

# Stadt Schmöln

Bevölkerungsentwicklung und Bedarfsermittlung für  
Wohnbauflächen

erarbeitet von:

LEG Thüringen mbH  
Abt. Stadt- und Regionalentwicklung  
Mainzerhofstraße 12  
99084 Erfurt

Stand:

Juni 2021

## Inhalt

1 Wohnflächenbedarfsermittlung.....	3
1.1 Demografische Entwicklung .....	4
1.1.1. Bevölkerungsentwicklung im Bestand .....	4
1.1.2    Prognose der demografischen Entwicklung.....	7
1.2 Wohnungen und Wohnflächen .....	9
1.2.1 Bestandsdaten Wohnungen .....	9
1.2.2    Bestandsdaten Wohnflächen .....	12
1.2.3    Bestand an Haushalten .....	13
1.2.4 Künftige Entwicklung der Zahl der Haushalte .....	15
1.2.5    Künftige Entwicklung der Wohnungen .....	16
1.2.6    Verteilung des Wohnungsbedarfs auf Wohngebäudearten 2035 .....	17
1.3 Wohnbauflächen .....	20
1.3.1    Wohnbauflächenbedarf .....	20
1.3.2 Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf im Stadtgebiet im Jahr 2035 .....	21
2 Wohnbedarfsnachweis.....	22

## 1 Wohnflächenbedarfsermittlung

Die Entwicklung der Bevölkerung ist ein entscheidender Faktor bei städtischen Planungsprozessen. Die Bewohner sind Bedarfsträger eines Raumes und haben dementsprechend unterschiedliche Anforderungen an verschiedene Nutzungen. Diesbezüglich spielt nicht nur die quantitative Veränderung eine Rolle, sondern auch die Veränderung hinsichtlich der Altersstruktur.

Die Stadt Schmölln besitzt funktionsteilig mit der Stadt Gößnitz die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums. Laut Regionalplan Ostthüringen 2012 sind: Mittelzentren die Versorgungsschwerpunkte im Ländlichen Raum, die über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes verfügen. Der Stadt obliegt daher eine Vorsorgepflicht für die Region.

Neben der Kernstadt gehören mehrere Ortsteile zu Schmölln: vor 1975 eingemeindet wurden Nitzschka, Sommeritz, Zschernitz, Bohra, Kummer, Schloßig, seit 1994 gehören Weißbach und 1996 Großstöbnitz zu Schmölln und zuletzt wurden zum 01.01.2019 Lumpzig, Altkirchen, Drogen, Wildenbröten und Nöbdenitz eingemeindet.

Für eine bessere Aussagefähigkeit wurden z. T. die statistischen Daten der zuletzt (zum 01.01.2019) eingemeindeten Ortsteile gesondert erfasst und ausgewiesen. Im Folgenden wird daher unterschieden nach

- **Schmölln** (Kernstadt + Gesamtheit aller Ortsteile)
- **Stadt Schmölln** (ohne die zum 01.01.2019 eingemeindeten Ortsteile Lumpzig, Altkirchen, Drogen, Wildenbröten und Nöbdenitz)
- **Ortsteile** (nur die eingemeindeten Ortsteile Lumpzig, Altkirchen, Drogen, Wildenbröten und Nöbdenitz – werden mit der Bezeichnung Ortsteile zusammengefasst)

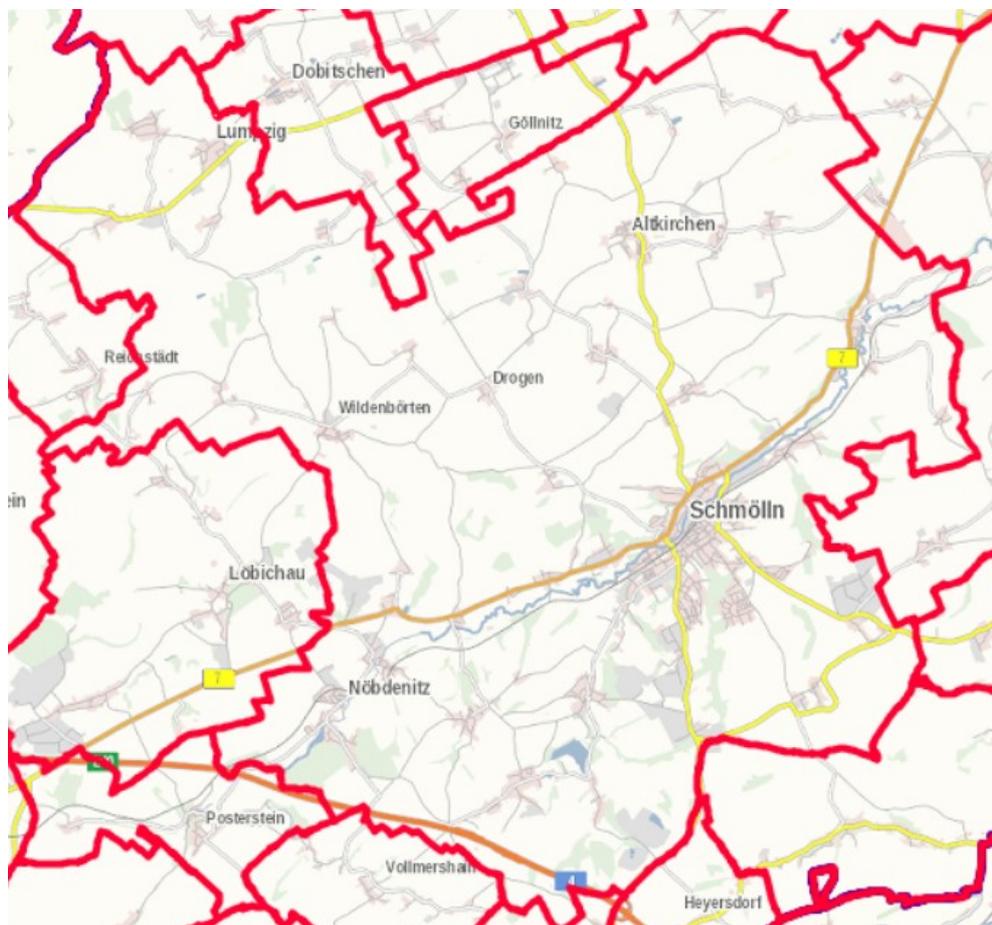


Abb. 1 Gemeindegrenze Schmölln 2020, (Quelle: Geoproxy Thüringen)

## 1.1 Demografische Entwicklung

### 1.1.1. Bevölkerungsentwicklung im Bestand

In der Stadt Schmölln waren gemäß Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) am 31.12.2019 insgesamt 13.724 Personen gemeldet.

Die Ortsteile der frühen Eingemeindungen haben eine Einwohnerzahl von knapp 100 bis max. 300 Einwohner. In Weißbach (1994 eingemeindet) lebten 2012 363 Menschen und in Großstöbnitz (1996 eingemeindet) 663. Weitergehende Zahlen sind nicht bekannt, der Anteil der Einwohner dieser Ortsteile zum Jahr 2018 kann max. 2.000 Einwohner betragen haben.

Bis zum Jahr 2018 verzeichnete Schmölln seit 2010 einen durchschnittlich höheren Verlust an Einwohnern als im Vergleich mit Thüringen. Durch weitere Eingemeindungen zum 01. Januar 2019 ergibt sich gegenüber den vergangenen Jahren ein erheblicher Bevölkerungszuwachs.

Jahr	Schmölln		Thüringen	
	<i>absolut</i>	<i>in Prozent</i>	<i>absolut</i>	<i>in Prozent</i>
2010	11.879	100	2.235.025	100
2011	11.571	97,41	2.181.603	97,61
2012	11.457	96,45	2.170.460	97,11
2013	11.347	95,52	2.160.840	96,68
2014	11.353	95,57	2.156.759	96,50
2015	11.361	95,64	2.170.714	97,12
2016	11.171	94,04	2.158.128	96,56
2017	11.040	92,94	2.151.205	96,25
2018	11.038	92,92	2.143.145	95,89
2019	13.724 (+ 2.686- EW aus neuen Eingemeindun- gen zum 1.1.2019)	115,53 (92,80)	2.133.378	95,45

**Tab. 1** Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (Quelle: TLS; Bevölkerung der Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften nach Geschlecht in Thüringen; eigene Berechnungen)

Auch in den neu eingemeindeten Ortsteilen ist im Vergleich zu 2010 ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Da auch mit den Eingemeindungen die Bevölkerung von Schmölln nur um 2.686 EW gestiegen ist, ist der allgemeine Trend des Bevölkerungsrückgangs auch weiterhin zu verzeichnen.

Gemeinde	Bevölkerung 31.12.2010	Bevölkerung 31.12.2018	Differenz in Prozent
Ortsteile	3.032	2.703	- 10,8

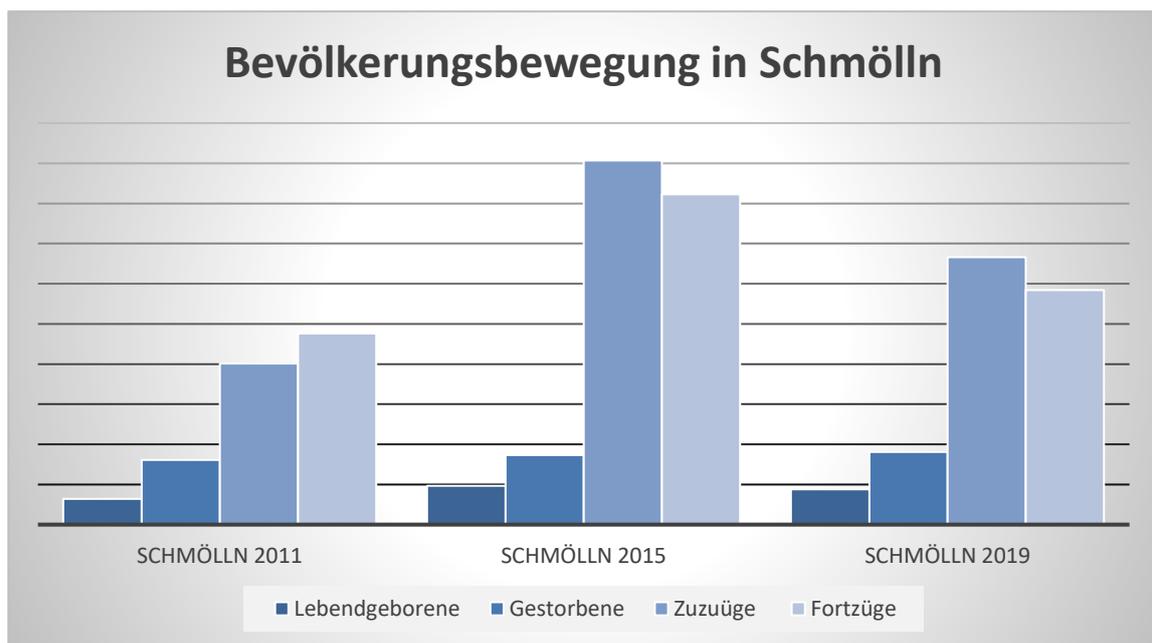
**Tab. 2** Bevölkerungsentwicklung in den eingemeindeten Ortsteilen (Quelle: TLS; Bevölkerung der Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften nach Geschlecht in Thüringen; eigene Berechnungen)

Der Bevölkerungsrückgang in Schmölln wie auch in Thüringen ist insbesondere auf eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, z.T. aber auch auf einen überwiegend negativen Wanderungssaldo zurückzuführen. Obwohl die Anzahl der Gestorbenen auch im Durchschnitt Thüringens seit 2017 stark gestiegen ist, sterben seit 2010 in Schmölln fast jedes Jahr über die Hälfte mehr Personen als geboren werden. Demgegenüber überwog in einigen Jahren in Schmölln so wie auch in Thüringen die Anzahl der Zuzüge (siehe nachfolgende Tab. 3 – rot hervorgehoben). Insbesondere in den Jahren 2014 und 2015 konnte ein leichter Anstieg der Bevölkerung zum Vorjahr verzeichnet werden, folgend war die

Einwohnerzahl jedoch wieder rückläufig, auch unter Berücksichtigung, dass in 2018 und 2019 die Zuzüge nach Schmölln gegenüber den Fortzügen überwogen.

