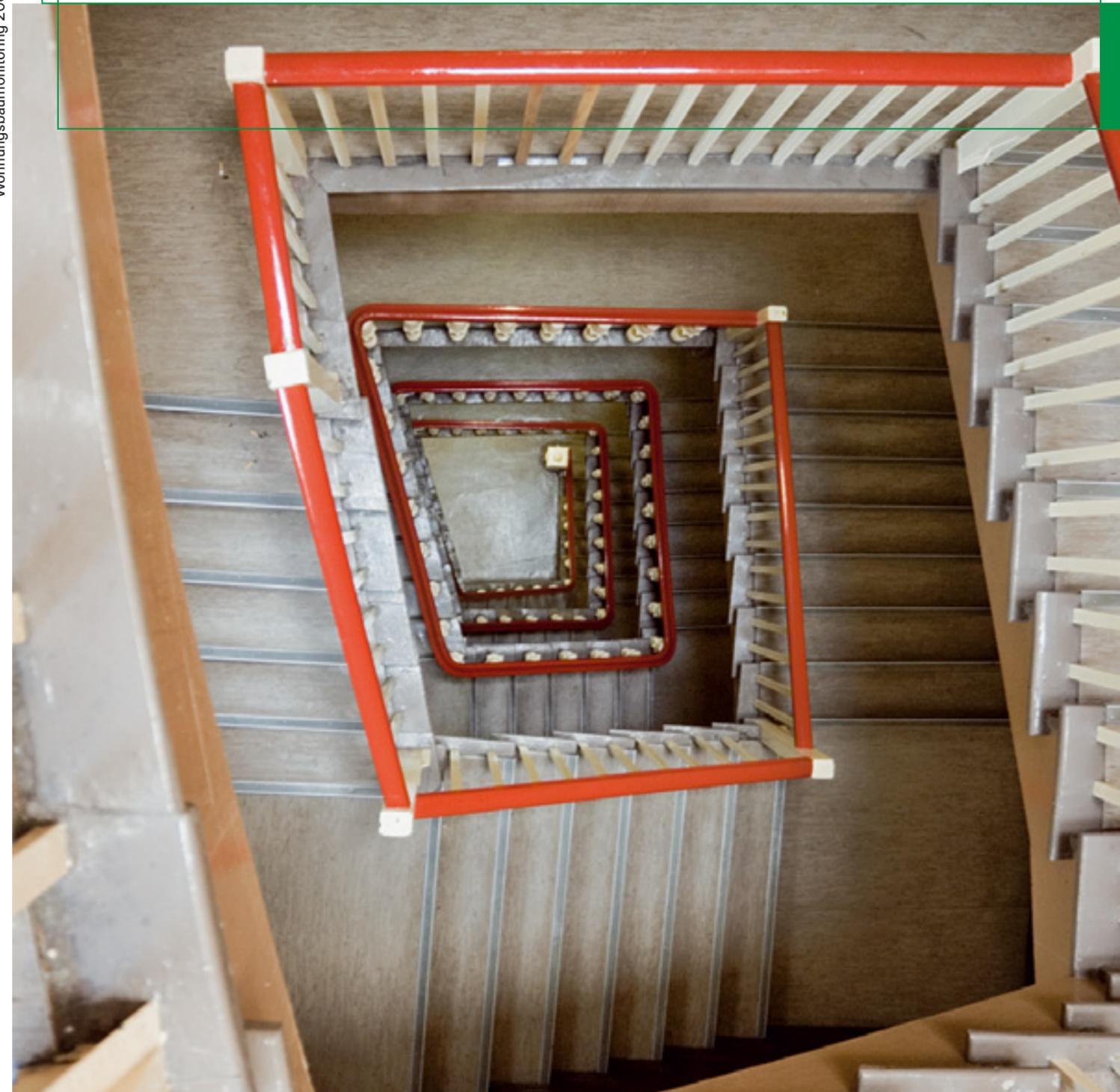


Wohnungsbaumonitoring 2006/2007

Wohnungsbaumonitoring 2006/2007



Herausgeber

Sächsische Aufbaubank
– Förderbank –
Pirnaische Straße 9
01069 Dresden
Tel. 0351 4910-4070
Fax 0351 4910-4075
www.sab.sachsen.de

Redaktion

Sächsische Aufbaubank
– Förderbank –
Evelyn Dietze, Tel. 0351 4910-3846
evelyn.dietze@sab.sachsen.de
Ullrich Rosteck, Tel. 0351 4910-3848
ullrich.rosteck@sab.sachsen.de

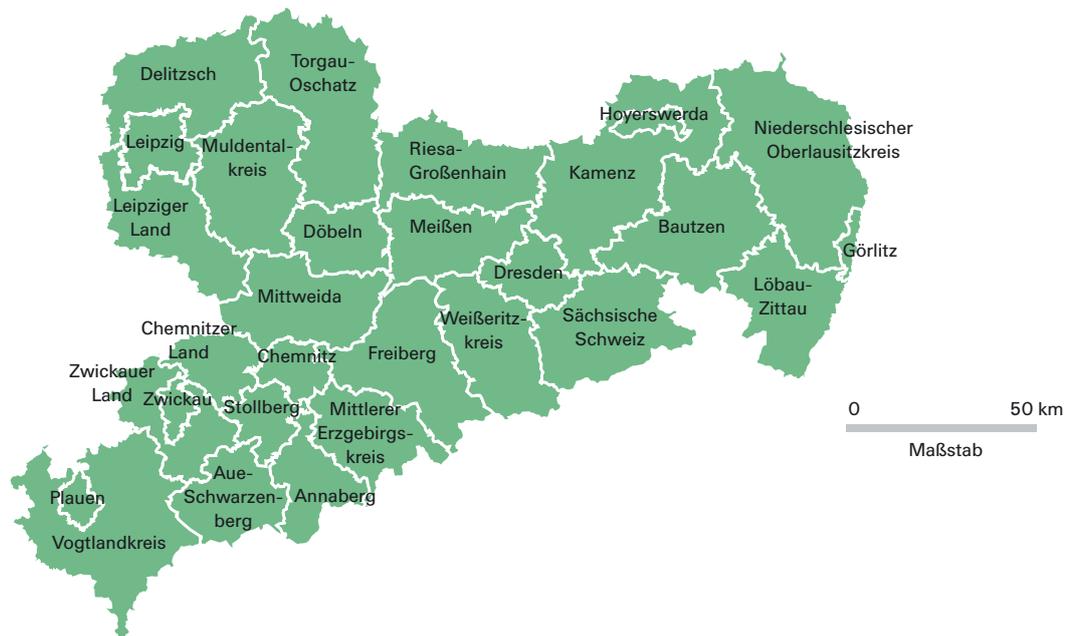
Gestaltung

Wild
Agentur für Kommunikation

Produktion

Druckerei Thieme

Die Landkreise und Kreisfreien Städte des Freistaates Sachsen im Jahr 2006



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Karte: SAB/JG

Darstellung aller Karten auf der Grundlage der Übersichtskarte Freistaat Sachsen 1:200.000 mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Sachsen; Erlaubnis-Nr. 1141/2007. Jede Vervielfältigung bedarf der Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Sachsen.

