

## 4.2 Wohnen

### Inhaltsverzeichnis

<b>4.2</b>	<b>Wohnen</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>2</b>
1.1	Wohnungsbestand / Wohnraumentwicklung	3
1.2	Größenstruktur und Wohnausstattung	5
1.3	Baualter und Bauzustand	6
1.4	Haushaltsstruktur	7
1.5	Eigentümerstruktur	9
1.6	Entwicklung der Wohnnebenkosten	9
1.7	Leerstand und Baulücken	11
1.8	Rückbaubedarf und Wohnungsteilmärkte	13
1.9	Stadtumbau und Nutzung der Flächenpotenziale für Neubau	16
1.10	Prognose und Fazit	20
<b>2</b>	<b>Konzeption</b>	<b>22</b>
2.1	Ziele und Maßnahmen im Bereich Wohnen	22
2.2	Schwerpunktthemen	24
2.3	Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte	24
<b>3</b>	<b>Anlagen</b>	<b>25</b>

# 1 Bestandsanalyse

Im Rahmen dieses Fachkonzeptes erfolgt die Betrachtung für den Bereich Wohnen. Das Fachkonzept ist eine Grundlage zur optimalen Entwicklung, der Förderung bzw. dem Erhalt von Wohnungen und Wohnraum in der Stadt Torgau. Aufgrund der demografischen Entwicklung sind aber auch Anpassungen des Bestandes bis hin zu Rückbaumaßnahmen Bestandteil des Konzeptes. Zusammengefasst soll also die Gewährleistung einer funktionierenden Wohnungswirtschaft und eines adäquaten Wohnraums für die Bevölkerung gesichert werden.

Die Stadt Torgau, insbesondere die historische Altstadt, wurde auf Grundlage der Grobanalyse (1990) und vorbereitenden Untersuchungen (1991) in die laufenden **Städtebauförderprogramme des Bundes und des Freistaates Sachsen Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme (SEP) und Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP)** aufgenommen.

- Erhaltungssatzung, SDP Fördergebiet „Historische Altstadt“; (1992)
- Sanierungssatzung mit Neuordnungskonzept, SEP Fördergebiet „Altstadt I“; (1992 mit Erweiterung 2004)
- Konzeptionelle Überarbeitung der Grundsatzziele im Sanierungs- und Erhaltungsgebiet (2000/2010 in Überarbeitung)

1994 erfolgte ein Abgrenzungsbeschluss des Gebietes „Torgau Nordwest“ zur Förderung von Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen. Die Aufnahme in das **StWENG** erfolgte 1995. Infolgedessen wurde dieser Stadtteil 2005 in das **Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“** aufgenommen.

- Entwicklungskonzept „Torgau Nord-West“ (2006)

Mit der Teilnahme am Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost (2002) erfolgte die Aufnahme in das **Programm „Stadtumbau Ost“ mit den Programmteilen Aufwertung und Rückbau**.

Daneben bestehen weitere für das Fachkonzept relevante und nachfolgend beispielhaft genannte **Fachplanungen** der Stadt Torgau.

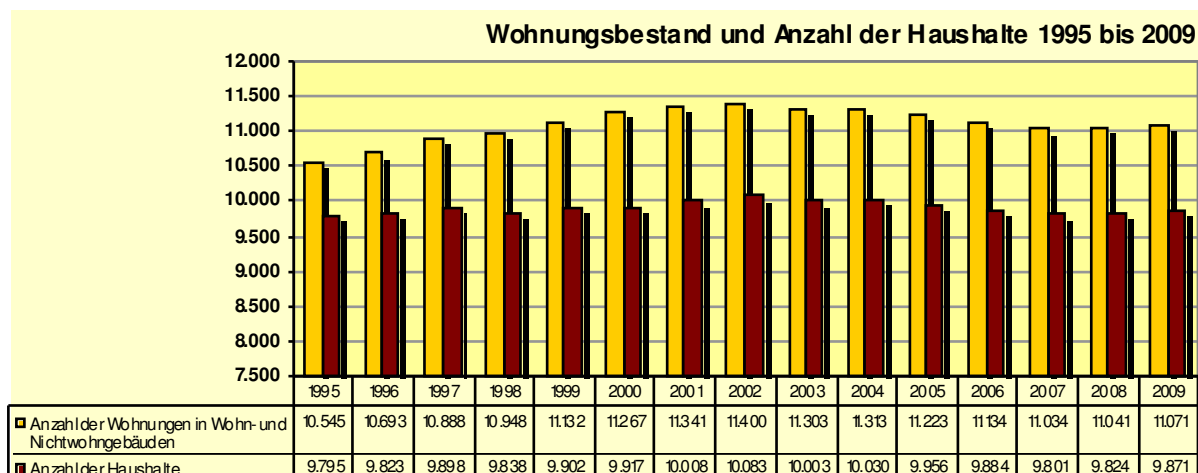
- Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Torgau - Dreiheide - Zinna (in Aufstellung), Landschaftsplan (Stand: 10/2005) sowie Bebauungspläne
- Örtliche Entwicklungskonzeptionen für alle ländlichen Ortsteile
- Integriertes Handlungskonzept (IHAK) EFRE (2002) sowie
- diverse Konzeptionen/Planungen zum Verkehr, zu Quartieren und zu Freiräumen als Grundlage für Maßnahmen innerhalb der Fördergebiete der Städtebauförderung

Maßgebliche Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung werden im Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege getroffen, fließen aber auch in dieses Fachkonzept ein.

## 1.1 Wohnungsbestand / Wohnraumentwicklung

Grundlage der Betrachtung bilden zum einen die Daten des Statistischen Landesamtes und zum anderen die Angaben (eigene Erhebung) der Stadtverwaltung. Zur Betrachtung des Wohnungsmarktes sind neben den demografisch bedingten Nachfragegrößen die quantitativen und qualitativen Angebote an Wohnraum sowie die Haushaltgrößen von Bedeutung. Da die letzte Gebäude- und Wohnraumzählung sachsenweit bereits 15 Jahre zurückliegt, können seitens des Statistischen Landesamtes keine genauen Angaben zum Wohnungsbestand und insbesondere zum Leerstand gemacht werden. Aufgrund der laufenden Fortschreibung weichen die statistischen zum Teil von den tatsächlichen Angaben ab. Durch die Stadt wurden 2000 und 2006 neuere Zahlen, insbesondere durch die Wohnungsunternehmen, zugrunde gelegt, um einigermaßen verlässliche Zahlen zu erhalten. Insofern sind insbesondere die Leerstandsangaben unter Vorbehalt zu benennen. Möglicherweise können im Rahmen des europaweiten Zensus 2011 neuere Daten auch kleinräumig für die Stadt zur Verfügung gestellt werden. Eine fortlaufende, flächendeckende Erfassung des Wohnungsbestands durch die Stadt ist ein nicht zu leistender Aufwand. Für die ländlichen Stadtgebiete im Bereich der bis vor kurzen eigenständigen Gemeinde Pflückuff liegt keine eigene Erfassung vor.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes hatte Torgau mit Pflückuff zum Datenstand 31.12.2009 einen Bestand von ca. 11.071 Wohnungen. Eine Übersicht zur gesamtstädtischen Wohnraumentwicklung stellt die **Tabelle 4.2.01.1** dar. Nach Angaben der Stadtverwaltung waren mit Stand Dezember 2009 19.887 Personen mit Hauptwohnsitz und zusätzlich 613 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet. Zum 01.10.2010 waren allein 643 Einwohner in der JVA (255) und in Senioren- und Altenpflegeheimen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Eine Aufschlüsselung nach Plangebieten findet sich im Kapitel Demografie (3.1).



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung und Darstellung; 2010

Der Rückgang des Wohnungsbestands ist seit 2002 vor allem mit Stadtumbaumaßnahmen (siehe Kapitel 1.10) zu begründen. Trotz der erfolgten Rückbauten ist auch in Torgau nach wie vor ein Bedarf an neuen Wohnungen und Wohnformen vorhanden. Die Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ist allerdings in den letzten Jahren stetig zurückgegangen. Der Mittelwert der letzten fünf Jahre lag dabei etwa nur bei der Hälfte des insgesamt betrachteten Zeitraums.

Aufgrund des weiteren Bevölkerungsrückgangs und der Zielsetzung der Umnutzung im Bestand wird der Neubau in den nächsten Jahren weiter auf niedrigem Niveau verbleiben.

Jahr	Baugenehmigungen			Baufertigstellung		
	neue Wohngebäude*	neue Wohnungen*	neue Nichtwohngebäude*	neue Wohngebäude*	neue Wohnungen*	neue Nichtwohngebäude*
2000	75	90	10	53	60	8
2001	58	82	14	51	55	12
2002	22	31	4	34	51	7
2003	19	21	13	22	29	10
2004	9	9	4	16	17	10
2005	17	21	6	12	13	4
2006	13	13	13	12	14	12
2007	11	14	9	13	13	4
2008	15	17	16	9	10	14
2009	12	15	7	16	17	6
<b>Summe</b>	251	313	96	238	279	87
<b>Mittelwert</b>	25,1	31,3	9,6	23,8	27,9	8,7
<b>Mittelwert 2005-2009</b>	13,6	16,0	10,2	12,4	13,4	8

\* einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung und Darstellung; 2010

Eine aktuelle Übersicht zur teilräumlichen Entwicklung liegt nicht vor, die Tabelle 4.2.01.2 kann daher nicht fortgeschrieben werden. Obwohl insbesondere bei der Haushaltsstruktur Differenzen möglich sind (siehe auch Kapitel 1.4 im Fachkonzept), werden die Leerstandsschwerpunkte sowie die Verteilung der Wohnungen im Stadtgebiet deutlich. Der größte Anteil der Wohnungen verteilt sich demnach auf die Plangebiete I bis III.

Tabelle 4.2.01.2

**Fachkonzept Wohnen**

Zusammenstellung zur Wohnraumentwicklung nach Teilgebieten - Bestandserfassung 31.12.2006

		Stadt	PG I	PG II	PG III	PG IV	PG V	PG VI	PG VII
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut	18.319	5.055	5.473	3.150	452	2.403	1.116	670
	Anteil Stadt in %		27,6%	29,9%	17,2%	2,5%	13,1%	6,1%	3,7%
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut	8.617	2.215	3.123	1.608	123	889	393	266
	Anteil Stadt in %		25,7%	36,2%	18,7%	1,4%	10,3%	4,6%	3,1%
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut	2,13	2,28	1,75	1,96	3,67	2,70	2,84	2,52
	Abweichung		0,16	-0,37	-0,17	1,55	0,58	0,71	0,39
<b>Gesamtzahl Wohnungen davon</b>	absolut in WE	9.798	2.700	3.228	2.038	148	949	429	306
	Anteil Stadt in %		27,6%	32,9%	20,8%	1,5%	9,7%	4,4%	3,1%
<b>Leerstehende Wohnungen,</b>	absolut in WE	1.181	485	105	430	25	60	36	40
	Anteil Stadt in %		41,1%	8,9%	36,4%	2,1%	5,1%	3,0%	3,4%
	Leerstandsquote in %		18,0%	3,3%	21,1%	16,9%	6,3%	8,4%	13,1%

Quelle: Stadtverwaltung Torgau, eigene Darstellung ohne Pflückuff; 2010

**Anlage**

- Tab. 4.2.01.1: Wohnraumentwicklung

## 1.2 Größenstruktur und Wohnausstattung

Jahr	Wohn- gebäude	Anzahl der Wohnungen (WE)*	Ver- änderung gegenüber Vorjahr **	WF in m <sup>2</sup>	Ver- änderung gegenüber Vorjahr **	EW	WF in m <sup>2</sup> je EW **	WF in m <sup>2</sup> je WE **
2000	3.204	11.267		751.067		21.978	34,2	66,7
2001	3.258	11.341	0,7%	759.071	1,1%	21.695	35,0	66,9
2002	3.293	11.400	0,5%	765.057	0,8%	21.586	35,4	67,1
2003	3.311	11.303	-0,9%	761.010	-0,5%	21.404	35,6	67,3
2004	3.325	11.313	0,1%	762.894	0,2%	21.340	35,7	67,4
2005	3.330	11.223	-0,8%	760.310	-0,3%	21.156	35,9	67,7
2006	3.333	11.134	-0,8%	756.036	-0,6%	20.796	36,4	67,9
2007	3.338	11.034	-0,9%	751.691	-0,6%	20.241	37,1	68,1
2008	3.346	11.041	0,1%	753.137	0,2%	20.015	37,6	68,2
2009	3.364	11.071	0,3%	756.119	0,4%	19.894	38,0	68,3

