

Wohnungsbaumonitoring 2021/2022

Perspektiven und Trends
auf dem sächsischen Wohnungsmarkt



Inhalt

Grußwort	5
Auf einen Blick	6
SAB-Wohnungsmarktregionen	8
01 Wohnungsnachfrage	10
02 Wohnungsangebot	32
03 Wohnungsmarktbilanz	50
Zusammenfassung und Fazit	74

Grußwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Wohnen ist in den vergangenen Jahren zunehmend als existenzielles Thema in das Bewusstsein gerückt. Zunächst haben Berichte über extreme Mieten und Wohnungsengpässe in einigen Metropolen wie München oder Berlin gezeigt, wie wichtig die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für unseren Sozialstaat ist. Darüber hinaus wurde durch die Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung in den letzten beiden Jahren die Bedeutung der eigenen Wohnräume für viele in besonderer Weise spürbar.

Wohnungspolitik und Wohnraumförderung haben einen hohen Stellenwert erhalten. Gleichzeitig stehen bei der Entscheidung über Maßnahmen nur begrenzt amtliche Daten und Informationen zur Verfügung. Umso wichtiger ist es, dass die Sächsische Aufbaubank – Förderbank – nun nach längerer Pause wieder eine Auswertung der Wohnungsmarktdaten für Sachsen vorlegt. Diese Daten und Analysen sind für Investoren, Institutionen, Kommunen und auch die Landesregierung wichtig und hilfreich. Zuletzt wurde der sächsische Wohnungsmarkt 2019 durch eine von meinem Haus beauftragte Studie der empirica ag untersucht. Doch bereits in den darauffolgenden zwei Jahren hat sich die Situation sichtbar weiterentwickelt. So hat sich zum Beispiel das Bevölkerungswachstum in Leipzig deutlich abgeschwächt, in Dresden ist es sogar zeitweise ins Negative umgeschlagen. Solche Entwicklungen aufzuzeigen und anhand von Daten ihre möglichen Ursachen zu analysieren, ist ein wichtiger Beitrag des vorgelegten Monitorings.

Für die sächsische Wohnungspolitik besteht weiterhin der Bedarf, in Dresden und Leipzig bezahlbares Wohnen durch den seit 2017 vom Freistaat Sachsen geförderten Bau von Sozialwohnungen zu ermöglichen. Bezahlbare Mieten werden in beiden Städten auch durch die Kappungsgrenze und die aktuell eingeführte Mietpreisbremse geschützt. Dem weiter wachsenden Leerstand in vielen Regionen Sachsens begegnen wir durch eine Modernisierungsförderung, welche ebenfalls mit der Festschreibung bezahlbarer Mieten verbunden ist.



Weiterhin zeigen die vorliegenden Analysen, dass der Bedarf an senioren- und behindertengerechten Wohnraum weiter zunimmt. Mit der 2017 eingeführten Förderung zur Anpassung von Wohnraum an die Bedarfe eines mobilitätseingeschränkten Bewohners werden jährlich über 1.000 Wohnungen umgebaut.

Neben diesen auch künftig wichtigen Aufgaben wird die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes bis zur vereinbarten Klimaneutralität im Jahr 2045 eine immense Herausforderung sein. Wengleich die Aufgabe in erster Linie durch Regelungen und Förderung auf Bundesebene vorangebracht werden muss, so wird die Bewältigung dieser Herkulesaufgabe sächsische Unterstützung erfordern. Als ersten, wichtigen Schritt wollen wir die Modernisierungsförderung des Mietwohnbestandes durch eine deutlich höhere Förderung für Maßnahmen, mit denen das herausfordernde Effizienzhausniveau 85 erreicht wird, einführen. Weitere notwendige Schritte beraten wir in dem von meinem Haus ins Leben gerufenen Klimaforum, wo die wichtigsten Akteure notwendige Schritte konstruktiv diskutieren.

Mein Dank gilt abschließend allen, die an dem vorliegenden Bericht mitgewirkt haben. Wie schon in früheren Jahren wird auch das aktuelle SAB-Wohnungsbaumonitoring dabei helfen, dass die Akteure in Politik und Wirtschaft die Herausforderungen beim Bauen und Wohnen zielgerichtet angehen können.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Schmidt'.

Thomas Schmidt
Sächsischer Staatsminister für Regionalentwicklung

Der demografische Wandel ist im Freistaat Sachsen in vollem Gange. Die langfristigen Trends sind ungebrochen. Die Sterbezahlen steigen, während deutlich weniger Haushaltsgründende hinzukommen. Die Generation Babyboomer geht sukzessive in Rente – all das hat natürlich Auswirkungen auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Erfreulicherweise ist festzustellen, dass Sachsen in den letzten Jahren Zuwanderungstendenzen aus West- und Ostdeutschland und aus dem Ausland verzeichnen konnte. Besonders auffällig an den Wanderungssalden ist: Junge Menschen kommen mit 18 und gehen mit 25 bis 30 Jahren wieder: Ausländerinnen und Ausländer wandern verstärkt in andere Bundesländer und Deutsche aus Sachsen ins Ausland ab.

Die Anzahl der sächsischen Haushalte insgesamt geht weiter zurück. Ohne Veränderungen bei der Zuwanderung wird sich dieser Trend über Jahrzehnte fortsetzen. Die Altersstruktur in Sachsen und die unzureichende Zuwanderung haben zur Folge, dass die zweite Leerstandswelle kommt – nicht so stark wie die erste zu Anfang der 2000er Jahre, aber länger.

Eine vorausschauende Konsolidierung der schrumpfenden Regionen ist erforderlich. Nur einige dieser Landesteile – die vom Braunkohleausstieg betroffenen Strukturentwicklungsregionen – erhalten derzeit Unterstützung, anderen, wie z. B. dem Erzgebirge fehlen solche Impulse derzeit.

Auch wenn Sachsens Bevölkerungszahl schrumpft, gibt es wachsende Regionen. Die Kreisfreien Städte Dresden und Leipzig profitieren seit Jahren sowohl von den innersächsischen

wie auch den außersächsischen Wanderungen. Neu ist, dass sich ein deutlicher Suburbanisierungstrend ins Umland der Ballungszentren etabliert hat, der mit dem Rückgang des innerstädtischen Leerstandes auch auf Verdrängung und steigenden Preisen für knappe Angebote basiert. Auch im weiteren Umland gehen die Leerstände daher inzwischen zurück.

So sicher wie das Fortschreiben der demografischen Trends ist, so unsicher ist aktuell die Bautätigkeit und die Entwicklung des Wohnungsangebotes. Die Zeit des billigen Geldes läuft ab – die Zins- und Zeitenwende ist da: Baustoffe und Baukapazitäten sind knapp – Energie und Bauen kosten immer mehr – Finanzieren wird wieder zum Kostenfaktor.

Dabei kommen vor allem diejenigen in Not, die sich jetzt eine neue Wohnung oder ein eigenes Haus suchen müssen – meist wachsende junge Familien. Sie haben Schwierigkeiten, angemessenen Wohnraum oder eine finanzierbares Familienheim zu finden. Während Haushalte mit niedrigem Einkommen den Zugang zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum oder Wohngeld nutzen können, erreicht Förderung die Familien mit mittlerem Einkommen bei der Bildung von Wohneigentum nicht mehr. Der Traum vom selbstgenutzten Heim platzt gerade für eine ganze Generation.

Der aktuelle Preis- und Zinsanstieg fällt mit dem für das Erreichen der Klimaziele dringend erforderlichen Sanierungsbedarf zusammen und konnte zu keinem ungünstigeren Zeitpunkt kommen. Dazu kommt noch eine wenig verlässliche und damit schwer einplanbare Bundesförderung.

Daher gilt es in diesem Jahrzehnt umso mehr, mit wenigen Mitteln einen hohen Spareffekt an Treibhausgas-Emissionen zu erzielen. Das heißt: realistische Ziele setzen und mit kleinen Schritten beginnen. Das Effizienzhaus 130 wäre im alten, kleinteiligen sächsischen Wohnungsbestand ein finanziell anspruchsvolles, jedoch realistisches Ziel für Selbstnutzende wie auch Vermieterinnen und Vermieter kleinerer Objekte.

Der Fokus auf die Energiebilanz der Wohngebäude und das Nutzungsverhalten ist jedoch zu eng. Zum Klimaschutz gehören auch Anpassungs- und Entwicklungsbedarfe auf Siedlungsebene: Um- und Mehrfachnutzung bestehender Objekte, Flächenverbrauch und Entsiegelung, Nachverdichtung und Aufstockung, grüne Fassaden und Dächer sowie Quartiersansätze bei der erneuerbaren Energie- und Wärmeversorgung sind nur einige der anstehenden Vorhaben, die auf das Mikroklima einer dicht bebauten Stadt nicht unwesentlich Einfluss ausüben und nicht allein Aufgabe der Stadtplanung und der Städtebauförderung bleiben dürfen.

Den unterschiedlichen Akteurinnen und Akteuren zukunftsorientiert, schnell und verlässlich die dazu notwendige Richtung zu weisen sowie bestehende Hemmnisse abzubauen und Hindernisse zu überwinden, dazu kann und will die Förderbank des Freistaates Sachsen mit dem vorliegenden Bericht und dem für das jeweilige Problem passenden Förderinstrument beitragen.

SAB: Wir geben Ideen Kraft - für ein lebenswertes und zukunftsfähiges Sachsen.

SAB-Wohnungsmarktregionen

Seit 2011 bilden SAB-Wohnungsmarktregionen die Grundlage für die regionalisierten Analysen und Bewertungen der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung der Sächsischen Aufbaubank - Förderbank -. Jeder Landkreis ist eindeutig und flächendeckend in mehrere SAB-Wohnungsmarktregionen untergliedert. Dabei bilden größere Städte ab 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern eigenständige, vom Umland getrennte Wohnungsmarktregionen. Die Abgrenzung der SAB-Wohnungsmarktregionen beruht im Wesentlichen auf der Analyse regionaler Zentren und der Umzüge zwischen diesen und den übrigen Gemeinden des eigenen bzw. eines angrenzenden Kreisgebietes. Kreisgrenzen bleiben bei der Regionsbildung erhalten. Bestehende Verwaltungsgemeinschaften oder Verwaltungsverbände werden möglichst als Einheit berücksichtigt. Eine SAB-Wohnungsmarktregion sollte zudem eine

Mindestgröße von 25.000 Einwohnerinnen und Einwohner erreichen.

Die Anzahl und der Zuschnitt der SAB-Wohnungsmarktregionen haben sich im Vergleich zum Wohnungsbaumonitoring-Bericht 2016/2017 leicht verändert. Im Landkreis Görlitz haben sich Gemeindezuordnungen verschoben und die Wohnungsmarktregion Sächsische Schweiz wurde geteilt. Zwischenzeitliche Eingemeindungen und Zusammenschlüsse fanden nur innerhalb der Wohnungsmarktregionen statt. Zum 1. Januar 2021 gliederte sich der Freistaat Sachsen in 419 Städte und Gemeinden, die jeweils einer der 60 SAB-Wohnungsmarktregionen zugeordnet sind. Die SAB-Wohnungsmarktregionen bilden eine für aussagefähige regionalstatistische Analysen geeignete Ergänzung zwischen den administrativen Ebenen Gemeinde und Kreis.

Die vorliegenden Analysen konnten charakteristische Typen von Wohnungsmarktregionen - im folgenden Wohnungsmarkttypen genannt - unterscheiden, die durch vergleichbare Herausforderungen gekennzeichnet sind.

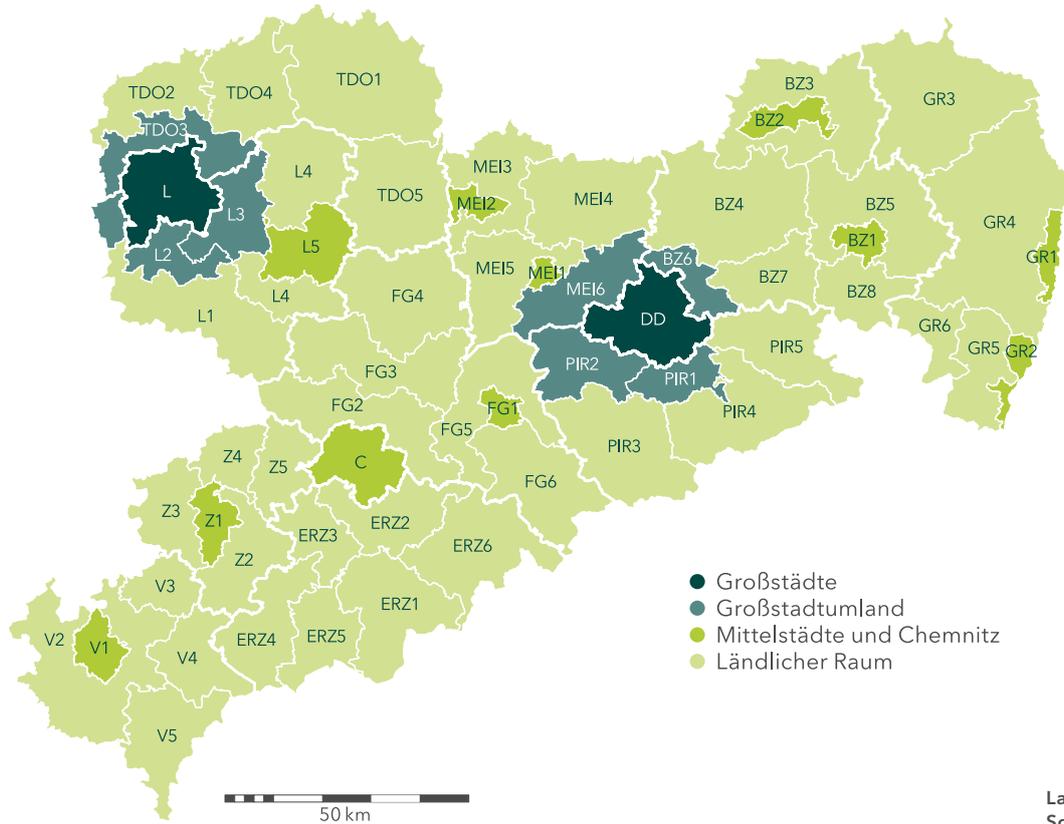
Dies sind zunächst die Wohnungsmarktregionen der Wachstumskerne, wobei ausschließlich Dresden und Leipzig diesen Typ repräsentieren. Hier wuchs infolge jahrelanger Zuwanderung aus dem In- und Ausland die Wohnungsnachfrage, wodurch auch das Wohnungsangebot kontinuierlich erweitert wurde. Aktuell ist hier festzustellen, dass diese Großstädte ein deutlich gebremstes Wachstum verzeichnen, wofür insbesondere die wiedereinsetzende, preisgetriebene Suburbanisierungsbewegung ins nahe Umland ursächlich ist.

Diese im Umland der Großstädte gelegenen Wohnungsmarktregionen bilden den zweiten Wohnungsmarkttyp. Sie sind gekennzeichnet von steigenden Binnenwanderungssalden und einer hohen Neubauaktivität, insbesondere im Ein- und Zweifamilienhausbau. Zugleich sind diese Regionen gut durch die Autobahn sowie S-Bahn-Verbindungen an die nahen Ballungkerne angebunden, wodurch insbesondere Familien in Eigentumsbildung als Berufspendler aus den Städten in diese Umlandregionen ziehen.

Ein dritter Wohnungsmarkttyp sind die sächsischen Klein- und Mittelstädte sowie die Großstadt Chemnitz, die als Kondensationskerne im Ländlichen Raum, aber auch im Umland der Großstädte, wichtige Anker der Daseinsvorsorge bilden. Dieser Wohnungsmarkttyp war in der Vergangenheit durch allenfalls stagnierende Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung charakterisiert und zeigt am aktuellen Rand der Zeitreihe deutliche Anzeichen eines Wohnungsmarktes unter Schrumpfungsbedingungen - eine älter werdende Bewohnerschaft, steigende Leerstände sowie einen kontinuierlichen Abgang nicht mehr genutzter Wohnungen.

Zuzüge können diese Regionen meist noch aus dem peripheren Ländlichen Raum generieren, dem vierten Wohnungsmarkttyp dieses Berichts. Dieser Typ ist geprägt von berufs- bzw. ausbildungsbezogener Abwanderung insbesondere jüngerer Haushalte, wobei die hier günstigen Mieten und attraktiven Kaufpreise auch eine Chance zur Stabilisierung bieten. Mit zunehmender Digitalisierung dieser Räume und einem absehbaren Ende geographischer Zwänge könnte dem Ländlichen Raum zukünftig eine deutlich positivere Entwicklung bevorstehen - vorausgesetzt, dass das Arbeitsplatzangebot vorhanden ist und wesentliche Funktionen der Daseinsvorsorge gesichert sind.

SAB-Wohnungsmarktregionen der Landkreise und kreisfreien Städte des Freistaates Sachsen



C Chemnitz, Stadt
DD Dresden, Stadt
L Leipzig, Stadt

Landkreis Nordsachsen
 TDO1 Torgau
 TDO2 Delitzsch
 TDO3 Leipzig (N)
 TDO4 Bad Dübener Heide
 TDO5 Oschatz

Landkreis Leipzig
 L1 Borna
 L2 Leipzig (S)
 L3 Leipzig (O)
 L4 Wurzen mit Grimmaer Umland
 L5 Grimma, Stadt

Vogtlandkreis
 V1 Plauen, Stadt
 V2 Plauener Umland
 V3 Reichenbach/Vogtl.
 V4 Auerbach/Vogtl.
 V5 Elstergebirge

Landkreis Mittelsachsen
 FG1 Freiberg, Stadt
 FG2 Chemnitz (N)
 FG3 Mittweida
 FG4 Döbeln
 FG5 Freiberg (N)
 FG6 Freiberg (S)

Erzgebirgskreis
 ERZ1 Annaberg-Buchholz
 ERZ2 Chemnitz (S)
 ERZ3 Stollberg
 ERZ4 Aue/Schneeberg
 ERZ5 Schwarzenberg
 ERZ6 Marienberg/
 Olbernhau

Landkreis Zwickau
 Z1 Zwickau, Stadt
 Z2 Zwickau (SO)
 Z3 Zwickau (W)
 Z4 Glauchau/Meerane
 Z5 Chemnitz (W)

Landkreis Meißen
 MEI1 Meißen, Stadt
 MEI2 Riesa, Stadt
 MEI3 Riesaer Umland
 MEI4 Großenhain
 MEI5 Meißener Land
 MEI6 Dresden (NW)

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
 PIR1 Dresden (SO)
 PIR2 Dresden (SW)
 PIR3 Dippoldiswalde-Altenberg
 PIR4 Sächsische Schweiz (S)
 PIR5 Sächsische Schweiz (N)

Landkreis Bautzen
 BZ1 Bautzen, Stadt
 BZ2 Hoyerswerda, Stadt
 BZ3 Hoyerswerdaer Land
 BZ4 Kamenz
 BZ5 Bautzener Land
 BZ6 Dresden (NO)
 BZ7 Bischofswerda
 BZ8 Bautzen (S)

Landkreis Görlitz
 GR1 Görlitz, Stadt
 GR2 Zittau, Stadt
 GR3 Weißwasser
 GR4 Görlitzer Umland
 GR5 Zittauer Umland
 GR6 Oberlausitzer Bergland

01

Wohnungsnachfrage



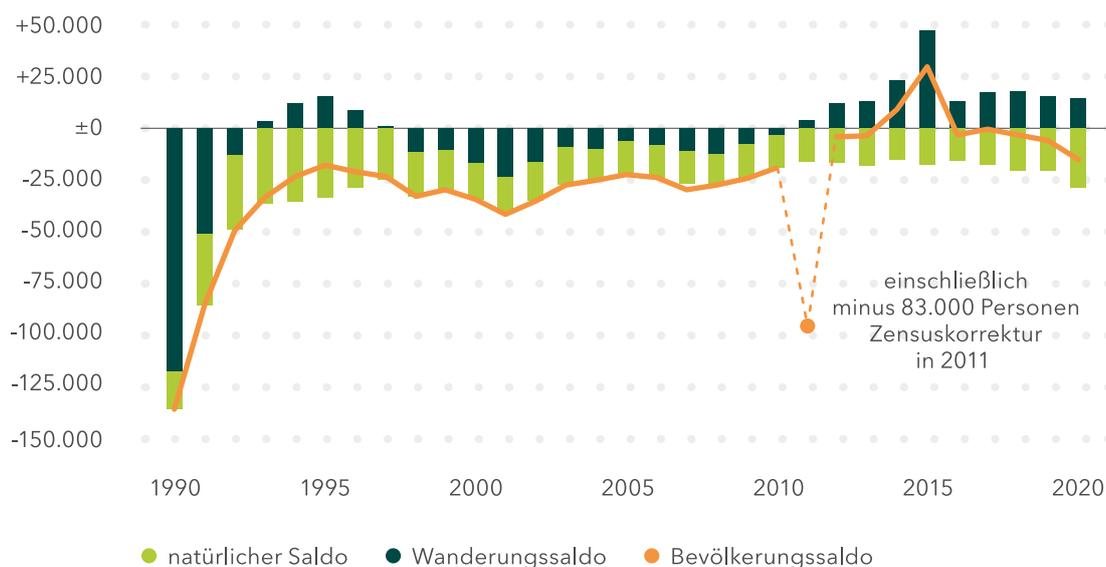
Die Jahre 2014 und 2015 bleiben eine Ausnahme - Sachsen schrumpft trotz Zuzug

Die Einwohnerzahl in Sachsen war seit dem Ausnahmejahr 2015 erneut rückläufig. Insgesamt lebten Ende 2020 knapp 28.000 Menschen weniger im Freistaat als fünf Jahre zuvor. Dies entspricht rund zwei Dritteln des Einwohnerzuwachses der Jahre 2014 und 2015 von rund 38.000 Personen. In allen Jahren danach war der Bevölkerungssaldo als Resultierende aus natürlichem Saldo (Geborene

abzüglich Gestorbene) und Wanderungssaldo negativ. Der größte Einwohnerrückgang innerhalb dieser fünf Jahre entfällt auf das Jahr 2020. Hier schrumpfte die Bevölkerungszahl um rund 15.000 Personen. Eingedenk der Tatsache, dass 2020 auch die Übersterblichkeit aus dem ersten Jahr der COVID-Pandemie sichtbar wird, folgt die Bevölkerungsentwicklung damit erneut dem langjährig negativen Trend. Im langjährigen Mittel verlor Sachsen zwischen 1995 und 2020 jährlich rund 20.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

2020 Bevölkerungsrückgang in Sachsen um 15.000 Personen

Langfristige Bevölkerungsentwicklung in Sachsen als Resultierende aus dem natürlichen und dem Wanderungssaldo



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB

Ursächlich für den Bevölkerungsrückgang ist der natürliche Saldo

Seit zehn Jahren lässt sich der Bevölkerungsrückgang allein auf den natürlichen Saldo zurückführen. Obwohl seit Ende 2011 durchweg mehr Personen nach Sachsen zu-, als fortzogen, wurde diese positive Wanderungsentwicklung durch den sinkenden natürlichen Saldo überkompensiert. So verzeichnete Sachsen seit 2011 Wanderungsüberschüsse in Höhe von 177.968 Personen. Das entspricht im Mittel einem durchschnittlichen Wanderungsüberschuss von jährlich rund 17.800

Einwohnerinnen und Einwohnern. Dieser Entwicklung gegenüberstehend musste der Freistaat im gleichen Zeitraum ein Defizit aus Geburten und Sterbefällen von 187.005 Personen verzeichnen – ein Durchschnitt von jährlich 18.700 Menschen. Zusammengenommen schrumpfte die Einwohnerzahl Sachsens im letzten Jahrzehnt um rund 900 Personen jährlich. Dieses Bild wird sich in den kommenden Jahren noch verschärfen. Ursächlich hierfür ist ein Anstieg der Sterbefälle bei gleichzeitigem Rückgang der Geburten. Im Vergleich der Jahre 2011 und 2020 erhöhte sich die Zahl

Durchschnittliches Geburtendefizit seit 2011 bei 18.700 Personen

01

Zahl der Geburten je Frau sinkt seit 2016

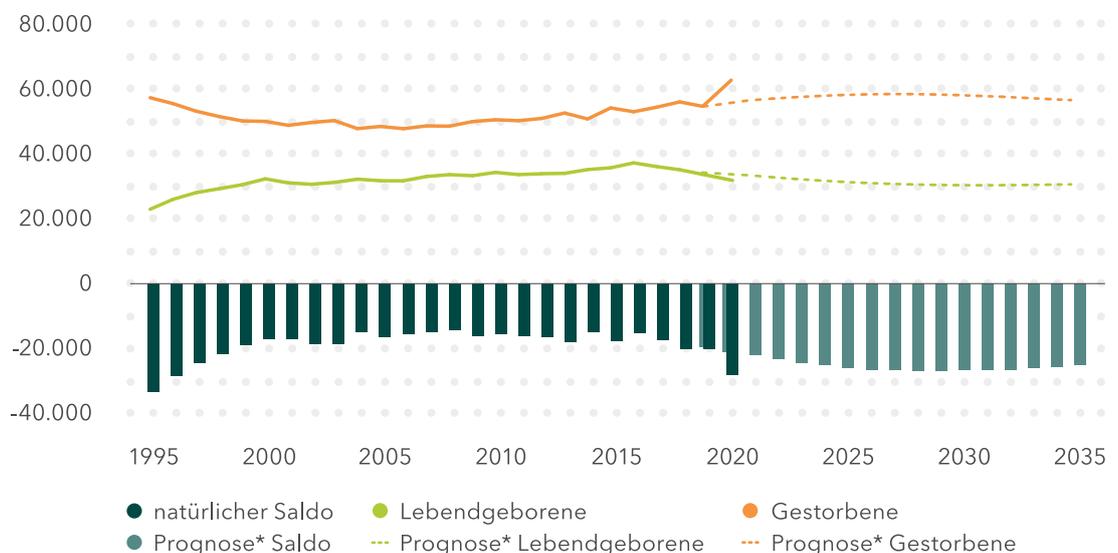
der Sterbefälle von 50.628 Personen auf 62.092 Personen (vor Corona 2019: 54.946). Zeitgleich verringerte sich die Zahl der Lebendgeborenen leicht von 34.423 Personen auf 33.383 Personen – so wenig wie seit 2006 nicht mehr.

Der auffällige Rückgang der Zahl der Lebendgeborenen in den letzten fünf Jahren setzt sich aus der Anzahl und der Fertilität (Geborene je Frau) der Frauen, üblicherweise im Alter von 15 bis 49 Jahren, zusammen. So brach 2016 der seit den 1990er Jahren bestehende langfristige Trend einer wachsenden Fertilität. Bekamen die 15- bis 49-jährigen Frauen Ende 2016 in Sachsen noch durchschnittlich 1,66 Kinder – der dritthöchste Wert hinter Brandenburg und Niedersachsen – sank diese Zahl bis Ende 2020 auf unter 1,54 und Sachsen auf den bundesweit sechsten Rang ab. In Sachsen bekommen Frauen im Durchschnitt mit 29,7 Jahren ihr erstes Kind. Der zweite erklärende Faktor ist die deutlich unterdurchschnittliche Ausprägung der Zahl der jungen Frauen der Geburtsjahrgänge zwischen 1990 und 2000, die sich jetzt in den Geburtenzahlen niederschlägt. Der drastische Abfall der Geburten ab 1990,

der zusätzlich durch die arbeitsmarktbedingte Abwanderungswelle junger Familien Anfang der 1990er Jahre verstärkt wurde, musste sich 30 Jahre später zwangsläufig in einem Rückgang der Geburtenzahlen niederschlagen, da die Anzahl potenziell gebärender Frauen sinkt. Unter der Annahme einer konstanten Fertilität wird sich der Geburtenrückgang damit zwangsläufig fortsetzen. Wichtigster Treiber des schrumpfenden natürlichen Saldos ist jedoch der rasche Anstieg der Sterbefälle. Hierbei spielt die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge zwischen 1935 und 1940 eine entscheidende Rolle. Trotz des Geburtenknicks während des 2. Weltkriegs wird die Zahl der Sterbefälle in Sachsen weiter ansteigen. Erst langfristig, d. h. nach 2050, ist mit der Alterung der schwächeren Geburtenjahrgänge ab 1970 mit einem Rückgang der Sterbefälle zu rechnen.

Infolge sinkender Geburtenzahlen bei gleichzeitig zunehmenden Sterbefällen wird sich der natürliche Saldo in Sachsen auch bis 2035 weiter rückläufig entwickeln. Durch die hohe Übersterblichkeit infolge der Corona-Pandemie sind die ersten Vorzeichen dieser Entwicklung bereits jetzt erkennbar. Dieser negative natürliche Saldo kann

Langfristige Entwicklung und Vorausberechnung des natürlichen Saldos als Resultierende aus Geburten und Sterbefällen



* Korridormittel der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung
 Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB

Sterbefälle bestimmen den Bevölkerungsrückgang

durch die aktuell zu beobachtenden kontinuierlichen Wanderungsgewinne nicht ausgeglichen werden. Weiterhin sinkende Einwohnerzahlen sind die Folge. Nur eine erhöhte Zuwanderung aus anderen Teilen des Bundesgebietes oder aus dem Ausland sowie ein gedämpfter Wegzug aus dem Freistaat können diese schnell fortschreitende Alterung abmildern. Sich in diesem demografischen Wandel entspannende Wohnungsmärkte mit günstigerem Kauf- und Mietniveau bieten die

Chance, den Freistaat für Zuziehende als einen attraktiven Wohnstandort zu stärken – wenn die weiteren Rahmenbedingungen insbesondere mit Blick auf die Daseinsvorsorge in den Bereichen Verkehr, Infrastruktur und Bildung stimmen. Breitbandausbau, eine gute Versorgung der ländlichen Räume mit Kinderärzten, Kindergärten, weiterführenden Schulen sowie ein konsequenter Ausbau des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs müssen dieser Entwicklung den Weg bereiten.

Bisherige Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung im Freistaat Sachsen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB

Sachsen etabliert sich als Zuwanderungsland

Die seit 2010 eingeläutete Trendwende eines positiven Wanderungssaldos setzt sich fort. Seit 2016 stabilisierte sich der Wanderungssaldo auf einem Niveau von durchschnittlich 15.700 Personen pro Jahr. Während die Zuwanderung aus dem Ausland weiterhin den größten Anteil am positiven Saldo ausmacht, zeigen sich auch in Bezug auf die Wanderung aus dem restlichen Bundesgebiet stabile Wanderungsgewinne. In den Jahren 2016 bis 2020 zogen im Saldo 10.881 Personen

aus Ostdeutschland (einschließlich Berlin) und 11.689 Personen aus Westdeutschland (ohne Berlin) nach Sachsen. Damit hat die Zuwanderungsdynamik aus den alten Bundesländern jene aus den neuen Bundesländern als zweitwichtigste sächsische Zuwanderungsquelle abgelöst. Eine wichtige Quelle der Wanderungsgewinne ist in diesem Zusammenhang die Rückwanderung ehemals abgewanderter Bewohnerinnen und Bewohner in ihre sächsische Heimat.

Wanderungsgewinn aus dem Westen übertrifft erstmals Wanderungsgewinn Ost

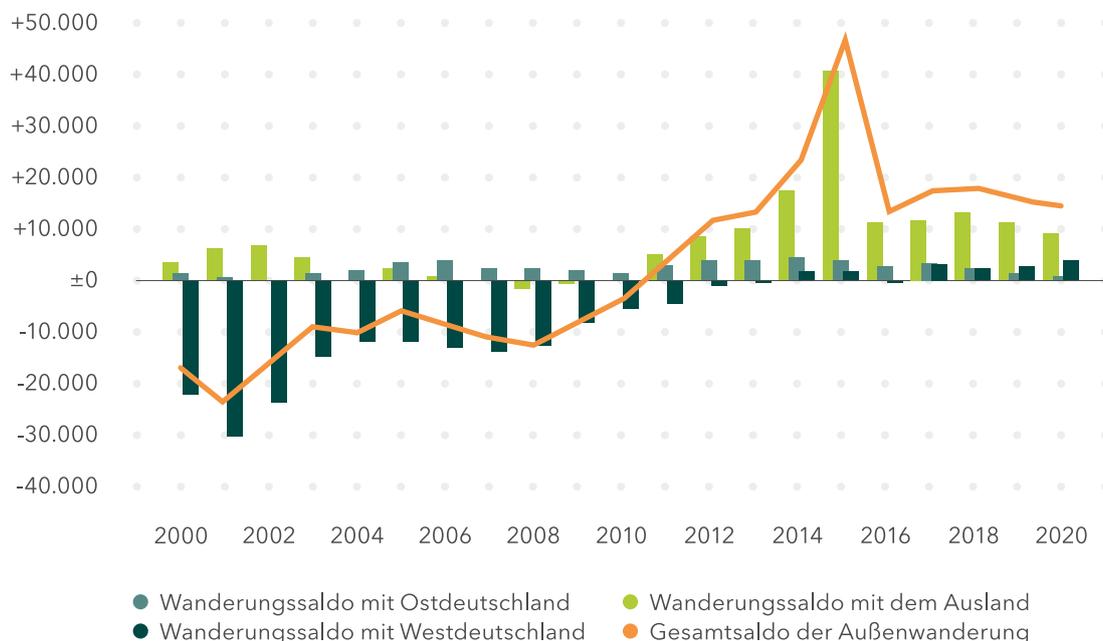
01

Rückwandernde ziehen überproportional in die Landkreise

Nach Analysen von Fuchs und Weyh¹ liegt der Anteil der Rückkehrenden von ehemals nach Westdeutschland ausgewanderten Beschäftigten in Sachsen bei 15,6% - der zweithöchste Wert aller ostdeutschen Bundesländer. Ein Blick auf die kleinräumige Entwicklung zeigt, dass vor allem die sächsischen Landkreise überproportional von dieser Entwicklung profitieren. Hier liegt die Rückkehrquote nach Angaben von Fuchs et al.² in allen Landkreisen mit Ausnahme des Landkreises Zwickau bei über 20%. Sie wiesen nach, dass in die sächsischen Landkreise überproportional häufig jüngere Menschen unter 25 Jahren zurückwandern und dass Sachsen mit Ausnahme der Kreise Görlitz und Nordsachsen von der Rückwanderung hochqualifizierter Beschäftigter gekennzeichnet ist.

Betrachtet man den Zuzug aus dem Ausland im Zeitraum 2016 bis 2020 näher, so zeigt sich der hohe Stellenwert der Zuwanderung einzelner Länder. Ein Sechstel des gesamten Auslandswanderungssaldos Sachsens entfällt allein auf die Außenwanderung mit Syrien (im Saldo jährlich +1.847). Weitere wichtige Herkunftsstaaten außerhalb Europas waren Afghanistan mit +772 und der Irak mit durchschnittlich +646 jährlich mehr zu- als abgewanderten Personen. Bei den Wanderungen zwischen EU-Staaten und Sachsen dominierte zwischen 2016 und 2020 weiterhin die Zuwanderung aus osteuropäischen Staaten. Wichtige Herkunftsländer waren hier Rumänien (im Saldo +1.359 Personen), Polen (im Saldo +1.209 Personen) und die Tschechische Republik (im Saldo +587 Personen).

Wanderungssalden zwischen Sachsen und dem restlichen Bundesgebiet sowie dem Ausland zwischen 2000 und 2020



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB

1 Fuchs, M. und Weyh, A. (2016): Rückwanderung nach Ostdeutschland: Räumliche Muster und soziodemographische Strukturen. In: Ifo Dresden berichtet 3, S. 19-27
 2 Fuchs, M.; Nadler, R.; Roth, D.; Theuer, S. und Weyh, A. (2017): Rückwanderung von Erwerbsspersonen - aktuelle Deutschlandzahlen im regionalen Vergleich. In: ifl aktuell 11, 5/2017.

Differenziert man die Überschüsse aus Zu- und Fortzügen der grenzüberschreitenden Nahwanderung aus Polen und der Tschechischen Republik entlang sächsischer Wohnungsmarktregionen, so werden kleinräumige Wanderungsschwerpunkte deutlich. In Bezug auf die Wanderung mit Polen der Jahre 2016 bis 2020 weist Görlitz mit rund 900 Personen den sachsenweit höchsten Wanderungssaldo auf, noch vor Leipzig mit rund 850 Personen und Dresden mit rund 560 Personen. Mit Blick auf die Tschechische Republik zeigen die Städte Dresden (im Saldo +572 Personen), Chemnitz (im Saldo +245 Personen) und Zittau (im Saldo +185 Personen) die höchsten Wanderungsgewinne. Auffällig sind die geringen Wanderungssalden der Städte Riesa und Grimma, die in Summe kaum von Wanderungen aus Polen und der Tschechischen Republik profitieren können -

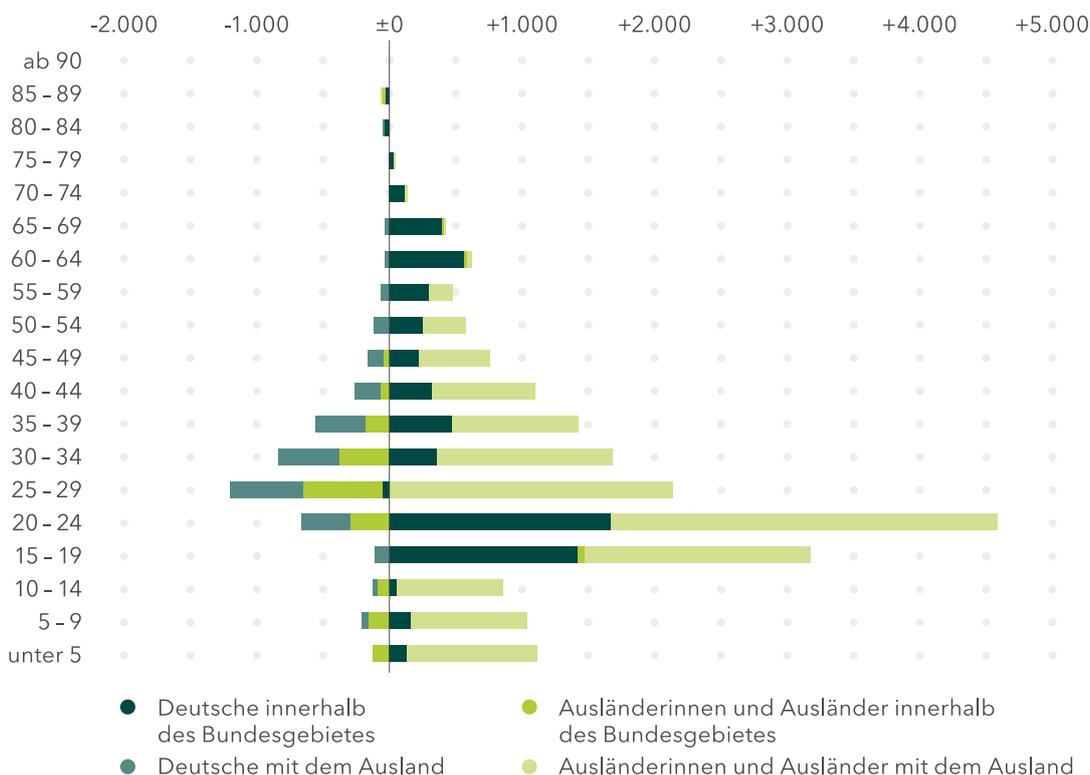
hier liegen die Zuwächse im einstelligen Bereich. Gleichwohl gibt es keine Kreisregion in Sachsen, die in Summe über beide Staaten nicht von Wanderungen aus unseren sächsischen Nachbarstaaten profitiert.