VÜK200, © Landesvermessungsamt Sachsen

Inhalt

Grußwort Dr. Albrecht Buttolo Staatsminister des Innern	5
Stadtumbau in Sachsen – Zwischenbilanz und Ausblick	
Stand des Rückbauprozesses und zukünftige Herausforderungen im Überblick	7
Landesrückbauprogramm und Programm Stadtumbau Ost	10
Ersatzwohnraumprogramm	16
Altschuldenentlastung	18
Ausblick und Handlungsoptionen	21
Wohnungsmarktentwicklung 2006/2007	
Rahmenbedingungen	
Wirtschaftswachstum und Beschäftigung	27
Arbeitsmarktlage	31
Bauwirtschaft und Baupreise	33
Zinsentwicklung	36
Wohnungsangebot	
Bautätigkeit	39
Bestandsabgänge	41
Wohnungsbestand und Wohnflächen	45
Wohnungsnachfrage	
Bevölkerungsentwicklung	51
Haushaltsentwicklung	55
Sozialindikatoren	59
Wohngeldempfängerhaushalte	62
Kaufkraftentwicklung	63
Wohnungsmarktbilanz	
Wohnungsleerstand	67
Wohnmobilität	71
Zwangsversteigerungen	72
Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten	76
Baulandpreise und Wohnbaulandversorgung	78
Immobilienpreise für Wohneigentum	80

Grußwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser, der alljährliche Bericht der Sächsischen Aufbaubank – Förderbank – „Wohnungsbaumonitoring 2006/2007“ ist für alle am Wohnungsmarkt Beteiligten eine wertvolle Hilfe geworden. Die hier aufgezeigte Entwicklung unterstützt die betroffenen Akteure bei der Suche nach neuen Lösungen und notwendigen Handlungsfeldern der Umgestaltung des Wohnungsmarktes im Freistaat Sachsen. Das vorliegende „Wohnungsbaumonitoring 2006/2007“ beleuchtet alle volkswirtschaftlichen Bereiche, die den Wohnungsmarkt beeinflussen. Es werden interessante Veränderungen deutlich gemacht. Infolge des demographischen Wandels, der mit einem tief greifenden gesellschaftlichen Strukturwandel einhergeht, vollziehen sich große Veränderungen in der bisherigen Art und Weise der Lebens- und Wohnkultur der Menschen. Städte und Siedlungen müssen entsprechend diesen neuen Bedürfnissen umgebaut werden, aber auch neue ökologische Ressourcen sind zu bedenken. Bei allen Überlegungen muss der Tatsache Rechnung getragen werden, dass trotz der Bevölkerungsabnahme die Anzahl der Haushalte absolut zunimmt, die Anzahl der Personen pro Haushalt aber zugleich abnimmt. Gleichzeitig steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung an. Das hat Auswirkungen auf den Umbau der Wohnungen. Welche Herausforderungen der Anpassungspro-

zess an die Landesverwaltung, an die Kommunen sowie an die Sächsische Aufbaubank – Förderbank – stellt, wird deutlich und in anschaulicher Form vermittelt. Der Stadtumbauprozess in Sachsen ist früh gestartet und bislang erfolgreich verlaufen. Wegen der bevorstehenden zweiten Leerstandswelle ist es aber angezeigt, weitere Maßnahmen zu prüfen und zu ergreifen. Der Wohnungsleerstand wird bis 2013 nicht restlos beseitigt sein; wir werden ihn lediglich mindern können. Investoren halten sich angesichts der Leerstandsproblematik mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern stark zurück.

Die gewachsenen Strukturen können langfristig nur erhalten werden, wenn die Immobilienbestände in den Innenstädten auch weiterhin von den Menschen angenommen werden. Immer mehr an Bedeutung gewinnt die Einbindung der privaten Vermieter in den Stadtumbauprozess. Über zwei Drittel des Wohnungsleerstandes konzentriert sich in diesen Beständen. Seit 2004 ist das Phänomen zu beobachten, dass Reurbanisierungstendenzen zu einer verstärkten Abwanderung in die größeren Städte und zu einer Entleerung der ländlichen Räume und Kleinstädte führen.

Den Wunsch nach einem Eigenheim werden sich künftig unsere Bürger trotz veränderter Förderbedingungen erfüllen. Die Ausführungen zur Wohnungsmarktentwicklung 2006/2007 zeigen allerdings, dass die Entwicklung der Baugenehmigungen in 2006 vom Wegfall der Eigenheimzulage und von der anstehenden Mehrwertsteuererhöhung bestimmt war. Die Anzahl der Neubauten in diesem Sektor wird sich stabilisieren.

Ich danke der Sächsischen Aufbaubank – Förderbank – für die Erarbeitung des „Wohnungsbaumonitorings 2006/2007“ und wünsche den Akteuren am Wohnungsmarkt viel Erfolg für ihr zukünftiges Handeln.

Dr. Albrecht Buttolo
Staatsminister des Innern



Stadtumbau in Sachsen – Zwischenbilanz und Ausblick

Stand des Rückbauprozesses und zukünftige Herausforderungen im Überblick

Der Rückgang der Abbruchgenehmigungen auf etwa 10.000 Wohneinheiten im Jahr 2005 war ein deutliches Signal dafür, dass der Planungsvorlauf stark abschnilzt und deshalb zu befürchten ist, dass die für den Rückbau 2006 von Bund und Land im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost bereitgestellten Rückbauzuschüsse nicht vollständig durch Maßnahmen untersetzt werden können. Diese zentrale Botschaft des im vergangenen Früh-

jahr von der SAB herausgegebenen Berichtes Wohnungsbaumonitoring 2005/2006 ist Realität geworden. Erstmals seit Beginn des Stadtumbaus in Sachsen wurden von den im Jahr 2006 zur Abfinanzierung bereitstehenden Rückbaumitteln in Höhe von 64,9 Mio. € insgesamt 5,8 Mio. € nicht abgerufen. Mit den abgerufenen Rückbaumitteln in Höhe von 59,1 Mio. € wurden 18.146 leer stehende Wohneinheiten abgerissen. Damit hat sich die Zahl der seit 2000 im Freistaat Sachsen vom Markt genommenen Wohnungen auf knapp 68.500 erhöht.

Prognose tritt ein
– kein vollständiger Mittelabruf im Rückbau 2006

Geförderter Rückbau (Anzahl der Wohnungen) 2000 bis 2006 (Ist-Stand) sowie 2007 bis 2013 (Plan-Soll) in Sachsen



Quelle: Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (Stand: 31.01.2007); Grafik: SAB/JG

In nur sieben Jahren dieses Ergebnis zu erreichen war nur möglich aufgrund der frühzeitigen Umsteuerung in der sächsischen Landeswohnungsbaupolitik sowie des konstruktiven Zusammenwirkens zwischen den Verantwortlichen in den Kommunalverwaltungen und den Akteuren der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft.

