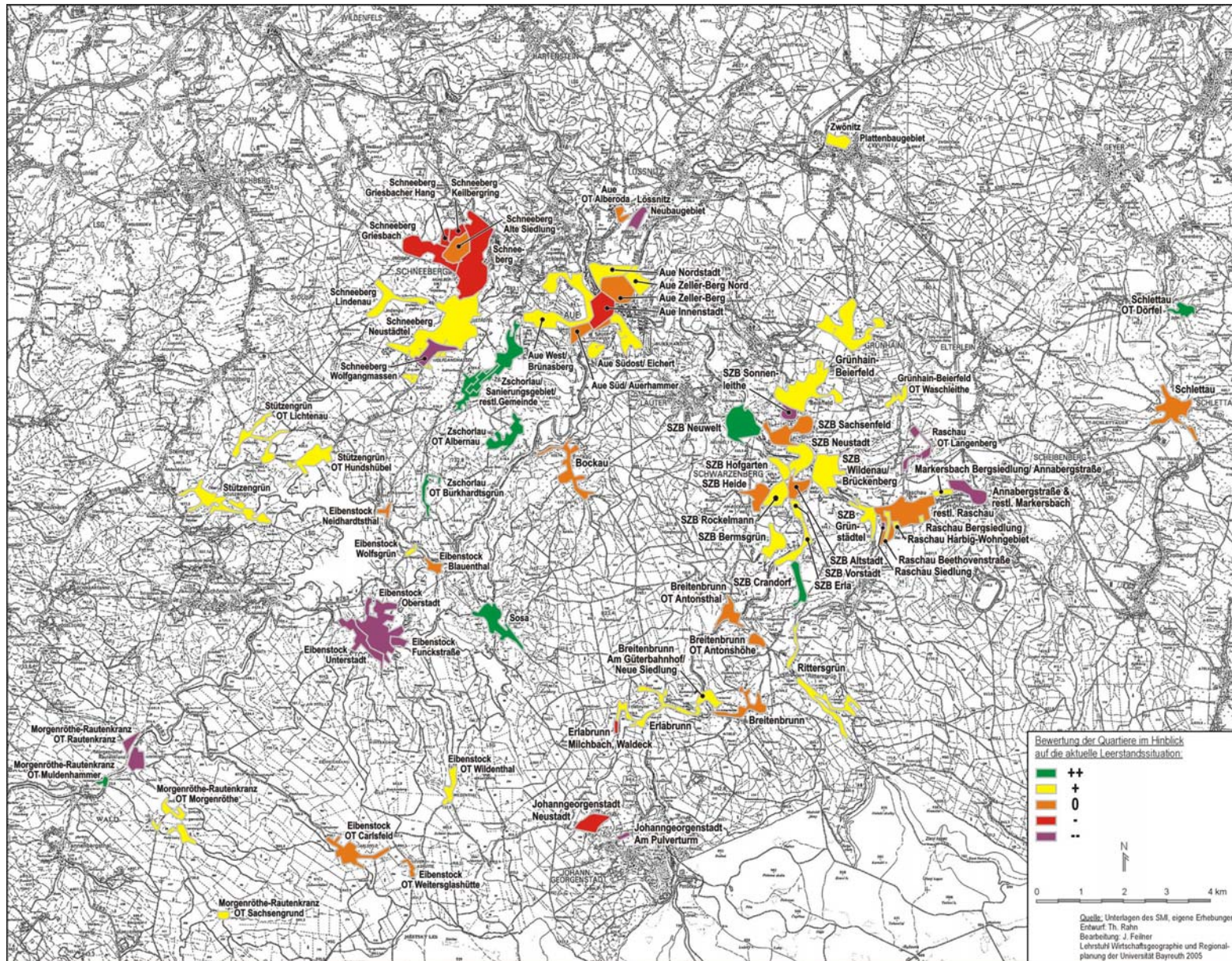


Abb. 4 Leerstandssituation in den Quartieren



Leerstandsrisiko vorhanden, da viele Wohngebäude nur noch von einer älteren Person bewohnt werden. Bekannt ist dieses Phänomen insbesondere in Sosa. Eine geringe Zukunftsfähigkeit haben wegen der hohen Leerstände die Quartiere Schneeberg Wolfgangmaßen, Eibenstock Funckstraße und Unterstadt, außerdem Johannegeorgenstadt Am Pulverturm, Lößnitz Neubaugebiet, Eibenstock Oberstadt, Schwarzenberg Sonnenleithe und Raschau Siedlung, wobei in den letztgenannten Quartieren Leerstandskonzentrationen vorhanden sind, die für einen Stadtumbau mit Bestandsreduktion förderlich sind. Etwas geringer aber immer noch ernst zu nehmen ist der Problemdruck in den Quartieren Johannegeorgenstadt Neustadt, Schneeberg Keilbergring und Griesbacher Hang, Milchbach- und Waldeckesiedlung in Erlabrunn (Breitenbrunn) mit Konzentrationen sowohl im Leerstand als auch in den Eigentumsverhältnissen, außerdem in den Innenstädten von Aue und Schneeberg, wo diese Gunstfaktoren für einen Stadtumbau nicht vorhanden sind.

4.2.6 Mögliche Schlussfolgerungen

Diejenigen Quartiere, welche am unteren Ende der Reihenfolge stehen und deren Zukunftsfähigkeit mit "-" oder gar "--" bewertet wurde, sollten vorrangig daraufhin geprüft werden, inwieweit ein Rückbau insbesondere von außen nach innen - ggf. vollständig - möglich ist. Hierbei sind auch jene Faktoren zu berücksichtigen, die nur schwer Eingang in eine Punktbewertung finden konnten, etwa die Bewohnerdichte und die Bebauungsstruktur (freistehende Einzelbebauung, geschlossene Bebauung oder offene/blockweise Bebauung). Ferner sind die Einsparungspotenziale (z.B. Trassenenden), und Rückbauhemmnisse (z.B. Ringleitungssysteme, Leitungsdurchmesser und drohende Verkeimung) aus Sicht der Ver- und Entsorger zu berücksichtigen.