(WE = Wohnungen, WF = Wohnfläche, EW = Einwohner)

\* in Wohn- und Nichtwohngebäuden

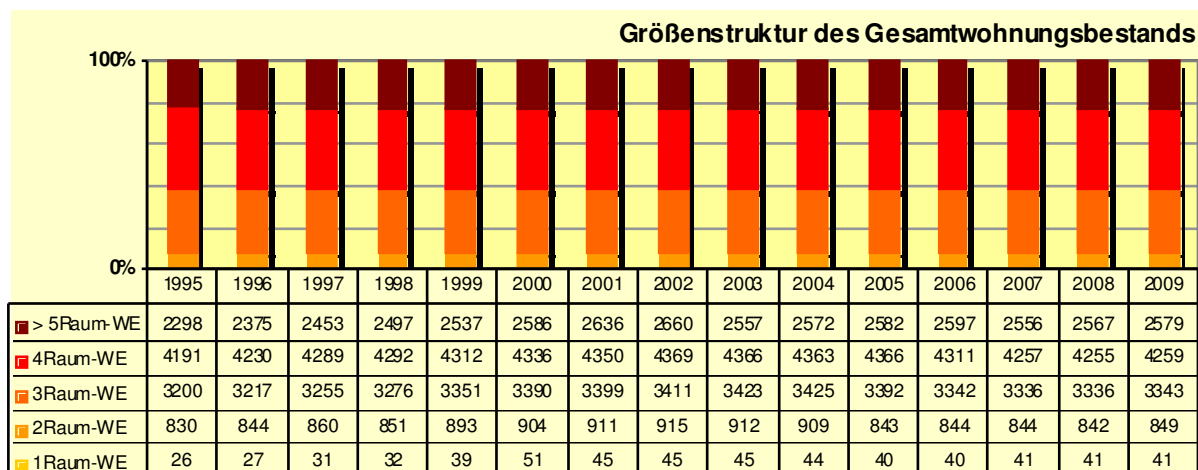
\*\* Eigene Berechnungen, Stand 2010

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Angabe für aktuelles Stadtgebiet; 2010

Durch die sachsenweit durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung vom 30.09.1995 (GWZ 09/95) und deren statistische Auswertung steht ein umfangreiches Datenmaterial zum Wohnungsbestand zur Verfügung. Dieses wurde jedoch in dem Umfang nicht mehr fortgeschrieben. Nach dem Zensus 2011 könnten ggf. wieder aktuellere Daten zur Verfügung stehen.

Die **durchschnittliche Wohnungsgröße** sowie die **Wohnfläche je Einwohner** ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Leerstand und Anzahl der Nebenwohner wurden dabei nicht berücksichtigt. Die Stadt Torgau verfügte zum 31.12.2009 über einen Wohnungsbestand von 11.071 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 68,3 m<sup>2</sup>. Der **Wohnflächenbestand** wurde insgesamt mit 756.119 m<sup>2</sup> registriert, d. h. jedem Einwohner stand statistisch eine Wohnfläche von 38,0 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Das entspricht einer Steigerung von über 10 % seit 2000. Dieser Wert ist allerdings mit Vorsicht zu bewerten, da hier auch die Wohnfläche der leeren Wohneinheiten einfließt. Real liegt der durchschnittlich genutzte Wohnraum deutlich niedriger.

Das Statistische Landesamt definiert Wohnräume als Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind und mindestens eine Wohnfläche von 6 m<sup>2</sup> aufweisen. Zu den Wohnräumen zählen danach sowohl Zimmer (z. B. Wohn- und Schlafräume) als auch Küchen (auch unter 6 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Flure, Badezimmer und Toiletten sowie Kleinwohnräume unter 6 m<sup>2</sup>. **Da Küchen im allgemeinen jedoch nicht als separate Räume ausgewiesen werden, entsprechen die 2RWE laut StaLa z. B. 1RWE nach üblicher Definition der Wohnungsunternehmen bzw. der Kommunen.** Danach handelt es sich heute bei 68,7 % der Wohnungen in Torgau um Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen (2RWE/3RWE). Der Anteil der 4RWE und der größeren WE beträgt etwa 23,2 %, wobei etwa 1/3 davon auf 5RWE und größere WE entfallen dürfte. Der Anteil kleiner 1RWE ist danach mit etwa 8,0 % sehr gering.



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung nach StaLa-Definition; 2010

Betrachtet man sich die Wohnungen der einzelnen Raumkategorien etwas detaillierter, lässt sich erkennen, dass bedingt durch den hohen Bestand an Wohnungen im Geschossbau in Fertigbauweise ein sehr hoher Anteil kleine Wohnungsgrößen aufweist. So lässt sich aus der GWZ 1995 ableiten, dass 40 % der 1RWE unter 30 m<sup>2</sup> haben. Bei den 2RWE liegen 75 % unter 50 m<sup>2</sup> und von den 3RWE haben 65 % weniger als 65 m<sup>2</sup>. Diese Größen entsprechen nicht mehr der heutigen Nachfrage in den einzelnen Raumkategorien. Von den 4RWE haben etwa 30 % weniger als 75 m<sup>2</sup>, ebenfalls 30 % sind größer als 120 m<sup>2</sup>. Die größeren Wohnungen liegen hauptsächlich im Altbaubestand der Innenstadt und sind saniert entsprechend mietpreisintensiv. Durch die Fertigbauweise in den Wohnquartieren sind die Grundrisse hier standardisiert, wenig ausdifferenziert und lassen sich auch kaum umbauen.

### 1.3 Baualter und Bauzustand

Die einzelnen Plangebiete von Torgau weisen in sich im Wesentlichen homogene Baualterstrukturen und damit auch ähnliche Bebauungsformen und Baukonstruktionen auf.

Wohnbausubstanz, die vor 1870 errichtet wurde, ist - von Splitterstandorten abgesehen - nur im PG I zu finden. Mit insgesamt ca. 10,0 % Anteil an der gesamten Wohnungssubstanz ist dieser Bestand im Vergleich zu anderen deutschen Städten bemerkenswert hoch. Im PG I befinden sich ca. 30 % der Wohnungen in Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen. Die Wohnbausubstanz der Gründerzeit (1871-1918) hat mit 14,0 % am gesamten Wohnungsbestand im intraregionalen Vergleich einen eher geringeren Anteil. Der Anteil der Wohnungen, die vor 1948 gebaut worden, liegt bei etwa 38 % (GWZ 1995). Torgaus Wohnbausubstanz unterscheidet sich somit vom sächsischen Durchschnitt und ist von hoher Denkmalswertigkeit.

In der Nachkriegszeit bis etwa 1979 sind vorwiegend im PG II ca. 2800 WE entstanden. Das entspricht einer Größenordnung von etwa 28,0 % des Bestandes. Der Leerstand ist in diesem Gebiet in-zwischen gering. Plattenbauwohnungen der 1980er Jahre sind dagegen in Torgau überdurchschnittlich hoch vertreten. Es ergibt sich eine Polarisierung zwischen überdurchschnittlichen Wohnungsbeständen der Vorgründerzeit und des jüngeren Plattenbaus. Neubau nach 1990 im Geschosswohnungsbau macht nur einen geringen Anteil aus. Der Großteil und leicht wachsende Anteil des Neubaus nach 1990 entfällt auf selbstgenutzte Wohneigentumsformen.

Es gibt bei allen Baualtersgruppen gewisse Standortkonzentrationen in bestimmten Plangebieten. Das erleichtert sowohl die analytischen Untersuchungen hinsichtlich städtebaulicher Schwerpunkte als auch die Ableitung von zu ergreifenden Maßnahmen, um den Missständen entgegenzuwirken.

Bauzustandsstufen	Schadensumfang	Beispiele
BZS 1 = sehr gut	0 bis 5 %	max. 1 Bauteil schadhaft
BZS 2 = gut	6 bis 25 %	2 – 3 Bauteile schadhaft
BZS 3a = mittel	26 bis 50 %	1 Bauteil stark beschädigt
BZS 3b = schlecht	51 bis 75 %	mind. 4 Bauteile stark beschädigt
BZS 4 = sehr schlecht	76 bis 100 %	Ruine, abbruchreif

Zuordnung von Schadensumfängen zu Bauzustandsstufen

Quelle: Erhebung Stadtverwaltung Torgau

Im Rahmen der Wohngebäudeerfassung 2006 erfolgte eine örtliche, nach Bauteilen detaillierte Erfassung des Bauzustandes der Wohngebäude für die gesamte Stadt, aufwandsbedingt außer für die Ortsteile und das PG V (hauptsächlich Einfamilien – und Doppelhäuser). Auf der Grundlage der Schadensumfänge einzelner Bauteile wurde eine Bauzustandsstufe für das gesamte Gebäude ermittelt. Im Ergebnis dieser Erfassung stellt sich der Bauzustand wie folgt dar: 83 % der WE befinden sich in Gebäuden mit gutem bis sehr gutem Bauzustand (Bauzustandsstufe 1 und 2). Etwa 500 WE befinden sich in Gebäuden, die in einem sehr schlechten Zustand sind, wobei sich wiederum rund die Hälfte dieser Gebäude im Altstadtkern befindet. In den großen Wohngebieten Torgau Nordwest und Eilenburger Straße (PG III und II) sind die Wohngebäude in großer Mehrheit saniert sowie ein Großteil des Wohnumfeldes aufgewertet.

#### 1.4 Haushaltsstruktur

Im Landkreis hat sich der Haushaltsfaktor nach Angaben des StaLa seit 1995 um mehr als 14 % minimiert (1995 Einwohner je Haushalt 2,37 - 2008 Einwohner je Haushalt 2,03). In städtischen Gebieten ist die Haushaltsgröße aufgrund des höheren Single-Haushalts-Anteils in der Regel noch kleiner.

Jahr	Bev. in HH (in 1 000)	Anzahl der HH (in 1 000)	EW je HH	Jahr	Bev. in HH (in 1 000)	Anzahl der HH (in 1 000)	EW je HH
1995	231,2	97,7	2,37	2002	229,4	107,0	2,14
1995 = 100	100	100	100		99,2	109,5	90,6
1996	235,9	99,6	2,37	2003	225,1	105,6	2,13
	102,0	101,9	100,1		97,4	108,1	90,1
1997	235,5	100,9	2,33	2004	226,1	106,9	2,11
	101,9	103,3	98,7		97,8	109,5	89,4
1998	230,4	100,0	2,30	2005	222,1	105,5	2,10
	99,7	102,4	97,4		96,1	108,0	89,0
1999	229,4	100,8	2,28	2006	218,9	105,9	2,07
	99,2	103,1	96,2		94,7	108,4	87,4
2000	230,7	102,1	2,26	2007	216,2	103,4	2,09
	99,8	104,6	95,5		93,5	105,8	88,4
2001	229,6	103,6	2,22	2008	212,7	105,0	2,03
	99,3	106,0	93,7		92,0	107,5	85,6

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Angaben für den Landkreis Nordsachsen; 2010

Die Datenlage des Statistischen Landesamtes erlaubt keine genauen Rückschlüsse auf die Haushaltsgrößen in Torgau. Durch die Stadt Torgau wurden mit **Stand Februar 2002** eigene Daten auf Grundlage der Haushaltsangaben nach Abfallgebührenordnung des Landkreises erfasst, die Rückschlüsse auf die Haushaltsstruktur zulassen. Allerdings ist hier als problematisch einzuschätzen, dass sowohl volljährige Kinder oder mit in der Wohnung lebende Senioren als eigenständiger Haushalt gerechnet wurden, wie auch unverheiratete Paare als zwei einzelne Haushalte aufgeführt werden. Gleiches gilt für Wohngemeinschaften, die mit zwei oder mehr Personen sich eine Wohnung teilen. Aktuelle Daten liegen nicht vor, so dass auf eine PG-bezogene Darstellung verzichtet wird.

