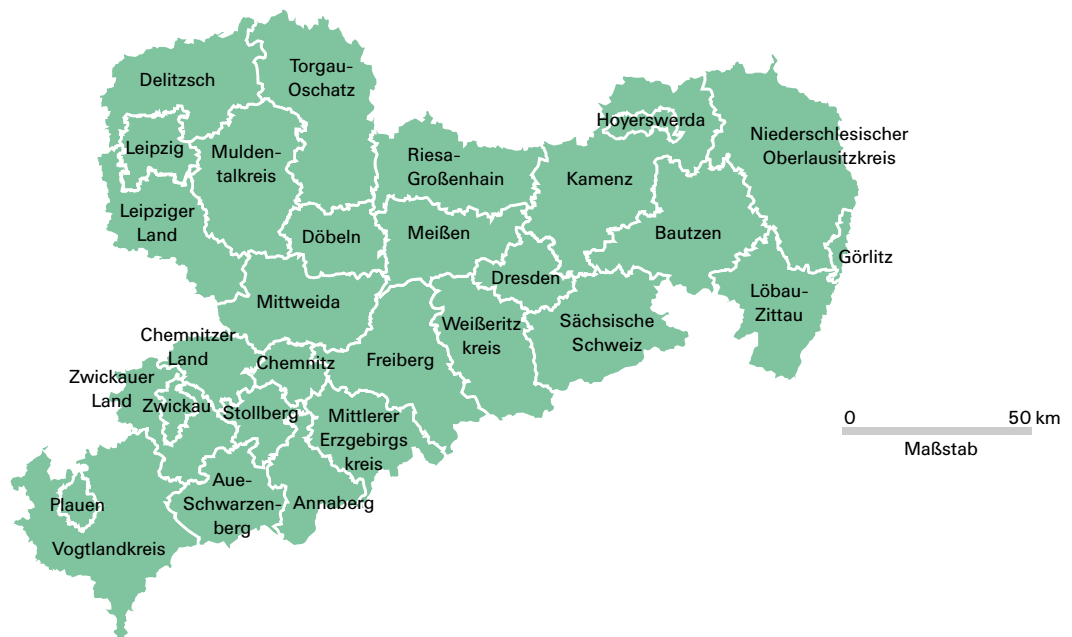




Monitoring Wohnungswirtschaft 2002



Die Landkreise und Kreisfreien Städte des Freistaates Sachsen
(Gebietsstand 01.01.2002)



Kartengrundlage: Landvermessungsamt Sachsen, Karte: SAB/JG

Darstellung aller Karten auf der Grundlage der Übersichtskarte Freistaat Sachsen 1:200.000 mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Sachsen; Genehmigungsnummer DN V 285/02. Änderungen und thematische Ergänzungen durch den Herausgeber. Jede Vervielfältigung bedarf der Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Sachsen.

Inhalt

Vorwort	7
Stand des Stadtumbauprozesses im Freistaat Sachsen	
Ausgangssituation	8
Integrierte Stadtentwicklungskonzepte	8
Ergebnisse der Landesrückbauförderung bis 2002	11
Bund-Länder Programm „Stadtumbau Ost“ ab 2002	14
Ausblick	16
Rahmenbedingungen für den sächsischen Wohnungsmarkt	
Wirtschaftswachstum	18
Erwerbstätigkeit und Arbeitsmarkt	20
Bauwirtschaft	24
Zinsentwicklung	27
Baulandpreisentwicklung	27
Wohnungsbauförderung	28
Wohnungsangebot	
Wohnungsbautätigkeit	35
Bestandsabgänge	39
Wohnungsbestand	41
Wohnflächenversorgung	43
Wohnungsnachfrage	
Bevölkerung	45
Haushaltsentwicklung	54
Sozialindikatoren	56
Kaufkraft und Haushaltseinkommen	60

Vorwort



Die zurückliegenden beiden Jahre waren wohnungspolitisch geprägt von dem Ziel, den im Jahr 2000 eingeleiteten Paradigmenwechsel zu bewältigen und den eingeleiteten Stadtumbauprozess im Freistaat Sachsen voranzubringen. Die sächsische Staatsregierung hat zur Erreichung dieses Zieles als erstes ostdeutsches Bundesland die Initiative ergriffen und ein mit landeseigenen Mitteln in Höhe von 55 Mio. € ausgestattetes Landesrückbauprogramm auf den Weg gebracht.

Die in diesem Bericht dargestellten Ergebnisse des Stadtumbaus im Freistaat Sachsen bis Ende des Jahres 2002 sind geeignet, eine erste Zwischenbilanz zum eingeleiteten Rückbauprozess zu ziehen. Tatsache ist, die sächsische Wohnungswirtschaft einerseits und die sächsischen Städte und Gemeinden andererseits stehen bei der Bewältigung der Probleme des Wohnungsleerstandes und des Stadtumbaus erst am Anfang eines in den nächsten Jahren zu gestaltenden Schrumpfungsprozesses, der in so kurzem Zeitraum und von solchem Ausmaß ohne Beispiel ist. Das im Jahr 2002 neu aufgelegte Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ zielt darauf ab, den wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel finanziell zu flankieren,

um die Funktions- und Leistungsfähigkeit der ostdeutschen Städte zu erhalten, zu stärken und weiterzuentwickeln. Es kommt jetzt darauf an, dass alle Beteiligten mit Hilfe dieses neuen Förderinstrumentes die erarbeiteten Integrierten Stadtentwicklungskonzepte zügig und wirksam umsetzen.

Die überwiegende Mehrzahl der im Rahmen des Berichtes „Monitoring Wohnungswirtschaft 2002“ ausgewerteten Wohnungsmarktindikatoren weist darauf hin, dass der Wohnungsleerstand trotz des seit dem Jahr 2000 geförderten Rückbaus auch in den kommenden Jahren das zentrale Problem bleiben wird. Stagnierendes Wirtschaftswachstum und anhaltender Bevölkerungsrückgang haben in den letzten beiden Jahren keineswegs zur Entschärfung der Lage auf dem sächsischen Wohnungsmarkt beigetragen.

Gerade in Zeiten starker Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt ist eine genaue und kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung notwendig. Das jährlich von der Sächsischen Aufbaubank GmbH veröffentlichte „Monitoring Wohnungswirtschaft“ liefert hierfür seit nunmehr drei Jahren differenzierte Ergebnisse, die den verschiedenen Wohnungsmarktakteuren, politischen Entscheidungsträgern und der interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Dr. Albrecht Buttolo

Staatssekretär für Landesentwicklung,
Städtebau und Wohnungswesen

Dresden, im Januar 2003

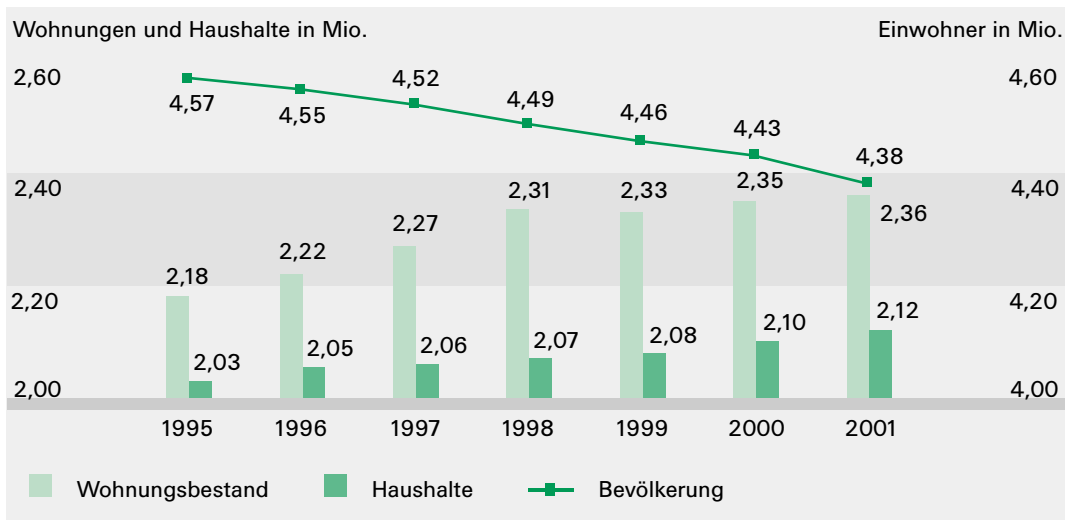
Stand des Stadtumbauprozesses im Freistaat Sachsen

Ausgangssituation

Der sächsische Wohnungsmarkt ist nach wie vor von hohen Wohnungsleerständen gekennzeichnet. Diese konzentrieren sich vor allem in den Kreisfreien Städten. Die Ertragsituation

der ortsansässigen institutionellen Vermieter hat sich infolge leerstandsbedingter Mietausfälle und stagnierender Mieten auch im Jahr 2001 und im 1. Halbjahr 2002 tendenziell weiter verschlechtert.

Entwicklung von Wohnungsangebot (Wohnungsbestand) und Wohnungsnachfrage (Bevölkerung und Haushalte)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Durch die anhaltende Bevölkerungsschrumpfung hat nicht nur die Zahl der leerstehenden Wohnungen weiter zugenommen.

Es verringerte sich auch der Auslastungsgrad der vorhandenen sozialen und technischen Infrastrukturausstattung (Schulen, Krankenhäuser, Kindertagesstätten, ÖPNV, Wasser- und Energieversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung) mit dem Ergebnis, dass insbesondere die Kommunen stetig steigende finanzielle Belastungen zu tragen haben. Ungesteuerte Leerstände mindern zudem zunehmend auch die Attraktivität der Städte für potenzielle Investoren der Wirtschaft. In Stadtregionen mit extremen Leerständen kommt es durch Abwanderung kaufkräftiger Haushalte zu einem Verlust an sozialen Beziehungen und Brüchen in den lokalen Netzwerken. Die Folge ist eine Beschleunigung

der sozialen Entmischung und ein erhöhtes soziales Konfliktpotenzial.

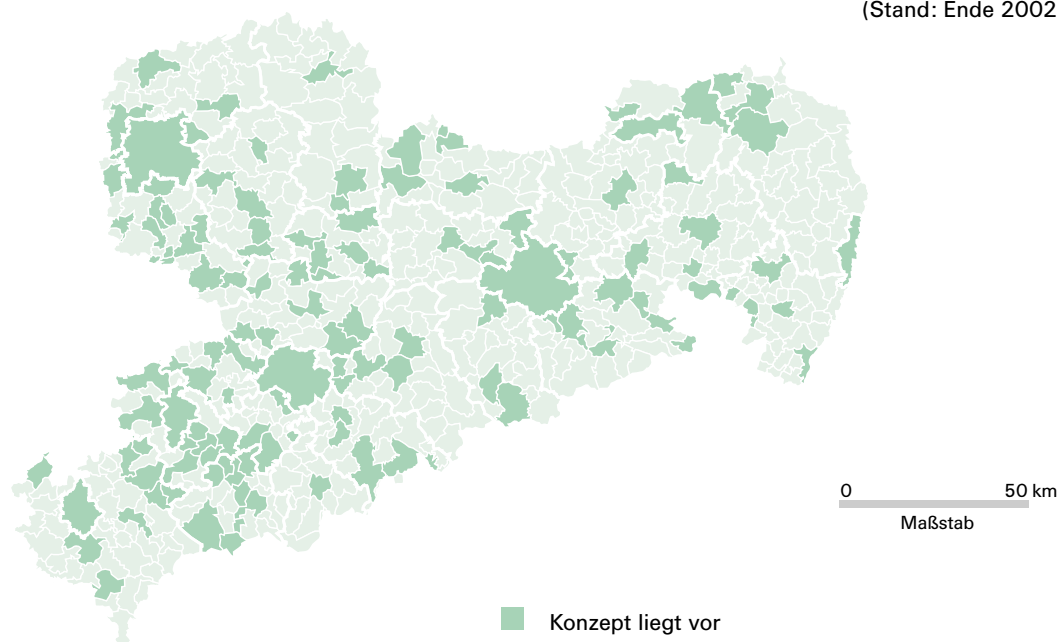
Integrierte Stadtentwicklungskonzepte

Die Sächsische Staatsregierung hat diese sich deutlich abzeichnenden Entwicklungen, deren Auswirkungen auf den sächsischen Wohnungsmarkt und das Ausmaß der damit verbundenen Probleme erkannt und einen grundlegenden Paradigmenwechsel in der Wohnungspolitik eingeleitet. Als Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln wurde bereits Mitte des Jahres 2000 in den Landesfördervorschriften festgeschrieben, dass eine geförderte Mietwohnungsbaumaßnahme im Einklang mit einem abgestimmten gemeindlichen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) stehen muss.

Die Praxis hat seither gezeigt, dass die Erarbeitung derartiger Stadtentwicklungskonzepte die den Stadtumbauprozess konzeptionell gestaltenden kommunalen Akteure vor große Herausforderungen stellt. Zum einen sind die Städteplaner aufgefordert, im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung ganzheitliche Lösungen zu finden, die einem strukturellen und sozialen „Auseinanderdriften“ einzelner Stadtgebiete entgegenwirken. Neben einer Betrachtung des Wohnungsmarktes sind hierbei auch grundsätzliche Fragen der Wirtschafts-, Gewerbe- und Infrastrukturentwicklung zu berücksichtigen. Zum anderen soll mit diesen Konzepten

den Belangen der Wohnungswirtschaft Rechnung getragen werden und durch eine Reduzierung des Überangebotes an Wohnungen ein funktionsfähiger regionaler Wohnungsmarkt wiederhergestellt werden. Die oft unterschiedlichen Interessenlagen der verschiedenen am Stadtumbauprozess zu beteiligenden Akteure konzeptionell in einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept zu bündeln, gestaltete sich in den vergangenen Jahren in vielen sächsischen Städten und Gemeinden als eine ausgesprochen schwierige Aufgabe und erforderte einen langwierigen und aufwändigen Abstimmungsprozess.

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte / Teilkonzepte Wohnen (Stand: Ende 2002)



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen, Datengrundlage: Sächsische Aufbaubank GmbH, Grafik: SAB/JG

Insofern ist es als bemerkenswerter Erfolg zu werten, dass bis zum Ende des Jahres 2002 insgesamt 129 sächsische Gemeinden ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept bzw. ein Teilkonzept Wohnen erstellt hatten. Diese Konzepte wurden den Regierungspräsidien und der SAB im

Zusammenhang mit der Beantragung von Wohnungs- und Städtebaufördermitteln zur Begutachtung vorgelegt. Die Auswertung hat gezeigt, dass das ganze Ausmaß der Probleme in vielen kleineren Städten und Gemeinden noch nicht ausreichend erkannt wurde. Die der Planung zu-

grunde gelegten Annahmen zur zukünftigen Entwicklung der Wohnungsnachfrage sind bei angemessener Würdigung der aktuellen Entwicklung nachfragerrelevanter Kenngrößen, wie der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, oft zu positiv. Das Festhalten an überkommenen, sich an wachsenden Märkten orientierenden Entwicklungszielen führte deshalb häufig nicht zur Ableitung notwendiger und praktikabler Handlungsstrategien. Eine nochmalige Überprüfung und Überarbeitung der Konzepte ist erforderlich.

Die größeren sächsischen Städte, die bereits seit längerem stark von einem anhaltenden Bevölkerungsrückgang und Strukturwandel betroffen sind, haben sich in den letzten Jahren bereits intensiver mit den Problemen schrumpfender lokaler Wohnungsmärkte auseinander gesetzt. Entsprechend detailliert und aussagekräftig ist die Analyse der aktuellen Wohnungssituation. Beispielhaft können hierfür die Konzepte der Städte Leipzig, Chemnitz, Görlitz und Hoyerswerda angeführt werden. Die in diesen Konzepten aufgezeigten Handlungs- und Umsetzungsstrategien bilden die Grundlage für die Ausgestaltung des Stadtumbauprozesses in den Kommunen in den kommenden Jahren. Die Belastbarkeit dieser Konzepte wird jedoch in der Zukunft entscheidend davon abhängen, inwieweit sie von allen notwendig am Prozess Beteiligten getragen werden.

Ein koordinierter Stadtumbauprozess muss neben städtebaulichen Aspekten auch die wirtschaftlichen Belangen der Marktteilnehmer berücksichtigen. Deshalb ist es zielführend, wenn die Kommunen die wichtigen Träger des Stadtumbauprozesses (Wohnungsunternehmen und private Vermieter) schon in der Phase der Konzepterstellung in die Stadtentwicklungsplanung einbeziehen. In diesem Bereich gibt es ein erhebliches Konfliktpotenzial. Die verschiedenen Wohnungsmarkttakteure haben je nach Angebotssegment unterschiedliche wirtschaftliche Interessen. Die Kommunen stehen deshalb vor der Herausforderung, die Umsetzbarkeit eines stadtplanerischen Gesamtkonzeptes auch vor dem Hintergrund eines erforderlichen wirtschaftlichen Interessenausgleiches zwischen den Markt-

teilnehmern zu bewerten. Diese wirtschaftlichen Aspekte sind letztlich ausschlaggebend für das Ingangsetzen und Gelingen des Stadtumbauprozesses. Die Praxis zeigt, dass rückbauwillige Wohnungsunternehmen mit der Durchführung der Rückbaumaßnahmen mitunter zögern. Hintergrund ist, dass im Falle des Rückbaus infolge des Freizuges die anderen Unternehmen vom Mieterzustrom profitieren und dadurch ihre Wettbewerbssituation am lokalen Wohnungsmarkt ohne eigene finanzielle Beteiligung verbessern. Offen ist in diesem Zusammenhang auch, ob Vermieter, die sich nicht freiwillig an den Kosten des Stadtumbaues beteiligen, hierzu gegebenenfalls verpflichtet werden können.

Mit dem Ziel der Lösung dieser komplexen Fragen wurde im Frühjahr 2002 in der Stadt Chemnitz eine „Stadtumbau-GmbH“ gegründet. Diese Gesellschaft soll den Stadtumbauprozess zwischen den ortsansässigen Wohnungsunternehmen, den finanzierenden Kreditinstituten, der Kommune und den Mietern koordinieren und steuern. Zwischen den an der „Stadtumbau-GmbH“ beteiligten Wohnungsmarkttakteuren soll ein Lastenausgleich angestrebt werden. Im Einzelnen umfasst das Aufgabenspektrum zum gegenwärtigen Stand folgende Punkte:

- ▶ Mitwirkung bei der Erarbeitung von Grundstücks- und eigentumsübergreifenden Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes
- ▶ Erarbeitung von wohngebietsbezogenen Finanzierungs- und Förderkonzepten in Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen
- ▶ Vorbereitung von Fördervereinbarungen zwischen Land, Kommune und Wohnungsunternehmen
- ▶ Mitwirkung bei der Sozialplanung, Mieterberatung und Umzugsmanagement
- ▶ Erstellung von Verwendungsnachweisen und Auszahlungsanträgen für die Stadtumbaufördermittel

Im Prinzip ist dieses Modell einer „Stadtumbaugesellschaft“ ein geeigneter Lösungsansatz. In der Zukunft wird sich zeigen, ob es mit Hilfe dieses institutionalisierten Steuerungsinstrumen-

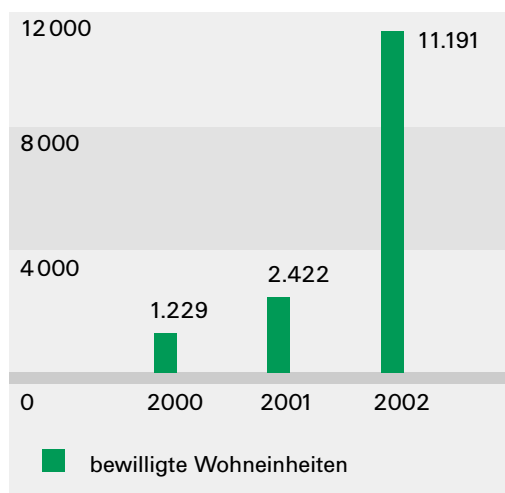
tes gelingt, den Stadtumbauprozess tatsächlich zu forcieren und einen fairen Interessensausgleich zwischen allen lokalen Wohnungsmarktakteuren herbeizuführen. Nur wenn neben der Bereitstellung finanzieller Mittel auch die wirtschaftlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen stimmen, würde der Stadtumbauprozess die erforderliche Dynamik entfalten.

Ergebnisse der Landesrückbauförderung bis 2002

Der Freistaat Sachsen fördert seit Mitte des Jahres 2000 im Rahmen eines sächsischen Stadtumbauprogramms den Rückbau langfristig nicht mehr am Markt benötigter Wohneinheiten. Für diese ausschließlich aus Landesmitteln finanzierte Rückbauförderung wurden im Zeitraum 2000 bis 2002 insgesamt 55 Mio. € bereitgestellt. Mit Hilfe dieser zugesagten Fördermittel können insgesamt knapp 15.000 leer stehende Mietwohnungen vom Markt genommen werden. Die Maßnahmen werden mit einem Zuschuss von 70 € je qm rückgebauter Wohnfläche gefördert. Die tatsächlichen Rückbaukosten für den vollständigen Abriss differieren je nach Geschosshöhe der Plattenbauten zwischen 60 und 90 € je qm. Die Durchschnittskosten liegen bei 80 € je qm. Der Schwerpunkt des geförderten Rückbaus liegt in Plattenbaugebieten. Deshalb wurde in den vergangenen drei Jahren der Rückbauprozess vornehmlich von den kommunalen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften geschultert. Dies wird anhand der Zuwendungsempfänger der in diesem Zeitraum geförderten Wohneinheiten sehr deutlich. Weit über 90% der bereits realisierten bzw. im kommenden Jahr durchzuführenden Maßnahmen entfallen auf diese Wohnungsmarktakteure.

Nach Angaben der Verbände der sächsischen Wohnungswirtschaft befanden sich zum Ende des Jahres 2000 noch knapp 100.000 unsanierte Plattenbauwohnungen im Bestand der Mitgliedsunternehmen. Unter Anrechnung der bereits bis Ende 2002 geförderten Rückbauvorhaben verbleibt damit für die kommenden Jahre noch ein Rückbaupotenzial von ca. 85.000 Wohnein-

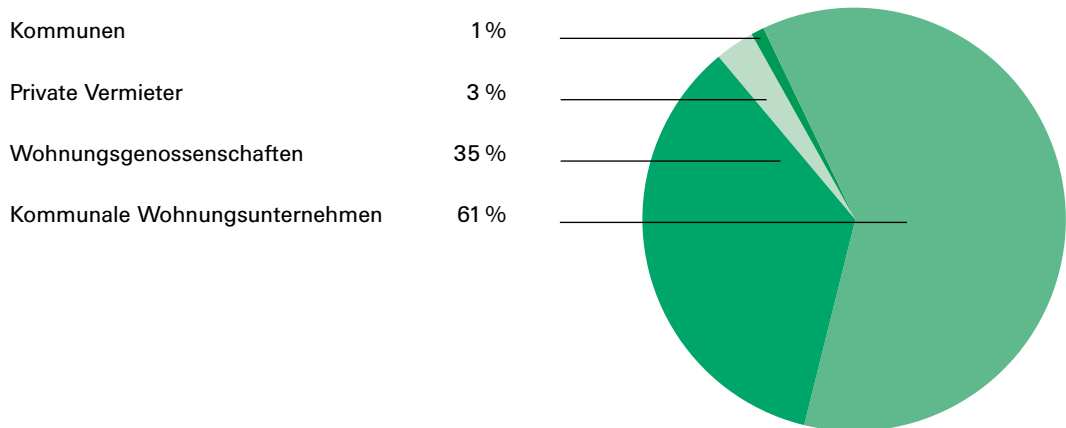
Förderung des Rückbaus von Mietwohneinheiten aus Landesmitteln



Quelle: Sächsische Aufbaubank GmbH, Grafik: SAB/JG

heiten in Plattenbaugebieten. Die Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft werden somit auch in der Zukunft diejenigen Marktteilnehmer sein, von deren Mitwirkungswillen und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit der Fortschritt des eingeleiteten Rückbauprozesses maßgeblich abhängt.

Verteilung der im Rahmen des Landesrückbauprogramms 2000 bis 2002 bewilligten Rückbauvorhaben nach Antragstellergruppen



Quelle: Sächsische Aufbaubank GmbH, Grafik: SAB/JG

Mit Erlass der Altschuldenhilfereordnung (AHGV) durch den Bund im Dezember 2000 wurde für diejenigen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, deren Mietwohngebäude nach wie vor mit Altschulden belastet sind, eine wesentliche Voraussetzung für die Durchführung geplanter Rückbauvorhaben geschaffen. Sie können bei Erfüllung bestimmter Bedingungen auf Antrag bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eine zusätzliche Altschuldenentlastung von bis zu 75 € für jeden seit dem 1. Januar 2000 abgerissenen Quadratmeter Wohnfläche erhalten, wenn sich das jeweilige Bundesland in gleicher Höhe finanziell an dem Sanierungskonzept des Unternehmens beteiligt. Diese finanzielle Beteiligung ist seit dem Jahr 2000 mit Gewährung der Rückbauschüsse im Rahmen des Landesrückbauprogramms gewährleistet. Damit stand in Sachsen sofort mit Inkrafttreten der Altschuldenhilfereordnung (AHGV) ein geeignetes Förderinstrument zur Verfügung, mit dessen Hilfe der Landesbeitrag von den antragstellenden Unternehmen nachgewiesen werden kann. Die aktuellen Zahlen der KfW zum Stand der AHGV-Antragsbearbeitung bis November 2002 belegen, dass der Stadtumbauprozess im Freistaat Sachsen im Vergleich zu den anderen neuen Ländern und

Berlin am weitesten vorangeschritten ist. Da die Antragsfrist für eine zusätzliche Entlastung von Altverbindlichkeiten nach der Altschuldenhilfereordnung (AHGV) auf den 31. Dezember 2003 begrenzt ist, sind die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in der Pflicht, die Vorbereitungen für Umsetzung der Rückbauvorhaben weiter zügig voranzutreiben.