Zuwanderung verjüngt sächsische Bevölkerung

Ohne Zuwanderung aus dem Ausland und aus dem restlichen Bundesgebiet wäre die sächsische Bevölkerung in den vergangenen 20 Jahren deutlich stärker geschrumpft und gealtert. Hervorzuheben ist die starke Zuwanderung in den Altersklassen der 15- bis 19-Jährigen sowie der 20- bis 24-Jährigen. Diese Altersklassen bilden sowohl bei Wanderungen aus dem Bundesgebiet als auch bezogen auf die Außenwanderung den Schwerpunkt der Entwicklung. Hierbei handelt es

deutliche Wanderungsgewinne mit den Nachbarn in grenznahen Städten

Wanderungssalden Sachsens nach Altersklassen, Nationalität und Herkunftsraum Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2020



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB

01

Sachsen kann sein Fachkräftepotenzial noch nicht halten.

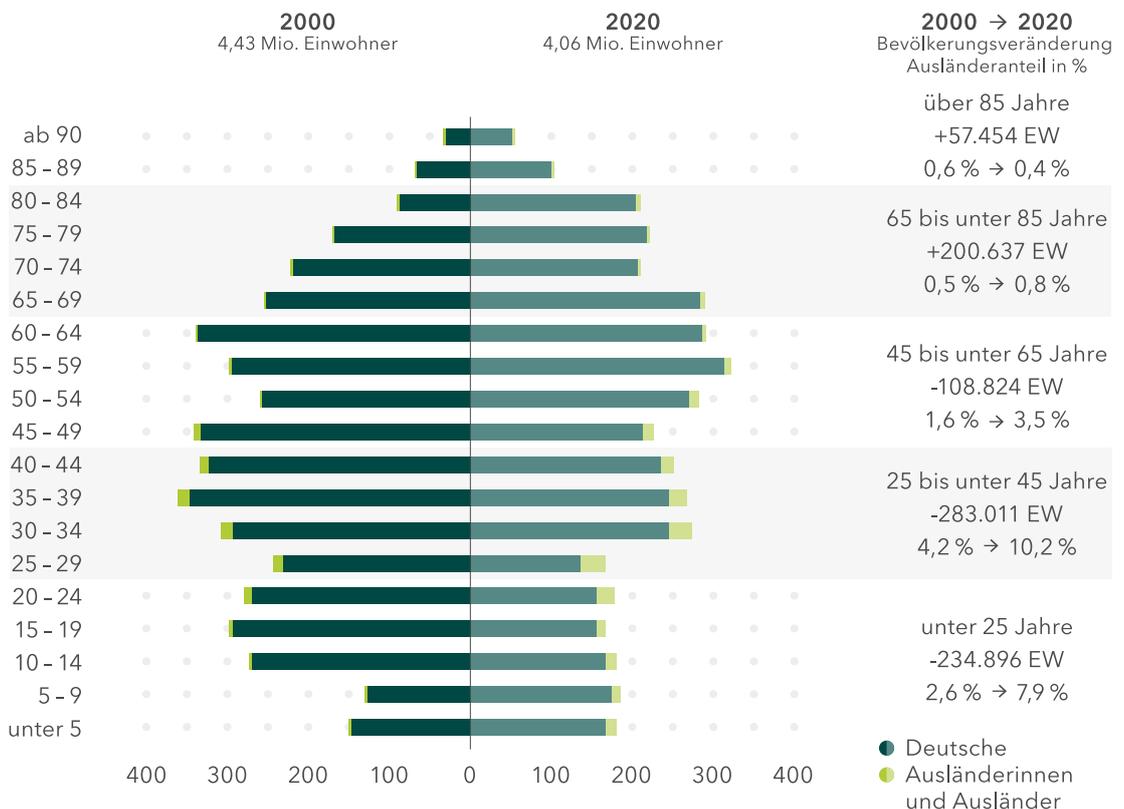
Wanderungsgewinne vor allem bei den Bildungswandernden

sich um die klassischen Altersklassen der Bildungswandernden, die zu Studiums- und Ausbildungszwecken nach Sachsen kommen. Nach der Ausbildung verlässt jedoch ein größerer Teil der in Sachsen ausgebildeten Personen den Freistaat wieder. Dafür spricht in der anschließenden Altersklasse der 25- bis 29-Jährigen der hohe negative Wanderungssaldo deutscher Staatsangehöriger mit dem Ausland (-559 Personen pro Jahr) sowie ausländischer Bürgerinnen und Bürger mit anderen Bundesländern (-603 Personen pro Jahr). Eine ähnliche Entwicklung ist in der nachfolgenden Altersklasse der 30- bis 34-Jährigen zu verzeichnen. Trotz insgesamt positiver Wanderungsentwicklung bleibt in diesen Altersklassen infolge eines starken Fortzugs in das Ausland und das übrige Bundesgebiet ein Verlust gerade erst ausgebildeter Fachkräfte zu bedauern. Gerade in diesem wichtigen Bereich der Fachkräftewan-

derung schafft es der Freistaat bisher wohl nicht, sich gegen attraktivere Standorte im In- und Ausland durchzusetzen.

Dabei ist genau diese Altersklasse der Arbeitsmarktwandernden und Familiengründenden entscheidend für die weitere wirtschaftliche und damit auch Wohnungsmarktentwicklung der sächsischen Regionen. Nach Erhebungen der Industrie- und Handelskammer Leipzig im Rahmen des „Fachkräftemonitoring Sachsen“ sinkt die Zahl an verfügbaren Arbeitskräften im Freistaat zwischen 2020 und 2025 um rund 120.000 Personen (IHK Fachkräftemonitoring 2022). Während in wachstumsrelevanten Branchen (Maschinenbau, Elektrotechnik, Metallindustrie, Information und Kommunikation) in den nächsten fünf Jahren die Fachkräftelücke kleiner wird, wird besonders im Bereich Gesundheits- und Sozialwesen der Fachkräftemangel immer gravierender.

Altersstruktur und Nationalität der sächsischen Bevölkerung 2000 und 2020 in 1.000



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB

bis 2025 rund
120.000 Stellen
in Sachsen
unbesetzt

Leipzig ist
Zuwanderungs-
motor in Sachsen.

Hier vergrößert sich die Lücke zwischen angebotenen und nachgefragten Beschäftigungsverhältnissen von aktuell 13.000 unbesetzten Stellen auf 21.000 unbesetzte Stellen im Jahr 2025 – rund 11% aller Stellen blieben unbesetzt. Auch im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge, der Erziehung und Ausbildung sowie weiterer öffentlicher Dienstleistungen zeigen sich in Zukunft erhebliche Lücken im Fachkräftebesatz. Bis 2025 fehlen hier allein 34.000 Personen. Jede fünfte Stelle bliebe nach den Prognosen der IHK in diesen Branchen unbesetzt. Hierbei sind besonders jene Regionen betroffen, die aktuell kaum von einem Fortzug aus den Großstädten profitieren. Gerade da wird der Fachkräftemangel in einen Arbeitskräftemangel umschlagen und die angemessene Versorgung der verbliebenen Bevölkerung mit sozialen Dienstleistungen nachhaltig erschweren (siehe Darstellung Bevölkerungsprognose Seite 25). Es bedarf politischer Anstrengungen und innovativer regionaler Ansätze, um Gemeinden vor einer Abwärtsspirale aus Abwanderung von Beschäftigten und Unternehmen und einem Zuwachs des strukturellen Wohnungsleerstandes zu bewahren. Nur attraktive zukunftsfähige Betriebe und Arbeitsplätze können Regionen von innen heraus stabilisieren. Der Strukturausgleich des Bundes für den Kohleausstieg in den bisherigen Braunkohleregionen bietet hier eine große Zukunftschance zum Brechen der bislang vorhandenen Trends.

Ein Blick auf die Altersstruktur und deren Veränderung hilft, aktuelle und kommende Entwicklungen zu erklären. So zeigt die junge sächsische Bevölkerung der Haushaltsgründenden im Lebensabschnitt von Ausbildung und ersten Berufserfahrungen im Rückblick den größten anteiligen Verlust. Die Zahl der 15- bis 19-Jährigen schrumpfte seit 2000 um 43%, die der 20- bis 24-Jährigen sowie die der 25- bis 29-Jährigen um mehr als 30%. Gleichzeitig wuchs der Bevölkerungsbesatz in den Altersklassen der Alten ab 75 Jahren – deutliche Signale einer weiter alternden sächsischen Gesellschaft. Ohne die Zuwanderung aus dem Ausland wären die Altersklassen junger Erwachsener infolge des Geburteneinbruchs nach

der Wiedervereinigung noch deutlich schwächer besetzt. So liegt in der Klasse der 20- bis 24-Jährigen der Ausländeranteil inzwischen bei 3%, in der nachfolgenden Altersklasse bis 29 Jahre bei 19%. Es sind diese Menschen, die in den nächsten Jahren Kinder bekommen, eine größere Wohnung mieten oder ein Eigenheim erwerben, so in Sachsen sesshaft werden und damit den Entwicklungspfad der Regionen mitbestimmen. Im Vergleich mit den anderen Bundesländern weist Sachsen mit 5,2% Einwohnerinnen und Einwohnern ohne deutsche Staatsangehörigkeit bzw. einem Anteil von 9,4% von in Privathaushalten lebender Bevölkerung mit Migrationshintergrund (eigene Migration oder Migration der Eltern) wie alle ostdeutschen Flächenländer nur die Hälfte bis ein Viertel der Anteile der übrigen Flächenländer sowie der Stadtstaaten (zum Vergleich: Deutschland 2020 12,6% bzw. 26,7%) auf.

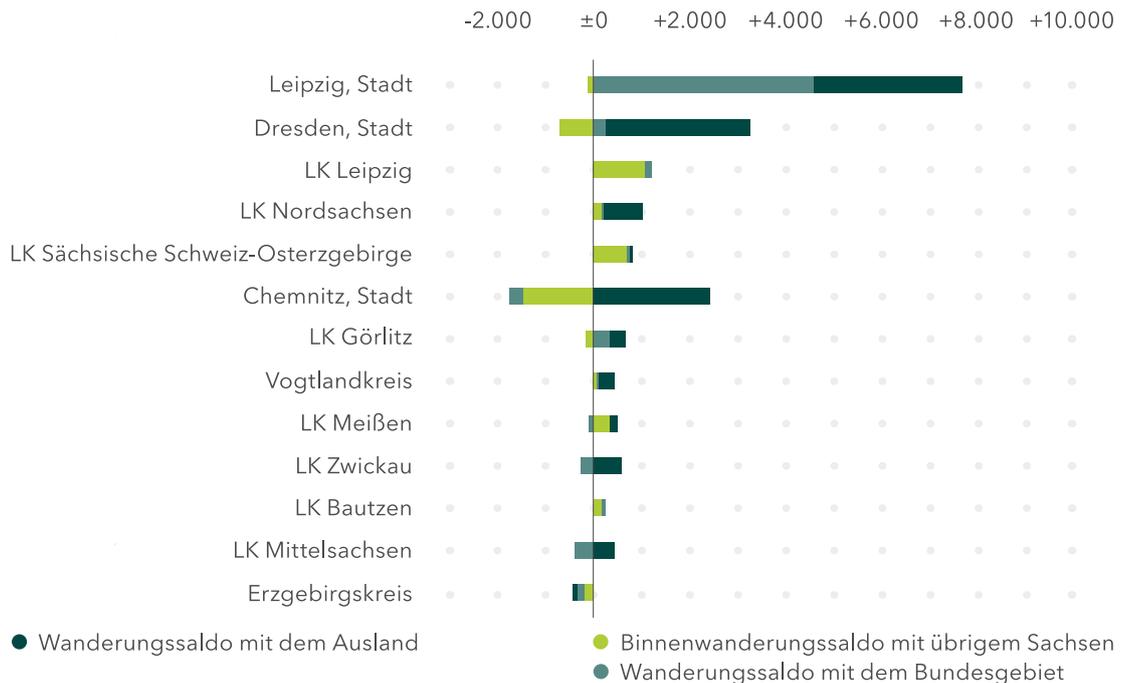
Wanderungssalden der Kreisfreien Städte

Entscheidend dafür, dass Sachsen in den vergangenen Jahren Wanderungsgewinne zu verzeichnen hatte, ist insbesondere die Attraktivität und Anziehungskraft der Kreisfreien Städte. Vor allem die Stadt Leipzig zeigte in den vergangenen fünf Jahren überdeutliche Wanderungsgewinne aus dem In- und Ausland. Bezogen auf die Außenwanderung sind die Zugewinne auch in Chemnitz und Dresden vergleichbar hoch. Mit Blick auf die Wanderung aus dem übrigen Bundesgebiet hat nur Leipzig deutliche Gewinne zu verzeichnen. Chemnitz verliert im Saldo sogar Bevölkerung an das restliche Bundesgebiet – wie auch die umliegenden Landkreise. Möglicherweise spielt hierbei das negative innerdeutsche Image beider Städte in Bezug auf ausländerfeindliche Ressentiments eine Rolle. So schätzt das Ifo-Institut in Dresden, dass infolge der Pegida-Demonstrationen in der Landeshauptstadt jährlich rund 1.000 Zuzüge aus dem In- und Ausland unterblieben³. Gleichzeitig wirken sich aber auch die im Vergleich mit Leipzig dezentralere Lage und die deutlich schlechtere Anbindung an das Flug- und Fernbahnnetz hinderlich auf die Zuzüge aus dem In- und Ausland aus.

3 Brox, E. & Krieger, T. (2021): Weniger Zuzug nach Dresden: Rechte Proteste verschrecken junge Leute!. In: ifo Dresden berichtet 28 (4), S. 12 bis 17.

01

Durchschnittliche Wanderungssalden der sächsischen Kreise nach Zielgebieten Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2020



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB

Wanderungssalden der sächsischen Landkreise

Auch die Landkreise können von den sächsischen Wanderungsgewinnen profitieren. Binnenwanderungsgewinne aus dem übrigen Sachsen verzeichneten in den Jahren 2016 bis 2020 vor allem die Umland-Landkreise Leipzig (jährlich +1.083 Personen), Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (+744) und Meißen (+368). Gleichzeitig sind die durchschnittlichen Binnenwanderungssalden aller drei Kreisfreien Städte negativ. Hier zeigen sich deutliche Anzeichen einer infolge des Preisdrucks einsetzenden neuen Suburbanisierungswelle. Die höchsten Wanderungsgewinne mit dem übrigen Bundesgebiet zeigen sich im Landkreis Görlitz (+350 Personen jährlich) und im Landkreis Leipzig (+153). Mit Ausnahme des Erzgebirgskreises weisen alle sächsischen Landkreise positive Wanderungssalden mit dem Ausland auf, wobei die Landkreise Nordsachsen (+850), Zwickau (+565) und Mittelsachsen (+469) am stärksten von Zuwanderung aus dem Ausland profitieren. Im

Jahr 2020 wiesen im Gegensatz zu den meisten Nachbarbundesländern alle sächsischen Landkreise einen positiven Außenwanderungssaldo auf, bis auf den Vogtlandkreis auch über dem Bundesschnitt.

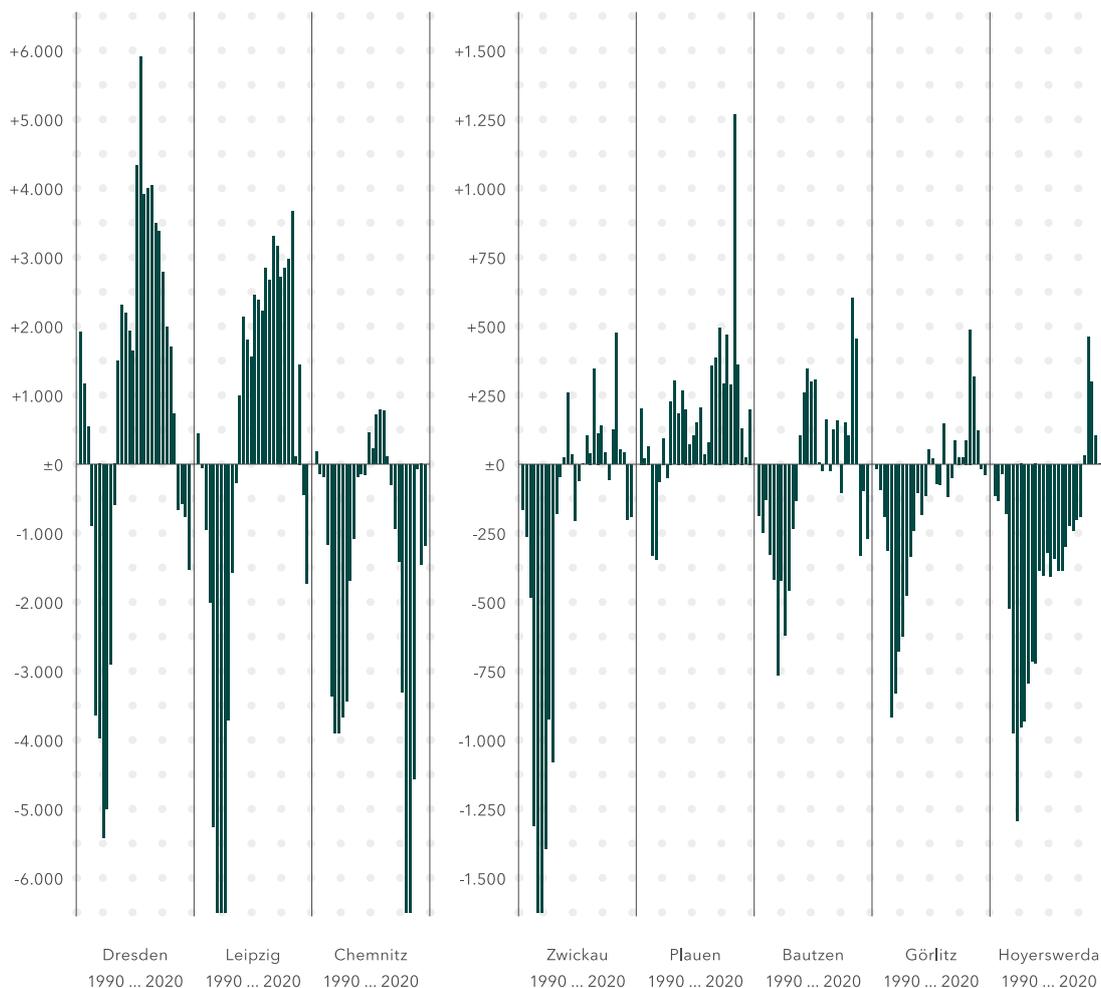
Mittelstädtische Oberzentren als Ankerpunkte im Ländlichen Raum

Bei näherer Betrachtung der Binnenwanderungssalden zwischen den sächsischen Oberzentren und dem Rest des Freistaates deutet sich eine doppelte Trendwende an. Während Dresden und Leipzig erstmals seit dem Jahr 2000 wieder Einwohnerverluste bei der Binnenwanderung hinnehmen müssen, profitiert ein Teil der sächsischen Oberzentren (einschl. der Städte oberzentraler Verbünde) von den innersächsischen Wanderungen. Augenfällig ist diese Trendwende bei den Mittelstädten Görlitz und Hoyerswerda. Für Görlitz lässt sich zwischen 2016 und 2020 ein positiver Binnenwanderungssaldo von rund 380 Personen feststellen, für Hoyerswerda sind es im

Landkreise gewinnen seit 2016 im Mittel über 4.800 Personen pro Jahr durch Wanderungen

Doppelte Trendwende bei der Binnenwanderung

Binnenwanderungssalden (innerhalb Sachsens) sächsischer Oberzentren und der Städte des Oberzentralen Städteverbundes 1990 bis 2020



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB

gleichen Zeitraum rund 540 Personen. Günstige Mieten gepaart mit den Vorzügen städtischer Daseinsvorsorgeeinrichtungen scheinen im oberzentralen Städteverbund erste Pull-Back-Effekte auszulösen. Demgegenüber scheint Zwickau als ehemalige Großstadt eher den Suburbanisierungstrends der kreisfreien Städte zu folgen. Die Stadt verlor in den letzten Jahren trotz bester wirtschaftlicher Voraussetzungen rund 300 Einwohnerinnen bzw. Einwohner durch Zu- und Fortzüge innerhalb Sachsens. Ganz anders Plauen – hier war der Binnenwanderungssaldo zuletzt im Jahr 1997

negativ. Die Stadt profitiert seit Jahrzehnten vom Zuzug aus dem Rest des Freistaates.

Ein Maß für die zukünftige Entwicklung der innersächsischen Wanderung ist der Jugendquotient. Dieser Wert gibt an, wie hoch das Verhältnis von Personen unter 20 Jahren zu der Altersklasse der 20- bis 64-Jährigen ist. Seit 2011 stieg der Jugendquotient in allen sächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten merklich an.

01

Jugendquotienten und Zahl der Personen unter 20 Jahren der Jahre 2011, 2015 und 2020 nach Kreisen

Kreis	Jugendquotient			Veränderung	Personen unter 20 Jahren			Veränderung
	2011	2015	2020	2011-2020	2011	2015	2020	2011-2020
Leipzig, Stadt	23,8	26,8	29,2	+5,4	76.054	93.844	107.611	+31.557
Dresden, Stadt	25,2	29,1	32,2	+7,0	81.381	96.117	105.596	+24.215
Chemnitz, Stadt	23,4	27,5	30,9	+7,5	33.403	39.315	41.403	+8.000
LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	26,2	30,4	34,5	+8,3	38.074	42.688	45.234	+7.160
LK Leipzig	24,6	28,3	32,4	+7,8	39.043	42.711	46.111	+7.068
LK Meißen	25,7	29,5	33,2	+7,5	37.552	41.366	43.044	+5.492
LK Bautzen	25,4	29,2	32,9	+7,5	47.589	51.252	52.961	+5.372
LK Nordsachsen	23,9	27,1	31,3	+7,4	29.492	31.874	34.616	+5.124
LK Mittelsachsen	24,3	27,8	31,3	+7,0	46.614	49.944	51.119	+4.505
LK Zwickau	23,9	27,3	30,8	+6,9	47.249	50.355	51.515	+4.266
Erzgebirgskreis	24,7	28,5	32,6	+7,9	53.320	56.443	56.675	+3.355
LK Görlitz	25,0	28,4	31,6	+6,6	39.188	41.459	41.884	+2.696
Vogtlandkreis	23,5	26,8	30,0	+6,5	33.173	35.245	35.795	+2.622

Sächsischer Spitzenreiter im Jahr 2020 ist der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mit einem Jugendquotienten von 34,5, gefolgt von den Landkreisen Meißen und Bautzen mit jeweils rund 33. Den niedrigsten Jugendquotienten weist die Stadt Leipzig mit einem Wert von 29,2 auf. Das Potenzial zukünftiger innersächsischer Binnenwanderungen hat sich in den letzten Jahren somit wieder erhöht – wenn auch auf deutlich niedrigerem Niveau als in der Vergangenheit. Es ist diese Altersgruppe, die in den nächsten Jahrzehnten besonders mobil sein wird. Gleichzeitig zeigt ein Blick auf den absoluten Zuwachs der Unter-20-Jährigen das starke Gewicht der Kreisfreien Städte. So wuchs diese Altersgruppe in Leipzig

seit 2011 um über 30.000 Personen, in Dresden um 24.200 Personen und in Chemnitz um glatt 8.000 Personen. Zum Vergleich: Im „jüngsten“ Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge stieg diese Zahl um 7.200 Personen, im Landkreis Meißen um 5.500 Personen und im Landkreis Bautzen um 5.400 Personen. Selbst unter der Berücksichtigung unterschiedlicher Einwohnerstärken sächsischer Kreise ist die Entwicklung in den Kreisfreien Städten Dresden und Leipzig dynamischer als im Rest Sachsens.

Wachsende Jugendquotienten in allen sächsischen Kreisen

Neue Suburbanisierungswelle auch in Sachsen angekommen

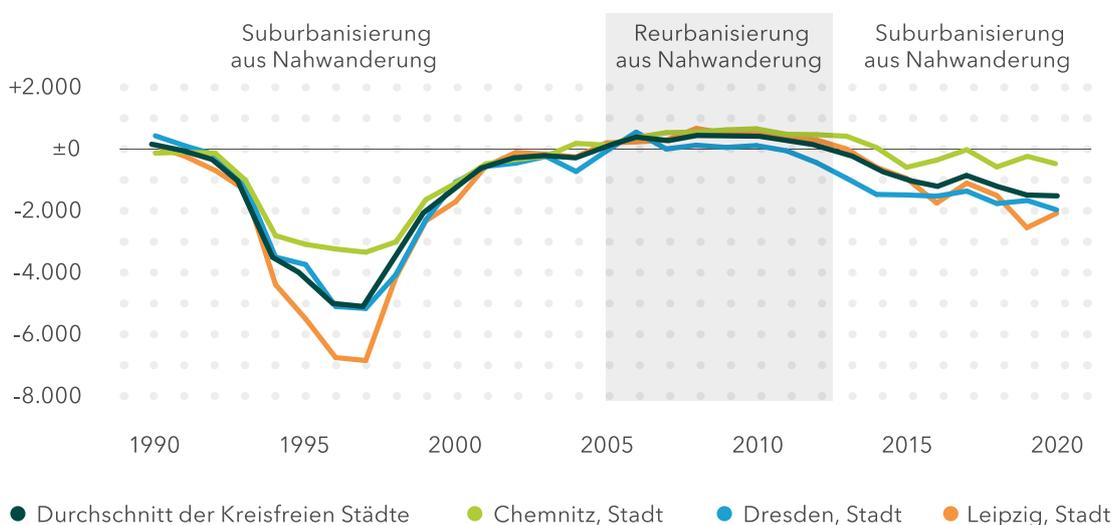
Betrachtet man nur die Nahwanderungen zwischen den Kreisfreien Städten und den sie unmittelbar umgebenden Wohnungsmarktregionen im Zeitverlauf, so zeigen sich deutliche Tendenzen großstädtischer Umlandwanderungen in Sachsen. Im Gegensatz zu der großen Suburbanisierungswelle der 1990er Jahre (neubaugetriebener Nachholbedarf, schnelle Bereitstellung neuen Baulands im Ländlichen Raum, fehlende innerstädtische Alternativen, Verwirklichung von Wohnwünschen, sich wandelndes Image der Plattenbaugebiete) scheint die in den sächsischen Großstädten seit einigen Jahren zu beobachtende neue Suburbanisierung vorrangig preisgetrieben zu sein. In den 1990er Jahren gewannen die an die Großstädte angrenzenden Wohnungsmarktregionen stark. Die Darstellung basiert auf den heutigen Stadtgrenzen und unterschätzt die damalige Entwicklungsdynamik, da der damalige Suburbanisierungstrend zu bedeutenden Teilen auch die bis 2000 sukzessive eingemeindeten Umlandgemeinden betraf. Die Wanderungsentwicklung mit den umgebenden Wohnungsmarktregionen in den heutigen Kommunalgrenzen schwächte sich bis zur Jahrtausendwende merk-

lich ab und kehrte sich für fast ein Jahrzehnt ins Gegenteil um. Begünstigt durch hohe Leerstände, einen Mietermarkt und in der Folge günstige Grundstücks- und Immobilienpreise konnten die Kreisfreien Städte zwischen 2005 und 2012 Einwohnerinnen und Einwohner aus Nahwanderungsbewegungen zurückgewinnen – im Mittel rund 300 Personen pro Jahr. Im Vergleich zur vorherigen Suburbanisierungsphase war das jedoch nur ein Bruchteil. Ab 2011 begann – zuerst in Dresden – eine neue Tendenz zur Suburbanisierung. Im Jahr 2020 wanderten jährlich über 0,3% der Bevölkerung der Kreisfreien Städte in die umgebenden Wohnungsmarktregionen ab.

Die Überlagerung der Außenwanderungsgewinne der Großstädte mit der gleichzeitigen Suburbanisierung durch Nahwanderungen prägt das kleinräumige Bild der Bevölkerungsentwicklung in Sachsen entscheidend. Sie ist das Ergebnis eines komplexen Zusammenspiels unterschiedlicher Wanderungsquellen, Wanderungsmotive, wohnungsmarktpolitischer Zwänge, Wohnwünsche sowie der Einkommens- und Vermögenssituation der Haushalte, der infrastrukturellen Ausstattungen in der Fläche und vor allem des regional differenzierten Miet- und Immobilienpreisniveaus.

Ab 2011 begann in Sachsen ein neuer Suburbanisierungstrend.

Entwicklung der Nahwanderung der Kreisfreien Städte seit 1990



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB

01

Chemnitzer Stadt-Umland-Wanderung nur gering ausgeprägt im Vergleich zu Dresden und Leipzig

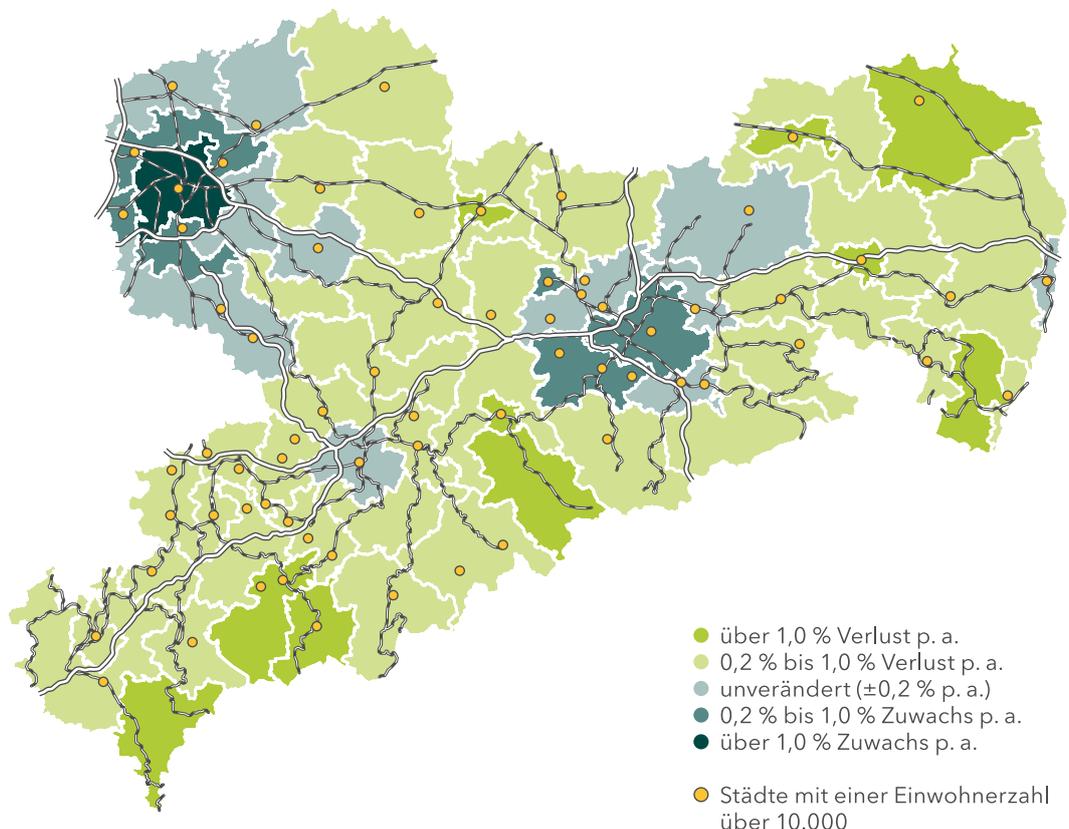
Bevölkerungsrückgang steigt mit Entfernung vom Oberzentrum

Am aktuellen Rand zeigt das Chemnitzer Stadt-Umland-Wanderungsverhalten auffällige Unterschiede zur Umlandwanderung der Städte Dresden und Leipzig. Während das Umland von Leipzig und Dresden spürbar durch Nahwanderung aus den Kernen profitieren kann, zeigt das Chemnitzer Umland in Bezug auf seine Wanderungscharakteristika Merkmale des erweiterten ländlichen Raumes in Sachsen. Hierzu gehören ein deutlicher Einwohnerrückgang in den vergangenen fünf Jahren, Einwohnerverluste bei der Altersklasse der Erwerbstätigen zwischen 25 und 65 Jahren sowie ein Anstieg des Anteils der über 80-Jährigen. Ursächlich sind die Chemnitzer Altersstruktur und die seit Jahren im Vergleich zu Dresden und Leipzig merklich schwächere Zuwanderungsdynamik. Mit den vergleichsweise

günstigen Chemnitzer Mieten und der Verfügbarkeit von Wohnungen wie auch Bauland entfallen wesentliche Verdrängungsfaktoren, die eine Umlandwanderung auslösen würden.

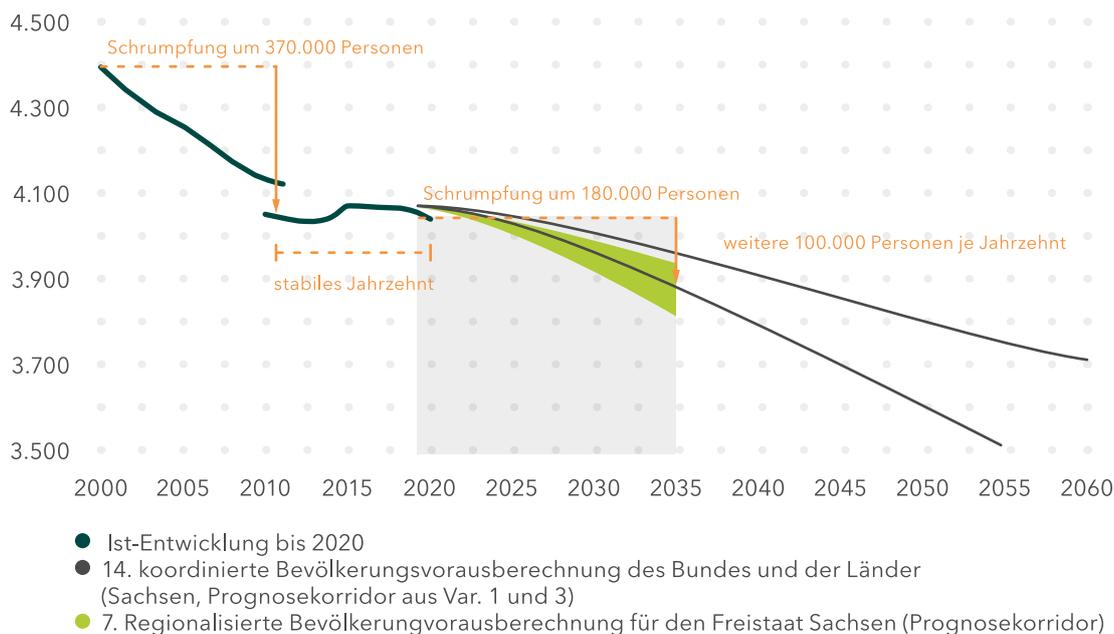
In der Überlagerung aus Urbanisierung und Suburbanisierung, Außenwanderung und Binnenwanderung sowie Geburten und Sterbefällen verlief die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung in den sächsischen Regionen höchst unterschiedlich. Während die Großstädte Dresden und Leipzig sowie das sie umgebende Umland zwischen 2016 und 2020 Einwohnerzuwächse verzeichnen konnten, schrumpfte mit Ausnahme einiger weniger Wohnungsmarktregionen im Rest des Freistaates die Einwohnerzahl. Auffällig ist, dass die Einwohnerzuwächse fast konzentrisch mit der Entfernung von den Oberzentren Dresden

Bevölkerungsveränderung in Sachsen zwischen 2016 und 2020 nach SAB-Wohnungsmarktregionen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen SAB

Bevölkerungsentwicklung für Sachsen in 1.000 Personen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung

Grafik: SAB

und Leipzig abnehmen. Die höchsten Einwohnerverluste verzeichnen jene Wohnungsmarktregionen, die in größter Entfernung zu einer der beiden Städte liegen. Dies betrifft beispielsweise die Wohnungsmarktregionen Elstergebirge, Aue/Schneeberg, Schwarzenberg, Zittauer Umland und Weißwasser mit einem Bevölkerungsrückgang von über 5% zwischen 2016 und 2020.