Wichtig bei der Erfassung der Haushalte sind aus wohnungswirtschaftlicher Sicht auch Angaben zu Nebenwohnsitzen. Die Betrachtung der Nebenwohnungen in der Haushaltsanalyse ist unerlässlich, da diese sich wohnungsmarktrelevant auswirken können. Ferner sind für die Haushaltsbetrachtungen diejenigen Personen gesondert zu behandeln, die in Heimen, Anstalten etc. leben, da diese nicht wohnungsmarktrelevant sind. Dieser Anteil ist mit 643 Personen (01.10.2010) in Torgau als vergleichsweise hoch einzuschätzen, bedingt u. a. durch die hohe Zahl an Hauptwohnsitzen in der JVA (255). Als gängige Definition von Haushalten, auch zur Präzisierung der zukünftigen Entwicklung, muss aber gelten, dass es sich um Personengemeinschaften handelt, die zusammenwohnen und eine gemeinsame Hauswirtschaft führen.

Im Vergleich der Landkreis-Angaben zu den **Daten zur städtischen Entwicklung** (Anzahl der Wohnungen, Bevölkerungsentwicklung, geschätzter Leerstand) zeigen sich sehr ähnliche Tendenzen. Die Verkleinerung der Haushaltsgrößen, vor allem durch Auszug von Kindern und den höheren Wanderungsbewegungen seit 1990, hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich fortgesetzt. Für die Stadt Torgau wird in Anbetracht der bereits erreichten niedrigen durchschnittlichen Haushaltsgröße die Annahme getroffen, dass sich dort die Haushaltsgröße nur noch in verhältnismäßig geringem Maße abmindert, vor allem durch eine Verschiebung der Größenstruktur der Haushalte.

Wie in **Tabelle 4.2.01.1** ersichtlich, sank die **durchschnittliche Haushaltsgröße** (nicht haushaltsrelevante Einwohner in Heimen oder JVA werden hier nicht berücksichtigt) unter Berücksichtigung des Leerstands von 2,26 Personen pro Haushalt (PHH) im Jahr 1995 auf **1,97 im Jahr 2008**. Die tatsächliche Haushaltsgröße ist geringfügig höher, wenn die Nebenwohner (siehe Kap. 3 Demografie) berücksichtigt werden. Für die weiteren Berechnungen wird der haushaltsrelevante Wert aus Tabelle 4.2.01.1 als Basis zugrundegelegt. Der durchschnittliche Rückgang lag bei 0,02 PHH pro Jahr, war jedoch Schwankungen unterlegen. Aufgrund der o. g. Annahme wird der durchschnittliche Rückgang für die Prognose bis 2015 auf 0,01 und danach auf 0,005 pro Jahr festgelegt.

**Bis 2025** wird sich danach die Haushaltsgröße in Torgau von 1,97 PHH (2008) auf dann 1,85 PHH vermindern. Es wird mit einer Stabilisierung der Singlehaushalte gerechnet. In Anbetracht des Torgauer Wohnungsüberhangs wird sich die Verkleinerung der Haushalte insofern positiv auswirken, in dem die angenommen gleiche Anzahl der Bevölkerung mehr Wohnungen nachfragt und somit zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes beiträgt. Vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungszahlen wird zumindest das Ausmaß des Wohnungsüberhangs reduziert.



## 1.5 Eigentümerstruktur

Mit einem Bestand von 2.818 WE verfügt die Torgauer Wohnstätten GmbH (TWG) über ein Viertel des Torgauer Wohnungsmarktes. Die Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) verfügt über einen Bestand von 1.826 WE, etwa 16 % des Gesamtbestands in Torgau. Damit sind über 40 % aller Wohnungen in der Stadt im Besitz der zwei großen Wohnungsunternehmen. Die Schwerpunkte liegen dabei in den PG II und III. In den weiteren PG sind die Unternehmen zwar ebenfalls vertreten, die Anzahl der Wohnungen ist dort aber weit geringer. Vor allem in der Altstadt, aber auch im durch Einfamilienhäuser geprägten PG V sowie im ländlichen Bereich, ist der Anteil privater Einzeleigentümer sehr hoch.

### Anlage

- *Tab. 4.2.02: Wohnungsbestand Eigentümer*

## 1.6 Entwicklung der Wohnnebenkosten

Für die größten Wohnungsunternehmen in der Stadt Torgau - die Torgauer Wohnstätten GmbH sowie die Wohnungsbaugenossenschaft - liegen Angaben zur Entwicklung der Wohnnebenkosten entsprechend der Übersicht in Tabelle 4.2.04 vor. Danach sind die Betriebskosten allein seit 2000 um etwa ein Drittel gestiegen.

### Anlage

- *Tab. 4.2.04: Entwicklung der Wohnnebenkosten*

Wie auf der folgenden Seite dargestellt, sind die Wohnungsnebenkosten als auch die Kosten der Haushaltsenergie seit 1995 zum Teil stark gestiegen. Die für den Freistaat zur Verfügung stehenden Angaben geben auch den Trend in der Stadt Torgau wieder.

	Wohnungs- neben- kosten	Davon						
		Wasser	Abwasser	Müllabfuhr	Grund- steuer	Straßen- reinigung	Schorn- stein- feger- gebühr	Sonstige Neben- kosten
Wägungs- anteil in ‰	33,04	11,09	9,35	6,84	2,15	0,95	2,35	0,31
D 1995	73,6	76,7	75,0	66,5	91,5	79,9	74,7	85,8
D 1996	77,3	84,4	75,6	66,0	94,1	83,0	77,4	87,5
D 1997	86,0	92,7	88,1	74,3	95,0	97,8	81,0	90,8
D 1998	89,7	96,5	93,4	77,5	96,0	98,6	84,8	92,5
D 1999	90,1	98,2	91,6	76,3	96,0	98,8	88,8	92,9
D 2000	94,3	101,0	94,3	85,3	98,1	90,7	91,6	94,1
D 2001	96,5	101,0	94,1	93,8	99,2	94,4	93,2	95,2
D 2002	97,4	100,1	97,3	93,8	99,3	93,7	96,5	97,6
D 2003	99,0	100,1	97,5	100,5	95,0	94,7	99,4	98,6
D 2004	99,9	100,4	99,4	100,5	97,8	95,9	100,0	99,6
D 2005	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
D 2006	101,3	99,7	102,0	102,5	100,5	103,2	103,5	101,6
D 2007	102,1	99,8	101,2	103,3	101,2	129,6	103,5	100,8
D 2008	107,0	99,9	102,2	109,0	100,9	130,9	150,5	101,0
D 2009	108,1	100,5	103,6	109,8	100,4	130,9	154,8	104,4

Wohnungsnebenkosten (Basis 2005 = 100)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2010

	Haushaltsenergie	Darunter				
		Strom	Gas	Heizöl	Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme	Steinkohle, Koks und Braunkohle
Wägungs- anteil in ‰	59,82	24,61	12,85	9,21	12,36	0,41
1995	64,3	69,4	59,5	40,4	67,9	78,5
D 1996	66,4	74,1	60,1	47,6	66,2	83,4
D 1997	68,6	75,0	64,6	49,5	68,5	83,1
D 1998	67,4	75,5	62,4	40,9	67,7	83,0
D 1999	69,3	80,9	62,5	48,8	65,4	86,2
D 2000	75,8	77,1	74,8	75,0	72,9	86,7
D 2001	83,2	82,4	89,8	70,8	85,8	89,3
D 2002	82,2	84,8	85,5	64,5	85,8	92,4
D 2003	85,5	89,6	90,6	67,5	85,7	92,5
D 2004	89,0	93,4	91,2	75,5	87,9	95,7
D 2005	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
D 2006	110,5	103,8	118,7	111,8	115,2	104,0
D 2007	116,8	116,1	119,8	111,5	119,0	110,7
D 2008	127,8	119,7	129,2	146,6	128,6	111,3
D 2009	124,9	128,2	126,2	102,2	133,5	112,1

Haushaltsenergie (Basis 2005 = 100)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; 2010

## 1.7 Leerstand und Baulücken

Es wird im Folgenden der Zusammenhang zwischen Leerstand, Baualter, Ausstattungsgrad und Bebauungsstruktur in der Stadt Torgau dargestellt.

Im Jahr 1990 standen für 22.740 Einwohner 9.580 Wohnungen (altes Stadtgebiet ohne Pflückuff) zur Verfügung, das ist eine WE pro 2,37 Einwohner. Die Nachfrage nach geeigneten Wohnungen, insbesondere nach Wohneigentum, war größer als das nutzbare Angebot. **1995 hatte Torgau eine Leerstandsquote von 7,2 %** (683 WE in reinen Wohngebäuden), zumeist im Mehrfamilienhausbestand. Damit lag Torgau unter der sachsenweiten Leerstandsquote von damals 8,6 % und dem damaligen Leerstand in Groß- und Mittelstädten mit 11,2 %.

Der Wohnungsleerstand der gesamten Stadt Torgau betrug **im Jahr 2000 bereits etwa 13,0 %**, lag damit aber weiterhin unter den durchschnittlichen Leerstandsquoten der meisten Groß- und Mittelstädte (zwischen 15 und 25 %).

Im Jahr **2006** wurden aktuelle Leerstandsangaben durch die beiden großen Wohnungseigentümer Torgaus (siehe Tabelle 4.2.02, Stand 2006) geliefert. Die Leerstandsschwerpunkte lagen dabei im Plangebiet III. Innerhalb des Stadtgebietes gab es örtlich Unterschiede. Zum Zeitpunkt der Erhebung 2006 bewegte sich der Wohnungsleerstand in den einzelnen Plangebieten **zwischen 3,3 % (PG II) und 21,1 % (PG III)**. Auch der Altstadtbereich galt nach wie vor als Leerstandsschwerpunkt. Betrachtet man die Leerstandsentwicklung in den einzelnen Plangebieten, so kristallisiert sich heraus, dass einige Stadtbereiche eine besondere Leerstandsdynamik aufweisen. So ist der Leerstandsanteil im Plangebiet III innerhalb der kurzen Zeit um ein Mehrfaches angestiegen, während sich das Plangebiet VI durch die erfolgten Abrisse stabilisieren konnte. Das Plangebiet II war das stabilste Gebiet, die Wohnungsbaugenossenschaft Torgau hatte hier sogar überhaupt keine Leerstände zu verzeichnen.

Bei der Untersuchung der Abhängigkeit des Wohnungsleerstandes von der Anzahl der Wohnungen im Gebäude bzw. von der Bebauungsstruktur zeigte sich, dass in dem Plangebiet mit dem höchsten Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern (PG V: mehr als 80 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern) der Wohnungsleerstand mit am geringsten ist. Hier findet sich auch der höchste Anteil an selbst genutztem Wohneigentum (mehr als 2/3). In der gesamten Stadt befinden sich über 80 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mehr als 90 % des Wohnungsleerstandes betrifft Mehrfamilienhäuser. In Verbindung mit der Analyse des Leerstandes in den Städtebaufördergebieten der Altstadt ist erwähnenswert, dass der verzeichnete Leerstand von sanierten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu finden ist, sich also im Mietwohnungsbau befindet. Über Städtebaumittel sanierte Ein- und Zweifamilienhäuser stehen nicht leer. Sie sind Privateigentum und werden größtenteils selbst genutzt.

Im Zusammenhang mit dem **INSEK 2010** wurde der **Leerstand im PG III** neu erfasst. Da der Großteil der Objekte im Eigentum der TWG bzw. der WBG ist, konnten die Daten mit relativ geringem Aufwand aktualisiert werden. Die Erfassung im sonstigen Stadtgebiet war durch die zumeist kleinteilige Eigentümerstruktur kurzfristig nicht umsetzbar. Positiv ist, dass der Leerstand im PG III auf 9,6 % (164 WE) gesenkt werden konnte. Dies ist allerdings fast ausschließlich auf Rückbaumaßnahmen zurückzuführen. Der absolute Leerstand im Gebiet ist im gleichen Zeitraum eher gestiegen, da trotz Rückbau von über 300 WE nur etwa 260 WE weniger leer stehen. Der weiterhin hohe Leerstand in der Stadt Torgau ist auf die rückläufige Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen, die nicht nur im industriellen Geschosswohnungsbau, sondern auch im Altbau und im ländlichen Bereich Leerstand hinterlässt.