			Lebend- geborene	Gestor- bene	Über- schuss absolut/ %	Zuzüge	Fortzüge	Über- schuss abso- lut/%
2010	Schmölln	Personen	94	173	-79 45,6	398	508	-110 21,6
	Thüringen	Personen	17.527	26.701	-9.174 34,4	65.331	71.072	-5.741 0,8
2011	Schmölln	Personen	64	161	-97 60,2	401	476	-75 15,8
	Thüringen	Personen	17.073	26.720	-9.647 36,1	69.868	74.077	-4.209 0,6
2012	Schmölln	Personen	82	169	-87 51,1	445	473	-28 0,6
	Thüringen	Personen	17.342	27.141	-9.799 36,1	71.801	73.529	-1.728 0,2
2013	Schmölln	Personen	76	172	-96 55,8	485	498	-13 0,3
	Thüringen	Personen	17.426	27.593	-10.167 36,8	75.165	75.013	152 0,02
2014	Schmölln	Personen	67	158	-91 57,6	707	614	93 15,1
	Thüringen	Personen	17.887	26.957	-9.070 33,6	85.309	80.588	4.721 5,9
2015	Schmölln	Personen	97	173	-76 43,9	907	823	84 10,2
	Thüringen	Personen	17.934	28.830	-10.896 37,8	129.514	104.881	24.633 23,5
2016	Schmölln	Personen	79	185	-106 57,3	621	703	-82 11,7
	Thüringen	Personen	18.475	28.312	-9.837 34,7	100.845	103.100	-2.255 0,2
2017	Schmölln	Personen	101	174	-73 41,9	520	579	-59 10,2
	Thüringen	Personen	18.132	29.361	-11.229 38,2	89.387	85.395	3.992 4,7
2018	Schmölln	Personen	95	161	-66 41,0	528	500	28 5,6
	Thüringen	Personen	17.437	29.824	-12.387 41,5	87.498	82.939	4.559 5,5
2019	Schmölln	Personen	88	181	-93 51,4	666	584	82 14,0
	Thüringen	Personen	16.647	29.196	-12.549 43,0	84.898	81.526	3.372 4,1

**Tab. 3** Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung im Vergleich (Quelle: TLS; Lebendgeborene und Gestorbene nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften in Thüringen; Wanderungen nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften in Thüringen; eigene Berechnungen eigene Berechnungen)



**Abb. 2** Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung in Schmölln (Quelle: TLS; eigene Darstellung)

Aus der nachfolgenden Tab. 4 ist ersichtlich, dass der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 15 Jahren an der Gesamtbevölkerung sowohl in Schmölln als auch im Altenburger Land und in Thüringen annähernd gleich ist, die Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter ist in Thüringen zwar auch zurückgegangen, liegt im Landkreis und in Schmölln unter dem Thüringen-Durchschnitt. Dem allgemeinen Trend folgend hat die Bevölkerungsgruppe der 65-Jährigen und älter weiter zugenommen und liegt in der Stadt und dem Landkreis überdurchschnittlich höher als in Thüringen.

	2011						2019					
	Thüringen	%	Altenburger Land	%	Schmölln	%	Thüringen	%	Altenburger Land	%	Schmölln	%
Personen insgesamt	2.181.603	100	95.829	100	11.571	100	2.133.378	100	89.393	100	13.724	100
unter 6 Jahre	102.279	5	3.755	4	459	4	109.457	5	3.983	4	655	5
6 bis 15 Jahre	148.303	7	6.127	6	732	6	162.859	8	6.267	7	934	7
15 bis 65 Jahre	1.422.455	65	59.794	62	7.334	63	1.301.527	61	51.566	58	8.219	60
65 Jahre und älter	508.566	23	26.154	27	3.046	26	559.535	26	27.577	31	3.916	29

**Tab. 4** Entwicklung der Bevölkerungsstruktur im Vergleich (Quelle: TLS; Bevölkerung Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften nach Altersgruppen in Thüringen; eigene Berechnungen)

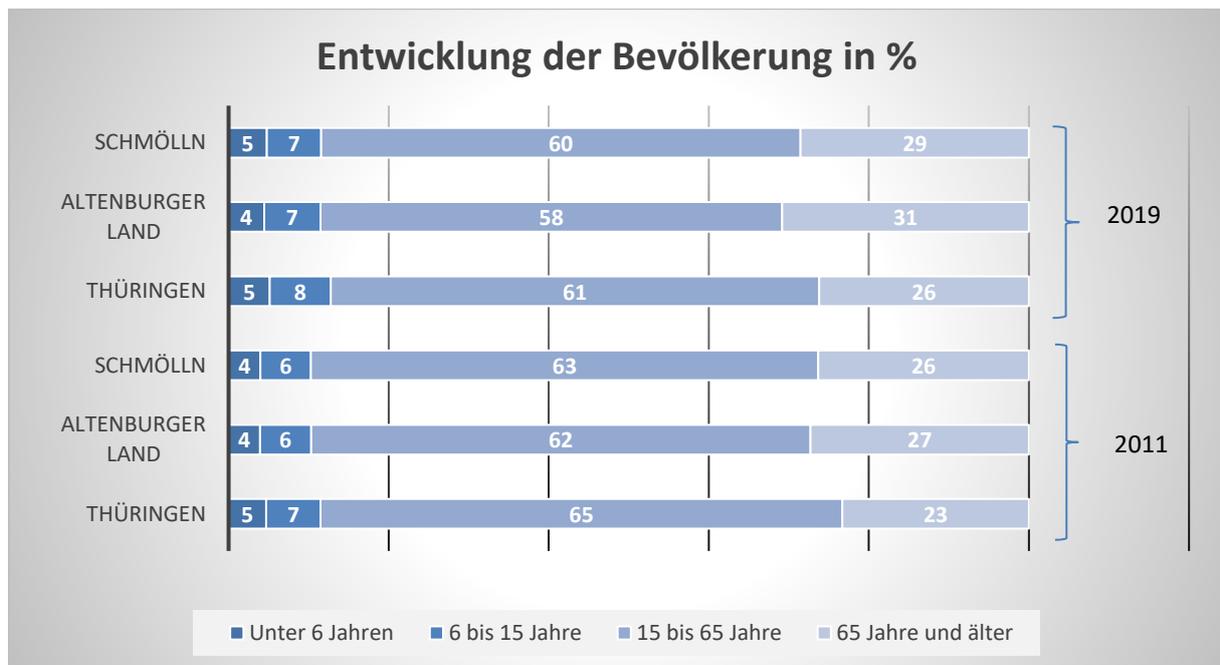


Abb. 3 Altersstruktur nach Altersgruppen (Quelle: TLS; eigene Darstellung)

### 1.1.2 Prognose der demografischen Entwicklung

Dem TLS ist zum einen für die Stadt Schmölln eine prognostizierte Einwohnerentwicklung auf Grundlage der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (kBV) von 11.254 Einwohner in 2030 zu entnehmen und zum anderen eine Bevölkerungszahl von 9.584 EW in 2030 bzw. 9.032 EW in 2035 auf Grundlage der 1. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (1. rBV). Aus der 1. rBV sind auch die Vorausberechnungen für die Bevölkerung der Ortsteile in den Jahr 2035 zu ersehen.

Die 12. kBV prognostiziert einen jährlichen Bevölkerungsrückgang in Schmölln von 39 Personen/Jahr, in der 1. rBV werden für Schmölln sogar 117 Personen/Jahr und mit den Ortsteilen 153 Personen/Jahr angenommen.

12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung (kBV)								
	2009	2015	2018	2019	2020	2025	2030	2035
Schmölln	12.068				11.273	11.207	11.254	
Durchschnittlicher Rückgang von 2009 bis 2030 Schmölln → 21 Jahre → 39 Pers / a								

Tab. 5 Prognostizierte Einwohnerentwicklung 12.kBV (Quelle: TLS; Bevölkerungsvorausberechnung)

<b>1. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (1.rBV)</b>								
	2009	2015	2018	2019	2020	2025	2030	2035
Schmölln	12.068	11.153			10.666	10.146	9.584	9.032
Durchschnittlicher Rückgang von 2009 bis 2035 Schmölln → 26 Jahre → <b>117 Pers / a</b>								
Altkirchen	1.060							847
Nöbdenitz	963							600
Drogen	152							88
Lumpzig	586							439
Wildenbörten	334							186
Gesamt	3.095							2.157
Durchschnittlicher Rückgang von 2009 bis 2035 Ortsteile → 26 Jahre → <b>36 Pers / a</b>								
Durchschnittlicher Rückgang von 2009 bis 2035 gesamt → 26 Jahre → <b>153 Pers / a</b>								

**Tab. 6** Prognostizierte Einwohnerentwicklung 1.rBV (Quelle: TLS; Bevölkerungsvorausberechnung)

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen des TLS konnte für Schmölln einschließlich der vorgenommenen Eingemeindungen von 2010 bis 2018 ein tatsächlicher Bevölkerungsrückgang von durchschnittlich 146 Personen/Jahr errechnet werden. Der Einwohnerverlust für die Stadt Schmölln betrug dabei 105 Personen/Jahr, für die Ortsteile 41 Personen/Jahr. Im Verhältnis zur Gesamteinwohnerzahl sinkt die Bevölkerung in den eingemeindeten Ortsteilen stärker als in der Stadt Schmölln. Gleicher Trend wird für die früheren eingemeindeten Ortsteile gegeben sein.

<b>Bevölkerung lt. TLS / Berechnungen LEG</b>								
	2010	2015	2018	2019	2020	2025	2030	2035
Schmölln	11.879	11.361	11.038					
Durchschnittlicher Rückgang von 2010 bis 2018 Schmölln → 8 Jahre → <b>105 Pers / a</b>								
Ortsteile	3.032		2.703					
Durchschnittlicher Rückgang von 2010 bis 2018 Ortsteile → 8 Jahre → <b>41 Pers / a</b>								
Durchschnittlicher Rückgang von 2010 bis 2018 gesamt → 8 Jahre → <b>146 Pers / a</b>								
Schmölln und Ortsteile				13.724				<b>12.124</b>

**Tab. 7** Prognostizierte Einwohnerentwicklung (Quelle: TLS; Bevölkerung nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften in Thüringen; eigene Berechnungen)

Die städtischen Gremien sind sich bewusst, dass ihr hoheitliches Handeln auf die Minimierung des künftigen Bevölkerungsrückgangs ausgerichtet sein muss. U.a. sehen sie in der Bereitstellung von attraktiven Wohnbauflächen die Möglichkeit, Familien zu binden und entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion ihrer Vorsorgepflicht nachzukommen. Bei der weiteren Betrachtung wird daher davon ausgegangen, dass der durchschnittliche Bevölkerungsverlust **100 Personen/Jahr** betragen wird. Daraus ergibt sich nach eigenen Berechnungen eine Einwohnerzahl im **Jahr 2035** von **12.124 Personen**.

## 1.2 Wohnungen und Wohnflächen

### 1.2.1 Bestandsdaten Wohnungen

Aktuelle Daten der amtlichen Statistik über den Wohngebäudebestand auf Stadtebene liegen zum Stichtag 31.12.2019 vor. Danach lag die Zahl der Wohngebäude in Schmölln einschließlich all seiner Ortsteile insgesamt bei 3.844, und zwar 2.540 Einfamilienhäuser, 577 Zweifamilienhäuser sowie 726 Mehrfamilienhäuser. Danach entspricht der Anteil der Einfamilienhäuser annähernd dem Durchschnitt Thüringens, der Anteil an Doppelhäuser ist wie im Durchschnitt des Landkreises niedriger als in Thüringen, dafür weist Schmölln und das Altenburger Land einen hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern auf. Im vorgenommenen Vergleich ist auffällig, dass der Landkreis im Durchschnitt einen geringen Anteil an Einfamilienhäusern zu verzeichnen hat.

	Gebäude mit 1 Wohnung	Gebäude mit 2 Wohnungen	Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	Wohn- heime	Wohnge- bäude ins- gesamt
Schmölln	2.540	577	726	1	3.844
	66,08 %	15,01 %	18,89 %	0,03 %	100 %
<i>zum Vergleich</i>					
LR Altenburger Land	14.407	3.420	5.277	5	23.109
	62,34 %	14,80 %	22,84 %	0,02 %	100 %
Thüringen	352.183	93.596	85.994	388	532.161
	66,18 %	17,59 %	16,16 %	0,07	100 %

**Tab. 8** Wohnungsgebäudebestand im Stadtgebiet im Vergleich 2019 (Quelle: TLS; Bestand an Gebäuden in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen; eigene Berechnungen)

In kleineren Gemeinden ist der Anteil an Einfamilienhäusern grundsätzlich höher. Daher wurde der Gebäudebestand auf Grundlage der Daten von 2018 gesondert zusätzlich für die neuen Ortsteile ermittelt. Aus der nachfolgenden Tabelle ist ersichtlich, dass die Stadt Schmölln gleich dem Altenburger Land einen geringen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, dementsprechend der Anteil an Mehrfamilienhäusern sehr hoch ist.