**Durchführung der Altschuldenentlastung nach der Altschuldenhilfverordnung (AHGV)
in den neuen Ländern und Berlin**

	Anzahl der bei der KfW eingereichten Anträge		Zusagevolumen in Mio.
		davon Zusagen	
Berlin	1	0	0
Brandenburg	17	3	23,6
Mecklenburg-Vorpommern	4	2	2,7
Sachsen	53	7	95,8
Sachsen-Anhalt	37	14	82,1
Thüringen	28	9	64,2
Gesamt	140	35	268,4

Quelle: Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW); Stand Januar 2003

Vor dem Hintergrund von ca. 400.000 leerstehenden Wohnungen im Freistaat Sachsen ist die Anzahl der bis Ende 2002 realisierten bzw. konkret in Angriff genommenen Rückbauvorhaben von ca. 15.000 Wohneinheiten gering. Die Ursachen hierfür sind vielfältig. So haben eine Vielzahl von Städten und Gemeinden erst im vergangenen Jahr mit der Vorbereitung und Durchführung der Planungen zu den integrierten Stadtentwicklungskonzepten begonnen. Die häufig konfliktbeladene und langwierige Abstimmung mit den betroffenen Wohnungsmarktakteuren ist derzeit noch im Gang. Auf die Problematik der oft widerstreitenden wirtschaftlichen Interessenlagen der verschiedenen Akteure am lokalen Wohnungsmarkt wurde bereits hingewiesen.

Darüber hinaus liegen die Gründe in den aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen. So grenzt die im Rahmen Altschuldenhilfverordnung (AHGV) geforderte Leerstandsquote von mindestens 15% die Zahl der antragsberechtigten Wohnungsunternehmen ein. Unternehmen, die dadurch von der Möglichkeit einer weiteren Altschuldenentlastung auf zum Rückbau vorgesehenen Objekten ausgeschlossen werden, müssen die Altschulden auch nach dem Abriss weiter bedienen. Diese Wohnungsunternehmen halten sich zwangsläufig bei der Durchführung notwendiger Rückbaumaßnahmen zurück.

Da das Mietrecht derzeit keine adäquaten Kündigungsregelungen vorsieht, scheitert der Ab-

riss eines überwiegend leer stehenden Gebäudes häufig an der Weigerung einzelner Mieter, alternative Angebote an vergleichbarem Wohnraum freiwillig anzunehmen. Abhilfe könnte die Einführung eines ausdrücklichen Leertzugskündigungsrechts zur Rückbauvorbereitung schaffen.

Ein weiteres Problem stellen Kreditverbindlichkeiten dar, die auf leer stehenden und zum Rückbau vorgesehenen Mietwohngebäuden lasten. Erfahrungsgemäß stimmen die Gläubigerbanken dem Rückbau des als Sicherheit dienenden Objektes nur zu, wenn der Darlehensnehmer werthaltige Ersatzsicherheiten bereitstellen kann. Diese können im Hinblick auf die aktuelle Vermietungslage und den häufig bereits schon erreichten Verschuldungsgrad nicht beigebracht werden. Das in diesem Zusammenhang von der KfW bis zum 31.12.2002 im Rahmen des KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramms II angebotene darlehensfinanzierte Rückbau- und Umschuldungsprogramm löste dieses Problem nicht, da die angebotenen Programmkonditionen dem angestrebten Förderziel einer Beförderung des Rückbauprozesses zuwider liefen. Aus diesem Grund hat der Freistaat Sachsen von einer Beteiligung an diesem Programm, bei dem außerdem von Anfang an feststand, dass es zum Ende des Jahres 2002 ohnehin ausläuft, Abstand genommen. Es existiert somit derzeit kein Programmbaustein, der die Vorbereitung der im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ geförderten Rückbauvorhaben wirksam unterstützt.

Neben der Bereitstellung weiterer Finanzhilfen für den Rückbau nicht mehr am Markt benötigter Mietwohnungen durch den Bund und den Freistaat Sachsen ist die Beseitigung dieser Hemmnisse Voraussetzung dafür, dass die geplanten Stadtumbaumaßnahmen in den nächsten Jahren zügig durchgeführt werden können. Nur wenn

diese Maßnahmen schnell greifen und das Gleichgewicht von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage wiederhergestellt ist, werden sich die lokalen Wohnungsmärkte in der Zukunft wieder stabilisieren.

Bund-Länder Programm „Stadtumbau-Ost“ ab 2002

Basierend auf den Vorschlägen der Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ hat die Bundesregierung am 15. August 2001 das Programm zum „Stadtumbau Ost“ beschlossen. Im Zeitraum 2002 bis 2009 stellt der Bund den neuen Ländern insgesamt 1,1 Mrd. € zur Verfügung. Hinzuzurechnen sind die Kofinanzierungsbeiträge der Länder und Kommunen, so dass bis 2009 insgesamt 2,7 Mrd. € für Stadtumbaumaßnahmen bereitgestellt werden. Das Programm zielt darauf ab, dem drohenden physischen Verfall und der sozialen Erosion in den Städten entgegenzuwirken, um ihre Funktionsfähigkeit zu erhalten, zu stärken und weiterzuentwickeln. Das Maßnahmenpaket umfasst die Gewährung von Finanzhilfen für:

- ▶ den Rückbau dauerhaft leer stehender Wohnungen (Förderzeitraum 2002–2009),
- ▶ die Aufwertung von Stadtquartieren (Förderzeitraum 2002–2009),
- ▶ die Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren (Förderzeitraum 2002–2004)

Im Jahr 2002 standen den neuen Ländern Finanzmittel in Höhe von 153,4 Mio. € für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen sowie 25,6 Mio. € für Maßnahmen der Wohneigentumsbildung zur Verfügung. Auf der Grundlage des Verteilerschlüssels nach Einwohnerzahlen erhält der Freistaat Sachsen davon 30 %, dies entspricht einem Gesamtvolumen von knapp 54 Mio. €. Die vom Bund bereitgestellten Mittel müssen je nach Programmteil unterschiedlich vom Freistaat Sachsen und den Kommunen kofinanziert werden. In der Gesamtschau ergab sich folgende Finanzmittelausstattung des Programms „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002:

Programm „Stadtumbau Ost“ (Finanzmittelvolumen in Mio. €)

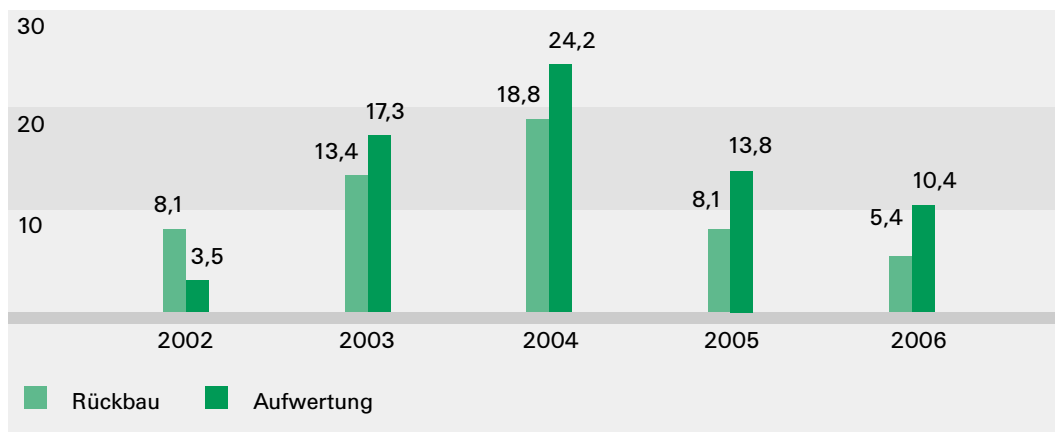
Rückbau		Aufwertung			Wohneigentum	
Bund (30 €/qm) 43%	Land (40 €/qm) 57%	Bund 33%	Land 33%	Kommune 33%	Bund 50%	Land 50%
23,036	30,715	23,036	23,036	23,036	7,679	7,679
53,751		69,108			15,358	

Die SAB wurde vom Sächsischen Staatsministerium des Innern mit der Durchführung dieser drei Programmteile beauftragt. Seit Mitte 2002 werden von der SAB Innenstadtzulagen nach dem Programmteil Wohneigentumsbildung zugesagt. Die im Rahmen der Städtebauförderung an die Kommunen gewährten Finanzhilfen wurden ergänzt durch die Programmteile Rückbau und Aufwertung. Mitte Oktober 2002 wurde der SAB auch die Durchführung der Förderung nach diesen beiden Programmteilen zum „Stadtumbau Ost“ übertragen.

Der Freistaat Sachsen hat auf der Grundlage der von den Gemeinden eingereichten Einzelvorhaben eine Landesliste zusammengestellt, die der Bund Ende November 2002 bestätigt hat. Auf dieser Grundlage wurden 2002 den sächsischen

Gemeinden von Bund und Land Fördermittel für Rückbaumaßnahmen von insgesamt 53,8 Mio. € sowie für Aufwertungsmaßnahmen von insgesamt 46,0 Mio. € zugesagt. Für die anteilige Finanzierung der Aufwertungsmaßnahmen sind darüber hinaus von den Kommunen Eigenmittel in Höhe von weiteren 23,0 Mio. € einzusetzen. Die bereitgestellten Mittel stehen im Zeitraum 2002 bis 2006 abrufbar zur Verfügung. Insgesamt können mit Hilfe der im Jahr 2002 zugesagten Rückbaufördermittel ca. 13.000 Wohneinheiten vom Markt genommen werden.

Verteilung des Fördervolumens für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen – „Stadtumbau Ost“ Programmjahr 2002 (in Mio. €)

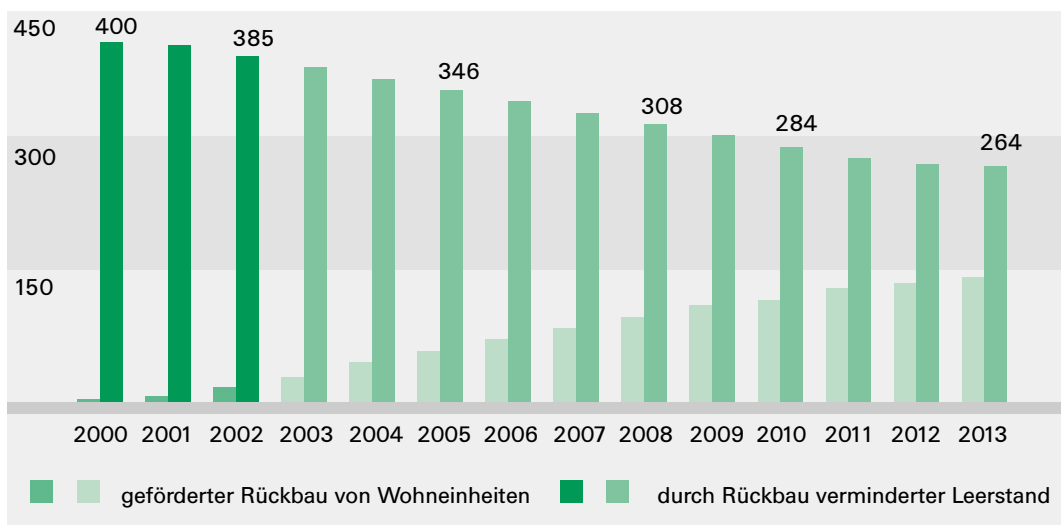


Quelle: Sächsische Aufbaubank GmbH, Grafik: SAB/JG

Ausblick

Wird unterstellt, dass die Förderhöhe in den folgenden Jahren bis 2009 in Höhe von 53,8 Mio. € p. a. und die prozentuale Zuteilung der Mittel auf den 5-jährigen Bewilligungszeitraum beibehalten wird, würde sich der Rückbauprozess, gemessen an den jährlich geförderten Wohneinheiten, wie in der Grafik dargestellt bis zum Jahr 2013 entwickeln.

Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Abhängigkeit der Entwicklung des geförderten Rückbaus (Anzahl der Wohneinheiten in T)



Quelle: Sächsische Aufbaubank GmbH, Grafik: SAB/JG

Mit diesem Fördermittelvolumen kann der Angebotsüberhang auf dem sächsischen Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2013 um ca. 136.000 Wohnungen verringert werden, d. h. der aktuell vorhandene Wohnungsleerstand würde sich bei dieser Status-quo-Betrachtung noch nicht einmal halbiert haben. Angesichts von über 400.000 leer stehenden Wohnungen und dem sich voraussichtlich auch in den kommenden Jahren fortsetzenden Bevölkerungsrückgang ist es zweifelhaft, ob die vom Bund bereit bzw. in Aussicht gestellten Finanzhilfen ausreichen, um das Problem des Wohnungsleerstandes im Freistaat

Sachsen mittelfristig zu lösen. Die wirtschaftliche Situation ortsansässiger Vermieter in vom Wohnungsleerstand stark betroffenen Regionen hat sich bereits in den vergangenen drei Jahren dramatisch verschlechtert. Soll der Zusammenbruch lokaler Wohnungsmärkte durch Insolvenzen von Vermietern mit hohen Marktanteilen vermieden werden, muss der Stadumbauprozess kurzfristig beschleunigt werden.

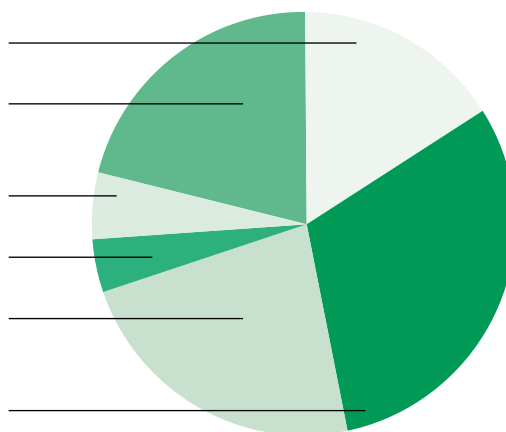
Die Mittelausstattung des Programms „Stadumbaue Ost“ reicht für eine Lösung der anstehenden Probleme deshalb nicht aus. Gemäß dem vom Bund vorgegebenen Verteilerschlüssel und

unter Anrechnung der erforderlichen Kofinanzierung des Landes und der Kommunen fließen im Rahmen der Städtebauförderung lediglich 16% der im Jahr 2002 zugesagten Fördermittel in Rückbaumaßnahmen. Hingegen werden auf der Grundlage der Bewilligungen in den Programmbereichen „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“, „Städtebauliche Denkmalschutz“ und „Stadtumbau Ost – Programm-

teil Aufwertung“ insgesamt 247,3 Mio. € für Aufwertungsmaßnahmen eingesetzt. Das heißt, im Zeitraum 2002 bis 2005 fließen drei Viertel aller im Jahr 2002 zugesagten Städtebaufördermittel in die weitere Aufwertung des Gebäudebestandes.

Städtebaufördermittelvolumen nach Programmbereichen im Jahr 2002 (Finanzmittelaufkommen des Bundes, des Freistaates Sachsen und der sächsischen Kommunen in Mio. €)

Stadtumbau Ost - Rückbau:	53,8 (16%)
Stadtumbau Ost - Aufwertung:	69,1 (21%)
Stadtumbau Ost - Wohneigentumsbildung:	15,4 (5%)
„Soziale Stadt“:	14,1 (4%)
Städtebaulicher Denkmalschutz:	76,8 (23%)
Städtebauliche Sanierung- und Entwicklungsmaßnahmen:	101,4 (31%)



Quelle: Verwaltungsvereinbarung des Bundes und der Länder zur Städtebauförderung 2002, Grafik: SAB/JG

Wenn das Ziel der Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der lokalen Wohnungsmärkte durch den Ausgleich von Angebot und Nachfrage in einem Zeithorizont von 5 bis 10 Jahren erreicht werden soll, ist dies nur durch eine Aufstockung der Rückbaumittel auf Bundes- und Landesebene möglich.

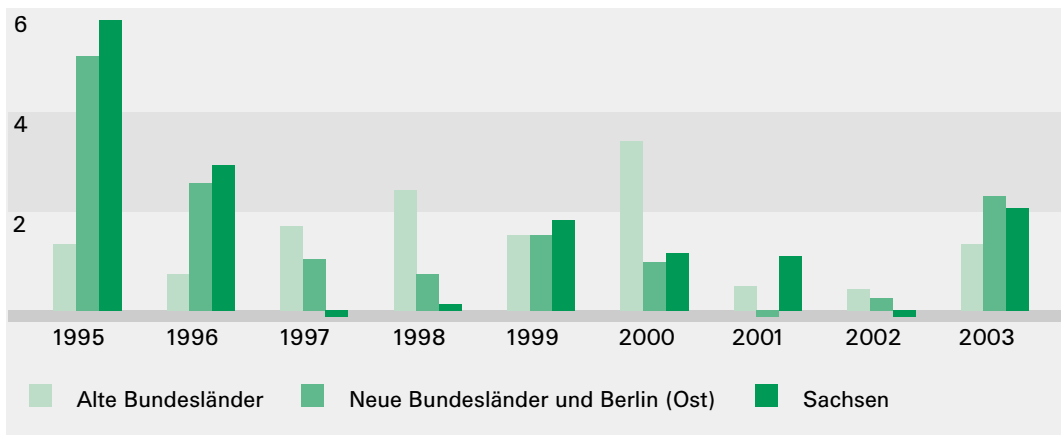
Rahmenbedingungen für den sächsischen Wohnungsmarkt

Wirtschaftswachstum

Die sächsische Wirtschaft wuchs 2001 real um 0,9 %. Damit verlief die Entwicklung etwas günstiger als im Bundesdurchschnitt (Zuwachs

von real 0,6 %). Der Anteil Sachsens am gesamtdeutschen Bruttoinlandsprodukt (BIP) beträgt unverändert 3,6 %.

Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland (Veränderungsrate in Prozent)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2001/2002 – Berechnungsstand März 2002, 2003 Herbstgutachten der Institute, Prognose des ifo Instituts, Grafik: SAB/JG

In den Wirtschaftsprognosen für das Jahr 2002 wird jedoch aufgrund des deutlichen konjunkturellen Abschwungs der Weltwirtschaft durch die Nachwirkungen der Terroranschläge von einem insgesamt gedämpften Wirtschaftswachstum in Deutschland ausgegangen. Im Freistaat Sachsen stagnierte das Wirtschaftswachstum bereits im ersten Halbjahr 2002, was die Prognosen des ifo Institutes für Wirtschaftsforschung zur realen Entwicklung des sächsischen BIP von - 0,1 % im gesamten Jahr 2002 stützt. Mit Blick auf den weiter rückläufigen Auftragseingang im 1. Halbjahr 2002 im Verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe hat sich dieser Trend bis zum Jahresende 2002 weiter fortgesetzt. Maßgeblich für diese Entwicklung ist die nach wie vor anhaltende Strukturkrise in der Bauwirtschaft. Der Leistungsbeitrag des sächsischen Baugewerbes ging bereits bis Juli 2002 nochmals um ein Zehntel zurück. Aufgrund der Beseitigung der Schäden des Sommerhochwassers im August 2002 werden jedoch voraussichtlich

einige Impulse für die sächsische Bauwirtschaft erwartet. Insgesamt gehen die Wirtschaftsforscher ab 2003 wieder von einer Konjunkturerholung und einem gesamtwirtschaftlichen Wachstum um 2 % in Deutschland aus.

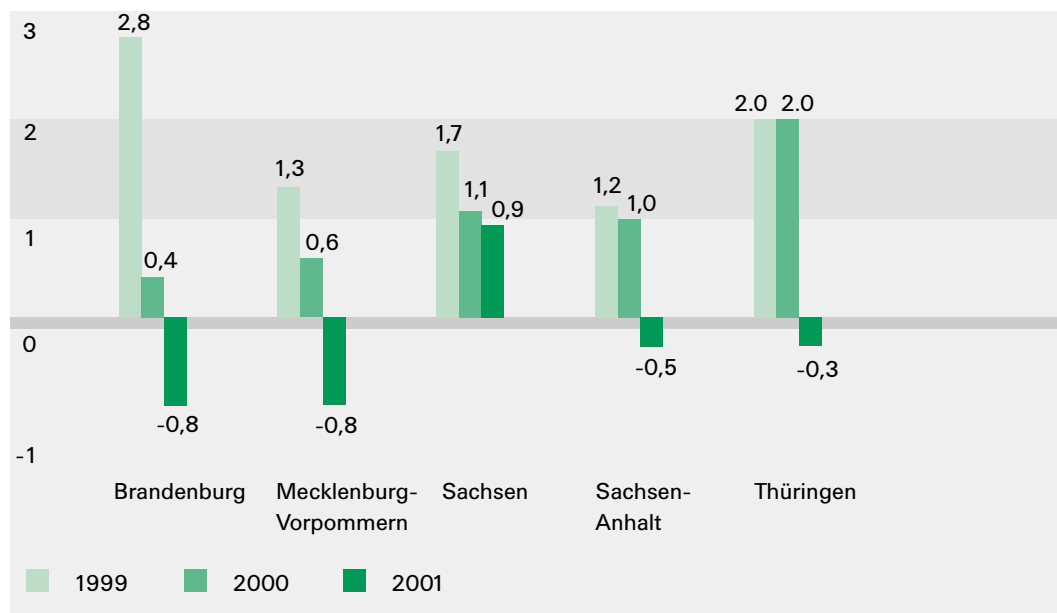
Im Mittel der fünf neuen Flächenländer stagnierte das Wirtschaftswachstum. 2001 konnte lediglich Sachsen eine positive reale Entwicklung verzeichnen. Damit hat sich der konjunkturelle Abschwung auch in den neuen Bundesländern fortgesetzt. Die Ursache hierfür liegt neben dem anhaltenden Rückgang im Baugewerbe und der stagnierenden Binnennachfrage in der deutlich verschlechterten Weltkonjunktur infolge der Terroranschläge vom 11. September 2001, auch wenn der Exportanteil der ostdeutschen Industrie geringer ist.

Insofern konnte die sächsische Wirtschaft 2001 nicht so stark wie in den Jahren zuvor von den Leistungssteigerungen des Verarbeitenden Gewerbes profitieren. Trotzdem stieg die sächsische Exportquote in diesem Wirtschaftsbereich

im Jahr 2001 um 2,5 Prozentpunkte auf 28,5%. Im Unterschied zu den anderen ostdeutschen Flächenländern, die 2001 alle eine rückläufige Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes verzeichneten, konnten die Wachstumstenden-

zen im Auslandsgeschäft der sächsischen Industrie weiterhin ein Gegengewicht zum anhaltenden Rückgang im Baugewerbe bilden und die wirtschaftliche Gesamtentwicklung im Freistaat Sachsen stabilisieren.

Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in den neuen Ländern
(Veränderungsrate in Prozent)

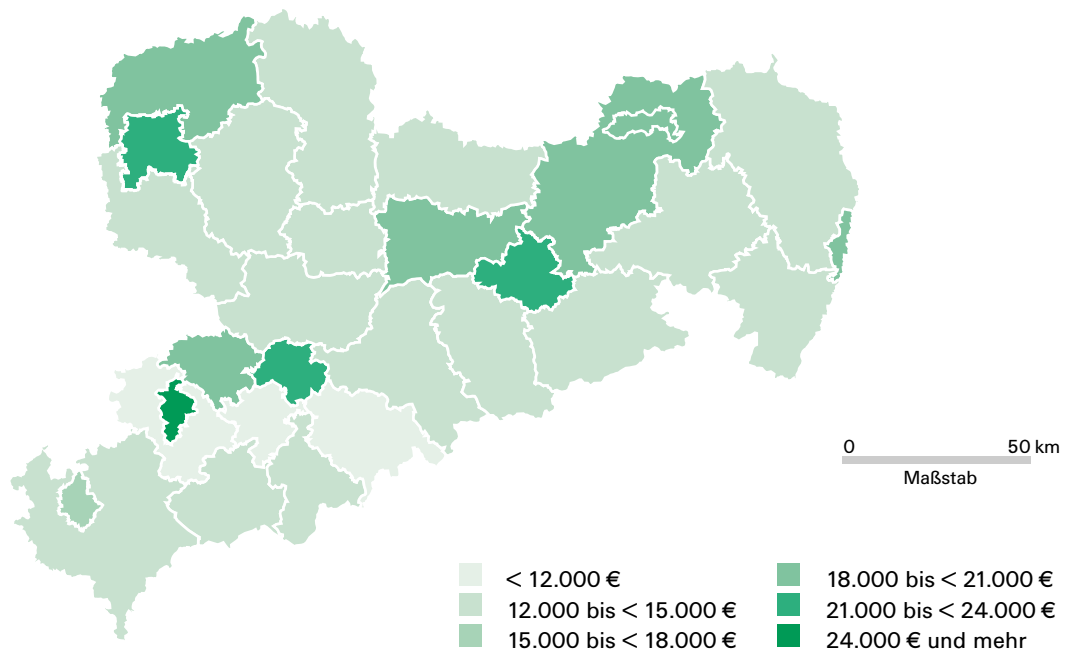


Quelle: Statistische Landesämter; Berechnungsstand: 1. Quartal 2002, Grafik: SAB/JG

Mitte des Jahres 2002 veröffentlichte das Statistische Landesamt Sachsen erstmals die regionalisierten Ergebnisse des Bruttoinlandsproduktes in den sächsischen Landkreisen und Kreisfreien Städten im Jahr 2000. Die Höhe der Wirtschaftsleistung in einer Region wird im Wesentlichen von der jeweiligen Wirtschaftsstruktur bestimmt. Standorte mit einem hohen Anteil des Verarbeitenden Gewerbes konnten in den vergangenen Jahren von der überdurchschnittlichen Entwicklung und der vergleichsweise hohen Wertschöpfung in diesem Wirtschaftsbereich deutlich profitieren. Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Städte Dresden, Leipzig und Chemnitz in den vergangenen Jahren sowohl die größten

Zuwachsraten als auch die absolut höchsten Ergebnisse beim Bruttoinlandsprodukt je Einwohner verzeichnen. In diesen Ballungszentren wird ein reichliches Drittel der gesamtwirtschaftlichen Leistung des Freistaates Sachsen erbracht. Demzufolge liegt auch das durchschnittliche Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in den Kreisfreien Städten mit 21.570 € (=132,2) weit über dem sächsischen Landesdurchschnitt von 16.298 € (=100). Die überwiegend schwächer industrialisierten und ländlich geprägten Landkreise weisen ein deutlich geringes durchschnittliches Bruttoinlandsprodukt je Einwohner von 13.555 € (=83,2) auf.

Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen je Einwohner im Jahr 2000



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

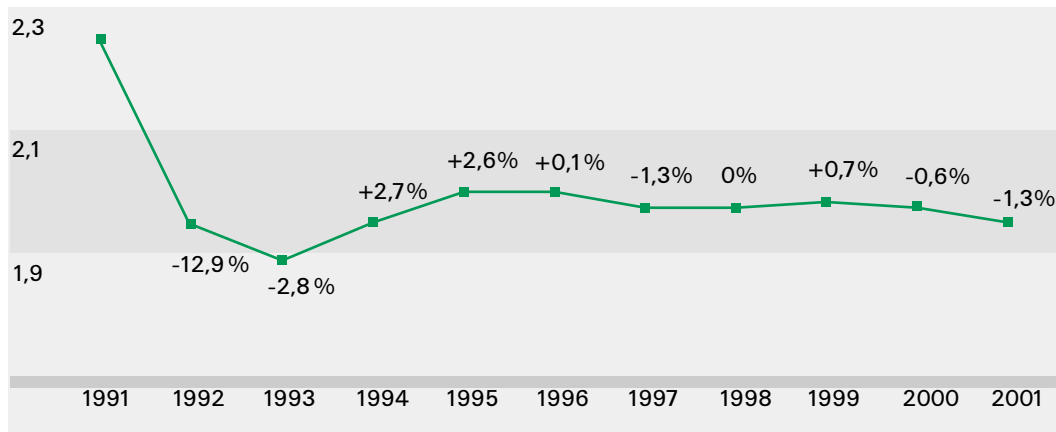
Den höchsten Wert weist als Standort des Volkswagen-Werkes Mosel mit 26.109 € je Einwohner (=160,2) die Stadt Zwickau aus. Es folgen die Städte Dresden mit 23.199 € je Einwohner (=142,3), Leipzig mit 21.136 € je Einwohner (=129,7) und Chemnitz mit 21.097 € je Einwohner (=129,4). Deutlich unter der durchschnittlichen Wirtschaftsleistung der sächsischen Landkreise liegen mit weniger als 12.000 € je Einwohner die strukturschwachen Landkreise Mittlerer Erzgebirgskreis, Zwickauer Land und Stollberg.

Erwerbstätigkeit und Arbeitsmarkt

Bei dem schwachen Wirtschaftswachstum von knapp 1% hat die Zahl der Erwerbstätigen 2001 weiter abgenommen. Im Jahresdurchschnitt 2001 waren 1,94 Millionen Menschen im Freistaat Sachsen erwerbstätig, 1,3% weniger als im Vorjahr. Wiederum deutlich geschrumpft ist die Zahl der Erwerbstätigen im Baugewerbe (-11,9%).

In diesem Wirtschaftsbereich waren im Jahresdurchschnitt 2001 noch 229.500 Personen erwerbstätig, dies sind insgesamt 31.200 weniger als im Jahr zuvor. Im Verarbeitenden Gewerbe war aufgrund der positiven Wirtschaftsentwicklung in diesem Bereich eine leichte Zunahme der Erwerbstätigenzahlen um 1,6% (5.200) auf insgesamt 333.500 zu verzeichnen. Positive Beschäftigungseffekte gingen darüber hinaus lediglich noch vom Wirtschaftsbereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen aus. Hier stieg die Zahl der Erwerbstätigen um 1,7% (4.700) auf insgesamt 275.200. Beide Bereiche konnten jedoch nicht die Arbeitsplatzverluste in der Bauwirtschaft ausgleichen.

Entwicklung der Erwerbstätigen am Arbeitsort
(Anzahl im Jahresdurchschnitt in Mio. – Entwicklung in Prozent zum Vorjahr)

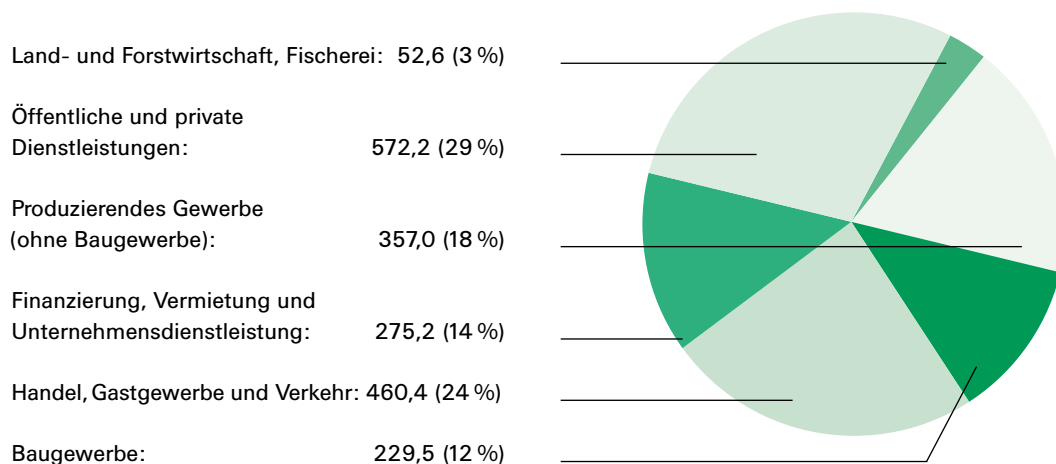


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Knapp ein Drittel aller Erwerbstätigen im Freistaat Sachsen waren 2001 im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleistungen (einschließlich öffentliche Verwaltung) tätig. Ihre

Zahl ist seit 1999 nicht mehr gestiegen, was vor allem auf die Konsolidierungsbemühungen der öffentlichen Hand zurückzuführen ist.

Erwerbstätige im Jahr 2001 nach Wirtschaftsbereichen
(Anzahl im Jahresdurchschnitt in Tausend)

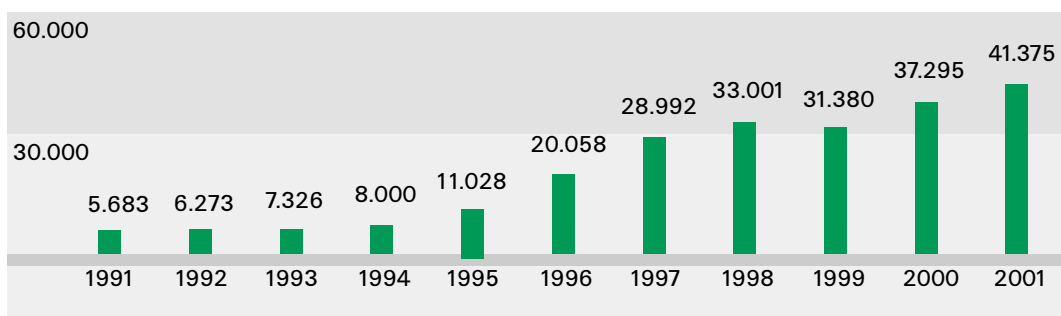


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Der Anteil der Erwerbstätigen im Baugewerbe ist infolge der stark rückläufigen Baukonjunktur zwischen 1995 und 2001 kontinuierlich von 17% auf 12% zurückgegangen. Trotzdem war die Bauwirtschaft 2001 immer noch fünftgrößter Arbeitgeber im Freistaat Sachsen. Entsprechend stark angestiegen ist seit 1996

die Zahl der Arbeitslosen in Bauberufen. Im Jahresdurchschnitt 2001 waren bei den sächsischen Arbeitsämtern 41.375 Personen dieser Berufsgruppe als arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einem Anteil von 9,6% aller Arbeitslosen im Freistaat Sachsen.

Arbeitslose in Bauberufen
(Anzahl im Jahresdurchschnitt)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Die Zahl der Arbeitslosen insgesamt ist im Jahresverlauf bis zum Dezember 2001 wieder auf über 400.000 angestiegen. Insbesondere die Zunahme der Zahl der Langzeitarbeitslosen um über 13.000 ist im Hinblick auf die Auswirkungen auf die persönliche Einkommenslage dieser Menschen kritisch zu beurteilen. Damit lag der Anteil derjenigen, die bereits länger als ein Jahr Arbeit suchen, im Dezember 2001 bei 37,6%. Auch die Jugendarbeitslosigkeit erreichte im Dezember 2001 mit insgesamt über 40.000 Arbeitslosen wieder einen sehr hohen Stand. Somit dürfte auch im Jahr 2001 der flächendeckende Mangel an Ausbildungsplätzen der Hauptgrund sein für die nach wie vor hohe Anzahl von Jugendlichen im Alter zwischen 18 und 25 Jahren, die über die Landesgrenzen von Sachsen hinaus abgewandert sind. Diese jungen Menschen gehen in der Konsequenz den regionalen Wohnungsmärkten kurz- und mittelfristig als Nachfrager auf dem Mietwohnungsmarkt verloren. Sofern sie mangels Beschäftigungsalternativen nach der Ausbildung nicht nach Sachsen zurückkehren, mindert

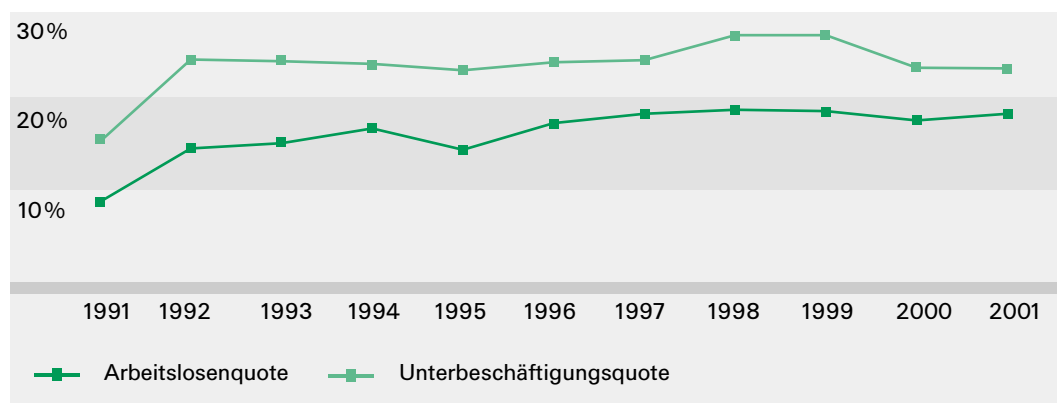
sich beim weiteren Anhalten dieser Abwanderungstendenzen auch das Nachfragerpotenzial im Bereich der Eigentumsbildung. Im Jahresdurchschnitt 2001 lag die Arbeitslosenquote mit 19,0% so hoch wie in keinem anderen Jahr zuvor. Diese auf den ersten Blick ungünstige Entwicklung des sächsischen Arbeitsmarktes muss jedoch vor dem Hintergrund gewertet werden, dass 2001 die Zahl der Arbeitssuchenden, die mit staatlicher Unterstützung vorübergehend am zweiten Arbeitsmarkt im Rahmen von Arbeitsbeschaffungs- und Strukturanpassungsmaßnahmen (ABM, SAM) eine Beschäftigung gefunden haben oder in beruflicher Weiterbildung waren, deutlich zurückgeführt worden ist. Gemessen an den hohen Zuwachsraten der Arbeitslosigkeit in Westdeutschland unterstreicht der fast schon als gering zu bezeichnende Anstieg der Arbeitslosenquote von 18,2% im Jahr 2000 auf 19,0% im Jahr 2001, dass sich der erste Arbeitsmarkt im Freistaat Sachsen vergleichsweise noch günstig entwickelt hat.

Jahresdurchschnittsangaben

Jahr	Arbeitslose insgesamt	Arbeitslosenquote	Beschäftigte in ABM	Beschäftigte mit Förderung nach § 249 h AFG (SAM)	Teilnehmer an Weiterbildungsmaßnahmen	Arbeitsmarktentlastung insgesamt	Unterbeschäftigungsquote (verdeckte Arbeitslosigkeit)
1991	241.227	9,1%	51.557	-	75.906	127.463	14,0%
1992	316.512	13,6%	101.329	-	147.345	248.674	24,3%
1993	315.664	14,9%	68.470	-	125.112	193.582	24,0%
1994	323.370	15,7%	49.244	25.207	81.838	156.289	23,3%
1995	293.699	14,4%	53.776	26.743	75.576	156.095	22,1%
1996	322.322	15,9%	53.652	18.232	66.026	137.910	22,7%
1997	374.139	18,4%	43.982	17.156	51.847	112.985	23,9%
1998	382.796	18,8%	43.678	42.962	38.797	125.437	25,0%
1999	379.672	18,6%	48.698	45.874	36.191	130.763	24,9%
2000	385.380	18,2%	46.413	21.953	35.392	103.758	23,1%
2001	399.115	19,0%	38.547	12.457	33.706	84.710	23,1%

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB /JG

Arbeitslosen- und Unterbeschäftigungsquote (Jahresdurchschnitt in Prozent)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Dass sich die Arbeitsmarktbilanz im Jahresdurchschnitt 2002 deutlich ungünstiger entwickelt hat, zeigen die vorliegenden Arbeitslosenzahlen aus der Mitte des Jahres 2002. Im August 2002 waren 401.400 Menschen arbeitslos (19,2%), dies entspricht einer Steigerung der Arbeitslosenquote um 0,5% im Vergleich zum August 2001. Die Nachfrage nach Arbeitskräften war aufgrund der anhaltenden Konjunkturschwäche nach wie vor

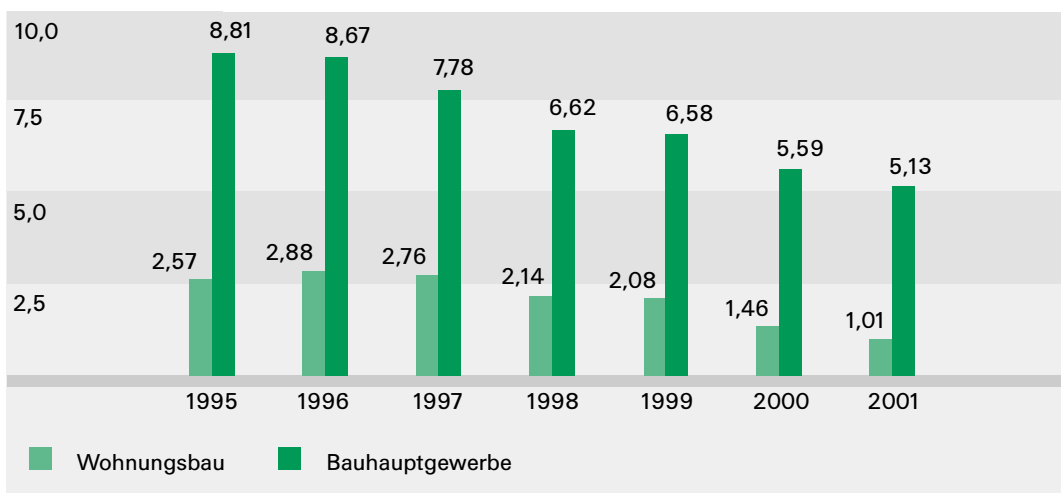
schwach. Hingegen ist das Arbeitskräfteangebot gemessen an der Anzahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter im zurückliegenden Jahr weiter gesunken. Diese sich im Trend weiterhin fortsetzenden demographischen Effekte werden voraussichtlich erst in den folgenden Jahren auf dem sächsischen Arbeitsmarkt zu spürbaren Auswirkungen führen.

Bauwirtschaft

Im sächsischen Bauhauptgewerbe setzte sich der seit 1996 anhaltende Umsatzrückgang fort. Im Jahr 2001 sank der baugewerbliche Umsatz wiederum um 8,3 % auf 5,1 Mrd. €, wobei zu berücksichtigen ist, dass auch die Baupreise im Jahr 2001 weiter zurückgegangen sind. Der

Wohnungsbau musste die seit 1991 höchsten Umsatzrückgänge um 30,8 % hinnehmen und ist auf einen Umsatzanteil von 1,0 Mrd. € am gesamten baugewerblichen Umsatz geschrumpft. Weiter gesunkene Beschäftigtenzahlen im sächsischen Baugewerbe sind die zwangsläufige Folge dieser Entwicklung.

Baugewerblicher Umsatz im Bauhauptgewerbe/Wohnungsbau (Mrd. €)

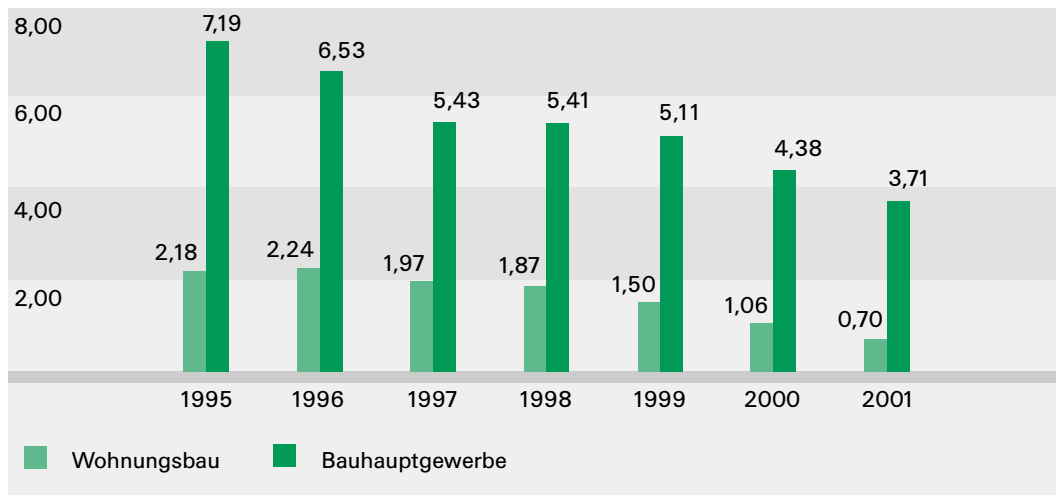


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB /JG

Angesichts der Entwicklung der Auftragseingänge bis Ende des Jahres 2001 war zu erwarten, dass die Lage in der Bauwirtschaft auch im Jahr 2002 weiter sehr angespannt bleibt. Das Auftragsvolumen als Indikator für die zukünftige Entwicklung der Bauumsätze ist im Berichtsjahr 2001 nochmals um 15% im Bauhauptgewerbe bzw. 34% im Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Für eine sich fortsetzende Schrumpfung des Wohnungsbaus spricht zudem der weiterhin rückläufige Trend bei der Entwicklung der Baugenehmigung für die Errichtung neuer Wohngebäude. Insgesamt ist die Baunachfrage abhängig von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Das stagnierende Wirtschaftswachstum in der sächsischen Industrie gibt aus heutiger Sicht einem günstigeren Verlauf der Bautätigkeit in den nächsten beiden Jahren praktisch keinen Raum. Die durch das Augusthochwasser 2002 notwendig gewordene Flutfolgenbeseitigung der zerstörten sächsischen Infrastruktur wird in diesem Zusammenhang wahrscheinlich nur temporär zu einer günstigeren Entwicklung führen. Impulse für eine nachhaltige Stabilisierung der Auftragseingänge in der sächsischen Bauwirtschaft sind hiervon eher nicht zu erwarten.

Auftragseingang im Bauhauptgewerbe/Wohnungsbau (Mrd. €)

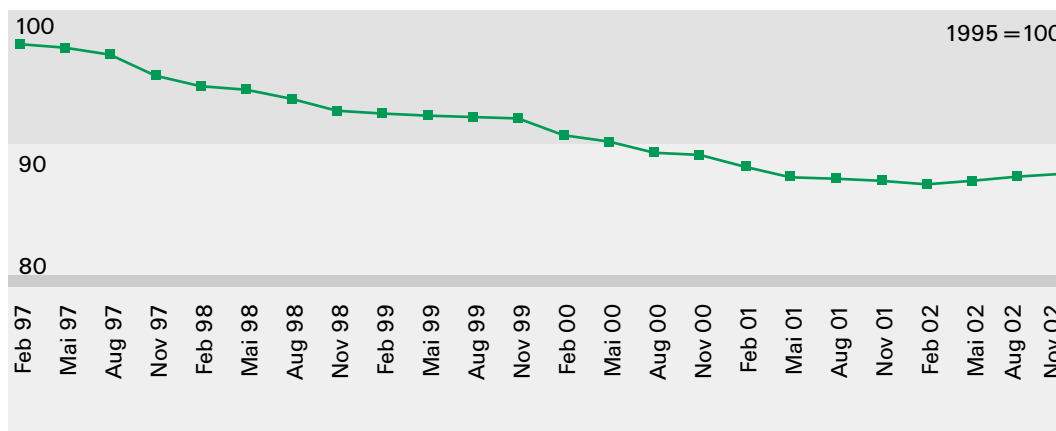


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Der seit Februar 1996 anhaltende Abwärtstrend der Baupreise in Sachsen hat sich im Berichtszeitraum weiter fortgesetzt. Mit einem Wert von 86,4 (Basis 1995=100) hatte der Baupreisindex für den Neubau von Wohnge-

bäuden im Februar 2002 die Talsohle erreicht. Seither haben die Baupreise erstmalig seit 1996 wieder leicht angezogen und im November 2002 einen Indexstand von 87,0 erreicht.

Entwicklung des Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden



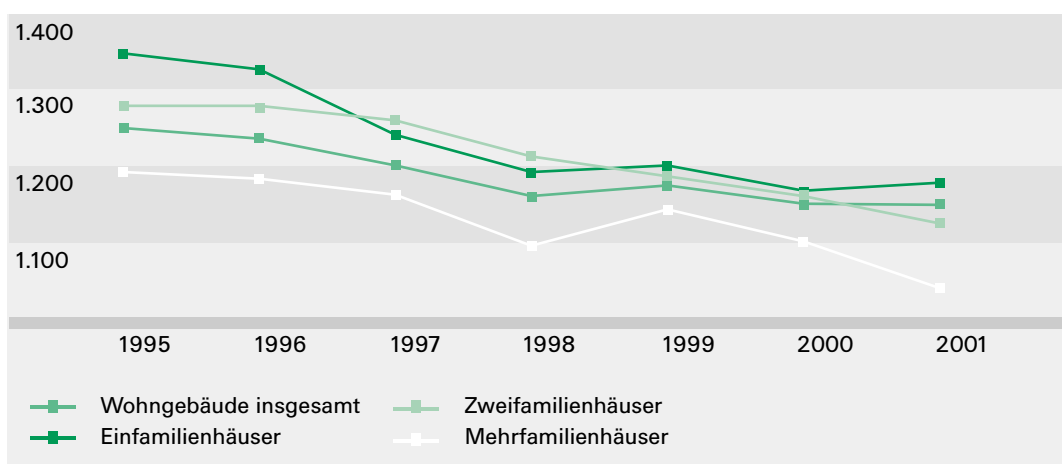
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Im Ergebnis des sukzessiven Abbaus von Überkapazitäten im sächsischen Baugewerbe in den letzten sechs Jahren ist der Abwärtstrend der Baupreise gestoppt. Eine Preisstabilisierung, wenn auch auf niedrigem Niveau, zeichnet sich zum Ende des Jahres 2002 ab. Die steigende Binnen- nachfrage im Bereich des Wohnungsbaus im Zusammenhang mit der Flutfolgenbeseitigung im 3. und 4. Quartal 2002 wirkt auf diesen Trend zusätzlich stabilisierend.

Rückläufige Baupreise führen zu einer ähnlich gelagerten Entwicklung der für den Neubau von Wohngebäuden zu veranschlagenden Kosten. Bei der Betrachtung der nach Gebäudearten differenziert vorliegenden Quadratmeterpreise spiegelt sich die unterschiedliche Entwicklung der Neubauaktivitäten in den einzelnen Wohnungsmarktsegmenten wider. Die Quadratmeterpreise für den Neubau von Mietwohnungen sind im Jahresverlauf 2001 noch einmal deutlich auf 1.037 € gesunken. Demgegenüber konnte das Preisniveau im Bereich des Einfamilienhausneubaus seit 1998 annähernd gehalten werden. Das relativ stabile Nachfrageverhalten in diesem Marktsegment dürfte vor allem auf das hohe Förderniveau im Rahmen der Eigenheimzulagenförderung in Verbindung mit den SAB-Förder-

programmen der sächsischen Eigentumsförderung zurückzuführen sein. Von diesen günstigen Förderbedingungen und den im Bundesvergleich niedrigen Baukosten von weniger als 1.200 € je Quadratmeter Wohnfläche haben die Erwerber und Bauherren von neu gebauten Einfamilienhäusern in den vergangenen vier Jahren im Freistaat Sachsen profitiert. Es bleibt abzuwarten, welchen Einfluss die Änderung der Eigenheimzulagenförderung auf die Entwicklung der Baupreise im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausneubaus in der Zukunft haben wird.

Durchschnittlich veranschlagte Kosten für neue Wohngebäude nach Gebäudearten
(in € je qm Wohnfläche)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

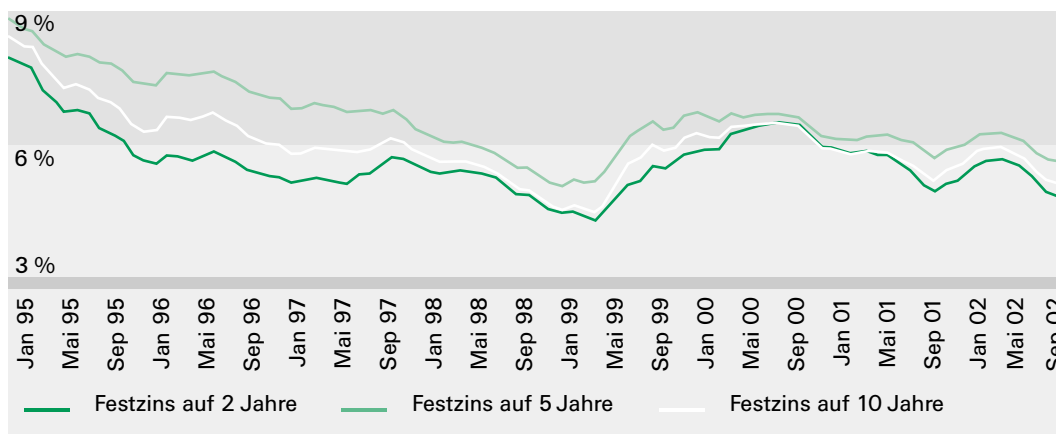
Zinsentwicklung

Nachdem sich die Zinsen bis Ende des Jahres 2000 auf einem Niveau zwischen 6,0 % und 6,5 % gehalten haben, sind sie im Verlauf des Jahres 2001 wieder kontinuierlich um annähernd ein Prozent gefallen. Das historische Rekordtief des Marktzinnsniveaus für Wohnungsbaukredite vom Februar 1999 wurde jedoch im November 2001 nicht erreicht. Zu Beginn des Jahres 2002 kletterten die Zinsen bis Mai wieder über die 6-Prozent-Marke. Dieser Aufwärtstrend ist bereits in der Jahresmitte 2002 wieder abgebrochen und die Wohnungsbaukreditzinsen lagen im November zwischen 4,8 % und 5,6 %. Seit nunmehr vier Jahren bewegen sich die Bau-

geldpreise um die 6-Prozent-Marke. Vergleicht man das derzeitige Zinsniveau mit dem langjährigen Durchschnitt von 8,0 %, ist für die Zukunft zu befürchten, dass sich die Zinsen eher wieder nach oben orientieren.