Durch **Rückbau** konnte vor allem in den Plangebieten II und III der Leerstand in den letzten Jahren entscheidend reduziert werden. In den kommenden Jahren kann aber insbesondere im PG II die hohe Altersstruktur wieder für eine Verschärfung des Leerstands sorgen. Aktuellere, verlässliche Zahlen liegen von den großen Wohnungsunternehmen vor. Deren Bestände sind aufgrund der Schwerpunkte in den Plangebieten II und III (Baujahresklassen 1949-1990) allerdings nicht ganz repräsentativ. Der Leerstand hat sich dort bis 2010 auf weniger als 4 % reduziert. Der Bestand ist inzwischen nahezu zu 100 % saniert. Nicht nachgefragt werden große Wohnungen (Überangebot an 3RWE) oder auch Wohnungen ohne Balkon. Dies hängt nicht unwesentlich mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zusammen. So ist insbesondere im Gebiet Eilenburger Straße eine starke Überalterung wahrzunehmen. Gleichzeitig sind in der Gesamtstadt mehr als 1/3 aller Neuvermietungen der großen Wohnungsunternehmen Mieter mit Hartz IV. Aufgrund des demografischen Wandels und der sozialen Rahmenbedingungen werden zunehmend auch wieder ausreichend bemessene 1RWE bzw. kleine 2RWE nachgefragt.

**Im Fokus zukünftiger Betrachtungen** dürften aufgrund der Leerstandssituation und der Wohnungsangebote insbesondere die PG I, III und IV liegen. Die übrigen Plangebiete weisen durch die erfolgten Stadtumbaumaßnahmen mittlerweile eine stabile Leerstandssituation auf. Im PG II, bezüglich des Wohnungsüberhangs ein relativ stabiles Gebiet, konzentriert sich der Leerstand auf wenige unsanierte Wohngebäude. Das Verhältnis von Leerstand und Sanierungsgrad lässt sich nicht für alle Plangebiete gleich beantworten. Tendenziell steigt aber der Vermietungsgrad mit dem Sanierungsstand überall.

Insgesamt lässt sich zur Entwicklung des Wohnungsbestandes folgende Schlussfolgerung ziehen: Die Wohnungsbautätigkeit konzentrierte sich in der Stadt Torgau nach 1990, auch während der Zeit der Hochkonjunktur der Steuerabschreibungsmodelle (etwa bis 1998), bezogen auf den Mehrfamilienhausbau eindeutig auf den Wohnungsbestand (Sanierung). Daraus resultieren im Vergleich zu anderen ostdeutschen Städten nur geringfügige Zuwächse in den Wohnungsbestandszahlen von Torgau. Diesem Sachverhalt ist es zu verdanken, dass in Torgau in geringerem Maße als in anderen ostdeutschen Städten am Wohnungsmarkt vorbei gebaut wurde. Aus der Sicht der städtebaulichen Entwicklung entsprach die Konzentration im Wohnungsbau auf die Errichtung von Einfamilienhäusern und die Sanierung des Wohnungsbestandes damit weitgehend den objektiv begründeten Reproduktionserfordernissen der Stadt Torgau.

## 1.8 Rückbaubedarf und Wohnungsteilmärkte

Zu unterscheiden ist in der Bedarfsprognostizierung zwischen quantitativem und qualitativem Wohnungsbedarf. Aus den bisherigen Erläuterungen zur demografischen Entwicklung, Wohnungsbeständen und Leerständen sowie den Haushaltsstrukturen lässt sich die These aufstellen, dass rein quantitativ kein neuer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum entstehen wird. In Anlehnung an die erstellten Bevölkerungsprognosen und den damit verbundenen Entwicklungsspielräumen muss auch die Wohnungsbedarfsprognose in einem Korridor erstellt werden, der beide Entwicklungsoptionen berücksichtigt.

Der Rückbaubedarf wurde auf Basis der aktuellen statistischen Daten für die Gesamtstadt mit Pflückuff neu, entsprechend der Vorgabe der Arbeitshilfe zur Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte, berechnet. Die zwei Varianten werden dabei in den Tabellen 4.2.03 entsprechend der zwei vorliegenden, auf die Gesamtstadt angepassten Bevölkerungsprognosen dargestellt. Folgende Annahmen liegen zugrunde:

- Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt (Torgau + Pflückuff), Basis StaLa, Prognose entsprechend vorliegender PG-Prognose von 2008 angepasst auf das Stadtgebiet (haushaltsrelevante Einwohner)
- StaLa-Angaben für die Anzahl der Wohnungen
- Leerstandsangaben entsprechend der vorliegenden Erfassung 1995/2000/2006 mit Ergänzungen entsprechend Tabelle 4.2.01.1
- HH-Größe nimmt tendenziell geringfügiger ab (bis 2015 0,01 PHH, dann 0,005 PHH jährlich), Basis entsprechend Tabelle 4.2.01.1
- Fluktuationsrate von 3 %
- Neubau von ca. 10 WE pro Jahr
- Rückbau / Wohnungsabgang durch Umnutzung von ca. 5 WE pro Jahr ohne steuernde Wirkung (Abriss im Privatbereich ohne Fördermittel)
- Zielleerstandsquote beträgt 10 %

Nicht berücksichtigt werden die tendenziell zu erwartende Wohnflächenerhöhung je Einwohner sowie die Nebenwohner, deren Einfluss sich durch die demografische Entwicklung leicht abschwächt. Aufgrund der Fluktuationsrate von 3 % sowie der realistisch erreichbaren Zielleerstandsquote von 10 % insgesamt wird genügend Spielraum für einen höheren Wohnungsbedarf gelassen.

Der Leerstand würde 2025 damit zwischen rund 14 % (rund 1.550 WE) und rund 17 % (1.900 WE) des Gesamtwohnungsbestands betragen, wenn keine weiteren Stadtumbaumaßnahmen stattfinden. In jedem Fall ist daher eine eingreifende Regulierung auf dem Wohnungsmarkt nötig, um die Bestände quantitativ und qualitativ dem Bedarf anzupassen. Der Leerstand dürfte in dieser Größenordnung wirtschaftlich sowohl für die großen Eigentümer als auch für viele kleinere Inhaber nicht verkraftbar sein, zumal einige Stadtbereiche bedeutend stärker betroffen sein werden.

Der Grenzwert für einen tragfähigen Wohnungsmarkt liegt in etwa bei 10 % Leerstand. Dieser Wert wird daher zugrunde gelegt, um den jährlichen Rückbaubedarf in etwa zu ermitteln.

In der **positiveren Variante** steigt der Leerstand bis 2025 entsprechend **Tabelle 4.2.03a** auf 1.551 WE oder 13,94 %. Das Wohnungsüberangebot beträgt etwa 1.264 WE. Um das Wohnungsüberangebot komplett abzubauen, wäre ein Rückbau von rund 60 WE pro Jahr notwendig. Um einen Leerstand von 10 % zu erreichen müssten jährlich bis 2025 etwa 20 bis 30 WE zurückgebaut werden.

In der **zweiten Variante** steigt der Leerstand bis 2025 entsprechend **Tabelle 4.2.03b** auf 1.881 WE oder 16,90 %. Das Wohnungsüberangebot beträgt etwa 1.603 WE. Um das Wohnungsüberangebot komplett abzubauen, wäre ein Rückbau von rund 75 WE pro Jahr notwendig. Um einen Leerstand von 10 % zu erreichen müssten jährlich bis 2025 etwa 45 bis 55 WE zurückgebaut werden.

Die Ausführungen zur derzeitigen Wohnungssituation und der voraussichtlichen Entwicklung haben gezeigt, dass rein quantitativ in den nächsten Jahren keine zusätzlichen Bedarfe entstehen. Vielmehr muss der Wohnungsmarkt auch weiterhin durch gezielten und gesteuerten Rückbau stabilisiert werden. Auf der anderen Seite entspricht der Torgauer Wohnungsmarkt strukturell nicht in allen Belangen den derzeitigen und zukünftigen Anforderungen.

Zur **Einschätzung der Versorgungssituation** wurde lange Zeit von einem Wohnraum je Haushaltsmitglied ausgegangen, d. h.: 1RWE für 1PHH (Wohnschlafraum), 2RWE für 2PHH (Wohnraum und gemeinsamer Schlafraum), 3RWE für 3PHH (Wohnraum, Elternschlafraum, Kinderraum) und für Haushalte mit mehr Personen von jeweils einem zusätzlichen Raum je zusätzliches Haushaltsmitglied. Diese Ausrichtung entspricht nicht mehr der aktuellen Wohnungsnachfrage. Nach Angaben der Wohnungsunternehmen haben auch die Regelungen zum ALG II nicht zu einer veränderten Nachfrage auf niedrigerem Niveau geführt.

In Anbetracht der heutigen Anforderungen an den Wohnungsmarkt müssen die Wohnungen, die lediglich aus einem Wohnraum mit Kochgelegenheit bestehen, als nicht mehr marktgerecht und damit weitgehend als unvermietbar betrachtet werden. Auch die Einraumwohnungen (zzgl. Küche) werden weniger am Markt nachgefragt werden, da bei der Angebotslage und gestiegenen Wohnbedürfnissen auch Singlehaushalte getrennte Schlaf- und Wohnräume bevorzugen werden. Perspektivisch werden diese nur noch in kleiner Anzahl als Altenwohnungen oder als Erstwohnung für junge Leute vermietbar sein. Für die Nachfrager im Seniorenalter gilt dieses aber nur, falls die Voraussetzung für einen Umbau zur altengerechten Wohnung (Aufzug und Flächengröße) gegeben sind. **Es wird davon ausgegangen, dass in Hinblick auf die zukünftige Entwicklung tendenziell je Wohnung ein Wohnraum und pro Haushaltsmitglied ein weiterer Raum beansprucht wird.**

Zukünftig ist bei der angenommenen Haushaltsentwicklung also davon auszugehen, dass vorrangig die **Nachfrage nach modernen Standards entsprechenden ausgestatteten 2- und 3-Raumwohnungen** bestehen wird. Hier zeigt sich in Torgau mit derzeit etwa 70 % des Bestandes ein ausreichendes Angebot. Vermarktungsprobleme dürften neben den angeführten Kleinst- und Einraumwohnungen auch die sehr kleinen Zweiraumwohnungen haben, die ausschließlich von Singlehaushalten nachgefragt werden. Insgesamt ist zu verzeichnen, dass durch den hohen Anteil an Wohnungen in Fertigbauweise außerhalb der Altstadt ein wenig ausdifferenziertes Angebot besteht.

Die detaillierte Betrachtung der einzelnen Wohnungsgrößen hinsichtlich Ihrer Flächenausstattung (Erfassung 2006) zeigte, dass der quantitativ ausreichende Bestand **strukturelle Defizite** hat. Durch den hohen Bestand an Wohnungen in Gebäuden aus Fertigbauweise, sind **Defizite in der Flächenausstattung und in der Vielfältigkeit der Grundrisse** abzulesen. Damit wird der quantitative Bedarf zwar gedeckt, die tatsächlichen Wohnbedürfnisse hinsichtlich Fläche und Zuschnitt werden nicht befriedigt. Ein wesentlicher Unsicherheitsfaktor in der Prognostizierung der zukünftigen Nachfrage ist das **künftige Haushaltsbildungsverhalten** der Altersgruppe 18 bis 25. Trotz moderater Mietzinsentwicklung wird die zahlungsfähige Nachfrage nach einer eigenen Wohnung nicht bei allen künftig in das Haushaltsbildungsalter (18 bis 25 Jahre) tretenden Jugendlichen in Torgau gegeben sein. Die Situation auf dem Ausbildungs- und Arbeitsmarkt kann dabei stark begrenzend wirken. Diese künftigen Wohnungssuchenden sind hinsichtlich ihrer Wohnungswünsche und Mietbelastbarkeit unterschiedlich zu bewerten. Nach bisherigen Erfahrungen und den Aussagen zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Kaufkraftentwicklung treten auf dem Torgauer Wohnungsmarkt auf:

- (1) **Jugendliche**, die sich aus dem elterlichen Haushalt lösen wollen. Sie suchen entweder als Single eine preiswerte Kleinwohnung (1RWE/2RWE) in Wohnstandorten, die über eine gute Infrastrukturausstattung verfügen (Handel, Gastronomie, Freizeit, Sport und ÖPNV-Anbindung) oder über eine WG eine durchschnittlich ausgestattete Mehrraumwohnung mit ähnlicher Lagegunst.
- (2) **Junge Ehepaare und Familien**, die noch ihre Vorstellungen in der Familienplanung realisieren wollen. Hier geht es vor allem um größere, gut ausgestattete Wohnungen in ruhigen Wohnlagen mit viel Grün und PKW-Stellplätzen. Das ist oft nur über Wohneigentum zu realisieren.
- (3) **Ehepaare, Lebensgemeinschaften oder Alleinerziehende**, deren Kinder die elterliche Wohnung verlassen wollen bzw. verlassen haben. Ihre Blicke richten sich vorrangig auf kleinere komfortable Wohnungen in guten altstädtischen Wohnlagen.
- (4) **Ehepaare, Lebensgemeinschaften und Singles**, die bereits aus dem Erwerbsleben ausgeschieden sind und aus Alters- und Gesundheitsgründen sich wohnungsmäßig dementsprechend verändern wollen. Sie bevorzugen überwiegend attraktive 2RWE und 3RWE mit hoher innerstädtischer Lagegunst, um möglichst fußläufig die Versorgungs- (Handel, Gaststätten, Gesundheitswesen), Kultur- und Freizeiteinrichtungen erreichen zu können.
- (5) **Zuzügler**, die aus Gründen der Ausbildung, Weiterbildung bzw. des Arbeitsplatzwechsels nach Torgau kommen. Erstere ähneln sich in den Wohnungswünschen wie unter (1). Letztere suchen entweder komfortable Zweitwohnungen und sind dann wohnungsmäßig der Kategorie (3) zuzuordnen oder orientieren sich langfristig auf gehobenes Wohneigentum.