Die seit 2000 realisierten Rückbaumaßnahmen wurden zu 86 % von den sächsischen Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen geschultert. Der Stadtumbauprozess hat alle Wohnungsmarktregionen erfasst und geht weit über einzelne Vorhaben eines Quartierumbaus hinaus, denn

Rückbau mehrheitlich durch sächsische Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen getragen

Zweite Leerstandswelle nach 2010 erwartet

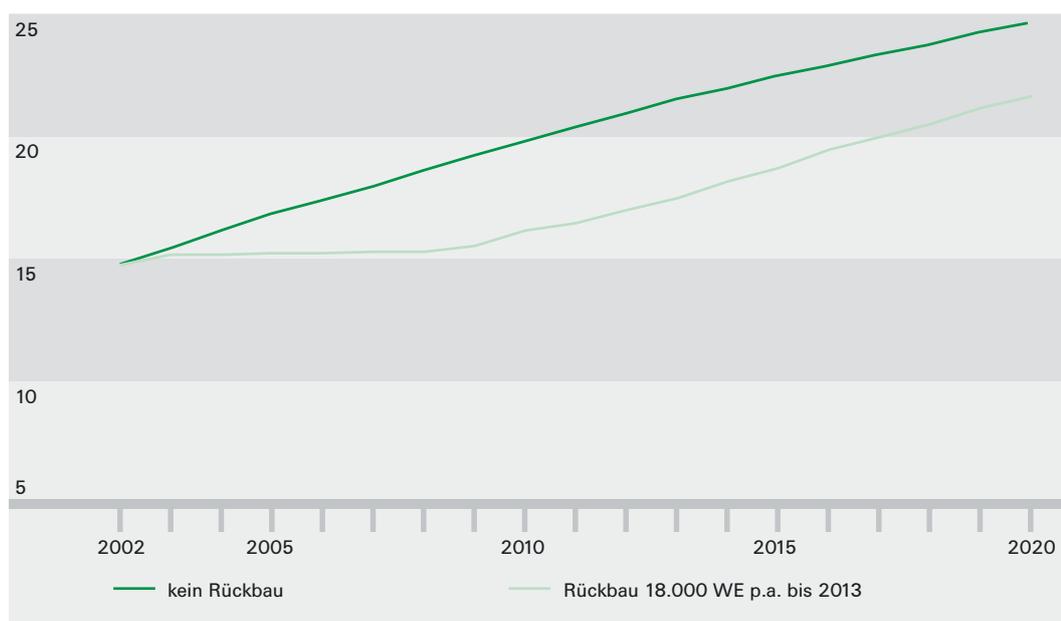
in Sachsen führt der demographische Wandel bereits heute flächendeckend zu einem massiven Rückgang der Wohnungsnachfrage. Lediglich der lokale Wohnungsmarkt in Dresden einschließlich der an die Stadt angrenzenden Gemeinden hat momentan einen davon abweichenden Entwicklungspfad eingeschlagen.

Richtet man jedoch den Blick auf die Jahre 2010 und weiter, wird schnell klar, dass wir einer weiteren flächendeckenden Nachfrageschrumpfung in ganz Ostdeutschland entgegensehen. Bereits im August 2005 hat die TU Freiberg die Ergebnisse einer im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums des Innern und der Verbände der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft erstellten Wohnungsmarktprognose für den Freistaat Sachsen bis 2020 vorgelegt. Folgende Kernaussagen können aus den Ergebnissen dieser Wohnungsmarktprognose abgeleitet werden: Bis zum Jahr 2010 kann bei Fortführung des Rückbaus auf einem Niveau von 17.000 bis 18.000 Wohneinheiten pro Jahr der Wohnungsleerstand im Mietwohnungsbestand landesweit

bei ca. 350.000 Wohneinheiten (Leerstandsquote 15,5 %) gehalten werden. Danach schlägt allerdings die demographische Entwicklung auf den sächsischen Wohnungsmarkt durch, da die gering besetzten Geburtsjahrgänge der Anfang der 90er Jahre Geborenen in die Haushaltsgründungsphase eintreten und gleichzeitig der Sterbeüberschuss deutlich zunimmt. Entsprechend werden frei werdende Wohnungen sukzessive auf den Markt geschwemmt, die sowohl quantitativ als auch qualitativ nicht mehr auf eine entsprechende Wohnungsnachfrage treffen. Die Folge ist eine ab 2010 einsetzende und sich bis 2020 deutlich verstärkende zweite Leerstandswelle. Mithin wird der Leerstand im Freistaat Sachsen schon ab 2010 jährlich wieder um etwa 10.000 Wohnungen ansteigen. Wird das Programm Stadtumbau Ost und mit ihm der geförderte Rückbau nach 2009 nicht fortgesetzt, erhöht sich der Wohnungsleerstand in Mietwohngebäuden in Sachsen bis 2020 wieder um rund 130.000 auf knapp 490.000 Wohneinheiten, was einer landesdurchschnittlichen Leerstandsquote von etwa 22 % entspricht.

Prognosen gehen davon aus, dass ohne weiteren Rückbau 2020 fast jede vierte Wohnung in Sachsen leer steht

Prognostizierte Leerstandsquote (Leerstandsquote in %) in Sachsen bis 2020



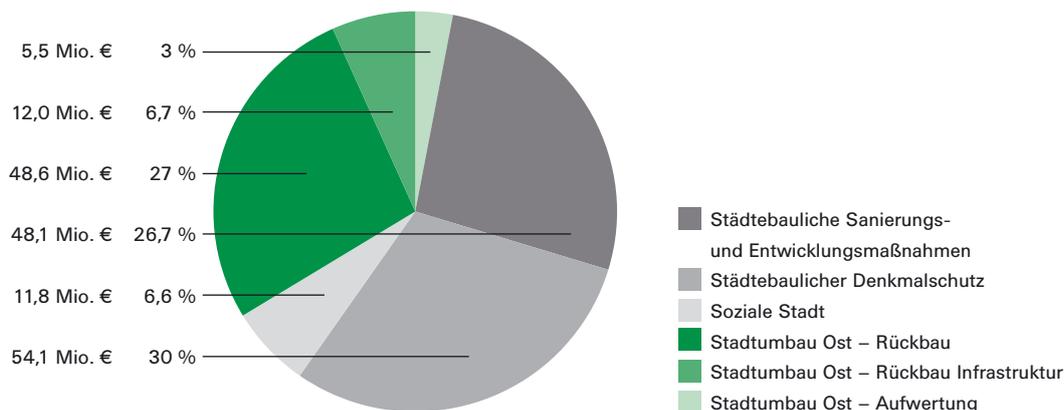
Quelle: TU Bergakademie Freiberg – „Wohnungsmarktprognose 2020“, August 2005; Grafik: SAB/JG

Auch wenn Prognosen naturgemäß immer Annahmen zugrunde liegen, deren tatsächliches Eintreten mit Unsicherheiten behaftet ist, so ist die Grundaussage eindeutig. Die Dimension des in den kommenden fünf bis zehn Jahren zu erwartenden Bevölkerungsschwundes gibt im Hinblick auf dessen Auswirkungen auf den sächsischen Wohnungsmarkt nicht den geringsten Anlass zur Entwarnung. Im Gegenteil – weitere Herausforderungen, vor die der demographische Wandel alle Akteure auf dem sächsischen Wohnungsmarkt stellt, liegen vor uns. Deshalb gilt es, alle Anstrengungen zu unternehmen, das Tempo des Rückbauprozesses und die Dynamik der Anpassung des flächendeckenden Wohnungsüberangebotes an den bevorstehenden dramatischen Nachfragerückgang weiter konsequent voranzutreiben. Ohne die Fortsetzung des

Programms Stadtumbau Ost nach 2009 werden diese Entwicklungen auf alle Bereiche der Stadtentwicklung durchschlagen. Angesichts vielerorts angespannter Kommunalhaushalte wird es ohne die weitere Unterstützung von Bund und Freistaat nur schwerlich möglich sein, gewachsene Innenstadtstrukturen zu erhalten sowie die Schrumpfung von außen nach innen durch Anwendung der bauplanungs- und sanierungsrechtlichen Steuerungsinstrumente zu bewerkstelligen. Ein möglicher Weg, die Herausforderung auch ohne Bereitstellung zusätzlicher finanzieller Mittel zu bewältigen, könnte darin bestehen, den Fördermitteleinsatz auch in den klassischen Programmen der Städtebaulichen Erneuerung auf den Rückbau und Abbruch langfristig nicht mehr nachgefragter und oftmals bereits ruinöser Wohnungsbestände zu konzentrieren.