	Gebäude mit 1 Wohnung	Gebäude mit 2 Wohnungen	Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	Wohnheime	Wohnge- bäude ins- gesamt
Schmölln	1.745	407	647	1	2.800
	62,32 %	14,53 %	23,11 %	0,04 %	100 %
Ortsteile	793	170	79	-	1.042
	76,10 %	16,31 %	7,58 %		100 %

**Tab. 9** Wohnungsgebäudebestand im Stadtgebiet Schmölln und Ortsteile 2018 (Quelle: TLS; Bestand an Gebäuden in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen; eigene Berechnungen)

Die Verteilung der Wohnungen auf die jeweilige Gebäudeart entspricht in Schmölln einschließlich seiner neu eingemeindeten Ortsteile wie aus Tab. 10 ersichtlich annähernd dem Thüringen-Durchschnitt, wobei auch hier bereits der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäuser höher als durchschnittlich in Thüringen ist.

	Wohnungen in Gebäuden mit 1 Wohnung	Wohnungen in Gebäuden mit 2 Wohnungen	Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen	Wohnungen in Wohnheimen	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	Wohnungen insgesamt	Wohnfläche insges. (100m <sup>2</sup> )
Schmölln	2.540	1.154	4.272	11	298	8.275	6.486
	30,69 %	13,95 %	51,62 %	0,13 %	3,60 %	100 %	
<i>zum Vergleich</i>							
LK Altenburger Land	14.407	6.840	33.414	205	1.978	56.844	43.409
	25,34 %	12,03 %	58,78 %	0,36 %	3,48 %	100 %	
Thüringen	352.183	187.192	597.016	205	52.435	1.189.031	979.330
	29,62 %	15,74 %	50,21 %	0,17 %	4,41 %	100%	

**Tab. 10** Anzahl der Wohnungen im Stadtgebiet Schmölln im Vergleich 2019 (Quelle: TLS; Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen; eigene Berechnungen)

Bei gesonderter Betrachtung der Ortsteile auf Grundlage statistischer Zahlen aus 2018 verstärkt sich der vorbeschriebene Trend deutlich. In der Stadt Schmölln sind im Verhältnis zum Durchschnitt in Thüringen deutlich weniger Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden, dementsgegen gibt es sehr viel mehr Mehrfamilienhäuser mit entsprechend hoher Anzahl an Wohnungen (Tab.11). Die Stadt Schmölln gleicht hier den Verhältniszahlen des Landkreises Altenburger Land.

	Wohnungen in Gebäuden mit 1 Wohnung	Wohnungen in Gebäuden mit 2 Wohnungen	Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen	Wohnungen in Wohnheimen	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	Wohnungen insgesamt	Wohnfläche insges. (100m <sup>2</sup> )
Stadt Schmölln	1.745	814	3.918	11	250	6.738	5.066
	25,90 %	12,08 %	58,15 %	0,16 %	3,71 %	100 %	
Ortsteile	795	340	354	-	48	1.537	1.416
	51,72 %	22,12 %	23,03 %		3,12 %	100 %	

**Tab. 11** Anzahl der Wohnungen im Stadt Schmölln und Ortsteile 2018 (Quelle: TLS; Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen; eigene Berechnungen)

Dabei beträgt der prozentuale Anteil der Wohnungen je Gebäudeart in den Ortsteilen an der Gesamtwohnungsanzahl je Gebäudeart:

	Wohnungen in Gebäuden mit 1 Wohnung	Wohnungen in Gebäuden mit 2 Wohnungen	Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen	Wohnungen in Wohnheimen	Wohnungen in Nichtwohngebäuden	Wohnungen insgesamt
<b>gesamt</b>	<b>2.540</b>	<b>1.154</b>	<b>4.272</b>	<b>11</b>	<b>298</b>	<b>8.275</b>
Stadt Schmölln	1.745	814	3.918	11	250	6.738
	68,70 %	70,54 %	91,71 %	100 %	83,89 %	81,43 %
Ortsteile	795	340	354	-	48	1.537
	31,30 %	29,46 %	8,29 %		16,12 %	18,57 %

**Tab. 12** Anteil der Wohnungen in den Ortsteilen je Wohngebäudeart 2018 (Quelle: TLS; Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen; eigene Berechnungen)

Der Anteil an Privateigentum am Gebäudebestand entspricht annähernd dem Thüringendurchschnitt, liegt aber im Vergleich über dem Landkreis. Gebäude im Eigentum juristischer Personen privaten oder öffentlichen Rechts liegen sowohl in der Stadt Schmölln als auch im Landkreis höher als im Durchschnitt Thüringens. Dies ist sicher dem hohen Anteil an Mehrfamilienhausgebäuden geschuldet.

	Gebäude mit Wohnraum insgesamt	Eigentumsform		
		Privatperson	Gemeinschaft von Wohnungseigentümer	Jurist. Person privat / öffentl. Recht
<b>Schmölln</b>	2.872	2.410	(186)	276
	100%	83,9 %	6,5 %	9,6 %
Ortsteile	1.051	968	(62)	21
	100%	92,1 %	5,9 %	2,0 %
<i>Zum Vergleich</i>				
<b>LR Altenburger Land</b>	23.596	19.239	1.627	2.730
	100%	81,5 %	6,9 %	11,6 %
<b>Thüringen</b>	536.369	453.999	40.819	41.551
	100%	84,6 %	7,6 %	7,7 %

**Tab. 13** Anteil Eigentumsform am Gebäudebestand (Quelle: TLS; Gebäude mit Wohnraum am 9. Mai 2011 nach Eigentumsform und Baujahr (Ergebnisse des Zensus 2011) in Thüringen; Endgültige Ergebnisse 2014 - ( ) Ausgewert aufgrund der Abweichung infolge der Geheimhaltung eingeschränkt; eigene Berechnungen)

Laut dem Landesamt für Statistik liegt der Anteil an selbstgenutzten Wohneigentum mit 39 % unter dem Durchschnitt Thüringens <sup>1</sup> (42,8 %), jedoch höher als im Altenburger Land mit nur 34,7 %. In den Ortsteilen beträgt der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums stets mind. 64 %.

	Gebäude mit Wohnraum insgesamt	Baujahr			
		vor 1950	1950 - 1969	1970 - 1989	1990 und später
<b>Schmölln</b>	2.872	1.573	216	576	507
	100%	54,8 %	7,5 %	20,0 %	17,7 %
Ortsteile	1.051	(579)	(70)	237	(165)
	100%	55,1 %	6,7 %	22,5 %	15,7 %
<i>Zum Vergleich</i>					
<b>LR Altenburger Land</b>	23.596	13.979	1.889	3.815	3.913
	100%	59,2 %	8,0 %	16,1 %	16,6 %
<b>Thüringen</b>	536.369	275.291	54.627	89.456	116.995
	100%	51,3 %	10,2 %	16,7 %	21,8 %

**Tab. 14** Anteil der Gebäude nach Baujahr (Quelle: TLS; Gebäude mit Wohnraum am 9. Mai 2011 nach Eigentumsform und Baujahr (Ergebnisse des Zensus 2011) in Thüringen; Endgültige Ergebnisse 2014 - ( ) Ausgewert aufgrund der Abweichung infolge der Geheimhaltung eingeschränkt; eigene Berechnungen)

Sowohl die Stadt Schmölln als auch die Ortsteile weisen im Vergleich einen hohen Anteil an Gebäudebestand erbaut vor 1950 auf. In der Stadt Schmölln wurden im Zeitraum zwischen 1970 bis zur Wende anteilig mehr Wohnungen als in Thüringen gebaut, nach 1990 liegt die Bautätigkeit sowohl im Landkreis als auch in Schmölln und seinen Ortsteilen weit unter dem Durchschnitt von Thüringen.

<sup>1</sup> TLS; Kennzahlen<sup>1)</sup> vom 9. Mai 2011 im Vergleich (Ergebnisse des Zensus 2011) in Thüringen - Endgültige Ergebnisse, 2014

1) ohne Diplomatenwohnungen, Wohnungen ausländischer Streitkräfte und gewerblich genutzte Einheiten

2) ohne Ferien- oder Freizeitwohnungen

( ) Ausgewert aufgrund der Abweichung infolge der Geheimhaltung eingeschränkt

### 1.2.2 Bestandsdaten Wohnflächen

Um im Weiteren Rückschlüsse auf den künftigen Wohnflächenbedarf ziehen zu können, erfolgt vorerst eine Analyse des Bestandes. Auch hier wird im Einzelnen auf die Daten des TLS zurückgegriffen.

Zudem werden wiederum die Daten der Stadt Schmölln sowie der betreffenden Ortsteile vor der Eingemeindung zum Stand 2018 betrachtet (Tab. 16).

	<b>Einfamilienhäuser</b>	<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Schmölln</b>				
Anzahl der Wohnungen	2.540	1.154	4.272	7.966
Wohnfläche gesamt (100 m <sup>2</sup> )	2.711	914	2.610	6.235
Wohnfläche / WE	106,73 m <sup>2</sup>	79,20 m <sup>2</sup>	61,09 m <sup>2</sup>	78,27 m <sup>2</sup>
<i>zum Vergleich</i>				
<b>LR Altenburger Land</b>				
Anzahl der Wohnungen	14.407	6.840	33.414	54.661
Wohnfläche gesamt (100 m <sup>2</sup> )	15.661	5.461	20.602	41.724
Wohnfläche / WE	108,70 m <sup>2</sup>	79,84 m <sup>2</sup>	61,66 m <sup>2</sup>	76,33 m <sup>2</sup>
<b>Thüringen</b>				
Anzahl der Wohnungen	352.183	187.192	597.016	1.136.391
Wohnfläche gesamt (100 m <sup>2</sup> )	402.062	159.782	378.262	940.106
Wohnfläche / WE	114,16 m <sup>2</sup>	85,36 m <sup>2</sup>	63,36 m <sup>2</sup>	82,73 m <sup>2</sup>

**Tab. 15** Durchschnittliche Wohnfläche je Wohngebäudeart im Vergleich 2019 (Quelle: TLS, Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen; eigene Berechnungen)

Im Ergebnis zeigt sich, dass die **durchschnittliche Wohnfläche in der Stadt Schmölln über 10 m<sup>2</sup> niedriger** ist (Tab.16) als der Durchschnitt in Thüringen (siehe Tab. 15), selbst im Durchschnitt des Landkreises liegen die Wohnflächen der Stadt mehr als 4 m<sup>2</sup> darunter. Davon betroffen sind die Wohnflächen in allen Gebäudearten in der Stadt, insbesondere auch im Einfamilienhausbereich.

	<b>Einfamilienhäuser</b>	<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Stadt Schmölln</b>				
Anzahl der Wohnungen	1.745	814	3.918	6.744
Wohnfläche gesamt (100 m <sup>2</sup> )	1.852	639	2.370	4.861
Wohnfläche / WE	106,13 m <sup>2</sup>	78,50 m <sup>2</sup>	60,49 m <sup>2</sup>	72,08 m <sup>2</sup>
<b>Ortsteile</b>				
Anzahl der Wohnungen	793	340	354	1.487
Wohnfläche gesamt (100 m <sup>2</sup> )	857	274	240	1.371
Wohnfläche / WE	108,07 m <sup>2</sup>	80,59 m <sup>2</sup>	67,80 m <sup>2</sup>	92,20 m <sup>2</sup>

**Tab. 16** Durchschnittliche Wohnfläche je Wohngebäudeart Schmölln und Ortsteile 2018 (Quelle: TLS; Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen; eigene Berechnungen)

### 1.2.3 Bestand an Haushalten

Über die Anzahl und die Struktur der Haushalte lagen in Schmölln keine aktuellen Daten vor. Insofern werden Angaben darüber aus den Daten der Bevölkerung und der Anzahl der Wohnungen, die den Angaben des TLS entnommen wurden, abgeleitet. Die so gewonnenen Daten über die Anzahl und Struktur der Haushalte weisen erfahrungsgemäß eine hinreichende Genauigkeit auf.

Das TLS weist zum Stichtag 31.12.2019 eine Einwohnerzahl für Schmölln von insgesamt 13.724 Personen aus. Zur weiteren Bedarfsermittlung sind hiervon in Heimen lebende Personen mit Pflegebedarf sowie Personengruppen mit spezifischen Wohnbedarf abzuziehen. Auf Stadtebene liegen hierzu keine statistischen Daten vor. Auf Kreis- und Landesebene wurden für die Jahre 2013 und 2015 die folgenden Daten erfasst:

	<b>Pflegebedürftige insgesamt</b>			<b>davon vollstationär</b>	
	Personen	je 1000 EW	Anteil an Gesamtbevölkerung	Personen	Prozentualer Anteil
<b>2013</b>					
LR Altenburger Land	1.692	18,1	1,81%	816	48 %
Land Thüringen	33.989	15,7	1,57 %	15.082	44 %
<b>2015</b>					
LR Altenburger Land	1.963	21,3	2,12 %	893	45 %
Land Thüringen	40.740	18,8	1,88 %	18.547	45 %

**Tab. 17** Pflegebedürftige 2013 und 2015 (Quelle: TLS; Pflegebedürftige mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz am 15.12.nach Leistungsarten und nach Kreisen; Bevölkerung; eigene Berechnungen)

Mit der weiteren Alterung der Menschen steigt der Anteil der Pflegebedürftigen. Ca. die Hälfte dieser Personengruppe leben vollstationär. Insbesondere von diesen Personen ist anzunehmen, dass Sie keine Nachfrage nach Einfamilienhäusern erzeugen.