Private Bauherren und Käufer als Eigennutzer haben ein hohes Interesse an niedrigen Zinsen und langfristiger Kreditsicherheit. Der Abschluss langfristiger Festzinsvereinbarungen ist deshalb momentan vorteilhaft, um von diesem niedrigen Marktzinnsniveau nachhaltig zu profitieren. Ein Anstieg des Zinssatzes von 6,0 % auf 8,0 % bedeutet bei einem Wohnungsbaukredit von 100.000 € eine monatliche Mehrbelastung von 167 €.

Effektivzinssätze für Hypothekenkredite auf Wohngrundstücke (in Prozent p.a.)



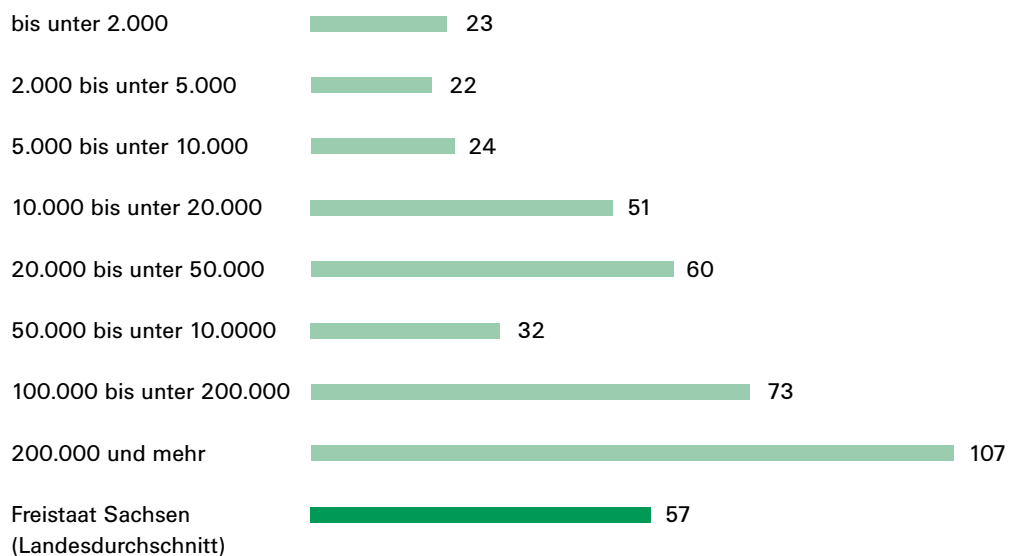
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB /JG

Baulandpreisentwicklung

Die aktuelle Grundstücksmarktsituation im Freistaat Sachsen stellt sich weiter entspannt dar. Die Verfügbarkeit von Bauland ist momentan kein Engpass. Im Jahr 2001 ist der mittlere Preis für baureifes Land im sächsischen Durchschnitt nur geringfügig um 1 € auf 57 € je Quadratmeter angestiegen. Dass sich die Lage auf den regionalen Grundstücksmärkten jedoch in erheblichem Maße voneinander unterscheidet, zeigen die gravierenden Preisunterschiede zwischen kleineren Gemeinden und größeren Städten. Am günstig-

sten wurde Bauland mit einem Quadratmeterpreis zwischen 20 € und 24 € in den Gemeinden unter 10.000 Einwohnern angeboten. Hingegen ist Bauland in den drei Großstädten Chemnitz, Leipzig und Dresden mit einem Kaufpreis von über 100 € je Quadratmeter nach wie vor am kostenintensivsten. Zu einer weiteren deutlichen Preissteigerung ist es jedoch 2001 im Vergleich zum Vorjahr auch in diesen Ballungszentren nicht gekommen. Stagnierende Wohn- und Gewerbemieten wirkten dämpfend auf die Baulandnachfrage.

Kaufwerte für baureifes Land nach Gemeindegrößenklassen
(Jahresdurchschnittspreise im Jahr 2001 in € je Quadratmeter)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Auf das aktuelle Nachfrageverhalten nach Wohngrundstücken gibt die Analyse der beim Statistischen Landesamt Sachsen angezeigten Verkaufsfälle Aufschluss. Von den 3152 registrierten Verkäufen entfielen im Jahr 2001 zwei Drittel auf die Veräußerung von Bauland in Wohngebieten mit offener Bauweise und in Dorfgebieten. Dieses Kaufverhalten deutet darauf hin, dass Baugrundstücke in Stadtrandgebieten und im suburbanen Raum nach wie vor stark nachgefragt werden. Im Hinblick auf diese seit Mitte der 90iger Jahre anhaltenden Suburbanisierungstendenzen im Zusammenhang mit der Wohneigentumsbildung sind die Kommunen gefordert, in der Zukunft stärker als bisher vorhandene innerstädtische Bauflächen zu mobilisieren, wenn sie ihre Bürger nicht an das häufig preiswertere Umland verlieren wollen. Das Förderinstrument der „Innenstadtzulage“, welches im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ seit 2002 zur Verfügung steht, flankiert derartige Bemühungen der Städteplaner sinnvoll. Preisgünstiges Wohnbauland für die Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Gebieten ist eine wesentliche

Voraussetzung für die nachhaltige Vitalisierung der sächsischen Städte durch Förderung der verschiedenen Eigentumsformen im Rahmen des Stadtumbaus.

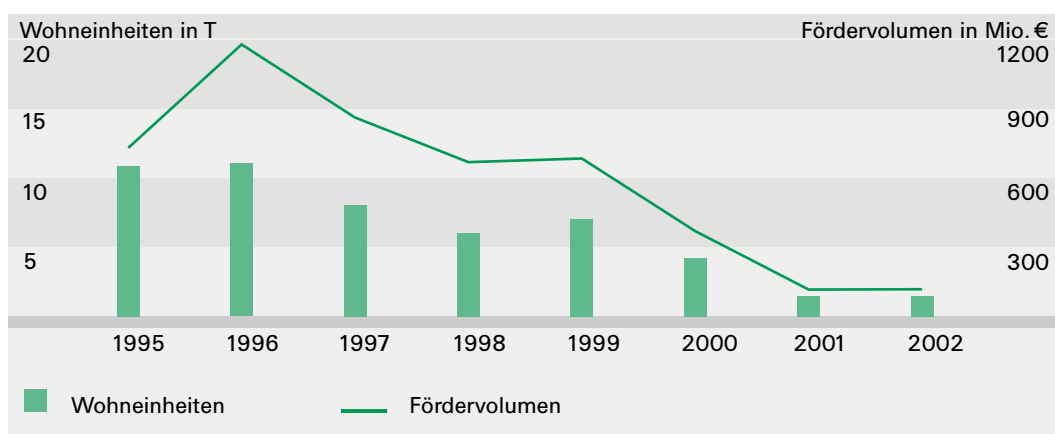
Wohnungsbauförderung

Trotz zunehmendem Wohnungsleerstand und der seit zwei Jahren intensiv geführten Debatte über die Einleitung und Forcierung des Stadtumbauprozesses stellt die Förderung des Wohneigentums weiterhin einen Grundpfeiler sächsischer Wohnungsbauförderpolitik dar. Dabei geht es seit Mitte des Jahres 2000 vorrangig darum, die Förderung der Eigentumsbildung sinnvoll mit dem Stadtumbauprozess zu verzahnen, um den Tendenzen der Stadt-Umlandwanderung entgegen zu wirken. Gemäß den Vorgaben der Eigentumsförderrichtlinien in den vergangenen beiden Jahren wird die Eigentumsbildung zunehmend auf den Bestandserwerb und den Neubau im innerörtlichen Bereich konzentriert. Seit dem Jahr 2001 sind deshalb Neubauvorhaben nur noch für bestimmte Zielgruppen (z. B.

kinderreiche Familien, Haushalte mit schwerbehinderten Haushaltsmitgliedern) sowie die Errichtung von Passivhäusern ohne Einschränkung des Fördergebietes förderfähig. Die Nachfrage nach Förderdarlehen im Bereich der sächsischen Eigentumsförderung ist seit 1996 kontinuierlich zurückgegangen. In den Jahren 2001 und 2002 wurden lediglich noch jeweils

knapp 1.500 Eigentumsmaßnahmen durch Gewährung von zinsverbilligten Darlehen gefördert. Die SAB hat im Rahmen des sächsischen Eigentumsprogramms im Jahr 2001 ein Gesamtfördervolumen in Höhe von 104,2 Mio.€ und im Jahr 2002 in Höhe von 113,3 Mio.€ ausgereicht.

Förderung von Eigentumsmaßnahmen im Rahmen des Sächsischen Eigentumsprogramms



Quelle: Sächsische Aufbaubank GmbH, Grafik: SAB /JG

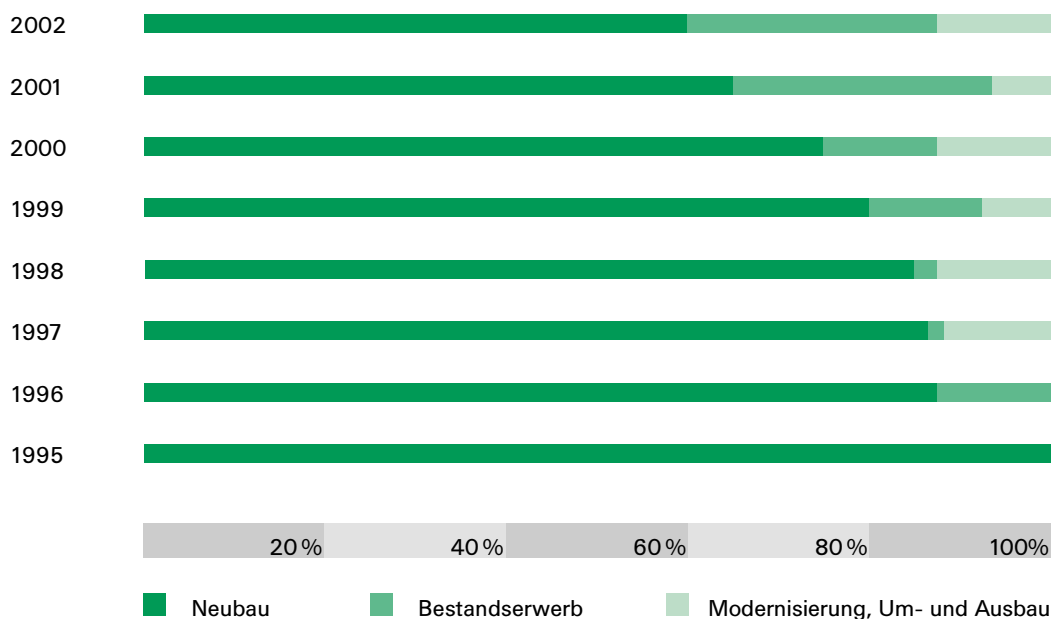
Dadurch wird deutlich, dass im Bereich der Eigentumsbildung im Freistaat Sachsen offensichtlich eine gewisse Sättigung des noch Anfang der neunziger Jahre bestehenden hohen Nachholbedarfs eingetreten ist. Wichtig zum Verständnis der sich insgesamt abschwächenden Wohneigentumsbildung ist die anhaltende Tendenz der Verschiebung des Zeitpunktes der Familiengründung in die Altersjahre zwischen 30 und 40. Verstärkt wird dieser Trend zudem noch vom stetig steigenden Anteil kinderloser Paare und Singles. In den nächsten Jahren wird sich zunehmend auch die anhaltende Abwanderung insbesondere junger Menschen spürbar auf die Aktivitäten im Eigenheimbau auswirken. Die Bevölkerungsgruppe der 30- bis 45-Jährigen wird zukünftig zahlenmäßig immer weiter abnehmen. Das Nachfragepotenzial schrumpft somit stetig, da die Zahl derjenigen, die Eigen-

tum bilden wollen und dies aufgrund ihrer persönlichen finanziellen Voraussetzungen auch können, zurückgeht. Unter der Voraussetzung, dass zukünftig Landesmittel in ausreichendem Umfang für die Förderung der Wohneigentumsbildung bereitgestellt werden, kann von einer Verstetigung der geförderten Eigentumsmaßnahmen auf dem Niveau der letzten beiden Jahre ausgegangen werden. Die Förderung von Um- und Ausbaumaßnahmen eigengenutzter Wohnimmobilien ist seit 1996 Bestandteil des sächsischen Eigentumsprogramms. Hingegen war in den Jahren bis 2000 der Bestandserwerb nur unter bestimmten engen Voraussetzungen, z.B. im Falle kinderreicher Familien, förderfähig. Die Programmatik der sächsischen Eigentumsförderung wurde ab dem Jahr 2001 im Zuge des eingeleiteten Stadtumbauprozesses konsequent auf Eigentumsmaß-

nahmen im innerörtlichen Bereich ausgerichtet. In diesem Zusammenhang wurde die sächsische Eigentumsförderung für den Bestandserwerb in Kombination mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen weitestgehend geöffnet. Der Anteil der geförderten Eigentumsmaßnahmen im Bestand hat in den letzten Jahren deutlich

zugenommen. Im Jahr 2002 entfielen bereits 43 % aller geförderten Eigentumsmaßnahmen auf diesen Bereich. Für die Finanzierung von Maßnahmen im Bestand wurden somit bereits mehr als ein Drittel (insgesamt 40,4 Mio. €) der von der SAB ausgereichten Wohnungsbaufördermittel eingesetzt.

Anteilige Entwicklung der Neubau- und Bestandsförderung im Rahmen des sächsischen Eigentumsprogramms (in Prozent der geförderten Wohneinheiten)



Quelle: Sächsische Aufbaubank GmbH, Grafik: SAB/JG

Neben dem sächsischen Eigentumsprogramm bietet die KfW als Bundesförderinstitut flächendeckend in allen Bundesländern einschließlich des Freistaates Sachsen ihr KfW-Wohneigentumsprogramm an. Im Rahmen dieses Förderprogramms gewährt die KfW über die Hausbanken zinsgünstige Darlehen zur langfristigen Finanzierung des Baus oder Erwerbs von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Im Unterschied zum sächsischen Eigentumsprogramm werden diese Förderdarlehen ohne Beschränkung der Einkommensgrenzen ausgereicht, dürfen

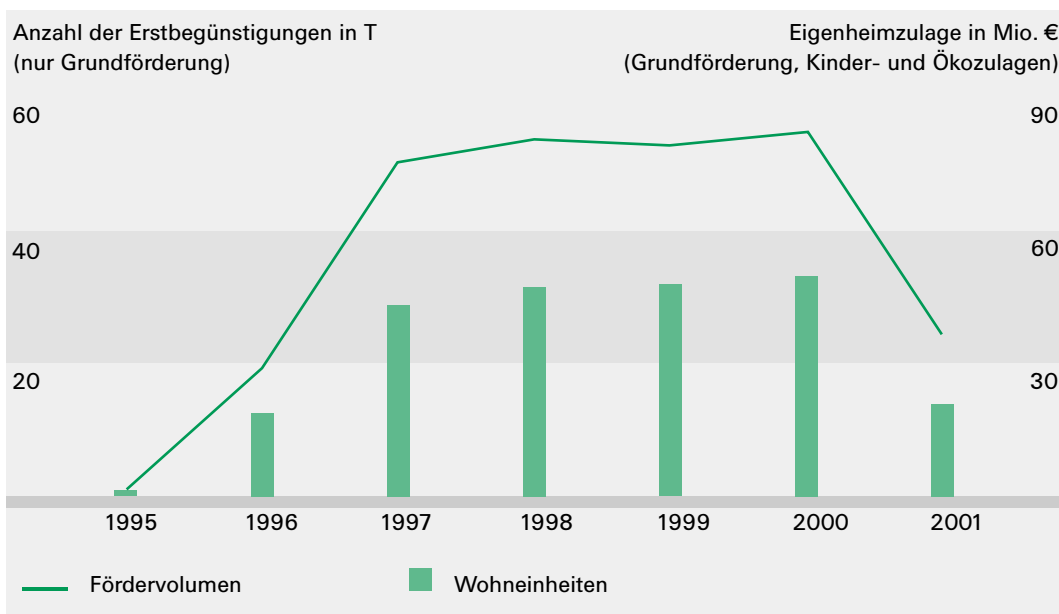
aber den Anteil von 30 % der Gesamtinvestitionskosten nicht überschreiten. Im Zeitraum 2000 bis 2002 hat die KfW im Rahmen ihres Wohneigentumsprogramms im Freistaat Sachsen insgesamt 6.431 Eigentumsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von 288,04 Mio. € finanziert. In den Einzeljahren werden von der KfW folgende Förderergebnisse ausgewiesen:

	2000	2001	2002	2000–2002
Anzahl der Kreditzusagen	920	2.863	2.648	6.431
Fördervolumen in Mio. €	36,92	132,55	118,57	288,04

Eine Kumulierung des sächsischen Eigentumsprogramms mit dem KfW-Wohneigentumsprogramm ist grundsätzlich möglich. Deshalb bietet die SAB ergänzend zu den Landesförderdarlehen auch die zinsgünstigen Darlehen der KfW im Hausbankenverfahren an. Im Jahr 2002 wurde knapp die Hälfte aller Kreditzusagen der KfW mit einem Fördervolumen in Höhe von 55,56 Mio. € über die SAB im Hausbankenverfahren durchgeführt. Dieser hohe Anteil der SAB ist beispielgebend für eine sinnvolle Bündelung der Bundes- und Landesförderung über das Landesförderinstitut. Den sächsischen Haushalten, die Wohneigentum bilden wollen, wird auf diesem Wege über die SAB eine optimierte Fördergesamtfinanzierung ihres Vorhabens angeboten.

Darüber hinaus steht jedem, der Wohneigentum bilden will und nach Maßgabe des Eigenheimzulagengesetzes die notwendigen Voraussetzungen erfüllt, auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Eigenheimzulage offen. Bis zum Jahresende 2002 lagen für den Freistaat Sachsen die korrigierten Ergebnisse der Eigenheimzulagenförderung der Oberfinanzdirektion Chemnitz für die Jahre 1995 bis 2001 vor. Im Zuge einer durchgeführten Korrektur der Förderstatistik wurden Programmier- und Erfassungsfehler bereinigt und die Ergebnisse der früher veröffentlichten Statistiken angepasst.

Eigenheimzulagenförderung



Quelle: Oberfinanzdirektion Chemnitz (Berechnungsstand Januar 2002), Grafik: SAB/JG

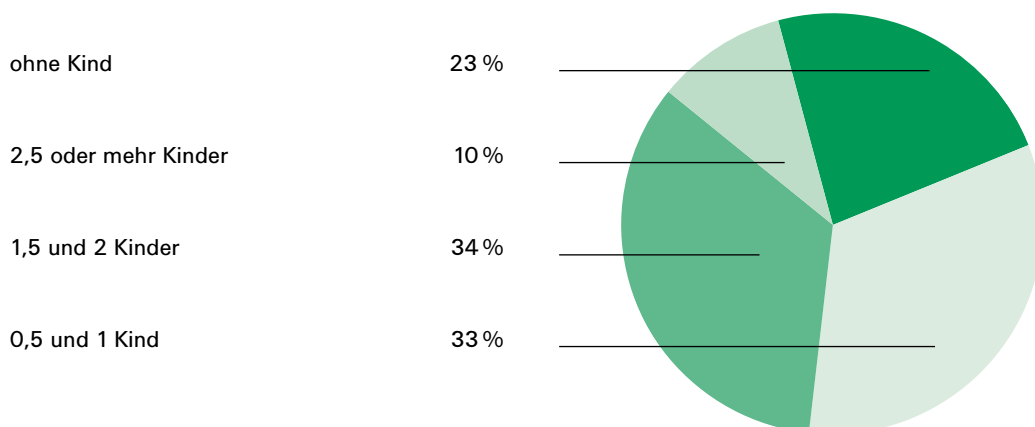
Auf dieser Datengrundlage können nunmehr folgende Aussagen zu den Ergebnissen der Eigenheimzulagenförderung im Zeitraum 1995 bis 2001 getroffen werden:

In den vergangenen sechs Jahren wurde die Eigenheimzulagenförderung für den Erwerb, Neubau sowie Ausbau und Erweiterung von insgesamt 156.053 eigengenutzten Wohnimmobilien und 1.785 Genossenschaftsanteilen gewährt. Bei den begünstigten Wohnungen entfielen 56 % (87.001) auf Neubauvorhaben, 36 % (55.507) auf Bestandserwerbsmaßnahmen und 8 % (11.742) auf Ausbau und Erweiterung bereits durch den Antragsteller bewohnter Eigentumsimmobilien. Für die Förderung dieser Maßnahmen wurde bis Ende 2001 ein neu zugesagtes Zulagenvolumen in Höhe von 385,54 Mio. € durch die sächsischen Finanzämter ausgereicht. Ob das im Jahr 2001 neu zugesagte Fördervolumen sich tatsächlich so deutlich rückläufig entwickelt hat, kann anhand der aktuell verfügbaren Datengrundlage nicht abschließend beurteilt werden, da in der Regel eine große Anzahl von Nacherfassungen im Folgejahr die laufende Jahresstatistik noch modifiziert. Im Hinblick auf die ab 1. Januar 2003 geplanten Änderungen des Eigenheimzulagengesetzes ist in den kom-

menden Jahren auch im Freistaat Sachsen mit einem deutlichen Rückgang der Neuansprüche zu rechnen.

Anspruchsberechtigte nach dem Eigenheimzulagengesetz sind Erwerber und Eigentümer eigengenutzter Wohnimmobilien. Gewährt wird grundsätzlich eine Grundförderung, die für familienzugehörige Kinder durch Kinderzulagen ergänzt wird. In Abhängigkeit vom Bauobjekt wird darüber hinaus eine Ökozulage gewährt. In den vergangenen Jahren entfielen mehr als zwei Drittel des zugesagten Eigenheimzulagenvolumens im Freistaat Sachsen auf die Grundförderung und ein Drittel auf die Kinderzulagen. Die Ökozulage spielte mit annähernd 1% des Zusagevolumens nur eine untergeordnete Rolle. Untersucht man die Familienstruktur der Zulagenberechtigten so zeigt sich, dass im Freistaat Sachsen genauso wie im übrigen Bundesgebiet durch die Ausgestaltung der familienpolitischen Komponente der Eigenheimzulagenförderung weitgehend die gewünschten Effekte erreicht werden. Im Jahr 2001 gehörten in drei von vier Förderfällen Kinder zum Haushalt der Zulagenempfänger.

Verteilung der Eigenheimzulagenempfänger nach der Zahl familienzugehöriger Kinder im Jahr 2001

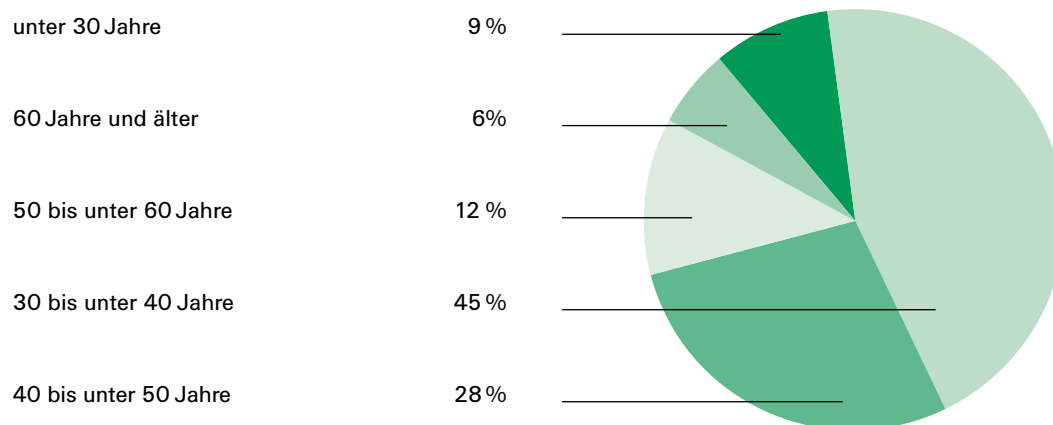


Quelle: Oberfinanzdirektion Chemnitz (Berechnungsstand Januar 2002), Grafik: SAB/JG

Auch die Eigenheimzulagenstatistik bestätigt, dass im Freistaat Sachsen mittlerweile vorrangig im Alter zwischen 30 und 40 Jahren Eigentum gebildet wird. 45 % aller Zulagenempfänger entfielen im Jahr 2001 auf diese Altersgruppe. Im Unterschied zu den alten Bundesländern ist jedoch die Altersgruppe der über 40-jährigen Eigentumserwerber deutlich größer. So stellten die über 50-Jährigen immerhin 18 % der Eigen-

heimzulagenempfänger im Jahr 2001. Dies ist möglicherweise eine Folge der ungünstigeren Einkommens- und Vermögensbiographien einerseits wie auch der Verschiebung der Altersstruktur in der sächsischen Bevölkerung aufgrund von Abwanderungsverlusten vor allem der Jüngeren andererseits.