Fortsetzung des Programms Stadtumbau Ost nach 2009 ist unbedingt erforderlich

Finanzhilferahmen für das Programmjahr 2007 zur Förderung von Maßnahmen in der Städtebaulichen Erneuerung und im Stadtumbau Ost in Sachsen (Bundes- und Landesmittel)



Quelle: VV Städtebauförderung 2007 (Stand: 02/2007); Grafik: SAB/JG

Auf Grundlage der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen wird den sächsischen Kommunen auch im Programmjahr 2007 ein Finanzhilfenvolumen von rund 180 Mio. € zur Verfügung gestellt werden können. Damit wird das Vorjahresniveau von 183 Mio. € nahezu gehalten. Wie schon 2006

wird der Bund auch in diesem Jahr den neuen Ländern zusätzliche Mittel i.H.v. 20 Mio. € zur Förderung der Rückführung von Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung stellen. Auf den Freistaat Sachsen entfallen davon in diesem Jahr insgesamt 6 Mio. €. Wird unterstellt, dass das Land diese Bundesmittel in gleicher Höhe kofinanziert, stehen für den Rückbau von Einrichtungen der

2007 stehen Städtebaufördermittel in Höhe von ca. 180 Mio. € zur Verfügung

Seit 2000 insgesamt 453,1 Mio. € für Stadtumbaumaßnahmen zur Verfügung gestellt

2007 wiederum Mittelverteilung von 90 % (Rückbau) zu 10 % (Aufwertung) angestrebt

technischen und sozialen Infrastruktur insgesamt 12 Mio. € zur Verfügung. Damit der Rückbau auf dem jetzt erreichten Niveau fortgesetzt werden kann, plant das Sächsische Staatsministerium des Innern, auch im Programmjahr 2007 wieder 90 % der Stadtumbauittel zur Verringerung des Wohnungsüberangebotes und 10 % für Aufwertungsmaßnahmen einzusetzen. So ist es möglich, bis zum Auslaufen des Programms Stadtumbau Ost den Rückbau von weiteren 71.500 Wohneinheiten finanziell zu flankieren. Durch diese Quotenanpassung wird erreicht, dass bis 2013 in Sachsen der Leerstand bezogen auf den Ausgangswert von 414.000 Wohnungen im Jahr 2002 wenigstens um ein Drittel durch den geförderten Rückbau von etwa 140.000 bis 150.000 Wohnungen vermindert werden kann. Um darüber hinaus das von der Sächsischen Staatsregierung postulierte Ziel, bis 2015 insgesamt 250.000 am Markt nicht mehr nachgefragte Wohnungen in Sachsen abzureißen, zu erreichen, müsste jedoch der derzeit durch Fördermittel finanziell flankierte Abriss von jährlich etwa 17.000 Wohneinheiten auf mindestens 25.000 Wohneinheiten pro Jahr erhöht werden. Durch die bei der SAB bis Ende Januar 2007 ein-

Landesrückbauprogramm und Programm Stadtumbau Ost

Im Rahmen des Landesrückbauprogramms hat die Sächsische Staatsregierung seit 2000 etwa 50 Mio. € bereitgestellt. Zum 31.12.2006 waren davon inzwischen 48,9 Mio. € (98 %) ausgezahlt. Die verbliebenen Mittel i.H.v. 1,0 Mio. € sind bei der SAB bis zum Jahresende 2007 abzurufen. Im Rahmen dieses Landesprogramms hat der Freistaat Sachsen ohne Beteiligung des Bundes Landesmittel für den Rückbau von knapp 15.000 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt. Seit 2002 unterstützen Bund und Freistaat gemeinsam die sächsischen Kommunen bei der Bewältigung der großen Herausforderungen des Strukturwandels im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost. Seither wurden für Rückbau-

gereichten Förderanträge im Programmjahr 2007 konnte allerdings das für Rückbaumaßnahmen im Wohngebäudebestand sowie im Bereich der städtischen Infrastruktur zur Verfügung stehende Fördermittelvolumen erstmals nicht vollständig untersetzt werden. Das Sächsische Staatsministerium des Innern hat deshalb Mitte Februar 2007 alle Städte und Gemeinden aufgefordert, bis zum 15. März 2007 bzw. 29. Juni 2007 weitere Maßnahmen bei der SAB anzumelden. Wenn ausreichend Nachanträge eingereicht werden, kann bezogen auf das Gesamtvolumen der Städtebauförderung auch im Programmjahr 2007 wiederum etwa ein Drittel der Finanzhilfen zur Förderung von städtebaulichen Maßnahmen zur Verringerung des Überangebotes an Wohnraum bzw. die Anpassung nicht mehr benötigter oder überdimensionierter Infrastruktureinrichtungen eingesetzt werden. Die übrigen Städtebaufördermittel stehen indes im Rahmen der Programmbereiche Aufwertung, Städtebaulicher Denkmalschutz, Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Soziale Stadt für Vorhaben zur Erhaltung und Aufwertung von Stadtgebieten und städtischen Entwicklungsbereichen zur Verfügung.

und Aufwertungsmaßnahmen insgesamt 453,1 Mio. € bereitgestellt. Unter Hinzurechnung der Landesrückbaumittel wurden somit den sächsischen Kommunen zur Realisierung von Stadtumbaumaßnahmen in den letzten sieben Jahren Bundes- und Landesmittel in einer Größenordnung von mehr als 0,5 Mrd. € zugesagt. Die hohe Pro-Kopf-Subventionsmittelbereitstellung, die seit dem Jahr 2000 zur Unterstützung des Stadtumbauprozesses erfolgt, verdeutlicht die außerordentliche Priorität, die die Sächsische Staatsregierung der Bewältigung der Konsequenzen des demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandels in allen sächsischen Regionen beimisst. Im Landesdurchschnitt erhielten die sächsischen Kommunen bislang 118 € je Einwohner zugesagt. Besonders von den Schrupp-

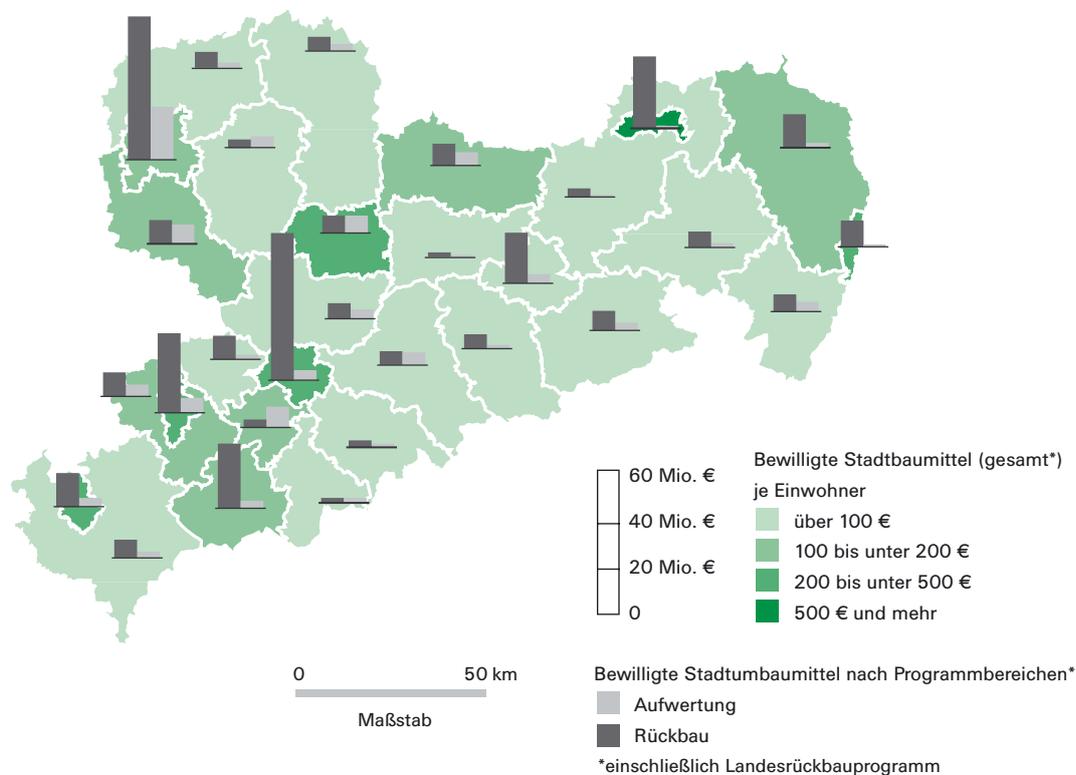
fungsprozessen betroffene Städte und Regionen erhielten Förderzusagen, die zum Teil diesen Durchschnittswert weit übersteigen. Beispielhaft seien hier die ostsächsischen Städte Hoyerswerda (742 € je Einwohner) und Görlitz (203 €), die westsächsischen Städte Chemnitz (269 € je Einwohner), Zwickau (415 € je Einwohner) und Plauen (266 € je Einwohner) sowie der Landkreis Döbeln (203 €) genannt.