Sachsen tritt in neue Phase des Bevölkerungsrückgangs ein

Dennoch konnten im Landesdurchschnitt die Bevölkerungsgewinne in den Ballungszentren die Bevölkerungsverluste in den peripheren Regionen in den letzten fünf bis zehn Jahren weitgehend kompensieren. Dieses „stabile Jahrzehnt“ der Bevölkerungsentwicklung neigt sich jedoch seinem Ende entgegen. Grund hierfür ist der bereits erwähnte wachsende Sterbeüberschuss, der, wenn sich nichts ändert, künftig nicht mehr vollständig durch Außenwanderung kompensiert werden kann. Dieser Lücke von 26.000 bis 28.000 Personen jährlich steht selbst in der optimistischen Variante der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvoraus-

vorausberechnung des Freistaates Sachsen nur ein Wanderungsgewinn von jährlich 12.000 bis 20.000 Personen gegenüber. Im Mittel des bis 2035 reichenden Prognosekorridors verliert Sachsen jährlich rund 13.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Hier realisieren sich vor Jahrzehnten angelegte und bislang in der Bevölkerungsstruktur versteckte Trends des demographischen Wandels, die selbst durch konstant hohe Zuwanderung nicht länger kompensiert werden können. Der Blick auf die langfristigen Vorausberechnungen des Bundes und der Länder zeigt für Sachsen, dass dieser Trend sich erst um 2060 – in 40 Jahren – bei einer Einwohnerzahl von maximal 3,7 Mio. abschwächt.

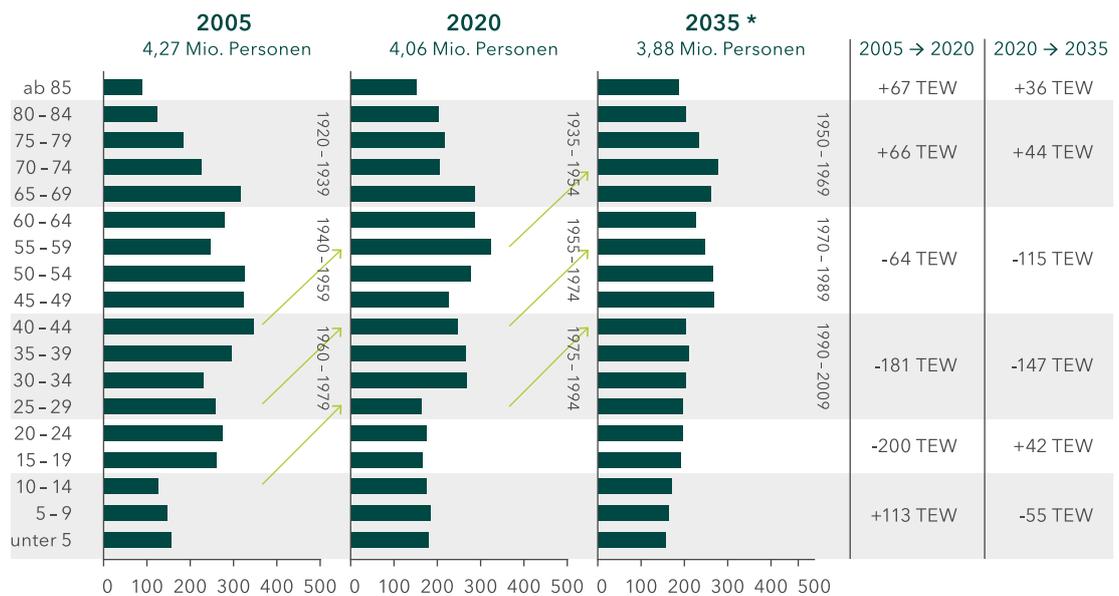
Einer dieser Trends ist die fortschreitende Alterung, die sich bis 2035 in deutlich steigenden Zahlen der über 65-Jährigen manifestieren wird. Im Jahr 2005 stellten die Altersklassen der 40- bis 44-Jährigen, der 45- bis 49-Jährigen sowie der 50- bis 54-Jährigen in Sachsen die stärksten Kohorten dar. Das sind die geburtenstarken Nachkriegsjahrgänge des gesellschaftlichen Wiederaufbaus bis zum „Pillenknick“.

Sachsen wird jährlich 13.000 Einwohnende verlieren.

zusätzlicher Rückgang um 25.000 Personen als Folge von zwei Jahren Coronakrise

01

Veränderung der Altersstruktur im Freistaat Sachsen von 2005 über 2020 bis 2035* in 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner, auch TEW



* Korridormittel der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung

Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB

Demographisches Echo sorgt für sinkende Zahl der Wohneigentumbildenden

Heute, 15 Jahre später, steht diese Generation kurz vor dem Renteneintritt, der bislang üblicherweise auch mit dem Ende des Erwerbslebens einherging. 2035 und damit weitere 15 Jahre in der Zukunft werden diese Geburtsjahrgänge den Großteil der sächsischen Alten und Hochbetagten stellen. Ein nicht unerheblicher Teil dieser stark besetzten Generation wird bis 2035 bereits verstorben sein. Die jährlichen Sterbezahlen werden sich daher bis 2035 allein altersstrukturbedingt merklich erhöhen. Diese Alterung ist die zentrale Ursache für den erwarteten Rückgang der sächsischen Bevölkerung bis 2035.

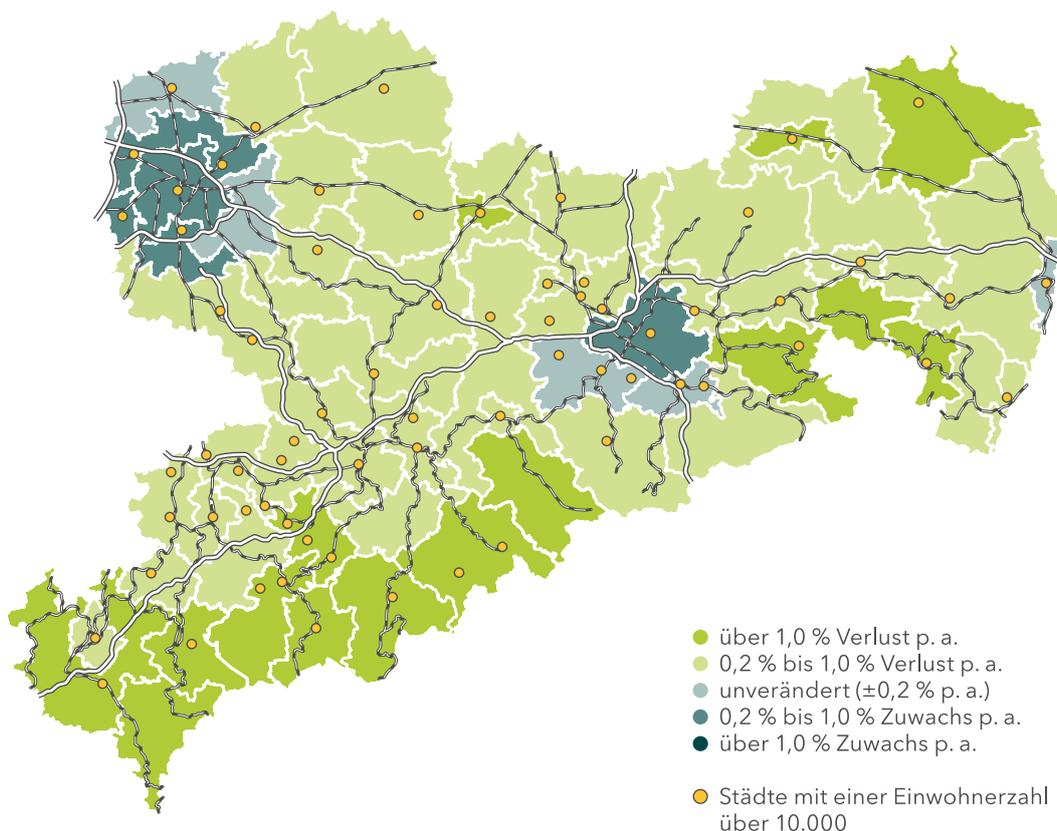
Periphere Grenzregionen auch künftig von Bevölkerungsrückgang betroffen

Auch der Geburteneinbruch nach der Wiedervereinigung lässt sich entlang der Kohortenwanderung (Gruppen gleicher Geburtsjahre) nachverfolgen. Er zeigt sich im Jahr 2005 in einem deutlich niedrigeren Besatz der 5- bis 9-Jährigen wie auch der 10- bis 14-Jährigen. Im Jahr 2020 ist dieser Einbruch noch immer deutlich am geringen Altersklassenbesatz der 20- bis 24-Jährigen sowie der 25- bis 29-Jährigen ablesbar - trotz

hoher Zuwanderung in diesen Altersklassen. Da diese bereits geringer besetzten Altersgruppen in den nächsten Jahren typischerweise in die Phase der Familiengründung eintreten, führt dies in der nahen Zukunft unweigerlich zu weniger Neugeborenen. Das Ungleichgewicht von Geborenen zu Gestorbenen verschlechtert sich weiter. Mit Blick auf den Wohnungsmarkt sorgt das demographische Echo des Geburtenknicks und der Abwanderungen der Wendejahre so auch für einen Rückgang von neuen Familienhaushalten als potenzielle Nachfrager nach Wohneigentum.

Kleinräumig setzen sich die bereits erwähnten Entwicklungstendenzen fort. Der gesamt-sächsische Bevölkerungsrückgang, getragen von einem zunehmenden Geburtendefizit und einer sinkenden Außenwanderungs- und Binnenwanderungsdynamik, wird sich vor allem auf die peripher gelegenen Wohnungsmarktregionen entlang der Grenze zur Tschechischen Republik im Mittel- und Westerzgebirge sowie entlang der Grenze zu Polen in der Oberlausitz manifestieren, sofern

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2020 bis 2035* nach SAB-Wohnungsmarktregionen



* Korridormittel Variante 1 und 2 der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung

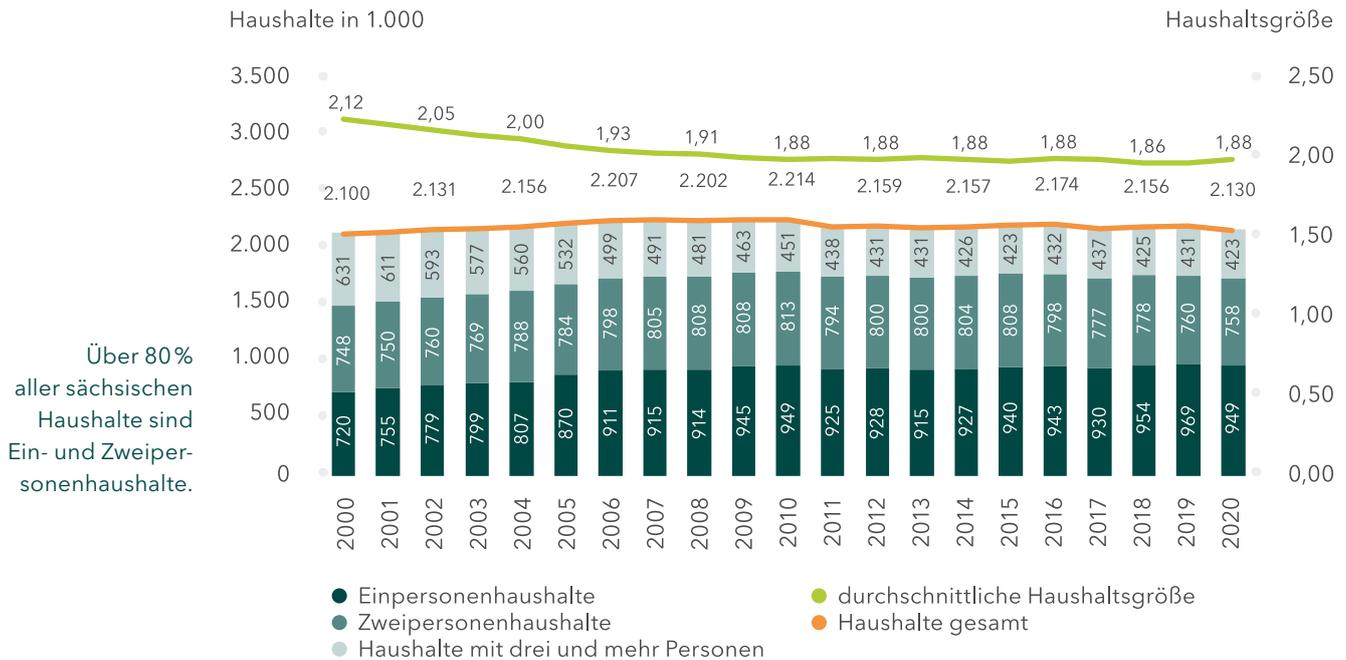
Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen SAB

durch staatliche Eingriffe oder neue Kristallisationskerne der produzierenden Wirtschaft keine nachhaltigen Trendänderungen erreicht werden. In diesen Regionen prognostiziert die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung im Korridormittel einen Bevölkerungsrückgang von bis zu 15% bis zum Jahr 2035. Das sinkende Nachfragepotenzial erhöht den Druck auf die Mietwohnungsbestände im Sinne von weiter zunehmenden Wohnungsleerständen. Hier wird der seit Jahren bestehende Mietermarkt weiter anhalten. Vermieterinnen und Vermieter haben es in weniger attraktiven Beständen schwer, Mieten durchzusetzen, die auch die Kosten einer ordnungsgemäßen dauerhaften Instandhaltung decken. Auch im Bestand des selbst genutzten

Wohneigentums wird künftig eine deutliche Bewegung sichtbar werden, denn ein Großteil der Generation der ersten Wohneigentumsbildenden nach 1990 wird ihr Eigenheim in den nächsten 20 Jahren aus Altersgründen aufgeben müssen. Gleichzeitig sind nachwachsende Kohorten im Familiengründungsalter in den ländlichen Räumen abseits der Mittel- und Großstädte Sachsens, der Autobahnanschlüsse und der direkten Regionalbahnhaltestellen als potenzielle Käuferinnen und Käufer bislang geringer besetzt. Familienorientierte Binnenwanderungen tendierten bislang eher in die gut angebundenen Stadt-Umland-Regionen der Städte Dresden und Leipzig. Inwieweit sich die durch die Coronakrise beschleunigte Digitalisierungswelle sowie die digitale Transformation von Arbeit mit

01

Entwicklung der Privathaushalte und der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Sachsen zwischen 2000 und 2020



z.B. neuen Homeoffice-Möglichkeiten dauerhaft auf Nachfragepräferenzen auswirken und zu einer Stabilisierung auch abgelegener Kleinstädte und Dörfer führen können, ist noch nicht abzusehen. Solange von den Zentren ein dauerhafter Preisdruck im Miet- und Grundstücksmarkt ausgeht, stellen auch mit hohen Raumüberwindungskosten verbundene Bestandsobjekte durchaus nicht nur eine lebenswerte, sondern auch wirtschaftliche Alternative dar.

Von den drei Großstädten Sachsens wird bis 2035 nur für Dresden und Leipzig ein Bevölkerungswachstum von 4% bzw. sogar 12% prognostiziert, während Chemnitz im selben Zeitraum mit einem Einwohnerrückgang von 6% rechnen muss. Auch die Wachstumsdynamik in den umliegenden Wohnungsmarktregionen verlangsamt sich aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung und der damit einhergehenden Zunahme der Sterbefälle. Für die drei Leipziger Umland-Wohnungsmarktregionen prognostiziert die Vorausberechnung ein Bevölkerungswach-

tum von im Schnitt 5%. Die Aussichten der vier Wohnungsmarktregionen um Dresden können mit -2% bis 2035 noch als stabil betrachtet werden. Somit wird auch in Zukunft unter gesamt-sächsischen Schrumpfungsbedingungen erwartet, dass sich die Stadt Leipzig und deren Stadt-Umland-Region - als Teil der Metropolregion Mitteldeutschland deutlich positiver entwickelt als der Rest des Freistaates. Wohnungsbaupolitische Maßnahmen müssen hier vor allem auf den weiteren Ausbau des Wohnungsangebots abzielen, während für Chemnitz wie auch langfristig für Dresden zunehmend die Qualifizierung des vorhandenen Wohnungsbestandes im Vordergrund stehen sollte.

Haushaltsentwicklung konsolidiert sich auf stabilem Niveau

Für die Wohnungsnachfrage bestimmend sind jedoch nicht die Entwicklung der Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte, die Haushaltsgröße sowie deren Wohnwünsche und finanzielle Leistungsfähigkeit. Analog zur Bevölkerungsent-

Für Stadt-Umland-Region Leipzig wird weiterhin deutliches Wachstum erwartet.

wicklung lässt sich auch bei der Entwicklung der Haushalte seit einigen Jahren eine längere Konsolidierungsphase feststellen. Zwar wuchs die Zahl der Haushalte von 2,159 Mio. in 2012 um 15.000 Haushalte auf 2,174 Mio. in 2016 (+ 0,7%). Jedoch sanken im Folgezeitraum bis 2019 die Haushaltszahlen wieder auf das Niveau von 2012, um 2020 dann selbst diesen Wert deutlich zu unterschreiten. Ungeachtet möglicher Sondereffekte infolge der Erfassungsprobleme während der Coronazeit entsprechen die für 2020 ausgewiesenen 2,130 Mio. Haushalte dem Stand von 2002. Der Rückgang der vom Mikrozensus ausgewiesenen Haushaltszahlen um rund 29.000 Haushalte von 2019 auf 2020 geht zu zwei Dritteln auf einen Rückgang bei den Einpersonenhaushalten zurück. Es darf vermutet werden, dass hier auch temporäre Anpassungsreaktionen im Zusammenhang mit den pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen enthalten sind. Weitere räumlich-strukturelle Daten des Mikrozensus 2020 werden daher aus den folgenden Betrachtungen ausgeklammert, zumal nach Aussagen des Statistischen Landesamtes Sachsen voraussichtlich auch keine Kreisergebnisse ermittelbar sind. Bis 2019 jedoch hielt der seit Jahren festzustellende Trend zu mehr Singlehaushalten an. Hatten Einpersonenhaushalte 2012 noch einen Anteil von 43% an allen Haushalten, stieg dieser Anteil auf 45% in 2019. Hauptsächlich verantwortlich für diese Entwicklung sind Haushalte mit älteren Erwerbstätigen zwischen 45 und 64 Jahren, denn der Anteil der Singlehaushalte innerhalb dieser Altersgruppe stieg im gleichen Zeitraum von 34% auf 38%. Unter den jungen Haushalten mit Personen unter 25 Jahren ist der Anteil der Singlehaushalte mit über 70% besonders hoch. Auch in dieser Altersgruppe nahmen die Singlehaushalte zwischen 2012 und 2019 um weitere 2%-Punkte auf 76% zu. Diese Entwicklung fand vor allem zulasten der Zweipersonenhaushalte statt, deren Anteil im gleichen Zeitraum um 2%-Punkte auf 35% sank. Im Gegensatz zum gesamtdeutschen Trend, wonach die Anzahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen ist als die der kleineren Haushalte, verhält es sich im Freistaat Sachsen eher umgekehrt: Im direkten Vergleich

von 2019 zu 2012 ist fast keine Veränderung der absoluten Zahlen feststellbar. Nur in 2020 sinkt die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte deutlich auf 423.000 Haushalte, verbleibt jedoch aufgrund des Rückgangs der Gesamthaushaltszahl auf dem langjährigen Niveau von 20% an allen sächsischen Haushalten. Auf Kreisebene fällt diese Entwicklung deutlich auseinander. In allen drei kreisfreien Städten sind in den letzten acht Jahren die Drei- und Mehrpersonenhaushaltszahlen gestiegen, während sie in allen Landkreisen fielen. In den Großstädten Chemnitz, Leipzig und Dresden lebten 2019 nach wie vor über die Hälfte aller Haushalte in Singlehaushalten. In den Landkreisen hingegen beläuft sich der Anteil von Singlehaushalten auf nur 41%.

Insbesondere in den urbanen Wohnungsmärkten ist erkennbar, dass die kleinen wie auch die großen Haushalte häufig die gleichen Wohnungen nachfragen. In Leipzig wie Dresden konkurrieren vielfach Familien mit Wohngemeinschaften, deren finanzielle Möglichkeiten meist auch weniger beschränkt sind. Die Gründe für die anhaltende Versingelung sind vielfältig und zum einen Teil demographisch bedingt, d. h. allein auf die relative Zunahme älterer Personen zurückzuführen, deren Partner bereits verstorben ist. Gleichzeitig spielen gesellschaftliche Phänomene wie bspw. das Bedürfnis nach Individualisierung und neuen Lebensformen eine Rolle. Der in den letzten 10 Jahren stabilen Bevölkerungsentwicklung in Sachsen folgend lässt sich auch für die durchschnittliche Haushaltsgröße eine Konsolidierung feststellen, denn seit über einem Jahrzehnt pendelt dieser Wert zwischen 1,86 und 1,88 Einwohnerinnen und Einwohnern je Privathaushalt.

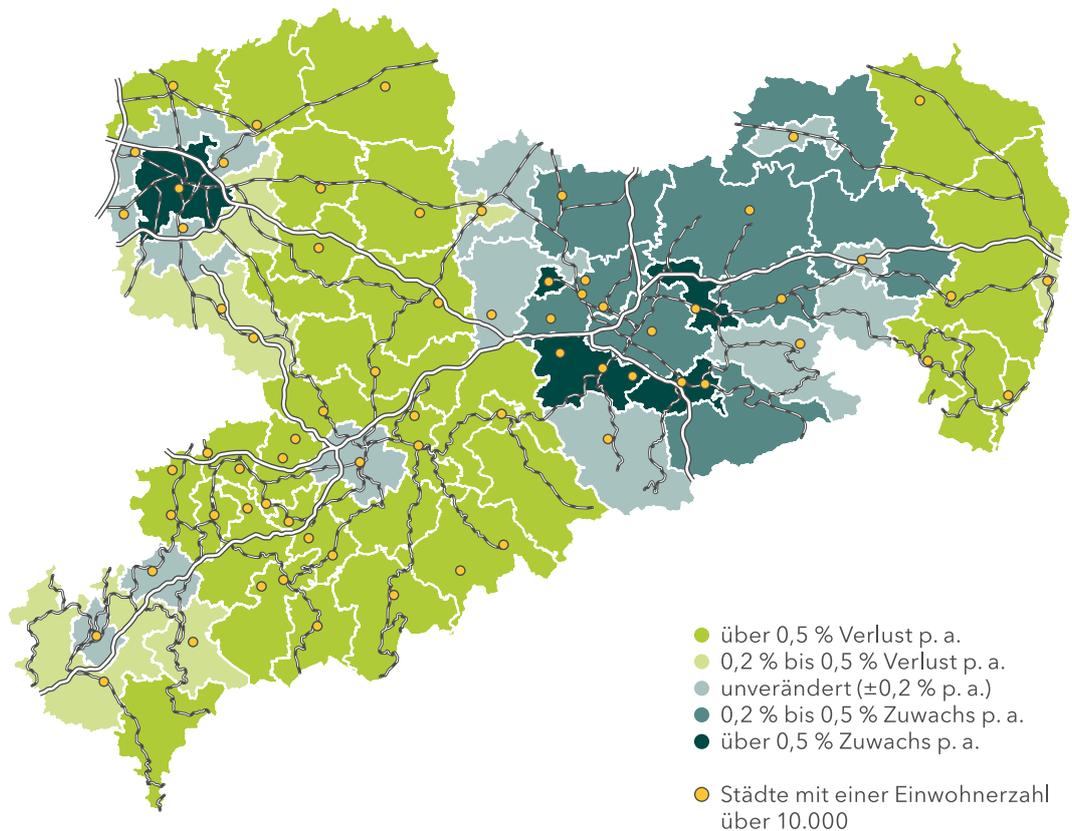
Längerfristig geht das Korridormittel der Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes für Sachsen (Basisjahr 2019) von einem weiteren Rückgang um rund 79.000 Haushalte bis 2040 aus⁴. Demnach nähmen langfristig nur die Einpersonenhaushalte um weitere 15.000 Haushalte zu, während die Zweipersonenhaushalte und Familienhaushalte mit drei und mehr Personen um 38.000 Haushalte bzw. 56.000 Haushalte schrumpfen würden. Entsprechend

Bedeutung von Singlehaushalten wird bis 2040 weiterhin zunehmen

4 Statistisches Bundesamt: Ergebnisse der Haushaltvorausberechnung 2020. Berlin, 2020

01

Veränderung der Zahl der Privathaushalte von 2016 bis 2019 nach SAB-Wohnungsmarktregionen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung Prognose und Planung

erwartet die Haushaltsvorausberechnung ab Mitte der 2020er Jahre eine weiter sinkende Haushaltsgröße auf nur noch 1,8 Personen pro Haushalt im Jahr 2040.

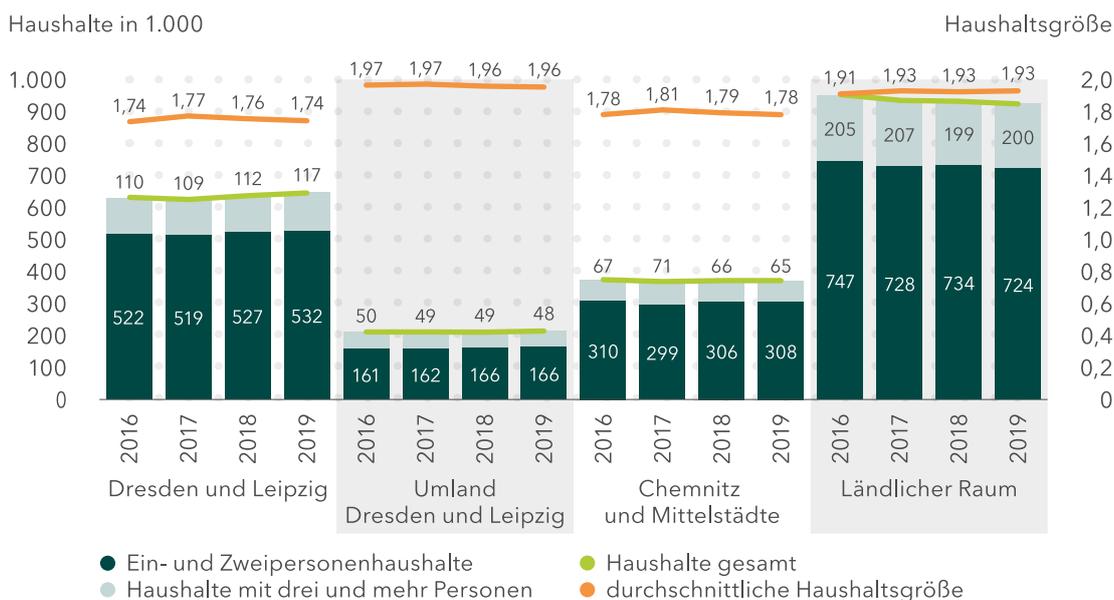
Haushaltswachstum konzentriert sich auf die Stadt-Umland-Regionen

Zur Beurteilung der kleinräumigen Haushaltsentwicklung wurde durch das Büro Prognose & Planung auf Basis des Haushaltsvorstandsquotenverfahrens eine kommunale Haushaltsprognose für alle 419 sächsischen Gemeinden für den Zeitraum 2016 bis 2019 erstellt und deren Ergebnisse anschließend auf Ebene der Wohnungsmarktregionen aggregiert. Demnach setzen sich kleinräumig die bei der Bevölkerung zu beobachtenden

Entwicklungen auch bei den Haushalten fort. Vor allem die Großstädte Dresden und Leipzig weisen zwischen 2016 und 2019 ein Haushaltswachstum von 2% bzw. 3% auf. Auch das Umland der beiden Oberzentren entwickelte sich positiv. Dabei zeigt sich in den vier um Dresden liegenden Wohnungsmarktregionen eine deutlich höhere Dynamik im Hinblick auf die Zunahme der Haushalte, als dies für die Wohnungsmarktregionen um Leipzig der Fall ist. Neben der dynamischeren Mietpreisentwicklung in Dresden bzw. dem immer noch niedrigen Mietniveau in Leipzig liegt dies auch in der Haushaltsgröße begründet. Im Schnitt nahm im Dresdner Umland der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte zwischen 2016 und 2019 um 1%-Punkte auf 79% zu, während im Leipziger

Haushaltszahl der Mittelstädte blieb trotz Bevölkerungsverlust stabil

Entwicklung der Privathaushalte und der durchschnittlichen Haushaltsgröße nach vier sächsischen Wohnungsmarktregionstypen zwischen 2016 und 2019



Daten: eigene Berechnung Prognose und Planung

Grafik: SAB

Umland der Anteil mit 77% auf stabilem Niveau verblieb. Bei den Drei- und Mehrpersonenhaushalten - den typischen Familienhaushalten - ist festzustellen, dass deren Zahl von 2016 bis 2019 in beiden Großstädten gewachsen ist - in Leipzig mit +9% doppelt so stark wie in Dresden - passende Wohnungsangebote werden rarer. Bei ähnlichen Wanderungsgewinnen für das Umland beider Städte scheint das Dresdner Umland im Vergleich zu Leipzig auch für Paare ohne Kinder als Wohnstandort attraktiver zu sein bzw. erfolgt die Familiengründung erst nach dem Umzug in die benachbarten Wohnungsmarktregionen. Die Stadt Chemnitz sowie einige Mittelstädte wie Plauen, Bautzen und Hoyerswerda profitierten von der Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten und können trotz Bevölkerungsrückgang die Zahl der Haushalte im Betrachtungszeitraum stabilisieren. Noch deutlicher als bei der Bevölkerungsentwicklung ist jedoch ersichtlich, wie mit zunehmender Entfernung von den sächsischen Großstädten die Wohnungsmärkte in peripheren ländlichen Räumen künftig unter Druck geraten. Im mittleren Erzgebirge entlang der sächsisch-tschechischen

Grenze nahm die Zahl der Haushalte zwischen 2016 und 2019 um bis zu 6% ab. Auch in Mittel- und Nordsachsen sowie in der östlichen Oberlausitz zeigte sich ein Rückgang der Haushaltszahl um durchschnittlich 5%.

Auf Wohnungsmarktregionstypen aggregiert lassen sich diese Trends noch deutlicher ablesen. Das Haushaltswachstum von Dresden und Leipzig sowie deren Umlandgemeinden gelingt auf Kosten der übrigen Typgruppen, denn hier sank die Zahl der Haushalte im gleichen Zeitraum in ähnlicher Höhe. Vor allem in den beiden städtisch geprägten Wohnungsmarktregionstypen „Dresden und Leipzig“ sowie „Chemnitz und Mittelstädte“ liegen die Haushaltsgrößen mit 1,7 bis 1,8 deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Die Umlandregionen von Dresden und Leipzig weisen mit durchschnittlich fast 2,0 Personen pro Haushalt die höchste Haushaltsgröße auf. Sie liegen damit noch über der im Ländlichen Raum (1,9). Dennoch ist der Ländliche Raum nach wie vor Heimat für über 900.000 sächsische Haushalte (43%), womit diese Raumkategorie den höchsten Anteil an allen vier Wohnungsmarktregionstypen aufweist. Ange-

01

Im Wohnungsmarktregionstyp „Ländlicher Raum“ wohnen die meisten Haushalte Sachsens.

Auch regional haben Ein- und Zweipersonenhaushalte die größte Bedeutung.

sichts dieser Bedeutung sowie vor dem Hintergrund der Diskussion um eine angemessene Daseinsgrundversorgung und der Bereitstellung von attraktivem Wohnraum im Ländlichen Raum zeigt dies, dass kleinere peripher gelegene Gemeinden in allen Versorgungsstrategien zwingend mitgedacht werden müssen. Konkret müssen mit maßgeschneiderten Anreizen und anpassbaren Förderangeboten regionale Impulse unterstützt werden, um die demographische und die wirtschaftliche Entwicklung auch im Ländlichen Raum und damit auch die vorhandene Wohngebäudesubstanz langfristig zu stabilisieren. Dabei sind natürlich die Wohnwünsche der Haushalte in verschiedenen Lebensphasen, wie auch Vorstellungen zum gemeinschaftlichen Beisammenwohnen ausreichend zu berücksichtigen. Neben den siedlungsorientierten Bestandteilen in den Förderprogrammen zur Entwicklung des Ländlichen Raumes oder der Städtebauförderung in Sachsen wäre hier insbesondere für finanzschwächere Kommunen die Einrichtung eines im Auftrag des Freistaates treuhänderisch für die jeweilige Kommune handelnden öffentlichen Grundstücksvorratsfonds empfehlenswert, um langfristige Entwicklungsplanungen zu sichern.

Die Förderansätze zwischen den Wachstums- und Schrumpfsregionen müssen sich daher auch grundlegend unterscheiden. Die Bereitstellung von Wohnraum in verschiedenen Wohnungsgrößen und Preissegmenten durch Neubau spielt nach wie vor maßgeblich in den Großstädten Dresden und Leipzig sowie in deren Umland eine Rolle. Die Anzahl der Ein- bis Zweipersonenhaushalte stieg im Zeitraum von 2016 bis 2019 ausgehend von 522.000 Haushalten um 10.000 Haushalte. Auch die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen nahm im gleichen Zeitraum um 7.000 Haushalte zu und lag 2019 bei 117.000 Haushalten. Allerdings zeigen sich erste Grenzen des Wachstums insbesondere für die Landeshauptstadt Dresden. Für das Jahr 2020 lassen sich kaum noch Wanderungsgewinne feststellen und der langjährige Geburtenüberschuss kann die steigende Zahl an Sterbefällen immer weniger kompensieren. Neben den Folgen der Coronapandemie, d. h. geringeren Zuzügen von Studierenden sowie sich ändernden Wohnpräferenzen aufgrund neuer Home-Office-Möglichkeiten, ist es vor allem

die Abwanderung ins Umland aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation, die zu dieser Trendwende geführt hat. Das Wachstum der Haushalte in den Umlandgemeinden von Dresden und Leipzig um 5.000 Haushalte ist vor allem auf die Wanderungsgewinne von jungen Zweipersonenhaushalten (Familiengründung im Umland) zurückzuführen, während die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen bei etwa 48.000 bis 50.000 Haushalten stagnieren. In Chemnitz und den sächsischen Mittelstädten sowie im Ländlichen Raum sind dahingegen zusätzlicher Neubau zu vermeiden und vor allem die nachfragegerechte Bestandsqualifizierung sowie Infrastrukturangebote zu unterstützen, um für die Bevölkerung vor Ort weitere Anreize zum Verbleib zu schaffen. Allein der Ländliche Raum verlor zwischen 2016 und 2019 durch Abwanderung junger Menschen im Ausbildungsalter rund 23.000 Ein- und Zweipersonenhaushalte, wohingegen die Anzahl von Familien in Haushalten mit drei und mehr Personen im Saldo nur um 5.000 Haushalte schrumpfte.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auf niedrigerem Niveau für Chemnitz und die Mittelstädte. Hier sank die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie der Familienhaushalte um jeweils 2.000 zwischen 2016 und 2019. Der starke Rückgang der Haushaltszahlen um 7.000 in 2017 ist vermutlich auf die Auflösung von Erstaufnahmeeinrichtungen für Flüchtlinge in Chemnitz zurückzuführen und stellt somit einen Sondereffekt dar.

01

02

Wohnungsangebot

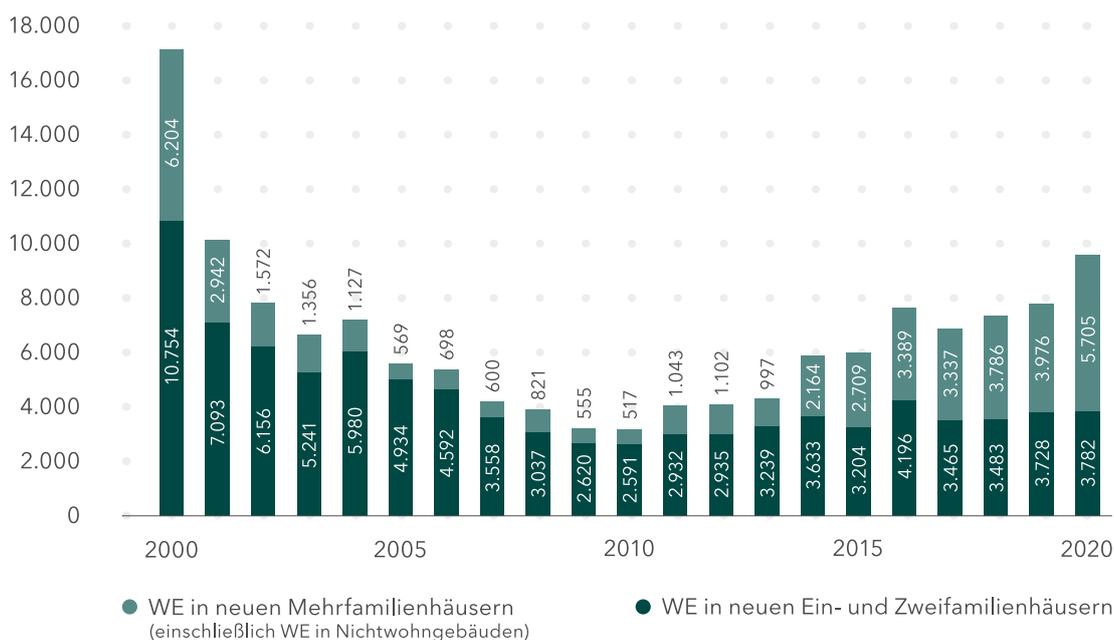


Neubau mit kräftigen Zuwächsen

Der langjährige Trend wachsender Baufertigstellungszahlen setzt sich in Sachsen ungebremst fort. Im Jahr 2020 wurden mit rund 9.500 Wohnungen so viele Fertigstellungen verzeichnet, wie zuletzt vor 20 Jahren. Maßgeblicher Treiber dieser Entwicklung ist der Neubau von Mehrfamilienhäusern (MFH) mit mehr als drei Wohnungen. Hier verzehnfachte sich die Zahl der Baufertigstellungen von 517 im Jahr 2010 auf nunmehr 5.705 Wohnungen. Im gleichen Zeitraum verzeichnete

der Ein- und Zweifamilienhausbau (EFH/ZFH) wohnungsbezogen einen Zuwachs von 46%. Im Vergleich zu 2019 blieb der Ein- und Zweifamilienhausbau auf hohem Niveau stabil. Im Mehrfamilienhausneubau stieg die Zahl jährlich fertiggestellter Wohnungen zwischen 2019 und 2020 nochmals kräftig um rund 1.700 Einheiten. Ursächlich für dieses starke Wachstum im Geschosswohnungsbau ist die Reaktion auf den Nachfragedruck in den Kreisfreien Städten.