Verteilung der Eigenheimzulagenempfänger nach der Zahl familienzugehöriger Kinder im Jahr 2001



Quelle: Oberfinanzdirektion Chemnitz (Berechnungsstand Januar 2002), Grafik: SAB/JG

Im Rahmen des KfW-Modernisierungsprogramms I waren vom Bund den Eigentümern von Wohnobjekten im Freistaat Sachsen bis Ende 1999 insgesamt zinsgünstige Darlehen in Höhe von 13,1 Mrd. € zur Verfügung gestellt worden. Mit diesen Mitteln wurde seit Programmbeginn 1990 die Modernisierung und Instandsetzung von über einer Million Wohneinheiten finanziert. Im Februar 2000 startete dann in den neuen Bundesländern das mit einem Volumen von 5,1 Mrd. € ausgestattete KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II, wofür Subventionsmittel des Bundes und der Länder jeweils hälftig bereitgestellt wurden. Bis zur Schließung dieses Programms Ende des Jahres 2002 flossen im Rahmen dieses Bundesförderprogramms zins-

günstige Darlehen in Höhe von 799,6 Mio. € in die Sanierung der sächsischen Wohnbestände. Insgesamt wurden damit weitere 42.678 Wohneinheiten gefördert. Annähernd ein Drittel der geförderten Wohneinheiten entfällt dabei auf privates Wohneigentum, die übrigen zwei Drittel sind Vermietern der organisierten Wohnungswirtschaft zuzurechnen. Der Anteil der Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften ist in den Programmjahren 2001 und 2002 angestiegen, da das KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II ab März 2001 vom Bund auch wieder für die Sanierung von Plattenbauten geöffnet wurde. Im Hinblick auf die vorhandenen Wohnungsleerstände im Freistaat Sachsen wurde

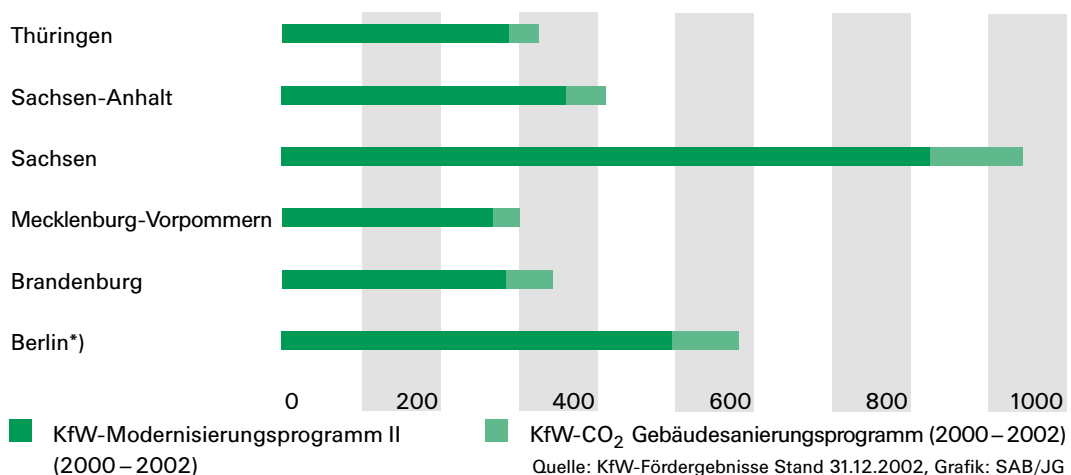
die Zusage der KfW-Darlehen jedoch unter die Bedingung gestellt, dass Antragsteller, in deren Eigentum sich 50 oder mehr Wohneinheiten befinden, eine Zustimmung des zuständigen Regierungspräsidiums beizubringen hatten. Dadurch wollte der Freistaat Sachsen von vornherein Tendenzen einer Fehlsubventionierung entgegenwirken und die Förderung weiterer Sanierungsmaßnahmen in den Mietwohnungsbeständen nur unterstützen, wenn auf den örtlichen Wohnungsmärkten hierfür tatsächlich einen Bedarf zu erkennen war. Im Januar 2002 wurde dann im Zusammenhang mit der Verabschiedung des neuen Programms „Stadtumbau Ost“ durch den Bund das KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II auch für den Rückbau von leerstehenden, dauerhaft nicht mehr benötigten Wohngebäuden sowie die Umschuldung bestehender und auf den Rückbauobjekten besicherter Darlehen in den neuen Bundesländern geöffnet. Der Freistaat Sachsen hat sich an der Kofinanzierung dieses Programmteils nicht beteiligt, da er im Hinblick auf die gewährten Programmbedingungen keine echte Unterstützung des Rückbauprozesses sah. Insgesamt hat die KfW im Jahr 2002 für die Förderung des Rückbaus lediglich 52 Dar-

lehen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 7,9 Mio. € zugesagt. Das KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II ist zum 31.12.2002 geschlossen worden.

Ab 2003 werden über die KfW nur noch im Rahmen des KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramms mit Bundesmitteln verbilligte Förderdarlehen für Modernisierungsmaßnahmen im Wohngebäudebestand bis zum Baujahr 1978 angeboten. Das Programm ist eingeschränkt auf Maßnahmen zur CO₂-Minderung und Energieeinsparung mit besonderen Einspareffekten. Es steht seit Anfang des Jahres 2001 flächendeckend in allen Bundesländern sowohl Eigentümern als auch Vermietern im Hausbankenverfahren offen. Im Zeitraum 2001 bis 2002 sagte die KfW-Förderdarlehen in Höhe von 113,5 Mio. € für die Finanzierung von energiesparenden Investitionen an sächsischen Wohngebäuden mit 7.658 Wohneinheiten zu.

Insgesamt ist ein Drittel des in den neuen Bundesländern von der KfW in den vergangenen drei Jahren im Rahmen dieser beiden Förderprogramme ausgereichten Darlehensvolumens in den Freistaat Sachsen geflossen.

Zugesagtes Kreditvolumen der KfW nach Bundesländern (Mio. €)



*) bei KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm Angaben einschließlich Westberlin

Wohnungsangebot

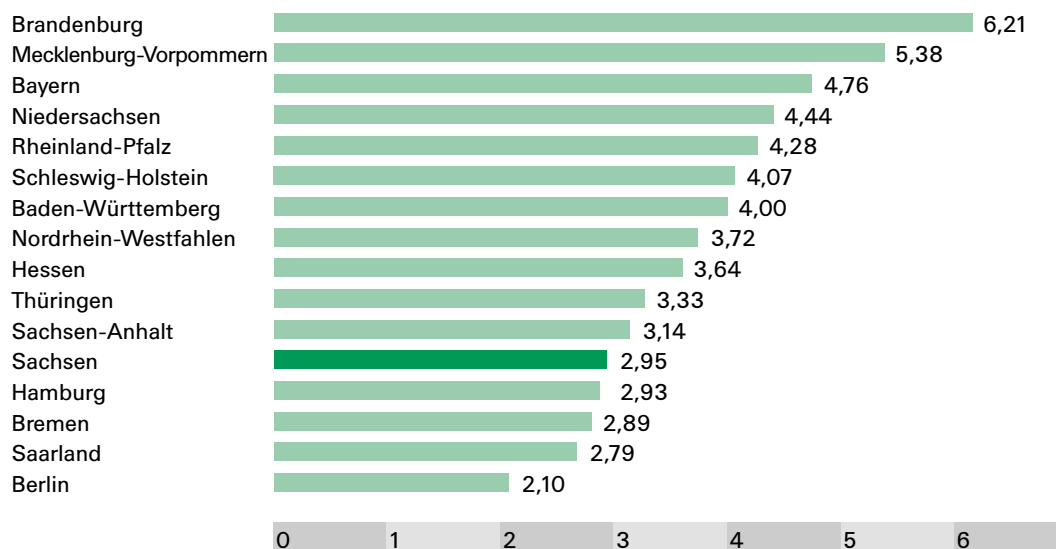
Wohnungsbautätigkeit

Die Baufertigstellungsquote ist in Deutschland im Jahr 2001 auf 4,1 fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner im Bundesdurchschnitt zurückgegangen. Das sind die niedrigsten Fertigstellungszahlen seit Anfang der neunziger Jahre.

Der Freistaat Sachsen liegt im Vergleich aller Bundesländer mit 2,95 Fertigstellungen nur noch im unteren Drittel. In den Zeiten des Baubooms 1996 und 1997 wurden noch über 9 fertiggestellte Wohneinheiten je 1.000 Einwohner pro Jahr dem sächsischen Wohnungsmarkt zugeführt.

Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner im Jahr 2001

(Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschliesslich Baumaßnahmen im Bestand)



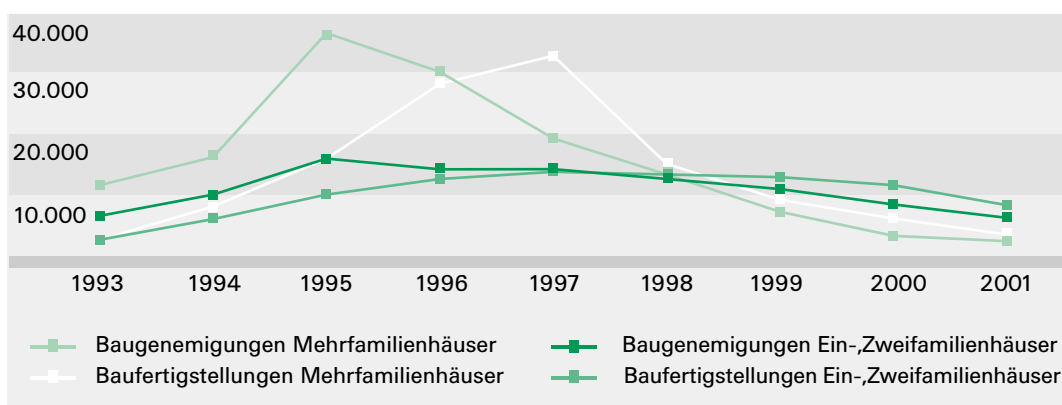
Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, Grafik: SAB/JG

Der rückläufige Trend bei den Baufertigstellungs- und Baugenehmigungszahlen, der im Freistaat Sachsen in der Mitte der 90er Jahre einsetzte, hat sich 2001 sowohl im Ein- und Zweifamilienhausneubau als auch im Mehrfamilienhausneubau ungebremst fortgesetzt. Der Nachholbedarf in der Wohnraumversorgung ist durch die intensive Neubautätigkeit und die Wiederherstellung von Wohnraum in den vergangenen Jahren gedeckt.

Im Berichtsjahr 2001 ist erstmalig auch im Bereich des Eigenheimbaus eine deutlich rückläufige Entwicklung zu verzeichnen. Dies ist ein Indiz dafür, dass auch in diesem Wohnungsmarksegment inzwischen eine Bedarfssättigung eingetreten ist. Der Nachfragestau ist in den letzten

Jahren insbesondere in Folge der günstigen Eigenheimzulagenförderung abgebaut worden. Wird ab dem Jahr 2003 die Eigenheimzulagenförderung für Neubauvorhaben eingeschränkt, ist zu befürchten, dass zukünftig auch der Eigenheimsektor keine stabilisierende Wirkung mehr auf die sächsische Baukonjunktur mehr ausübt. Die Neubautätigkeit im Bereich des Mehrfamilienhausbaus ist bereits 2001 nahezu zum Erliegen gekommen. Hier beschränkt sich die Bautätigkeit im Wesentlichen auf Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. Diese Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung bestätigen: Die Wohnungsbautätigkeit reagiert mit zeitlicher Verzögerung auf Veränderungen der Wohnungsnachfrage.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen (Anzahl der Wohneinheiten in Neubauten)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Im Jahr 2001 wurden insgesamt 10.193 Wohnungen in Neubauten im Wohn- und Nichtwohnbau im Freistaat Sachsen fertig gestellt. 88 % dieser fertig gestellten Wohnungen befinden sich in neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern (7.093) bzw. sind Eigentumswohnungen (1.899). Daran wird deutlich, dass die Impulse für

die Wohnungsneubautätigkeit im Freistaat Sachsen seit mittlerweile drei Jahren überwiegend von privaten Eigennutzern ausgehen. Ungeachtet dessen sind die Fertigstellungszahlen auch bei Eigentumsimmobilien erstmalig im Jahr 2001 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich um 34 % zurückgegangen.

Baufertigstellungen von Wohnungen in Neubauten im Wohn- und Nichtwohnbau (ohne Wohnheime)

Wohnungen in	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Ein- und Zweifamilienhäusern	10.497	12.822	13.667	12.027	11.481	10.754	7.093
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	60	22	7	-12	-5	-6	-34
Mehrfamilienhäusern	16.106	27.155	31.807	15.628	8.308	6.204	2.942
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	90	69	17	-51	-47	-25	-53
Wohngebäuden insgesamt	26.904	40.022	46.235	27.655	19.789	16.958	10.035
▶ darunter Wohngebäude mit Eigentumswohnungen	12.099	21.297	25.084	10.610	5.049	3.822	1.899
Nichtwohngebäuden	1.494	1.735	1.427	983	527	448	158
Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau insgesamt	28.398	41.757	47.662	28.638	20.316	17.406	10.193
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	79	47	14	-40	-29	-14	-41

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Ein Frühindikator für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen ist die Zahl der erteilten Baugenehmigungen im Berichtsjahr. An der Entwicklung im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren wird deutlich, dass der Abwärtstrend in allen Bereichen des Wohnungsbaus anhalten wird. Im Jahr 2001 wurden mit 8.713 erteilten Baugenehmigungen ein Drittel weniger Neubauvorhaben zur Realisierung bei den Baubehörden angezeigt als noch im Jahr zuvor. Drei von vier Wohnungen werden in der Zukunft im Freistaat Sachsen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Der zu verzeichnende Rückgang der Baugenehmigungen im Jahr 2001 trifft erneut insbesondere den Mehrfamilienhausbau. Mit nur

noch 2.162 genehmigten Wohnungsneubauten blieb er zum wiederholten Male um rund 40% unter dem Vorjahresniveau. Daran ist eindeutig erkennbar, dass das aktuelle Überangebot an Mietwohnungen auf dem sächsischen Wohnungsmarkt sich nachhaltig dämpfend auf die zukünftigen Wohnungsneubauaktivitäten auswirkt. Beim Ein- und Zweifamilienhausneubau ist ebenfalls ein anhaltender Nachfragerückgang zu verzeichnen. Mit insgesamt 6.362 zum Bau genehmigten Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um rund ein Viertel festzustellen. Damit haben sich die Genehmigungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum 1997 bis 2001 halbiert.

Baugenehmigungen für Wohnungen in Neubauten im Wohn- und Nichtwohnbau
(ohne Wohnheime)

Wohnungen in	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Ein- und Zweifamilienhäusern	16.790	14.818	13.623	11.721	10.578	8.384	6.362
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	57	-12	-8	-14	-10	-21	-24
Mehrfamilienhäusern	36.179	31.585	24.120	11.378	6.283	3.741	2.162
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	124	-13	-24	-53	-45	-40	-42
Wohngebäuden insgesamt	53.402	47.160	38.421	23.099	16.861	12.125	8.524
▶ darunter Wohngebäude mit Eigentumswohnungen	28.817	24.425	17.779	6.863	3.504	1.871	1.119
Nichtwohngebäuden	2.366	1.598	1.167	727	465	197	189
Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau insgesamt	55.768	48.758	39.588	23.826	17.326	12.322	8.713
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	96	-13	-19	-40	-27	-29	-29

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

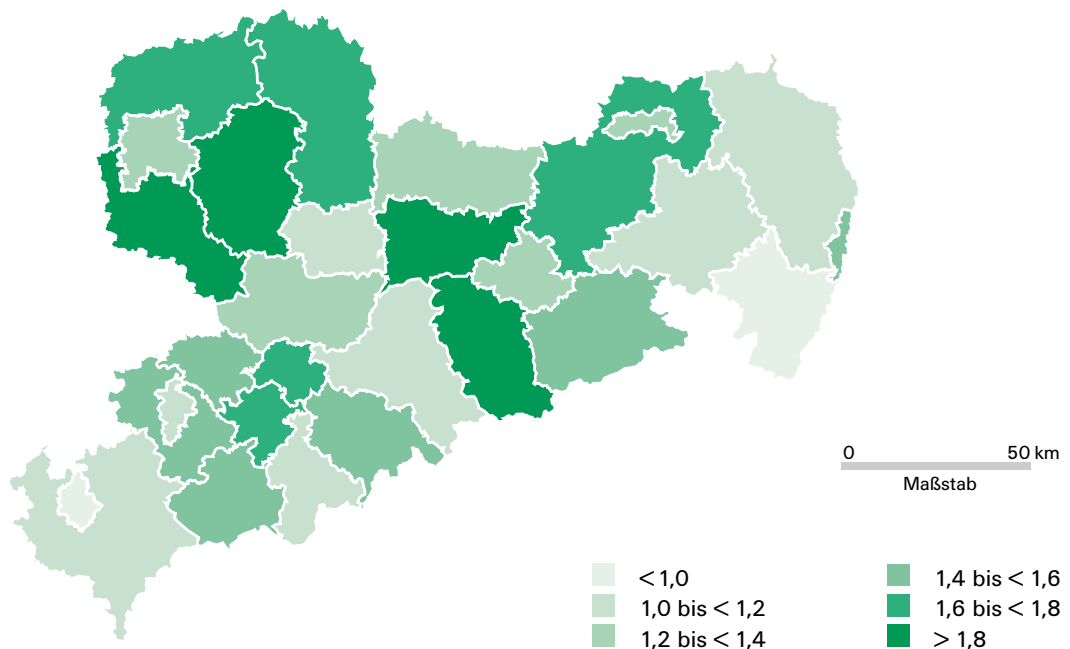
Deutliche regionale Unterschiede sind bei den Neubauvorhaben von Ein- und Zweifamilienhäusern anhand der erteilten Baugenehmigungen erkennbar. In den Umlandkreisen der beiden Städte Dresden und Leipzig ist nach wie vor mit über zwei genehmigten Ein- und Zweifamilien-

häusern je 1.000 Einwohner das Niveau der Neubautätigkeit im Zuge der Eigentumsbildung hoch. Insbesondere die an den Stadtrand angrenzenden Gemeinden profitieren damit weiterhin vom Zuzug junger Familien, die sich ihren Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen wollen.

Doch auch in den drei Großstädten selbst werden zukünftig eigengenutzte Wohnimmobilien neu gebaut. Jede vierte 2001 sachsenweit genehmigte Neubauwohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern wird im Stadtgebiet von Dresden, Leipzig und Chemnitz entstehen. Diese Konzentration hat ihre Ursache vor allem im vergleichsweise hohen Einkommensniveau in diesen Ballungsräumen aufgrund der hohen Anzahl an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor. Die ländlich geprägten Kreise sind im Hinblick auf die Einkommenserzielung eindeutig benachteiligt, was sich zwangsläufig auch auf die Wohnungsneubau-tätigkeit im Eigenheimsektor auswirkt. Infolge des Ausbildungs- und Arbeitsplatzmangels ist aus diesen Gebieten in den letzten Jahren eine Vielzahl junger Menschen bereits abgewandert, so dass Potenzial derjenigen Menschen, die in

der Zukunft Wohneigentum bilden können, sukzessiv schrumpft. Die niedrige Neugehmigungsquote im Ein- und Zweifamilienhausbau in den Kreisen Löbau-Zittau, Bautzen, Niederschlesischer Oberlausitzkreis und Vogtlandkreis zeigt diesen zukünftigen Trend bereits heute eindeutig an.

Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Neubauten) je 1.000 Einwohner im Jahr 2001



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB /JG

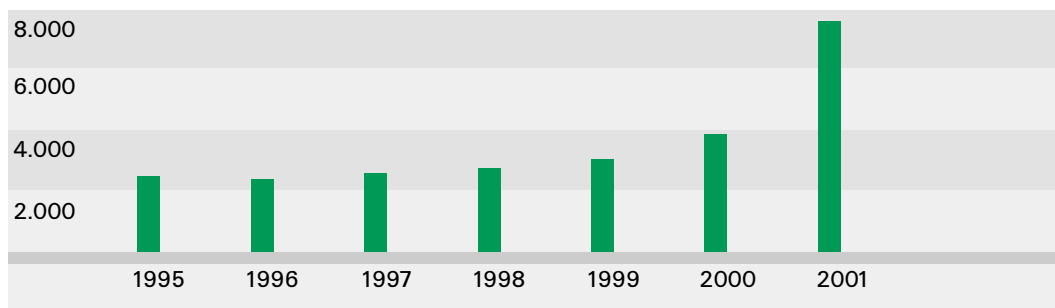
Bestandsabgänge

Wohnungsabgänge entstanden in den vergangenen Jahren hauptsächlich durch Zusammenlegung von Wohnungen und durch Umnutzung z. B. in Büro- oder Gewerbeeinheiten. Derartige Maßnahmen wurden u. a. genutzt, um leer stehende Wohnungen einer Neuvermietung zuzuführen. Aufgrund des mittlerweile auch im Bereich der Gewerbeimmobilien vorhandenen Überangebotes ist das Potenzial für Umnutzungen in der Zukunft eher gering. Seit dem Jahr 2000 gewinnen der vollständige Abriss von Gebäuden und der teilweise Rückbau z. B. durch Verminderung der Geschosshöhe zunehmend an Bedeutung. Diese Maßnahmen werden ebenfalls sta-

tistisch als so genannte „Bauabgänge“ im Rahmen der Wohnungsbestandsfortschreibung erfasst.

Im Jahr 2001 ist die Zahl der statistisch erfassten Bauabgänge sprunghaft angestiegen. Bewegten sich die Bauabgänge in den Jahren 1995 bis 2000 auf einem Niveau von 2.800 pro Jahr, so hat sich ihre Anzahl im Jahr 2001 auf 7.607 erhöht. Über 90 % dieser Bauabgänge entfallen auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dieser deutliche Zuwachs lässt darauf schließen, dass erste Rückbaumaßnahmen durchgeführt wurden, die inzwischen bereits bestandswirksam geworden sind.

Bauabgänge in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Anzahl der Wohnungen)

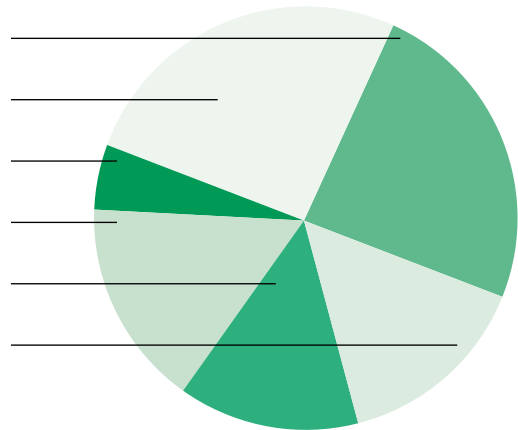


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Untersucht man die Bauabgänge im Hinblick auf das Baualter der Wohngebäude, ergibt sich folgendes Bild: Bauabgänge von Wohngebäuden, welche vor 1900 gebaut wurden, betreffen meist Ordnungsmaßnahmen im innerstädtischen Bestand oder sind Wohnungszuschnittänderungen im Zuge der Sanierung von Altbaubeständen zuzurechnen. Im Jahr 2001 entfällt jedoch die Hälfte aller Bauabgänge auf Wohngebäude, die nach 1949 gebaut wurden. Bei Wohngebäuden, die nach 1970 entstanden sind, handelt es sich in der Regel um Bauten in industrieller Bauweise. Legt man die Zahl der Bauabgänge in diesem Gebäudebestand zugrunde, sind im Jahr 2001 im Freistaat Sachsen über 3.000 Plattenbauwohnungen durch Rückbaumaßnahmen vom Markt genommen worden.

Bauabgänge im Jahr 2001 nach Baualter der Wohngebäude
(Anzahl der Wohnungen)

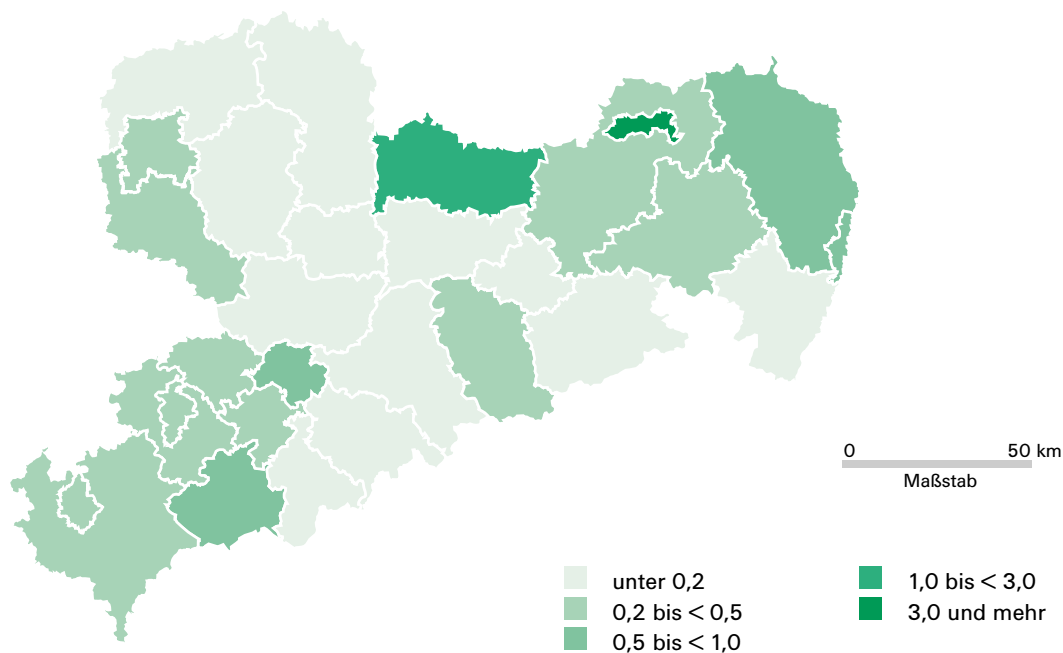
bis 1900:	1.676 (24 %)
1901–1948:	1.731 (26 %)
1949–1960:	334 (5 %)
1961–1970:	1.137 (16 %)
1971–1980:	977 (14 %)
1981 und später:	1.010 (15 %)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Setzt man die Anzahl der Bauabgänge ins Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand, ergibt sich eine so genannte Bauabgangsquote. Die Wohnungsabgänge waren bis 2000 mit jährlichen Quoten zwischen 0,11% und 0,13% trotz hoher Leerstände äußerst gering. Die Bauabgangsquote ist im Jahr 2001 erstmalig sprunghaft auf 0,32% angestiegen. Schreibt man die Abgangsquote auf diesem Niveau fort, würde eine komplette Erneuerung des Wohnungsbestandes theoretisch etwa 300 Jahre dauern. Differenziert man die Bauabgangsquoten nach Landkreisen und Kreisfreien Städten wird deutlich, in welchen Regionen die ersten Rückbaumaßnahmen getroffen haben. Die höchsten Abgänge im Jahr 2001 sind mit einer Quote von 3,6% in Hoyerswerda und 1,1% im Landkreis Riesa-Großenhain zu verzeichnen. Überdurchschnittliche Bauabgangsquoten zwischen 0,5% und 1,0% weisen die Kreisfreien Städte Chemnitz und Görlitz sowie die Landkreise Aue-Schwarzenberg und Niederschlesischer Oberlausitzkreis auf. In insgesamt 11 weiteren Landkreisen wurden mit Bauabgangsquoten zwischen 0,2% und 0,5% überdurchschnittliche Werte im Vergleich zum Landesdurchschnitt der Vorjahre erreicht.

Baubangabquoten im Jahr in 2001 (in Prozent)



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Die Betrachtung der Dynamik der Bauabgänge wird in den nächsten Jahren an Bedeutung gewinnen, da diese Daten ein statistisch gesicherter Indikator für die Entwicklung des Rückbauprozesses im Freistaat Sachsen sind. Will man das Ziel, in den nächsten 10 Jahren den derzeitigen Wohnungsleerstand von 400.000 auf 200.000 Wohnungen zu verringern, tatsächlich erreichen, müsste die jährliche Abgangsquote im sächsischen Landesdurchschnitt auf 0,8 % bis 1,0 % ansteigen.