Eine denkbare Alternative zum Rückbau von Quartieren ist die bewusste öffentliche Desinvestition, sprich der Verzicht auf infrastrukturelle Investitionen in einem klar definierten Quartier – natürlich nur soweit hygienische Vorschriften eingehalten werden und soweit dies konform mit dem Grundgesetz, insbesondere der Würde des Menschen ist. In Betracht käme v.a. ein Investitionsverzicht bei Verkehrsinfrastrukturen (Straßen, ÖPNV), sozialen und kulturellen Infrastrukturen. Die Vorteile bestünden in Einsparungen, die zur Qualitätssteigerung in anderen Quartieren oder zur Haushaltsentlastung zur Verfügung stünden, und in einer Steigerung der Abwanderungsbereitschaft in diesem Quartier, somit einem gezielten Freizug für den späteren Abriss, wie er sonst nur Wohnungsunternehmen möglich ist. Nachteile sind u.a. Unverständnis der Bewohner und die drastische Verstärkung einer Neigung zur Wahl extremer Parteien sowie der Anstieg von Straftaten, die durch Benachteiligung und Frustration motiviert sind, beispielsweise Vandalismus. Möglich wäre zudem, dass sich der Imageverlust des Quartiers auf angrenzende Quartiere überträgt oder dass Bewohnern, die bereit sind zum Fortzug beispielsweise in betreute Wohnformen, durch den drastischen Wertverlust ihrer Immobilie die finanzielle Möglichkeit genommen wird, diesen angestrebten Wohnungswechsel zu realisieren. In Abwägung der Vor- und Nachteile, der politischen Durchsetzbarkeit und wegen verfassungsrechtlicher Bedenken sollte aus Sicht der Gutachter die bewusste Desinvestition in einzelnen Quartieren nicht verfolgt werden oder dies müsste mit der klaren Ansage verbunden werden, dass das Quartier zu einem bestimmten Zeitpunkt abgerissen werden soll – verbunden mit einem Entschädigungsangebot an die Eigentümer (vgl. Ausdehnung von Braunkohletagebauen), was jedoch kaum finanzierbar scheint.

Handlungsbedarfe können aus der Quartiersbewertung auch für jene Quartiere abgeleitet werden, die bei einzelnen der Faktoren C-E (Qualität der Wohnungen, Infrastruktur/Erreichbarkeit, Leerstand) in der Bewertung schlecht abschnitten. Im Einzelnen sind dies:

a) hinsichtlich der Verbesserung der Qualität der Wohnungen durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

- Schwarzenberg, Stadtteil Rockelmann,
- Breitenbrunn, OT Erlabrunn,
- Schwarzenberg, Stadtteil Vorstadt/ Bärenackerweg,
- Schwarzenberg, Altstadt,
- Schwarzenberg, Stadtteil Sachsenfeld,
- Schneeberg, OT Lindenau,
- Grünhain-Beierfeld,
- Raschau,
- Schwarzenberg, OT Erla;

b) hinsichtlich der Verbesserung der Ausstattung mit bzw. Erreichbarkeit von öffentlicher Infrastruktur v.a.

- Morgenröthe-Rautenkranz: OT Rautenkranz, Morgenröthe und Muldenhammer,
- Eibenstock: OT Carlsfeld, OT Wildenthal, OT Weitersglashütte,
- Schlettau, OT Dörfel,
- Stützengrün, OT Lichtenau,
- Schneeberg: OT Griesbach, OT Lindenau,
- Bockau,
- Aue, OT Alberoda,
- Schwarzenberg, OT Erla;

c) hinsichtlich einer Reduzierung von Leerständen vorrangig durch Teilrückbau, ggf. flankiert durch Aufwertungsmaßnahmen:

- Lößnitz, Neubaugebiet,
- Markersbach,
- Eibenstock, Oberstadt,
- Aue, Innenstadt,
- Schneeberg: Innenstadt, Keilbergring, Griesbacher Hang,
- Johannegeorgenstadt, Neustadt.

5 Wohnungsnachfrage im Westerzgebirge

Die künftige Wohnungsnachfrage ist abhängig von der Bevölkerungsentwicklung, von der Entwicklung der Haushaltsgrößen und der Wohnflächennachfrage. Die Wohnungswirtschaft braucht daher als Ausgangspunkt für Unternehmenskonzepte möglichst zuverlässige kleinräumige Vorhersagen der Bevölkerungszahl.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung folgt langfristig stabilen Trends und lässt sich anhand durchschnittlicher Geburtenzahlen und der Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter sowie andererseits der Lebenserwartung und der Anteile alter und betagter Menschen bis 2020 relativ gut prognostizieren, wobei auf sehr kleinräumiger Ebene durch das Vorhandensein von Alters- und Pflegeheimen durchaus gravierende Verzerrungen der Prognoseergebnisse auftreten können. Große Probleme bereitet die Prognose der Wanderungsbewegun-

gen, und zwar umso mehr, je kleiner der Prognoseraum ist, zumal hier Einflussfaktoren vorhanden sind, die mit Mitteln der Statistik nicht beherrschbar sind, etwa Schließungen oder Verlagerungen von Anstalten oder Betriebsstandorten, welche dann Wanderungsbewegungen nach sich ziehen. Daher haben kommunale Entwicklungspotenziale und Leitvorstellungen einen starken Einfluss auf den Wanderungssaldo einer Kommune. Überregionale politische Einflüsse, etwa Neuregelungen im Bereich der Eigenheimzulage oder des Wohngeldes können hier nicht beachtet werden.

5.1 Hinterfragen von Bevölkerungstrends

Die vorhandene 3. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes ist nach allgemeiner Auffassung zu pessimistisch und sie ist v. a. in der kleinräumigen Variante auf Gemeindeebene mit großen Unsicherheiten behaftet. Daher wurden im Arbeitskreis Siedlungsstruktur und Bauleitplanung, d.h. unter Einbeziehung von Regierungspräsidium und regionalen Planungsstellen, Kommunalvertretern, Unternehmern sowie Vertretern der Ver- und Versorgungswirtschaft in einem diskursiven Prozess realistische Bevölkerungsspannen erarbeitet (s. Tab. 4a und 4b). Die vorliegenden kleinräumigen Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes, die aufgrund der hohen Unsicherheiten von kleinräumigen Prognosen nicht öffentlich zugänglich sind, wurden als Grundlage für die abgeschätzten Spannen herangezogen und mittels bei den Gemeinden erfragten Informationen über kommunalspezifischen Einflussfaktoren (z.B. Altenheime, Wirtschaftssituation, Lebensqualität, kommunale Leitbildern) hinterfragt. Das genau Vorgehen wird im Teilbericht 4 vorgestellt. Die abgeschätzten Bevölkerungsspannen bieten Ansatzpunkte zur Abschätzung der gemeindebezogenen Wohnflächennachfrage.