Baufertigstellungen (Anzahl der Wohnungen - WE) in neu gebauten Wohn- und Nichtwohngebäuden 2000 bis 2020 in Sachsen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB

Dieser starke Anstieg der Baufertigstellungszahlen ging mit deutlich wachsenden Auftragseingangs- und Umsatzzahlen der sächsischen Bauwirtschaft einher. Die Umsätze im Bauhauptgewerbe stiegen von 4,3 Mrd. EUR im Jahr 2015 auf 5,9 Mrd. EUR im Jahr 2020. Wichtigster Treiber dieser Umsatzsteigerung ist der Gewerbebau mit einem Zuwachs von rund 450 Mio. EUR, gefolgt vom Wohnungsbau mit einer Steigerung von 265 Mio. EUR. Auch das Volumen der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe entwickelte sich deutlich positiv.

Hier stieg das Volumen von 3,7 Mrd. EUR im Jahr 2015 auf 5,7 Mrd. EUR in 2020 – ein Anstieg um rund 1,9 Mrd. EUR bzw. 50%. Die Zahl der dabei geleisteten Arbeitsstunden stieg parallel dazu von 35 Mio. Stunden auf knapp unter 40 Mio. Stunden. An den Wohnungsbau entfiel davon ein Anteil von +1,3 Mio. Arbeitsstunden.

50% mehr Auftragsvolumen im Bauhauptgewerbe in fünf Jahren

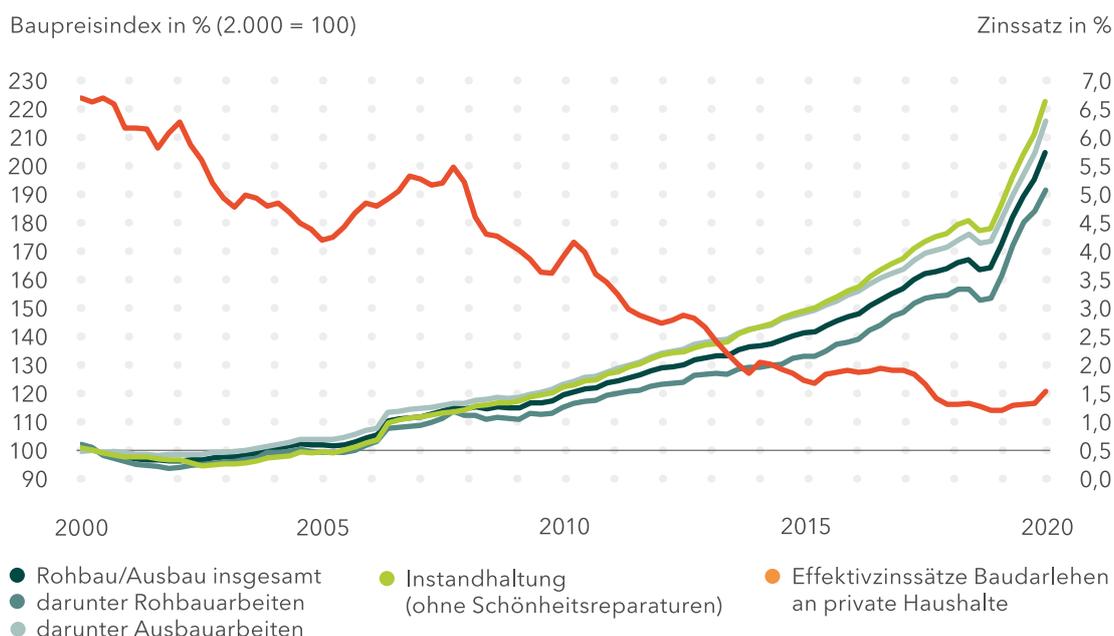
02

Entkoppelung der Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau von der aktuellen Nachfrage in den städtischen Zentren

In einer Untersuchung aus dem Jahr 2015 ermittelte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für 2020 einen sächsischen Wohnungsbedarf von jährlich 6.300 Wohnungen. Diese Prognose konnte den anhaltend positiven Verlauf der Außenwanderung nach Sachsen noch nicht berücksichtigen, weshalb die damals ermittelten Bedarfe heute als zu niedrig anzusehen sind. Gleichzeitig stellt die Differenz aus Bedarfsprognose und Bautätigkeit ein eindeutiges Indiz für eine in Teilen tatsächlich überschießende Neubautätigkeit dar. Bauwirtschaft, Wohnungsunternehmen und Investoren konnten wegen fehlendem Planungsvorlauf für Wohnungsneubau in den Ballungsräumen nur verzögert auf die unerwartet schnell anziehende Nachfrage in den Großstädten reagieren. Am aktuellen Rand zeigt sich, dass die Bautätigkeit den tatsächlichen Bedarfen hinterherläuft und auf den Trendwechsel zur neuerlichen Suburbanisierung durch wohnraumnachfragende Haushalte noch nicht in gleichem Maße reagiert.

Ein 2019 im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren durch empirica erstelltes Gutachten „Wohnungsmärkte in Sachsen“ schätzt den Neubaubedarf im Mittel der Jahre 2019 bis 2022 auf jährlich rund 7.800 Wohnungen. Davon entfallen 4.300 auf Mehrfamilienhäuser und 3.500 auf Einfamilienhäuser. Auch diese deutlich aktuellere Prognose der Wohnungsbedarfe, die neben quantitativen auch qualitative Bedarfe berücksichtigt, wird durch die aktuelle Bautätigkeit deutlich übertroffen. Insbesondere beim Mehrfamilienhausneubau in den Kreisfreien Städten droht eine Entkopplung der Bautätigkeit von der aktuellen Nachfrage. Dies trifft insbesondere auf Dresden zu, das im deutschlandweiten Vergleich der Großstädte in den letzten Jahren bei den Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau pro Einwohner in die Spitze vorgedrungen ist. In der Gesamtbetrachtung mit Bevölkerungsentwicklung und -struktur besteht zunehmend die Gefahr, dass Wohnungen gebaut werden, für welche die Nachfrage nicht dauerhaft gesichert erscheint.

Entwicklung des Baupreisindex in Sachsen sowie Effektivzinssätze für Baudarlehen an private Haushalte



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung

Grafik: SAB

02

Hierbei handelt es sich infolge guter Lagen und stark gestiegener Baukosten vorrangig um Wohnungen im hochpreisigen Segment. Diese Angebotsergänzung passt nur teilweise zur Nachfrage in den Kernstädten und verstärkt damit die Umzugsneigung an die Stadtränder oder in das großstädtische Umland. Auch für gemeinwohlorientierte Akteure wie regionale Wohnungsgenossenschaften oder kommunale Wohnungsgesellschaften wird es immer schwerer, nachfrageorientiert preisgünstigen Mietwohnraum zu schaffen. Allein in den letzten fünf Jahren stiegen die Baupreise im Wohnungsbau nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen um über ein Drittel. Aufgrund der Verknappung von Rohstoffen und dem Zusammenbrechen von Wertschöpfungs- und Lieferketten durch die Coronapandemie zeigt sich eine besonders intensive Preisdynamik seit dem Frühjahr 2020 mit einem Anstieg der Baupreise für Wohngebäude von über 20%. Dabei liegt die Preisentwicklung im Ausbau von Wohngebäuden immer über der Preisentwicklung für Rohbauarbeiten. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden haben sich seit 2000 sogar mehr als verdoppelt. Bis 2020 konnten die rückläufige Zinsentwicklung bei den Finanzierungskosten sowie steigende Haushaltseinkommen die Baukostenentwicklung und den damit zusammenhängenden Anstieg der Wohnkosten annähernd ausgleichen. Bei einem Zinsanstieg addieren sich jedoch Bau- und Finanzierungskosten, was zu einem starken Rückgang der Bautätigkeit führen kann.

Die Nachfrage nach Wohnungen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern wird trotz der Baukostensteigerung maßgeblich durch das anhaltend niedrige Zinsniveau gestützt. Laut Bundesbankstatistik zahlten private Haushalte in Deutschland für ein Baudarlehen seit Ende 2019 historisch niedrige Zinsen in Höhe von durchschnittlich 1,3% bei zehnjähriger Zinsbindung. Zwei Jahre später zeichnet sich für 2022 eine Trendwende ab. Trotz dieser günstigen Finanzierungsbedingungen verbleiben die Baufertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbau auf stabilem Niveau. Es ist zu vermuten, dass hierfür einerseits der konjunkturell bedingte Grundstücks- und Baupreisanstieg, der zusätzliche Baukosten-

anstieg durch zunehmende Energieeinsparanforderungen sowie demographische Effekte verantwortlich sind. So hat sich die Zahl relevanter Familienhaushalte mit drei und mehr Personen im Ländlichen Raum sowie in den Mittelstädten Sachsen zwischen 2016 und 2019 um weitere 7.000 Haushalte verringert.

Ein Blick auf die Baugenehmigungen unterstreicht die immer noch anhaltend hohe Dynamik im Wohnungsbau. Im Jahr 2020 wurden Baugenehmigungen für 12.800 Wohnungen erteilt, wobei der Geschosswohnungsbau einschließlich Nichtwohngebäude mit rund 8.500 Wohnungen gegenüber 4.300 genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich überwog. Die Differenz aus jährlich genehmigten und fertiggestellten Wohnungen wuchs in der letzten Dekade von etwa 800 überhängenden Wohnungen im Jahr 2010 auf rund 2.850 Wohnungen in 2020. Hier zeigt sich, dass die hohen Genehmigungszahlen am aktuellen Rand nicht mehr wie bisher zeitnah oder überhaupt zur Ausführung kommen. Als Ursachen hierfür sind einerseits Kapazitätsengpässe bei den bauausführenden Gewerken zu nennen. Nach Erhebungen im Rahmen des KfW-ifo-Fachkräftebarometers gaben im 2. Quartal 2021 mehr als 25% der befragten Unternehmen im Bauhauptgewerbe an, von Behinderungen ihrer Geschäftstätigkeit infolge des anhaltenden Fachkräftemangels betroffen gewesen zu sein. Dieser Wert blieb auch im Verlauf der Corona-Pandemie stabil. Die Zahl nicht besetzter Stellen im Baugewerbe hat sich nach den Zahlen der Bundesagentur für Arbeit in den letzten Jahren mehr als verdoppelt und lag zuletzt bei zwischen 2.500 und 3.000 fehlenden Arbeitskräften. Auch die Saisonabhängigkeit der Stellenangebote ist deutlich zurückgegangen. Andererseits ist bezüglich der Realisierungswahrscheinlichkeit zu vermuten, dass Bauherren bereits genehmigte Bauvorhaben auf einen späteren Zeitpunkt verschieben und zunächst die aktuelle Preis- und Mietdynamik am Markt nach der Corona-Pandemie abwarten, sofern angesichts des enormen Baukostenanstiegs die Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben unwahrscheinlich erscheint. Im Durchschnitt der letzten Jahre verfielen in Sachsen inzwischen jährlich Baugenehmigungen für ca. 1.000 Wohnungen - davon neun von zehn in den Großstädten.

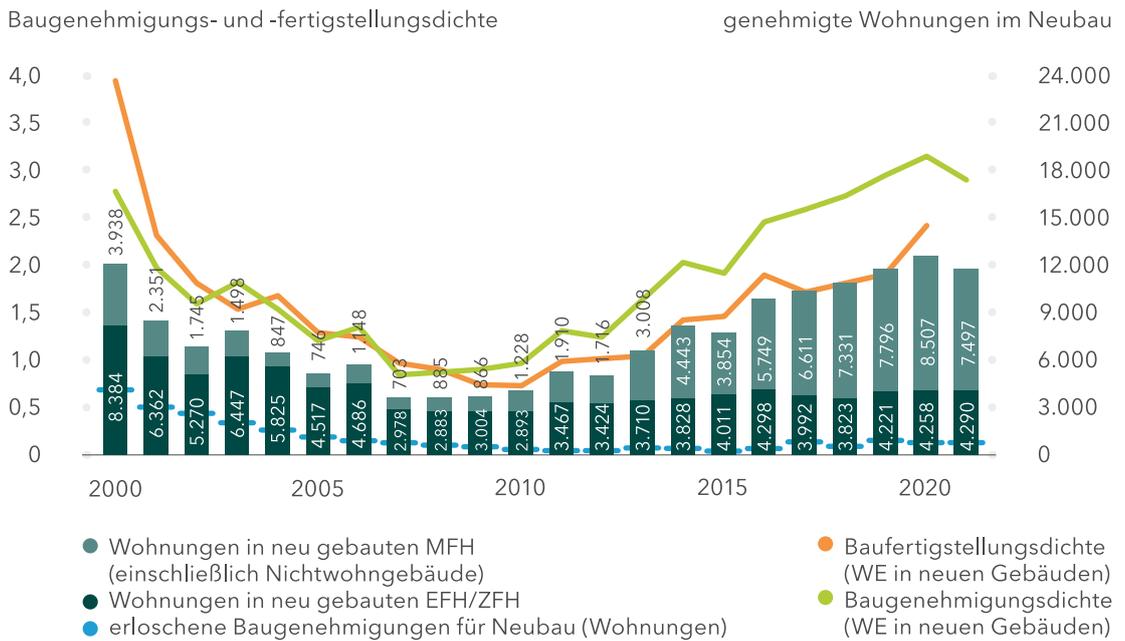
Zins- und Zeitenwende ist da

Zinsentwicklung bei Baudarlehen kann Baukostenentwicklung nicht mehr kompensieren

Starke Zunahme der Bauüberhänge seit 2010

02

Baugenehmigungen (Anzahl der Wohnungen - WE) sowie Baugenehmigungs- und Baufertigstellungsichte (Wohnungen je Gebäude) in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sachsen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB

Abgangsniveau bleibt konstant niedrig

Die Abrisstätigkeit in Sachsen verbleibt auf einem konstant niedrigen Niveau. Zwischen 2011 und 2020 wurden in Sachsen in Summe rund 22.300 Wohnungen in Wohngebäuden abgerissen. Während im Zeitraum 2011 bis 2015 jährlich 3.000 Wohnungen in Sachsen abgerissen wurden, halbierte sich dieser Wert im Anschlusszeitraum 2016 bis 2020 auf 1.460 Wohnungen. Das Jahr 2020 trifft diesen mehrjährigen Durchschnittswert mit 1.469 erfassten Wohnungsabgängen in Wohngebäuden nahezu exakt. Die Abgangstätigkeit folgt in ihrer zeitlichen Dynamik in weiten Teilen den jeweiligen jährlich bewilligten Rückbauförderungen des Stadtumbauprogramms sowie des landeseigenen Rückbauprogramms. Die kumulierte Förderhöhe dieser beiden Programme lag in Sachsen seit 2017 nahezu konstant zwischen 1.160 und 1.300 Wohnungen in der Rückbauförderung. Für das Jahr 2021 sinkt die Zahl der Wohnungen in der Rückbauförderung erstmals

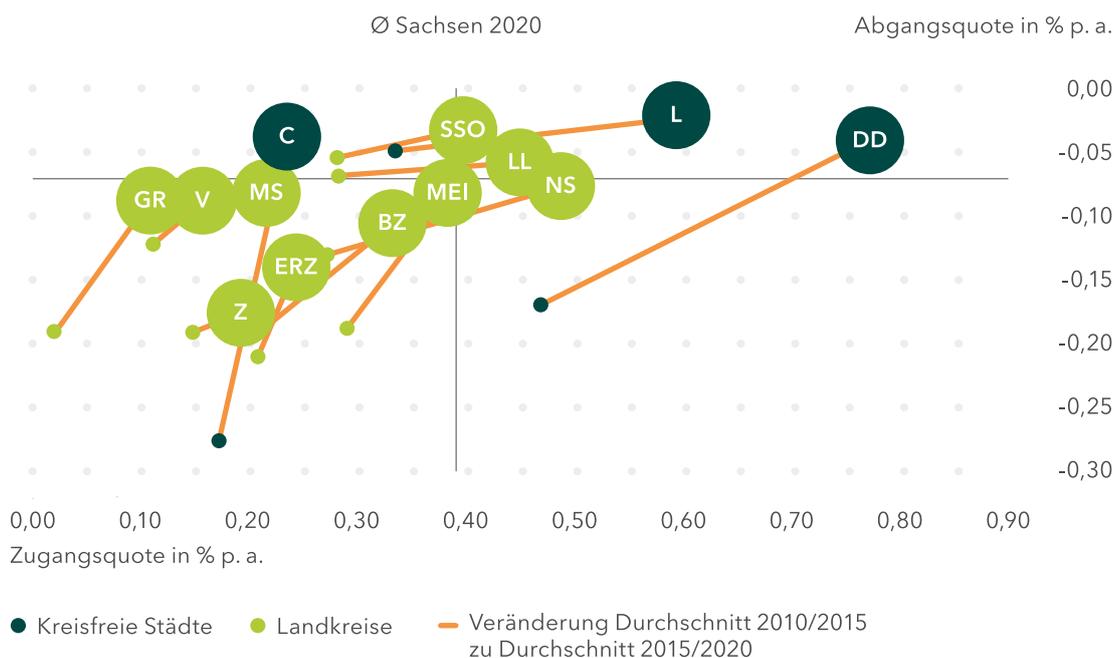
seit Beginn der Erhebungen im Jahr 2001 auf unter 1.000 Wohneinheiten. Es ist zu erwarten, dass auch die Abrisstätigkeit entsprechend nochmals niedriger ausfallen wird.

Mit Blick auf einzelne Teilräume zeigt sich eine deutlich höhere Abgangstätigkeit in den westsächsischen Landkreisen Zwickau und Erzgebirgskreis. Hier trifft eine anhaltend rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf einen sekundärwirtschaftlichen Verdichtungsraum mit historisch stark entwickelten Beständen. Im Erzgebirgskreis wurden zwischen 2015 und 2020 auch durchschnittlich rund 50 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern abgerissen.

Gleichzeitig ist die Rückbautätigkeit in allen sächsischen Kreisen und kreisfreien Städten rückläufig. Im Mittel sank die Abgangsquote von 0,1% im Zeitraum 2010/2015 auf 0,07% im Jahr Zeitraum 2015/2020. Gleichzeitig erhöhte sich die Neubauquote von 0,32% auf 0,47%. Am deutlichsten sank die Abgangsquote über den

Rückbautätigkeit in allen sächsischen Kreisen und kreisfreien Städten rückläufig

Rückbau- und Neubauquoten sächsischer Kreise und Kreisfreier Städte, jeweils Durchschnitt 2010 bis 2015 (kleine Kreise) sowie 2015 bis 2020 (große Kreise)



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB

Analysezeitraum in Chemnitz. Wurden im Mittel der Jahre 2010 bis 2015 noch 28 von 10.000 Wohnungen (0,28%) abgerissen, so liegt das Jahresmittel 2015 bis 2020 bei nur noch 0,04%.

Fördereinfluss

Im Gegensatz zu den konzentrierten Problemlagen der Nullerjahre haben sich die Bauabgänge inzwischen stark reduziert und verteilt. Die Bestandscharakteristik leer stehender Wohnungen ist deutlich heterogener geworden und reicht von Innenstadtlagen in Klein- und Mittelstädten, über straßenständige Einfamilien- und kleine Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr vor 1918 im Ländlichen Raum und teilsanierten Geschosswohnungen in Plattenbauweise bis hin zu spekulationsbedingten Leerständen. Mittels der Bundesländer-Programme der Städtebauförderung sowie außerhalb der dafür erforderlichen Formalien durch Landesrückbauprogramme unterstützt die aktuelle Förderlandschaft parallel zu den realen Schrumpfungsprozessen Anpassungen wie den

Rückbau und die Aufwertung von Wohnungsbeständen. Bereits seit fast einem Jahrzehnt liegt dabei der Fokus der Förderung im Vergleich zur zuvor überwiegenden Abrissförderung immer mehr auf dem Erhalt des Bestandes durch Anpassung und Modernisierung (siehe Seite 45 f.). Um die auf Bundes- und Landesebene gesteckten Klimaschutzziele im Bauen und Wohnen zu erreichen, ist es auch zwingend erforderlich, Gebäude energieeffizienter zu betreiben sowie gleichzeitig materialbedingte Emissionen zu reduzieren. Die längere Nutzung des Gebäudebestandes und dessen vorhandene Materialien ist nur ein Ansatzpunkt. Auch die Verwendung von CO₂-sparenden (recyclebaren) Baumaterialien und Konstruktionsweisen sowie die Beachtung von Langlebigkeit und Rückbaufähigkeit bereits beim Neubau können helfen, den CO₂-Fußabdruck von Wohngebäuden zu reduzieren.

Klimaziele erfordern zunehmende Konzentration der Förderprogramme auf energetische Aufwertung des vorhandenen Wohngebäudebestandes

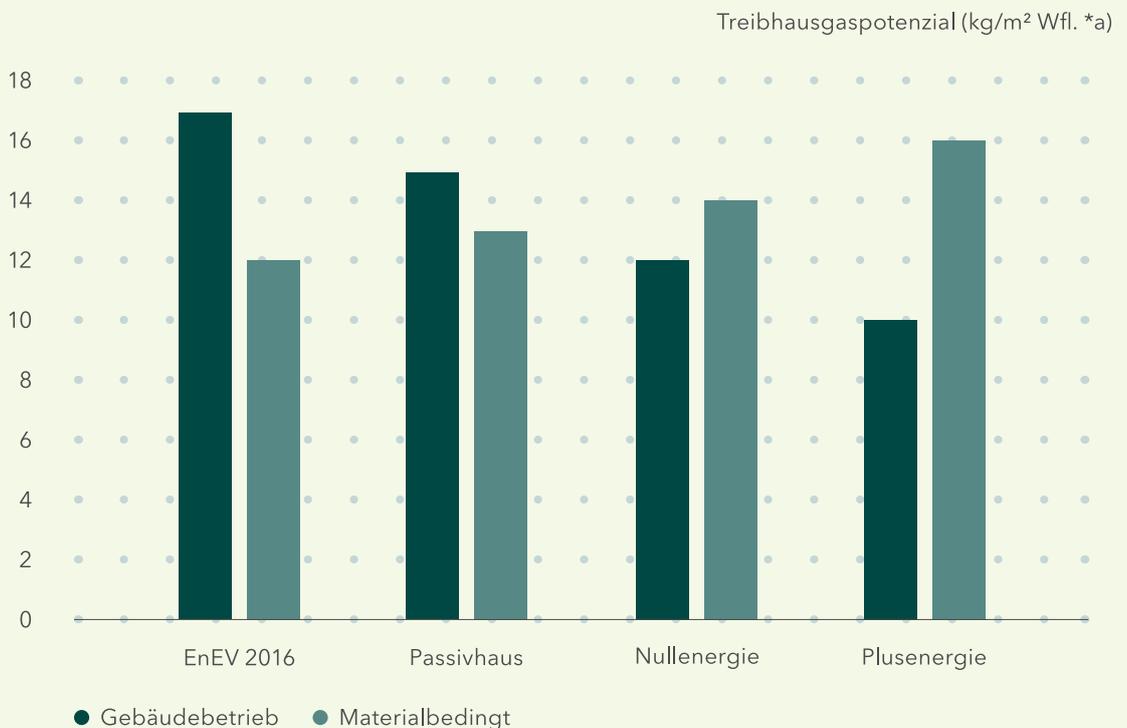
02

Baumaterialbedingte Klima-Emissionen - Graue Energie

Georg Schiller, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, Dresden

Der Gebäudebestand trägt erheblich zur Emission von Treibhausgasen bei. Hinsichtlich des Energiebedarfes zum Betrieb von Gebäuden ist dies inzwischen erkannt. In den zurückliegenden Jahren wurden und werden berechtigterweise immer noch erhebliche Anstrengungen unternommen, Gebäude energieeffizienter zu betreiben, etwa durch verbesserte Wärmedämmstandards oder moderne Heizungs-systeme. Dagegen wird Emissionen, die bei der Herstellung von Baumaterialien entstehen, auch „graue Emissionen“ genannt, bislang kaum Beachtung geschenkt. Dies wird der zunehmenden Bedeutung dieser Emissionsquelle nicht gerecht. Einer Studie der Vereinten Nationen zufolge stieg der Anteil der Emissionen aus der Materialproduktion an den globalen Treibhausgasemissionen von 15% im Jahr 1995 auf 23% im Jahr 2015 (UN 2019). Nahezu die Hälfte davon kommt aus dem Bauen. Noch eindrücklicher kommt die zunehmende Bedeutung grauer Emissionen bei der Betrachtung von Gebäuden unterschiedlicher Energiestandards zu Tage. Während mit zunehmender Optimierung der Nutzenergieperformance von Gebäuden daraus resultierende Emissionen zurückgehen, steigen die materialbedingten grauen Emissionen aus der Herstellung verwendeter Baumaterialien an.⁵

Potenzielle Treibhausgasemissionen aus Gebäudebetrieb und aus der Herstellung der verwendeten Baumaterialien pro Jahr am Beispiel durchschnittlicher Wohngebäude, bezogen auf eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren



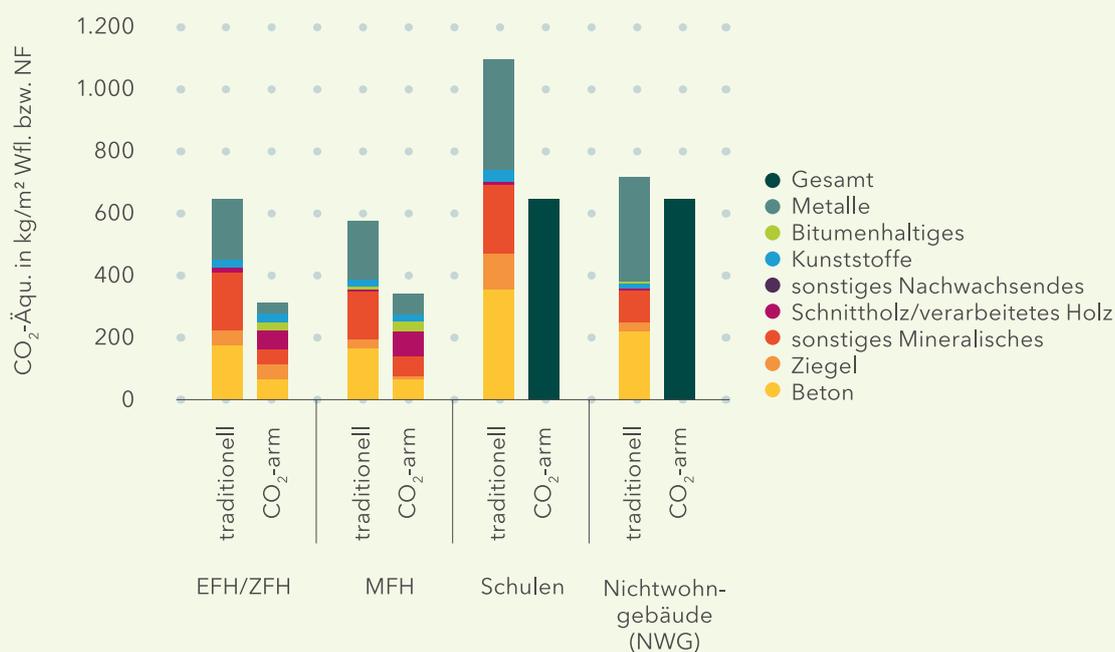
Grafik: verändert nach Mahler et al. 2019

⁵ Mahler, B.; Idler, S.; Nusser, T. & Gantner, J. (2019): Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus. Entwurf Endbericht, Umweltbundesamt, Dessau-Roßlau, 175 Seiten.

Zum Erreichen der gesteckten Klimaschutzziele im Bauen und Wohnen ist es zwar zwingend erforderlich, Gebäude energieeffizienter zu betreiben – ohne gleichzeitig auch materialbedingte Emissionen zu reduzieren, wird dies aber nicht ausreichen. Mögliche Ansatzpunkte sind beispielsweise:

- Stärkere Bestandsnutzung – Sanieren statt Neubau, um bereits vorhandene Materialien länger zu nutzen.
- Verantwortungsvoller Umgang mit Wohnfläche – zusätzliche wohlstandsbedingte Wohnflächenbedarfe kritisch überdenken und Präferenzen hinterfragen.
- Verwendung von CO₂-sparenden Baumaterialien und Konstruktionsweisen
- Beachtung von Langlebigkeit und Rückbaufähigkeit bereits beim Neubau.
- Verwendung von Recyclingmaterialien.

Graue Emissionen ausgewählter Gebäudetypen in traditioneller und emissionsarmer Bauweise



Grafik: verändert nach Schiller et al. 2022

Es gibt also vielfältige Möglichkeiten der Beeinflussung grauer Emissionen im Bauwesen, die weit über rein technische Ansatzpunkte hinausgehen. Materialkataster von Gebäudebeständen bieten eine geeignete Informationsplattform, um lokale Potenziale auszuloten und mit maßgeschneiderten Möglichkeiten der lokalen Umsetzung zu verknüpfen.⁶

⁶ Schiller, G.; Lehmann, I.; Gruhler, K.; Hennersdorf, J.; Lützkendorf, T.; Mörmann, K.; Knappe, F.; Muchow, N.; Reinhardt, J. (2022) Kartierung des anthropogenen Lagers IV: Erarbeitung eines Gebäudepass- und Gebäudekatasterkonzepts zur regionalisierten Erfassung des Materialhaushaltes mit dem Ziel der Optimierung des Recyclings. Konzepte für Materialinventare und -kataster. Umweltbundesamt, Dessau-Roßlau, Texte 05/2022. <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/kartierung-des-anthropogenen-lagers-iv-erarbeitung>

02

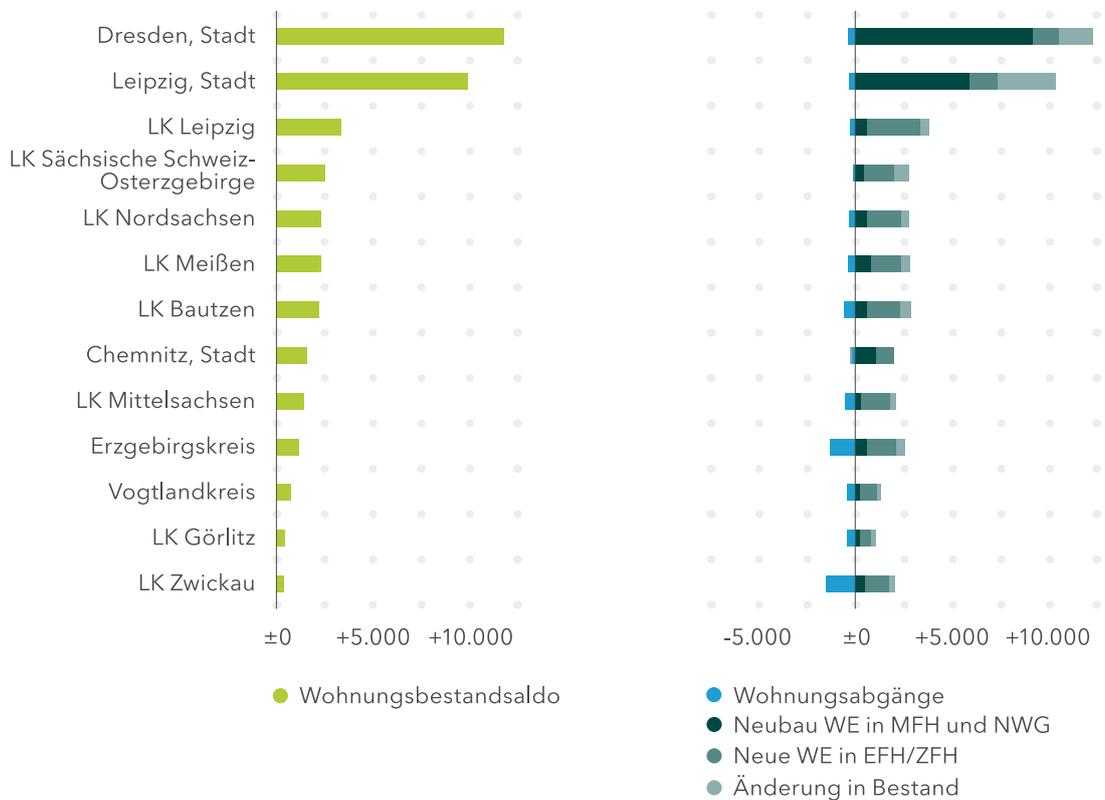
Landesfördermittel zur Beschleunigung fehlen derzeit

Seit 2017 hat der Freistaat kein eigenes Förderprogramm mehr, womit die Sanierungsraten des vom Baujahr her ältesten Wohnungsbestandes aller Bundesländer angehoben werden können. Ohne dem Klimaziel zugeordnete Landesfördermittel können keine sächsischen Akzente in Ergänzung zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gesetzt werden. Gerade Eigenheime und die vielen kleinen Gebäude mit Baujahren vor 1948 bieten mit relativ geringem Kostenaufwand viel CO₂-Einsparpotenzial – auch bereits dann, wenn die bei einer Sanierungsmaßnahme vorgeschriebenen gesetzlichen Mindestanforderungen erreicht oder auch nur geringfügig überschritten werden.

Sächsischer Wohnungsbestand wächst

Im Ergebnis stark steigender Neubautätigkeit und einer anhaltend niedrigen Abgangsquote wächst der sächsische Wohnungsbestand aktuell jährlich um rund 0,4%. Ende 2015 lag der Bestand bei rund 2,32 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Von 2016 bis 2020 verzeichnete das Statistische Landesamt einen effektiven Zuwachs von 40.000 Wohneinheiten in fünf Jahren. Unterteilt nach Gebäudetypen entfällt hiervon zu gleichen Teilen ein Zuwachs von rund 19.000 Wohnungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie weitere 19.000 Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser. Die Differenz von knapp 2.000 Wohnungen entfällt auf Nichtwohngebäude.

Bauabgänge und Bautätigkeit (Anzahl der Wohnungen - WE) der Jahre 2016 bis 2020



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

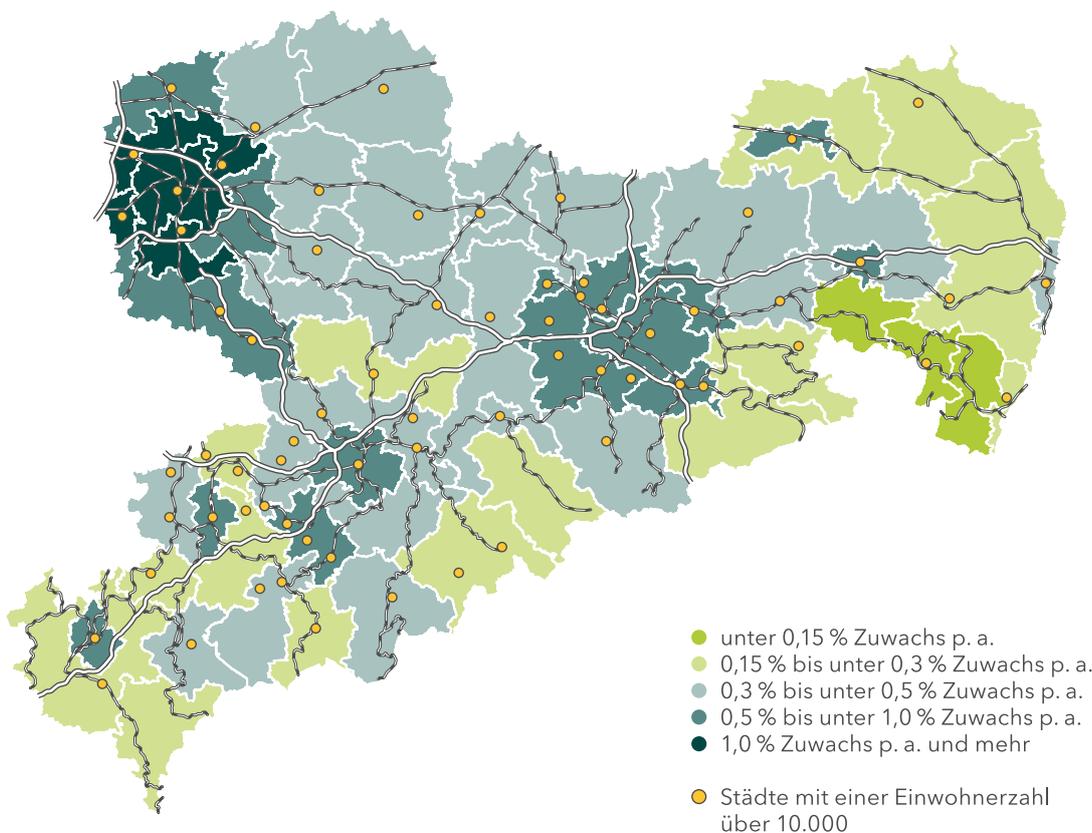
Grafik: SAB

Eigenheimneubau konzentriert sich im Umland von Dresden und Leipzig

Die sachsenweit höchsten Zuwächse im Ein- und Zweifamilienhausbestand in der vergangenen Dekade verzeichneten die Stadt Leipzig und die sie unmittelbar umgebenden Umlandregionen um Markranstädt, Markkleeberg, Taucha und Schkeuditz. So wurden in Leipzig zwischen 2011 und 2020 durchschnittlich 350 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr errichtet. Auch das weitere Umland im Südraum von Leipzig um Borna und Rötha sowie um Delitzsch im Norden

wies im Zeitraum zwischen 2011 und 2020 im sächsischen Vergleich überdurchschnittlich hohe Neubauraten im Eigenheimbestand auf. Hier zeigen sich klare Tendenzen einer zunehmenden Verflechtung von Arbeits- und Wohnungsmärkten, die in den letzten zehn Jahren eine deutliche räumliche Ausdehnung erfahren haben. Einerseits wirken hier positive Anziehungseffekte des Attraktivitätswachstums mit dem Umbau der ehemaligen Kohleregion. Andererseits wird diese Entwicklung von steigenden Grundstücks- und Immobilienpreisen in den Kernstädten getrieben.