Aufgrund des demografischen Wandels steigt die Zahl der Single-Haushalte weiter an. Zunehmend sind auch alleinlebende Senioren ein wichtiger Faktor am Wohnungsmarkt. Als weiterer Nachfrager kommen daher

- (6) **Singles und alleinlebende Senioren**, die zum einen einkommensschwach oder aber zunehmend durch Altersarmut gezeichnet sind. Einfache und günstige Wohnungen und Wohnlagen, zunehmend auch altengerecht ausgebaut, bleiben dabei weiter als Bedarfsgröße erhalten. Aufgrund der notwendigen und kostenintensiven Maßnahmen zum Ausbau altengerechter Wohnungen wird zunehmend ein Defizit an kostengünstigen und bedarfsgerechten Wohnungen erkennbar.

Die Mietwohnung bleibt demnach die dominierende Wohnform. Kleinstwohnungen (1RWE) werden vorwiegend nur noch als Übergangs- oder als Zweitwohnung nachgefragt. Die Tendenz nach Wohnungen mit guter Ausstattung in guter Lage prägt die Wohnwünsche der Wohnungssuchenden künftig in Torgau nachhaltig. Da diese Kategorie im Angebot vorrangig von Wohneigentum belegt wird, verbleiben für den Mietwohnungsmarkt nur geringere Bestände. Deshalb stellt das mittlere Mietwohnungssegment (3RWE, mittlere Ausstattung, mittlere Lage) vom Umfang her den eigentlichen Schwerpunkt dar, erfordert jedoch eine hohe Vielfalt im Angebot.

## 1.9 Stadtumbau und Nutzung der Flächenpotenziale für Neubau

Rein unter quantitativen Gesichtspunkten sind vor dem Hintergrund des derzeitigen Leerstands von Wohnungen in Torgau und der zu erwartenden demografischen Entwicklung keine zusätzlichen Bauflächen zur Wohnversorgung erforderlich. Die bestehende Wohnungsstruktur, die niedrige Eigentumsquote und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung führen allerdings zu einer anderen Zielsetzung in der Stadtentwicklungspolitik. Trotz des weiteren Rückbaus wird daher auch in den nächsten Jahren eine bestimmte Neubaurate in Torgau erreicht werden (derzeit etwa 10 WE vorrangig im selbstgenutzten Wohneigentum, siehe Tabelle 4.2.03a/b). Laut Tabelle 4.1.01 (siehe Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege) standen zuletzt noch etwa 90 WE als ausgewiesene Neubauflächen zur Verfügung, so z. B.:

- Am Großen Teich (etwa 30 WE), Stadt Torgau
- Am Eichberg (etwa 15 WE), Ortsteil Mehderitzsch
- Zur Elsmühle (etwa 10 WE), Ortsteil Beckwitz
- Neuer Weg (etwa 20 WE), Ortsteil Staupitz

Aufgrund der Neubaurate und derzeitigen Nachfrage für Standorte im Kernstadtgebiet ist davon auszugehen, dass in etwa zwei bis drei Jahren nicht mehr ausreichend qualitative und der Nachfrage entsprechende Flächen im engeren Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Unter der Annahme eines gleichmäßigen Zuwachses werden bis 2025 etwa 170 Neubauflächen benötigt, da sich der Wohnungsneubau fast ausschließlich im Wohneigentum und dort im Einfamilienhausbau abspielt. Damit werden zusätzlich zu den ausgewiesenen Flächen mindestens 80 Neubauflächen, zur Abdeckung einer Mindestreserve sogar etwa 100 Neubauflächen benötigt.



Unberücksichtigt bleibt in dieser Betrachtung die Nachverdichtung auf Baulücken. Es werden jedoch eher Einzelstandorte, weniger Reihenhäuser oder neue Wohnformen in geschlossener Bebauung nachgefragt. Damit stehen Baulücken in Torgau nur in begrenztem Maße zur Nachverdichtung zur Verfügung. Neubaustandorte sollen zukünftig allerdings auf integrierte Standorte und wenn möglich auf Rückbaustandorte gelenkt werden, sofern diese sich städtebaulich verträglich einordnen lassen.

Da die wohnungswirtschaftliche Überhangsituation bereits seit einigen Jahren die städtebauliche Diskussion in den neuen Ländern bestimmt, wurde auch in Torgau im Rahmen der INSEK-Erstellung und des Wettbewerbs Stadtumbau Ost Konzepte erstellt und in einigen Bereichen u. a. zur Wohnungsmarktstabilisierung erfolgreich umgesetzt. Alle Maßnahmen erfolgten in früher und fortlaufender Abstimmung mit den relevanten Wohnungsunternehmen der Stadt. Insbesondere im Bereich Rückbau wurden überwiegend in den Plangebiet I, III und VI Maßnahmen verwirklicht. Zur Regulierung des Wohnungsmarktes wurden in der Stadt Torgau Handlungsschwerpunkte im Stadtumbau festgelegt und mit Prioritäten als Konsequenz aus Erfordernis und Umsetzungsfähigkeit unterlegt.

Insgesamt wurden in den Schwerpunktgebieten Stadtumbau bisher mehr als 750 Wohneinheiten bereits abgerissen bzw. vom Markt genommen. Maßgeblich waren das Projekte der Torgauer Wohnstätten GmbH. Mittel- bis langfristig werden weitere Maßnahmen verschiedener Eigentümer zur Reduzierung notwendig sein. Das bisherige Rückbauprogramm soll in seiner bisherigen Form auslaufen. Die Stadt Torgau wird die Fortsetzung der Maßnahmen und die Aufnahme in das weiterführende Programm Stadtumbau Ost (2009 vom Bundestag beschlossene Fortsetzung des Förderprogrammes bis 2016) beantragen. Eine Voraussetzung dafür ist die Forderung auf eine kleinteiligere Abgrenzung der Fördergebiete, als das bisher möglich war. Aus städtebaulichen Gründen sollen sich weitere Rückbaumaßnahmen auf Teilbereiche in den PG II (längerfristig), III+VI (kurzfristig) und Aufwertungsmaßnahmen auf zentrale Teilbereiche des PG II konzentrieren.

Der Schwerpunkt wird dabei in Torgau-Nordwest (PG III) gesehen. Wie bereits im Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege benannt, werden zwei Stadtumbaugebiete mit der Zielsetzung Rückbau abgegrenzt. Die Zielstellungen/Gründe dabei variieren:

**Rückbaugebiet A / PG III und VI** - Schrittweiser gezielter Leerzug einzelner Objekte, Rückbau nicht marktfähiger, bereits jetzt leer stehender Substanz

**Rückbaugebiet B / PG II** - Randlage bzw. Lärmbelastung von unsanierten Wohnungen, Rückbau von Leitungstrassen und weiteren Anlagen der technischen Infrastruktur

Ein derzeit kaum zu lösendes Hemmnis beim Stadtumbau stellen neben der Altschuldenproblematik (erst ab 15 % Leerstand) insbesondere die Kosten für ein Umzugsmanagement dar, welches die Kosten eines Rückbaus bei weitem übersteigt. Da zudem ein hoher Sanierungsstand vorherrscht, ist bei den großen Wohnungsunternehmen kurzfristig Rückbau in nennenswerter Größenordnung nicht zu erwarten. Demzufolge sind derzeit im Gegensatz zu den bereits realisierten Rückbauten weniger neue Objekte zum Rückbau vorgesehen. Ab 2014/2015 werden jedoch voraussichtlich aufgrund der zweiten Leerstandswelle weitere Anpassungen am Wohnungsmarkt erforderlich.

Die zwei folgenden Tabellen geben eine Übersicht über bisher realisierte/noch geplante Maßnahmen:

Bereich	Baualter/ Errichtung	Gründe des Rückbaus/ Sonstiges	Rückbau in WE (Jahr)	Eigentümer
<b>PG I</b>				
Kreuzgasse 3	17. Jhdt.	Baufälligkeit	1 WE (2004)	Stadt
Schlachthofstr. 2b/c, 4-14	1920er Jahre	unsaniert, nicht marktfähig, Potenzial zur Schaffung eines marktgerechten Angebots durch Abbruch	2 WE (2002) 36 WE (2005)	TWG
Pestalozziweg 11	19. Jhdt.	keine Marktfähigkeit	12 WE (2004)	TWG
<b>PG II</b>				
Strandbadweg 109-123 101-107	1983	kleine 2RWE/3RWE, unsa- niert, Nahtstelle zwischen Ge- schosswohnungsbau und EFH-Gebiet als Potenzial	80 (2003) 40 (2006)	TWG
<b>PG III</b>				
Amsel-, Ler- chen-, Fasanen- und Kiebitzweg, Zinnaer Straße	ab 1980	Stilllegung/Umnutzung 5. OG, Verbesserung der Wohnquali- tät	140 WE durch Stilllegung (da- von 104 WE durch WBG)	TWG, WBG
Platz der Freundschaft 4	1983	kleine 2RWE, kaum marktfähig	60 WE (2005)	TWG
Zinnaer Straße 1-9	1980	städtebauliche Lage, Aufwer- tung durch Grünverbindung	50 WE (2006)	TWG
Kiebitzweg* 16-22, 24-30	1986	unsaniert, teilweise Leerstand, ungünstige Lage	40 WE 40 WE	TWG TWG
Fasanenweg* 14-24 34-40 42-48 26-32	1984 bis 1986	städtebauliche Lage, überwie- gend kleine 2RWE/3RWE, Möglichkeit zur Neubildung des städtischen Eingangsbe- reichs	60 WE (2007) 38 WE (2008) 40 WE (2008) 40 WE (2008)	WBG WBG TWG WBG
<b>PG V</b>				
Grüner Weg 2	19. Jhdt.	2RWE, kaum marktfähig	14 WE (2005)	TWG
<b>PG VI</b>				
Dommitzcher Straße 45 a/b/c	1947	Leerstand, unsaniert, städte- bauliche Lage	34 WE (2003)	TWG
Dommitzcher Str. 23 HH / 28, Am Fort Zinna 9/10 sowie 6	1955/1987	Leerstand von mehr als 50 %, unsaniert	3 WE (2003) 12 WE (2006) 16 WE (2004) 7 WE (2006)	TWG
<b>PG VII</b>				
Graditz, Dorfstraße 14	1880	Leerstand, unsaniert, nicht marktfähig	4 WE (2004)	TWG

\* gerade Hausnummern

Bereich	Baualter/ Errichtung	Gründe des Rückbaus/ Sonstiges	Rückbau in WE (Jahr)	Eigentümer
<b>PG III</b>				
Zinnaer Straße 10 a-c 12 a-c	1935	unsaniert, sehr großer Leerstand, nicht marktfähig	22 WE (2011) 15 WE (2011)	TWG
Kiebitzweg* 29-35	1986	teilweiser Leerstand, ungünstige städtebauliche Lage	32 WE (2013)	TWG
<b>PG VI</b>				
Dommitzscher Straße 27	19. Jhdt.	Baufälligkeit, Leerstand, nicht marktfähig	51 WE	privat

\* ungerade Hausnummern

Quelle: Stadtverwaltung Torgau

Damit bestehen verortete Potenziale für die kurzfristige Reduzierung von weiteren knapp 120 Wohneinheiten, mit dem ein notwendiger und wichtiger Beitrag zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes geleistet werden kann.