5.2 Prognose der Haushaltsgrößen und der Wohnflächennachfrage

Bei gegebener Bevölkerungszahl bestimmen die Haushaltstypen bzw. als Indikator hierfür die durchschnittliche Haushaltsgröße und ein angemessener Fluktuationsleerstand (Aufschlag von ca. 0,3-0,5 %) die Anzahl der nachgefragten Wohnungen. Genau genommen ist jedoch zu beachten, dass mitunter mehrere Haushalte zusammen nur eine Wohnung nachfragen (Wohngemeinschaften). Insbesondere in städtischen Räumen, wo Wohngemeinschaften eher anzutreffen sind, ist daher die Anzahl der Haushalte durch einen Korrekturfaktor zu dividieren, um zur Anzahl nachgefragter Wohnungen zu gelangen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank bundesweit von 2,27 in 1991 auf 2,13 in 2004, in Sachsen von 2,3 Personen in 1991 bis zum Ende des Jahrtausends auf 2,1 Personen und bis zum Jahr 2004 weiter auf 2,0 Personen. Dieser Rückgang ist eingebettet in einen historischen Prozess, der mit der Auflösung von Mehrgenerationenhaushalten im Zuge der Industrialisierung bzw. Deagrarisierung zunächst gravierende Ausmaße annahm. Der Rückgang der Haushaltsgrößen setzte sich durch abnehmende Kinderzahlen wenn auch verlangsamt bis heute fort. Mehrgenerationenhaushalte (z. T. erhalten wegen größerer Wohneigentumsflächen) und geringfügig höhere Kinderzahlen sind bis heute für leicht höhere Haushaltsgrößen in ländlichen Räumen verantwortlich, so dass auch im Westerzgebirge eine differenzierte Betrachtung erfolgen muss. Haushaltsgrößen in den Gemeinden des Westerzgebirges sind nicht bekannt, die durchschnittliche Anzahl der Personen je bewohnter Wohneinheit (entspricht etwa der durchschnittlichen Haushaltsgröße) kann aber über die Anzahl der Einwohner und der vorhandenen Wohnungen unter Berücksichtigung des Wohnungsleerstandes und unter dem Vorbehalt, dass der Wohnungsleerstand z. T. durch die Gemeinden und z. T. durch den Gutachter geschätzt ist, annähernd berechnet werden (s. Tab. 5).

Tab. 4a: Beurteilungen der Chancen der Gemeinden und Bevölkerungsspannen für Gemeinden mit einer prognostizierten Bevölkerungsentwicklung schlechter als der Durchschnitt der Modellregion (schlechter als -18 Prozent)

Gemeinde/Stadt	Einwohner 2005*	Demographische Ausgangslage	Bewertung Wirtschaftsentwicklung	Bewertung als Wohnstandort	Bewertung sonstige Lebensumstände	Beurteilung der Prognose des StaLA		geschätzte Bevölkerungsspanne für 2020
						Typ		
Aue, Stadt	19.355	eher schlecht	gleichbleibend bis positiv	gleichbleibend bis rückläufig	weder - noch	→	2	15.000 – 16.000
Bad Schlema	5.532	leicht positiv	gleichbleibend	gleichbleibend bis positiv	(leicht) positiv	→	2	4.500 – 5.000
Bernsbach	4.669	besser	gleichbleibend bis positiv	leicht positiv	leicht positiv	↑	3	4.000 – 4.500
Bockau	2.633	weder - noch	rückläufig	gleichbleibend	weder - noch	↘	2	2.000 – 2.300
Breitenbrunn/Erzgeb.	3.703	entsprechend schlecht	gleichbleibend	leicht positiv	leicht positiv	↑	3	3.150 – 3.450
Eibenstock, Stadt	6.588	leicht positiv	gleichbleibend	gleichbleibend	leicht positiv	→	2	5.400 – 5.900
Erlabrunn	908	entsprechend schlecht	gleichbleibend	gleichbleibend	weder - noch	↗	3	800 – 900
Grünhain-Beierfeld, Stadt	6.582	weder - noch	positiv bis gleichbleibend	gleichbleibend	weder - noch	→	2	5.400 – 5.900
Johanngeorgenstadt, Stadt	5.705	eher schlecht	rückläufig	rückläufig	weder - noch	↓	1	4.300 – 4.800
Lauter/Sa., Stadt	4.977	entsprechend schlecht	gleichbleibend bis positiv	gleichbleibend bis positiv	weder - noch	→	2	4.000 – 4.500
Raschau	4.028	eher schlecht	gleichbleibend	gleichbleibend bis rückläufig	leicht positiv	↘	1	3.200 – 3.500
Rittersgrün	1.846	(eher) schlecht	gleichbleibend	gleichbleibend	leicht positiv	→	2	1.550 – 1.650
Schönheide	5.322	schlecht	leicht positiv	gleichbleibend	weder - noch	→	2	4.300 – 4.800
Sosa	2.192	positiv	gleichbleibend bis rückläufig	leicht positiv	leicht positiv	↗	3	1.950 – 2.050
Stützengrün	3.821	leicht positiv	leicht positiv	(leicht) positiv	leicht positiv	→	2	3.250 – 3.550
Zschorlau	5.991	weder - noch	gleichbleibend bis positiv	(leicht) positiv	leicht positiv	→	2	4.700 – 5.200
Zwönitz, Stadt	11.709	leicht positiv	leicht positiv	(leicht) positiv	(leicht) positiv	↗	3	9.700 – 10.400

Tab. 4b: Beurteilungen der Chancen der Gemeinden und Bevölkerungsspannen für Gemeinden mit einer prognostizierten Bevölkerungsentwicklung besser als der Durchschnitt der Modellregion (besser als -18 Prozent)

Gemeinde/Stadt	Einwohner 2005	Demographische Ausgangslage	Bewertung Wirtschaftsentwicklung	Bewertung als Wohnstandort	Bewertung sonstige Lebensumstände	Beurteilung der Prognose des StaLA		geschätzte Bevölkerungsspanne für 2020
						Typ		
Crottendorf	4.730	leicht positiv	leicht positiv	gleichbleibend	(leicht) positiv	→	2	3.900 – 4.200
Elterlein, Stadt	3.282	leicht positiv	leicht positiv	gleichbleibend	weder - noch	→	1	2.800 – 3.100
Lößnitz, Stadt	10.518	leicht positiv	gleichbleibend	gleichbleibend	leicht positiv	→	2	8.600 – 9.300
Markersbach	1.953	positiv	gleichbleibend bis rückläufig	gleichbleibend	leicht positiv	↘	1	1.550 – 1.650
Morgenröthe-Rautenkranz	859	eher schlecht	gleichbleibend bis rückläufig	gleichbleibend	weder - noch	↘	1	700 - 800
Pöhl	1.289	leicht positiv	rückläufig	gleichbleibend bis rückläufig	weder - noch	↘	1	900 – 1.000
Scheibenberg, Stadt	2.395	positiv	leicht positiv	gleichbleibend	leicht positiv	→	2	2.000 – 2.300
Schlettau, Stadt	2.758	positiv	gleichbleibend bis positiv	gleichbleibend	leicht positiv	→	2	2.400 – 2.700
Schneeberg, Stadt	16.558	leicht positiv	rückläufig	gleichbleibend	(leicht) positiv	↘	2	13.500 – 14.500
Schwarzenberg/Erzgeb., St.	18.447	gleichbleibend	gleichbleibend bis positiv	gleichbleibend	leicht positiv	→	2	15.500 – 16.500