2019 leben in Schmölln 13.724 Personen. Unter Berücksichtigung einer Steigerung sind ca. 2,5 % pfleg-

bedürftig, dies entspricht 343 Personen. Ca. 45 % der Pflegebedürftigen leben vollstationär, entsprechend betrifft dies ca. 154 Personen.

Die Schmöllner Heimbetriebsgesellschaft mbH betreibt in Schmölln 3 Alten- und Pflegeheime mit einer Belegung von derzeit 192 Personen. Das Einzugsgebiet wird über das Gemeindegebiet Schmölln hinausgehen, so dass auch auf dieser Grundlage geschlussfolgert werden kann, dass zwischen 150 und 160 Personen bei der weiteren Bedarfsermittlung unberücksichtigt bleiben können. In Schmölln wird daher bei der Ermittlung der Haushalte und Haushaltsgrößen von einer **Bevölkerung von 13.570 EW** im Jahr 2019 ausgegangen.

	EW Stadt Schmölln	EW Ortsteile	EW gesamt	Pflegebedürftige Personen	dav. vollstationär (x 45 %)	Bevölkerung (EW) mit Wohnbedarf
<b>2015</b>	11.361	2.787	14.148	297 (2,1 % der EW ges.)	134	<b>14.014</b>
<b>2016</b>	11.171	2.763	13.934	306 (2,2 % der EW ges.)	138	<b>13.796</b>
<b>2017</b>	11.040	2.721	13.761	316 (2,3 % der EW ges.)	142	<b>13.619</b>
<b>2018</b>	11.038	2.703	13.741	330 (2,4 % der EW ges.)	148	<b>13.593</b>
<b>2019</b>	13.724		13.724	343 (2,5 % der EW ges.)	154	<b>13.570</b>

**Tab. 18** Wohnbedarfsauslösende Bevölkerung (Quelle: TLS; Pflegebedürftige mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz am 15.12.nach Leistungsarten und nach Kreisen; Bevölkerung der Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften nach Altersgruppen in Thüringen; eigene Berechnungen)

2019 sind 8.275 Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden in Schmölln erfasst. Abzüglich einer Leerstandsquote ergeben sich dann die Haushalte.

Laut Veröffentlichung von Statistica Research Department<sup>2</sup> lag im Jahr 2018 die Leerstandsquote in Thüringen im Bereich des Geschosswohnungsbaus bei 5,7 %. Es wird davon ausgegangen, dass im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ein geringerer Leerstand besteht, so dass in Thüringen ein durchschnittlicher Leerstand von 5 % angenommen werden kann.

#### Leerstandsquote von Wohnungen in Thüringen bis 2018

Veröffentlicht von Statista Research Department, 10.12.2019



Diese Statistik zeigt die Entwicklung der Leerstandsquote von Wohnungen in Thüringen im Zeitraum der Jahre von 2001 bis 2018.

Abgebildet wird der marktaktive Leerstand von Geschosswohnungen. Dazu zählen leer stehende Geschosswohnungen, die unmittelbar disponibel (vermietbar) sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (< 6 Monate). Die Leerstandsquote misst die Zahl der leerstehenden Wohneinheiten im Bezug zum Wohnungsbestand.

Im Jahr 2018 lag die Leerstandsquote auf dem Wohnungsmarkt in Thüringen bei etwa 5,7 Prozent.

Basis der Berechnungen sind Bewirtschaftungsdaten von CBRE (für ca. 755.000 Wohneinheiten bezogen auf ganz Deutschland). Diese werden angereichert durch Regressionsschätzungen sowie Expertenwissen. Die resultierenden Leerstandquoten werden am Gesamtbestand aller Geschosswohnungen hochgerechnet.

Nach Auskunft der VR-Bank Altenburger Land eG beträgt der Bestand an Geschosswohnungen in Schmölln ca. 27 % mit einer Leerstandsquote von ca. 14 %. Die Wohnungsgesellschaft Schmölln GmbH gibt im Wohngebiet „Heimstätte“ bei ca. 29 % des Geschosswohnungsbestandes eine Leerstandsquote von ca. 7,4 % an und bei 44 % des Bestandes in Schmölln 2,5 %. Entsprechend beträgt die durchschnittliche Leerstandsquote im Bereich Geschosswohnungsbau 7,02 %.

Auf Grund der in der Stadt im Verhältnis vorhandenen alten Bausubstanz sowie des hohen Bestandes

<sup>2</sup> Veröffentlichung Statistica Research Department, 10.12.2019

an kleinen Wohnungen wird bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand in Schmölln im Weiteren von einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 7 % ausgegangen.

Dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße in Schmölln von **1,763 Personen/HH** im Jahr 2019 (siehe Tab. 19).

#### 1.2.4 Künftige Entwicklung der Zahl der Haushalte

In den vergangenen Jahren hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Thüringen stetig verringert.

Im Aufsatz über die Entwicklung der privaten Haushalte in Thüringen bis 2040 wird unter Pkt.3 ausgeführt, dass sich die Zahl der Haushalte zwar verringert, aber nicht so stark wie die Zahl der Haushaltsmitglieder (Bevölkerung in Privathaushalten). Dies wird mit dem generellen Trend zu kleineren Haushalten begründet, der sich auch nach 2018 fortsetzen wird. Dies spiegelt sich in der Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wider. Lag diese 1991 noch bei 2,45 Personen je Haushalt, so sank sie zwischen 2005 und 2018 von 2,08 auf 1,93 und wird sich 2040 allein demografisch bedingt noch weiter auf 1,89 Personen je Haushalt zurückgehen<sup>3</sup>.

Demnach ist anzunehmen, dass sich die Haushaltsgröße durchschnittlich in Thüringen bis zum Jahr 2040 um 0,0086 Personen je Haushalt im Jahr verringern wird, bezogen auf den hier betrachteten Planungshorizont bis 2035 dann um insgesamt 0,1376 Personen je Haushalt.

In Schmölln hat sich die Haushaltsgröße wie folgt entwickelt.

Schmölln				
Jahr	Einwohner (Stadt Schmölln einschl. Ortsteile)	Wohnungen (Stadt Schmölln einschl. Ortsteile)	Zahl der Haushalte (./ . 7 % Leerstand)	Durchschnittl. HH-Größe (Pers/HH)
2015	14.014	8.192	7.619	1,839
2016	13.796	8.259	7.681	1,796
2017	13.619	8.261	7.683	1,832
2018	13.593	8.269	7.690	1,778
2019	13.570	8.275	7.696	1,763

**Tab. 19** Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße Schmölln (Quelle: TLS; Übersicht Bevölkerung; Wohnungsbestand; eigene Berechnungen)

Grundlage der eigenen Berechnung der Haushaltsgröße und Zahl der Haushalte in Schmölln 2015 bis 2019 ist die zum Zeitpunkt vorherrschende Einwohnerzahl und Wohnungsanzahl (abzgl. 7% Leerstand). Quelle: TLS; eigene Berechnungen

Insbesondere die anhaltende Veralterung der Bevölkerung, der daraus zurückzuführende Sterbefallüberschuss sowie die Fruchtbarkeitsziffer lassen erwarten, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter verringern wird, wenn auch in abgeschwächten Jahresraten.

Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen kommt es allgemein durch die erhöhten qualitativen Anforderungen (höhere Wohnfläche) und der Präferenz nach Wohneigentum (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage und einer folgend im Verhältnis wachsenden Haushaltszahl, was sich unmittelbar am Wohnungsmarkt auswirkt. Des Weiteren muss man die Marktgängigkeit der vorhandenen Wohnungsbestände auch in Schmölln beachten.

Eine hohe Relevanz stellt die veränderte Alters- und Größenstruktur der Haushalte dar, die die Nachfrage nach bestimmten Wohnungsgrößen und Gebäudetypen beeinflussen. Die Pro-Kopf-Wohnfläche

<sup>3</sup> Statistischen Monatsheft März 2020, Thüringer Landesamt für Statistik; Aufsatz „Die Entwicklung der privaten Haushalte in Thüringen bis 2040 - Anschlussrechnung zur 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung“

wird weiterhin zunehmen.

Zwischen 2015 und 2019 hat sich die Haushaltsgröße nach eigenen Berechnungen (siehe Tab. 19) in Schmölln um 0,076 Personen je Haushalt verringert, das heißt pro Jahr um 0,019 Personen / Haushalt. Ein derartig anhaltender Trend zur Verringerung der Haushaltsgröße wird als unrealistisch betrachtet, da bei gleichbleibender Entwicklung im Jahr 2035 annähernd jeder 2. Haushalt nur aus 1 Person bestehen würde. Es wird daher angenommen, dass sich künftig auch in Schmölln die Haushaltsgröße dem Thüringen-Ansatz entsprechend nur noch um 0,0086 Personen je Haushalt pro Jahr verringert. Damit wird die durchschnittliche Haushaltsgröße bis **2035** in Schmölln (einschl. Ortsteilen) auf rund **1,625 Personen je Haushalt** zurückgehen ( $1,763 - 0,0086 \times 16$  Jahre).

Für Schmölln wurde für das Jahr 2035 eine Einwohnerzahl von 12.124 prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Personengruppen mit spezifischen Wohnbedarf wird von einer Einwohnerschaft, die einen Wohnungsbedarf auslösen wird, von **11.988 EW** ( $12.124 \times 2,5 \% \times 45 \% = 136$  Personen) ausgegangen.

Schmölln			
Jahr	durchschnittl. HH-Größe (Pers/HH)	Einwohner	Zahl der Haushalte
<b>2035</b>	1,625	11.988	<b>7.377</b>
<b>2019</b>			7.696
		<b>Differenz</b>	<b>-319</b>

Tab. 20 Entwicklung der Zahl der Haushalte Schmölln 2035 (Quelle: TLS, eigene Berechnungen)

Für das Jahr **2035** werden für Schmölln **7.377 Haushalte** prognostiziert, 319 Haushalte weniger als in 2019. Im 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen wird für den Landkreis Altenburger Land ein Haushaltsverlust von 2017 bis 2030 von -10,2 % angenommen.<sup>4</sup> Mit den hier vorgenommenen Berechnungen wird für Schmölln zwischen 2019 und 2035 ein Rückgang der Zahl der Haushalte von -4,1 % prognostiziert.

### 1.2.5 Künftige Entwicklung der Wohnungen

Der Bedarf an Wohnungen lässt sich allgemein aus der zu erwartenden Zahl der Haushalte sowie deren Wohnbedürfnissen ableiten. Sowohl die Größe des Stadtgebietes in Bezug auf die Bevölkerungszahl als auch die spezifische demografische Situation erlauben die Annahme, dass Besonderheiten, die sich aus Untermieter-Haushalten einerseits und Zweit- und Ferien-Wohnungen andererseits ergeben, bei der Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfs unberücksichtigt bleiben können.

Unter dieser Annahme ergibt sich der künftige Wohnungsbedarf in quantitativer Hinsicht aus der Zahl der Haushalte sowie einer „Mobilitätsreserve“ zur Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes. Dazu heißt es im BBSR-Bericht KOMPAKT 02/2017:<sup>5</sup>

„Ein gewisser Leerstand wird für die Sicherstellung effizienter Märkte als notwendig angesehen, zum Beispiel um kurzfristige Steigerungen der Nachfrage aufzufangen, Spielräume für Modernisierungen zu sichern oder einfach nur um ein problemloses Umziehen der Haushalte zu gewährleisten. .... Die Höhe wird meist zwischen 2 und 3 %, teilweise auch mit 3 bis 5 %, vereinzelt werden auch 5 bis 7 % dafür angegeben.“

Diese Fluktuationsreserve wird in dem ländlich geprägten eher gering dynamischen Gebiet mit 2 % angenommen, die der Zahl der Haushalte entspricht.

<sup>4</sup> 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen – Zusammenfassung; S.3; www.tmil.info

<sup>5</sup> BBSR-Bericht KOMPAKT 02/2017; Workshop am 07. Februar 2017 in Berlin; „Lücken in der Leerstandsforschung – wie Leerstände besser erhoben werden können“; S.6 Effiziente Märkte brauchen Leerstand“

Mit der vorliegenden Prognose wird auf Grund des vorhandenen hohen Leerstandes nur eine **Mobilitätsreserve von 1 %** berücksichtigt.