Neben den verorteten Umbauschwerpunkten bestehen darüber hinaus weitere Reduzierungen durch noch nicht lokalisierte Maßnahmen.

Ergänzend zum Rückbau in den peripheren Gebieten ist ein kleinteiliger Rückbau auch in den verdichteten Gebieten (u. a. Altstadt) zu prüfen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass durch den Rückbau von Hintergebäuden, der Umnutzung im Bestand und der Wohnungszusammenlegung etwa 100 WE in den nächsten Jahren in der Altstadt (PG I) zurückgebaut werden könnten. Zudem wird bereits seit Jahren kein zusätzlicher Wohnraum in der Innenstadt gefördert. Aufgrund der erwarteten Programmausschreibung für die Städtebauförderprogramme im Freistaat Sachsen werden die innerstädtischen Rückbaumaßnahmen nicht mehr mit Stadtumbau-Ost-Fördermitteln finanziert werden können.

Da die innerstädtischen Rückbauten nur Schritt für Schritt realisiert werden können, zeigt sich ein Defizit im Vergleich zu den Rückbauszenarien. Danach müssten jährlich je nach Entwicklung etwa 30 bis 50 WE zurückgebaut werden

#### Anlage

- Tab. 4.2.03a: Ermittlung Rückbaubedarf
- Tab. 4.2.03b: Ermittlung Rückbaubedarf
- Übersichtskarte: Rückbau, Karte 42-2

## 1.10 Prognose und Fazit

Um ein attraktives und marktfähiges Wohnangebot zu schaffen, ist es erforderlich, den Bestand zu entwickeln, durch qualitative Aufwertung über Gebäude- und Quartierssanierung zu verbessern und ein breiteres Angebot für vielfältige Bedarfe zu schaffen. Das betrifft unterschiedliche Haushaltsgrößen, Sozial- und Einkommenssituationen und Eigentumsformen. Weiterhin gilt es, die Wohnstandortattraktivität durch ein entsprechend entwickeltes Wohnumfeld, gute Umweltbedingungen und guter Versorgung mit Wohnfolgeinfrastruktur zu sichern und auszubauen. Torgau muss damit für die eigene Bevölkerung als Wohnstandort eine derartige Attraktivität erreichen, dass Wohnbedarfsversorgung kein Grund für Abwanderungen sein kann. Vielmehr gilt es, eine Attraktivität als Wohnstandort zu erreichen, um die Zahl der Zuwanderungen nach Torgau zu erhöhen.

### Wohnungsbestand und Wohnraumentwicklung

Quantitativ existiert ein reichhaltiges Angebot an Wohnraum in der Stadt Torgau. Der Rückbau an Wohnungen wurde dabei durch Neubauten nicht ausgeglichen, so dass es zu einer Annäherung an die Marktbedingungen kommen konnte. Eine teilräumliche Wohnungsbestandserfassung nach 2006 liegt zwar nicht vor, aber Angaben der großen Wohnungsunternehmen aus dem Jahr 2010, so dass für das PG III aktuelle Angaben gemacht werden können. Für das PG II kann zumindest eine Tendenz benannt werden. Tendenziell ist mit einem weiteren Rückgang der Anzahl der WE bei gleichzeitig wachsendem Wohneigentum zu rechnen.

### Größenstruktur und Wohnausstattung

Es existiert ein relativ hoher Bestand an Kleinstwohnungen und kleinen 2RWE und 3RWE, der aufgrund des hohen Bestands in Fertigbauweise wenig ausdifferenziert ist und zur Befriedigung individueller Wohnwünsche nur bedingt beiträgt. Vor allem in der Altstadt sind breite Angebote für die steigende Nachfrage nach Altbauwohnungen verfügbar, deren Attraktivität nach erfolgter Sanierung sich erhöht. Die Wohnflächennachfrage wird weiter steigen. Dadurch werden mittelfristig auch wieder mehr größere Wohnungen nachgefragt. Eine Herausforderung bleibt die Anpassung der Altbausubstanz an den demografischen Wandel. Der Umbau zu altengerechten Wohnungen ist für Privateigentümer (Einzeleigentümer) nur schwer finanzierbar. Aufgrund der zunehmenden Altersarmut ist die Rentierlichkeit von Maßnahmen unsicher.

### Baualter und Bauzustand

Dem teilweise noch hohen Sanierungsbedarf in Altbauten stehen weitgehend in gutem Zustand befindliche und sanierte Plattenbauwohnungen entgegen. Dies gewährleistet eine breite Angebotspalette, stellt gleichzeitig jedoch einen Konkurrenzfaktor zwischen der dicht bebauten Altstadt und der eher offenen Bebauung der Peripherie dar. Vor allem in der Altstadt fehlen entsprechend qualitativ hochwertige Wohnungen, die für Jung und Alt und insbesondere auch für Zuzügler von Interesse sind.

### Haushaltsstruktur

Eine aktuelle Erfassung der Haushalte und damit Haushaltsgrößen liegt nicht vor, so dass keine teilräumlichen Aussagen getroffen werden können. Aus den Angaben zur gesamtstädtischen Entwicklung lassen sich Parallelen zur Landkreis-Entwicklung erkennen. Auch in den nächsten Jahren wird die Haushaltsgröße weiter zurückgehen.

### **Eigentümerstruktur**

Mehr als 40 % des Wohnungsbestands verteilt sich auf die zwei großen Wohnungsunternehmen. Zur Umsetzung künftiger Stadtentwicklungs- und Stadtumbaumaßnahmen sind künftig allerdings stärker auch private Einzeleigentümer gefordert. Vor allem in der Altstadt stehen Wohnungswirtschaft und insbesondere Einzeleigentümer zunehmend vor der Herausforderung, dass sich sanierte Objekte mit der ortsüblichen Miete zum Teil kaum refinanzieren lassen. Viele Objekte stehen daher aufgrund fehlender Investitionen vor einer akuten Zerfallsgefahr.

### **Entwicklung der Wohnnebenkosten**

Die Wohnnebenkosten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Durch eine energieeffiziente Sanierung lassen sich die Betriebskosten insgesamt zwar senken, der Kostenaufwand für die Eigentümer bleibt aber hoch und lässt sich nur begrenzt an die Mieter weiterreichen. In den nächsten Jahren ist weiterhin mit steigenden Kosten zu rechnen.

### **Leerstand und Baulücken**

Trotz Rückbau ist nach wie vor ein Überangebot mit deutlichem Leerstand vorhanden, welches jedoch vorrangig auf nicht standardgerechte Wohnungen verteilt ist. Vor allem das PG I stellt dabei mit dem erhöhten Leerstand ein Problemgebiet dar. Absehbar sind der wachsende Leerstand und Abrissbedarf auch für (teil)sanierte Plattenbauwohnungen.

### **Rückbaubedarf und Wohnungsteilmärkte**

Aufgrund der qualitativen Anforderungen einzelner Zielgruppen wird auch künftig die Nachfrage nach neuen Wohnungen bzw. neuen Wohnformen erhalten bleiben. Gleichzeitig muss den Entwicklungen Rechnung getragen werden und neben den peripheren Standorten der Großwohnsiedlung mittel- bis langfristig auch ein städtebaulich verträglicher Rückbau im Altbau bzw. auch in ländlichen Bereichen erfolgen. Der Rückbau muss entsprechend der Zielstellung einer Innenentwicklung realisiert werden.

### **Stadtumbau und Nutzung der Flächenpotenziale für Neubau**

In den letzten Jahren wurden bereits erfolgreich Rückbaumaßnahmen an städtebaulich und wohnungswirtschaftlich sinnvollen Standorten umgesetzt. Den 750 rückgebauten WE stehen aber nur etwa noch 120 bereits geplante WE zum Rückbau gegenüber - bei einem gleichzeitigem Bedarf von 35 bis 55 WE Rückbau jährlich! Weitere potenzielle Rückbauobjekte an städtebaulich verträglichen Standorten sind daher mit den Wohnungsunternehmen und privaten Einzeleigentümern abzustimmen und festzulegen.

## 2 Konzeption

### 2.1 Ziele und Maßnahmen im Bereich Wohnen

Alle nachfolgend aufgeführten Ziele und Maßnahmen stellen den Stand zur Erarbeitung des Fachkonzeptes dar. Sie sind fortwährend zu überprüfen und den Entwicklungen anzupassen. Maßnahmen aus anderen Konzeptionen, die hier nicht aufgeführt sind, haben weiterhin Bestand. Dabei sind insbesondere die Zielstellungen und Maßnahmen des Fachkonzeptes Städtebau und Denkmalpflege zu berücksichtigen. Plangebietsbezogene Maßnahmen werden im Kapitel 5 - Umsetzungsstrategie in den Zeit-Kosten-Plänen näher erläutert und hinsichtlich Finanzierung, Priorisierung und Zeitrahmen vertieft.

#### Allgemein

##### 1. Schaffung langfristig optimaler Versorgungs- und Entwicklungsbedingungen

- Sicherung marktgerechter Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen, Sozial- und Einkommenssituationen und Eigentumsformen
- Attraktivierung des Torgauer Wohnungsmarktes auch für Zuzügler
- Schaffung eines Angebotes an qualitativ hochwertigen Wohnungen vor allem in der Innenstadt
- Vermarktung des Torgauer Wohnungsangebotes auf breiterer Plattform

##### 2. Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung mit Wohnungen

- quantitative und qualitative Anpassung des Wohnungsbestands an den Marktbedarf (vor allem in der Innenstadt)
- qualitative Aufwertung über Gebäude- und Quartierssanierung entsprechend künftiger Bedürfnisse (insbesondere Balkonanbau, Stellflächen...)
- Erhöhung der Vielfaltigkeit im Wohnungsbestand (Individualisierung der Grundrisse, ggf. auch durch Zusammenlegung, Grundrissänderung)

##### 3. Anpassung des Wohnungsmarktes an den demografischen Wandel

- Schaffung ausreichender barrierefreier Wohnungen (u. a. Fahrstühle, Rampen)
- Unterstützung bei der Initiierung neuer Wohnformen, insbesondere Mehrgenerationenwohnen
- Unterstützung privater Initiativen beim Fördermittelmanagement

##### 4. Erhöhung der Wohneigentumsquote

- Bereitstellung von geeigneten Bauflächen vor allem für EFH, DH und RH zur Vermeidung weiterer Suburbanisierungstendenzen in integrierten (auch innerstädtischen) Lagen
- Nachverdichtung auf ehemaligen Abrissflächen unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur
- Bildung von Wohneigentum durch Veräußerung von Bestandswohnungen zur Vermeidung weiteren Leerstands durch Neubau

## 5. Schaffung guter Wohnumfeldbedingungen

- Entwicklung des Wohnumfelds, Sicherung guter Umweltbedingungen und einer ausreichenden Versorgung mit Wohnfolgeinfrastruktur
- Vermeidung sozialer Brennpunkte durch aktives Agieren (z. B. Fortsetzen der Maßnahmen im Rahmen der Sozialen Stadt SSP im Gebiet Nordwest)

## 6. Fortsetzung des Stadtumbaus

- Um- und Rückbau nicht bedarfsgerechter Wohnungen entsprechend des festgestellten Rückbaubedarfs (siehe Kapitel 1.8 bis 1.9 Fachkonzept 2)
- realitätsnahe Konzeptionierung und fortlaufende Quantifizierung der Rückbaupotenziale
- laufende Reduzierung im Innenstadtbereich zur Verbesserung der Wohnverhältnisse
- laufende Reduzierung durch vertikale und/oder horizontale Wohnungszusammenlegung, insbesondere in den PG II und III, mit den bisher standardisierten kleinen Grundrissen
- Umsetzung städtebaulicher Entwicklungskonzepte für die Stadtumbaugebiete
- langfristige Stabilisierung des Leerstands bei etwa 10 %

## 7. Gebäude- und Flächenmanagement

- Fortschreibung der Leerstandserhebung nach Möglichkeit auf Basis Zensus 2011
- Bündelung der Daten als Basis eines Gebäude- und Flächenmanagements für leer stehende Wohnungen/Gewerbe bzw. ganze Objekte und Baulücken

## Gebietsbezogene Einzelmaßnahmen

### **Plangebiet Altstadt (PG I)**

#### 8. Mittelfristig Verringerung des Wohnungsbestands um etwa 100 Wohnungen

- schrittweiser Rückbau von nicht marktfähigen Hinterhofwohnungen
- Umnutzung im Bestand sowie Wohnungszusammenlegung