Summe 156.345

129.050 – 140.450

Quelle: Angaben des statistischen Landesamtes in Kamenz bzw. der * Städte und Gemeinden eigene Berechnungen und Bewertungen der Mitglieder des AK 2, Bayreuth 2005

Zeichenerläuterung:

- ↑ deutlich besser als zum Prognosezeitpunkt zu beurteilen bzw. durch Detailkenntnis deutlich zu relativieren
- ↗ leicht besser als zum Prognosezeitpunkt zu beurteilen bzw. durch Detailkenntnis leicht zu relativieren
- wie zum Prognosezeitpunkt zu beurteilen bzw. durch Detailkenntnis nicht zu relativieren
- ↘ leicht schlechter als zum Prognosezeitpunkt zu beurteilen bzw. durch Detailkenntnis leicht zu relativieren
- ↓ deutlich schlechter als zum Prognosezeitpunkt zu beurteilen bzw. durch Detailkenntnis deutlich zu relativieren

Bevölkerungsspannweite bei Gemeinden / Städten

unter 2.000 EW	100 EW
2.000 bis 4.000 EW	300 EW
4.000 bis 6.000 EW	500 EW
6.000 bis 10.000 EW	700 EW
über 10.000 EW	1.000 EW

Ergebnis Zuordnung der Gemeinden/Städte zu 3 Typen mit einer Bevölkerungsspanne

- 1 schlechtere Einschätzung durch Gutachter
- 2 entsprechende Einschätzung durch Gutachter
- 3 bessere Einschätzung durch Gutachter

Tab. 5 Berechnung der aktuellen durchschnittlichen Haushaltsgrößen in den Gemeinden des Westerzgebirges

Name	Einwohner 2003	Bestand an Wohnungen 2004	Pers./WE in 2004	Leerstände in % (2005)	belegte WE in 2005	HH-Größe in 2005
Aue, Stadt	18.759	11.012	1,70	4,7	10.491	1,79
Bernsbach	4.719	2.207	2,14	0	2.207	2,14
Bockau	2.652	1.303	2,04	25	977	2,71
Breitenbrunn/Erzgeb.	4.776	2.435	1,96	10,1	2.190	2,18
Crottendorf	4.776	2.292	2,08	3,4	2.214	2,16
Eibenstock, Stadt	6.815	3.605	1,89	17	2.992	2,28
Elterlein, Stadt	3.330	1622	2,05	3,3	1.568	2,12
Grünhain-Beierfeld, Stadt	6.695	3.243	2,06	5	3.081	2,17
Johanngeorgenstadt, Stadt	5.748	3.960	1,45	31	2.731	2,10
Lauter/Sa., Stadt	5.066	2.621	1,93	1	2.596	1,95
Lößnitz, Stadt	10.601	5.957	1,78	22,9	4.591	2,31
Markersbach	1.954	910	2,15	16,7	758	2,58
Morgenröthe-Rautenkranz	894	448	2,00	3,2	434	2,06
Pöhla	1.316	627	2,10	0	627	2,10
Raschau	4.142	2.217	1,87	3,5	2.140	1,94
Rittersgrün	1.893	961	1,97	5	913	2,07
Scheibenberg, Stadt	2.399	1173	2,05	3,5	1.133	2,12
Schlema	5.595	2.769	2,02	11,7	2.446	2,29
Schlettau, Stadt	2.753	1338	2,06	2,8	1.301	2,12
Schneeberg, Stadt	17.083	8.803	1,94	12,1	7.735	2,21
Schönheide	5.381	2.810	1,91	3,7	2.705	1,99
Schwarzenberg/Erzgeb., Stadt	18.914	10.322	1,83	10,4	9.249	2,05
Sosa	2.248	972	2,31	0	972	2,31
Stützengrün	3.941	1.776	2,22	4	1.705	2,31
Zschorlau	5.993	2.684	2,23	3,1	2.601	2,30
Zwönitz	13.251	5.665	2,34	1,5	5.579	2,38
Westerzgebirge gesamt	161.694	83.732	1,93	10,0	75.336	2,15

Quelle: eigene Berechnungen, Bayreuth 2005 nach Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaats Sachsen und eigener Erhebungen

Einzig in Aue liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,8 deutlich unter dem sächsischen Mittelwert von 2,0, die Mehrheit der Gemeinden im Westerzgebirge hat offenbar durchschnittliche Haushaltsgrößen zwischen 2,1 und 2,2 sowie eine weitere Gruppe zwischen 2,3 und 2,4. Die durchschnittliche Haushaltsgröße korreliert nur sehr schwach negativ mit der Einwohnerzahl (Korrelationskoeffizient -0,15). Es kann also für das Westerzgebirge nicht generell bestätigt werden, dass größere, städtische Gemeinden eine geringere durchschnittliche Haushaltsgröße aufweisen. Es erscheint daher notwendig, nicht nur für den städtischen Raum und für den ländlichen Raum, sondern für jede Gemeinde einzeln die Ausgangswerte anhand des Trends fortzuschreiben.

Ein Trend, den die folgende Tabelle (Tab. 6) für Sachsen verdeutlicht, ist die zunehmende Vereinzelung, die im deutlichen Anstieg der Einpersonenhaushalte sichtbar wird. Zu erwar-

ten ist eine Zunahme von einerseits jungen Single-Haushalten (wegen selektiver Abwanderung von v. a. Frauen in erster Linie allein stehende junge Männer) und andererseits Seniorenhaushalten mit 1 oder 2 Personen.

Tab. 6 Haushaltstypen in Sachsen und der Bundesrepublik

	Bundesrepublik Jahr 2004	Sachsen Jahr 2004	Sachsen Jahr 1991	Lkr. ASZ Jahr 2003
1-Personenhaushalte	37,2 %	37,4 %	29,1 %	37,4 %
2-Personenhaushalte	34,1 %	36,6 %	33,7 %	32,7 %
3-Personenhaushalte	13,8 %	15,1 %	19,0 %	29,9 %
4-Personenhaushalte	10,8 %	8,7 %	14,8 %	
Haushalte mit 5 und mehr Personen	4,1 %	2,1 %	3,5 %	

Quelle: Destatis, Statistisches Landesamt des Freistaats Sachsen, 2005.