	Zahl der Haushalte 2035	Mobilitätsreserve 1 %	Wohnungsbedarf 2035
<b>Schmölln</b>	7.377	74	<b>7.451</b>

Tab. 21 Wohnungsbedarf in Schmölln 2035 (Quelle: eigene Berechnungen)

Für das Jahr **2035** wird in Schmölln ein Wohnungsbedarf von **7.451 WE** prognostiziert. Gegenüber 2019 mit 8.275 Wohnungen besteht dann rechnerisch ein **Überhang von ca. 824 Wohnungen**.

### 1.2.6 Verteilung des Wohnungsbedarfs auf Wohngebäudearten 2035

Um auf den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen schließen zu können, ist der zukünftige Wohnungsbedarf nicht nur in quantitativer Hinsicht zu ermitteln, sondern auch in qualitativer Hinsicht zu bewerten. Dazu sind Annahmen über die kommende Entwicklung der Wohnflächen und der Wohngebäudeart erforderlich. Trotz des vermutlichen Einwohnerrückgangs muss man die ebenso stetig sinkende Haushaltsgröße berücksichtigen.

Nach den Ergebnissen der Wohnungsprognose des BBR wird sich die Wohnflächennachfrage in Ein- und Zweifamilienhäusern zwischen 2015 und 2030 um 7 % erhöhen, die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Mieterhaushalte) entsprechend verringern (-5 %).

Insbesondere durch den geringen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in Schmölln sowie im gesamten Landkreis im Vergleich mit Thüringen wird davon ausgegangen, dass sich der Anteil der jeweiligen Gebäudeart zugunsten der Ein- und Zweifamilienhäuser verschieben wird. Die stetige Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhausstandorten bestätigt die Annahme.

Eine Nachfrage nach kleineren, altersgerechten Wohnungen kann in Schmölln durch den bestehenden hohen Anteil von Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich bereits jetzt gedeckt werden.

Der Anteil der Wohnungen je Gebäudeart stellt sich in Schmölln im Vergleich zum LK Altenburger Land sowie zu Thüringen wie folgt dar (Grundlage Tab. 10 und 11).

	Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern	Anteil der Wohnungen in Zweifamilienhäusern	Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen in Wohnheimen und Nichtwohngebäude
<b>2019</b>				
Schmölln	30,69 %	13,95 %	51,62 %	3,73 %
<i>Im Vergleich</i>				
LK Altenburger Land	26,26 %	12,47 %	60,90 %	
Thüringen	30,71 %	16,32 %	52,06 %	
<b>2018</b>				
Stadt Schmölln ohne Ortsteile	25,90 %	12,08 %	58,15 %	3,87 %

Tab. 22 Prozentualer Anteil der Wohnungen je Gebäudeart (Quelle: TLS, eigene Berechnungen)

In Tab. 12 ist zusammengestellt ersichtlich, dass in Schmölln, insbesondere ohne die neu eingemeindeten Ortsteile, der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sehr gering ist. Dafür hat Schmölln im Verhältnis viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (im Durchschnitt 6,7 Wohnungen je Mehrfamilienhaus).

Auf Grund der durchgeführten Prognose ergibt sich im Jahr 2035 ein Bedarf an Wohnungen in einer Anzahl von 7.451 WE.

	Wohnungen in Einfamilien- häusern	Wohnungen in Zweifamili- enhäusern	Wohnungen in Mehrfamili- enhäusern	Wohnungen in Wohnheimen und Nicht- wohngebäude	Wohnungen gesamt
Schmölln Gesamt <b>2035</b>	30,69 % 2.287	13,95 % 1.039	51,62 % 3.846	3,73 % 278	100 % 7.451
davon Anteil Ortsteile <b>2035</b>	31,30 % 716	29,46 % 306	8,29 % 319	16,12 % 45	18,57 % 1.383
davon Anteil Stadt Schmölln <b>2035</b>	68,70 % 1.571	70,54 % 733	91,71 % 3.527	83,89 % 233	81,43 % 6.067
<b>Bestand</b> Stadt Schmölln	1.745	814	3.918	261	6.738
<b>Differenz zum Bestand Stadt</b>	<b>-174</b>	<b>-81</b>	<b>-391</b>	<b>-28</b>	<b>-671</b>

Tab. 23 Anteil der Wohnungen je Gebäudeart 2035 (Quelle: TLS, eigene Berechnungen)

In den dörflich geprägten Ortsteilen ist ein hoher Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern zu verzeichnen. Künftige Entwicklungsprozesse werden nicht dort, sondern vorrangig in der Stadt Schmölln erfolgen. Demzufolge wurde anteilmäßig der Bestand der Wohnungen in der jeweiligen Gebäudeart herausgerechnet. Ergebnis ist, dass bei gleichbleibender Verteilung der Anteile in der jeweiligen Gebäudeart im Ein- und Zweifamilienhausbereich 2035 ein Überhang an 255 Wohnungen prognostiziert wird, bei den Mehrfamilienhäusern werden es 391 Wohnungen zu viel sein.

Trotz des rechnerisch aufgezeigten künftigen Überhangs an Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich bestehen in Schmölln stetige Nachfragen an Einfamilienhausstandorten. Zu begründen ist dies u.a., dass der prozentuale Anteil dieser Gebäudeart in Schmölln anteilmäßig gering vorhanden ist und diese zudem auch noch eine geringe Wohnfläche aufweisen. Darüber hinaus haben die Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich ebenfalls viel kleinere Wohnflächen als im Thüringen-Durchschnitt. (vergl. Tab.15 und 16).

Um Einwohner, insbesondere Familien an die Stadt mit ihrer ausgebauten Infrastruktur zu binden, muss es stadtplanerisches Ziel sein, das Angebot an Wohnraum bedarfsgerecht vorzubereiten. Diesbezüglich soll künftig der Anteil an Eigenheimstandorten erhöht und entsprechend der Anteil an Mietwohnungen verringert werden. Zur künftigen Bedarfsermittlung wird mit den folgenden Annahmen gerechnet:

	Wohnungen in Einfamilienhäusern	Wohnungen in Zweifamilienhäusern	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	Wohnungen in Wohnheimen und Nichtwohngebäude	Wohnungen gesamt
Stadt Schmölln 2035	Erhöhung auf <b>30,5 %</b>	Geringe Erhöhung auf <b>13,5%</b>	Verringerung auf <b>52 %</b>	<b>4 %</b>	
	1.850	819	3.155	243	6.067
Bestand Stadt Schmölln	1.745	814	3.918	261	6.738
Differenz zum Bestand	<b>- 105</b>	<b>- 5</b>	<b>+ 763</b>	<b>-18</b>	

Tab. 24 Anteil der Wohnungen je Gebäudeart 2035 (Quelle: TLS, eigene Berechnungen)

Somit fehlen der Stadt Schmölln im Jahr 2035 rechnerisch 110 Ein- und Zweifamilienhausstandorte. Dementgegen werden 763 Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich (entspr. ca. 19 % des Bestandes) zu viel sein.

Entsprechend den Ergebnissen der Wohnungsprognose 2030 des BBR für den Zeitraum 2015 bis 2030 wird eine Erhöhung der aufsummierten Wohnflächennachfrage aller Haushalte um rund 7 % prognostiziert. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf den Bedeutungsgewinn der Eigentümerhaushalte sowie die Zunahme der Haushaltszahlen. Man unterscheidet hier jedoch zwischen neuen und alten Bundesländern, so dass für die neuen Länder ein Anstieg von nur 2,1 % kalkuliert wird.

Wie aus Tab. 15 und 16 ersichtlich liegt die durchschnittliche Wohnfläche im Einfamilienhausbereich in Schmölln mit 106,13 m<sup>2</sup> weit unter den Durchschnitt Thüringens mit 114,16 m<sup>2</sup>. Eine Erhöhung der Wohnfläche um 7 % ist daher gerechtfertigt. Auch so wird die Durchschnittsgröße an Wohnfläche des Landes noch nicht erreicht werden können, sondern liegt dann bei **113,56 m<sup>2</sup> durchschnittlicher Wohnfläche in der Stadt Schmölln.**

Der sich danach für das Jahr **2035** ergebende zusätzliche Wohnflächenbedarf für Schmölln ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Es wird dabei von einem künftigen Bedarf an Einfamilienhausstandorten von ca. **100 WE** ausgegangen.

Bedarf an			
	Wohnungen in Einfamilienhäusern	Wohnfläche je Einfamilienhaus	Wohnfläche insgesamt
<b>Schmölln</b>	100 EFH	<b>113,56 m<sup>2</sup></b>	11.356 m <sup>2</sup>

Tab. 25 Wohnflächenbedarf für Schmölln 2035 (eigene Berechnung)

Grundlage hierfür ist die durchschnittliche Wohnfläche für Einfamilienhäuser 106,13 m<sup>2</sup> zzgl. 7 % Erhöhung der aufsummierten Wohnflächennachfrage bis 2035.

Insgesamt kann für den Betrachtungsraum ein Wohnflächenbedarf von **11.356 m<sup>2</sup>** ermittelt werden.

### 1.3 Wohnbauflächen

#### 1.3.1 Wohnbauflächenbedarf

Aus den Verhältnissen, die sich aus Wohnflächen zu Geschossflächen, Geschossflächen zu Nettowohnbauland und Nettowohnbauland zu Bruttowohnbauland ergeben, kann die städtebauliche Verdichtung von Wohnbauflächen bestimmt werden. Forschungsvorhaben, die bereits Mitte der 70er Jahre über die städtebauliche Verdichtung durchgeführt wurden, geben verlässliche Daten über entsprechende Verhältniswerte an (Quellen: jeweils Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.), Städtebauliche Verdichtung und ihre Bewertung, Schriftenreihe 01.067, Bonn 1979 und Baulandpotential und städtischer Lückenwohnungsbau, Schriftenreihe 03.089, Bonn 1981.)

Daraus ableitend werden für das Plangebiet folgende städtebaulichen Verdichtungswerte angenommen:

- |  |             |
|--|-------------|
| ▪ <i>Geschossfläche</i> je m <sup>2</sup> Wohnfläche   | <b>1,30</b> |
| ▪ <i>Grundstücksfläche</i> (Nettowohnbauland) je m <sup>2</sup> Geschossfläche bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (durchschnittliche GFZ: 0,3)<br>(Beispielrechnung: Bei einer Wohnfläche von 110 m <sup>2</sup> ergibt sich eine Geschossfläche von 143 m <sup>2</sup> und damit eine Nettogrundstücksfläche von 476 m <sup>2</sup> .) | <b>3,33</b> |
| ▪ <i>Wohnbaufläche</i> (Bruttowohnbauland) je m <sup>2</sup> Nettowohnbauland  | <b>1,59</b> |

Zu der zusätzlich auszuweisenden Wohnbaufläche gehören neben dem Nettowohnbauland (63 % der Wohnbaufläche) folgende Flächenkategorien:

- die zur Erschließung des Nettowohnbaulandes notwendigen Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Plätze), die 17 % der Wohnbauflächen in Anspruch nehmen;
- die baugebietsbezogenen Grün- und Freiflächen, die 13 % der Wohnbauflächen in Anspruch nehmen;
- die Flächen für die Versorgung des Gebietes (Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Flächen für Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe), die 6 % der Wohnbauflächen in Anspruch nehmen;
- sonstige Flächen z.B. für Anlagen zum Schutz der Baugebiete vor Immissionen, die 1 % der Wohnbauflächen in Anspruch nehmen.

Aus diesen Anteilswerten ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von 1,59<sup>6</sup>, um von Nettowohnbauland auf Wohnbaufläche schließen zu können.

Herleitung:

- |   |   |  |          |
|---|---|--|----------|
| ▪ Nettowohnbauland = 63 % (angenommen mit 100 ha) | → | $\frac{100 \text{ ha}}{63\%} = \frac{x}{37\%}$ | x = 1,59 |
| ▪ Nebenflächen = 37 %                             |   |  |          |

<sup>6</sup> Dietrich, H., u.a.: Baulandpotential und städtischer Lückenwohnungsbau, Schriftenreihe des BMBau, Heft 03.089, S.60

### 1.3.2 Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf im Stadtgebiet im Jahr 2035

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Annahmen lässt sich für die Stadt Schmölln folgender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen im Jahr 2035 ermitteln:

<b>Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs für Schmölln im Jahr 2035</b>	
Wohnflächenbedarf insgesamt	11.356 m <sup>2</sup>
Geschossflächenbedarf insgesamt (x 1,30)	14.763 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächenbedarf - für Wohnungen in Einfamilienhäusern  = Nettowohnbaulandbedarf	49.161 m <sup>2</sup>
vorläufiger Wohnbauflächenbedarf Brutto (Nettowohnbauland x 1,59)	<b>78.166 m<sup>2</sup></b> <b>7,8 ha</b>

**Tab. 26** Berechnung Wohnbauflächenbedarf für Schmölln 2035 (eigene Berechnung)

Im Ergebnis kann für die Stadt Schmölln ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf bis zum **Jahr 2035** von insgesamt ca. **7,8 ha für die Bebauung mit Einfamilienhäusern** aufgezeigt werden.