### **Plangebiet Eilenburger Straße (PG II)**

#### 9. Nachverdichtung durch marktfähige Substanz und Aufwertung des zentralen Teilbereiches

#### 10. Langfristig Fortführung weiterer Rückbaumaßnahmen

### **Plangebiet Nordwest (PG III)**

#### 11. Kurzfristig Verringerung des Wohnungsbestands im Rahmen Stadtumbau

- Zinnaer Straße 10 a-c (22 WE), 12 a-c (15 WE)
- Kiebitzweg 29-35 (32 WE)

#### 12. Gestaltung der Rückbauflächen entsprechend Entwicklungskonzept

### **Plangebiet Dommitzcher Straße (PG VI)**

#### 13. Kurzfristig Verringerung des Wohnungsbestands im Rahmen Stadtumbau

- Dommitzcher Straße 27 (51 WE), Rückbau von leer stehenden desolaten Wohnungen in der Dommitzcher Straße und Nachverdichtung mit marktfähiger Substanz

## 2.2 Schwerpunktthemen

Schwerpunkte der Entwicklung im Bereich Wohnen sind:

- Erhöhung der Eigentumsquote durch Vorbereitung/Bereitstellung geeigneter Flächenangebote - bauleitplanerische Anpassung an die geänderte Bedarfssituation
- Fortsetzung des Stadtbbaus - auch langfristig ist weiterer Wohnungsrückbau erforderlich
- Weitere Unterstützung zur Schaffung eines breiten Wohnungsangebotes und zur Anpassung des Wohnungsbestands an den demografischen Wandel durch Bereitstellung von verfügbaren Städtebaufördermitteln
- Schaffung guter Wohnumfeldbedingungen

## 2.3 Auswirkungen der Konzeption auf andere Fachkonzepte

Die Umsetzung der Maßnahmen wird sich kurz- und mittelfristig auf die Situation in den anderen Fachbereichen auswirken. Bestehende Fachplanungen müssen somit regelmäßig auf sich verändernde Rahmenbedingungen überprüft und entsprechend fortgeschrieben werden.

Tabelle Q  
Auswirkungen auf andere Fachbereiche

Fachteil / Fachkonzept		Wohnen	
Nr.	Kernaussage	Folgen / Auswirkungen Beschreibung	anderes betroffenes Fachkonzept
1	Schaffung eines breiten Wohnungsangebotes und entsprechender Rahmenbedingungen	Anpassung des Wohnungsmarktes an den Bedarf entsprechend aktueller Standards mit breiter Vermarktung, Fortsetzung der qualitativen Aufwertung der Wohnungen, Gebäude und Quartiere	≈ Städtebau und Denkmalpflege
2	Anpassung des Wohnungsbestands an den demografischen Wandel	Schaffung ausreichender barrierefreier Wohnungen durch entsprechende Anpassung der Wohnungsausstattung, Angebot an neuen Wohnformen zur Attraktivierung für alle Altersgruppen	≈ Soziales
3	Erhöhung der Wohneigentumsquote	Bereitstellung geeigneter Bauflächen, Vermeidung von Suburbanisierung mit der Zielstellung der Nachverdichtung in integrierten Lagen sowie der Bindung an den Wohnstandort	≈ Städtebau und Denkmalpflege ≠ Verkehr und t. Infrastruktur • Bildung und Sport • Kultur und Tourismus
4	Schaffung guter Wohnumfeldbedingungen	Entwicklung des Wohnumfeld, insbesondere der Grün- und Freiflächen sowie umgebenden Wohninfrastruktur, aktives Agieren im Rahmen eines Stadtteilmanagements, Schaffung attraktiver Stadtquartiere	≈ Städtebau und Denkmalpflege ≈ Verkehr und t. Infrastruktur • Umwelt • Soziales
5	Fortsetzung des Stadtbbaus	Um- und Rückbau nicht bedarfsgerechter Wohnungen nach einer realitätsnahen Konzeptionierung und fortlaufenden Quantifizierung der Rückbaupotenziale, Vermeidung von Leerstand	≈ Städtebau und Denkmalpflege ≠ Verkehr und t. Infrastruktur • Umwelt

≈ Synergien    ≠ Konflikte



### **3 Anlagen**

**Tab. 4.2.01.1: Wohnraumentwicklung**

**Tab. 4.2.01.2: Wohnraumentwicklung Teilgebiete** (nur Angaben 2006, siehe Kap. 1.1, S. 4)

**Tab. 4.2.02: Wohnungsbestand Eigentümer**

**Tab. 4.2.03a: Ermittlung Rückbaubedarf - positive Variante**

**Tab. 4.2.03b: Ermittlung Rückbaubedarf - negative Variante**

**Tab. 4.2.04: Entwicklung der Wohnnebenkosten**

**Übersichtskarte: Rückbau, Karte 42-1**

Tab. 4.2.01.1

**Fachkonzept Wohnen  
Wohnraumentwicklung**

		Bestandserfassung														
		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Einwohnerzahl</b>	absolut	22.824	22.604	22.257	22.195	22.144	21.978	21.695	21.586	21.404	21.340	21.156	20.796	20.241	20.015	19.894
	1995=100%	91,3	90,4	89,0	88,8	88,6	87,9	86,8	86,3	85,6	85,4	84,6	83,2	81,0	80,1	79,6
<b>Einwohnerzahl (haushaltsrelevant)</b>	absolut	22.174	21.954	21.607	21.545	21.494	21.328	21.045	20.936	20.754	20.690	20.506	20.146	19.591	19.365	19.244
<b>Anzahl der Haushalte</b>	absolut	9.795	9.823	9.898	9.838	9.902	9.917	10.008	10.083	10.003	10.030	9.956	9.884	9.801	9.824	9.871
	1995=100%	100,0	100,3	101,1	100,4	101,1	101,2	102,2	102,9	102,1	102,4	101,6	100,9	100,1	100,3	100,78
<b>Einwohner (hh.rel.) pro Haushalt</b>	absolut	2,26	2,23	2,18	2,19	2,17	2,15	2,10	2,08	2,07	2,06	2,06	2,04	2,00	1,97	1,95
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	absolut	2,33	2,30	2,25	2,26	2,24	2,22	2,17	2,14	2,14	2,13	2,12	2,10	2,07	2,04	2,02
	1995=100%	100,0	98,8	96,5	96,8	96,0	95,1	93,0	91,9	91,8	91,3	91,2	90,3	88,6	87,4	86,5
<b>Gesamtzahl Wohnungen</b>	absolut in WE	10.545	10.693	10.888	10.948	11.132	11.267	11.341	11.400	11.303	11.313	11.223	11.134	11.034	11.041	11.071
<b>davon</b>	1995=100%	100,0	101,4	103,3	103,8	105,6	106,8	107,5	108,1	107,2	107,3	106,4	105,6	104,6	104,7	105,0
<b>1-Raum-Wohnungen</b>	absolut in WE	26	27	31	32	39	51	45	45	45	44	40	40	41	41	41
	Anteil in %	0,2	0,3	0,3	0,3	0,4	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
<b>2-Raum-Wohnungen</b>	absolut in WE	830	844	860	851	893	904	911	915	912	909	843	844	844	842	849
	Anteil in %	7,9	7,9	7,9	7,8	8,0	8,0	8,0	8,0	8,1	8,0	7,5	7,6	7,6	7,6	7,7
<b>3-Raum-Wohnungen</b>	absolut in WE	3200	3217	3255	3276	3351	3390	3399	3411	3423	3425	3392	3342	3336	3336	3343
	Anteil in %	30,3	30,1	29,9	29,9	30,1	30,1	30,0	29,9	30,3	30,3	30,2	30,0	30,2	30,2	30,2
<b>4-Raum-Wohnungen</b>	absolut in WE	4191	4230	4289	4292	4312	4336	4350	4369	4366	4363	4366	4311	4257	4255	4259
	Anteil in %	39,7	39,6	39,4	39,2	38,7	38,5	38,4	38,3	38,6	38,6	38,9	38,7	38,6	38,5	38,5
<b>5- und mehr Raum-Whg.</b>	absolut in WE	2298	2375	2453	2497	2537	2586	2636	2660	2557	2572	2582	2597	2556	2567	2579
	Anteil in %	21,8	22,2	22,5	22,8	22,8	23,0	23,2	23,3	22,6	22,7	23,0	23,3	23,2	23,2	23,3
<b>Neugebaute Wohnungen</b>	absolut in WE	160	139	175	52	39	60	53	47	29	17	13	14	13	10	30
<b>davon</b>	1995=100%	100	86,9	109,4	32,5	24,4	37,5	33,1	29,4	18,1	10,6	8,1	8,8	8,1	6,3	18,8
<b>in Ein- und Zweifamilienhäusern</b>	absolut in WE	90	86	79	39	34	54	53	33	24	17	13	14	13	10	30
	Anteil in %	56,3	61,9	45,1	75,0	87,2	90,0	100,0	70,2	82,8	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	0,0
<b>in Häusern mit 3 und mehr WE</b>	absolut in WE	70	53	96	13	5	6	0	14	5	0	0	0	0	0	0
	Anteil in %	43,8	38,1	54,9	25,0	12,8	10,0	0,0	29,8	17,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Abrissene Wohnungen</b>	absolut in WE	1	1	0	17	7	1	3	5	136	10	112	112	120	1	0
<b>davon</b>	1995=100%	100	100,0	0,0	1700,0	700,0	100,0	300,0	500,0	13600,0	1000,0	11200,0	11200,0	12000,0	100,0	0,0
<b>in Plattenbauten</b>	absolut in WE	0	0	#DIV/0!	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!
	Anteil in %	0	0	#DIV/0!	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!
<b>in sonstigen Gebäuden</b>	absolut in WE	0	0	#DIV/0!	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!
	Anteil in %	0	0	#DIV/0!	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	#DIV/0!
<b>Saldo (Neubau - Abriss)</b>	absolut in WE	159	138	175	35	32	59	50	42	-107	7	-99	-98	-107	9	30
	1995=100%	100	86,8	110,1	22,0	20,1	37,1	31,4	26,4	-67,3	4,4	-62,3	-61,6	-67,3	5,7	18,9
<b>Leerstehende Wohnungen</b>	absolut in WE	750	870	990	1110	1230	1350	1333	1317	1300	1283	1267	1250	1233	1217	1200
<b>davon</b>	1995=100%	100,0	116,0	132,0	148,0	164,0	180,0	177,8	175,6	173,3	171,1	168,9	166,7	164,4	162,2	160,0
<b>in Ein- und Zweifamilienhäusern</b>	absolut in WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Anteil in %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>in Plattenbauten</b>	absolut in WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Anteil in %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>in sonstigen Gebäuden</b>	absolut in WE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Anteil in %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Für die Berechnung der Haushaltsgröße wird eine haushaltsrelevante Einwohnerzahl angenommen. Unberücksichtigt hierbei bleiben dadurch die Bewohner der JVA und von Al-ten- und Seniorenpflegeheimen mit Hauptwohnsitz in Torgau. Die Zahl wird mit 650 angenommen. (01.10.2010 643 Personen)

Tab. 4.2.01.1 - Wohnraumentwicklung - Gesamtstadt

Tab. 4.2.02

**Fachkonzept Wohnen**

**Erfassung des Wohnungsbestands**

Gebietsbezug: *Gesamtstadt*

	Torgauer Wohnstätten GmbH				Wohnungsbaugenossenschaft			
	Anzahl		davon leer		Anzahl		davon leer	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%
<b>Gebäudebestand</b>								
<b>Wohnungsbestand</b>								
<b>nach Wohnungsgröße</b>								
1-Raum-Wohnung	261	9,26	3	0,11	78	4,27		
2-Raum-Wohnung	1258	44,64	6	0,21	645	35,32		
3-Raum-Wohnung	1075	38,15	18	0,64	886	48,52		
4-Raum-Wohnung	213	7,56	2	0,07	213	11,66		
5- und mehr Raum-Wohnung	11	0,39	0	0,00	4	0,22		
<b>nach Baualter</b>								
bis 1918 errichtet	285	10,11	2	0,07	64	3,50	0	0,00
zwischen 1919 und 1948 errichtet	384	13,63	1	0,04	20	1,10	0	0,00
zwischen 1949 und 1990 errichtet	2114	75,02	26	0,92	1739	95,24	71	100,00
ab 1991 errichtet	35	1,24	0	0,00	3	0,16	0	0,00
<b>nach Gebäudetyp</b>								
Ein- und Zweifamilienhäuser	8	0,28	1	0,04	0	0,00	0	0,00
Plattenbauten	594	21,08	25	0,89	479	26,23	46	64,79
sonstige Gebäude	2216	78,64	3	0,11	1347	73,77	25	35,21
<b>nach Bauzustand</b>								
unsaniert	267	9,47	2	0,07				
teilsaniert	683	24,24	25	0,89				
voll saniert bzw. ab 1991 errichtet	1868	66,29	2	0,07				
<b>Summe Wohnungsbestand</b>	<b>2818</b>		<b>29</b>		<b>1826</b>		<b>71</b>	
<b>Anteil am Gesamtbestand</b>								