Durchschnittliche jährliche Wohnungsbestandsveränderung 2012 bis 2020 bei Ein- und Zweifamilienhäusern bezogen auf den Wohnungsbestand 2011



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

02

Kontinuierliche Erweiterung des Verflechtungsraumes Dresden in ferneres Umland

Auffällig sind die hohen Zuwächse des Eigenheimsegments in den Mittelstädten Hoyerswerda und Zwickau, mit Abstrichen auch in Riesa und Görlitz. Hier wächst der Eigenheimbestand, bisweilen in größerem Umfang als im Durchschnitt Sachsens. Gleichzeitig ist der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern rückläufig, sodass sich der Wohnungsbestand in diesen ehemals hoch-industrialisierten Regionen auf das ursprüngliche Niveau normalisiert. Abgehende Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand werden in diesen Lagen nahezu vollständig durch den Bau neuer Ein- und Zweifamilienhäuser substituiert, womit der Wohnungsbestand in Summe stabil bleibt.

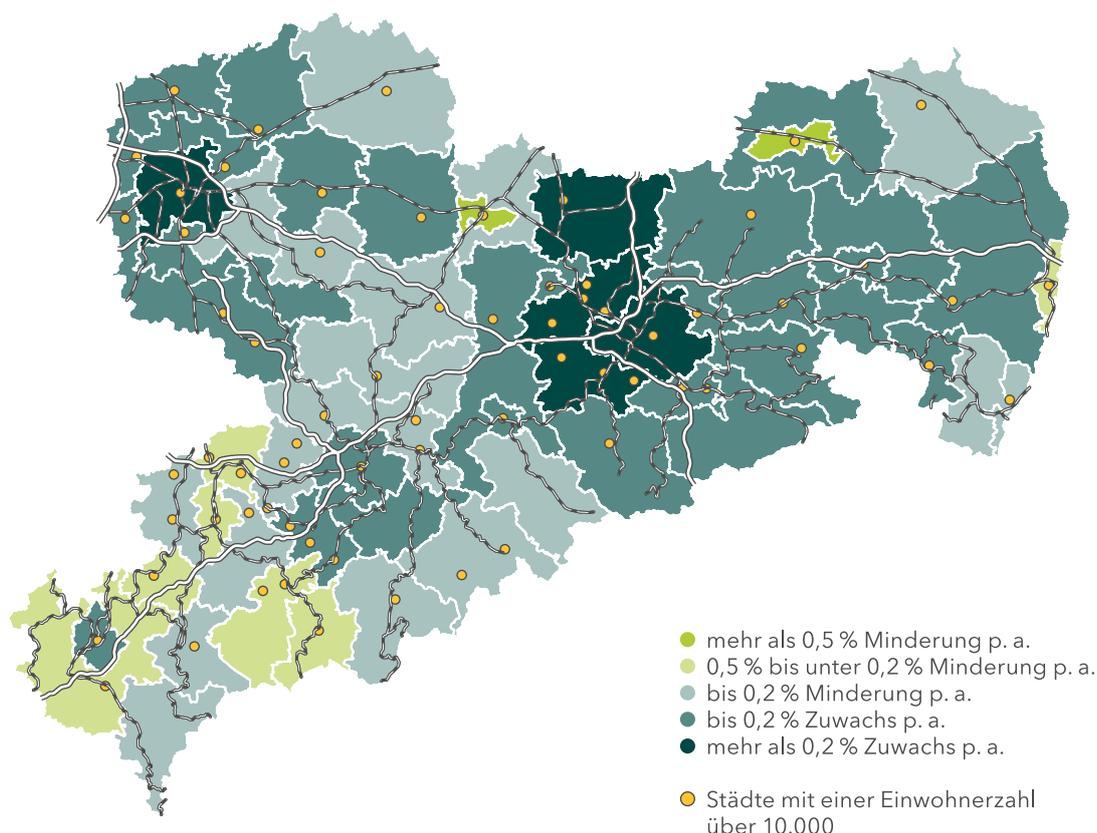
Neben dem Umland von Leipzig wächst die Zahl der Eigenheime auch im Umland von Dresden, wenn auch in moderaterem Umfang. Der im Vergleich mit Leipzig niedrigere demographische Druck sorgt in der Region Dresden dafür, dass die Neubauraten im weiteren Umland nicht die Dynamik der Entwicklung um Leipzig erreichen. Hierzu trägt einerseits die im Vergleich mit Leipzig größere Zahl an Klein- und Mittelstädten in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landeshauptstadt bei. Dadurch „kondensiert“ ein wesentlicher Teil der Suburbanisierungsbewegungen und damit auch des Ein- und Zweifamilienhausbaus bereits unmittelbar hinter den Stadttores – hier insbesondere in kleineren Umlandgemeinden mit guter Anbindung an die Kernstadt bzw. die oben genannten Kondensationskerne im weiteren Umland. Andererseits fehlte im Raum Dresden trotz Taktserhöhung bislang ein vergleichsweise ausgebautes S-Bahn-Netz, wodurch die Pendeldistanzen aus dem entfernteren Umland ungleich höher sind als in der Region Leipzig. Gleichwohl zeigt sich auch in der Region Dresden der klare Trend einer kontinuierlichen räumlichen Erweiterung der Arbeits- und Pendlerströme und damit einer Ausweitung des Verflechtungsraumes über das nahe Umland hinaus. Verantwortlich hierfür ist neben der preisbedingten Abwanderung junger Familien aus der Kernstadt auch der inzwischen vergleichbar hohe Preis- und Mietdruck in einigen Umlandgemeinden wie Moritzburg oder Radebeul. Diese Gemeinden weisen in zunehmendem Maße eigene Suburbanisierungstendenzen auf, die wiederum in deren weiteres Umland strahlen.

Deutlich weniger dynamisch ist die Entwicklung in und um Chemnitz. Hier ist infolge fehlenden Preisdrucks nur für die Kernstadt ein nennenswerter Zuwachs im Ein- und Zweifamilienhaussegment zu beobachten. Ursächlich ist neben einem im Vergleich zu Dresden und Leipzig deutlich moderaterem Preis- und Mietniveau auch die abnehmende Zahl von Haushalten in der Familiengründungsphase. Das großzügige innerstädtische Flächenangebot sorgt dafür, dass sich Familien in der Region Chemnitz ihren Traum vom Eigenheim aktuell in der Kernstadt erfüllen können. Das Umland zeigt mit unterdurchschnittlichen Wachstumsraten im Mehrfamilienhaussegment und moderaten Zuwächsen im Ein- und Zweifamilienhausbestand in weiten Teilen Charakteristika des Ländlichen Raums.

Bestandsdynamik im Mehrfamilienhausbestand regional deutlich differenziert

Bei kleinräumiger Betrachtung auf Ebene der Wohnungsmarktregionen zeigen sich im Mehrfamilienhaussegment weiterhin Regionen mit rückläufigem Wohnungsbestand. Hier sticht insbesondere Südwestsachsen heraus. Den höchsten absoluten Rückgang des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern verzeichnet Zwickau mit einem durchschnittlichen jährlichen Bestandsrückgang von 166 Geschosswohnungen. Auch in Hoyerswerda (-148 WE/Jahr) und Görlitz (-131 WE/Jahr) schrumpfte der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern in Anpassung an die Bevölkerungsentwicklung jährlich um eine dreistellige Zahl. Dies sind gleichzeitig jene Wohnungsmarktregionen mit dem – bezogen auf den Gesamtbestand 2011 – höchsten anteiligen Rückgängen in diesem Segment.

Durchschnittliche jährliche Wohnungsbestandsveränderung 2012 bis 2020 bei Mehrfamilienhäusern bezogen auf den Wohnungsbestand 2011



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Am anderen Ende dieses Spektrums stehen die Kreisfreien Städte Dresden und Leipzig. In Dresden wuchs der Bestand an Mehrfamilienhauswohnungen zwischen 2011 und 2020 im Schnitt um rund 1.450 Wohnungen jährlich. Leipzig zeigt im gleichen Zeitraum einen Zuwachs von durchschnittlich rund 1.150 Wohnungen p.a. Der moderatere Zuwachs in Leipzig ist der anfänglich größeren Leerstandsreserve insbesondere in gründerzeitlichen Quartieren zuzuschreiben. Infolge anhaltender Sanierungstätigkeiten in diesen Beständen ist diese Reserve inzwischen aufgebraucht. So verzeichneten beide Städte im Jahr 2020 einen Bestandszuwachs von rund 2.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Hierunter fallen sowohl Baufertigstellungen in Neubauwohnungen, als auch Wohnungsbestandsveränderungen in be-

stehenden Gebäuden. Im Zeitverlauf der letzten zehn Jahre hat die Dynamik des Bestandswachstums in beiden Städten stark zugenommen. In Dresden verdreifachte sich der jährliche Wohnungszuwachs im Mehrfamilienhausbestand von rund 600 Wohnungen zwischen 2011 und 2015 auf rund 1.680 Wohnungen zwischen 2015 und 2020. Auch in Leipzig hat sich das Bestandswachstum von rund 500 Wohnungen im Zeitraum 2011 bis 2015 auf rund 1.300 Wohnungen zwischen 2015 und 2020 mehr als verdoppelt. Deutlich moderater ist die Entwicklung in Chemnitz. Hier wuchs der Bestand in Mehrfamilienhäusern zwischen 2011 und 2020 jährlich um 25 Wohnungen. Vom Hochpunkt des Zuwachses im Jahr 2018 (+230 WE) hat sich die Entwicklung am aktuellen Rand mit einem Zuwachs von rund 110 Wohnungen im Jahr 2020 deutlich entfernt.

Zuwachs des Wohnungsbestands im Mehrfamilienhäusern konzentriert sich auf die sächsischen Ballungsräume

02

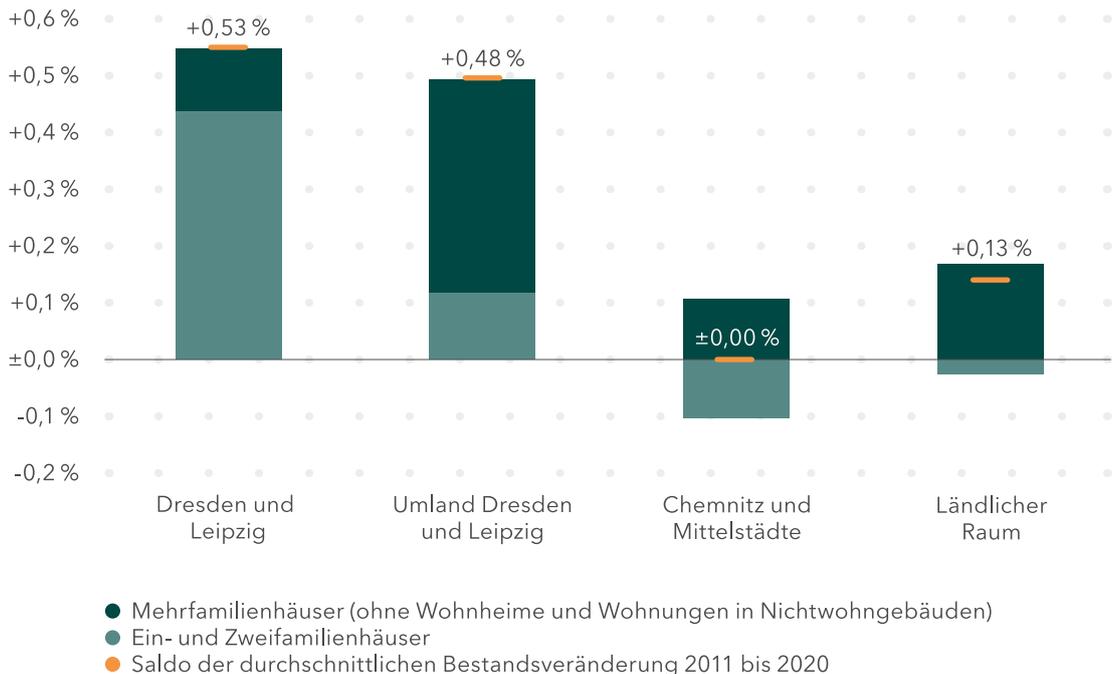
Bestandswachstum im Ein- und Zweifamilienhaussegment in allen Wohnungsmarktregionstypen

Sächsische Mittelstädte mit stagnierendem Wohnungsbestand

Im Vergleich mit anderen Wohnungsmarktregionen zeigen vor allem Chemnitz und die sächsischen Mittelstädte rückläufige Mehrfamilienhausbestände. Gleichzeitig wuchsen für diesen Wohnungsmarktregionstyp die Bestandszahlen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. In Summe verzeichneten Chemnitz und die sächsischen Mittelstädte zwischen 2011 und 2020 ein effektives Nullwachstum im Wohnungsbestand. Anders die Entwicklung in den Landgemeinden: Auch hier schrumpften die Mehrfamilienhausbestände geringfügig. Gleichzeitig wuchs der Ein- und Zweifamilienhausbestand im gleichen Zeitraum so stark, wie sonst nur in den Umlandregionen der Städte Dresden und Leipzig. Insgesamt nahm der Wohnungsbestand im Ländlichen Raum geringfügig um durchschnittlich rund 0,13% pro Jahr zu.

Im Vergleich hierzu zeigen die Großstädte Dresden und Leipzig sowie die sie unmittelbar umgebenden Wohnungsmarktregionen (Wohnungsmarktregionstyp „Umland Dresden und Leipzig“) deutliche Bestandserweiterungen. Hier wuchsen die Bestände jährlich um rund ein halbes Prozent. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede in der Struktur des Bestandswachstums. Während in den Großstädten Dresden und Leipzig vor allem neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet wurden, ist das Bestandswachstum im Umland klar auf die Ausweitung des Ein- und Zweifamilienhaussegments zurückzuführen.

Durchschnittliche jährliche Wohnungsbestandsveränderung 2012 bis 2020 bezogen auf den Wohnungsbestand 2011 nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie SAB-Wohnungsmarktregionstypen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Grafik: SAB

Soziale Wohnraumförderung 2001 mangels Bedarf gestoppt

Entwicklung der Nettomieten stagnierte über ein Jahrzehnt

Sächsische Wohnraumförderung startet 2007 mit zukunftsorientiertem Fokus neu

Förderinfrastruktur in Sachsen im Wandel

Die 1990er Jahre, das erste Jahrzehnt nach der Wiedervereinigung, war auch im Wohnungsbau ein Jahrzehnt der Baubooms. Ausgehend von dem aus der Mangelwirtschaft der DDR resultierendem schleichenden Verfall der Altbauten, unzeitgemäßem Standard und zu geringen Wohnungsbestand wurden mit Neubau, Sanierung, Um- und Ausbau oder Wiederbewohnbarmachung Gebäude gerettet und modernisiert, Träume verwirklicht und Bedarfe gedeckt. Der Bund unterstützte die Sanierungs- und Investitionstätigkeit im anfänglich desolaten Wohnungsbestand der neuen Bundesländer flächendeckend mit steuerlichen Maßnahmen. Auch in Sachsen wurden mittels diverser Förderprogramme bis 2001 zur Sicherung der Bezahlbarkeit viele Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsrechten (Sozialwohnungen) geschaffen. Die mit der sozialen Wohnraumförderung in Sachsen verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen beliefen sich je nach Förderprogramm auf 12 bis 25 Jahre. In diesem Zeitraum waren die Miethöhe sowie deren Steigerung begrenzt. Der Zugang zu den geförderten Wohnungen war auf Mieter mit Wohnberechtigungsschein beschränkt. Durch die Gleichzeitigkeit von Bautätigkeit im Mietwohnungsbestand, Eigentumsbildung und arbeitsmarktbedingten Wanderungen wurde zur Jahrtausendwende ein Wohnungsüberhang erkennbar. Folgerichtig wurde die soziale Wohnraumförderung in Sachsen daher 2001 eingestellt. Zu diesem Zeitpunkt war bereits festzustellen, dass die Baupreise und Neuvermietungsrenten sogar fielen und die nach der Förderung der 1990er Jahre erlaubten Mietpreissteigerungen nicht mehr realisierbar waren. Es gab deutlich mehr belegungsgebundene Wohnungen als Interessenten mit Wohnberechtigungsschein. Der weitere Nachfragerückgang sowie das bessere Angebot führten zu einem Mietermarkt mit erhöhter Fluktuation, der von zunehmenden Leerständen in weniger attraktiven Regionen, Objekten und Lagen sowie einem mehrjährigen Rückgang der Neuvermietungsrenten und Baupreise geprägt war. Kostendeckende Mieten konnten nicht mehr erzielt werden – auch die zulässigen Fördermietengrenzen wurden unterschritten. Nicht nur die laufende Instandhaltung der Gebäude, sondern auch die Kreditraten

waren gefährdet. Bei vielen geförderten Wohnungen wurde daher ein Antrag auf Freistellung von der zwingenden Voraussetzung, nur Mieter mit Wohnberechtigungsschein zu versorgen, stattgegeben. Da diese Entwicklung insbesondere in Städten festzustellen war, bestand in bestimmten Regionen die akute Gefahr der Destabilisierung des regionalen Wohnungsmarktes durch Insolvenzen größerer Marktakteure, mit der drohenden Folge einer marktprägenden Abwärtsspirale aus Insolvenzveräußerungen und kannibalisierenden Mieten. Sowohl die sächsische Staatsregierung als auch wenig später der Bund traten dieser besonderen Problemlage mit Landesrückbauprogrammen sowie dem Programm Stadtumbau-Ost entgegen. Diese marktregulativen Eingriffe wurden zudem durch Entlastungen bei den mit dem Einigungsvertrag undifferenziert auf die ostdeutschen Wohnungsunternehmen übertragenen Altschulden des DDR-Wohnungsbauprogramms (Plattenbauten) über die KfW flankiert. Stetig sinkende Kapitalmarktzinsen wirkten auf diese Stabilisierungsbemühungen unterstützend.

Bereits kurz nach dem Auslaufen der sozialen Wohnraumförderung war die Zahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsrechten rückläufig – mehr als ein Jahrzehnt ohne Auslastung und ohne Auswirkungen auf die Versorgungslage. Als Reaktion auf die sich abzeichnenden Herausforderungen des demografischen Wandels und der energetischen Effizienzsteigerung des Wohnungsbestandes nahm Sachsen ab 2007 wieder die systematische Wohnraumförderung auf. Dazu konzentrierte sich die Wohnraumförderung über ein Jahrzehnt lang auf die zinsgünstige Finanzierung zukunftsorientierter und demografisch nachhaltiger Anpassungen (Energetische Sanierungen, Mehrgenerationenwohnen/Altengerechte Anpassungen und Familienwohnen) mittels öffentlicher Darlehen aus dem revolvingenden Sächsischen Wohnraumförderungsfonds.

Mit dem sukzessiven Rückgang des Wohnungsleerstandes und der zunehmenden Marktanspannung in den Großstädten fanden ab Mitte der 2010er Jahre insbesondere Familien und ältere Menschen in den wachsenden Großstädten nicht mehr genügend bezahlbaren Wohnraum.

02

Bestand an mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen wächst wieder

Großstadtwachstum benötigt nach Leerstandsrückgang neue Sozialwohnungen

kurzfristige Richtlinienanpassungen und Förderverein-fachungen erforderlich

Kurzfristig einsetzende Zuzugswellen - wie Leipzig sie erlebt hat - erforderten ein schnelles Umdenken. Für die sich in einigen Marktsegmenten regional abzeichnenden dringlichen Ergänzungsbedarfe mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums wurde ab 2017 mit dem Programm „gebundener Mietwohnraum“ die erneute Schaffung solcher Sozialwohnungen in Sachsen neu initiiert. Gefördert werden Neubau, Umbau und seit 2021 auch der erstmalige Erwerb von Wohnraum für die belegungsgebundene Vermietung mittels Wohnberechtigungsschein. Voraussetzung für den Erhalt dieser Förderung war der Nachweis besonders angespannter Wohnungsmärkte anhand von Indikatoren, die seit 2017 nur die Städte Dresden und Leipzig erfüllen. In Dresden ging dies mit der Neugründung der kommunalen Wohnungsgesellschaft WiD einher.

Angesichts der wahrnehmbaren lokalen Versorgungsprobleme bei insgesamt ausreichenden Beständen und unter Berücksichtigung der enormen Baukostensteigerungen der letzten Jahre wurde diese Förderung ab 2021 mit dem Programm „preisgünstiger Mietwohnraum“ für alle anderen Landesteile ergänzt. Diese Förderung verfolgt das Ziel, ohne Neubau den verfügbaren Wohnungsbestand für solche Haushalte zu erhöhen, die sich lokal nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Daher wird ausschließlich die Sanierung und Modernisierung bereits bisher preisgünstiger bestehender Mietwohnungen gefördert, wobei für 15 Jahre neue Belegungsbindungen mit begrenzten Mieten für diese Wohnungen begründet werden.

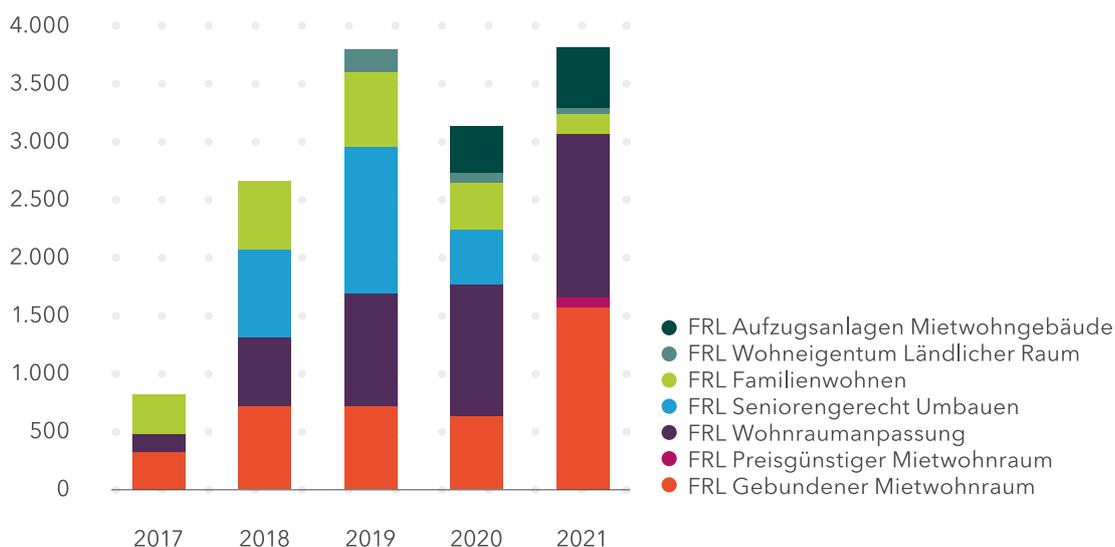
Nach den Zahlen des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung verfügten Ende 2021 insgesamt 20 sächsische Kommunen über insgesamt mehr als 11.800 Belegungsrechte, wobei der Großteil dieses Bestandes mit 10.557 Wohnungen auf die Landeshauptstadt Dresden entfällt. Mit zehn Kommunen musste die Hälfte davon keinen oder nur geringfügig Gebrauch machen. Nur die Kreisfreien Städte Leipzig, Dresden und Chemnitz haben aktuell einen Ergänzungsbedarf an Sozialwohnungen angezeigt - bis 2025 insgesamt über 16.000.

Mit den Bewilligungen in den Programmen „Gebundener Mietwohnraum“ und „Preisgünstiger Mietwohnraum“ konnten in Sachsen bis Ende 2021 die Schaffung von bereits über 4.000 neuen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gefördert werden. Das ist in fünf Jahren zusammen nur ein Viertel des Volumens, das Mitte der 1990er Jahre in einem einzigen Jahr bewilligt wurde (z. B. 1996: 16.421). Inzwischen sind bereits einige der seit 2017 bewilligten Objekte fertiggestellt, so dass der kontinuierliche Rückgang des Sozialwohnungsbestandes durch das Auslaufen von Bindungen gestoppt werden konnte. So ist die Zahl der in Sachsen verfügbaren mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen seit ihrem Tiefststand von 11.623 Wohnungen Ende 2017 bis Ende 2021 trotz fortgesetztem Auslaufen alter Belegungsbindungen im Saldo bereits wieder um über 200 Wohnungen für unterstützungsbedürftige Haushalte gestiegen.

Aktuell besteht die Gefahr, dass diese Förderung, die hauptsächlich eine durch die Mietpreisbindung entstehende Deckungslücke über die Dauer der Belegungsbindung kapitalisiert, zunehmend ihre Ziele verfehlt. Die Sanierung oder der Neubau im Rahmen der bestehenden Förderprogramme wird für die Akteure - auch gemeinnützige - zunehmend unwirtschaftlich, was dazu führt, dass die Kommunen selbst als Investoren aktiv werden müssten. Die extremen Baukostensteigerungen, verzögerte Bauabläufe wie auch die Zinswende müssen mit Richtlinienanpassungen zwingend berücksichtigt werden, das sonst die Förderziele unerreichbar bleiben.

Wohnraumförderung Sachsen seit 2017: Geförderte Wohnungen nach Förderrichtlinie und Bewilligungsjahr

Wohnungen

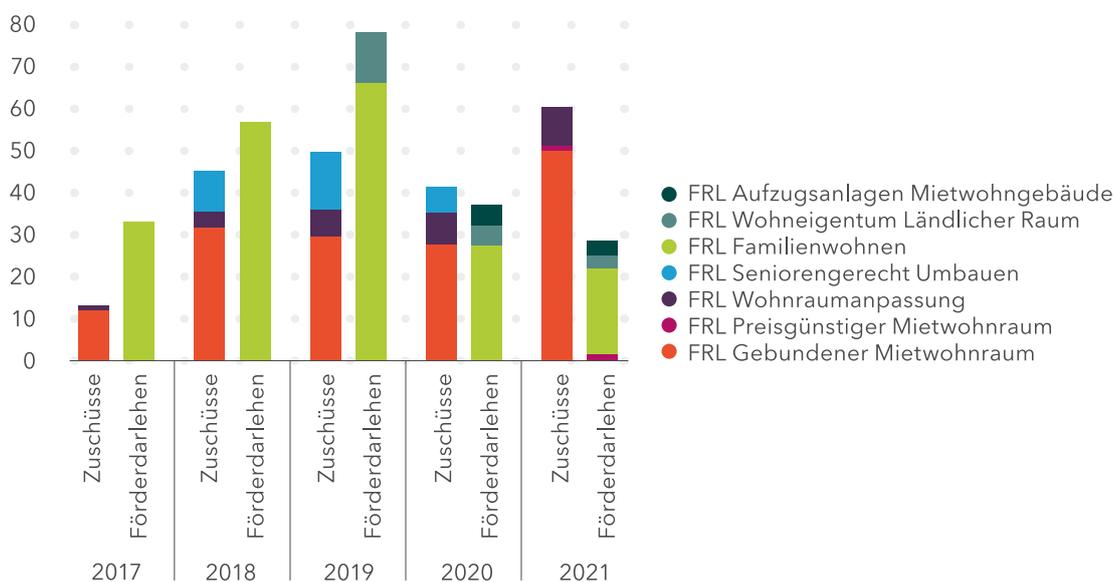


Quelle: Eigene Daten

Grafik: SAB

Wohnraumförderung Sachsen seit 2017: Bewilligungsvolumen nach Förderrichtlinie und Förderinstrument

in Mio. EUR



Quelle: Eigene Daten

Grafik: SAB

02

Seit 2020 neue Struktur in der Städtebauförderung

Daneben konnten in den Jahren zwischen 2017 und 2021 über 10.100 Wohnungen im Rahmen der Programme „Seniorengerechtes Umbauen“ (2.450 WE), der Richtlinie „Wohnraumanpassung“ (4.254 WE), „Aufzugsanlagen Mietwohngebäude“ (940 WE) sowie über die Wohneigentumsbildung stützenden Richtlinien „Familienwohnen“ und „Wohneigentum im Ländlichen Raum“ (zusammen 2.479 WE) gefördert werden.

30 Jahre Städtebauförderung und 20 Jahre Stadtumbau in Sachsen

Ein weiterer wesentlicher Teil der Förderung des Wohnens betrifft die Quartiere und den Siedlungsraum. Für diese Maßnahmen zum Nutzen vieler werden seit Jahrzehnten bundesweit übergreifende Förderungen der Dorferneuerung, zur Entwicklung des Ländlichen Raumes und vor allem der Städtebauförderung eingesetzt, die auch durch Europäische Programme wie das aus EPLR-Mitteln gespeiste LEADER-Programm oder die nachhaltige Stadtentwicklung ergänzt werden.

Strukturwandel zum Kohleausstieg hat begonnen

Das Instrument der Städtebauförderung – seit 1971 in der alten Bundesrepublik erfolgreich angewandt – hat nach der Wiedervereinigung auch die Entwicklung vieler sächsischer Kommunen zu lebenswerten Städten entscheidend mitgeprägt. Gemeinsam finanziert durch Bund und Freistaat konnten die sächsischen Kommunen in ihren Fördergebieten von 1991 bis 2019 mit fast 5 Mrd. EUR unterstützt werden. Die größten Anteile daran entfallen auf die Programme „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP), Städtebaulicher Denkmalschutz sowie auf den 2002 hinzugekommenen Stadtumbau.

Mit der grundlegend überarbeiteten Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung wurde die Städtebauförderung, die sich in den 50 Jahren ihrer Existenz immer weiter zergliedert hatte, neu strukturiert und den großen Herausforderungen der kommenden Jahrzehnte angepasst. Damit kann sie auch einen wirksamen Beitrag zu den Zielen der Ende 2020 von den für Stadtentwicklung zuständigen Ministern der Europäischen Union verabschiedeten „Neuen Leipzig Charta“ leisten.

Aus den seit 2013 bestehenden sechs Programmkomplexen Soziale Stadt, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Städtebaulicher Denkmalschutz, Stadtumbau, Zukunft Stadtgrün sowie Kleinere Städte und Gemeinden – interkommunale Kooperation und Zusammenarbeit wurden ab dem Programmjahr 2020 drei Programme: Sozialer Zusammenhalt (SZP), Lebendige Zentren (LZP) sowie Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP), in denen alle bisherigen Themenfelder der Städtebauförderung zusammengeführt wurden und erhalten geblieben sind. In den Jahren 2020 und 2021 wurden von der SAB im Bereich Städtebauförderung bereits wieder über 300 Mio. EUR bewilligt.

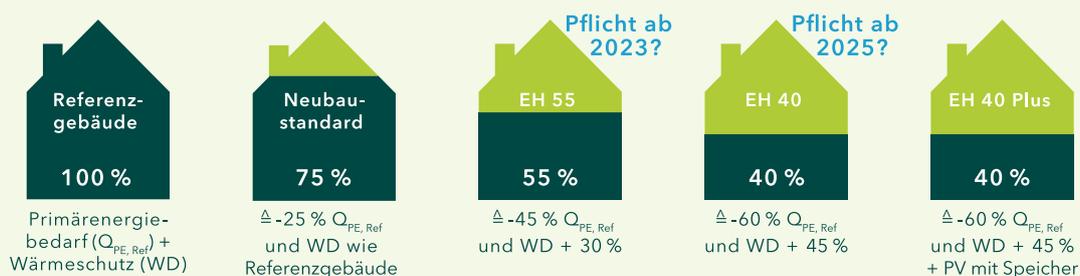
Daneben hat natürlich auch der mit dem Kohleausstieg verbundene Strukturwandel über die Wirtschaft und deren Arbeitsplätze Auswirkungen auf die Bevölkerung, die Siedlungsräume und damit auch das Wohnen. Durch die Förderlinie Braunkohlereviere werden mit dem Ziel, einen Beitrag zur Strukturentwicklung zu leisten, die Mittel des Investitionsgesetzes Kohleregionen an Projekte vergeben. Nachhaltige Maßnahmen zur Stabilisierung der Infrastruktur, zur Schaffung und dem Erhalt von Arbeits- und Ausbildungsplätzen oder zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und zur Verbesserung der Attraktivität der Wirtschaftsstandorte in den Fördergebieten beeinflussen das künftige Wanderungsverhalten und können daher mindestens zur Stabilisierung und idealerweise zum erneuten Wachstum dieser Regionen beitragen. Für die ersten Vorhaben in den beiden sächsischen Revieren konnte die SAB bis Ende 2021 bereits knapp 45 Mio. EUR bewilligen.

GEG-Novelle - droht das Ende des bezahlbaren Wohnungsbaus?

Sächsische Energieagentur - SAENA GmbH

Die Bundesregierung plant mit der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), ab 2023 alle Neubauten als Effizienzhaus 55 und ab 2025 als Effizienzhaus 40 zu errichten. Die bisherigen energetischen Anforderungen für Bestandsbauten bei komplexen oder teilweisen Sanierungen sollen bestehen bleiben. Seit April 2022 werden in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) nur Effizienzhaus 40 Neubauten gefördert, wenn sie das neue Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) erfüllen. Diese komplexe Bewertung und Zertifizierung hinsichtlich der Nachhaltigkeit über den gesamten Lebenszyklus führt zu weiteren Mehrkosten. Nach derzeitigen Planungen möchte der Bund das Nachhaltige Bauen im GEG und BEG verstärkt berücksichtigen.

BEG-Effizienzhaus-Standards im Neubau



In einer öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Klimaschutz und Energie am 31. Mai 2022 wurde deutlich, dass Sachverständige und Verbände diese geplanten pauschalen energetischen Verschärfungen des GEG unterschiedlich bewerteten.

Besonders die vorgesehene 30-prozentige Verschärfung der aktuellen gesetzlichen Anforderung an den Wärmedämmstandard wird von Kritikern weder wirtschaftlich noch klimaschutztechnisch als sinnvoll erachtet - sie wird die Schaffung bezahlbaren Wohnraums gefährden.

Die SAENA ordnet das ökonomische und ökologische Optimum heute je nach Gebäudegeometrie bei 8 bis 15 cm Dämmstoffdicke ein (siehe auch S. 38). Konzepte mit stärkerem Fokus auf Wärmeversorgungssysteme mit kostenfreier erneuerbarer Energie bzw. nachhaltigen Baustoffen benötigen diesen Spielraum für ihre Gesamtwirtschaftlichkeit und sollten diese Flexibilität auch erhalten. Das Ziel der Treibhausgasvermeidung muss im Vordergrund stehen, die Wege dahin sollten technologieoffen bleiben.

In einer Beispielrechnung der SAENA zum Heizkostenvergleich für ein EFH mit unterschiedlichen Energiestandards (siehe www.saena.de/ausstellungen - Heizkostenvergleich) werden die jährlichen Heizenergiekosten in der Abhängigkeit der Heizungsart dargestellt. Damit lassen sich die maximalen Heizenergieeinsparungen bzw. Refinanzierungssummen über einen gewünschten Betrachtungszeitraum vergleichen. So sind beispielsweise die Wärmekosten eines mit Erdgas beheizten Effizienzhaus 40 Neubaus höher als die eines (nur) nach aktuellem GEG-Standard errichteten Neubaus mit Luft-Wärme-Pumpe.

Fazit: Der heutige gesetzlich geforderte Neubaustandard hat mit seinem bereits sehr guten Wärmedämmniveau sehr geringe Energieverbräuche und CO_2 -Emissionen - Messungen zeigen, dass entscheidend ist, auf die Umsetzung der Bauqualität und den dauerhaft energieeffizienten Betrieb der technischen Gebäudeausrüstung zu achten. Neubauten werden heute überwiegend durch Wärmepumpen mit niedrigen Heizsystemtemperaturen versorgt und immer mehr durch hauseigene Solaranlagen unterstützt. Die Sparpotenziale liegen deshalb weniger in der Dämmung als in der Wahl von Energieträger oder Heizungsart und optimalem Betrieb. Es ist wünschenswert, dass der Gesetzgeber zügig den Fokus auf eine sinnvolle und bezahlbare Sanierung des Gebäudebestands sowie den Umbau der Nah- und Fernwärmeversorgung hin zu einer CO_2 -freien Wärmeversorgung voranbringt.

Gesetzliche Anforderungen für Wärmedämmungen haben ökonomisches und ökologisches Optimum erreicht

Treibhausgasvermeidung braucht Technologieoffenheit

03

Wohnungsmarktbilanz



Zunehmende Wohnungsleerstände in Sachsen – nicht nur im Ländlichen Raum

Die Differenz aus den beiden zentralen Größen am Wohnungsmarkt – der Wohnungsnachfrage sowie des Wohnungsangebots – drückt sich entweder in einem Wohnungsleerstand oder, falls die Zahl wohnungsnachfragender Haushalte die Zahl verfügbarer Wohnungen übersteigt, in einem Wohnungsbedarf aus. Die meisten Teile des Freistaates sind mit Wohnungsleerstand konfrontiert. Marktaktive Wohnungsleerstände sind am Wohnungsmarkt verfügbar und können in der Regel sofort bezogen werden. Hinzu kommen leer stehende Wohnungen, die gerade nicht am Wohnungsmarkt angeboten werden, weil eine grundlegende Sanierung stattfindet oder es sich um verfallende Gebäude handelt, die ohne Baumaßnahmen nicht vermietungsfähig sind. Zusätzlich benötigt ein funktionierender Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve für Umzugsdynamiken. Eine genaue Definition der Mindesthöhe der Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ohne knappheitsbedingte Mietpreistreiber gibt es nicht – auch aufgrund der Elastizität der Haushaltsgrößen hinsichtlich der Marktsegmente sowie des Such- und Umzugsradius. Problematisch sind sowohl zu geringe als auch zu hohe Leerstände. In der Literatur werden für den marktaktiven Leerstand meist Zielwerte im Bereich von 3 % bis 5 % genannt, wobei je nach Wohnungsteilmarkt höhere oder niedrigere Fluktuationsreserven notwendig sein können.⁷ Beispielsweise ist die Umzugsdynamik im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser weniger stark ausgeprägt als im Segment der Mehrfamilienhäuser, sodass eine Fluktuationsreserve von weniger als 3 % ausreichen kann.

Flächendeckende Zahlen zum Wohnungsleerstand werden in der amtlichen Statistik nur im Rahmen des Zensus erhoben. Hier wird in ein bis zwei Jahren der Zensus 2022 wichtige neue Erkenntnisse liefern, denn seit der letzten Zensus-erhebung im Jahr 2011 haben sich nicht wenige Rahmenbedingungen am sächsischen Wohnungs-

markt grundlegend verändert. Der Zuzug in die Großstädte, neue Suburbanisierungstrends, die Welle Asylsuchender sowie mit Anpassung des Wohngebäudebestandes an den Klimawandel verbundene Sanierungszwänge sind nur einige der großen Einflüsse, die die kleinräumige Entwicklung des Wohnungsleerstandes in den sächsischen Gemeinden in den letzten zehn Jahren geprägt haben. Es ist begrüßenswert, dass im Zensus 2022 auch die Gründe und die Dauer des Wohnungsleerstands erhoben werden, denn damit ist es möglich, Fördermaßnahmen und Programme gezielter auszurichten. Gerade mit Blick auf den massiven CO₂-Fußabdruck von Neubaumaßnahmen wie auch von Flächeninanspruchnahme stellt auch die effiziente Nutzung des Bestandes einen zentralen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele dar.