Schwierig einzuschätzen ist der Anteil der Haushalte mit Kindern. In Ostdeutschland war der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgrößen seit der Wiedervereinigung stärker als im übrigen Bundesgebiet, weil Frauen in Ostdeutschland überwiegend nur 1 Kind gebären, während westdeutsche Mütter entweder keines oder aber gleich 2 oder 3 Kinder gebären, weshalb im Westen der Anteil der Haushalte mit 4, 5 oder mehr Personen größer ist als im Osten. Für den Landkreis Aue-Schwarzenberg und wohl auch das Westerzgebirge insgesamt scheint dies bislang nicht in dem Maße zu gelten wie in Sachsen insgesamt (vgl. Tab. 7); der Anteil an 2-Personenhaushalten ist geringer als im sächsischen Mittel, der Anteil an Haushalten mit 3 und mehr Personen ist genauso hoch wie im Bundesdurchschnitt. Dies kann langfristig so bleiben, es kann aber auch einen nachvollziehenden Prozess begründen, mit der Folge, dass der Anteil größerer Haushalte im Westerzgebirge überproportional abnehmen würde.

Wenn für Sachsen insgesamt die durchschnittliche Haushaltsgröße zwischen 1991 und 2004 um 0,4 Personen gesunken ist, so kann aufgrund dieser Trends bis zum Jahr 2020 mit einer weiteren Abnahme um 0,3 oder 0,4 Personen je Haushalt sowohl für Sachsen als auch für das Westerzgebirge gerechnet werden. Daraus folgt, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Aue dann bei 1,4-1,5 Personen liegen wird, für die Mehrheit der Städte und Gemeinden zwischen 1,75 und 1,85 und im Maximum für Bockau etwa bei 2,3; im Mittel über die ganze Modellregion wird es 2020 voraussichtlich noch etwa 1,8 Personen je Haushalt geben. Dabei ist zu betonen, dass die Zahlen mit großen Unsicherheiten behaftet sind.

Die Anzahl der Haushalte insgesamt hat durch den Trend zu kleineren Haushalten trotz Bevölkerungsabnahme sogar zugenommen, sachsenweit um 5,2 % zwischen 1991 und 2004 (in Westdeutschland +11 %, in Ostdeutschland +8 %). Dieser Anstieg wird sich den Prognosen zufolge bis etwa 2015 fortsetzen, erst dann kommt es durch den Bevölkerungsrückgang zu einer Verringerung der Haushaltszahlen, und zwar je nach Prognosevariante in einem Ausmaß, das im Jahr 2020 bereits nur mehr ein Wert erreicht wird zwischen dem heutigen und dem etwas höheren Wert, der für 2010 erwartet wird. Nach 2020 wird die Anzahl der Haushalte weiter sehr stark abnehmen.

Mit der Abnahme der Haushaltsgrößen geht einerseits ein Anstieg des individuellen Wohnflächenbedarfs einher, weil Synergiepotenziale eines Mehrpersonenhaushalts fehlen (gemeinsame Nutzung von Küche, Wohnzimmer, Badezimmer, usw.), andererseits geht in der Summe die durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit zurück. Es gibt jedoch Remanenzeffekte, weil viele Eltern nach dem Auszug ihrer Kinder oder Senioren nach dem Versterben

ihres Partners bzw. ihrer Partnerin nicht in kleinere Wohnungen wechseln. Während die Wohnungsgröße in Westdeutschland zwischen 1991 und 2002 nur schwach von etwa 86 auf 88 qm stieg, erhöhte sie sich hingegen in Ostdeutschland im gleichen Zeitraum von 64 auf 71 qm.⁸ Der Ausgangswert im Westerzgebirge beträgt allerdings im Mittel nur 67,5 qm (vgl. auch Profile der kommunalen Wohnungsmärkte, Kap. 2).

Tab. 7 Prognose der Haushaltsgrößen in den Gemeinden des Westerzgebirges

Name	HH-Größe in 2004	Prognose HH-Größe in 2020
Aue, Stadt	1,79	1,5
Bernsbach	2,14	1,8
Bockau	2,71	2,3
Breitenbrunn/Erzgeb.	2,18	1,85
Crottendorf	2,16	1,85
Eibenstock, Stadt	2,28	1,95
Elterlein, Stadt	2,12	1,75
Grünhain-Beierfeld, Stadt	2,17	1,8
Johanngeorgenstadt, Stadt	2,10	1,75
Lauter/Sa., Stadt	1,95	1,6
Lößnitz, Stadt	2,31	1,95
Markersbach	2,58	2,2
Morgenröthe-Rautenkranz	2,06	1,75
Pöhl	2,10	1,8
Raschau	1,94	1,6
Rittersgrün	2,07	1,75
Scheibenberg, Stadt	2,12	1,8
Schlema	2,29	1,95
Schleittau, Stadt	2,12	1,8
Schneeberg, Stadt	2,21	1,85
Schönheide	1,99	1,65
Schwarzenberg/Erzgeb., Stadt	2,19	1,8
Sosa	2,31	2
Stützengrün	2,31	2
Zschorlau	2,30	2
Zwönitz	2,38	2,05
Westerzgebirge insgesamt	2,15	1,8

Quelle: eigene Berechnungen, Bayreuth 2005 nach Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaats Sachsen und eigener Erhebungen

Bundesweit ist der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch von 34,8 qm auf 40,1 qm gestiegen. Großen Anteil daran hatte der Aufholprozess in den Neuen Bundesländern, wo der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch heute bei etwa 36 qm liegt. Wesentliche Faktoren des gestiegenen Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs sind die Vereinzelung und gestiegene Wohnraumsprüche in Verbindung mit einem gestiegenen Wohlstandsniveau und zugleich gesunkenem Mietpreis, was die Realisierung dieser Ansprüche ermöglicht. Angesichts hoher Arbeitslosigkeit und geringerer zu erwartender Rentenansprüche, muss davon ausgegangen werden,

⁸ Vgl. Handelsblatt.com vom 20. Februar 2005.

dass der Pro-Kopf-Flächenverbrauch nicht mehr in dem Maße zunimmt wie bisher. Wegen geringerer Investitionen im Eigenheimsektor und aufgrund der Vereinzelung anhaltend geringer Nachfrage nach großen Mietwohnungen ist allenfalls von einem sehr geringen Anstieg der durchschnittlichen Wohnungsgröße auszugehen, auch ein Rückgang ist nicht auszuschließen.