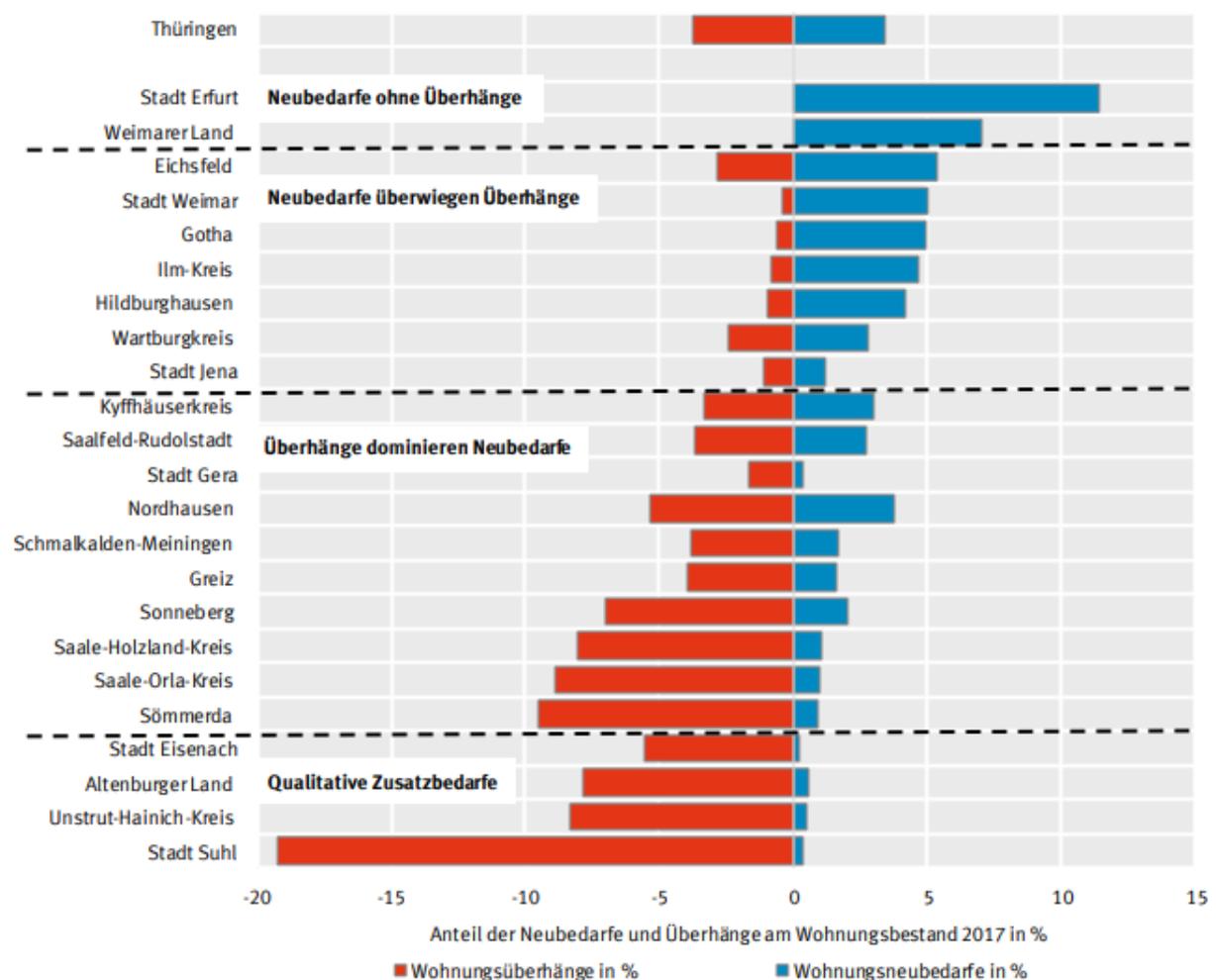
Es handelt sich dabei um den Bedarf aus dem Stadtgebiet heraus. Unbeachtet blieb bisher die Vorsorgepflicht als funktionsteiliges Mittelzentrum für umliegende Ortschaften und Gemeinden. Hierzu zählt auch die Bereitstellung von geeignetem Wohnraum.

## 2 Wohnbedarfsnachweis

Schmölln ist gekennzeichnet durch einen hohen Bestand an Wohnungen, insbesondere handelt es sich um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit durchschnittlich kleiner Wohnfläche. Hier ist z.T. auch ein hoher Anteil an Leerstand zu verzeichnen. Aber auch die Ein- und Zweifamilienhäuser sind von älterer Bausubstanz und durch kleinere Wohnflächen gekennzeichnet.

Laut 2. Wohnungsmarktbericht<sup>7</sup> setzt sich die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen in Thüringen aus den demografisch bedingten Neubedarfen, den qualitativen Zusatznachfragen sowie den Ersatzbedarfen zusammen. Die qualitativen Zusatzfragen umfassen den Wohnraum, der auf Grund mangelnder Qualitäten (nämlich unpassende Grundrisse, mangelhafter energetischer Zustand, keine zeitgemäße Ausstattung auch bezgl. der Größe der Wohnflächen) nicht im regionalen Wohnungsbestand gedeckt werden kann. Ersatzbedarfe an Wohnraum ergeben sich aus möglichem Wohnungsabgang.

Bezüglich künftiger Bedarfe werden im 2. Wohnungsmarktbericht die Landkreise und kreisfreien Städte in vier Gruppen mit unterschiedlicher Wohnungsmarktentwicklung entsprechend nachfolgender Abbildung 4 eingeteilt.



**Abb. 4** Relative Entwicklung der quantitativen Wohnungsneubedarfe sowie –überhänge in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2030 (Quelle: 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen – Zusammenfassung; S.8; www.tmil.info)

<sup>7</sup> 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen – Zusammenfassung; S.7; www.tmil.info

Trotz deutlicher Überhänge im Mehrfamilienhaus- sowie Ein- und Zweifamilienhausbereich sind im Altenburger Land künftig qualitative Zusatzbedarfe zu erfüllen.

Für diesen Entwicklungsprozess zeichnen **im Mehrfamilienhausbereich** in Schmölln insbesondere die Wohnungsunternehmen VR-Bank Altenburger Land eG und die Wohnungsgesellschaft Schmölln GmbH verantwortlich. Rechnerisch besteht bis 2035 ein Überhang von fast 760 Wohnungen. Eine bedarfsgerechte und wirtschaftliche Wohnungspolitik kann nur durch die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes erfolgen. Diese kann durch Rückbau und Aufwertung der Bestandswohnungen erreicht werden. Geeignete Maßnahmen sind u.a.:

- Rückbau von Gebäuden - Schaffung von öffentlichen Freiflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Rückbau einzelner Etagen – Verbesserung des Landschaftsbildes, Dachbegrünung, Dachgärten
- Zusammenlegung von Wohnungen – Erhöhung der Wohnflächen
- Umnutzung von Wohnungen für Gemeinbedarfsnutzungen
- Sicherung eines bedarfsgerechten Angebotes für die wachsende Bevölkerung im Bereich der höheren Altersgruppen – Angebot an barrierefreien Wohnraum, altersgerechtes Wohnen
- Umsetzung energetischer Gebäudesanierungen

Im Bereich der Mehrfamilienhausgebiete ist im Weiteren die Integration von Pflege- und Altenheimen zu prüfen.

Die errechneten Bedarfe im Bereich der **Ein- und Zweifamilienhausbebauung** sind u.a. besonders dem Nachholbedarf für dieses Bausegment, der gegebenen durchschnittlich älteren Bausubstanz der Gebäude sowie des nicht ausreichend qualitätsgerechten Angebotes geschuldet. Die Stadt Schmölln sieht sich mit täglichen Nachfragen nach Eigenheimstandorten konfrontiert, durch die die errechnete Annahme von fehlenden Baugrundstücken in der Praxis ihre Bestätigung findet.

Aus nachfolgender Tabelle sind Potentialflächen für eine mögliche Wohnbaulandentwicklung für den Einfamilienhausbereich zusammengefasst aufgeführt. Eine Übersicht zur standörtlichen Einordnung ist im Anhang dargestellt. Insbesondere erfolgte eine Prüfung der Baulücken im Stadtgebiet und vorhandener Potentialflächen innerhalb baurechtlich gesicherter Flächen. Für eine Bedarfsdeckung muss die reale Nutzbarkeit der Baugrundstücke gegeben sein, diesbezüglich ist in der Tabelle eine grobe Abschätzung des Nutzungshorizontes aufgenommen.

Nr.	Bezeichnung	Anzahl EFH nach Nutzungshorizont			Baurecht
		Kurzfristig bis 3 Jahre	Mittelfristig 3 – 10 Jahre	Unbestimmt	ja
1	Bereich Waldstraße			2	X
2	Ecke Waldstraße / Am Röhrenstuhl			2	X
3	Am Vereinshaus			1	X
4	Am Vereinshaus			2	X
7	Bachstr. / Crimmitschauer Str.	1			X
10	August-Bebel-Str. / Clara-Zetkin-Str.			2	X Ersatzneubau
14	Ronneburger Str.			2	X Ersatzneubau
24	Sommeritzer Str.	2			X
25	Rudolf-Breitscheid-Str.	4			X
26	Am Hainanger			1	X

<b>30</b>	OT Brandrübel			15	X
<b>31</b>	OT Weißbach			6	X
<b>33</b>	OT Wildenbröten			3	X
<b>34</b>	OT Nöbdenitz			2	X
<b>35</b>	OT Nöbdenitz			1	X
	<b>Gesamt</b>	<b>7</b>		<b>39</b>	

Tab. 27 Übersicht zu möglichen Baugrundstücken

Nr.	Bezeichnung	Anzahl EFH nach Nutzungshorizont			Baurecht nur über Bebauungs- planaufstellungs- verfahren
		Kurzfristig bis 3 Jahre	Mittelfristig 3 – 10 Jahre	Unbe- stimmt	
<b>6</b>	Friedrich-Naumann-Str. / Neue Str./ Sommeritzer Str.	3			B-Plan
<b>27</b>	Klingenbachweg	4	3		B-Plan
<b>28</b>	Hainanger	15	5		B-Plan
<b>29</b>	Kummerscher Weg		40		B-Plan
<b>32</b>	OT Schloßig			4	B-Plan
	<b>Gesamt</b>	<b>22</b>	<b>48</b>	<b>4</b>	

Tab. 28 Übersicht zur möglichen Wohngebietsentwicklung im Außenbereich

### Ergebnis

Im Ergebnis der Prüfung können in Schmölln in den nächsten Jahren ca. 120 Baugrundstücke für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung mobilisiert werden.

Zeitnah bebaubar – innerhalb der nächsten 3 Jahre - sind nach derzeitigem Kenntnisstand 7 Grundstücke, 1 Grundstück steht im städtischen Eigentum, bei den beiden anderen Grundstücken haben die Eigentümer kurzfristig ihre Verkaufsbereitschaft erklärt. Es handelt sich um Innenbereichsflächen mit entsprechenden Restriktionen.

Für eine Vielzahl von Potentialflächen (39 Baugrundstücke) ist eine bauliche Nutzung - wenn dann überhaupt - zeitlich nicht bestimmbar. Dies betrifft insbesondere private Flächen. Zum großen Teil besteht keine Verkaufsbereitschaft, besonders auch die Ortsteile Brandrübel und Weißbach, Wildenbröten und Nöbdenitz betreffend, des Weiteren handelt es sich um kleine innerstädtische Flächen mit aufstehenden „Schrottimmobilien“ und auch Baulücken, die vom Grundstückseigentümer als Frei- und Gartenflächen genutzt werden.

Eine Zugriffsmöglichkeit der Stadt besteht auf all diese Flächen nicht. Zum Teil entsprechen die Flächen auch nicht den Wünschen der Bauwilligen. Demnach kann die Stadt Schmölln im Planungshorizont zwischen 3 - 10 Jahren derzeit real nur von verfügbaren ca. 7 Baugrundstücken ausgehen.

Für die planungsrechtliche Sicherung weiterer Baugrundstücke muss die Stadt vorerst Bauleitpläne aufstellen. Die Zweistufigkeit der Planverfahren ist dabei zu beachten, eine Außenbereichsentwicklung ist besonders zu begründen.