Bei Betrachtung der Absolutwerte der bewilligten Mittel für den Stadtumbau ist festzustellen, dass

der Schwerpunkt der Stadtumbauförderung in den sächsischen Ballungszentren Chemnitz (11,4 Mio. € Landesrückbauprogramm, 50,2 Mio. € Programm Stadtumbau Ost – Rückbau, 4,5 Mio. € Programm Stadtumbau Ost – Aufwertung) und Leipzig (3,2 Mio. € Landesrückbauprogramm, 56,9 Mio. € Programm Stadtumbau Ost – Rückbau, 22,2 Mio. € Programm Stadtumbau Ost – Aufwertung) liegt. Allein auf diese beiden sächsischen Großstädte entfallen mithin knapp 30 % aller seit 2000 zugesagten Stadtumbaumittel.

Leipzig und Chemnitz erhielten knapp 30 % aller seit 2000 zugesagten Stadtumbaumittel

Bewilligungsvolumen aus Bundes- und Landesmitteln für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen (in Mio. €) und Pro-Kopf-Subventionsmittelzusagen (in € je Einwohner am 31.12.2006) zwischen 2000 und 2006



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Sächsische Aufbaubank – Förderbank –; Karte: SAB/JG

Förderung von Rückbaumaßnahmen nach dem Programm Stadtumbau Ost in Sachsen

Haushaltsjahr	Programmjahr						Auszahlungsstand		
	2002	2003	2004	2005	2006	Gesamt	Auszahlungs- betrag in Mio. €	Auszahlungs- quote in %	Auszahlungs- rest in Mio. €
	Fördermittelzusagen in Mio. €								
2002	2,1					2,1	2,1	100,0	
2003	26,6	9,1				35,7	35,6	99,5	0,2
2004	17,2	20,7	9,6			47,5	47,3	99,5	0,2
2005	5,3	26,5	18,6	8,3		58,7	58,6	99,7	0,2
2006	2,5	14,7	28,0	14,6	5,1	64,9	59,1	91,1	5,8
2007		13,1	12,9	23,3	5,9	55,2			
2008			8,6	11,2	18,4	38,2			
2009				8,4	9,6	18,0			
2010					9,5	9,5			
	53,7	84,0	77,7	65,8	48,5	329,8	202,7		6,4

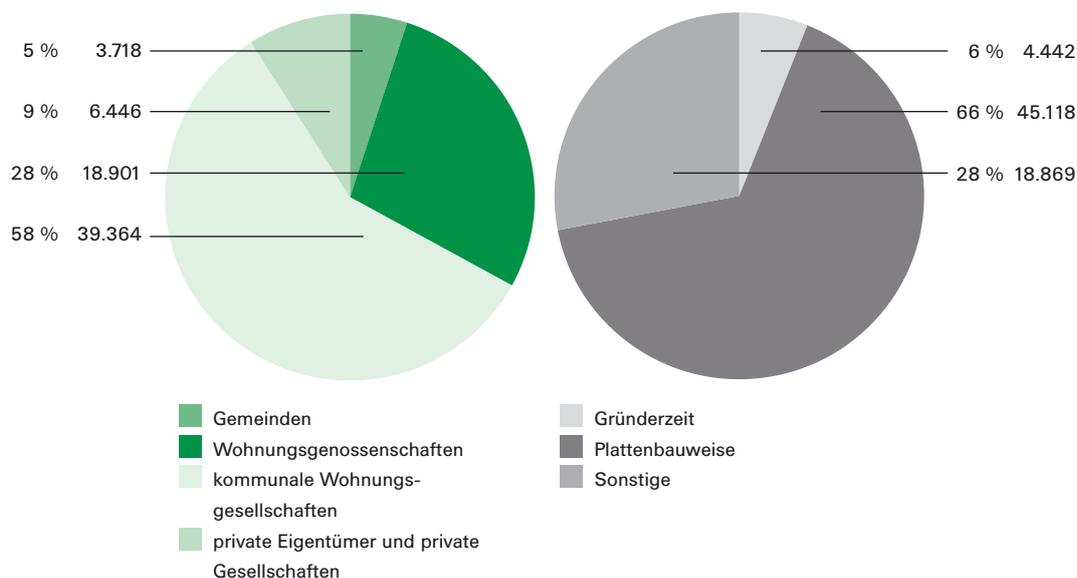
Quelle: Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (Stand: 31.01.2007)

2007 erstmals
Auszahlungsreste
in Höhe von
5,8 Mio. €
im Rückbau

Die in den einzelnen Haushaltsjahren zur Verfügung gestellten Rückbaumittel wurden bis einschließlich 2005 stets fast vollständig abgerufen. Bereits im Sommer 2006 zeichnete sich ab, dass im Haushaltsjahr 2006 erstmals nicht alle verfügbaren Mittel in einer nennenswerten Größenordnung zur Auszahlung gelangen würden. Die beiden Verbände der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft führten daraufhin im August bei ihren Mitgliedsunternehmen eine Umfrage zum geplanten Abriss bis zum Jahresende 2006 durch. Im Ergebnis dessen war

festzustellen, dass einschließlich der zu diesem Zeitpunkt noch ausstehenden Neubewilligungen aus dem Programmjahr 2006 etwa 10 % der Rückbaumittel nicht abgerufen werden. Diese Prognose hat sich dann zum Jahresende 2006 bestätigt, so dass Auszahlungsreste in Höhe von insgesamt 5,8 Mio. € aufgelaufen sind. Damit die nicht in Anspruch genommenen Fördermittel des Bundes und des Landes nicht verfallen, mussten die betreffenden sächsischen Kommunen bei der SAB rechtzeitig die Übertragung in zukünftige Haushaltsjahre beantragen.