Um trotzdem die aktuellen Entwicklungen einschätzen zu können, stellt die SAB seit Jahren aus Daten der amtlichen Statistik unter Berücksichtigung kommunalstatistischer Veröffentlichungen sowie der Kommunalangaben zum Leerstand aus der Stadtumbau-Förderung eigene Berechnungen zum aktuellen Wohnungsleerstand in Sachsen an. Danach standen Ende 2019 in Sachsen rund 260.600 Wohnungen leer. Mit einer resultierenden Leerstandsquote von 11,1 % hat somit derzeit mehr als jede zehnte sächsische Wohnung keinen dauerhaften Nutzer mehr. Dabei ist zu beachten, dass Änderungen im Nutzungsverhalten wie die Nutzung als Zweitwohnsitz, durch Wohngemeinschaften oder als Ferienwohnung sowie Wohnungszusammenlegungen immer nur mit dem Zensus erfasst werden können, sofern solche Nutzungsänderungen zwischen den Zensusjahren baustatistisch anzeige- und genehmigungsfrei erfolgen.

Auch der Mikrozensus – eine amtliche Stichprobenbefragung von 1 % aller Haushalte – stellt alle vier Jahre im Rahmen einer Sonderauswertung Informationen zur Wohnsituation der Haushalte bereit, die bis auf Kreisebene auch Schlüsse zur Wohnungsleerstandsentwicklung zulässt.

7 Kühne-Büning, L.; Nordalm, V.; Steveling, L. (Hrsg.) (2004): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft; Rink, R. & Wolff, M. (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. In Raumforschung und Raumordnung

03

Wohnungs-
leerstand wächst
von 2016 bis 2019
um 27.000
Wohnungen

Erfahrungsgemäß liegen die Mikrozensusdaten erhebungsbedingt jedoch etwas über den belastbareren Werten des Zensus wie auch der SAB-Näherung. Die Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen weist landesweit 2018 für rund 300.000 Wohnungen keine Nutzung aus, davon 280.000 Wohnungen in Wohngebäuden. Das entspricht einer landesweiten Leerstandsquote von 12,7 bzw. 12,4%. Nachdem der Wohnungsleerstand in der ersten Hälfte der 2010er Jahre noch kontinuierlich abnahm, steigt er nun wieder deutlich. Nach SAB-Berechnungen hat sich der Wohnungsleerstand von seinem Tiefststand 2016 (ca. 234.000) von 10,0% auf mehr als 11,1% in 2019 erhöht. Das entspricht sachsenweit einem Anstieg von rund 27.000 Wohnungen. Da sich die drei Kreisfreien Städte in diesem Zeitraum in Summe fast unverändert zeigten, entfällt dieser Zuwachs allein auf die zwei Drittel des Wohnungsbestandes, die sich in den Landkreisen befinden.

Ursächlich hierfür sind nachfrageseitige Einflussfaktoren wie stagnierende Haushaltsgrößen, ein zunehmender Sterbeüberschuss, eine geringere Zahl von Haushaltsneugründungen sowie ein schrumpfendes Zuzugspotential für die sächsischen Großstädte in Verbindung mit preisgetriebenen Suburbanisierungstendenzen. Auf Angebotsseite zeichnen der großstädtische Wohnungsneubau sowie niedrigere Rückbau-raten in den von Abwanderung betroffenen Räumen für den zunehmenden Wohnungsleerstand verantwortlich. Wenn künftig keine Haushalts-zuwächse mehr leerstandsmindernd wirken und periphere ländliche Räume auch weiterhin von Abwanderung und Überalterung betroffen sind, wird deutlich, welchen Stellenwert die Bestands-reduzierung einnehmen muss, um schrumpfende regionale Wohnungsmärkte zu stabilisieren. Denn eine Abwärtsspirale aus Leerstand, Notverkäufen und einem ruinösen Mietsenkungswettbewerb führt letztlich zu einem Verfall, der wiederum die Mietnachfrage und den Wert der umliegenden Objekte, der ganzen Straße oder des ganzen Ortsteils beeinträchtigt. Der Umbau der Kleinstädte und Dörfer zu infrastrukturell nachhaltigen, attraktiven Siedlungsstrukturen und das Sanierungs- und Rückbaumanagement des Gebäudebestandes werden die großen Herausforderungen der kommenden 20 Jahre in

Energieeffizienz
neu denken und
ganzheitlich
betrachten

strukturschwachen Regionen sein. Das absehbare Dilemma, das durch die kommende EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie mit Sanierungszwängen und unrentierlichen Folgekosten unter Schrumpfungsbedingungen entstehen wird, muss im Interesse der betroffenen Kommunen siedlungsstrukturell gelenkt werden können. Die bisherige einseitige Sichtweise, dass nur hochgedämmte und zusätzlich technisierte Objekte effizient wären, muss einer kritischen Abwägung unter gleichberechtigter Einbeziehung der Primärenergie sowie der CO₂-Bilanz der Maßnahme weichen (vgl. Exkurs graue Energie Seite 38/39). Auch in verdichteten, städtischen Siedlungsräumen dürfen sich Nachhaltigkeit und Klimaneutralität nicht auf den Energieverlust bzw. fossilen Energiebedarf eines Gebäudes oder Quartiers beschränken. Nicht nur im Rahmen der Städtebauförderung, sondern auch bei jedem Einzelobjekt sollten die weiteren Einflüsse bewusst betrachtet werden, auch wenn deren Wirkung in den Rechenmodellen der Energieausweise nicht ablesbar ist. Das Zielbild der durch eine kompakte und umweltverträgliche Siedlungsstruktur geprägten klimafreundlichen grünen Stadt muss auch das Mikroklima, d. h. die wichtigen Themen von einer wirkungsvollen Belüftung der Städte bis zur sommerlichen Abkühlung des Stadtgebietes, mit berücksichtigen. Gerade in Zeiten der Klimaerwärmung sollte jedes Grundstück, jedes Gebäude und damit jeder Grundstückseigentümer einen Beitrag leisten. Die Wirkung von weitgehender Entsiegelung mit lokaler Versickerung, begrünten Dächern und Fassaden sowie Wasserflächen und Bäumen muss neben der Gebäudeenergieeffizienz mehr ins allgemeine Bewusstsein rücken. Daher ist es auch bei der Gestaltung von Förderprogrammen empfehlenswert, Zusatzförderungen für solche Maßnahmen anzubieten.

Deutliche Zunahme des Wohnungsleerstandes abseits der Zentren nach 2015

künftig auch in Großstädten wieder steigende Leerstände zu erwarten

Regionale Leerstandsentwicklung folgt kleinräumigen Wanderungstrends

Der Trend zu wachsenden Wohnungsleerständen vor allem in den ländlichen Regionen Sachsens hat sich in den letzten Jahren weiter verstärkt. 2015 hatte nur gut die Hälfte aller sächsischen Wohnungsmarktregionen eine Wohnungsleerstandsquote von über 11 % (63 % über dem damaligen Durchschnittswert von 10,2 %). 2019 lagen bereits drei Viertel aller Wohnungsmarktregionen über dem sächsischen Durchschnitt von rund 11 %. Das räumliche Muster der Wohnungsleerstandsverteilung folgt der demografischen Entwicklung im Freistaat, denn überdurchschnittliche Leerstandsquoten sind vor allem in den peripheren ländlichen Regionen in einiger Entfernung zu Dresden und Leipzig zu finden. Insbesondere Mittelsachsen sowie Wohnungsmarktregionen entlang des Erzgebirgskamms zeigen flächendeckend Wohnungsleerstände von 12 % und mehr. Aber auch die Lausitz sowie an Brandenburg und Sachsen-Anhalt grenzende Wohnungsmarktregionen sind mit hohen Wohnungsleerständen belastet. In den Mittelstädten Görlitz und Plauen fand 2019 bereits jede vierte bis dritte Wohnung keinen Nutzer mehr. Ein ähnliches Bild zeigt sich für Zittau und das Zittauer Umland sowie für die Wohnungsmarktregionen um Döbeln, Oschatz, Riesa. Dabei wurden die hohen Leerstände in den ländlichen Wohnungsmarktregionen und den Klein- und Mittelstädten oftmals erst in den Jahren nach 2015 erreicht, denn in diesen Regionen nahm der Wohnungsleerstand zwischen 2016 und 2019 teilweise um nominell bis zu 6 % zu. Nur die Wohnungsmarktregionen Hoyerswerda, Weißwasser und Freiberg wiesen Ende 2019 mit weniger als 8 % relativ geringe Wohnungsleerstände auf. In Hoyerswerda und Weißwasser führt der konsequent fortgesetzte, bedarfsangepasste Rückbau nicht mehr nachgefragter Wohnungen zu diesem Ergebnis. In der Universitätsstadt Freiberg geht die niedrige Leerstandsquote dagegen auf eine relativ dynamische Bevölkerungsentwicklung zurück, denn die Universität zieht insbesondere jüngere Bevölkerungsgruppen an.

Auf der anderen Seite stehen die großen Ballungsräume Dresden und Leipzig mit einer hohen Wohnraumnachfrage bedingt durch Wanderungsgewinne und Geburtenüberschüsse. Die Kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt weist bei ihren Auswertungen für 2020 rund 21.500 leer stehende Wohnungen aus⁸. Damit liegt die Leerstandsquote bei vergleichsweise niedrigen 7,0 %. Allerdings nahm die Leerstandsquote seit 2016 um 0,6 %-Punkte zu. Hier kündigt sich eine Trendwende an, denn die relativ hohen Fertigstellungsraten neuer Wohnungen treffen auf preisbedingte Nahwanderungsverluste ins Umland sowie steigende Sterbezahlen in den Ballungszentren. Zudem wird sich künftig das demographische Wanderungspotenzial aus den bisher relevanten Quellgebieten, insbesondere den ländlichen Räumen, erschöpfen. Die hohen Wohnkosten sowohl für Miete, wie auch für Wohneigentum, wirken zusätzlich als Pushfaktor ins Umland. Nach Angaben der Messestadt Leipzig betrug der Leerstand Ende 2019 ca. 16.700 Wohnungen (4,9 %). Auch hier zeigt sich infolge zunehmender Neubautätigkeit und abnehmenden Zuwanderungsraten inzwischen eine Tendenz hin zu stagnierenden Wohnungsleerständen. Gerade bei den innersächsischen Wanderungen hat sich das Verhältnis von Zu- und Fortzügen seit 2015 umgekehrt. Nach Abzug einer notwendigen Fluktuationsreserve von 2 % bis 3 % lässt sich jedoch im Moment kaum von einer insgesamt problematischen Wohnungsleerstandsituation für Dresden und Leipzig sprechen, auch wenn einzelne preisgünstige größere Wohnungen fehlen und hochpreisige Wohnungsbestände im Neubau nach wie vor Vermietungsschwierigkeiten aufweisen. Hier lag die Wohnungsleerstandsquote in 2019 für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, welche ab 2010 gebaut wurden, bei 17 %⁹. Auch in Chemnitz steigt die Zahl leer stehender Wohnungen wieder. Verzeichnete die Stadt 2010 noch eine Leerstandsquote von über 19 %, sank der Wert bis 2016 auf 14,1 %. Drei Jahre später in 2019 lag die Quote bei gut 15 %.

⁸ Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle (Hrsg.): Statistische Mitteilungen - Bauen und Wohnen 2020. Dresden, 2021

⁹ Stadt Dresden (2020): Kommunale Bürgerumfrage

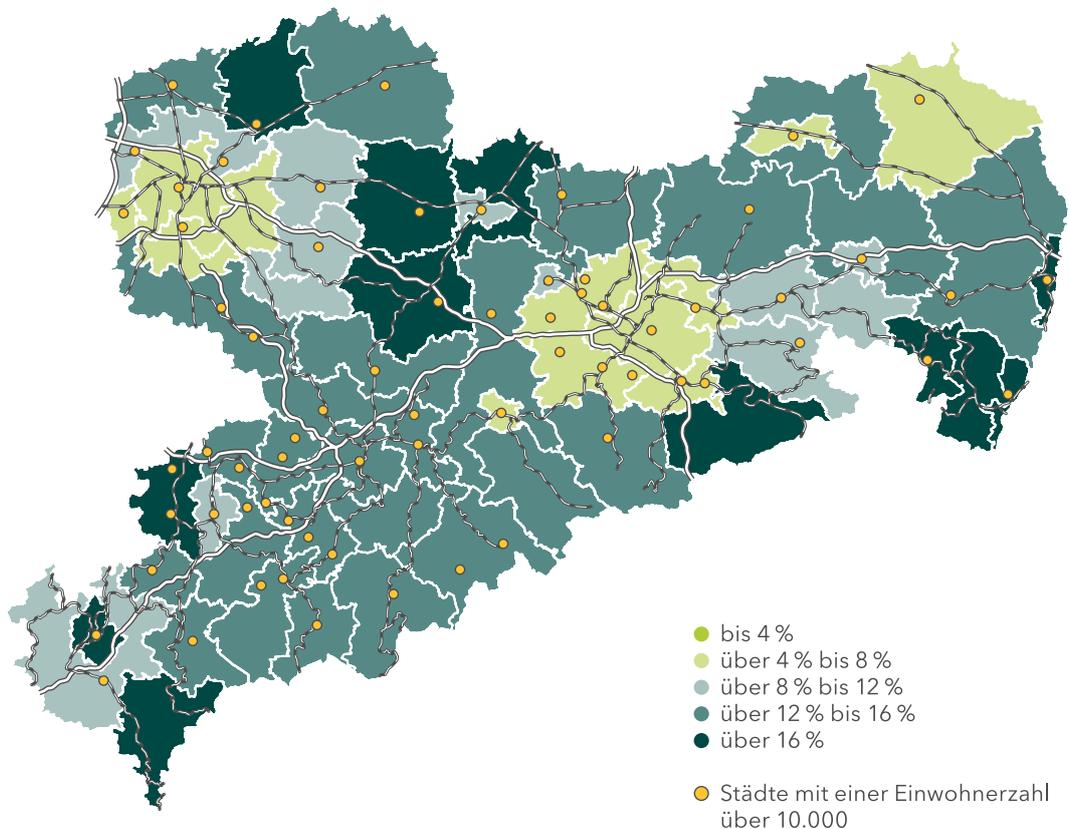
03

Auch das erweiterte Umland profitiert inzwischen von Stadt-Umlandwanderungen

Als marktseitige Reaktion auf die Preissteigerungen in den beiden Ballungszentren Dresden und Leipzig sind trotz erhöhter Bautätigkeit Fortzüge in das nahe Umland feststellbar. In der Folge kommt es in den Umlandkommunen dieser beiden Großstädte zu einer höheren Nachfrage, zur besseren Auslastung des vorhandenen Wohnungsbestandes und somit zum Rückgang der bislang deutlichen Leerstände. Dies gilt vor allem für das Dresdner Umland, denn dort zeigte sich bei einem Wohnungsleerstand von weniger als 8% in 2019 ein Rückgang um 1% und mehr in den drei Jahren zuvor. Selbst der weitere Umkreis profitiert von den Stadt-Umland-Wanderungen, sodass auch die Kleinstädte Kamenz und

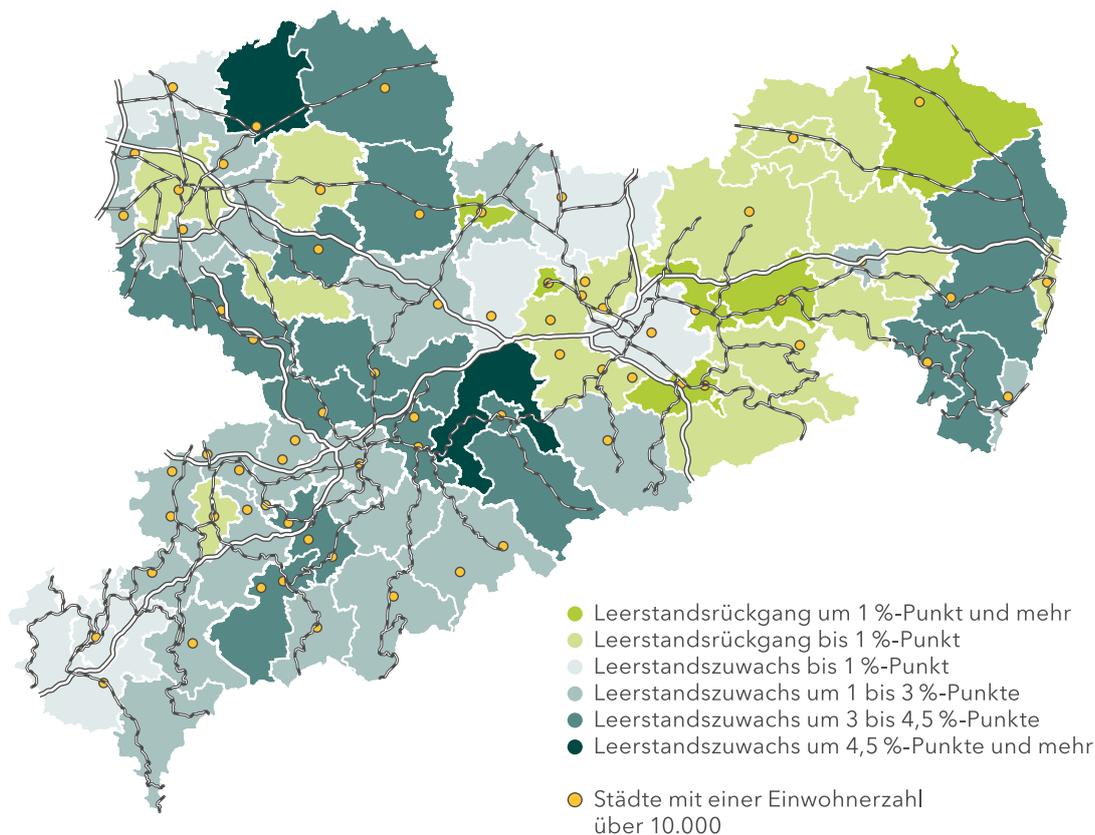
Bischofswerda sowie das Bautzener Land ihre Wohnungsleerstände etwas verringern konnten. Allerdings liegt das Leerstandsniveau des erweiterten Umlandes in 2019 mit bis zu 12% deutlich über dem Level der Wohnungsmarkregionen, die direkt an Dresden angrenzen. In der Region Leipzig sind inzwischen erste Ansätze eines ähnlichen Musters erkennbar. Hier hat die erneute Suburbanisierung jedoch etwas später begonnen und trifft neben gewachsenen Siedlungsstrukturen auch auf gut angebundene neue Landschaften der alten Tagebaureviere.

Wohnungsleerstand 2019 nach SAB-Wohnungsmarkregionen in Sachsen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung SAB

Veränderung des Wohnungsleerstandes 2019 gegenüber 2016 nach SAB-Wohnungsmarktregionen in Sachsen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen SAB

Diffuses Bild der künftigen Wohnungsleerstandsentwicklung

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau-Ost, dessen Nachfolgerprogramm WEP sowie der Landesrückbauprogramme wurden seit 2000 Fördermittel in Höhe von über 1,2 Mrd. EUR ausgezahlt, davon knapp 32 % für den Rückbau von Wohngebäuden. Dieser Zuschussmittelanteil von knapp 400 Mio. EUR konzentriert sich wiederum überwiegend auf den Rückbau der monofunktionalen Plattenbaugebiete, da sich unter den Schrumpfungsbedingungen der 1990er und 2000er Jahre gezeigt hat, dass insbesondere diese Wohnungsbestände leerstands anfällig waren. Meist waren hier sogar die jüngsten Objekte der 1980er Baujahre lage- und qualitätsbedingt als

erstes massiv von Leerstand betroffen. Seit fast zehn Jahren ist mittlerweile die erste lange Phase der räumlich konzentrierten Abrisse „angestauter“ Leerstände vorbei. Der verbleibende sowie demografiebedingt sukzessiv neu hinzukommende Leerstand verteilt sich nunmehr eher flächig und in Beständen aller Baualtersklassen. Zunehmend sind hier auch die Zentren von Kleinstädten und dessen Gründerzeitquartiere sowie auch ältere Einfamilienhäuser und Gehöfte im Ländlichen Raum betroffen. Dennoch ist künftig auch in den Plattenbaubeständen von einer zweiten Leerstandswelle auszugehen, denn oftmals befinden sich in diesen Wohnungen immer noch die Erstbezieher aus den 1970er und 1980er Jahren. Gerade in den abgelegeneren Räumen mit überschaubarer

Zweite Leerstandswelle aufgrund Überalterung hat Sachsen erreicht

03

Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau können die zunehmenden Sterbefälle nicht mehr mit neuen Mietern kompensiert werden. So drohen in peripheren Lagen – und das nicht nur in Sachsen – etliche Wohnhäuser, Straßenzüge und irgendwann auch ganze Ortsteile ohne regulierende Eingriffe leer zu fallen. Dabei kommt es immer häufiger vor, dass in weniger gut erreichbaren ländlichen Regionen auch Eigenheime weder vermietet noch dauerhaft durch die Eigentümer und deren Erben bewohnt werden. Damit einhergehende Defizite in Unterhalt, Instandhaltung und Modernisierung eines Teils dieser Altbauten macht hier aus dem Problem einzelner Eigentümer zunehmend eine siedlungsstrukturelle Problemlage der ganzen Ortschaft.

Laut der Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen liegt der Anteil von leer stehenden Ein- und Zweifamilienhauswohnungen an allen Wohnungen in Wohngebäuden in den Landkreisen aktuell bei 8%, sowohl für 2014 wie auch für 2018. Dies entspricht rund 55.000 Wohnungen in einem eigentlich nachgefragten Marktsegment. Die Wohnungsleerstände im Geschosswohnungsbau

sanken um rund 18.000 Wohnungen von 160.000 Wohnungen in 2014 (19%) auf 142.000 Wohnungen in 2018 (17%). Der Beitrag der Rückbauförderung lag in diesem Zeitraum bei über 6.000 Wohnungen. Da der Mikrozensus nicht nach Wohnungsmarktregionen unterschieden werden kann, ist davon auszugehen, dass die dynamische Stadt-Umland Entwicklung der Ballungszentren Dresden und Leipzig für den Rückgang des Leerstandes in den Landkreisen verantwortlich ist und die zunehmende Zahl leer stehender Wohnungen in den ländlichen Regionen noch kompensiert. Das zeigen auch die in den vorherigen Karten dargestellten SAB-eigenen Näherungsrechnungen zum Wohnungsleerstand. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser weist die zeitreihe des Mikrozensus für die Kreisfreien Städte einen Rückgang des Wohnungsleerstandes von 12.000 Wohnungen in 2014 (13%) auf 7.000 Wohnungen in 2018 (7%) aus. Auch im Geschosswohnungsbau sanken die Leerstände aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren um weitere 6.000 Wohnungen auf 76.000 Wohnungen in 2018.

55.000 leer stehende Ein- und Zweifamilienhäuser außerhalb der Zentren

Wohnungsbestand in Sachsen nach Art der Wohnungsnutzung, Gebäude- und Kreistypen

Wohnungen in 1.000



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Grafik: SAB

Unabhängig von der demografischen Entwicklung müssen schrumpfende Dörfer und Kleinstädte im Ländlichen Raum nachhaltig als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge erhalten werden. Daher ist es auch für schrumpfende Gemeinden mit geringen Ressourcen notwendig, langfristige Siedlungszielbilder zu entwickeln, die über den Planungshorizont hinweg verlässlich mit wirksamen Förderinstrumenten unterstützt werden können. Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung bedarf es einer regionalen Strategie und Vision, welche Bestände in zentralen Bereichen des Siedlungskörpers zwingend erhaltenswert sind. Solche langfristigen Konzentrationsstrategien in schrumpfenden Regionen dienen einerseits lebendigeren Siedlungen und andererseits positiven Auswirkungen auf den Siedlungsflächenverbrauch. Zudem müssen Abrissprämien sowie lenkende und ausgleichende Unterstützungen für die Eigentümer auch im Segment der Eigenheime angeboten und zusammen mit Entsiegelungen und Renaturierungsstrategien umgesetzt werden. Ein öffentlicher Grundstücks- und Bodenfonds kann hier auch wenig leistungsfähigen Kommunen

mit dem Ankauf strategischer Potenzialgrundstücke die notwendigen Verhandlungsansätze verschaffen.

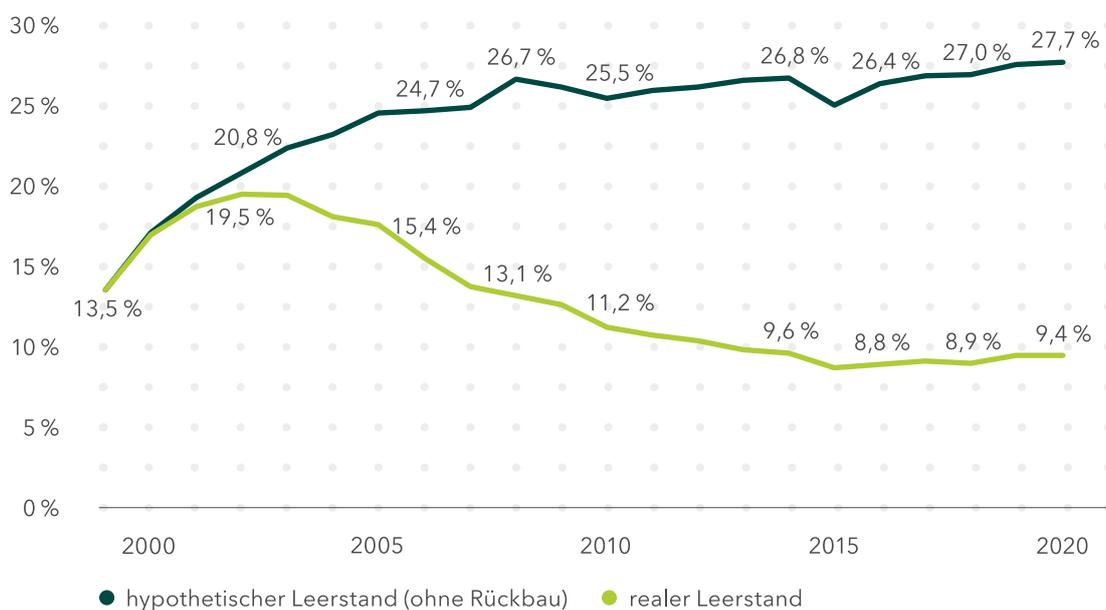
Wohnungsleerstand in Sächsischen Wohnungsunternehmen steigt wieder

Die Daten des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) zeigen deutlich die Erfolge der Sanierungsbemühungen sowie beständigen Rückbauförderung der letzten 20 Jahre auf. Die Mitgliedsunternehmen repräsentieren in Sachsen über 40% des Geschosswohnungsbestandes. 58% des Wohnungsbestandes aller berichtenden Unternehmen in den neuen Bundesländern waren 2019 bereits vollständig energetisch saniert – sogar über 91% einschließlich der energetisch teilsanierten Bestände. Bei einem vergleichbaren Teilsanierungsgrad ist der Anteil der energetisch vollsanierten Bestände in den alten Bundesländern mit 29% halb so hoch. In Bezug zum Wohnungsleerstand standen nach der Verbandsstatistik bei den sächsischen GdW-Mitgliedern Ende 2020 rund 52.000 Wohnungen leer, was einer Quote von 9,4% entspricht. Im Zeitraum

Schrumpfende Kommunen benötigen Siedlungszielbilder und geeigneten Förderpool zur sukzessiven Anpassung

Quote der energetisch voll modernisierten Wohnungen der GdW-Mitglieder im Osten doppelt so hoch wie im Westen

Wohnungsleerstand im eigenen Bestand der sächsischen Mitgliedsunternehmen des GdW zwischen 1999 und 2020



Seit 2000 wurden mehr als 100.000 leer stehende Wohnungen vom Markt genommen

Daten: GdW, Eigene Daten und Berechnungen

Grafik: SAB

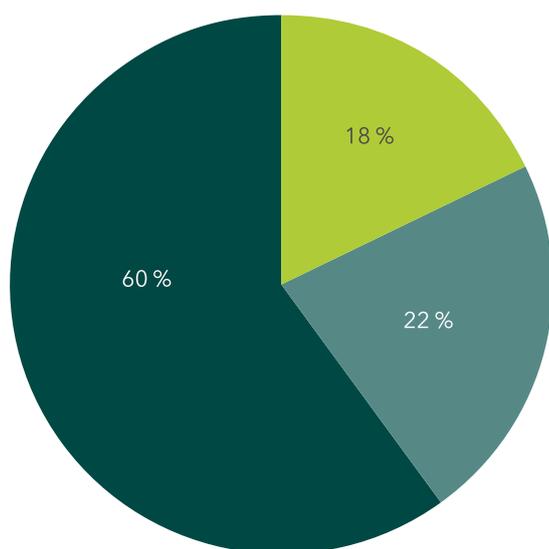
03

2000 bis 2020 haben die Mitgliedsunternehmen der Verbände der sächsischen Wohnungswirtschaft über 102.000 Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen. Ohne diese konsequent durchgeführte Wohnungsmarktbereinigung hätte Ende 2020 im Freistaat Sachsen mangels Nachfra-

ge fast jede dritte Wohnung im kommunalen bzw. genossenschaftlichen Eigentum leer gestanden. Inzwischen entfallen weniger als 20% aller leer stehenden Wohnungen in Sachsen auf Mitglieder der organisierten Wohnungswirtschaft.

Verteilung des Wohnungsleerstandes in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in 2018

280.000 unbewohnte Wohnungen in Wohngebäuden lt. Mikrozensus 2018



- Wohnungen im Eigentum der sächsischen Mitgliedsunternehmen im GdW
- Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand privater und sonstiger Eigentümer
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, GdW, eigene Berechnungen

Grafik: SAB

Rückbaupotential der sächsischen GdW-Unternehmen seit 2011 weiter geschrumpft

Bei der Unterscheidung des vorhandenen Leerstandes nach seinen Ursachen wird deutlich, dass im Jahr 2020 bei nur noch knapp 5.100 (10%) der insgesamt rund 52.000 leer stehenden Wohnungen der bauliche Zustand so schlecht war, dass sie nicht auf dem Markt angeboten werden konnten oder nicht mehr angeboten wurden, da sie zum Rückbau vorgesehen sind. Das typische Rückbaupotential der langfristig als nicht marktfähig sowie bereits zum Rückbau vorgesehenen Bestände ist somit weiter geschrumpft. Innerhalb der sonstigen Gründe für aktuellen Leerstand gehören bei mehr als vier von fünf Wohnungen der laufende Mieterwechsel und die aktuelle Instandsetzung bzw. Modernisierung der Wohnungen

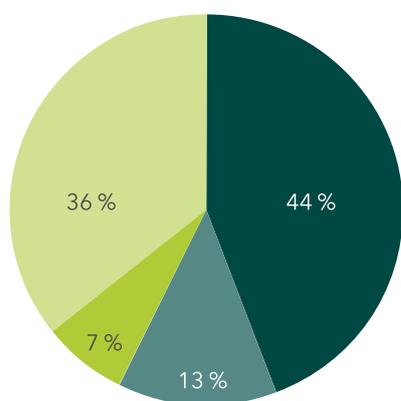
zu den Leerstandsursachen. Während sich die Menge der wegen Mietwechsel leer stehenden Wohnungen seit 2011 mit ca. 10.000 bis 11.000 Wohnungen nicht groß verändert hat, hat sich die Menge der Wohnungen, die gerade wegen Baumaßnahmen nicht vermietet werden können, seit 2016 von durchschnittlich 4.500 (2011 bis 2015) auf knapp 10.000 Wohnungen verdoppelt.

Jedoch schrumpft auch bei vielen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften außerhalb der Ballungszentren die Nachfrage durch den großflächigen Rückgang der Zahl der Privathaushalte - insbesondere in Objekten mit gealterten, langjährigen Bestandsmietern. Angesichts des Einbruchs des Haushaltgründerpotenzials im

Wohnungsleerstand in von GdW-Unternehmen in Sachsen bewirtschafteten Wohnungen nach Leerstandsursachen 2011 und 2020

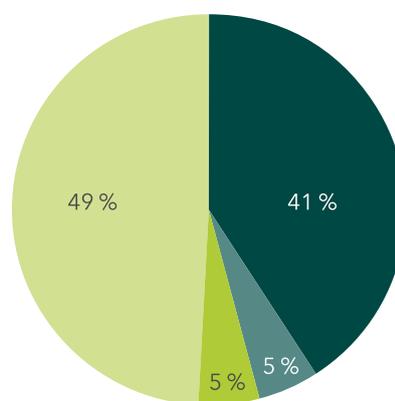
Leerstandsursachen 2011

65.000 leer stehende Wohnungen (10,5 %)



Leerstandsursachen 2020

52.000 leer stehende Wohnungen (9,4 %)



● Vermietungsschwierigkeiten ● unbewohnbar ● geplanter Rückbau ● sonstiger Gründe*

* Instandsetzung/Modernisierung, Mieterwechsel, geplanter Verkauf etc.

Daten: GdW

Grafik: SAB

Zuge des Nachrückens der geburtenschwachen Nachwendegeneration und der auf die Ballungszentren fokussierten Wanderungsströme öffnet sich die Schere zwischen Angebot und Nachfrage in den ländlichen Regionen Sachsens wieder stärker – sofern die Bestandsanpassungen nicht fortgesetzt werden. Die sich bereits wieder abzeichnende Leerstandszunahme wird – nicht nur im Freistaat Sachsen – unweigerlich dazu führen, dass jahrzehntelang ununterbrochen vermietete Wohnungen zunehmend keine Nachmieter finden und dauerhaft ungenutzt bleiben werden. Dies ist bereits heute darin erkennbar, dass die Anzahl der von der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft betreuten leer stehenden Wohnungen 2018 mit gut 49.000 Wohnungen einen Tiefpunkt erreicht hat und seitdem wieder um rund 3.000 auf 52.000 Wohnungen anstieg. Das ist umso bedeutsamer, als dass sich die Leerstandsentwicklung der Metropolen weiterhin positiv entwickelt. So zeigen die Jahresstatistiken der beiden sächsischen Verbände im GdW, des

VSWG sowie des vdw Sachsen, jeweils ein deutliches Gefälle zwischen den Metropolen und dem übrigen Raum: 2020 werden für die Metropolen 5,0% (vdw) bzw. 5,1% (VSWG) und für den übrigen Raum 14,3% bzw. 11,0% ausgewiesen – bei einem durchschnittlichen Leerstand von 10,6% bzw. 8,3%. In den meisten Regionen Sachsens wird es notwendig werden, Maßnahmen zur Senkung des Wohnungsleerstandes auch künftig weiter kontinuierlich zu verfolgen. Mangels Aussicht auf Nachfrage ist in schrumpfenden Regionen meist auch ein Umbau oder eine erneute Modernisierung unwirtschaftlich. Die nötige Unterstützung steht durch eine Rückbauförderung weiterhin bereit. Neben einem konsequenten (Teil-)Abriss von Gebäuden, für die auch langfristig keine Nutzungspotenziale erkennbar sind, darf hier die Anpassung der vorhandenen Infrastruktur an die zukünftigen Erfordernisse nicht vernachlässigt werden, um deren künftige Kosten bezahlbar zu halten.

Wohnungsleerstandsquote bei den sächsischen GdW Mitgliedern stieg von 8,9% in 2018 auf 9,4% in 2020

Verbändestatistik zeigt deutlich geringere Leerstandsbelastung in den Metropolen

03

Sachsen hat mit 34,6% die niedrigste Wohneigentumsquote der Flächenländer

Bedeutung von Wohneigentum in Sachsen – Relevanz in den Stadt-Umland-Regionen

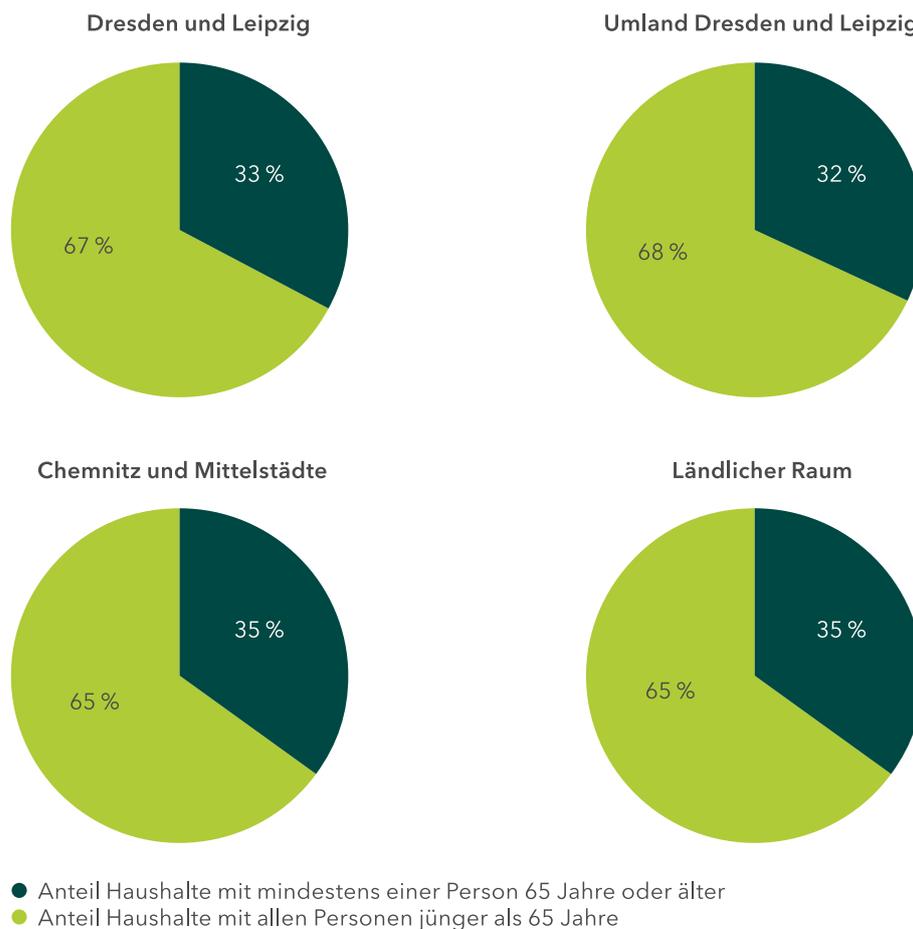
Der letzte Zensus 2011 hatte im Vergleich zu den anderen Bundesländern die außergewöhnliche Situation Sachsens dargestellt: Mit 48% des Wohnungsbestandes in Gebäuden mit Baujahr bis 1948 hat Sachsen den ältesten Wohnungsbestand aller Bundesländer – doppelt so groß wie der Bundesdurchschnitt. Der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums lag hingegen bei unter 30%, womit Sachsen die mit Abstand geringste Wohneigentumsquote aller Flächenländer zeigte. Immer wieder hat auch die sächsische Regierung die Erhöhung der Selbstnutzerquoten als Handlungsbedarf identifiziert: 2018 im „Wohnraumförderkonzept“ und davor bereits 2014 im „Wohnungspolitischen Konzept Wohnen in Sachsen 2020“. Wohneigentum dient demnach „der Sicherheit und Unabhängigkeit vom Vermieter. Es bietet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, dient der Vermögensbildung und ist ein wichtiger Teil der privaten Altersvorsorge“. Im wiedervereinigungsbedingten Bauboom der 1990er Jahre haben sich zeitgleich viele Familien ihren Traum vom Eigenheim verwirklicht. Diese Objekte, gebaut nach den Vorschriften der Wärmeschutzverordnung 1982 bzw. 1995, sind nun inzwischen im Mittel 25 Jahre alt und die Erbauer 25 Jahre älter.