5.3 Zwischenfazit: Der (wahrscheinliche) Wohnungsmarkt im Westerzgebirge 2020

Anhand der im Arbeitskreis Siedlungsstruktur und Bauleitplanung erarbeiteten Bevölkerungsspannen für die Städte und Gemeinden des Westerzgebirges im Jahr 2020 und der aus den aktuellen Personenzahl je belegter Wohnung errechneten Haushaltsgrößen mit entsprechend den Erwartungen angepasster Trendextrapolation lässt sich die Anzahl der im Jahr 2020 benötigten Wohneinheiten errechnen (vgl. Tab. 8). Ein Abgleich mit dem Wohnungsbestand im Jahr 2004 zeigt den zu erwartenden Wohnungsüberhang. Dieser ist in einigen Gemeinden unter Umständen sogar negativ, d.h. bei reiner Eigenentwicklung führt die Abnahme der Haushaltsgrößen zu einem Mehrbedarf an Wohnungen, der den Minderbedarf durch Bevölkerungsrückgang übersteigt (Schlettau, Elterlein, Scheibenberg, Sosa, evtl. Lauter, Schönheide, Grünhain-Beierfeld und Morgenröthe-Rautenkranz). Für diese Gemeinden besteht daher kein Handlungsbedarf zur Mengenreduzierung des Wohnungsangebotes.

Die errechneten Wohnungsüberhänge können allerdings nur einen ersten Anhaltspunkt geben, denn sowohl die Wohnungsqualitäten als auch die Wohnungsgrößenstrukturen und ihre Zukunftsfähigkeit im Hinblick auf eine Nachfrage, die noch weiter zunehmend auf 2-Raum-Wohnungen ausgerichtet sein dürfte, bleiben in dieser Betrachtung unberücksichtigt.

Ein Abgleich der prognostizierten Wohnungsüberhänge mit den Ergebnissen der Quartiersbewertung bestätigt, dass die Quartiere am Ende der Reihung fast durchweg in Städten bzw. Gemeinden mit sehr hohen zu erwartenden Wohnungsüberhängen liegen (Eibenstock, Schneeberg, Johannegeorgenstadt, Breitenbrunn, Schwarzenberg). Eine Ausnahme ist Morgenröthe-Rautenkranz, wo das Quartier Sachsendorf nur eine geringe Zukunftsfähigkeit besitzt aber kaum Rückbaunotwendigkeit besteht. Allerdings ist eine Aufgabe des Quartiers mit 18 Wohneinheiten bei einer Relation zu einem möglichen Wohnungsüberhang von bis zu 50 WE durchaus vorstellbar. Für die Städte Aue, Löbnitz, Schneeberg und Schwarzenberg sowie Breitenbrunn werden dagegen Wohnungsüberhänge erwartet, denen nicht im entsprechenden Ausmaß Wohneinheiten in Quartieren gegenüberstehen, die laut Quartiersbewertung kaum zukunftsfähig sind, d.h. es müssen in größerem Ausmaß auch in an sich zukunftsfähigen Quartieren durch Teilrückbau Bestände reduziert werden.

Die Abb. 5 verdeutlicht ferner das Übereinstimmen bzw. Abweichen von eher negativ beurteilten Quartieren mit unterdurchschnittlichen Bevölkerungsabschätzungen für das Jahr 2020 in bestimmten Gemeinden.

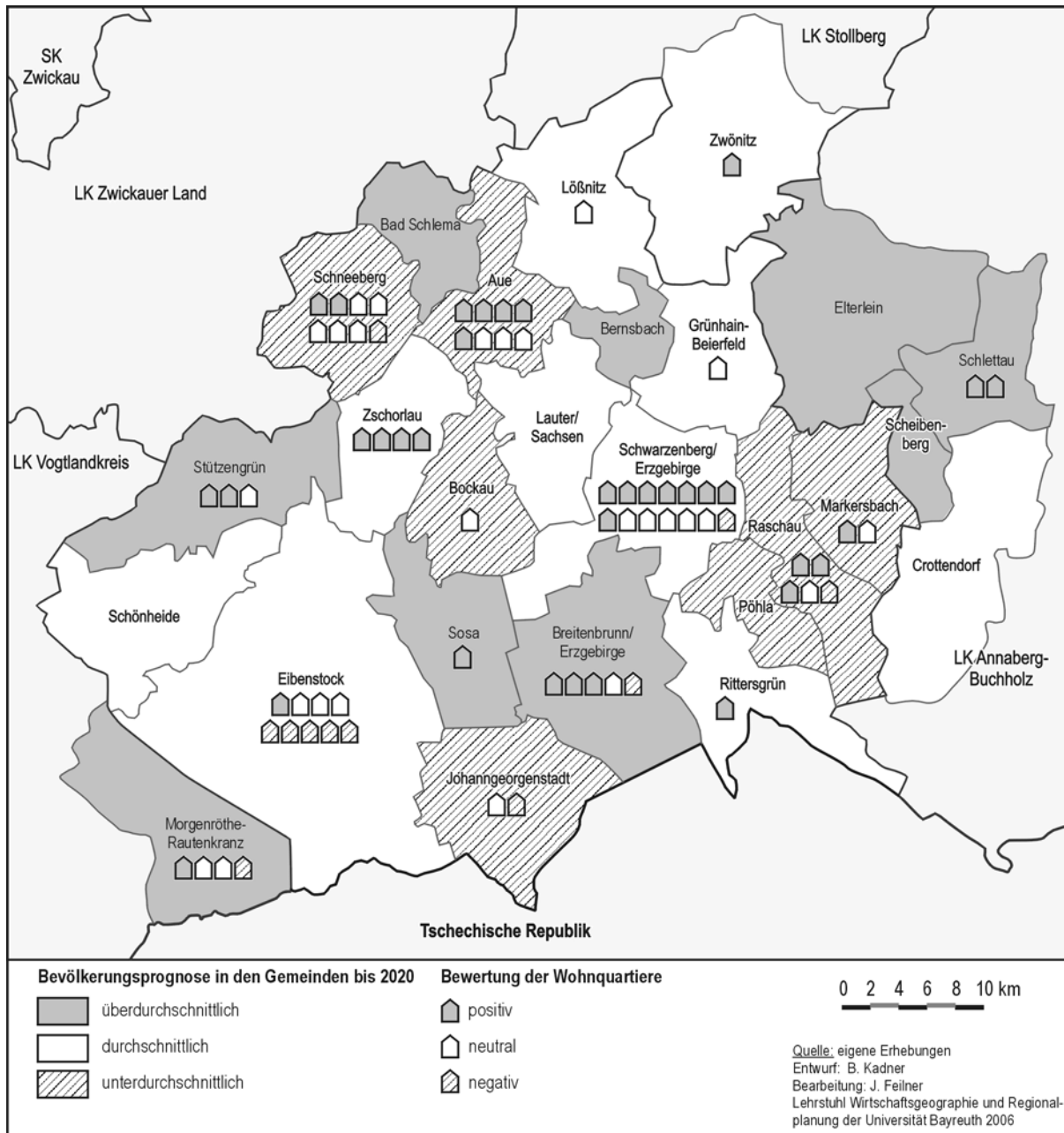
Tab. 8 Prognose der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsüberhanges in den Gemeinden des Westerzgebirges im Jahr 2020