Geförderte Rückbaumaßnahmen – Landesrückbauprogramm und Programm Stadtumbau Ost – in Sachsen zwischen 2000 und 2006 nach Gebäudeeigentümern und Bauart der Rückbaubjekte
(Anzahl der abgerissenen Wohneinheiten und Anteil in %)



Quelle: Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (Stand: 31.01.2007)

Grafik: SAB/JG

Unter Inanspruchnahme der für die Bereinigung des Wohnungsmarktes vorgesehenen Rückbaumittel wurden seit Beginn des Stadtumbauprozesses im Freistaat Sachsen bis Januar 2007 insgesamt rund 68.500 Wohneinheiten abgerissen. Die Hauptlast dieser Maßnahmen schulterte die organisierte sächsische Wohnungswirtschaft. 58 % aller vorgenommenen Abrisse entfiel auf die kommunalen Wohnungsunternehmen. Ihr Wohnungsbestand verringerte sich in den vergangenen fünf Jahren aufgrund von Rückbaumaßnahmen um fast 40.000 Wohneinheiten. Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften verminderten ihren Wohnungsbestand durch Rückbau im gleichen Zeitraum um knapp 19.000 Wohneinheiten. Die Mehrzahl der Wohnungen wurde in Großwohnsiedlungen abgerissen, nachdem sich die Nachfrageschwäche gerade in diesem Marktsegment seit Ende der 90er Jahre von

Jahr zu Jahr weiter verstärkt hatte. Seither wurde ein erheblicher Teil der leer stehenden Plattenbauwohnungen abgerissen. Vielen sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ist es gelungen, die verbliebenen Mieter im Wohnungsbestand ihres Unternehmens zu halten. Dadurch hat sich der Mieterbestand, wenn auch auf niedrigerem Niveau, in vielen Plattenbausiedlungen konsolidiert. Allerdings ist der Altersdurchschnitt der Mieterschaft oft schon sehr hoch, so dass zwar kurzfristig eher keine größeren Wegzugsströme mehr zu erwarten sind. Jedoch verlagert sich das Problem einer zweiten Leerstandswelle auf den Zeitpunkt, in dem die durch Tod eines Mieters frei werdende Wohnung zur Neuvermietung ansteht. Dann wird sich zeigen, inwieweit es den Eigentümern dieser Wohnungsbestände gelingt, für die industriell gefertigten Plattenbauwohnungen eine neue Mieterschaft zu gewinnen.

58 % aller Wohnungsabrisse im Bestand der kommunalen Wohnungsunternehmen

Private Wohnungsanbieter bisher kaum in Rückbau eingebunden

Die Einbindung der privaten Wohnungsanbieter in den Rückbauprozess ist bislang völlig unzureichend. Nicht einmal jede zehnte Rückbaumaßnahme wurde in der ersten Förderperiode von den privaten Vermietern und privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsgesellschaften vorgenommen. Sie trugen in den letzten sechs Jahren lediglich mit etwa 6.500 Wohnungen zur Marktberreinigung bei.

Die im Programmjahr 2006 erstmals zur Förderung der stadumbaubedingten Rückführung städtischer Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung gestellten Finanzhilfen hat die SAB aus-

schließlich für Maßnahmen zur Anpassung der technischen Infrastruktur bewilligt. Eine Förderung des Rückbaus sozialer Infrastruktureinrichtungen in den Stadtumbaugebieten, wie z.B. Schulen oder Kindergärten, erfolgt nach Maßgabe der Programmausschreibung zum Programmjahr 2006 nicht. Von den im Programmjahr 2006 bewilligten Mitteln i.H.v. 5,2 Mio. € standen im Haushaltsjahr 2006 insgesamt 0,8 Mio. € zur Abfinanzierung zur Verfügung. Davon kamen 86,1 % zur Auszahlung. Ein Auszahlungsrest i.H.v. 200 T€ steht zur Übertragung in das Haushaltsjahr 2007 an.

Förderung von Rückbaumaßnahmen zur Anpassung städtischer Infrastruktureinrichtungen nach dem Programm Stadtumbau Ost in Sachsen

Haushaltsjahr	Programmjahr 2006 Fördermittelzusagen in Mio. €	Auszahlungsstand		
		Auszahlungsbetrag in Mio. €	Auszahlungsquote in %	Auszahlungsrest in Mio. €
2006	0,8	0,6	86,1	0,2
2007	1,0			
2008	1,6			
2009	0,8			
2010	1,0			
	5,2	0,6		0,2

Quelle: Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (Stand: 31.01.2007)

Im Programmbereich Aufwertung flossen bereits in den vergangenen Jahren die Mittel nur stockend ab. Noch bis Ende Oktober 2006 hatte die SAB aufgrund der vorliegenden Auszahlungsanträge lediglich 10 % der im Haushaltsjahr 2006 zur Verfügung stehenden Aufwertungsmittel ausgezahlt. Aufgrund der bis zum spätmöglichsten Mittelabruf Anfang Dezember 2006 eingegan-

genen Auszahlungsanträge erhöhte sich die Auszahlungsquote letztlich doch noch auf 63,9 %. Insgesamt sind damit die Auszahlungsreste im Programmbereich Aufwertung seit 2002 auf 27,8 Mio. € angewachsen. Dies ist rund ein Drittel der im Zeitraum 2002 bis 2006 zur Abfinanzierung der von Bund und Land zur Verfügung gestellten Aufwertungsmittel.

Förderung von Aufwertungsmaßnahmen nach dem Programm Stadtbau Ost in Sachsen

Haushaltsjahr	Programmjahr						Auszahlungsstand		
	2002	2003	2004	2005	2006	Gesamt	Auszahlungs- betrag in Mio. €	Auszahlungs- quote in %	Auszahlungs- rest in Mio. €
Fördermittelzusagen in Mio. €									
2002	2,3					2,3	1,2	53,3	1,1
2003	11,5	1,1				12,6	9,4	74,6	3,2
2004	12,9	3,4	1,8			18,1	13,9	76,8	4,2
2005	11,3	7,7	3,7	2,0		24,7	15,9	64,2	8,8
2006	8,0	4,4	6,5	6,8	3,4	29,1	18,6	63,9	10,5
2007		3,2	2,8	6,8	5,5	18,3			
2008			1,8	2,6	5,7	10,1			
2009				0,7	1,3	2,0			
2010					0,9	0,9			
	46,0	19,8	16,6	18,9	16,8	118,1	59,0		27,8

Quelle: Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (Stand: 31.01.2007)

Hauptursache für den Auszahlungsrückstau war auch 2006 wieder die in einer Vielzahl der Programmgemeinden angespannte Lage der Kommunalhaushalte. Aufgrund dessen ist es ihnen oft kaum möglich, den geforderten kommunalen Eigenanteil von einem Drittel für Aufwertungsmaßnahmen aufzubringen. Der Ersatz der erforderlichen kommunalen Eigenmittel durch Dritte ist gemäß den Fördervorschriften nur eingeschränkt möglich. Unzulässig ist es zum Beispiel, dass der Maßnahmeträger selbst den kommunalen Eigenanteil ersetzt, da dies mit den Grundsätzen und Prinzipien der Städtebauförderung in Deutschland derzeit nicht vereinbar ist. Die Folge ist, dass geplante Maßnahmen nicht oder nur zeitlich versetzt realisiert werden. Die ausgesprochen positive Entwicklung der sächsischen Wirtschaft im vergangenen Jahr führte zu erheblichen Steuermehreinnahmen im sächsischen Staatshaushalt. Im Rahmen des kommunalen Finanzausgleiches stellt das Sächsische Staatsministerium der Finanzen deshalb den sächsischen