Eine künftige Genehmigungsfähigkeit der Bauleitpläne ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellungsverfahren nachzuweisen. Die Grundstücksverfügbarkeit ist derzeit nicht in vollem Umfang gegeben, so dass sich die benannte Zahl von 22 Baugrundstücken innerhalb der nächsten 3 Jahren mit Wahrscheinlichkeit auch verringern kann. Dabei entspricht der Klingenbachweg mit 7 Baugrundstücken durchaus einem kleineren dem Nachfragepotential entsprechenden Einfamilienhausbereich, bei der Bebauung am Heinanger handelt es sich vorrangig um eine Hangbebauung mit den daraus folgenden Anforderungen an die künftigen Bauherren. Eine vollständige Vermarktbarkeit dieser beiden Flächen wird im Zeitraum zwischen den nächsten 3 – 10 Jahren eingeschätzt.

Die Planungsabsichten in OT Schloßig sind bisher nur Willensbekundungen.

Der Stadt Schmölln wurde mit ihrer zentralörtlichen Funktion auch eine Vorsorgepflicht für Bedarfe über das Stadtgebiet hinaus zugewiesen. Zudem hält sie eine Infrastruktur vor, die langfristig nur mit einer stabilen Einwohnerzahl quantitativ- und qualitätsgerecht erhalten werden kann. Ein vorrangiges Entwicklungsziel der Stadt ist die Sicherung und Erweiterung von Arbeitsplatzangeboten, zuletzt durch die neue erweiterte Ansiedlung von Voestalpine (Autozulieferer), durch die ca. 50 neue Arbeitsplätze entstanden sind, nachgewiesen. Dadurch werden Bedarfe im Mehrfamilienhausbereich aber darüber hinaus auch für die Eigentumsschaffung im Einfamilienhausbereich hervorgerufen.

Schmölln sieht sich in der Pflicht, langfristig ein gesichertes Angebot an qualitätsgerechten Baugrundstücken vorhalten zu können. Diesbezüglich beabsichtigt sie, ihr planerisches Handeln für die Entwicklung einer weiteren Wohnbaufläche auszurichten. Bereits im Änderungsentwurf zum Flächennutzungsplan weist sie daher eine weitere Wohnfläche am Kummerschen Weg in einer Größe von ca. 3,4 ha aus. Obwohl es sich um eine Außenbereichsfläche handelt, fügt sie sich mit der umgebenden Bebauung ins Stadtgefüge ein. Durch eine Studie konnte die wirtschaftliche Entwicklung des Planbereiches bereits nachgewiesen werden. Größtenteils stehen die Grundstücke im Eigentum der Stadt.

Auf der Fläche könnten max. 40 Eigenheime entstehen. Demnach könnte langfristig die Bereitstellung von ca. 77 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken gesichert werden. Vorrang ist jedoch der Innenbereichsentwicklung einzuräumen und das städtische Handeln auf die Mobilisierung innerstädtischer Potentiale auszurichten. Nach derzeitigem Stand kann der rechnerisch aufgezeigte Bedarf von ca. 100 Baugrundstücken bis zum Jahr 2035 nachgewiesen werden.

ANHANG

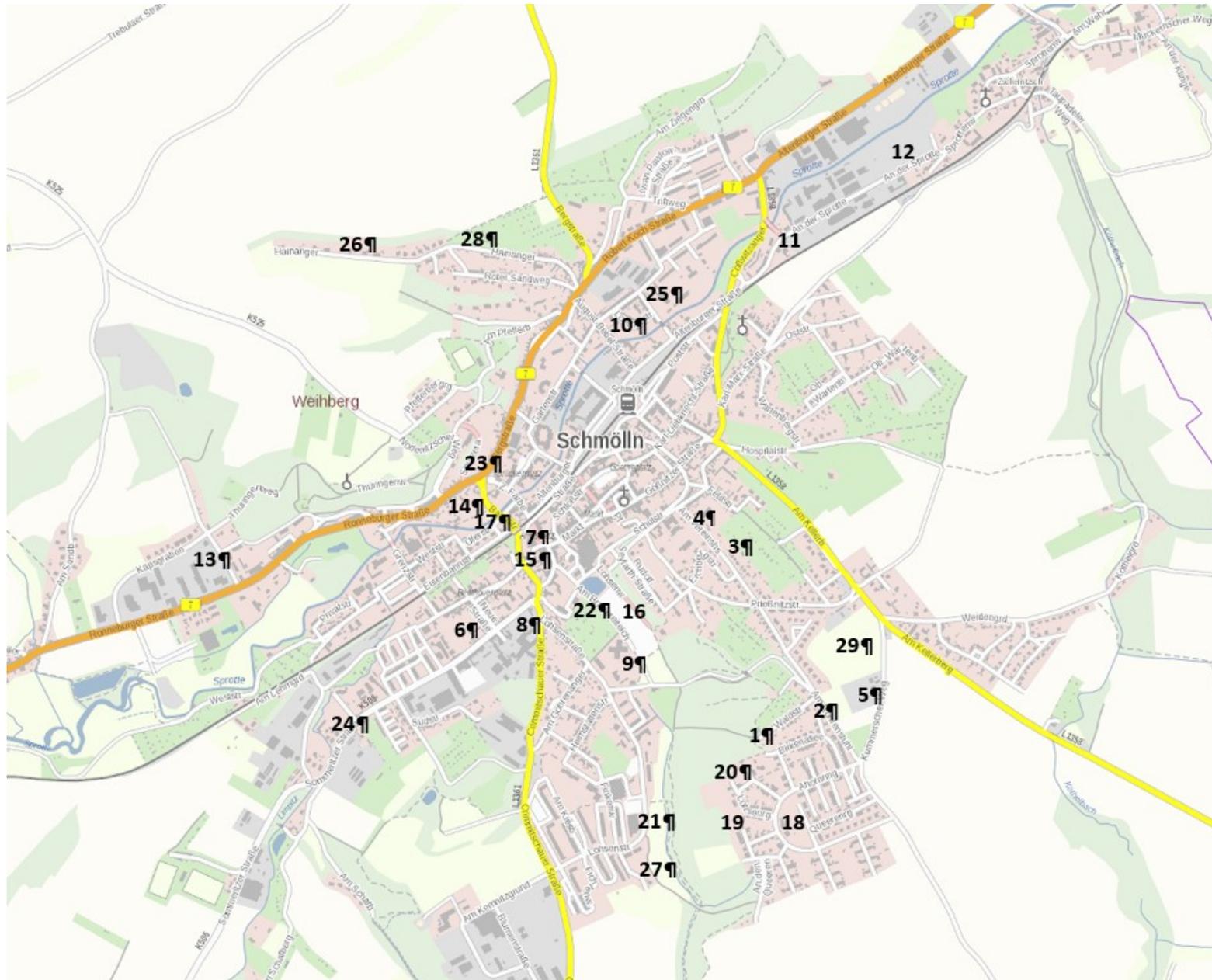


Abb. 5 Übersicht zur Lage der Potentialflächen im Stadtgebiet (Quelle: Geoproxy; eigene Darstellungen)

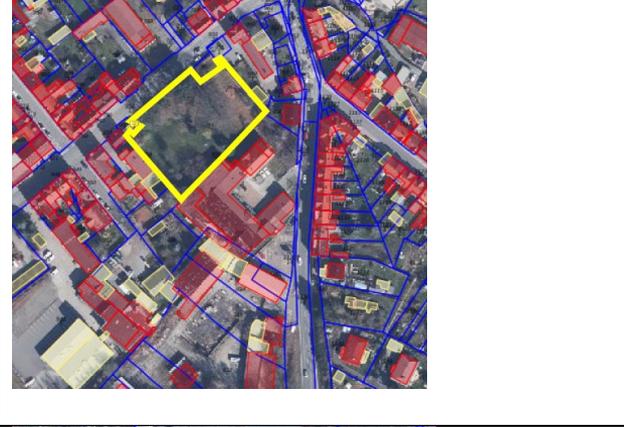
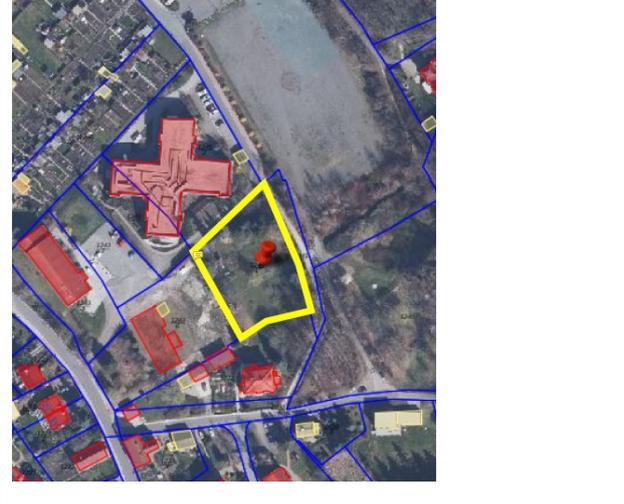


Abb. 6 Übersicht zur Lage der Potentialflächen in den Ortsteilen

- Wohnbaufläche —
- Gewerbefläche —
- Grünfläche —
- Gemeinbedarfsfläche —

Potentialflächen	Beschreibung / Anmerkungen
	<p><b>1</b>  <u>Bereich Waldstraße</u></p> <p>1531 m<sup>2</sup>                      1.252 m<sup>2</sup></p> <p>Baulücken (bzw. Ergänzung)                      2 EFH                      Private Flächen</p>

	<p><b>2</b> <u>Ecke Waldstraße / Am Röhrenstuhl</u></p> <p>1.927 m<sup>2</sup></p> <p>Baulücke 2 EFH Private Flächen</p>
	<p><b>3</b> <u>Am Vereinshaus</u></p> <p>1.384 m<sup>2</sup></p> <p>Baulücke 1 EFH Private Flächen</p>
	<p><b>4</b> <u>Am Vereinshaus</u></p> <p>391 m<sup>2</sup> 691 m<sup>2</sup></p> <p>Baulücken 2 EFH Private Flächen</p> <p>2.022 m<sup>2</sup> Gemeinbedarfsfläche als Ergänzung Schule Eigentümer LRA</p>
	<p><b>5</b> <u>Am Röhrenstuhl / Kummerscher Weg</u></p> <p>1.202 m<sup>2</sup></p> <p>Spielplatz</p>

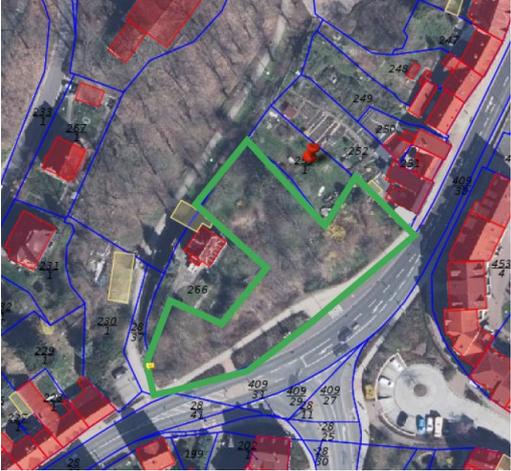
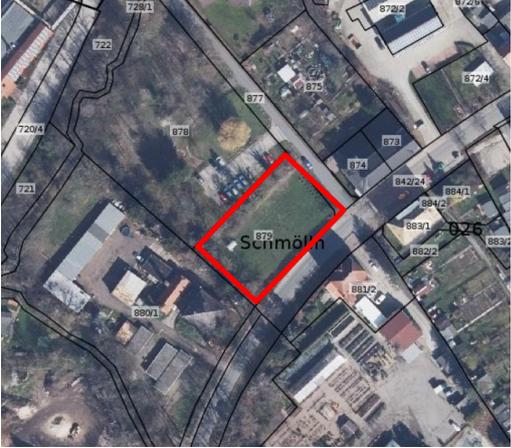
	<p><b>6</b>  <u>Friedrich-Naumann-Str./ Neue Str. / Sommeritzer Str.</u></p> <p>3.630 m<sup>2</sup></p> <p>FNP → Darstellung MI          Städtische Flächen          B-Plan erforderlich</p> <p>3 EFH + Gemeinbedarfsflächen</p>
	<p><b>7</b>  <u>Bachstr. / Crimmitschauer Str.</u></p> <p>321 m<sup>2</sup></p> <p>Baulücke 1 EFH          Städtische Fläche</p>
	<p><b>8</b>  <u>Sommeritzer Str.</u></p> <p>682 m<sup>2</sup></p> <p>Private Gewerbefläche</p>
	<p><b>9</b>  <u>Am Brauereiteich</u></p> <p>512 m<sup>2</sup></p> <p>Weitere Nutzungen als Ergänzung zum Altenheim</p>

	<p><b>10</b>  <u>August-Bebel-Str. / Clara-Zetkin-Str.</u></p> <p>155 m<sup>2</sup>          123 m<sup>2</sup></p> <p>Private „Schrottimmobilien“          Ersatzneubau für 2 Eigenheime (geschlossene Bebauung)</p>
	<p><b>11</b>  <u>An der Sprotte</u></p> <p>1.219 m<sup>2</sup></p> <p>Private Gewerbefläche</p>
	<p><b>12</b>  <u>An der Sprotte</u></p> <p>3.332 m<sup>2</sup></p> <p>Private Gewerbefläche</p>
	<p><b>13</b>  <u>Am Kapsgraben</u></p> <p>3.558 m<sup>2</sup></p> <p>Private Gewerbefläche</p>