Name	Bevölkerungsspanne 2020	Wohnungsnachfrage 2020	Wohnungsüberhang 2020/heute
Aue, Stadt	15.000 -16.000	9.800 – 10.460	550 bis 1.210
Bernsbach	3.150 - 3.450	1.750 - 1.920	290 bis 460
Bockau	2.000 - 2.300	870 - 1.000	300 bis 470
Breitenbrunn/Erzgeb.	3.150 - 3.450	1.670 - 1.830	600 bis 760
Crottendorf	3.900 - 4.200	2.100 - 2.270	20 bis 190
Eibenstock, Stadt	5.400 - 5.900	2.770 - 3.030	570 bis 830
Elterlein, Stadt	2.800 - 3.100	1.600 - 1.770	-150 bis 20
Grünhain-Beierfeld, Stadt	5.400 - 5.900	3.000 - 3.280	-40 bis 240
Johanngeorgenstadt, Stadt	4.300 - 4.800	2.450 - 2.740	1.220 bis 1.510
Lauter/Sa., Stadt	4.000 - 4.500	2.500 - 2.810	-190 bis 120
Lößnitz, Stadt	8.600 - 9.300	4.410 - 4.770	1.190 bis 1.550
Markersbach	1.550 - 1.650	700 - 750	160 bis 210
Morgenröthe-Rautenkranz	700 - 800	400 - 460	-12 bis 50
Pöhl	900 - 1.000	500 - 560	70 bis 130
Raschau	3.200 - 3.500	2.000 - 2.190	30 bis 220
Rittersgrün	1.550 - 1.650	880 - 940	20 bis 80
Scheibenberg, Stadt	2.000 - 2.300	1.110 - 1.280	-110 bis 60
Schlema	4.500 - 5.000	2.300 - 2.560	210 bis 470
Schlettau, Stadt	2.400 - 2.700	1.330 - 1.500	-160 bis 10
Schneeberg, Stadt	13.500 -14.500	7.150 - 7.680	1.120 bis 1.650
Schönheide	4.300 - 4.800	2.600 - 2.910	-100 bis 210
Schwarzenberg/Erzgeb., Stadt	15.500 -16.500	8.440 - 8.990	1.330 bis 1.880
Sosa	1.950 - 2.050	975 - 1.015	-40 bis 0
Stützengrün	3.250 - 3.550	1.625 - 1.775	0 bis 150
Zschorlau	4.700 - 5.200	2.350 - 2.600	80 bis 330
Zwönitz	9.700 -10.400	4.730 - 5.070	590 bis 930
Westerzgebirge insgesamt	129.050-140.450	70.980-77.030	6.700 bis 12.750

Quelle: eigene Berechnungen, Bayreuth 2005 nach Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaats Sachsen und eigener Erhebungen

Anmerkung: Bei den Städten Aue, Schneeberg und Schwarzenberg sowie der Gemeinde Breitenbrunn wurde die Bevölkerungsspanne nicht nur durch die prognostizierte durchschnittliche Haushaltsgröße, sondern zusätzlich durch einen Korrekturfaktor 1,02 dividiert, um die Bildung von Wohngemeinschaften (Hochschul- bzw. Berufsbildungsstandorte) zu berücksichtigen. Für das Westerzgebirge insgesamt – nicht für die einzelnen übrigen Gemeinden - wurde dieser Korrekturfaktor mit 1,01 angesetzt.

Abb. 5 Zusammenführung von Quartiersbewertung und Bevölkerungsvorausschätzung



Anhang 1: Punkteschlüssel für die Quartiersbewertung

Altersstruktur: Es waren die Anteile der unter 20, 20 bis 40, 40 bis 60 und über 60 Jährigen erhoben worden. Diese Daten sind zwar schwieriger zu handhaben als beispielsweise das Durchschnittsalter, vermitteln aber einen besseren Einblick in die Bewohnerstruktur. Es wurden die Anteile der unter 20 und der 20 bis 40-Jährigen durch das arithmetische Mittel der entsprechenden Anteile aller Quartiere dividiert, so dass hohe Anteile viele Punkte bringen. Dieser Wert wurde mit der Standardabweichung multipliziert, um eine größere Streuung der Punktwerte zu erhalten. Bei den 40 bis 60 und über 60 Jährigen wurde umgekehrt das arithmetische Mittel durch den Durchschnittswert dividiert, so dass hohe Anteile niedrige Punkte bringen, anschließend ebenfalls mit der Standardabweichung multipliziert. Schließlich wurden die Werte für die unter 20 Jährigen und für die über 60 Jährigen mit 1,5 multipliziert, um sie stärker zu gewichten. Die höchste Summe der Punkte für die vier Anteile (44,5 für Neidhardtsthal) wurde gleich 10 gesetzt und für die anderen Quartiere im Verhältnis umgesetzt.

Sozialstruktur: überdurchschnittlicher Anteil sozial Schwacher = 0 Punkte, durchschnittlicher Anteil = 5 Punkte, unterdurchschnittlicher Anteil = 10 Punkte.

Mieterwechsel: Nur in Ausnahmefällen liegen quantifizierte Angaben vor, meistens wurde eine Klasse angekreuzt. Für überdurchschnittlich häufige Mietwechsel gab es 0 Punkte, für unterdurchschnittlich häufige 10 Punkte, sonst 5 Punkte.