Wohnungsbestand

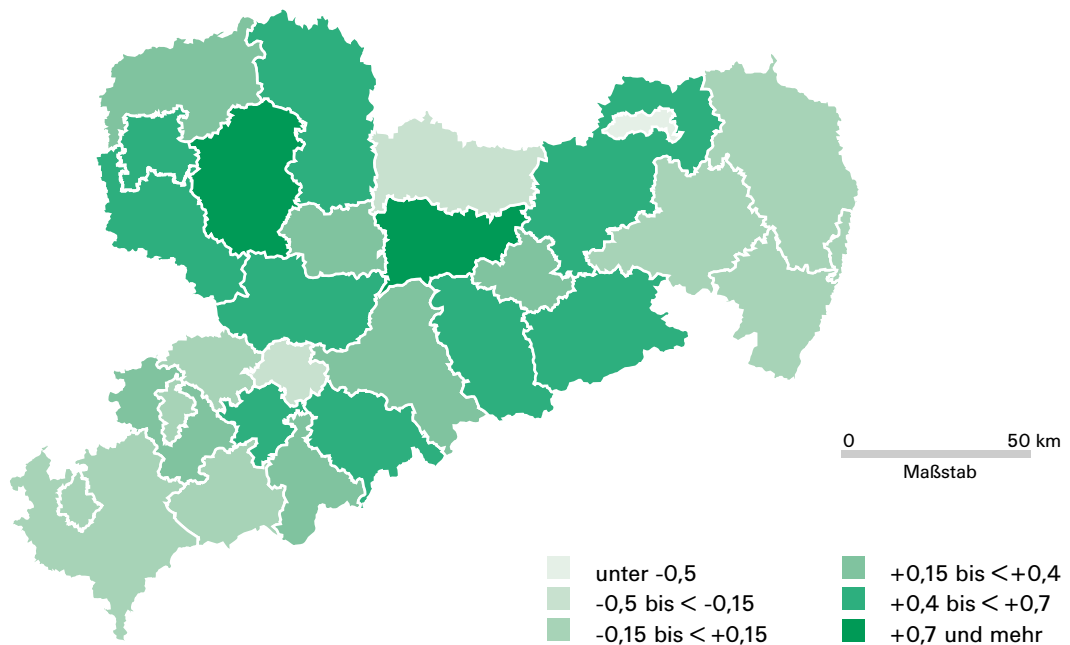
Bis zum Jahr 2000 ist die Entwicklung des Wohnungsbestandes im Wesentlichen dem Wohnungsneubau im Freistaat Sachsen gefolgt, da die Bauabgangsraten sehr gering waren. Dieser Trend wurde im Jahr 2001 gestoppt. Die Zahl der Bauabgänge hat sich erstmals spürbar auf den sächsischen Wohnungsbestand ausgewirkt.

Der Saldo aus Bautätigkeit und Wohnungsabgängen hat lediglich zu einer Erhöhung des Wohnungsbestandes um 5.830 Wohnungen (+0,25 %) geführt. Das Statistische Landesamt Sachsen weist auf der Grundlage der jährlichen Wohnungsbestandsfortschreibung zum Ende des Jahres 2001 einen Bestand von 2.356.561 Wohnungen aus.

In insgesamt drei Landkreisen und den Kreisfreien Städten Chemnitz, Plauen und Zwickau ist die Anzahl der auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen erstmals seit 1995 zurückgegangen. In Hoyerswerda ist die Zahl der Wohnungen im Jahr 2001 bereits zum zweiten Mal gesunken. Bestandszuwächse verzeichneten ausnahmslos alle Landkreise des Regierungsbezirkes Leipzig. Die Stadt Leipzig selbst liegt mit einem Bestandszuwachs von 0,55 % noch vor Dresden mit 0,31 %. Damit dürften sich die Wohnungsleerstansquoten in diesen beiden Städten nochmals erhöht haben.

Aufgrund des hohen Einflusses der Neubautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausneubau hat sich in all jenen Landkreisen, die eine hohe Bautätigkeit im Eigenheimsektor aufweisen, auch der Wohnungsbestand maßgeblich vergrößert. Folglich weisen die Landkreise Meißen (+0,88 %) und Muldentalkreis (+0,82 %) die höchsten Zuwachsraten auf.

Entwicklung des Wohnungsbestandes im Jahr 2001 (in Prozent zum Vorjahr)



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Die Struktur des sächsischen Wohnungsbestandes verändert sich nur sehr langsam in Abhängigkeit von der Dynamik des Wohnungsneubaus und der Abrissmaßnahmen. Auch im Jahr 2001 befindet sich lediglich eine von drei Wohnungen in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Ein hoher Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bedeutet eine hohe Zahl von Wohnungen zur Vermietung, eine hohe Mobilität der Haushalte und damit ein höheres Leerstandsrisiko. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Situation auf den

regionalen Wohnungsmärkten im Freistaat Sachsen zu betrachten. Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern streut in den Kreisfreien Städten und den Landkreisen zwischen 9 % und 57 %. In den Kreisfreien Städten Leipzig, Görlitz, Dresden, Hoyerswerda und Chemnitz ist der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit weniger als 12 % am geringsten. Die Städte Zwickau und Plauen weisen einen Ein- und Zweifamilienhausanteil um 15 % auf. In den Landkreisen Torgau-Oschatz, Muldentalkreis,

Niederschlesischer Oberlausitzkreis und Kamenz befinden sich mehr als 50 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Ebenso wie die Gebäudestruktur hat sich auch die Wohnraumstruktur im Berichtszeitraum nicht wesentlich geändert. Auffällig ist der Rückgang der Zahl der 2- und 3-Raumwohnungen im Jahr 2001, der zweifellos auf die durchgeführten

Rückbaumaßnahmen zurückzuführen ist. Wiederrum um knapp 1,5 % gestiegen ist infolge der Neubauaktivitäten im Eigenheimbau der Anteil der Wohnungen mit 6 und mehr Räumen.

Struktur des sächsischen Wohnungsbestandes (Anzahl der Wohnungen)

Jahr	insgesamt	1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung	6- u.mehr Raum-Wohnung
1995	2.178.953	24.924	147.483	606.587	816.168	361.205	222.586
2000	2.350.731	32.652	166.941	654.444	855.464	388.543	252.687
2001	2.356.561	32.672	166.870	654.064	855.516	391.014	256.425
Veränderung 2001 zum Vorjahr in %	0,25 %	0,06 %	-0,04 %	-0,06 %	0,01 %	0,64 %	1,48 %
Anteil am Wohnungsbestand 2001		1,4 %	7,1 %	27,8 %	36,3 %	16,6 %	10,9 %

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

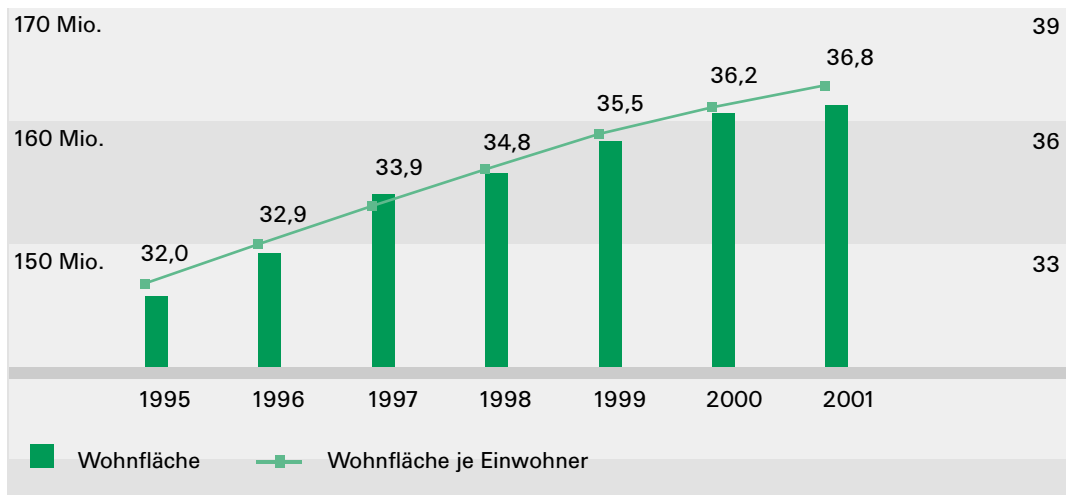
Wohnflächenversorgung

Die auf dem Wohnungsmarkt im Freistaat Sachsen angebotene Wohnfläche hat sich seit 1995 infolge der ausgeprägten Neubautätigkeit von Jahr zu Jahr kontinuierlich erhöht. Im Jahr 2001 standen auf dem sächsischen Wohnungsmarkt 161,2 Mio. Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Die quantitative pro-Kopf-Wohnflächenversorgung ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 auf 36,8 qm gestiegen.

Nach wie vor keine Aussagen können aus diesen statistischen Erhebungen über den tatsächlichen pro-Kopf-Wohnflächenkonsum getroffen werden, da in diesen Angaben stets auch die infolge Leerstand ungenutzten Wohnflächen enthalten sind. Dies ist der Grund für folgendes Phänomen: Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die meist fremdvermietet sind, liegt in allen Kreisfreien Städten weit über 80 %. Rein rechnerisch stehen in diesen Städten

je Einwohner 40 qm und mehr Wohnfläche zur Verfügung. Dies liegt deutlich über dem Niveau der sächsischen Landkreise, obwohl hier der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 35 % bis 56 % wesentlich höher ist. Dieses rechnerische Ergebnis steht in eindeutigen Widerspruch zu den tatsächlichen Wohnverhältnissen in der Praxis. Auch im Freistaat Sachsen steht den Eigentümerhaushalten in der Regel eine größere pro-Kopf-Wohnfläche zur Nutzung zur Verfügung. Unter den spezifischen Bedingungen am sächsischen Wohnungsmarkt eignet sich deshalb die Kennzahl Wohnfläche je Einwohner weder für differenzierte Aussagen zur Wohnraumversorgung innerhalb des Freistaates Sachsen noch für einen bundesweiten Vergleich.

Wohnflächenversorgung (in Quadratmeter)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

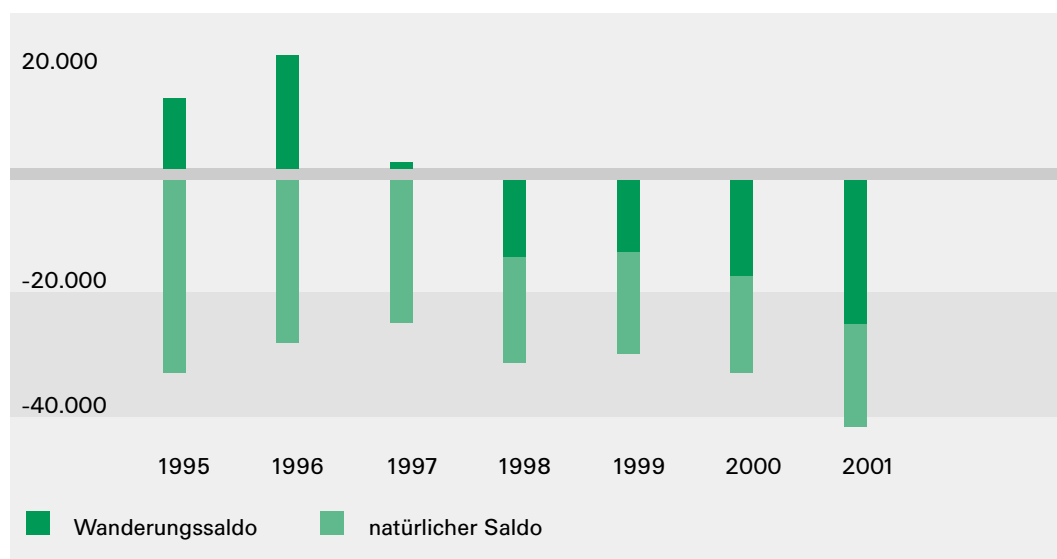
Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung

Die demographische Entwicklung ist zum einen abhängig von der natürlichen Bevölkerungsbewegung, die sich aus dem Saldo der Geburten und Sterbefälle ergibt. Zum anderen wird die Bevölkerungsbewegung durch das Wanderungsverhalten beeinflusst. Dies wird bestimmt aus dem Saldo von Zu- und Fortzügen über die Landesgrenzen hinaus. Die Bevölkerungsentwick-

lung im Jahr 2001 folgt dem Trend der Vorjahre. So haben auch in diesem Jahr die Abwanderungsverluste und das Geburtendefizit zu einer weiteren Schrumpfung der sächsischen Bevölkerung geführt. Im Dezember 2001 hatte der Freistaat Sachsen 4,38 Millionen Einwohner, das sind 41.289 (-0,9 %) weniger als noch zu Jahresbeginn. Dies war der stärkste Rückgang der Einwohnerzahl seit 1992.

Bevölkerungsbewegung (Anzahl der Einwohner)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Die Bevölkerungsverluste aufgrund der natürlichen Bevölkerungsbewegung verharren seit 1999 auf gleich bleibendem Niveau. Es wurden 2001 wiederum 17.301 mehr Sterbefälle als Geburten statistisch erfasst. Kontinuierlich gestiegen sind in den letzten drei Jahren die Abwanderungsverluste, so dass die Bevölkerungsdynamik wieder zunehmend wanderungsinduziert ist. Während insgesamt 88.604 Sachsen ihren Wohnort im Freistaat aufgaben, sind lediglich nur 64.840 Bürger neu registriert worden, die ihren ständigen Wohnsitz im Jahr 2001 nach Sachsen verlegt haben. Daraus ergibt sich ein negativer Wanderungssaldo in Höhe von 23.764 Ein-

wohnern, was einer Verdopplung des Wanderungsverlustes im Zeitraum 1998 bis 2001 entspricht.

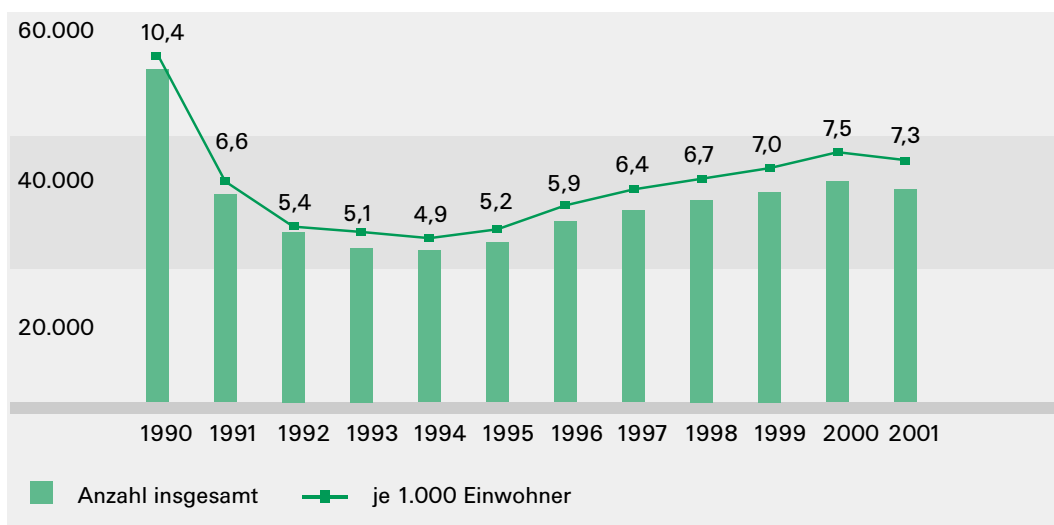
Beurteilt man diese Zahl vor dem Hintergrund, dass mehr als die Hälfte der Abwandernden junge Menschen im Alter unter 30 Jahren sind, die meist infolge mangelnder Ausbildungs- und Erwerbsalternativen den Freistaat Sachsen verlassen, so gibt dies Anlass zu ernster Besorgnis. Im November 2002 hat das Statistische Landesamt Sachsen die Ergebnisse einer Befragung des über die Motive der Abwanderung veröffentlicht. Diese belegen, dass die Fortgezogenen über einen überdurchschnittlich

hohen schulischen und beruflichen Abschluss verfügen. Rund 62 % der Befragten können sich zwar vorstellen nach Sachsen zurückzukehren. Wichtigste Voraussetzung für eine Rückkehr ist für jeden zweiten ein Arbeitsplatz, gefolgt von den entsprechenden Verdienstmöglichkeiten. Seit einigen Jahren ist zudem zu beobachten, dass regelmäßig mehr jüngere Frauen im gebärfähigen Alter als Männer fortziehen. Dies wird sich zwangsläufig in der Zukunft entsprechend negativ auf die Entwicklung der Geburtenraten auswirken.

Betrachtet man die Entwicklung der Geburtenzahlen in den zurückliegenden 11 Jahren, so zeigt sich, dass zu Beginn der 90er Jahre die Zahl der Geburten zunächst drastisch zurückgegangen ist. Im Jahr 1994 war die Talsohle mit nur noch 4,9 Lebendgeborenen je 1.000 Einwohner erreicht. Seither ist bis zum Jahr 2000 wieder eine jährliche Zunahme der Geburten zu verzeichnen gewesen. Dieser Anlass zu Optimismus gebende Aufwärtstrend ist im Berichtsjahr abgebrochen. Offensichtlich kommt nunmehr zum Tragen, dass seit 1990 jährlich viele junge Menschen das Land verlassen haben,

die jetzt in das Alter der Familiengründung gekommen wären und für Nachwuchs gesorgt hätten. Der Knick in der Entwicklung der Geburtenrate im Jahr 2001 ist somit ein Anzeichen für die Folgen die Wanderungsbewegungen in der Vergangenheit und deren Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung in der Zukunft. Durch die auch im Freistaat Sachsen tendenziell wachsende Neigung junger Frauen zur dauerhaften Kinderlosigkeit wird sich dieser Effekt in der Zukunft noch verstärken. Eine Analyse der Entwicklung dieses Verhaltensmusters in den alten Länder hat zu folgendem Ergebnissen geführt: Blieben Frauen des 1950er Geburtsjahrganges im Durchschnitt zu 11% kinderlos, waren es beim 1960er Jahrgang bereits 21%. Aus dem 1965er Jahrgang wird bereits jede dritte Frau kinderlos bleiben.

Geburten (Anzahl der Lebendgeborenen) und Geburtenrate (Lebendgeborene je 1.000 Einwohner)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Die Abwanderung junger Menschen aus Sachsen wirkt sich zwangsläufig auch auf die aktuelle und zukünftige Wohnungsnachfrage aus. Junge Erwachsene suchen sich, wenn sie aus dem elterlichen Haushalt ausziehen, oft zunächst kleinere Mietwohnungen im unteren Preissegment. Gerade auch in diesem Angebotssegment hat der Leerstand in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen, da sich die Dynamik der Nachfrage „nachwachsender Junghaushalte“ nicht in dem Maße entwickelt hat, wie das Angebot an kleinen Mietwohnungen durch Wechsel von Mietern in das Eigentum oder den Wohnungsneubau gestiegen ist.

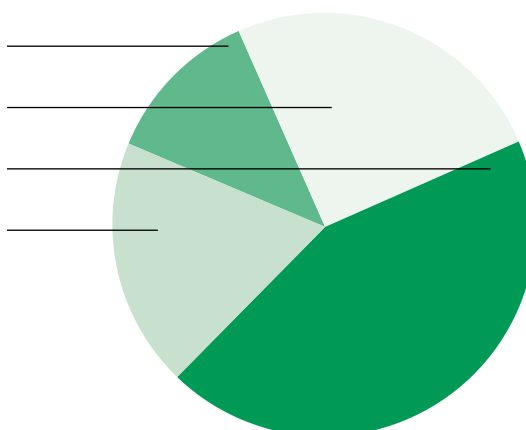
Mittelfristig verringert sich dadurch auch das Bevölkerungspotenzial für die Eigentumsbildung. Nachdem die geburtenstarken Jahrgänge der heute 30- bis 40-Jährigen in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Eigentumsmaßnahmen im Zuge der Eigenheimzulagenförderung realisiert haben und der Nachholbedarf gedeckt ist, ist das Nachfragepotenzial für die Zukunft deutlich geschrumpft. Neben anderen Einflussfaktoren ist dies auch ein maßgeblicher

Grund für die rückläufige Entwicklung der Baugenehmigungszahlen im Bereich des Ein- und Zweifamilienhausbaus.

Das Zusammenspiel von niedriger Geburtenrate und steigender Lebenserwartung der Bevölkerung wird in der Zukunft zu einer schnell fortschreitenden Verschiebung des Altersgefüges in der Bevölkerung führen. Bereits heute ist fast jeder fünfte Sachse älter als 65 Jahre. Die Alterslastquote – als das Verhältnis der Einwohner im Alter von 65 und mehr Jahren zu 1.000 Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) – hat sich im Zeitraum 1990 bis 2001 von 239 auf 280 erhöht. Im Zuge der demographischen Alterung werden sich die Wohnbedürfnisse eines erheblichen Anteiles der Gesamtbevölkerung sukzessive verändern. Die Mehrzahl der älteren Menschen möchte in ihrer angestammten Wohnung bleiben. Insofern erlangt die Anpassung der Wohnverhältnisse an die spezifischen Erfordernisse eines altengerechten Wohnens, sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbestand, zunehmend an Bedeutung.

Altersstruktur der sächsischen Bevölkerung 2001

unter 15	12 %
15 bis unter 35	25 %
35 bis unter 65	44 %
65 und mehr	19 %



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Die Analyse der aktuellen Bevölkerungsentwicklung im Freistaat Sachsen offenbart deutliche Disparitäten zwischen den einzelnen Landkreisen

und Kreisfreien Städten. Die Praxis zeigt, dass diese Unterschiede in einer kleinräumigeren Betrachtung auf Gemeinde- bzw. Stadtteilebene

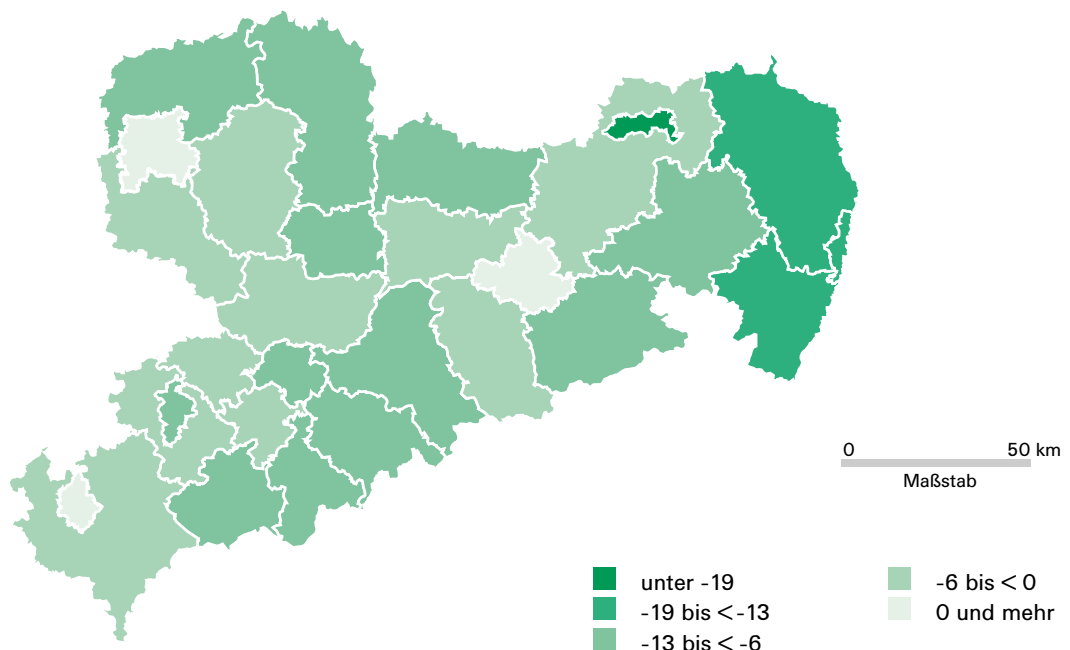
noch gravierender ausgeprägt sein können und dabei gleichzeitig oft zusätzlich eine differenzierte Betrachtung der verschiedenen Wohnungsteilmärkte (Miete und Eigentum) erforderlich ist. Die im Rahmen der in diesem Bericht vorgestellten Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung der SAB sollen einige Grundtendenzen der aktuellen Bevölkerungsdynamik auf Kreisebene darstellen und einen Überblick über die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in einer bestimmten Region geben.

Mit Ausnahme der Stadt Dresden hat die Bevölkerung im Jahr 2001 in allen Landkreisen und Kreisfreien Städten abgenommen. Zum wiederholten Mal weist die Stadt Hoyerswerda aufgrund der starken Abwanderung mit -4,6% den höchsten Bevölkerungsverlust auf. Bevölkerungsgewinne aufgrund von Zuzügen verzeichneten zwar neben Dresden auch die Leipzig und Plauen. Diese führten jedoch in der Summe aufgrund der

hohen Sterbeüberschüsse auch in diesen Städten lediglich zu einer Stabilisierung der Bevölkerungszahl auf dem Vorjahresniveau.

Die Analyse auf Kreisebene zeigt eindeutig, dass die Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2001 wieder stärker als in den vergangenen 5 Jahren von den Wanderungszahlen dominiert wird. Die Gegenüberstellung von Wanderungssaldo und Zahl der Arbeitslosen je 1.000 Einwohner im Alter zwischen 15 und 65 Jahren bestätigt, dass mit zunehmender Arbeitslosigkeit tendenziell auch die Abwanderung aus einer Region steigt. So weisen vor allem die ostsächsischen Landkreise Löbau-Zittau und Niederschlesischer Oberlausitzkreis sowie die Kreisfreien Städte Hoyerswerda und Görlitz überdurchschnittliche Abwanderungsraten und demzufolge höhere wanderungsinduzierte Bevölkerungsverluste auf.