Nach den Zahlen der Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen ist die haushaltsbezogene Wohneigentumsquote in Sachsen im Vergleich zu 2014 von 34,1% auf 34,6% in 2018 gestiegen. Nach wie vor liegt Sachsen damit auf dem drittletzten Platz vor Hamburg und Berlin. Fehlende Bauplätze und hohe Grundstückspreise erschweren vor allem in den Ballungszentren und deren Umland die Eigentumsbildung. Hinzu kommen die steigenden Baukosten, die jedoch wegen des sinkenden Zinsniveaus bis 2020 nicht so stark auf die Gesamtbelastung einer Eigentumsfinanzierung durchschlugen. Mit der Baupreisexplosion seit 2020 sowie der sich ankündigenden Trendwende beim Darlehenszins wird nun auch die Gesamtbelastung umso stärker steigen, wie am Ende dieses Kapitels am Beispiel eines sächsischen Durchschnittsverdienerhaushalts aufgezeigt wird.

Ein Drittel aller Eigentümerhaushalte war bereits 2011 älter als 65 Jahre

Allerdings kann auch der künftige Generationenwechsel der Eigenheimbesitzer helfen, Wohneigentum im Bestand zu bilden. Bereits zum Stichtag des letzten Zensus 2011 waren rund ein Drittel aller Eigentümerhaushalte 65 Jahre oder älter. Die gesamte Altersgruppe der Rentnerhaushalte war 18% größer als die der typischen Ersterwerbhaushalte der Altersgruppe bis 40 Jahre. In den Stadt-Umland-Regionen Dresden und Leipzig fällt der Anteil der alten Eigentümerhaushalte mit 33% für die Kernstädte bzw. 32% für deren Umlandwohnungsmarktregionen etwas niedriger aus als für Chemnitz und die Mittelstädte bzw. für die ländlichen Wohnungsmarktregionen mit jeweils 35%. Heute, zehn Jahre später, sind aus "Haushalten über 65 Jahren" "Haushalte über 75 Jahre" geworden. Erst der diesjährige Zensus wird die zwischenzeitlichen Veränderungen wieder verlässlich erfassen. In den nächsten 15 Jahren wird die Überalterung in den Eigentümerhaushalten weiter zunehmen. Das Statistische Landesamt schätzt in der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung, dass der Anteil der über 65-Jährigen Personen vor allem in den Umlandwohnungsmarktregionen um Leipzig sowie in den Wohnungsmarktregionen entlang der Grenze zu Sachsen-Anhalt und Brandenburg zunehmen wird. Auch die Lausitz sowie das erweiterte Umland um Dresden sowie die Ballungszentren Dresden und Leipzig selbst werden bis 2035 eine deutliche Alterung der Bevölkerung erfahren. Dieser Generationenwechsel wird im nächsten Jahrzehnt im gesamten Freistaat zu beobachten sein. Angesichts der Klimaziele, des relativ hohen Anteils der Ein- und Zweifamilienhäuser am Energieverbrauch und der Tatsache, dass energetische Verbesserungen im Zusammenhang mit weiteren Umbaumaßnahmen wirksamer und günstiger zu realisieren sind, sollte die Förderung energetischer Sanierungen dauerhaft verlässliche Anreize bieten. Jedoch dürfen Alte und hochbetagte Eigentümer nicht gedrängt werden. Beim natürlichen Eigentümerwechsel müssen Förderanreize helfen, wirksame Maßnahmen zur Optimierung der energetischen Bilanz der Objekte umzusetzen.

Eigentümerhaushalte nach Seniorenstatus und Wohnungsmarktregionstypen zum Zensusstichtag 2011

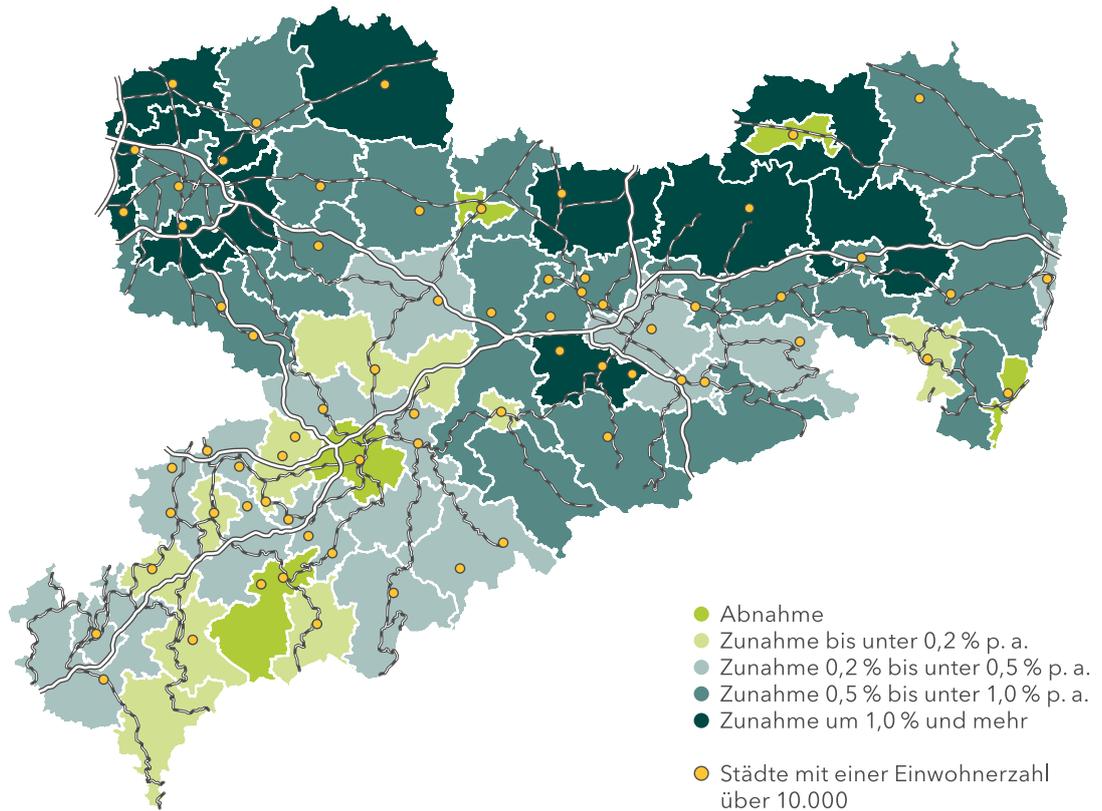


Daten: Statistisches Landesamt Sachsen (Zensus 2011), eigene Berechnungen Prognose und Planung

Grafik: Prognose und Planung

03

Prognostizierte Entwicklung der über 65-Jährigen bis 2035 nach SAB-Wohnungsmarktregionen in Sachsen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen SAB

Gefahr zunehmender Wohnungsleerstände in Einfamilienhäusern und Gehöften in peripheren Räumen

Während vererbte oder altersbedingt verkaufte Eigenheime in den zentralen Orten oder den Ballungsräumen häufig schnell einen Nachnutzer bzw. eine Nachnutzerin finden, sind die Perspektiven solcher Objekte anderswo weniger klar. Ein Eigenheim gilt zwar grundsätzlich durch die Unabhängigkeit von Mietsteigerungen und Kündigungen sowie der häufig bis zum Ende des Erwerbslebens abgeschlossenen Finanzierung der finanziellen Entlastung im Ruhestand. Das gilt aber nur, solange es selbst genutzt wird. Zur Refinanzierung eines zentraleren Alterssitzes oder eines Pflegeheimplatzes sind Objekte in peripheren Räumen bei zunehmenden Wohnungsleerständen weniger geeignet. Allerdings bietet ein zunehmender Einfamilienhausleerstand auch die Chance, den hohen Nachfragedruck auf die

Großstädte und deren Umland zu entlasten, wenn die entsprechenden Gemeinden infrastrukturell gut ausgestattet (Stichwort: Digitalisierung der Arbeitswelt) und auch an die lokalen Zentren gut angebunden sind. Anders stellt sich die Situation in den Ballungsräumen und deren Umland dar. Auch wenn künftig aufgrund des demographischen Wandels sowie der Suburbanisierung in das Dresdner und Leipziger Umland die Wohnungsleerstände in den beiden Zentren wieder zunehmen werden, ist der Einfamilienhausteilmarkt in den Ballungsräumen aufgrund ungebrochener hoher Nachfrage von jungen Familienhaushalten weiterhin von hohen Preisen im Bestand geprägt. Ein gegenüber den investitionskostenfokussierten Wertvorstellungen von Selbstnutzern überraschender Marktwertverlust der

eigenen Immobilie im Alter, wie in den ländlichen Räumen Sachsens, erscheint somit mittelfristig unwahrscheinlich.

Allgemein wirken hohe Eigenkapitalanforderungen der Banken sowie die im internationalen Vergleich hohe Grunderwerbssteuer sowie fehlende steuerliche Abzugsmöglichkeiten von Hypothekenzinsen für Eigennutzer im Neubau sowie im Bestand hinderlich auf den Erwerb von Wohneigentum¹⁰. Entlastungen wie geringere Bauanforderungen, Grunderwerbsteuerfreibeträge für Ersterwerbende oder Selbstnutzer oder eine bessere steuerliche Abzugsfähigkeit werden von politischer Seite bisher nicht umgesetzt. Günstige Bestandsalternativen in weiter entfernt liegenden ländlichen Räumen werden zwar zunehmend angeboten, sind aber aufgrund Infrastrukturdefizite und langer Pendlerwege für viele Familienhaushalte nicht interessant. Zudem verfügt der deutsche Mietwohnungsbestand im Geschosswohnungsbau über eine im internationalen Vergleich hohe Wohnqualität, sowohl was die Bauqualität als auch das Wohnumfeld betrifft. Auch das deutsche Mietrecht schützt und stärkt die Rechte von Mieterinnen und Mietern, sodass das Mieten nicht nur in Sachsen, sondern in ganz Deutschland als attraktive Alternative erscheint. Neubauten und Sanierungen treiben jedoch aufgrund der gestiegenen Grundstücks- und Baukosten die Mieten ohne Förderung zwangsläufig in die Höhe. Bestandsobjekte erfahren so durch das aktuelle wirtschaftliche Umfeld leistungslose Wertgewinne.

Die kommunale Aufmerksamkeit muss daher sowohl auf dem nachfragegerechten und preisgünstigen Wohnungsneubau in den Ballungszentren als auch auf der kosteneffizienten Attraktivitätssteigerung von zukunftsfähigen Bestandsobjekten in ländlichen Räumen liegen. Das gilt für das Mietwohnungsangebot wie auch für Eigenheime. Zudem gilt es, nachhaltige Strategien zu entwickeln, um die Lebensqualität im Sinne von Daseinsgrundfunktionen in Verbindung mit wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten in

den ländlichen Regionen Sachsens zu sichern und wenn möglich auszubauen. Nur dann kann es gelingen, Regionen langfristig zu stabilisieren, die Bevölkerung vor Ort zu halten und leer fallende Bestandsobjekte wieder in Nutzung zu bringen.

Hohe Preise für baureifes Land in den sächsischen Großstädten

Obwohl der Neubau im Großteil Sachsens eine immer geringere Rolle spielen wird, sind vor allem in Dresden und Leipzig hohe Grundstückskosten für baureifes Land ein zunehmendes Problem und Hemmnis bei der Bildung von Wohneigentum – auch, da solche Grundstücke immer knapper werden. Baureifes Land bezeichnet dabei unbebaute Grundstücke, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind und deren Erschließungsgrad die sofortige Bebauung gestattet. Die durchschnittlichen Kaufwerte für baureifes Land haben sich in Gemeinden mit einer Einwohnerzahl ab 100.000 (Dresden, Leipzig und Chemnitz) zwischen 2016 und 2020 mehr als verdoppelt und lagen 2020 bei fast 400 EUR/m². Insbesondere die Jahre 2019 und 2020 weisen mit einer Zunahme des Kaufwertes in Höhe von 24% bzw. 36% im Vergleich zum Vorjahr einen besonders starken Anstieg auf. Diese Entwicklung zeigt sich etwas moderater auch in den anderen Gemeindegrößenklassen. Das Niveau der Kaufwerte in den sächsischen Ballungszentren im Vergleich zu allen anderen Gemeindegrößenklassen deutet darauf hin, wie sehr die Nachfrage nach Bauland das Angebot übersteigt. Während die Spannweite der durchschnittlichen Kaufwerte für baureifes Land bei Gemeinden mit einer Einwohnerzahl unter 100.000 über alle Jahre zwischen rund 20 EUR/m² und etwas mehr als 100 EUR/m² liegt, weisen die sächsischen Großstädte einen Wertebereich von rund 160 EUR/m² bis 380 EUR/m² auf. Das hat zur Folge, dass Neubau zum Luxus wird oder in das Umland ausweicht.

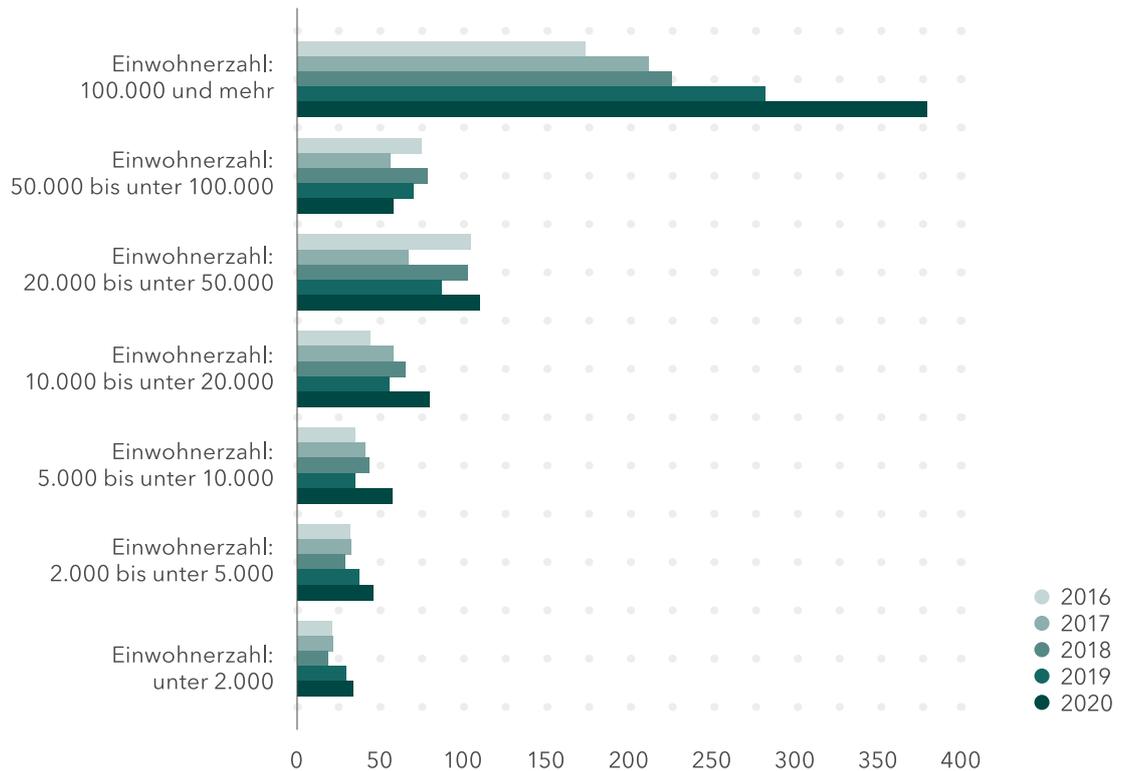
Sachsen muss sich auf den zukunftsfähigen Bestand konzentrieren

Baureifes Land in Kreisfreien Städten wurde allein von 2019 zu 2020 um 36% teurer

10 Deutscher Bundesbank (2020): Gründe für die niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland

03

Entwicklung durchschnittlicher Kaufwerte in EUR/m² für baureifes Land nach Gemeindegrößenklassen 2016 bis 2020 in Sachsen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, Eigene Berechnungen

Grafik: SAB

Hohe Nachfrage lässt Kaufwerte für baureifes Land im Umland von Dresden und Leipzig im Schnitt auf über 100 EUR/m² steigen

An zweiter Stelle liegen Mittelstädte mit 20.000 bis unter 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Hierbei handelt es sich unter anderem um die Umlandkommunen der Städte Dresden und Leipzig, die in den letzten 5 bis 10 Jahren eine hohe Zuwanderung von Familienhaushalten auf der Suche nach einem Baugrundstück erfahren haben. Dies treibt die Preise für baureifes Land in die Höhe, sodass regelmäßig Kaufwerte von im Schnitt über 100 EUR/m² erreicht werden. Tendenziell sinken die Preise für baureifes Land mit der Gemeindegröße. Kleinere Gemeinden mit wenigen tausend Menschen liegen oftmals im Ländlichen Raum mit entsprechend schlechterer Anbindung an die städtischen Zentren. Die Nachfrage nach Bauland ist vorhanden, erreicht jedoch nicht die Dynamik der Umlandgemeinden oder der Großstädte selbst, sodass in Gemeinden mit einer Bevöl-

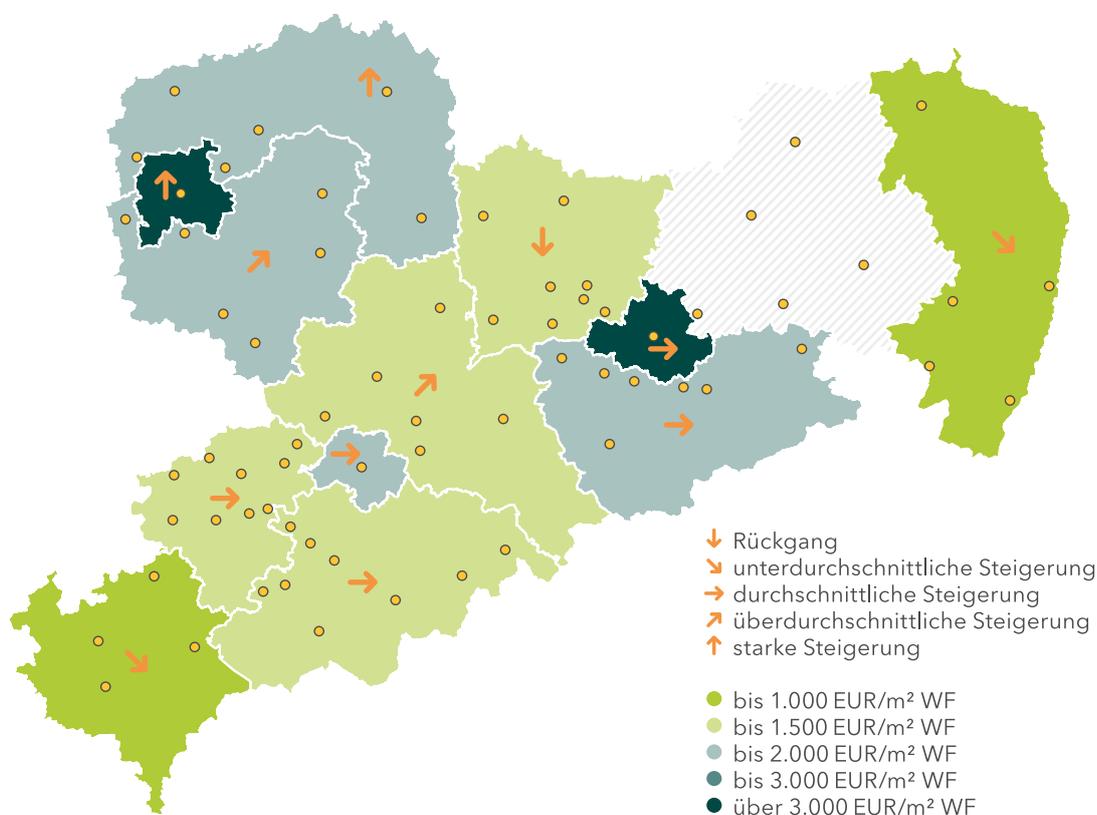
kerungszahl von unter 2.000 baureifes Land im Schnitt bereits für 20 EUR/m² bis 40 EUR/m² zu kaufen ist. Außerhalb der Zentren sollte die künftige Entwicklung jedoch nicht auf Neubau unbebauter Grundstücke sondern auf den Erhalt des zukunftsfähigen Bestands setzen. Unabhängig davon, dass damit die bereits vorhandene Bausubstanz CO₂-sparsam weitergenutzt werden kann, wird so auch ein Beitrag zur Reduzierung der Flächenversiegelung sowie Siedlungseffizienz geleistet

Eine Sonderauswertung von Kaufpreisdaten des Oberen Gutachterausschusses Sachsen für unbebaute und bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- sowie Mehrfamilienhausgrundstücke im Zeitraum 2015 bis 2020 auf Kreisebene zeigt ein ähnliches Stadt-Umland-Gefälle. Demnach kostete 2020 ein Quadratmeter unbebaute Ein- und

Zweifamilienhausgrundstücksfläche in den beiden Großstädten Dresden und Leipzig 302 EUR/m² bzw. 273 EUR/m². Insbesondere in Leipzig haben die Preise in den letzten Jahren angezogen, denn im Schnitt lässt sich ein Anstieg des Quadratmeterpreises in der Messestadt um 19% pro Jahr feststellen, während in Dresden jährlich ein Preisanstieg in Höhe von 9% zu beobachten ist. Die umliegenden Landkreise Meißen und Sächsische Schweiz-Osterzgebirge sowie Leipzig und Nordsachsen wiesen mit rund 90 EUR/m² bis 100 EUR/m² im selben Jahr deutlich geringere Kaufpreise auf. Dabei ist die Preisdynamik im Umland von Dresden dynamischer als in den umliegenden Landkreisen von Leipzig. Im Schnitt stieg der

Quadratmeterpreis unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zwischen 2015 und 2020 im Landkreis Bautzen, Meißen und Sächsische Schweiz-Osterzgebirge um rund 17% pro Jahr. Im gleichen Zeitraum zeigt sich in den Landkreisen Leipzig und Nordsachsen nur ein Anstieg um rund 8% pro Jahr. In den beiden am weitesten von Dresden und Leipzig entfernten Landkreisen Görlitz und Vogtlandkreis finden sich die geringsten Grundstückspreise mit jeweils 22 EUR/m² (2020) bzw. 43 EUR/m² (2019). Auch die Preisentwicklung in den letzten Jahren ist mit durchschnittlich 6% pro Jahr bzw. 3% pro Jahr am unteren Ende der Spannweite zu verorten.

Durchschnittlicher Kaufpreise 2020 in EUR/m² Wohnfläche (WF) für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und Trend seit 2015*



* Aufgrund fehlender Daten für 2020 wird die Entwicklung für den Vogtlandkreis sowie Landkreis Meißen bis 2019 dargestellt. Für den Landkreis Bautzen liegen keine verwertbaren Daten vor.

Daten: Oberer Gutachterausschuss Sachsen, eigene Berechnung

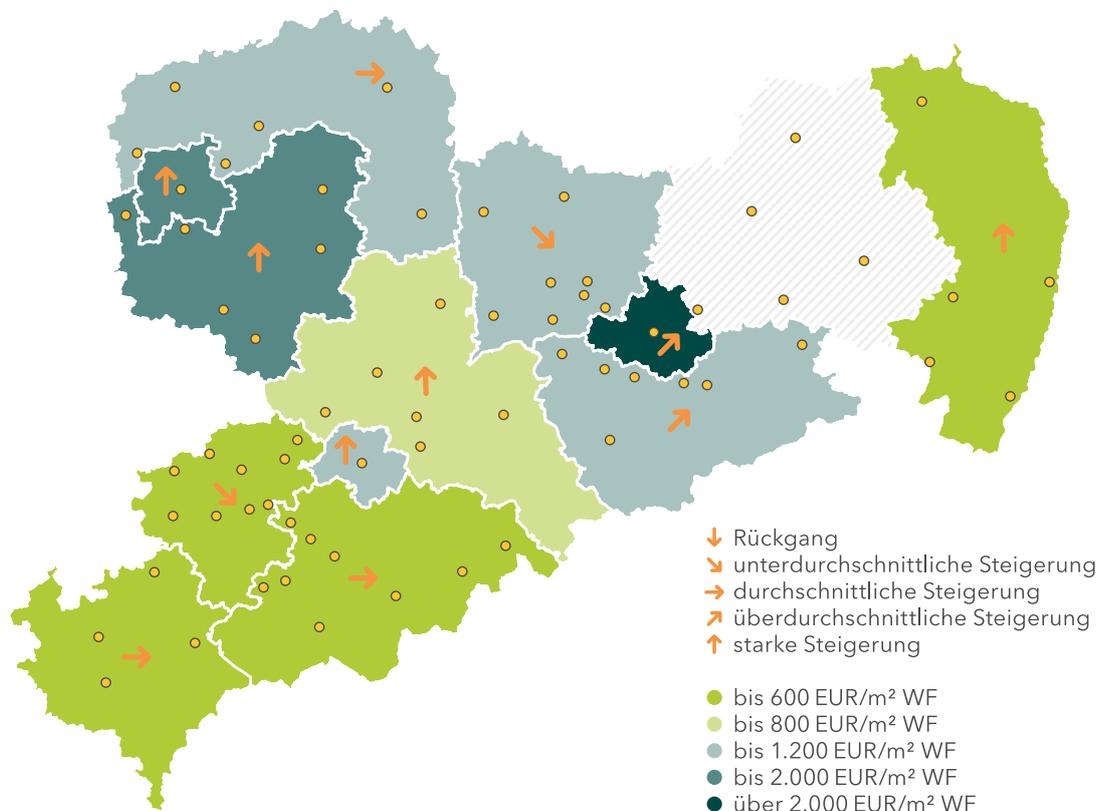
03

Leipzig hat Dresden als teuersten Eigenheimstandort überholt

Alternativ zum Neubau eines Einfamilienhauses auf unbebauten Grundstücken lassen sich die hohen Baupreise durch den Erwerb eines Eigenheims im Bestand umgehen. Hinsichtlich der Preisdynamik sticht die Stadt-Umland Region Leipzig besonders heraus, denn zwischen 2015 und 2020 lag der jährliche Preisanstieg für bebaute Ein- und Zweifamilienhäuser bei rund 16%. Damit erreichte die Großstadt 2020 einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 3.337 EUR/m² Wohnfläche (WF) und überholte Dresden als teuersten Kreis für bebaute Eigenheimgrundstücke mit 3.200 EUR/m² WF und einem jährlichen Preisanstieg in Höhe von 9%. Auch die Leipziger Umlandkreise Leipzig und Nordsachsen zeigten in den letzten Jahren mit einem Preisanstieg von jährlich rund 15%

eine ähnlich hohe Preisdynamik wie die Kernstadt und übertreffen mit einem durchschnittlichen Grundstückspreis von 1.698 EUR/m² WF in 2020 das Niveau der Dresdner Umlandkreise in Höhe von 1.603 EUR/m² WF. Dabei lässt sich für den Landkreis Meißen zwischen 2015 und 2019 mit im Schnitt rund -6% jährlich als einzigen Kreis sinkende Preise für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke feststellen. Die günstigsten Eigenheime im Bestand lassen sich derzeit analog der für den individuellen Wohnungsbau reservierten unbebauten Grundstücke mit 893 EUR/m² WF (2020) bzw. 925 EUR/m² (2019) WF in den am weitesten von den Großstädten entfernten Landkreisen Görlitz sowie Vogtlandkreis erwerben.

Durchschnittlicher Kaufpreise 2020 in EUR/m² Wohnfläche (WF) für bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke und Trend seit 2015*



* Aufgrund fehlender Daten für 2020 wird die Entwicklung für den Vogtlandkreis sowie Landkreis Meißen bis 2019 dargestellt. Für den Landkreis Bautzen liegen keine verwertbaren Daten vor.

Daten: Oberer Gutachterausschuss Sachsen, eigene Berechnung

Die Preise für bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke sind im Vergleich zu bebauten Eigenheimgrundstücken zwischen 2015 und 2020 mit im Schnitt 13 % pro Jahr (8 % Eigenheime) deutlich stärker gestiegen. Insbesondere Leipzig und dessen Umland zeigen eine hohe Preisdynamik von bis zu 25 % pro Jahr, wohingegen Dresden mit seinen drei Umlandkreisen mit durchschnittlich 11 % pro Jahr eine im Vergleich eher moderate Entwicklung aufweist. Interessanterweise stiegen die Preise für bebaute Mehrfamilienhäuser auch in den eher ländlich geprägten Landkreisen Görlitz und Mittelsachsen um 19 % pro Jahr bzw. 17 % pro Jahr, was eher dem Niveau von Leipzig und dessen Umland entspricht. Im Hinblick auf aktuelle Preise für Bestandsgebäude im Geschosswohnungsbau lässt sich das bekannte Stadt-Umland Muster erkennen. Während mit 2.121 EUR/m² WF bzw. 1.968 EUR/m² in Dresden und Leipzig 2020 die höchsten Preise zu zahlen sind, liegt das Niveau der Umlandkreise bei durchschnittlich 1.043 EUR/m² WF bzw. 1.035 EUR/m² WF. In Chemnitz sind im Schnitt 848 EUR/m² WF aufzubringen, womit das Preisniveau der Großstadt für bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke tendenziell eher im Bereich der Umlandkreise von Dresden und Leipzig liegt. Wie bereits bei den unbebauten und bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus zuvor können in den Landkreisen Görlitz und Vogtlandkreis mit 504 EUR/m² WF (2020) bzw. 430 EUR/m² WF (2019) die günstigsten Mehrfamilienhäuser erworben werden.

Wohnkostenbelastung steigt aufgrund der Energie- und Baupreisentwicklung

Auch für preissensible Mieterhaushalte haben sich die Bedingungen in den letzten Jahren verteuert. Die durchschnittlichen Wohnungsnettomiete – die Miete ohne Nebenkosten und Haushaltsenergie – hat sich in den letzten Jahren im sächsischen Durchschnitt moderat erhöht, nachdem sie in den 2000er Jahren mit einem Anstieg von insgesamt 2 % über einen ungewöhnlich langen Zeitraum fast unverändert geblieben war. Der auf Landesebene weiterhin große Angebots-

überschuss auf dem Wohnungsmarkt spiegelt sich in der vergleichsweise geringen Verteuerung der Nettokaltmieten um lediglich rund 4 % für den Zeitraum Ende 2016 bis Mitte 2021 wider, wenn gleich die Bestands- und Neuvertragsmieten in Dresden und Leipzig deutlich stärker gestiegen sind. Die Preissteigerung für das Wohnen liegt im sächsischen Durchschnitt weit unter der für die allgemeinen Lebenshaltungskosten, die im gleichen Zeitraum rund 9 % betragen hat. In den meisten Regionen Sachsens ist der Wohnungsleerstand weiterhin hoch und droht, nun auch in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten in den Ballungszentren wieder an Bedeutung zu gewinnen. Das Potenzial für weitere Mieterhöhungen scheint daher eigentlich begrenzt. Zwangsweise aus der neuen EU-Gebäuderichtlinie drohende Baumaßnahmen an energetisch schlechten, meist günstig zu mietenden Gebäuden wirken jedoch zusammen mit dem überdeutlichen Baupreisanstieg der jüngsten Zeit preistreibend. Nur eine warmmietenneutrale und den Investitionsforderungen entsprechende Förderung kann den preistreibenden Einfluss dämpfen.

Dass sich in den Großstädten bisher deutlich vom Landesdurchschnitt abweichende Entwicklungen vollziehen, zeigen auch aktuelle Zahlen aus der Kommunalen Bürgerumfrage der Landeshauptstadt¹¹ sowie der Mietspiegel der Stadt Leipzig aus dem Jahr 2020¹². Zwischen 2016 und 2020 stieg die Nettokaltmiete im Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt um mehr als 13 % von 5,96 EUR/m² auf 6,76 EUR/m² – eine Teuerungsrate, die dem Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten entspricht. In Leipzig fiel der Anstieg der Nettokaltmiete mit 8 % bislang noch moderater aus. Laut Leipziger Mietspiegel musste die Leipziger Bevölkerung 2020 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,89 EUR/m² aufbringen. Die Durchschnittsmieten sind auch infolge fortgesetzter Sanierungen und zunehmender Neubauten gestiegen, denn in Dresden lag die durchschnittliche Angebotsmiete für Neubauten 2020 bereits bei 11,50 EUR/m².

Auch in ländlich geprägten Kreisen starker Anstieg der Preise für Mehrfamilienhäuser

Seit 2016 Anstieg der Nettokaltmiete um 4 % auf Landesebene

Anstieg der Nettokaltmiete im Bestand in Dresden um mehr als 13 % seit 2016

11 Stadt Dresden (2020): Kommunale Bürgerumfrage

12 Stadt Leipzig (2020): Leipziger Mietspiegel 2020

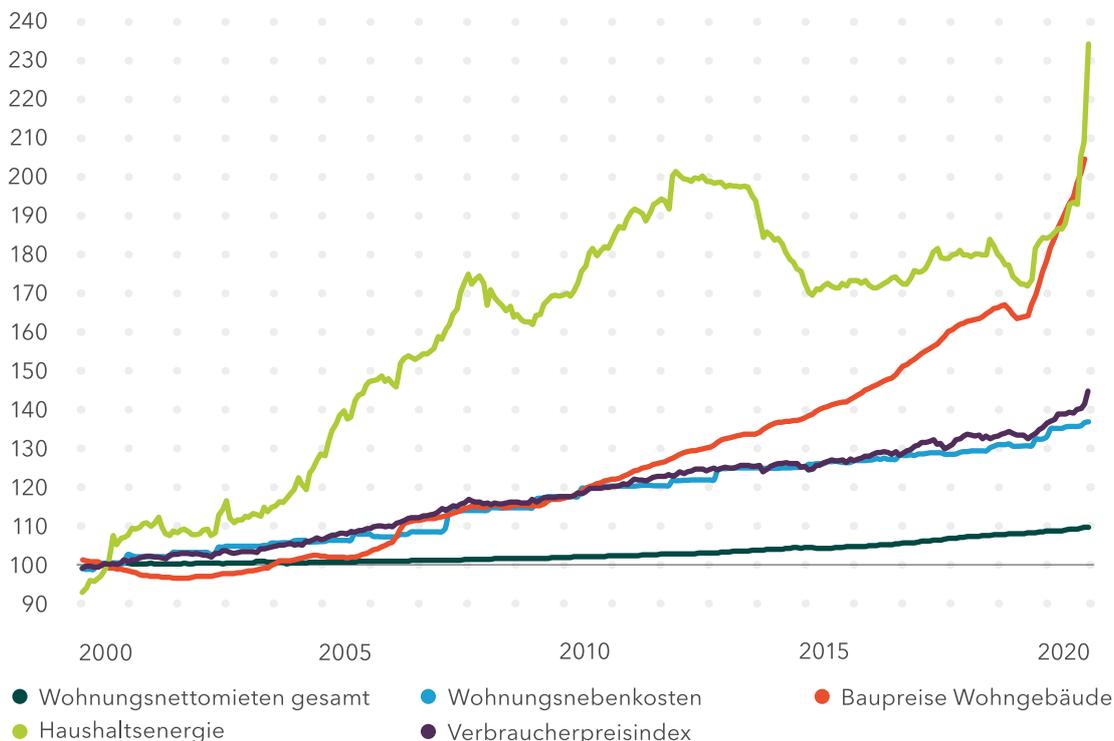
03

Strom und Heizöl sind Kostentreiber bei den warmen Betriebskosten

Belastender beim Thema Wohnkosten wirkt der Anstieg der kalten Wohnnebenkosten (bspw. Gebühren für Wasserversorgung und -entsorgung, Straßenreinigung und Müllbeseitigung), die seit Ende 2016 um rund 7% zugenommen haben. Die eigentlichen Preistreiber der aktuellen Wohnkostenentwicklung sind jedoch die sogenannten warmen Betriebskosten sowie die Baupreise für Wohnungsneubau, Ersatzinvestitionen und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Kosten für Haushaltsenergie waren zwar infolge des Ölpreisverfalls seit dem letzten Spitzenwert 2013 wieder deutlich gesunken. Allerdings ist seit dem Tief Anfang

2016 bis Mitte 2021 ein Anstieg von fast 10% festzustellen. Das historische Preishoch von 2013 wurde 2021 überschritten. Vor dem Hintergrund des kostenintensiven Umbaus der deutschen Energieerzeugung hin zu erneuerbaren Energien sowie der Diskussion um knappe Öl- und Gasvorräte sowie der internationalen Konflikte ist kein Bruch des aktuellen Trends zu erwarten. Während sich seit Anfang 2016 die Kosten für Fernwärme, Strom, Gas und an der Spitze Heizöl mit bis zu 32% Preisanstieg deutlich verteuert haben, sind die Preise für feste Brennstoffe wie Kohle oder Holz sogar gefallen.