Image: positiv = 10 Punkte, neutral = 5 Punkte, negativ = 0 Punkte

Regionalplanerische Ausweisung: Um zu vermeiden, dass laut Punkteschema Versorgungszentren im ländlichen Raum vorrangig zurückgebaut werden müssten, was die Tragfähigkeit infrastruktureller Einrichtungen, von denen auch andere Orte im Umland abhängig sind, gefährden würde, scheint es erforderlich, über den Fragebogen hinausgehend die zentralörtliche Qualität des Standortes (gemäß aktueller Entwürfe zur Fortschreibung des LEP und der Regionalpläne) zu berücksichtigen. Daher wurden an Quartiere in Kernorten des Mittelzentralen Städteverbundes 10 Punkte, an Quartiere in Versorgungs- und Siedlungskernen innerhalb eines Grundzentrums oder grundzentralen Verbundes 6 Punkte und an sonstige Quartiere im Kernort eines Grundzentrums 3 Punkte verteilt.

Einbindung in Umgebung/ landschaftliche Attraktivität: Gutachterliche Einschätzung, bei der neben Eindrücken aus Befahrungen beispielsweise die Lage im Naturpark eine Rolle spielte. Hintergrund ist, dass Wohnstandortentscheidungen nicht rein rational getroffen werden, sondern weiche Standortfaktoren und der Wunsch nach dem Wohnen im Grünen eine nicht unerhebliche Rolle spielen.

Qualität der Bauausführung: hoch = 10 Punkte, mittel = 5 Punkte, schlecht = 0 Punkte

Verkehrsaufkommen/ Immissionsbelastung: hoch = 0 Punkte, mittel = 5 Punkte, niedrig = 10 Punkte

Wohnraumstruktur: Im Prinzip sollten hohe Anteile von Wohnungsgrößen, die im regionalen Mittel geringe Leerstände aufweisen, dies sind 1-Raum- und 4+-Raum-Wohnungen mehr Punkte bringen als hohe Anteile an 4-Raum-Wohnungen, welche überproportional leer stehen. Dies kann aber nicht unbegrenzt gelten, denn eine gesunde Mischung ist erforderlich. Es muss also eine optimale Verteilung geben. Diese ist leider nicht bekannt, daher wurde behelfsweise die mittlere Verteilung aller Quartiere (gewichtet nach der Anzahl der Wohnungen) als Optimum betrachtet. Je größer die Abweichungen von diesem "Optimum", desto

weniger Punkte wurden verteilt (Kleinste Quadrate-Methode, dann Unterteilung der Quadratsummen in Klassen).

Sanierungszustand: Die Anteile vollsanierter WE wurden mit 3 multipliziert, Anteile teilsanierter WE mit 1,5. Die Summe daraus wurde durch 300 (entspricht Maximum bei 100 % vollsanierten WE) dividiert und mit 10 multipliziert.

Fassadengestaltung: attraktiv = 10 Punkte, Standard = 5 Punkte, unattraktiv = 0 Punkte

Wohnungszuschnitt/ Grundriss: gut = 10 Punkte, mittel = 5 Punkte, schlecht = 0 Punkte

Balkon/Loggia/Terasse/Garten: Punktzahl = Prozentanteile dividiert durch 10 und gerundet

Blickbeziehungen: regional überdurchschnittlich = 10 Punkte, durchschnittlich = 5 Punkte, unterdurchschnittlich = 0 Punkte

Heizung/Installation: Punktzahl = Prozentanteile dividiert durch 10 und gerundet

Barrierefreiheit: Punktzahl = Prozentanteile, gedeckelt bei 10

Parkplätze: gut = 10 Punkte, mittel = 5 Punkte, schlecht = 0 Punkte

Infrastruktur Bildung: gut = 10 Punkte, mittel = 5 Punkte, schlecht = 0 Punkte

Infrastruktur Sozial: gut = 10 Punkte, mittel = 5 Punkte, schlecht = 0 Punkte

Entfernung Versorgungszentrum: Bis 250 m 10 Punkte, dann alle 500 m 1 Punkt Abzug bis zu 5 Punkten bei 2750 m, danach alle 1000 m 1 Punkt Abzug, d.h. 0 Punkte bei 6750 m oder mehr

Qualität Versorgungszentrum: hoch = 10 Punkte, mittel = 5 Punkte, niedrig = 0 Punkte

ÖPNV: häufig oder nicht nötig = 10 Punkte, mittel = 5 Punkte, selten = 0 Punkte

Straßendecken: neu/hochwertig = 10 Punkte, intakt = 5 Punkte, schadhaft = 0 Punkte

Grünflächen: gut = 10 Punkte, ausreichend = 5 Punkte, schlecht = 0 Punkte

Leerstand: Leerstandsdaten liegen teilweise nicht nach Wohnungsgrößen differenziert vor, daher wurde hier nur der Leerstand gesamt verwendet. Umsetzung: Das Verhältnis aus dem Leerstand im Quartier zum Leerstand im Mittel über alle erfassten WE (nicht über die Quartiere!) wurde mit 3 multipliziert, um die Streuung zu vergrößern, gerundet und vom Idealwert 10 abgezogen. Werte <0 (am Pulverturm, Wolfgangmaßen) wurden gleich 0 gesetzt.

Leerstand vermietbar: wie oben

Leerstandsverteilung: Wenn für Leerstand mindestens 9 Punkte, dann mindestens 10 Punkte für Leerstandsverteilung, weil entweder insgesamt geringer Leerstand konzentriert auftritt, was positiv wäre oder der Leerstand gleichmäßig gering ist. Bei 6 bis 8 Punkten für Leerstand wurden zu dieser Punktzahl 2 Punkte addiert, wenn der Leerstand konzentriert auftritt bzw. abgezogen, wenn er gleichmäßig auftritt. Bei hohem Leerstand, d.h. bis 5 Punkte bei Leerstand, wurden je nachdem, ob der Leerstand konzentriert auftritt, 3 Punkte addiert bzw. abgezogen. Begründung: Bei hohem Leerstand ist eine Konzentration für das Fortbestehen des Quartiers förderlich, weil betriebswirtschaftlich notwendiger Abriss erleichtert wird.

Wiedervermietbarkeit: Keine Punkte. Wurde letztlich doch nicht als Kriterium für Punktvergabe genutzt, da sie ebenso stark von der Wohnungsgröße wie vom Standort abhängt. Problematisch ist, dass sowohl bei Beständen mit vorwiegend Privateigentum als auch bei sehr

schwer vermietbaren Beständen keine Daten vorliegen, weil praktisch keine Mieterwechsel stattfinden.

laufender Rückbau und abgeschlossener Rückbau: Nach Rücksprache mit dem SMI wurde der Rückbau nicht berücksichtigt, nicht zuletzt weil schwierig zu entscheiden ist, ob erfolgter Rückbau ein Zeichen für fehlende oder für gewonnene Zukunftsfähigkeit darstellt.