Kommunen in den Jahren 2007 und 2008 eine zusätzliche Infrastrukturpauschale in Höhe von jeweils 82,0 Mio. €¹ zur Deckung des Investitionsbedarfes für die Instandsetzung, Erneuerung und Errichtung von Einrichtungen und Anlagen der infrastrukturellen Grundversorgung zur Verfügung. Es bleibt abzuwarten, ob diese zusätzlichen Mittel auch einen Beitrag dazu leisten können, dass die von Bund und Land bereits zugesagten und zum Abruf bereitstehenden Aufwertungsmittel in diesem Jahr erstmals in voller Höhe in Anspruch genommen werden. Insbesondere aufgrund der aufgelaufenen Auszahlungsreste im Programmteil Aufwertung beabsichtigt das Sächsische Staatsministerium des Innern auch im Programmjahr 2007, an dem Verhältnis der Rückbau- zu den Aufwertungsmitteln von 90:10 festzuhalten. In Anbetracht der in den anderen Programmen der städtebaulichen Erneuerung zum Abruf in diesem Jahr bereitstehenden Städtebaufördermittel und angesichts der nach wie vor drückenden Leerstandslast kann nur bei einer Beibehaltung

Angespannte Lage der Kommunalhaushalte
Hauptursache für Auszahlungsreste im Programmteil Aufwertung

¹Quelle: Haushaltsbegleitgesetz 2007 und 2008 vom 15. Dezember 2006, Artikel 5, § 1

Förderung von
Sicherungsmaß-
nahmen nur im
Zusammenhang mit
zukünftiger Nut-
zungsperspektive

der Schwerpunktsetzung auf den Rückbau die größtmögliche Wirkung hinsichtlich der Anpassung der Stadtstrukturen an die Erfordernisse des demographischen Wandels und eine vollständige Mittelinanspruchnahme erreicht werden.

Kleinteilige Ergänzungsprogramme im Programmbereich Aufwertung, wie beispielsweise die Förderung von Sicherungsmaßnahmen an stadtbildprägenden Wohngebäuden ohne kommunale Eigenbeteiligung aus Aufwertungsmitteln, entschärfen zwar diese Problematik. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass langfristig nur dann die gewünschte Wirkung erzielt werden kann, wenn tatsächlich zu erwarten ist, dass sich private Investoren für diese mit öffentlichen Mitteln gesicherten Objekte interessieren. Dies wird nur der Fall sein, wenn private Investoren sich aus der Investition in derartige Objekte eine Rendite versprechen können. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen gründen sich deshalb stets auf Erwartungen an eine entsprechende Nachfrage von potenziellen Mietern nach sanierten Wohn- und Gewerbeflächen. In vielen sächsischen Regionen wird es jedoch in absehbarer Zukunft keine solche Nachfrage mehr geben. Gleichwohl hat auch der Freistaat den vom Bund vorgesehenen Sonderförderbereich „Sicherungsmaßnahmen ohne Eigen-

Ersatzwohnraumprogramm

Der zügige Freizug von zum Abriss anstehenden Objekten funktioniert erfahrungsgemäß immer dann, wenn es den rückbauenden Unternehmen gelingt, der Mehrzahl der Mieter aus Rückbauobjekten wieder im eigenen Wohnungsbestand eine geeignete Ersatzwohnung anzubieten. Dies setzt das Vorhandensein von Wohnraum, der einem zeitgemäßen Wohnstandard entspricht, voraus. Die Sächsische Staatsregierung hat aus diesem Grund bereits im Juni 2005 ein mit insgesamt 10 Mio. € dotiertes Ersatzwohnraumprogramm zur Förderung von einfachen Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen verabschiedet. Es dient ausschließlich der Deckung eines nachweislich vorhandenen Bedarfs an Ersatzwohnraum für die vom Rückbau betroffenen Mieter. Dieses

Anteil“ für die sächsischen Programmgemeinden geöffnet. Von den in der Tabelle (Seite 17) dargestellten Aufwertungsmitteln entfallen auf derartige Maßnahmen im Programmjahr 2005 2,46 Mio. € und im Programmjahr 2006 1,98 Mio. €. Etwa die Hälfte dieser Mittel wurde bis Ende Januar 2007 an die Programmgemeinden für dringend notwendige Sicherungsmaßnahmen an erhaltungswürdigen Wohngebäuden ausgezahlt.

Der fünfjährige Bewilligungszeitraum des Programmjahres 2002 endete am 31.12.2006. Aufgrund der seinerzeit noch hälftigen Verteilung der Stadtumbauanteile sind die Auszahlungsreste im Programmteil Aufwertung in diesem Programmjahr besonders hoch. Die SAB hat im vergangenen Oktober im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums des Innern alle Programmgemeinden aufgefordert, mitzuteilen, in welcher Höhe aufgelaufene Auszahlungsreste aus den Haushaltsjahren 2002 bis 2005 voraussichtlich noch im Jahr 2007 für geplante Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen in Anspruch genommen werden können. Der aktuell vorliegende Rücklauf macht deutlich, dass selbst bei einer Umschichtung von Mitteln zwischen den Programmgemeinden nicht alle Auszahlungsreste aus dem Programmjahr 2002 mit zusätzlichen Aufwertungsmaßnahmen untersetzt werden können.

Landesprogramm hat damit mittelbar auch zum Ziel, durch eine Förderung der Modernisierung von Ersatzwohnraum das Programm Stadtumbau Ost zu flankieren und den Rückbauprozess in Sachsen zu beschleunigen.

Das Ersatzwohnraumprogramm wird aus Mitteln der Bund-Länder-Vereinbarung Soziale Wohnraumförderung über einen fünfjährigen Bewilligungszeitraum abfinanziert. Antragsberechtigt waren Eigentümer von Mietwohnungen, die zwischen dem 01.01.2002 und dem 30.06.2009 Wohnungen abreißen (bzw. abgerissen haben) und den freigesetzten Mietern entsprechenden Ersatzwohnraum bereitstellen wollen, um diese im eigenen Bestand zu halten. Die förderfähige Wohnfläche bemisst sich nach der vom Vermieter im vorgenannten Zeitraum zurückgebauten

Wohnfläche im Verhältnis 1:10. Modernisierungs- und Instandsetzungskosten sind bis zu 50 %, höchstens jedoch mit 50 € je Quadratmeter Wohnfläche, förderfähig. Weitere Fördervoraus-

setzungen sind die Vermietung an nachweislich vom Rückbau betroffene Mieter und die Verpflichtung, dass geförderte Wohnobjekte in den nächsten 15 Jahren nicht abgerissen werden.

10 Mio. € zur Herrichtung von Ersatzwohnraum bereitgestellt

Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach dem Ersatzwohnraumprogramm 2005 in Sachsen

Haushaltsjahr	2005	Auszahlungsstand			
		Fördermittelzusagen in Mio. €	Auszahlungsbetrag in Mio. €	Auszahlungsquote in %	Auszahlungsrest in Mio. €
2005		1,0	0,5	50,0	0,5
2006		2,6	2,1	80,7	0,5
2007		2,2			
2008		2,2			
2009		2,0			
		10,0	2,6		1,0

Quelle: Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (Stand: 31.01.2007)

Das Antragsvolumen überstieg bereits Ende August 2005 die verfügbaren Programmmittel um fast 100 %, so dass zum 31.8.2005 das Programm geschlossen wurde. Das Sächsische Staatsministerium des Innern hat daraufhin Prioritäten für die Bewilligung festgelegt. Nach dieser Maßgabe erhielten insgesamt 55 sächsische Wohnungsunternehmen von der SAB eine Förderzusage. Mit den 2005 und 2006 ausgezahlten Wohnungsbaufördermitteln konnten die Zuwendungsempfänger insgesamt jeweils 270 bzw. 951 Wohnungen modernisieren. Dafür erhielten sie im Durchschnitt je geförderter Wohneinheit einen Modernisierungszuschuss in Höhe von etwa 2.200 €. Trotz des zuvor von den Wohnungsunternehmen angezeigten hohen Bedarfs kam 2005 nur die Hälfte der zur Abfinanzierung bereitstehenden Haushaltsmittel zur Auszahlung. Im vergangenen

Jahr erhöhte sich zwar die Auszahlungsquote deutlich, ein vollständiger Mittelabfluss konnte mangels eingereicherter Auszahlungsanträge dennoch nicht erreicht werden. Hauptursache dafür liegt in dem hohen Verwaltungsaufwand, den die Zuwendungsempfänger betreiben müssen, um das Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen für jede geförderte Einzelwohnung zu belegen und die zweckentsprechende Verwendung der Modernisierungszuschüsse nachzuweisen. Zwischenzeitlich hat die SAB mit dem Sächsischen Staatsministerium des Innern einige Erleichterungen bei der Programmabwicklung abgestimmt und Auszahlungshemmnisse verringert. Gleichwohl haben sich die Auszahlungsreste im Ersatzwohnraumprogramm bereits auf knapp 1,0 Mio. € aufsummiert. Ob diese nicht abgerufenen Fördermittel noch in den kommenden Jahren zur Verfügung stehen, ist derzeit noch nicht entschieden.