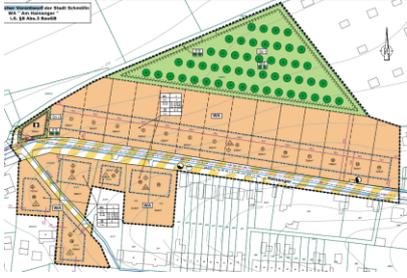
	<p><b>14</b>  <u>Ronneburger Str.</u></p> <p>1.068 m<sup>2</sup></p> <p>Private „Schrottimmobilien“  Ersatzneubau für 2 Eigenheime (geschlossene Bebauung)</p>
	<p><b>15</b>  <u>Bachstr. / Crimmitschauer Str.</u></p> <p>959 m<sup>2</sup>  590 m<sup>2</sup></p> <p>Öffentliche Grünflächen</p>
	<p><b>16</b>  <u>Lohsenweg</u></p> <p>1.232 m<sup>2</sup></p> <p>Bewaldeter Hang</p>

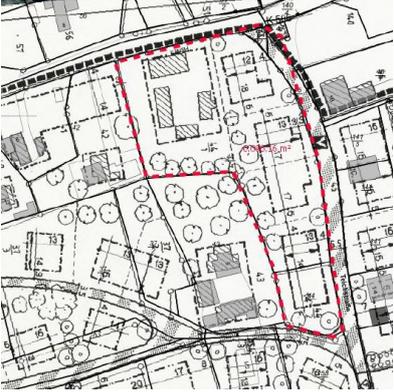
	<p><b>17</b> <u>Bachstraße</u></p> <p>1.401 m<sup>2</sup></p> <p>Grünfläche → Überschwemmungsbereich</p>
	<p><b>18</b> <u>Ahornweg</u></p> <p>1.147 m<sup>2</sup></p> <p>Grünfläche lt. B-Plan</p>
	<p><b>19</b> <u>Lohsenring</u></p> <p>1.192 m<sup>2</sup> 1.048 m<sup>2</sup></p> <p>Grünfläche lt. B-Plan</p>

	<p><b>20</b> <u>Lohsenring</u></p> <p>756 m<sup>2</sup> 553 m<sup>2</sup></p> <p>Grünfläche lt. B-Plan</p>
	<p><b>21</b> <u>Lohsenstr.</u></p> <p>949 m<sup>2</sup></p> <p>Waldfläche</p>
	<p><b>22</b> <u>Am Brauereiteich</u></p> <p>779 m<sup>2</sup></p> <p>FNP → Grünfläche Gärten</p>

	<p><b>23</b> <u>Seufzerallee / Bergstr.</u></p> <p>2.108 m<sup>2</sup></p> <p>Fläche ist auf Grund ihrer Neigung für die Bebauung ungeeignet FNP → Grünfläche tlw. Vorhaltung für Kreiselausbau</p>
	<p><b>24</b> <u>Sommeritzer Str.</u></p> <p>1.553 m<sup>2</sup></p> <p>Mischgebietsfläche Privateigentümer verkaufsbereit 2 EFH</p>
	<p><b>25</b> <u>Rudolf-Breitscheid-Str.</u></p> <p>1.960 m<sup>2</sup></p> <p>Private Fläche, private Entwicklungsabsichten</p> <p>4 EFH</p>

	<p><b>26</b> <u>Hainanger</u></p> <p>698 m<sup>2</sup></p> <p>Private Fläche 1 EFH</p>
 	<p><b>27</b> <u>Klingenbachweg</u></p> <p>Ca. 1,35 ha</p> <p>FNP → Wohnbaufläche Grundstücksverfügbarkeit nicht vollständig gegeben Aufstellung eines B-Planes erforderlich</p> <p>Ca. 7 EFH</p>
	<p><b>28</b> <u>Hainanger</u></p> <p>Ca. 1,4 ha (einschließlich Grünfläche)</p> <p>FNP → Wohnbaufläche</p> <p>Städtische und private Flächen Aufstellung B-Plan in Vorbereitung</p> <p>max. 20 EFH</p>

	
 	<p><b>29</b>  <u>Kummerscher Weg</u></p> <p>Ca. 3,4 ha</p> <p>Änderung FNP erforderlich          Aufstellung eines B-Planes noch nicht erfolgt</p> <p>Größtenteils städtische Flächen          Private Flächen</p> <p>Ca. 40 EFH</p>
	<p><b>30</b>  <u>OT Brandrübel</u></p> <p>Ca. 0,7 ha</p> <p>Bebauungsplan verbindlich</p> <p>2 EFH wurden errichtet</p> <p>Restflächen im Privatbesitz → kein Verkauf          Ca. 15 EFH</p>

	
 	<p><b>31</b>  <u>OT Weißbach</u></p> <p>Ca. 0,6 ha</p> <p>Verbindlicher Bebauungsplan</p> <p>Flächen im Privatbesitz → kein Verkauf          Ca. 6 EFH entlang der Straße</p> <p>Rückwärtige Bebauung nicht möglich, FNP-Anpassung erfolgt</p>
	<p><b>32</b>  <u>OT Schloßig</u></p> <p>Ca. 0,5 ha</p> <p>FNP → Wohnbaufläche</p> <p>Kein Bebauungsplan in Aufstellung          Private Flächen</p> <p>Ca. 4 EFH</p>

	<p><b>33</b> <u>OT Wildenbörten</u></p> <p>Ca. 0,26 ha</p> <p>Baulücke Private Flächen</p> <p>Ca. 3 EFH</p>
	<p><b>34</b> <u>OT Nöbdenitz</u></p> <p>Ca. 0,2 ha</p> <p>Baulücken Private Flächen</p> <p>Ca. 2 EFH</p> <p>Ausschnitt Konzept Dorferwicklungsplanung</p>
	<p><b>35</b> <u>OT Nöbdenitz</u></p> <p>Ca. 0,1 ha</p> <p>Baulücken Private Flächen</p> <p>Ca. 1 EFH</p> <p>Ausschnitt Konzept Dorferwicklungsplanung</p>

### **Abbildungsverzeichnis**

**Abb. 1** Gemeindegrenze Schmölln 2020, (Quelle: Geoproxy Thüringen)

**Abb. 2** Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung in Schmölln (Quelle: TLS; eigene Darstellung)

**Abb. 3** Altersstruktur nach Altersgruppen (Quelle: TLS; eigene Darstellung)

**Abb. 4** Relative Entwicklung der quantitativen Wohnungsneubedarfe sowie –überhänge in den Landkreisen und kreisfreien Städten Thüringens 2030 (Quelle: 2. Wohnungsmarktbericht Thüringen – Zusammenfassung; S.8; www.tmil.info)

**Abb. 5** Übersicht zur Lage der Potentialflächen im Stadtgebiet

**Abb. 6** Übersicht zur Lage der Potentialflächen in den Ortsteilen

### **Tabellenverzeichnis**

**Tab. 1** Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (Quelle: TLS; Bevölkerung der Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften nach Geschlecht in Thüringen; eigene Berechnungen)

**Tab. 2** Bevölkerungsentwicklung in den eingemeindeten Ortsteilen (Quelle: TLS; Bevölkerung der Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften nach Geschlecht in Thüringen; eigene Berechnungen)

**Tab. 3** Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung im Vergleich (Quelle: TLS; Lebendgeborene und Gestorbene nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften in Thüringen; Wanderungen nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften in Thüringen; eigene Berechnungen eigene Berechnungen)

**Tab. 4** Entwicklung der Bevölkerungsstruktur im Vergleich (Quelle: TLS; Bevölkerung Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften nach Altersgruppen in Thüringen; eigene Berechnungen)

**Tab. 5** Prognostizierte Einwohnerentwicklung 12.kBV (Quelle: TLS; Bevölkerungsvorausberechnung)

**Tab. 6** Prognostizierte Einwohnerentwicklung 1.rBV (Quelle: TLS; Bevölkerungsvorausberechnung)

**Tab. 7** Prognostizierte Einwohnerentwicklung (Quelle: TLS; Bevölkerung nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften in Thüringen; eigene Berechnungen)

**Tab. 8** Wohnungsgebäudebestand im Stadtgebiet im Vergleich 2019 (Quelle: TLS; Bestand an Gebäuden in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen; eigene Berechnungen)

**Tab. 9** Wohnungsgebäudebestand im Stadtgebiet Schmölln und Ortsteile 2018 (Quelle: TLS; Bestand an Gebäuden in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen; eigene Berechnungen)

**Tab. 10** Anzahl der Wohnungen im Stadtgebiet Schmölln im Vergleich 2019 (Quelle: TLS; Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen; eigene Berechnungen)

**Tab. 11** Anzahl der Wohnungen im Stadtgebiet Schmölln und Ortsteile 2018 (Quelle: TLS; Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen; eigene Berechnungen)

**Tab. 12** Anteil der Wohnungen in den Ortsteilen je Wohngebäudeart 2018 (Quelle: TLS, Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen; eigene Berechnungen)

**Tab. 13** Anteil Eigentumsform am Gebäudebestand (Quelle: TLS; Gebäude mit Wohnraum am 9. Mai 2011 nach Eigentumsform und Baujahr (Ergebnisse des Zensus 2011) in Thüringen; Endgültige Ergebnisse 2014 - ( ) Aussagewert aufgrund der Abweichung infolge der Geheimhaltung eingeschränkt; eigene Berechnungen)

**Tab. 14** Anteil der Gebäude nach Baujahr (Quelle: TLS; Gebäude mit Wohnraum am 9. Mai 2011 nach Eigentumsform und Baujahr (Ergebnisse des Zensus 2011) in Thüringen; Endgültige Ergebnisse 2014 - ( ) Aussagewert aufgrund der Abweichung infolge der Geheimhaltung eingeschränkt; eigene Berechnungen)

**Tab. 15** Durchschnittliche Wohnfläche je Wohngebäudeart im Vergleich 2019 (Quelle: TLS, Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen; eigene Berechnungen)

**Tab. 16** durchschnittliche Wohnfläche je Wohngebäudeart Schmölln und Ortsteile 2018 (Quelle: TLS; Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften ab 2011 - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen; eigene Berechnungen)

**Tab. 17** Pflegebedürftige 2013 und 2015 (Quelle: TLS; Pflegebedürftige mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz am 15.12.nach Leistungsarten und nach Kreisen; Bevölkerung; eigene Berechnungen)

**Tab. 18** Wohnbedarfsauslösende Bevölkerung (Quelle: TLS; Pflegebedürftige mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz am 15.12.nach Leistungsarten und nach Kreisen; Bevölkerung der Gemeinden, erfüllenden Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften nach Altersgruppen in Thüringen; eigene Berechnungen)

**Tab. 19** Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße Schmölln (Quelle: TLS; Übersicht Bevölkerung; Wohnungsbestand; eigene Berechnungen)  
Grundlage der eigenen Berechnung der Haushaltsgröße und Zahl der Haushalte in Schmölln 2015 bis 2019 ist die zum Zeitpunkt vorherrschende Einwohnerzahl und Wohnungsanzahl (abzgl. 7% Leerstand). Quelle: TLS; eigene Berechnungen

**Tab. 20** Entwicklung der Zahl der Haushalte Schmölln 2035 (Quelle: TLS, eigene Berechnungen)

**Tab. 21** Wohnungsbedarf in Schmölln 2035 (Quelle: eigene Berechnungen)

**Tab. 22** Prozentualer Anteil der Wohnungen je Gebäudeart (Quelle: TLS, eigene Berechnungen)

**Tab. 23** Anteil der Wohnungen je Gebäudeart 2035 (Quelle: TLS, eigene Berechnungen)

**Tab. 24** Anteil der Wohnungen je Gebäudeart 2035 (Quelle: TLS, eigene Berechnungen)

**Tab. 25** Wohnflächenbedarf für Schmölln 2035 (eigene Berechnung)

**Tab. 26** Berechnung Wohnbauflächenbedarf für Schmölln 2035 (eigene Berechnung)

**Tab. 27** Übersicht zu möglichen Baugrundstücken

**Tab. 28** Übersicht zur möglichen Wohngebietsentwicklung im Außenbereich

### **Abkürzungen**

Abb.	Abbildung
EW	Einwohner
HH-Größe	Haushaltsgröße
LR	Landratsamt
Pers/HH	Personen je Haushalt
RP Ostthüringen / RP OT	Regionalplan Ostthüringen
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
WE	Wohnungen
z.T.	zum Teil