Räumliche Bevölkerungsbewegung im Jahr 2001 (Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner)



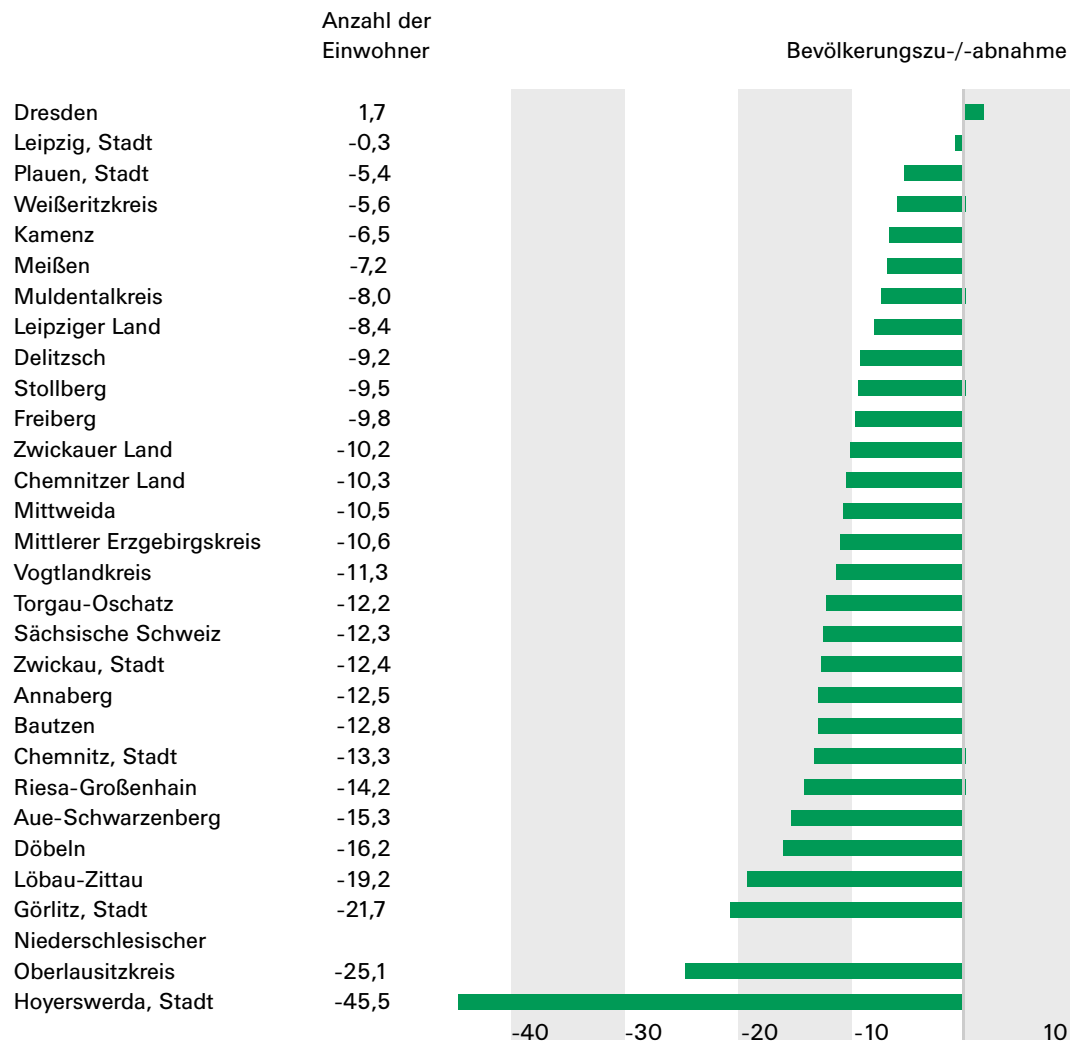
Quelle: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Ein Geburtendefizit ist auf Kreisebene in allen sächsischen Landkreisen und Kreisfreien Städten zu verzeichnen. Für die Betrachtungsebene der Gemeinden weist das Statistische Landesamt im Jahr 2001 aus, dass nur in 95 von insgesamt 537 sächsischen Gemeinden mehr Lebendgeborene als Gestorbene registriert werden konnten. Der überdurchschnittliche Sterbeüberschuss von mehr als 5 Gestorbenen je 1.000 Einwohner in den Landkreisen Chemnitzer Land, Aue-Schwarzenberg, Annaberg und Vogtlandkreis sowie den Kreisfreien Städten Görlitz, Zwickau und Plauen zeigt das hohe Durchschnittsalter der dortigen Wohnbevölkerung an.

Im sächsischen Landesdurchschnitt sind 37 % aller Sachsen jünger als 35 Jahre. Vergleichsweise „junge“ Landkreise mit einem überdurchschnittlichen Anteil der unter 35-Jährigen sind Delitzsch, Muldentalkreis, Niederschlesischer Oberlausitzkreis, Weißeritzkreis, Bautzen und Kamenz. Die Stadt Dresden hat im Vergleich zu den anderen Landkreisen und Kreisfreien Städten mit deutlichem Abstand den höchsten Anteil der 0 bis 35-jährigen Wohnbevölkerung. Dieser liegt aktuell bei 40 %. In der Stadt Chemnitz ist gerade noch jeder dritte Einwohner unter 35 Jahre alt.

Die Bevölkerung verteilt sich zwischen städtischen Ballungsräumen und überwiegend ländlich geprägten Landkreisen im Jahr 2001 folgendermaßen: 34,4 % der Einwohner leben in den sieben Kreisfreien Städten Sachsens. Leipzig ist gemessen an der Einwohnerzahl mit 493.052 Einwohnern die größte Stadt, gefolgt von Dresden mit 478.631 und Chemnitz mit 255.798 Einwohnern. Bevölkerungsreichster Landkreis ist der Vogtlandkreis mit 200.388 Einwohnern.

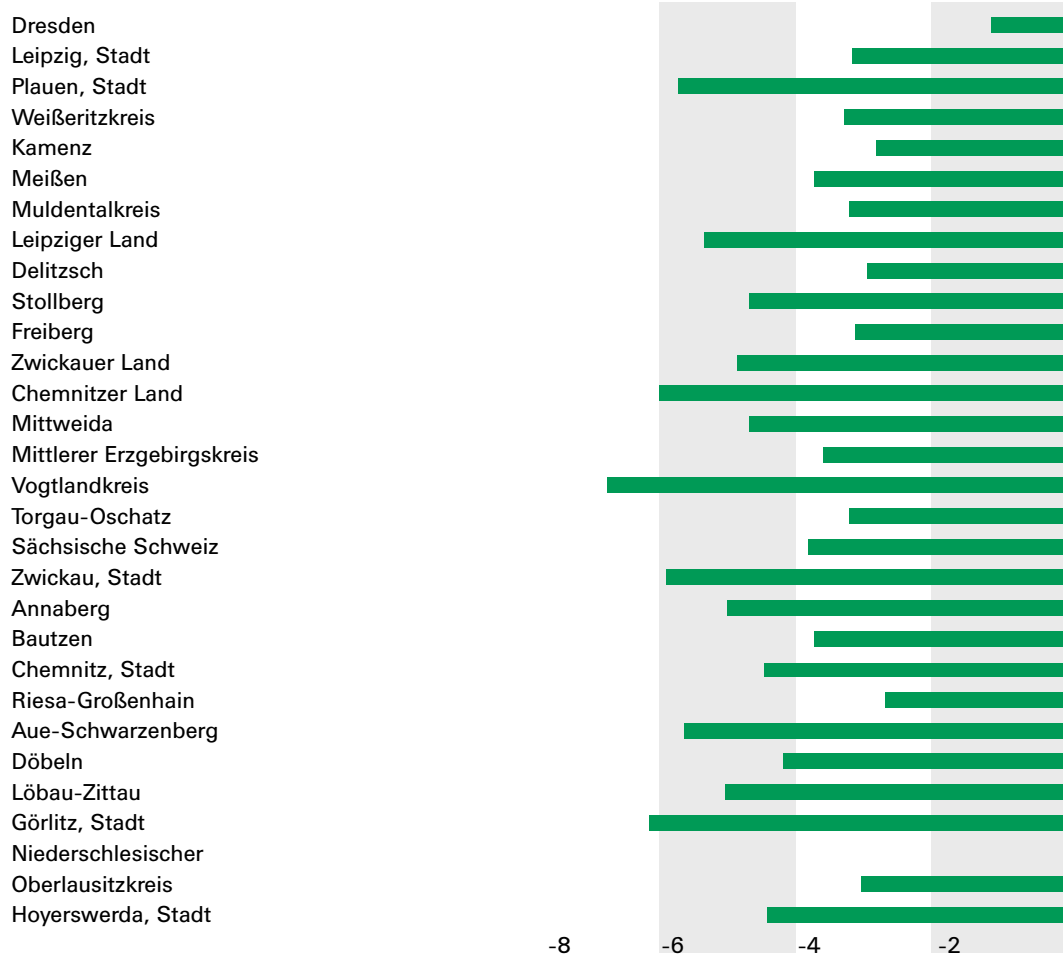
Bevölkerungsbewegung je 1.000 Einwohner im Jahr 2001



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Natürliche Bevölkerungsbewegung je 1.000 Einwohner im Jahr 2001

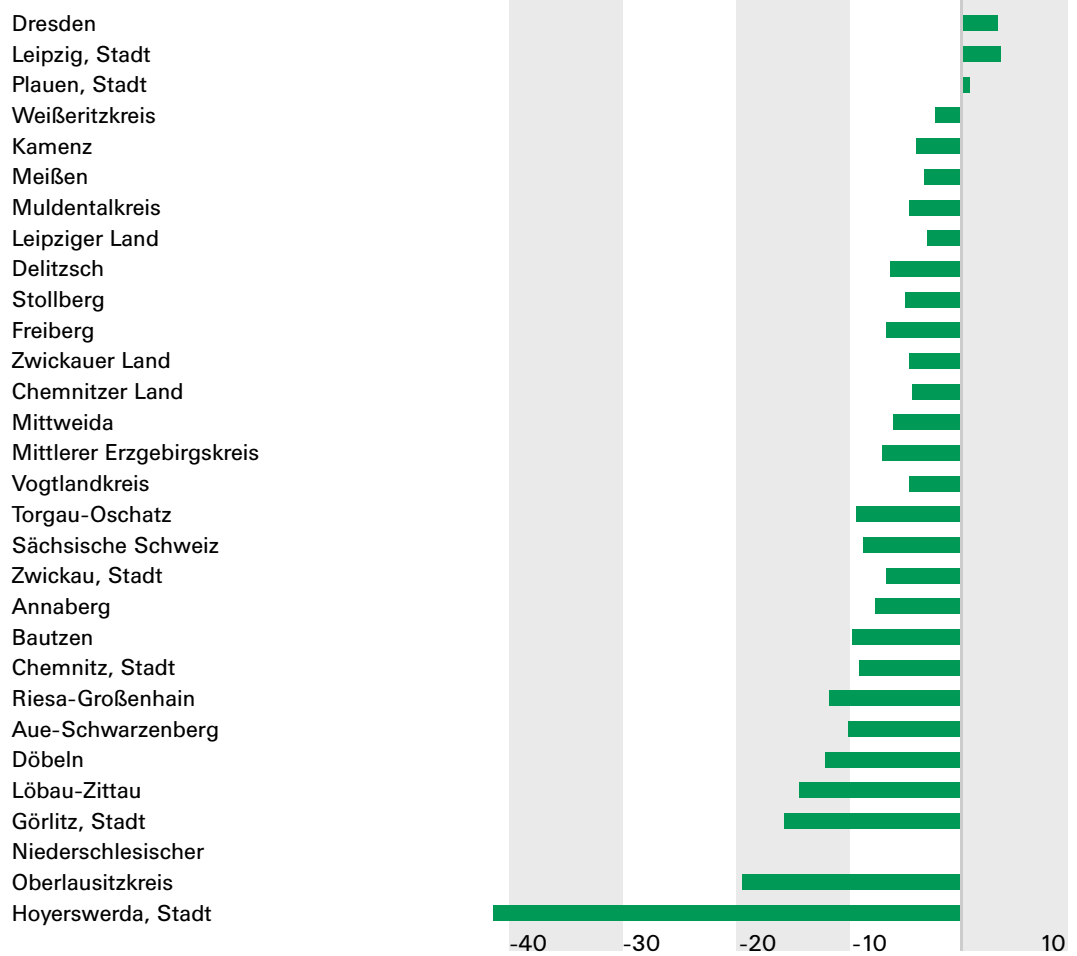
Überschuss der Gestorbenen
zu den Lebendgeborenen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Wanderbewegung je 1.000 Einwohner im Jahr 2001

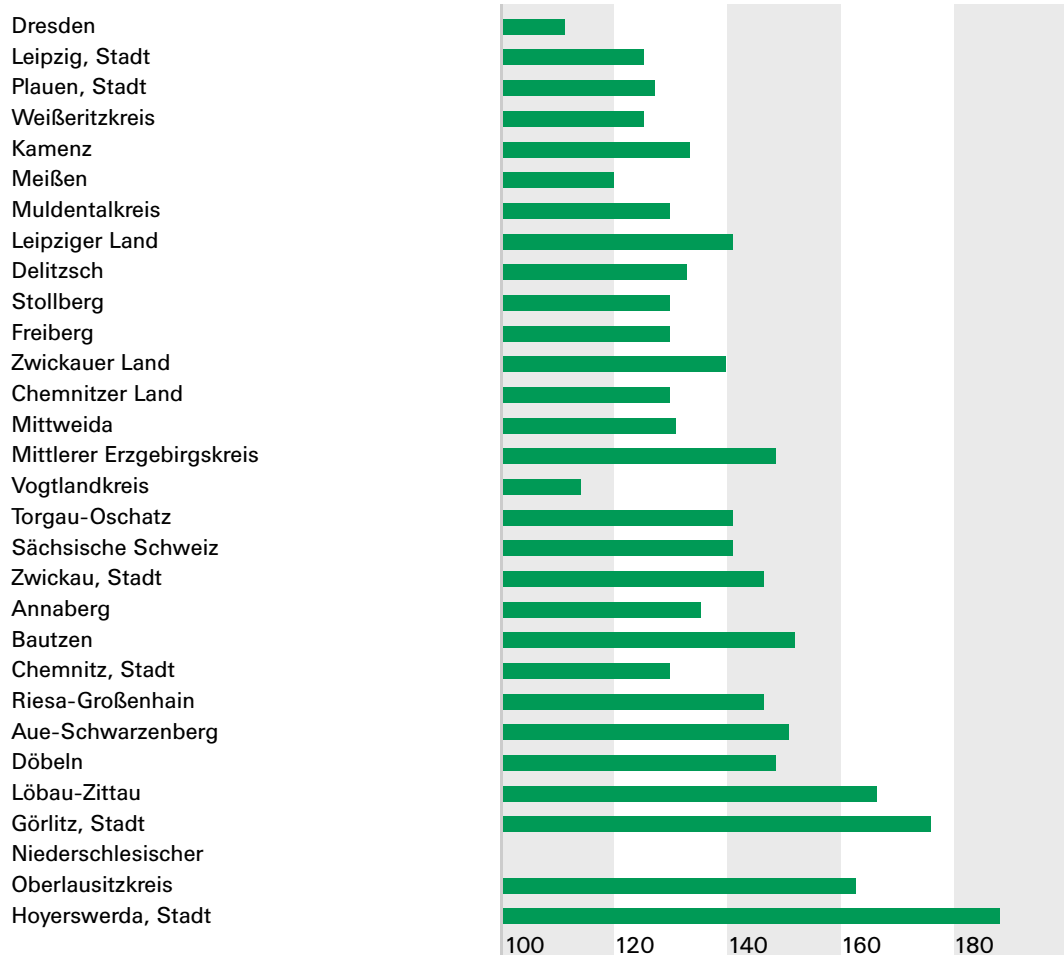
Überschuss der Zu- bzw. Fortzüge



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Arbeitslose je 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Dezember 2001 (Anzahl)

Anzahl der Arbeitslosen am 31.12.2001

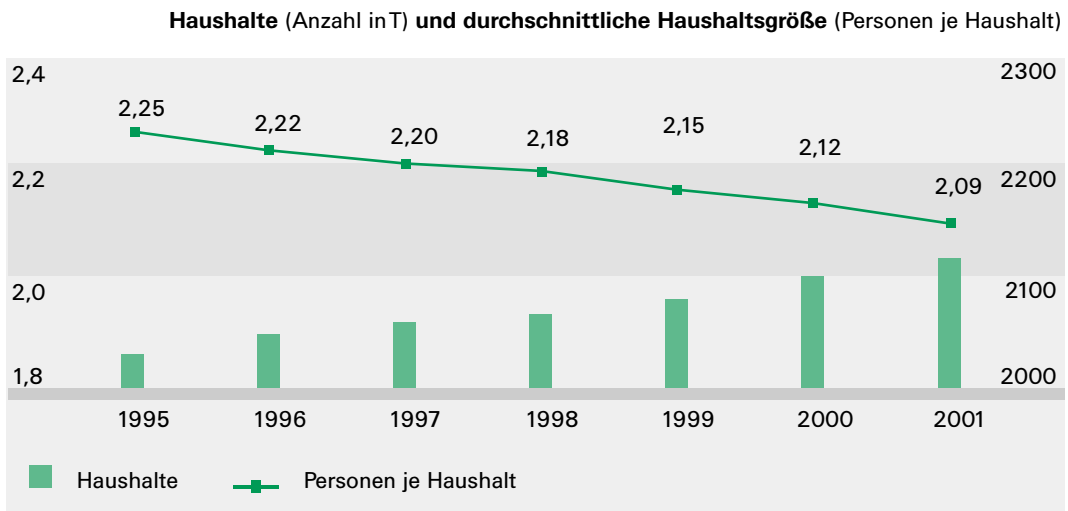


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Haushaltsentwicklung

Da Haushalte und nicht einzelne Personen Wohnraum nachfragen, ist für die im Rahmen des Wohnungsmonitoring zu beurteilende Wohnungsnachfrage die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte die relevante demographische Einheit. Im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung ist 2001 die Zahl der Privathaushalte im Freistaat

Sachsen auf 2,12 Millionen gestiegen. Das ist der höchste Stand seit 1995. Dieser Aufwärtstrend ist ausschließlich auf den weiterhin schnell voranschreitenden Haushaltsverkleinerungsprozess zurückzuführen. So reduzierte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,25 Personen 1995 auf 2,09 Personen je Haushalt im Berichtsjahr.



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen – Mikrozensus, Grafik: SAB/JG

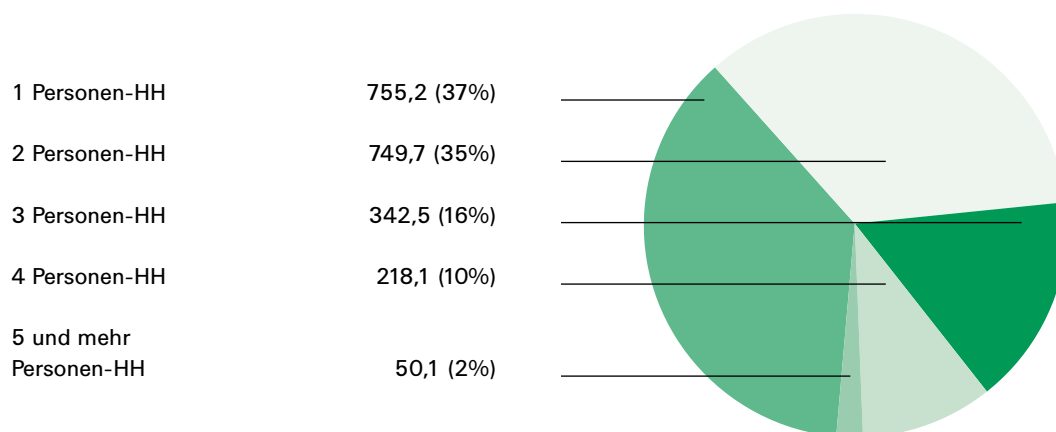
Im zurückliegenden Jahrzehnt hat sich eine Entwicklung verstetigt, die dadurch gekennzeichnet ist, dass die Zahl der Haushalte mit ein oder zwei Personen kontinuierlich steigt. Der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen ist in jedem Jahr zurückgegangen. Auf einige der Ursachen, wie die geringe Geburtenrate oder starke Abwanderung der Altersjahrgänge unter 30 und dadurch Verminderung des Bevölkerungspotenzials, welches durch Familiengründungen eine Zunahme der Mehrpersonenhaushalte generiert, wurde bereits im Zusammenhang mit der Betrachtung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung eingegangen. Diese Entwicklungstrends haben im Jahr 2001 zu folgender Verteilung der Haushalte nach Haushaltsgrößen geführt:

1. Die Zahl der Mehrpersonenhaushalte ist im Vergleich zum Vorjahr erneut um mehr als

3% zurückgegangen. Im Jahr 2001 lebten im Landesdurchschnitt nur noch in jedem dritten sächsischen Haushalt drei oder mehr Personen. In allen Kreisfreien Städten liegt ihr Anteil mittlerweile sogar unter 26%.

2. Die Zahl der Einpersonenhaushalte ist im Vergleich zum Vorjahr um knapp 5% gestiegen und bildet mit insgesamt mehr als 755.000 Haushalten die größte Haushaltsgruppe. In den Kreisfreien Städten ist der Anteil der Singlehaushalte deutlich höher als in den Landkreisen. Hier lebt bereits in ca. 40% aller Haushalte nur noch eine Einzelperson.
3. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte ist nahezu unverändert geblieben und rangiert mit rund 750.000 Haushalten an zweiter Stelle nach den Singlehaushalten.

Haushalte nach Haushaltsgröße im Jahr 2001 (Anzahl in T)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen – Mikrozensus, Grafik: SAB/JG

Von den Haushaltszahlen ist auf die Wohnsituation und die Entwicklung der Wohnungsnachfrage folgender Rückschluss möglich:

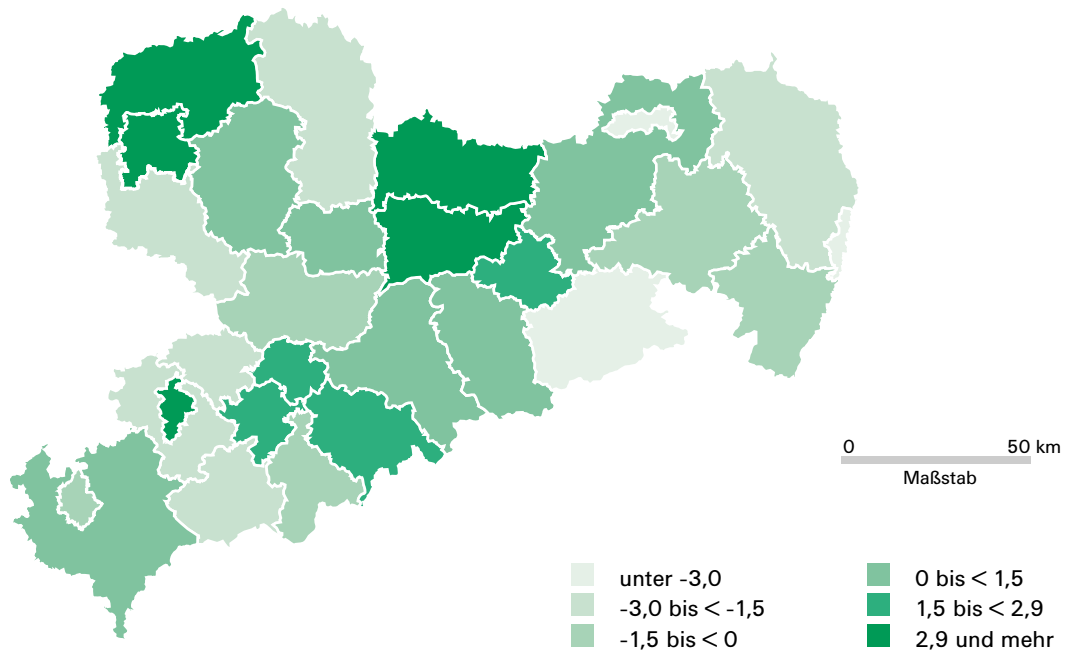
1. Jeder dritte Sachse lebt allein in seiner Wohnung. Über 40% der Singles sind älter als 65 Jahre. Vor dem Hintergrund der steigenden Lebenserwartung und der damit verbundenen Zunahme der Hochbetagten wird die Zahl der Rentnerhaushalte in der Zukunft weiter steigen. Es ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum zukünftig deutliche Impulse erhält.
2. Mehrpersonenhaushalte werden in der Regel von Familien mit Kindern gebildet. Der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe ist von Jahr zu Jahr deutlich zurückgegangen. Infolge niedriger bzw. rückläufiger Geburtenzahlen wird sich dieser Trend vermutlich weiter verstetigen. In der Zukunft wird demnach tendenziell die Nachfrage nach großen familiengerechten Mietwohnungen und Eigenheimen abnehmen.

Für die Landkreise und Kreisfreien Städte weist das Statistische Landesamt Sachsen jedes Jahr im Frühjahr auf der Grundlage der Ergebnisse des Mikrozensus Haushaltszahlen aus. Während jeder vierte Landkreis Haushaltszuwächse zwischen 2% und 4% verzeichnen konnte, musste

gleichfalls ein Viertel der Landkreise einen Haushaltsrückgang von über 2% hinnehmen. In den übrigen Landkreisen und Kreisfreien Städte waren keine signifikanten Veränderungen in der Zahl der Haushalte festzustellen.

Es stellt sich die Frage, wie diese differenzierte Entwicklung der Haushaltszahlen vor dem Hintergrund der in allen Regionen mehr oder weniger stark schrumpfenden Bevölkerung erklärbar ist. Festzuhalten ist, dass in den Landkreisen und Kreisfreien Städten, die von einem wanderungsinduzierten Bevölkerungsrückgang von mehr als 2% betroffen sind, dieser Bevölkerungsschwund auch auf die Zahl der Haushalte durchschlägt. Beispielhaft hierfür stehen die Städte Görlitz und Hoyerswerda sowie der Niederschlesische Oberlausitzkreis. In den Regionen, wo die Abwanderungsverluste geringer sind, werden die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Haushaltszahlen vom Trend zur Haushaltsverkleinerung überlagert. Beispielhaft steht hierfür die Zunahme der Haushalte von mehr als 2% in den Städten Chemnitz und Zwickau trotz eines Bevölkerungsrückgangs von mehr als 1% gegenüber dem Vorjahr.

Haushaltsentwicklung – Ergebnisse des Mikrozensus im Mai 2001
(Veränderung in Prozent zum Vorjahr)



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Im Hinblick auf diese gegenläufigen und sich überlagernden Entwicklungstrends ist der Schluss zu ziehen, dass die Dynamik Haushaltszahlen in den einzelnen Regionen sehr differenziert betrachtet werden muss. Nur die kleinräumige Beobachtung der Verflechtungen auf den lokalen Wohnungsmärkten ermöglicht im Einzelnen eine genaue Beurteilung der Entwicklung des Wohnungsbedarfs anhand von Haushaltszahlen. Dies ist im Rahmen kommunaler Wohnungsmarktbeobachtungssysteme, wie sie zum Teil bereits in Nordrhein-Westfalen eingeführt wurden, leistbar. Auf Landesebene kann anhand der in diesem Bericht ausgewerteten Haushaltsentwicklung folgende Grundaussage getroffen werden: Die Haushaltszuwächse in einzelnen Kreisen bewegen sich nicht in einer Größenordnung, die annehmen lässt, dass das Problem vorhandener Wohnungsleerstände allein durch Effekte der

Haushaltsneubildung zu bewältigen ist. Der Vorjahresvergleich und die Analyse der aktuellen Haushaltsentwicklungstrends verdeutlicht, dass sich insbesondere in den von rückläufigen Haushaltszahlen betroffenen Landkreisen und Kreisfreien Städten die Leerstandsproblematik weiter verschärft.