Entwicklung der Preisindizes für Mieten und weitere Wohnkosten seit 2000 in Sachsen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Grafik: SAB

Mit über 37 % sind die Baupreise für Wohngebäude und damit auch die Kosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen zwischen Ende 2016 und Ende 2021 am stärksten gestiegen. Diese Preisentwicklung schlägt sich sofort in hohen Erstbezugsmieten nieder, wie beispielsweise Neuvertragsmieten über 11 EUR/m² in Dresden zeigen. Da mit den Baupreisen auch die Wiederherstellungskosten steigen, gewinnt gebrauchte Bausubstanz so ohne Zutun an Wert, was dazu beitragen kann, die Preisentwicklung in ländlichen Regionen mit geringer Wohnungsnachfrage zu stabilisieren. So lohnt es sich, vor einem (Ersatz-) Neubau länger über die Nachnutzung oder den Umbau vorhandener Bausubstanz nachzudenken. Gleichzeitig können hohe Baupreise auch zum Investitions- und Modernisierungshemmnis in Regionen mit hohen Leerständen werden. Der Instandhaltungsrückstau nimmt zu, da die verbliebenen Erträge die Kosten nicht decken würden. Auch fällige energetische Modernisierungen werden so aufgeschoben. In den Ballungszentren, wo mittelfristig weiterhin Wohnungszubau notwendig ist, um dem Nachfragedruck nachzukommen, wird die Bautätigkeit durch die sich öffnende Schere zwischen Miet- und Baupreisentwicklung behindert. Dennoch besteht angesichts der politischen Zielstellungen auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand nach wie vor ein hoher Bedarf nach Energieeffizienz und Einsparung konventioneller Energie im Wohnungsbereich. Bei energetischen Sanierungen sollte jedoch stets auch die Nutzungsperspektive des Wohngebäudebestands berücksichtigt werden, damit wegen einer zu kurzen Nutzungsdauer die Energieeinsparungen über die Restnutzungsdauer nicht geringer sind als der für die Sanierung nötige Energieaufwand.

Starke Zunahme mittlerer und hoher Einkommen

Zur Beurteilung der Wohnkostenbelastung der sächsischen Haushalte ist ein genauerer Blick auf deren Einkommensentwicklung notwendig. Laut Mikrozensus nahm zwischen 2015 und 2019 das Durchschnittsnettoeinkommen eines sächsischen Haushaltes von 1.769 EUR pro Monat auf 2.068 EUR pro Monat zu, ein Anstieg um rund 17%. Damit konnten die Einkommenszuwächse den Anstieg der Verbraucherpreise um rund 6% im gleichen Zeitraum mehr als ausgleichen. Die Einkommenszuwächse lassen sich vor allem auf Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von mehr als 2.000 EUR zurückführen. Deren Anteil stieg von 42% in 2015 um 11% auf 53% in 2020.

Haushalte mit niedrigem Einkommen haben nach wie vor Probleme, sich mit Wohnraum in den Ballungszentren im Segment der Mietwohnungen zu versorgen. Zwar sank der Anteil der Haushalte in Sachsen mit einem Nettoeinkommen von unter 900 EUR pro Monat bis 2019. In absoluten Zahlen sind es dennoch über 200.000 Haushalte, die mit einer Mietbelastungsquote von über 45% den Großteil ihres monatlichen Einkommens für Miete, Energie und Instandhaltung aufbringen müssen und damit akut von Armut gefährdet sind. Auch Haushalte mit einem mittleren Nettoeinkommen zwischen 900 EUR pro Monat und 2.000 EUR pro Monat zahlen laut der aktuellen Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) aus dem Jahr 2018 35% bis 40% ihres Einkommens für Miete und Energie. Für die Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von über 2.600 EUR sind die Mieten zwischen 2013 und 2018 im sächsischen Durchschnitt eindeutig erschwinglicher geworden.

Allein zwischen August 2020 und August 2021 Anstieg der Baupreise für Wohnungsneubau um mehr als 15%.

Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen über 2.000 EUR seit 2016 um 11% gestiegen

03

Anteil der Ausgaben für Wohnen, Energie, Wohnungsinstandsetzung an den monatlichen Konsumausgaben in Sachsen (EVS 2013 und 2018)

Haushaltstyp	monatliche Konsumausgaben		Anteil für Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung	
	2013	2018	2013	2018
Durchschnitt	2.029 EUR	2.224 EUR	32,9%	31,6%
nach Haushaltsnettoeinkommen				
bis 900 EUR	805 EUR	814 EUR	45,9%	45,3%
900 bis unter 1.300 EUR	1.087 EUR	1.081 EUR	39,8%	40,1%
1.300 bis unter 1.500 EUR	1.324 EUR	1.285 EUR	37,5%	35,6%
1.500 bis unter 2.000 EUR	1.664 EUR	1.562 EUR	35,0%	35,1%
2.000 bis unter 2.600 EUR	2.001 EUR	1.912 EUR	33,0%	33,4%
2.600 bis unter 3.600 EUR	2.474 EUR	2.461 EUR	32,3%	31,6%
3.600 bis unter 5.000 EUR	3.156 EUR	3.152 EUR	30,0%	29,8%
5.000 EUR und mehr	4.200 EUR	4.304 EUR	27,0%	26,4%
Einpersonenhaushalte	1.300 EUR	1.427 EUR	37,7%	36,6%
Alleinerziehende	1.744 EUR	1.985 EUR	33,8%	32,1%
Rentner	1.692 EUR	1.935 EUR	35,1%	33,7%

Trotz Einkommenszuwächsen haben über 200.000 gering verdienende Haushalte eine Mietbelastungsquote von fast 50%.

So sank bspw. der Anteil für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung, den Haushalte mit einem Nettoeinkommen von monatlich über 5.000 EUR ausgeben, von 27,0% in 2013 innerhalb von fünf Jahren auf 26,4%. Dabei zeigt sich bereits 2018 vor allem die Entwicklung der Energiepreise als Kostentreiber, der insbesondere in den Ballungsräumen mit dynamischer Mietpreisentwicklung zusätzlichen Druck auf geringver-

dienende Haushalte ausübt. Dies belegt auch der Jahresbericht 2020 des Wohnbeirates der Stadt Dresden. Demzufolge lag die Wohnkostenbelastung (Warmmiete) von Dresdner Haushalten mit einem Einkommen von monatlich unter 1.000 EUR 2018 bei 43%¹³. 2020 lag der Wert bereits bei 53%, ein Anstieg um zehn Prozentpunkte in nur zwei Jahren. Und die Preisexplosion 2021 ist hier noch gar nicht enthalten.

13 Stadt Dresden (2020): Kommunale Bürgerumfrage

03

Alleinstehende Senioren, Alleinerziehende und Großfamilien mit niedrigem Einkommen besonders von Wohnungsnot betroffen

Rund 15% der sächsischen Bevölkerung waren 2019 auf Wohnkostenhilfen angewiesen.

Besonders vulnerable und kostensensible Haushalte sind die von alleinstehenden Senioren, Alleinstehenden mit Kindern und niedrigem Einkommen in Teilzeit sowie von Familien mit mehreren Kindern und geringem Einkommen, wenn ein Elternteil keiner Tätigkeit nachgeht. Das belegt auch eine Untersuchung des Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) zur Bezahlbarkeit des Wohnens in Sachsen¹⁴. Diese zeigt, dass für einen Großteil der Haushalte selbst eine vergleichsweise günstige Bestandsmiete der sächsischen Wohnungsgenossenschaften von 4,82 EUR/m² die Obergrenze darstellt. Dafür wurde angenommen, dass maximal 35% des Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen (einschl. Strom) ausgegeben werden können. Insgesamt wird der Anteil dieser „armutsgefährdeten“ Gruppen in Sachsen auf ca. 20% geschätzt. Folglich hat jeder fünfte Haushalt in Sachsen Schwierigkeiten, aufgrund seines Einkommens eine Wohnung anzumieten und ist für eine angemessene Versorgung auf bestimmte Vermieter und Quartiere begrenzt – meist mit sozialer Unterstützung nach den SGB-II/XII-Richtgrößen oder weiterer Wohnkostenhilfen wie Wohngeld.

Zwar sank die Zahl der Empfänger von Wohnkostenhilfen in Sachsen aufgrund der guten konjunkturellen Entwicklung auch weiterhin. Dennoch waren 2020 über 336.000 Personen, jeder zwölfte Einwohner Sachsens auf Regelleistungen zum Lebensunterhalt nach SGB II und XII, Wohngeld sowie Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz angewiesen. Davon entfiel mit knapp 236.000 Personen der Großteil auf Leistungen nach SGB II („Hartz IV“). Die Zahl der Personen, die auf Grundsicherung im Alter (SGB XII) angewiesen ist, liegt relativ konstant bei knapp 36.000 Personen. Mit der Wohngeldreform zum 1.1.2020 stieg die Zahl der Empfängerhaushalte von Wohngeld wieder auf rund 45.000 an. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden zunehmenden Altersarmut insbesondere bei alleinstehenden Senioren mit unterbrochenen Erwerbsbiographien wird die Grundsicherung im Alter in Zukunft deutlich an Bedeutung gewinnen. Wie die Einführung der Grundrente zum Jahresbeginn 2021 für Sachsen die Zahl der Hilfebedürftigen verändert, wird zu beobachten sein.

Entwicklung Wohnkostenhilfen nach SGB II, SGB XII, WoGG und AsylbLG

Jahr	Regelleistungsempfänger (Bedarfsgemeinschaften) Hilfen zum Lebensunterhalt nach		Empfänger-Haushalte Wohngeld	Empfänger (Haushalte) von Regelleistungen nach Asylbewerberleistungsgesetz
	SGB II	SGB XII		
2016	319.671 (193.241)	35.555	50.919	28.625 (17.497)
2017	297.874 (178.591)	35.809	46.093	23.041 (13.988)
2018	270.247 (163.327)	35.819	40.983	21.197 (12.765)
2019	243.461 (147.517)	35.480	36.604	20.048 (11.799)
2020	235.625 (145.539)	35.685	44.755*	20.715 (12.540)

* Anstieg 2020 im Zusammenhang mit der Wohngeldreform zum 1.1.2020

14 VSWG (2019): Wohn(T)räume 2.0 Untersuchung zur Bezahlbarkeit des Wohnens in Sachsen

03

Wohngeld wird als Unterstützungsleistung nicht nur als Mietzuschuss, sondern auch im selbstgenutztem Eigentum als Lastenzuschuss gezahlt. Auch wenn dies nur für 6% der Wohngeldempfängerhaushalte zutrifft, so sind das sachsenweit doch 2.660 selbstgenutzte Objekte, deren Eigentümer mit Ihrem Einkommen nicht die laufenden Belastungen ihrer selbstgenutzten Immobilie tragen können und die Vermögensgrenze nach WohnGG nicht überschreiten.

Da gerade bei diesen 1% der Wohnungen zu vermuten ist, dass Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau herrscht und Investitionsvorhaben weder leistbar noch kreditwürdig sind, muss die Förderlandschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität sich auch solcher Eigentümer bewusst sein und sie im Blick behalten.

Eigentumsbildung wird für den Durchschnittshaushalt unerschwinglich

Die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum liefert neben den wohnungspolitischen Zielen der Mietmarktunabhängigkeit und der Vermögensbildung als Teil der privaten Altersvorsorge in Sachsen seit jeher einen Beitrag zur demografischen Stabilisierung der Regionen. Gerade für Sachsen als das Flächenland mit der geringsten Wohneigentumsquote darf das Thema Eigentumsbildung zur Selbstnutzung auch in den kommenden Jahren nicht aus dem Fokus geraten, auch wenn dieser sich natürlich als Beitrag zu den Klimazielen überwiegend auf Bestandserwerb, Umbau und Sanierung konzentrieren sollte.

Hürden der Eigentumsbildung wachsen rasant

Treibhausgas-Einsparziele im Wohnungsbestand ohne Förderimpulse unerreichbar

EH130 als Förderziel senkt Energiebedarf im Altbau kostengünstig bereits um 50%

Der Vergleich für den im Zeitverlauf jeweiligen sächsischen Durchschnittsverdienerhaushalt zeigt, dass dessen Chancen auf ein im Alter abbezahltes eigenes Heim - sei es Haus oder Wohnung - aktuell wieder deutlich geringer sind, als in den Jahrzehnten zuvor. Drei wesentliche Faktoren beeinflussen die planmäßige Chance auf eine selbstgenutzte Immobilie: Eigenkapital nach der Ansparphase, Kosten der Immobilie (Grundstück, Baukosten, Bau- und Erwerbsnebenkosten) und Finanzierungskosten (Zins und Tilgung).

Junge Haushalte in der Phase der Familiengründung brauchen auf dem Weg in die selbstgenutzte Immobilie in mehrfacher Hinsicht

Unterstützung: Entlastung bei den Eigenkapitalanforderungen, dauerhafte Zinssicherheit und zunehmend wieder mehr aktive Entlastung bei den Finanzierungskosten. Das ist umso wichtiger, als dass in den nächsten Jahren der Generationenwechsel der Bestandseigenheime der Nachkriegsgeneration und der Eigentumsbildner der Nachwendezeit ansteht. Viele dieser Objekte wurden in den 1990er Jahren gebaut oder modernisiert und entsprechen so meist nicht den aktuellen Zukunftsanforderungen an klimagerechtes Wohnen. Bei diesem natürlichen Prozess muss Bestandserwerb und klimagerechte Sanierung Hand in Hand gehen. Die Dimensionen dieser Mammutaufgabe - der Sanierungszustand der Eigenheime und das Alter der Eigentümer - wird der diesjährige Zensus 2022 hoffentlich offenbaren.

Anspruchsvolle Sanierungen werden seit 2021 mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW finanziert und bezuschusst. Das CO₂-Einsparpotenzial, das die vielen bislang noch untätigen Eigentümer bei Sanierungen allein mit Maßnahmen zum Erreichen der gesetzlichen Mindestanforderung der GebäudeEnergiegesetzes (GEG) in der Hand haben, kann damit jedoch nicht aktiviert werden. Die SAB empfiehlt daher in Zusammenarbeit mit der SAENA eine niedrigschwellige und prozentual deutlich geringere Aktivierungsförderung für alle Sanierungsmaßnahmen an älteren Bestandsgebäuden, wenn nach der Maßnahme die jeweils geltenden gesetzlichen Mindeststandards bereits um 10% unterschritten werden, d.h. 130% der energetischen Mindestanforderungen erreicht werden. Gleichzeitig kann so mittels der Energieausweis- und -verbrauchsdaten zu jeder Maßnahme eine verlässliche Datenbasis für anonyme regionalisierte Wirksamkeitsanalysen aufgebaut werden. Nach Berechnungen der SAENA sind so mit geringen Mehrkosten 50% des bisherigen Energiebedarfes einzusparen. Unabhängig vom aktuell zu erwartenden kurzfristigen Investitionsschock zeigt die bisherige Sanierungsquote, dass zum Erreichen der Klimaziele mehr Impulse als bisher nötig sind, da Maßnahmen teilweise bereits deutlich vor Ablauf der normalen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Bauteile und Anlagen durchgeführt werden müssten.

Finanzielle Belastung eines eigentumserwerbenden Haushaltes (jeweils sächsischer Durchschnittsverdiener, typisches Objekt) zu verschiedenen Erwerbszeitpunkten

Eigentumserwerb im Jahr	2005	2010	2016	2022
Gesamtkosten	190 TEUR	205 TEUR	259 TEUR	406 TEUR
darunter Grundstück	31 TEUR	23 TEUR	39 TEUR	85 TEUR ↗
darunter Bau	181 TEUR	195 TEUR	246 TEUR	386 TEUR ↑
Eigenkapital (Anteil an Gesamtkosten) <small>(10 Jahre Ansparphase mit 15% des Einkommens)</small>	49 TEUR (23%)	51 TEUR (23%)	56 TEUR (19%)	62 TEUR (14%)
Finanzierungsbedarf	141 TEUR	154 TEUR	203 TEUR	344 TEUR
Marktzins (10 Jahre Zinsbindung)	4,3%	3,8%	1,8% ↘	3,0% ↑
Belastung Kapitaleinsatz p. a. im 1. bis 10. Jahr (Anteil vom Haushalts-Nettoeinkommen im 1. Jahr) <small>(30 Jahre Laufzeit, Volltilger)</small>	8.600 EUR (34%)	8.800 EUR (31%)	9.000 EUR (26%)	17.900 EUR (44%)
Zins p. a. für 11. bis 20. Jahr (nach Zinsanpassung im 10. Jahr)	2,0%	1,3%	Zinserwartung 2026 bzw. 2032 deutlich teurer als zum Eigentumserwerb → Kapitalmarkt belastet die Abfinanzierung	
	Zins günstiger als zum Eigentumserwerb → Kapitalmarkt entlastet			

Zusammenfassung und Fazit

Die seit 2010 anhaltenden Wanderungsgewinne für Sachsen setzen sich weiter fort. Während die Zuwanderung aus dem Ausland den größten Anteil am positiven Saldo ausmacht, zeigen sich auch in Bezug auf die Wanderung aus dem restlichen Bundesgebiet stabile Wanderungsgewinne. Dabei hat die Zuwanderungsdynamik aus den alten Bundesländern jene aus den neuen Bundesländern als zweitwichtigste sächsische Zuwanderungsquelle abgelöst. Bedeutsam ist die Rückwanderung ehemals abgewanderter Bewohner in ihre sächsische Heimat.

Ohne Zuwanderung aus dem Ausland und aus dem restlichen Bundesgebiet wäre die sächsische Bevölkerung aufgrund des anhaltenden Geburtendefizits in den vergangenen 20 Jahren noch deutlich stärker geschrumpft und gealtert. Hervorzuheben ist die starke Zuwanderung junger Bildungswanderer unter 25 Jahren, welche allerdings bislang den Freistaat nach der Ausbildung zu einem großen Teil wieder verlassen. Gerade in diesem wichtigen Bereich der Fachkräftewanderung schafft es der Freistaat bisher nur bedingt, sich gegen attraktivere Standorte im In- und Ausland durchzusetzen. Dabei ist genau diese Gruppe der Arbeitsmarktwanderer und Familiengründer entscheidend für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der sächsischen Regionen, um dem drohenden Fachkräftemangel und der in der Fläche demografisch bedingt schwindenden Nachfrage nach Wohnraum wirksam entgegenzutreten zu können. Nur attraktive zukunftsfähige Betriebe und Arbeitsplätze können Regionen von innen heraus stabilisieren und Abwärtstrends brechen. Der Strukturausgleich des Bundes für den Kohleausstieg in den bisherigen Braunkohleregionen bietet hier eine große Zukunftschance, wenn dadurch zusätzliche Angebote entstehen, die gut qualifizierte Absolventen zum Bleiben veranlassen oder gar zum Gründen in Sachsen bewegen.

Betrachtet man nur die Nahwanderungen zwischen den kreisfreien Städten und den sie unmittelbar umgebenden Wohnungsmarktregionen im Zeitverlauf, so zeigen sich in den beiden Ballungszentren Dresden und Leipzig deutliche Tendenzen großstädtischer Umlandwanderungen – getrieben von steigenden Mieten sowie hohen Grundstücks- und Baupreisen. Während diese beiden Großstädte sowie das sie umgebende

Umland zwischen 2016 und 2020 Einwohnerzuwächse verzeichnen konnten, schrumpfte mit Ausnahme einiger weniger Wohnungsmarktregionen im Rest des Freistaates die Einwohnerzahl. Auffällig ist, dass Bevölkerungszuwächse fast konzentrisch mit der Entfernung von den Oberzentren Dresden und Leipzig abnehmen. Die Erreichbarkeit der Zentren mit dem öffentlichen Personennahverkehr wie auch mit dem Individualverkehr hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Wanderungsattraktivität. Die Gewinne in den Ballungszentren konnten die Verluste in den peripheren Regionen in den letzten fünf bis zehn Jahren noch weitgehend kompensieren. Dieses „stabile Jahrzehnt“ der Bevölkerungsentwicklung neigt sich jedoch seinem Ende entgegen. Die Gründe hierfür sind vor Jahrzehnten angelegte und in der Bevölkerungsstruktur versteckte Trends des demographischen Wandels – allen voran der wachsende Sterbeüberschuss, der künftig nicht mehr vollständig durch Außenwanderungen kompensiert werden kann. Diese Schrumpftendenzen werden sich erst um 2060 bei einem Bevölkerungsstand von maximal 3,7 Mio. Einwohnern abschwächen.

Der mehrjährige Trend wachsender Baufertigungszahlen in Sachsen setzte sich bis 2020 ungebremt fort. Maßgeblicher Treiber dieser Entwicklung ist der Neubau von Mehrfamilienhäusern als Reaktion auf den Nachfragedruck in den kreisfreien Städten. Das Fertigstellungsniveau im Ein- und Zweifamilienhausneubau blieb im Vergleich dazu stabil. Im Umland der Ballungszentren ist ein Bestandswachstum festzustellen, das zum Großteil auf die Ausweitung des Ein- und Zweifamilienhaussegments zurückzuführen ist. Anders die Entwicklung in den Landgemeinden: Hier schrumpften die Mehrfamilienhausbestände bei geringfügigem Wachstum der Ein- und Zweifamilienhauszahlen. Beim Mehrfamilienhausbau in den Kreisfreien Städten zeigt sich eine Entkopplung der Bautätigkeit von der aktuellen Nachfrage. Ein großer Anteil des Neubaus erfolgte in guten Lagen, vielfach als kleinere Wohnungen und bei gestiegener Baukosten vorrangig im hochpreisigen Segment. Diese Angebotsergänzung passt jedoch nur teilweise zur Nachfrage in den Kernstädten und verstärkt damit sowohl die

Zuwanderung hat Sachsens Bevölkerung geringer altern lassen und teilweise stabilisiert

Strukturausgleich des Bundes für den Kohleausstieg bietet neue Zukunftschancen für den sächsischen Arbeitsmarkt

Umzugsneigung in das städtische Umland wie auch den Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum in den Kernstädten. Familien konkurrieren mit Wohngemeinschaften um das gleiche Wohnungsangebot und haben im Konkurrenzfall budgetseitig meist das Nachsehen. Auch für gemeinwohlorientierte Akteure wie regionale Wohnungsgenossenschaften oder kommunale Wohnungsgesellschaften wird es immer schwerer, nachfrageorientiert zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Allein in den letzten fünf Jahren stiegen die Baupreise im Wohnungsbau nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen fast 40%, wobei das Jahr 2021 mit einem besonders hohen Preisanstieg heraussticht. Allein im 1. Quartal 2022 verteuerten sich die Bauleistungen für Wohngebäude nochmals um 5%.

Es droht ein Investitionsschock, der sowohl für die Neubauziele der Bundesregierung als auch für den Beitrag des Wohnungsbestandes zum Erreichen der Klimaziele kontraproduktiv ist. Bis 2020 konnten die rückläufige Zinsentwicklung bei den Finanzierungen sowie steigende Haushaltseinkommen die damals noch moderate Baukostenentwicklung weitgehend ausgleichen. Bei einer sich nun abzeichnenden und infolge der Inflationsentwicklung fast zwangsläufig beschleunigt verlaufenden Zinswende addieren sich jedoch Bau- und Finanzierungskostensteigerungen, was Investitionsentscheidungen negativ beeinflusst und wahrscheinlich zu einem Einbruch der Bautätigkeit führen wird. Dies trifft Neubau sowie Umbau und Sanierung gleichermaßen und wird sich mittelfristig auch in den Mietspiegeln niederschlagen.

Die wirtschaftlichen Zusammenhänge zwischen Kosten, Zinsen, Einkommen und auch Mieten sind aus den Fugen geraten. Klimaziele, Sanierungsbedarfe und bezahlbares Wohnen bilden ein Dilemma. Das sorgt auch für Probleme beim sozialen Wohnungsbau. Um die angestrebten Zielmieten im mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau zu erreichen, muss Förderung künftig nicht nur die kalkulatorischen Ertragsausfälle, sondern auch die gestiegenen Finanzierungskosten stützen. Revolvierend eingesetzte öffentliche Mittel wie die des bereits seit über einem Jahrzehnt bei der Förderung selbstgenutz-

ten Wohneigentums erfolgreich genutzten Sächsischen Wohnraumförderfonds, können hier als Förderbasis dauerhaft kapitalmarktunabhängige Finanzierungssicherheit liefern – eine angemessene Ausstattung vorausgesetzt.

Im Gegensatz zu den konzentrierten Problemlagen der Nullerjahre zeigen sich Wohnungsleerstände inzwischen stark reduziert und verteilt. Die aktuelle sächsische Förderlandschaft unterstützt weiterhin die sozialgerechte Anpassung von Wohnungsbeständen und parallel zu Schrumpfungprozessen auch den Rückbau. Dabei steht die Anpassung und Sanierung von Bestandswohnungen im Vordergrund. Auf dem Weg zu den gesteckten Klimaschutzziele im Bauen und Wohnen ist es jedoch zwingend erforderlich, Gebäude auch CO₂-neutraler und energieeffizienter zu betreiben, deren negative Einflüsse auf das siedlungsstrukturelle Mikroklima auszugleichen sowie gleichzeitig materialbedingte neue Emissionen zu reduzieren. Die längere Nutzung des Gebäudebestandes und dessen vorhandenen Materialien ist nur ein Ansatzpunkt. Auch die Verwendung von CO₂-sparenden Baumaterialien und Konstruktionsweisen, die Beachtung von Langlebigkeit, Wartungsarmut und Rückbaufähigkeit sowie die Flächenversiegelung vor Ort ausgleichende Maßnahmen können helfen, den CO₂-Fußabdruck und die lokal spürbaren Folgewirkungen sowie die Folgekosten von Wohngebäuden zu reduzieren. Klimaschutz erfordert neben energetischer Sanierung des Bestandes und der grüneren Stadt auch Multifunktionalität und Nutzungsintensivierung bereits versiegelter Flächen, Umnutzung/Konversion im Bestand und vor allem Anreize für innerstädtisches Wohnen auch in den Landkreisen.

Mit einer Leerstandsquote von 11 % bis 12 % hatte 2019 mehr als jede zehnte sächsische Wohnung keinen dauerhaften Nutzer mehr. Nachdem der Wohnungsleerstand in der ersten Hälfte der 2010er Jahre noch kontinuierlich abnahm, steigt er nun wieder deutlich – bislang ausschließlich in den Landkreisen. Allerdings kündigt sich auch in Dresden und Leipzig eine Trendwende an. Die Ursachen für die nun wieder zunehmende Leerstandsproblematik sind vielfältig: nachfrageseitige Einflussfaktoren wie stagnierende Haushalts-

Revolvierende Darlehen aus dem Wohnraumförderfonds sichern stabile Eigentumsförderung.

Hohe Bau- und Finanzierungskosten behindern den klimagerechten Umbau des Wohnungsbestandes.

Wohnraumförderung muss künftig auch die gestiegenen Finanzierungskosten stützen.

Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen muss verlässliche Anreize zum Umbau des Ein- und Zweifamilienhausbestandes bieten

In peripheren Lagen drohen ohne Förderung etliche Wohnhäuser, Straßenzüge und Ortsteile leer zu fallen.

größen, ein zunehmender Sterbeüberschuss, eine geringere Zahl von Haushaltsneugründungen sowie ein schrumpfendes Zuzugspotential für die sächsischen Großstädte in Verbindung mit preisgetriebenen Suburbanisierungstendenzen auf der einen Seite sowie niedrige Rückbauraten in den von Abwanderung betroffenen Räumen auf der anderen Seite.

Vermieter haben es in weniger attraktiven Lagen oder Objekten und allgemein in schrumpfenden ländlichen Räumen schwer, Mieten durchzusetzen, die auch die Kosten einer ordnungsgemäßen Instandhaltung decken. Dies führt fast zwangsläufig auch zu Konflikten bei der Motivierung zu Investitionen in die Energieeffizienz, die gesamtwirtschaftlich eher früher als später wünschenswert wären. Künftig ist auch in den Plattenbaubeständen von einer zweiten Leerstandswelle auszugehen, denn noch wohnen nach wie vor viele Erstbezieher aus den 1970er und 1980er Jahren in diesen Objekten. In peripheren Lagen drohen ohne Sondereffekte oder regulierende Eingriffe – und das nicht nur in Sachsen – etliche Wohnhäuser, Straßenzüge und irgendwann auch vereinzelt Ortsteile leer zu fallen.

Auch im Bestand des selbst genutzten Wohneigentums wird künftig eine deutliche Bewegung sichtbar werden, denn ein Großteil der Generation der ersten Wohneigentumsbildner nach 1990 wird sein Eigenheim in den nächsten 20 Jahren aus Altersgründen aufgeben. Gleichzeitig sind nachwachsende Kohorten im Familiengründungsalter in den Räumen abseits der Mittel- und Großstädte Sachsens als potenzielle Käuferinnen und Käufer immer geringer besetzt und familienorientierte Binnenwanderungen tendierten bislang eher in die gut angebundenen Stadt-Umland-Regionen – vorrangig der Städte Dresden und Leipzig. Inwieweit sich die durch die Coronakrise beschleunigte digitale Transformation von Arbeit mit neuen Homeoffice-Möglichkeiten nachhaltig auf Nachfragepräferenzen auswirkt und zu einer Stabilisierung auch abgelegener Kleinstädte und Dörfer führen kann, ist noch nicht abzusehen. Die nachhaltige Einfluss der aus dem Ukrainekrieg Flüchtenden auf die Wohnraumnachfrage ist auch völlig offen.

Solange jedoch von den Zentren – in Verbindung mit der Baupreisexplosion seit 2020 und der Zinswende – ein dauerhafter Preisdruck im Miet-, Wohnungseigentums- und Grundstücksmarkt ausgeht, stellen auch mit hohen Raumüberwindungskosten verbundene Bestandsobjekte durchaus eine wirtschaftliche Alternative bei der Eigentumsbildung dar. Angesichts der Klimaziele, des relativ hohen Anteils der Ein- und Zweifamilienhäuser am Energieverbrauch, beschränkter Baukapazitäten und der Tatsache, dass energetische Verbesserungen im Zusammenhang mit weiteren Umbaumaßnahmen wirksamer und effizienter zu realisieren sind, sollte eine investitionsmotivierende Förderung von Energieeffizienzmaßnahmen dauerhaft verlässliche Anreize bieten. Jedoch sollten betagte wie auch wirtschaftlich z. B. durch Leerstand überforderte Eigentümer nicht gedrängt werden. Erst beim Eigentümerwechsel helfen zusätzliche Auflagen, die energetische Bilanz der Objekte weiter zu verbessern.

Für preissensitive Mieterhaushalte haben sich die Bedingungen in den letzten Jahren verschlechtert. Bereits die Nettokaltmiete – die Miete ohne Betriebskosten und Haushaltsenergie – ist vor allem in den Großstädten stark gestiegen. In den sächsischen Ballungszentren haben daher nach wie vor über 200.000 Haushalte mit niedrigem Einkommen Probleme, sich mit Mietwohnraum zu versorgen. Hierzu gehören alleinstehende Senioren, Alleinerziehende sowie größere Familien mit geringem Einkommen. Diese Haushalte geben mehr als 45% ihres monatlichen Einkommens für Miete, Energie und Instandhaltung aus und sind damit akut von Armut gefährdet. Sofern man keine neue Wohnung sucht, ist im Moment vor allem die Entwicklung der Energiepreise der Kostentreiber, der zusätzlichen Druck auf geringverdienende Haushalte ausübt. So hat jeder zehnte Haushalt in Sachsen Schwierigkeiten, aufgrund seines Einkommens eine Wohnung anzumieten, und ist entsprechend auf bestimmte Vermieter und Quartiere begrenzt – meist mit sozialer Unterstützung nach den SGB-II/XII-Richtgrößen und weiterer Wohnkostenhilfen wie Wohngeld.

Unabhängig von der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung müssen schrumpfende Dörfer und Kleinstädte im Ländlichen Raum nachhaltig als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge erhalten werden. Daher ist es auch für Gemeinden mit geringen Ressourcen notwendig, langfristige Siedlungszielbilder zu entwickeln, die über den Planungshorizont hinweg verlässlich mit wirksamen Förderinstrumenten unterstützt werden können. Es bedarf lokaler Strategien, welche Bestände in zentralen Siedlungsbereichen zwingend erhaltenswert sind. Die bisherige einseitige Sichtweise, dass nur hochgedämmte und umfangreich technisierte Objekte effizient wären, muss dabei einer kritischen Abwägung mit gleichberechtigter Einbeziehung der Primärenergie sowie der CO₂-Bilanz der Maßnahme unter Beachtung der Restnutzungsdauer weichen, um unrentierliche Folgekosten unter Schrumpfungsbedingungen zu vermeiden. Es braucht grundsätzlich langlebige, wartungsarme und zugleich energiebilanzwirksame Lösungen mit eher weniger technischen Systemen. Nicht alles, was bautechnisch möglich ist, kann auch mit dem lokalen Mietniveau wieder erwirtschaftet werden. Daher stellen gerade in abgelegeneren und überalterten Regionen teilweise leer stehende Objekte hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen eine noch größere Herausforderung dar und bedingen zur Aktivierung ggf. auch neue Förderansätze. Insbesondere sollten die Nutzungsperspektiven bei Sanierungsanforderungen ein Rolle spielen. Nachhaltig vorgedachte und formulierte Konzentrationsstrategien in schrumpfenden Regionen dienen einerseits lebendigeren Siedlungen und haben andererseits positiven Auswirkungen auf den Siedlungsflächenverbrauch. Dafür müssen Abrissprämien sowie lenkende und ausgleichende Unterstützungen auch im Segment der Eigenheime angeboten und zusammen mit Entsiegelungen und Renaturierungsstrategien umgesetzt werden. Das Verfolgen solcher Entwicklungsziele darf nicht von kurzfristigen lokalen Haushaltssituationen abhängig sein. Ein öffentlicher Grundstücks- und Bodenfonds kann hier auch wenig leistungsfähigen Kommunen mit dem Ankauf strategischer Potenzialgrundstücke die notwendigen Verhandlungsansätze verschaffen und gleichzeitig für die konsequente Beräumung und Renaturierung brachgefallener Flächen als Beitrag für nachhaltigere Flächennutzung sorgen.

Die Zukunftsthemen Energie und Klima sind verstärkt in die Förderangebote einzufügen. Der letzte Doppelhaushalt des Freistaates sah hier für den Wohnungsbau keine eigenen Förderimpulse vor. Dabei ist es erforderlich, Anreize für den Klimaschutz zu setzen und zugleich die Finanzierung der Investitionen verlässlich abzusichern. Das Hauptaugenmerk sollte auf der Sanierung des Gebäudebestandes und der Nutzung erneuerbarer Energien liegen. Auch wenn solche Maßnahmen im Rahmen der natürlichen Sanierungszyklen am wirtschaftlichsten sind, können kleine Förderanreize hier zu einem "überhaupt", "eher" oder "mehr" motivieren. Sachsen hat einen überproportionalen Anteil inzwischen 30 Jahre alter Neubauten der Nachwendzeit und bundesweit den höchsten Anteil an Wohnungen in Gebäude mit Baujahren vor 1948, meist (teil-)saniert in den 1990er Jahren.

Damit der gesamte sächsische Gebäudebestand schnell klimafreundlicher wird, ist ergänzend zur anspruchsvollen Bundesförderung ein weiterer Förderanreiz zu setzen. Als Förderinstrumente bieten sich hier Förderdarlehen mit Tilgungszuschüssen anhand definierter Kriterienkataloge an. Auf diese Weise ist eine digitalisierte und flexible Förderung mit kurzen Bearbeitungszeiten realisierbar. Die SAB empfiehlt daher in Zusammenarbeit mit der Sächsischen Energieagentur SAENA, eine niedrigschwellige sächsische Aktivierungsförderung für alle Sanierungsmaßnahmen an älteren Bestandsgebäuden langfristig aufzulegen. Förderwürdig wären Maßnahmen, die jeweils geltenden gesetzlichen Mindeststandards bereits um 10 % unterschreiten. Gleichzeitig sollte mittels einfach zu berichtender Energieausweis- und -verbrauchsdaten zu jeder Maßnahme eine verlässliche Datenbasis für anonymisierte regionalisierte Wirksamkeitsanalysen aufgebaut werden.

Neben der klimagerechten Anpassung von Siedlungsstrukturen, Grundstücke und Bestandsgebäuden gilt es, weiterhin die Themen des demografischen Wandels und des bezahlbaren Wohnens im Blick zu behalten: die generationengerechte und barrieregeduzierte Anpassung von Wohnraum, die Eigentumsbildung von Familien wie auch die bedarfsgerechte Stärkung des Angebotes an belegungsgebundenem preisgünstigem Mietwohnraum.

Haushaltsunabhängige Handlungsfähigkeit schwacher Kommunen mittels zentralem Bodenfonds sichern

Herausgeber

Sächsische Aufbaubank – Förderbank –

Gerberstraße 5
04105 Leipzig
Tel. 0341 70292-0

Pirnaische Straße 9
01069 Dresden
Tel. 0351 4910-0

www.sab.sachsen.de

Redaktion

Sächsische Aufbaubank – Förderbank –

Ullrich Rosteck
Tel. 0351 4910-3344
ullrich.rosteck@sab.sachsen.de

P&P – Prognose und Planung
Hertigswalde 69
01855 Sebnitz
Robin Gutting, Daniel Kretzschmar
Tel. 0170 5590695
info@prognose-und-planung.de

Gestaltung

blaurock markenkommunikation

Bildnachweis

Foto-Atelier-Klemm (S. 5)

Produktion

Stoba-Druck GmbH