Eigentümer sind alle juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts, wie z.B. Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften, Gemeinden, Immobilienfonds, die Eigentümer eines bedeutenden Anteils des in der Gemeinde befindlichen Wohnungsbestandes sind

Privateigentümer sind alle natürlichen Personen, die über Eigentum an Wohnungen in der Gemeinde verfügen

Selbstnutzer sind alle natürlichen Personen, die ihr Wohneigentum selbst nutzen

Tab. 4.2.02 - Wohnraumentwicklung - Wohnungsunternehmen

Tab. 4.2.03

**Fachkonzept Wohnen**

**Ermittlung Rückbaubedarf - Positive Bevölkerungsentwicklung**

	Einheit	Basisjahr	Prognose			Hinweise zur Ermittlung
		2008	2015	2020	2025	
<b>Einwohnerzahl</b>	EW	20.015	19.215	18.715	18.320	Stala, Wert entsprechend PG-Prognose 2008 für Gesamtstadt angesetzt, gerundet
<b>Einwohnerzahl (haushaltsrelevant)</b>	EW	19.365	18.590	18.105	17.725	Basis Einwohnerzahl abzüglich nicht haushaltsrelevanter Einwohner (Heime/JVA...)
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	EW / Haushalt	2,04	1,97	1,94	1,92	Annahme Abnahme bis 2015 um 0,01, dann um 0,005 pro Jahr
<b>Einwohner (haushaltsrelevant) pro Haushalt</b>	EW / Haushalt	1,97	1,90	1,88	1,85	Annahme Abnahme bis 2015 um 0,01, dann um 0,005 pro Jahr
<b>Anzahl der Haushalte (haushaltsrelevant)</b>	Haushalte	9.824	9.778	9.650	9.575	Basisjahr Anzahl WE abzüglich Leerstand, sonst Quotient aus EWZ / EW pro HH
Fluktuationsreserve (3%)	WE	295	293	289	287	3 % der Anzahl der Haushalte
<b>Wohnungsbedarf</b>	WE	10.119	10.071	9.939	9.862	Summe aus Anzahl der Haushalte und Fluktuationsreserve (Ansatz: ein Haushalt nimmt eine WE in Anspruch)
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	WE	11.041	11.076	11.101	11.126	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst zuzüglich Änderung im Intervall
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	922	1.005	1.162	1.264	Differenz aus Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand
<b>Wohnungsl Leerstand</b>	WE	1.217	1.298	1.451	1.551	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst Differenz Wohnungsbestand und Anzahl der HH
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>						
	Intervall		2009-2015	2016-2020	2021-2025	
Wohnungsneubau	WE / Intervall		70	50	50	Wert aus Einschätzung, bisherigem Trend - ca. 10 WE pro Jahr
Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung	WE / Intervall		35	25	25	Wert aus Einschätzung, ca. 5 WE pro Jahr unabhängig von Stadtumbaumaßnahmen
Veränderung im betrachteten Intervall	WE / Intervall		35	25	25	Differenz aus Neubau und Abgang ohne steuernde Einwirkung
durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall	WE / Jahr		5	5	5	Quotient aus Veränderung im Intervall und Intervalldauer
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>Bestand</b>	<b>Ergebnis</b>			
		11,02	11,72	13,07	13,94	Wohnungsl Leerstand / Wohnungsbestand * 100 %
<b>Zielleerstandsquote</b>			10,00	10,00	10,00	
resultierende Wohnungsanzahl	WE	11.041	10.865	10.722	10.639	Quotient aus Anzahl der Haushalte und Differenz aus 100% und angestrebter (Ziel-) Leerstandsquote
zielorientierte prozentuale Entwicklung der dementsprechender resultierender Rückbaubedarf	%	100,0	98,40	97,11	96,36	Quotient aus resultierender Wohnungszahl und Wohnungszahl Basisjahr
im Intervall	Intervall		2008-2015	2016-2020	2021-2025	
	WE / Intervall		211	167	108	Differenz aus resultierender Wohnungsanzahl im Intervall und Anzahl der Wohnungen am vorangegangenen Intervallende zzgl. Saldo der Veränderungen aus Neubau und Abriss im Intervall
<b>jährlicher Rückbaubedarf, gerundet</b>	WE / Jahr		30	33	22	Quotient aus resultierenden Rückbaubedarf pro Intervall und Intervalldauer

Grundlage: Quantitative Wohnungsprognose der STEG Stadtentwicklung GmbH

Für die Berechnung der Haushaltsgröße wird eine haushaltsrelevante Einwohnerzahl angenommen. Unberücksichtigt hierbei bleiben dadurch die Bewohner der JVA und von Alten- und Seniorenpflegeheimen mit Hauptwohnsitz in Torgau. Die Zahl wird mit 650 als Basis angenommen und verringert sich prozentual entsprechend der Prognose für die Einwohnerzahl.

Tab. 4.2.03a - Ermittlung Rückbaubedarf - nach Variante 1 - positivere Variante

Tab. 4.2.03

**Fachkonzept Wohnen**

**Ermittlung Rückbaubedarf - Negative Bevölkerungsentwicklung**

	Einheit	Basisjahr	Prognose			Hinweise zur Ermittlung
		2008	2015	2020	2025	
<b>Einwohnerzahl</b>	EW	20.015	19.030	18.350	17.690	Stala, Wert entsprechend PG-Prognose 2008 für Gesamtstadt angesetzt, gerundet
<b>Einwohnerzahl (haushaltsrelevant)</b>	EW	19.365	18.410	17.755	17.115	Basis Einwohnerzahl abzüglich nicht haushaltsrelevanter Einwohner (Heime/JVA...)
<b>Einwohner pro Haushalt</b>	EW / Haushalt	2,04	1,97	1,94	1,92	Annahme Abnahme bis 2015 um 0,01, dann um 0,005 pro Jahr
<b>Einwohner (haushaltsrelevant) pro Haushalt</b>	EW / Haushalt	1,97	1,90	1,88	1,85	Annahme Abnahme bis 2015 um 0,01, dann um 0,005 pro Jahr
<b>Anzahl der Haushalte (haushaltsrelevant)</b>	Haushalte	9.824	9.683	9.463	9.245	Basisjahr Anzahl WE abzüglich Leerstand, sonst Quotient aus EWZ / EW pro HH
<b>Fluktuationsreserve (3%)</b>	WE	295	291	284	277	3 % der Anzahl der Haushalte
<b>Wohnungsbedarf</b>	WE	10.119	9.974	9.747	9.523	Summe aus Anzahl der Haushalte und Fluktuationsreserve (Ansatz: ein Haushalt nimmt eine WE in Anspruch)
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	WE	11.041	11.076	11.101	11.126	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst zuzüglich Änderung im Intervall
<b>Wohnungsüberangebot</b>	WE	922	1.102	1.354	1.603	Differenz aus Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand
<b>Wohnungsl Leerstand</b>	WE	1.217	1.393	1.638	1.881	für Basisjahr Tab. 4.2.01.1, sonst Differenz Wohnungsbestand und Anzahl der HH
<b>Steuerung des Wohnungsbestands</b>						
	Intervall		2009-2015	2016-2020	2021-2025	
<b>Wohnungsneubau</b>	WE / Intervall		70	50	50	Wert aus Einschätzung, bisherigem Trend - ca. 10 WE pro Jahr
<b>Wohnungsabgang ohne steuernde Einwirkung</b>	WE / Intervall		35	25	25	Wert aus Einschätzung, ca. 5 WE pro Jahr unabhängig von Stadtumbaumaßnahmen
<b>Veränderung im betrachteten Intervall</b>	WE / Intervall		35	25	25	Differenz aus Neubau und Abgang ohne steuernde Einwirkung
<b>durchschnittl. Veränderungen pro Jahr im Intervall</b>	WE / Jahr		5	5	5	Quotient aus Veränderung im Intervall und Intervalldauer
<b>Leerstandsquote</b>	%	<b>Bestand</b>	<b>Ergebnis</b>			
		11,02	12,57	14,75	16,90	Wohnungsl Leerstand / Wohnungsbestand * 100 %
<b>Zielleerstandsquote</b>			10,00	10,00	10,00	
<b>resultierende Wohnungsanzahl</b>	WE	11.041	10.759	10.515	10.273	Quotient aus Anzahl der Haushalte und Differenz aus 100% und angestrebter (Ziel-) Leerstandsquote
<b>zielorientierte prozentuale Entwicklung der dementsprechender resultierender Rückbaubedarf im Intervall</b>	%	100,0	97,45	95,23	93,04	Quotient aus resultierender Wohnungsanzahl und Wohnungsanzahl Basisjahr
	Intervall		2008-2015	2016-2020	2021-2025	
	WE / Intervall		317	270	267	Differenz aus resultierender Wohnungsanzahl im Intervall und Anzahl der Wohnungen am vorangegangenen Intervallende zzgl. Saldo der Veränderungen aus Neubau und Abriss im Intervall
<b>jährlicher Rückbaubedarf, gerundet</b>	WE / Jahr		45	54	53	Quotient aus resultierenden Rückbaubedarf pro Intervall und Intervalldauer

Grundlage: Quantitative Wohnungsprognose der STEG Stadtentwicklung GmbH

Für die Berechnung der Haushaltsgröße wird eine haushaltsrelevante Einwohnerzahl angenommen. Unberücksichtigt hierbei bleiben dadurch die Bewohner der JVA und von Alten- und Seniorenpflegeheimen mit Hauptwohnsitz in Torgau. Die Zahl wird mit 650 als Basis angenommen und verringert sich prozentual entsprechend der Prognose für die Einwohnerzahl.

Tab. 4.2.03b - Ermittlung Rückbaubedarf - nach Variante 2 - negativere Variante

Tab. 4.2.04

**Fachkonzept Wohnen****Entwicklung der Wohnnebenkosten**

	Einheit	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Tendenz 2010
<b>Laufende öffentliche Lasten des Grundstückes</b>												
Hebesatz Grundsteuer A	v.H.	270/250	270/250	270/250	270/250	270/250	285/250	285/250	285/250	285/250	250	stabil
Hebesatz Grundsteuer B	v.H.	350/360	350/360	350/360	350/360	350/360	370/360	370/360	370/360	370/360	360	stabil
Hebesatz Gewerbesteuer	v.H.	370/400	370/400	370/400	370/400	370/400	380/400	380/400	380/400	380/400	380/400	stabil
<b>Betriebskosten Torgauer Wohnstätten GmbH</b>												
Betriebskosten gesamt	EUR/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,35	1,55	1,54	1,60	1,42	1,43	1,58	1,51	1,72	1,77	steigend
davon kalte Betriebskosten	EUR/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,74	0,74	0,76	0,76	0,76	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	steigend
davon warme Betriebskosten	EUR/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,64	0,82	0,79	0,82	0,63	0,63	0,77	0,70	0,88	0,90	steigend
<b>Betriebskosten Wohnungsbaugenossenschaft Torgau eG</b>												
Betriebskosten gesamt	EUR/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,23	1,35	1,34	1,37	1,38	1,44	1,60	1,50	1,64	1,66	steigend
davon kalte Betriebskosten	EUR/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,74	0,74	0,76	0,76	0,76	0,78	0,79	0,80	0,81	0,81	steigend
davon warme Betriebskosten	EUR/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,49	0,61	0,58	0,61	0,62	0,66	0,81	0,70	0,83	0,85	steigend

Die Betriebskosten umfassen die durchschnittlichen Betriebskostenvorauszahlungen von Mietern pro Monat und m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Betriebskosten gesamt ergeben sich aus der Summe der warmen Betriebskosten (Heizung und Warmwasserbereitung) zzgl. der kalten Betriebskosten.

Tab. 4.2.04 - Wohnnebenkosten