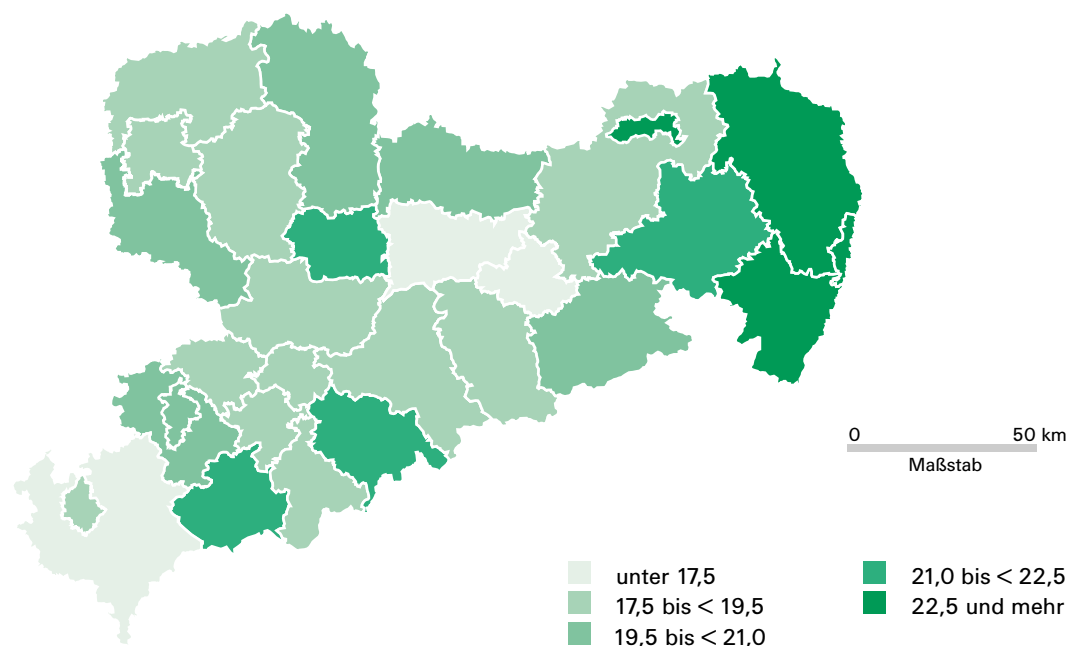
Sozialindikatoren

Erfahrungsgemäß besteht zwischen dem Einkommensniveau und einer Reihe von Indikatoren, die Rückschlüsse auf die Einkommensentwicklung zulassen, ein enger Zusammenhang. Neben dem Beschäftigungsgrad in einer Region zählt hierzu auch die Zahl derjenigen Menschen, die aus eigener Kraft nicht in der Lage sind, für ihren eigenen Lebensunterhalt aufzukommen, und Sozialhilfe beziehen.

Auf die allgemeine Lage am sächsischen Arbeitsmarkt wurde bereits in diesem Bericht im Zusammenhang mit der Darstellung der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung eingegangen. Im Berichtsjahr 2001 können im Gegensatz zum Vorjahr darüber hinaus wieder die amtlichen Arbeitslosenquoten in den Landkreisen und Kreisfreien Städten zum Stichtag 31.12.2001 für eine Untersuchung herangezogen werden. Bei der Betrachtung dieser regionalisierten Arbeitsmarktdaten wird deutlich, dass erhebliche

regionale Unterschiede im Freistaat Sachsen bestehen. Die Arbeitslosenquoten schwanken zwischen 15,9% in der Stadt Dresden und 25,1% in der Stadt Hoyerswerda. Dies wirkt sich zwangsläufig auf das Einkommensniveau der Wohnbevölkerung und damit auf die Mietzahlungsfähigkeit der Privathaushalte aus. Ein ausgesprochen hohes Niveau der Arbeitslosigkeit in einer Region lässt keine oder nur sehr geringe Impulse für die Wohnungsnachfrage erwarten.

Arbeitslosenquote im Dezember 2001 (in Prozent)



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Benachteiligtes, weil strukturschwaches Gebiet, ist vor allem der ostsächsische Raum. Hier ist die Arbeitslosigkeit um 5 % höher als im Landesdurchschnitt. Die Stadt Dresden und der angrenzende Landkreis Meißen verfügen über den höchsten Beschäftigungsgrad im Landesvergleich. Die Landeshauptstadt und das Umland profitieren damit nachweislich von den Indus-

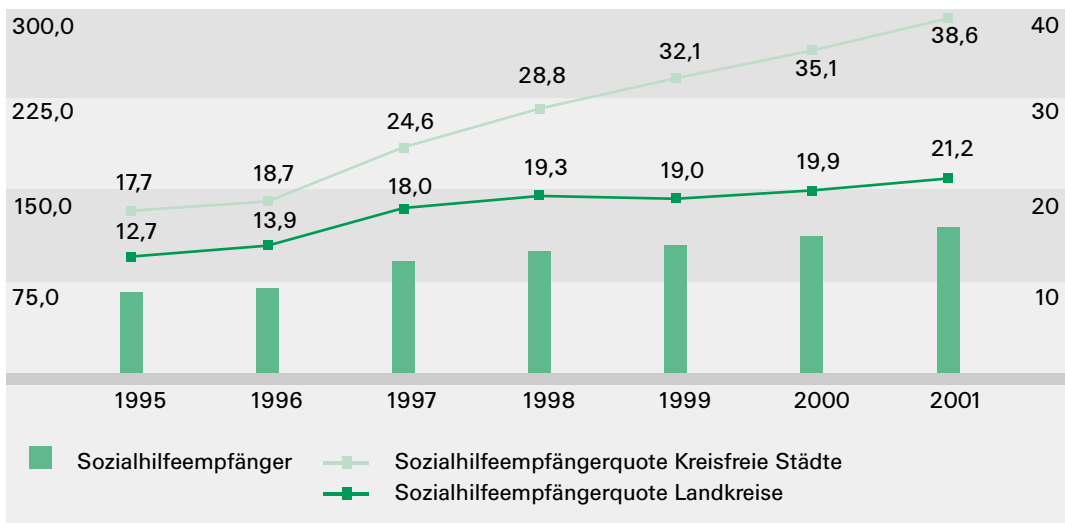
trieansiedlungen und aus der sich daraus entwickelnden wirtschaftlichen Dynamik in den vergangenen Jahren. In diesem Umfeld konnte sich parallel dazu ein breiter Dienstleistungssektor mit einem vielfältigen Arbeitsplatzangebot etablieren. Die Wohnungsnachfrage in der Region des oberen Elbtals erhält dadurch insbesondere im Bereich der Eigentumsimmobilien und

bei höherwertigen Mietwohnobjekten nach wie vor Impulse.

Vergleichsweise günstig stellt sich die Arbeitsmarktsituation im Vogtland und der Region Chemnitz dar. Im Vogtlandkreis und der Stadt Plauen liegt die Arbeitslosenquote mit 16,5 % bzw. 18,0 % unter dem Landesdurchschnitt von 19,2 %. Die hohe Zahl von Berufspendlern in die angrenzenden Gebiete Bayerns wirkt maßgeblich dämpfend auf die Arbeitslosigkeit in dieser Region. Im Regierungsbezirk Chemnitz hat sich nach den einschneidenden Anpassungsprozessen im Bereich der traditionell hier ansässigen Investitionsgüterindustrie die Lage auf dem Arbeitsmarkt im Jahr 2001 stabilisiert.

Die westsächsische Region profitiert mittlerweile auch beschäftigungsseitig vom stetigen Wirtschaftswachstum im Verarbeitenden Gewerbe und schneidet mit einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 18,9 % im Dezember 2001 wesentlich günstiger als die Regierungsbezirke Dresden (19,3 %) und Leipzig (19,4 %) ab. Neben der Arbeitslosigkeit gibt die Anzahl der Sozialhilfeempfänger Hinweise auf sozialräumliche Disparitäten und das Einkommensniveau in einer Region. Zum Jahresende 2001 waren im Freistaat Sachsen insgesamt 119.150 Menschen auf laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe) angewiesen, das sind 2,7 % der sächsischen Bevölkerung.

Empfänger von Sozialhilfe (in T) und Sozialhilfeempfängerquote
(je 1.000 Einwohner) am Wohnort am jeweiligen Jahresende



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

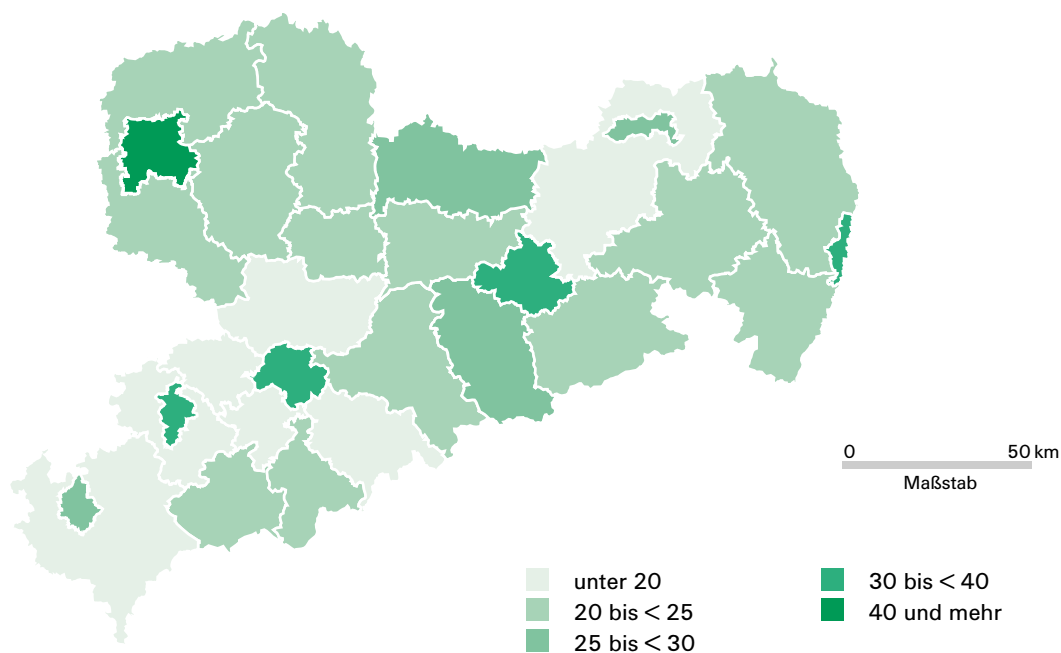
Das Anfang der 90er Jahre deutlich niedrigere Niveau lässt sich neben anderen Faktoren vor allem auf die Veränderung in der Zusammensetzung der privaten Haushalte zurückführen. Bei der Haushaltsstruktur zählen Einpersonenhaushalte und andere Haushaltsformen, die nur einen möglichen Verdienender haben (z.B. Alleinerziehende), aber auch Zuwanderer zu den Risikohaushal-

ten. Die Zunahme der Einpersonenhaushalte ist ein Indiz dafür, wie sich diese Veränderung auch auf die Sozialstruktur im Freistaat Sachsen auswirkt. Die Einpersonenhaushalte konzentrieren sich in den Städten, die somit auch die höchsten Sozialhilfequoten aufweisen. Knapp die Hälfte aller Sozialhilfeempfänger lebt in den sieben Kreisfreien Städten, obwohl hier lediglich ein

Drittel der sächsischen Bevölkerung beheimatet ist. In der Zeitreihe wird die Tendenz zu einer räumlichen Konzentration von Sozialhilfeempfängern in den Kreisfreien Städten sehr deutlich. Von 1000 Einwohnern bezogen im Dezember 2001 in den Kreisfreien Städten durchschnittlich 38 Menschen Sozialhilfe, in den Landkreisen hingegen nur 21. Im landesweiten Vergleich liegt Leipzig mit fast

52 Sozialhilfeempfängern je 1.000 Einwohner, mit großem Abstand an der Spitze. Insgesamt weist der Regierungsbezirk Leipzig die höchste Sozialhilfeempfängerdichte im Freistaat Sachsen auf. Wesentlich günstiger schneidet im regionalen Vergleich der Regierungsbezirk Chemnitz ab. In sechs Landkreisen liegt hier eine Sozialhilfeempfängerquote unter 20.

Sozialhilfeempfängerdichte im Dezember 2001 (Sozialhilfeempfänger je 1.000 Einwohner)



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Zwischen der Höhe der Arbeitslosigkeit und der Anzahl der Sozialhilfeempfänger ist momentan kein direkter Zusammenhang festzustellen. Insofern bestätigt dies die Feststellung, dass die soziale Hilfsbedürftigkeit in wesentlichem Maße von den vorherrschenden Haushalts- und Familienstrukturen bestimmt wird. Diese Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung auf Kreisebene lassen darüber hinaus den Schluss zu, dass die sozialräumlichen Disparitäten innerhalb

einer Stadt oder einem Landkreis noch weitaus größer sind, als zwischen den Regionen. Deshalb muss den innerstädtischen Segregationstendenzen und der Herausbildung von Wohnquartieren, in denen sich die sozial und ökonomisch schwache Bevölkerung konzentriert, vor allem im Zusammenhang mit einer regelmäßigen kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung größte Beachtung geschenkt werden.

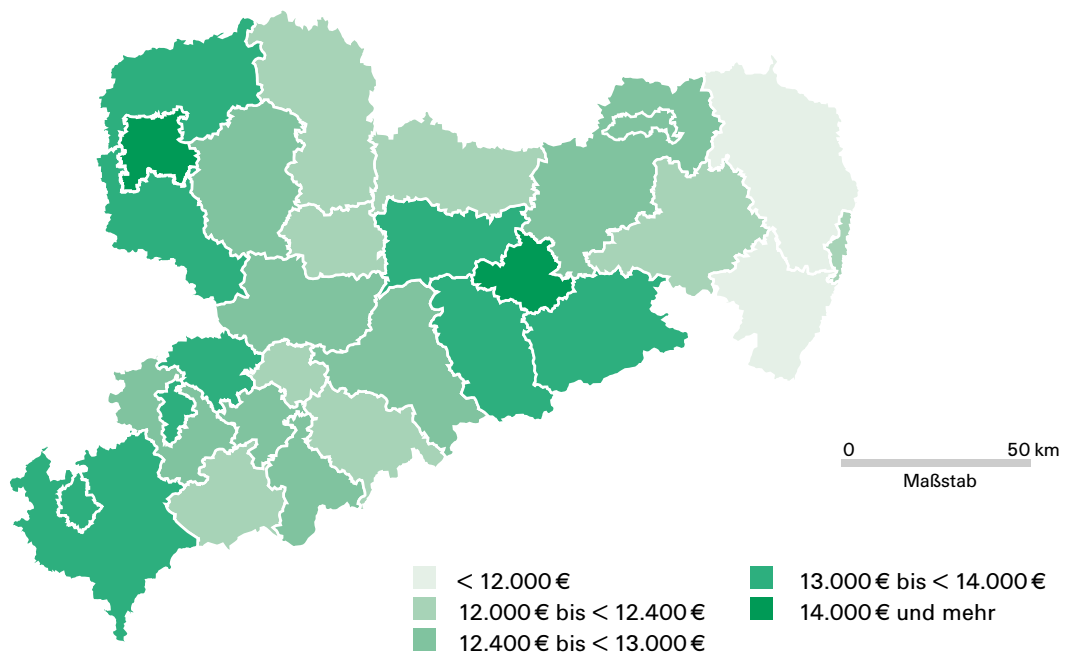
Von der Anzahl der Menschen in einer Stadt oder Gemeinde, die regelmäßig laufende Hilfe zum Lebensunterhalt beziehen, ist letztlich die Höhe der direkten finanziellen Sozialbelastung des jeweiligen Kommunalhaushaltes abhängig. Mittelbar entstehen den Kommunen jedoch auch auf dem Gebiet der Wohnraumversorgung Verpflichtungen zur Daseinsvorsorge. So werden von diesen einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen hauptsächlich geförderte Wohnungen und Wohnungen im Niedrigpreissegment nachgefragt. Es gilt somit einen ausreichenden Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen für diejenigen sozial schwachen Haushalte vorzuhalten, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Die steigende Zahl der Sozialhilfeempfänger in allen Landkreisen und Kreisfreien Städten in den letzten Jahren deutet leider keine Entspannung der Wohnungsnachfrage in diesem Wohnungsmarktsegment an.

Sollte es zu den von der Bundesregierung geplanten Einschnitten bei der staatlichen Arbeitslosenhilfe kommen, wird sich die soziale Bedürftigkeit im Freistaat Sachsen angesichts des sehr hohen Anteils der Langzeitarbeitslosen deutlich erhöhen. Deshalb muss die sächsische Wohnungspolitik auch zukünftig trotz hoher Wohnungsleerstände und einem insgesamt niedrigen Mietpreisniveau auf soziale Zielstellungen ausgerichtet bleiben.

Kaufkraft und Haushaltseinkommen

Inwieweit sich Wohnbedürfnisse tatsächlich realisieren lassen und in einer marktwirksamen Wohnungsnachfrage niederschlagen, hängt letztlich immer von den verfügbaren Einkommen ab. Mit steigender Kaufkraft können höhere Ansprüche an eine Mietwohnung hinsichtlich Ausstattung und Größe oder der Wunsch nach einem eigenen Haus realisiert werden.

Kaufkraft (in €) je Einwohner im Jahr 2002



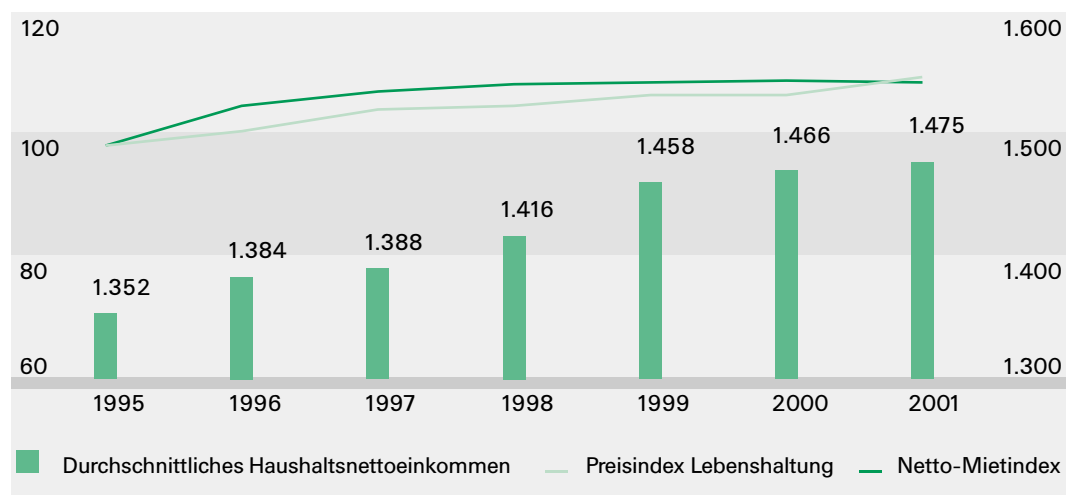
Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: GfK Regionalforschung 2002, Grafik: SAB/JG

Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) Nürnberg veröffentlicht jährlich Angaben zur Kaufkraft für das gesamte Bundesgebiet. Auf diese Daten wird im Rahmen des Wohnungsmarktmonitoring zurückgegriffen, um die regionalen Kaufkraftunterschiede im Freistaat Sachsen abzubilden. Im Jahr 2001 stieg die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner lediglich um 101 € auf 13.144 €. Im gesamtdeutschen Vergleich (gesamte Bundesrepublik = 100) ist die landesdurchschnittliche Kaufkraft im Freistaat Sachsen von 80,6 im Jahr 2000 auf 79,7 im Jahr 2001 zurückgegangen. Innerhalb Sachsens schwankte die Kaufkraft deutlich zwischen 11.405 € (69,2) im Landkreis Löbau-Zittau und 14.684 € (89,1) in der Stadt Dresden. Die Kaufkraft in den verschiedenen sächsischen Regionen folgt signifikant der Wirtschaftsleistung und dem Beschäftigungsgrad. Demzufolge liegen die drei sächsischen Großstädte Dresden, Leipzig und Chemnitz mit einer marktwirksamen Kaufkraft von mehr als 14.000 € je Einwohner an der Spitze. In ländlich geprägten Kreisen mit einer geringen Industriedichte liegt das Kaufkraftniveau mit weniger als 12.500 € je Einwohner (< 75,0) deut-

lich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Wenn zudem noch der Einwohneranteil hoch ist, der auf Transfereinkommen angewiesen ist, sind damit zwangsläufig weitere Kaufkraftverluste in einer Region verbunden. Die kaufkraftschwächsten Landkreise liegen demzufolge mit deutlichem Abstand in Ostsachsen.

Die Kaufkraft wird zum einen bestimmt durch die Höhe der verfügbaren Haushaltseinkommen. Zum anderen beeinflusst die allgemeine Preisentwicklung die Mietzahlungsfähigkeit bzw. Sparfähigkeit im Hinblick auf eine mögliche Eigentumsbildung und damit das Nachfragepotenzial der Haushalte auf dem Wohnungsmarkt. Die durchschnittlich pro Monat verfügbaren Einkommen der sächsischen Privathaushalte sind seit 1999 nur noch langsam gestiegen. Die landesweit hohe Arbeitslosigkeit wirkt spürbar dämpfend auf die Einkommensentwicklung. Im Jahr 2001 verfügten die sächsischen Haushalte über ein durchschnittliches Monatsnettoeinkommen von 1.475 €, das sind lediglich 0,6 % mehr als im Jahr zuvor. Die Preise für die Lebenshaltung der privaten Haushalte sind im gleichen Zeitraum um 2,7 % gestiegen.

Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (in €), Preisindizes für die allgemeine Lebenshaltung und Wohnmieten aller Privathaushalte (1995 = 100)



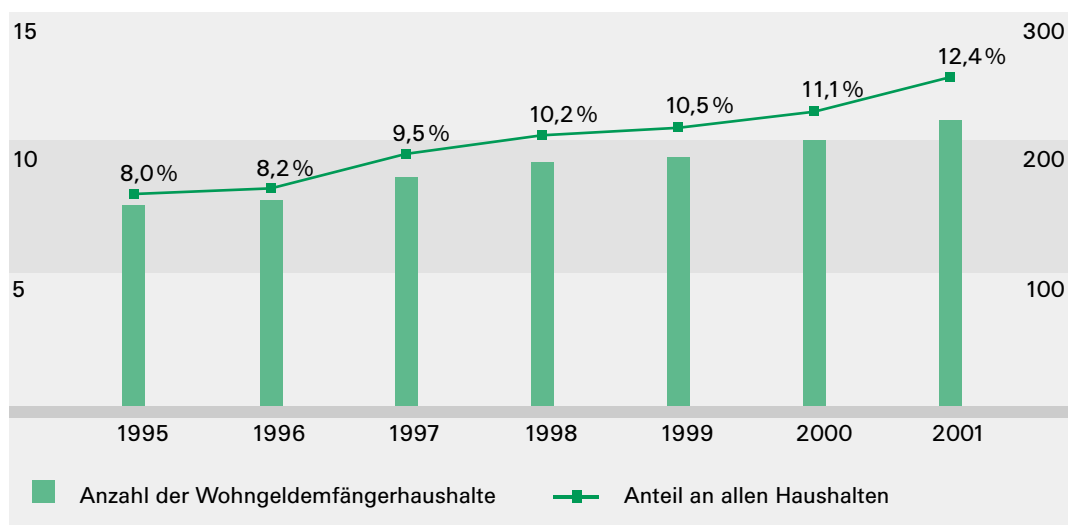
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Geringfügig steigende Einkommen bei gleichzeitig deutlich gestiegenen Lebenshaltungskosten in den vergangenen drei Jahren lösten keine positiven Effekte auf die Nachfrage nach Wohnraum aus. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten stagnieren auf niedrigem Niveau seit 1997 und sind im Jahr 2001 sogar um 0,2% gesunken. Damit hat sich die Entwicklung der Mieten von der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten eindeutig abgekoppelt, ein Zustand der in der Geschichte der Bundesrepublik in dieser Form einmalig ist. Das Zusammenspiel aus geringem Wachstum der Haushaltseinkommen und flächendeckendem quantitativen Überangebot an Wohnraum eröffnet den sächsischen Vermietern derzeit kaum Möglichkeiten für Mietpreissteigerungen.

Der Anteil der Haushalte, die sich am freien Markt nur schwer aus eigener Kraft ausreichend mit Wohnraum versorgen können, hat trotz der seit 1997 stagnierenden Wohnungsmieten weiter zugenommen. Die dennoch steigende Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte zeigt an, dass sich die Einkommensunterschiede offensichtlich verstärkt haben. Das Risiko bestimmter Haus-

haltstypen, zu den Bedürftigen im Sinne des Wohngeldgesetzes zu gehören, ist analog zur Sozialhilfe zu betrachten. Auch hier sind insbesondere die Einpersonenhaushalte der Risikogruppe zuzuordnen. Mit zunehmendem Anteil der Einpersonenhaushalte in einer Stadt oder Gemeinde steigt tendenziell die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte. Folglich verfügen auch die Kreisfreien Städte über einen höheren Anteil an Wohngeldempfängerhaushalten als die Landkreise. Mit Ausnahme der Stadt Dresden lag ihr Anteil hier deutlich über dem sächsischen Landesdurchschnitt. Der prozentuale Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte an allen Privathaushalten schwankte im Jahr 2002 zwischen 17,3% in der Stadt Göritz und 9,4% im Vogtlandkreis.

Wohngeldempfängerhaushalte (Anzahl in T) und Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte an allen Privathaushalten (in Prozent)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB /JG

Im Jahr 2001 bezog jeder achte Haushalt Wohngeld, dies waren insgesamt 258.552 Haushalte im Freistaat Sachsen. Die Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte 2001 ist im Vergleich zum Vorjahr um 9,8 % gestiegen. Dieser überdurchschnittliche Zuwachs ist zurückzuführen auf die Anhebung diverser Abzugsbeträge im Rahmen der Novellierung des Wohngeldgesetzes, das zum 1. Januar 2001 in Kraft getreten ist. Dies führte zu einer Erweiterung des Kreises der Wohngeldberechtigten.

Herausgeber

Sächsische
Aufbaubank GmbH
Pirnaische Straße 9
01069 Dresden
Tel. (03 51) 4910-0
Fax (03 51) 4910-4075
www.sab.sachsen.de

Redaktion

Sächsische Aufbaubank GmbH
Evelyn Dietze, Tel. (03 51) 4910-38 46
evelyn.dietze@sab.sachsen.de

Konzeption und Gestaltung

Wild
Agentur für Kommunikation

Produktion

Druckhaus Dresden