Ersatzwohnraumfördermittel für 1.221 Wohneinheiten ausgezahlt

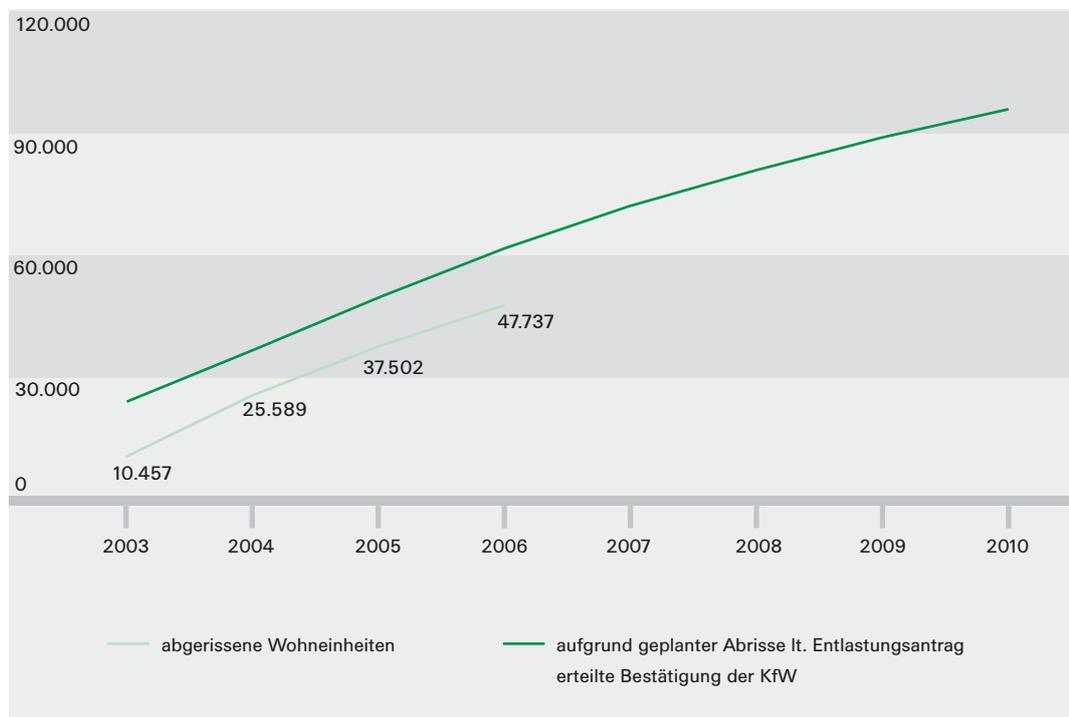
Altschuldenentlastung weiterhin entscheidende Triebfeder für den Rückbauprozess

Altschuldenentlastung

Die Härtefallregelung des § 6a Altschuldenhilfegesetz, nach der kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern eine zusätzliche Altschuldenentlastung in Höhe von bis zu 77 € je Quadratmeter für den Abriss von Wohnraum erhalten, ist nach wie vor neben der Gewährung staatlicher Rückbauschüsse der entscheidende Motor im Stadtumbauprozess. Inzwischen ist aufgrund von Eigentümerwechseln, z.B. durch den Verkauf der WOBA Dresden an die amerikanische Fondsgesellschaft Fortress, sowie durch freiwillige Rückgaben das

ursprüngliche Zusagevolumen über die vom Bund den sächsischen Wohnungsunternehmen zugesagte Altschuldenhilfe von 403,6 Mio. € auf 386,7 Mio. € gesunken. Von ursprünglich 100.032 Wohneinheiten verringerte sich mithin der altschuldenentlastungsfähige Wohnungsrückbau in Sachsen binnen Jahresfrist um 4.153 auf 95.879 Wohneinheiten. Bis zum 31.01.2007 hatte die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bereits für 47.737 abgerissene Wohnungen die Entlastungsbeträge an die begünstigten sächsischen Wohnungsunternehmen überwiesen, was einer Erledigungsquote von 49,8 % entspricht.

Entwicklung der im Rahmen der Altschuldenentlastung geplanten und realisierten Abrisse (kumulierte Anzahl der Wohneinheiten)



Quelle: KfW-Bankengruppe (Stand: 31.01.2007), Sächsisches Staatsministerium des Innern; Grafik: SAB/JG

Im Jahr 2004 wurden den sächsischen Unternehmen noch für 15.132 abgerissene Wohneinheiten die Altschulden erlassen. Ihre Zahl ging dann bereits im vorletzten Jahr um 27 % (-3.219) auf 11.913 Wohneinheiten zurück. Im letzten Jahr musste nun erneut ein Rückgang um 14 % (-1.678) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf 10.235 Wohneinheiten konstatiert werden. Dass diese rückläufige Entwicklung nicht gestoppt werden konnte, kann als deutliches Signal dafür gewertet werden, dass der Rückbauprozess in Sachsen an Dynamik verliert. Bis zum Auslaufen der Altschuldenerleichterung Ende 2010 verbleiben noch genau vier Jahre, um alle bewilligten Entlastungsbeträge durch Rückbaumaßnahmen zu untersetzen. Der Vergleich zwischen den Abrissplanungen, die bei Beantragung der zusätzlichen Altschuldenerleichterung vorgelegt wurden, und den tatsächlich realisierten Abrissen verdeutlicht, dass zwischen Plansoll und Ist Anfang 2007 bereits eine Differenz von

ca. 14.000 Wohneinheiten besteht. Dies ist im Wesentlichen auf zwei Ursachen zurückzuführen. Zum einen galt es, in den Anfangsjahren Anlaufschwierigkeiten im Rückbauprozess zu überwinden. Zum anderen konnte die KfW häufig nicht gewährleisten, dass die von den Wohnungsunternehmen nach Realisierung der Abrisse abgerufenen Entlastungsbeträge sofort zur Auszahlung gelangten und die Altschulden damit auch tatsächlich zeitnah getilgt werden konnten. Dies führte u.a. dazu, dass viele Wohnungsunternehmen geplante Rückbaumaßnahmen auf spätere Jahre verschoben und der Leerzug von zum Abriss anstehenden Gebäuden nicht zügig vorangetrieben wurde. Deshalb ist es jetzt umso dringlicher, den Rückbauprozess wieder zu beschleunigen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass nicht alle vom Bund verbindlich erteilten Entlastungszusagen bis Ablauf des Förderzeitraumes am 31.12.2010 in Anspruch genommen werden.

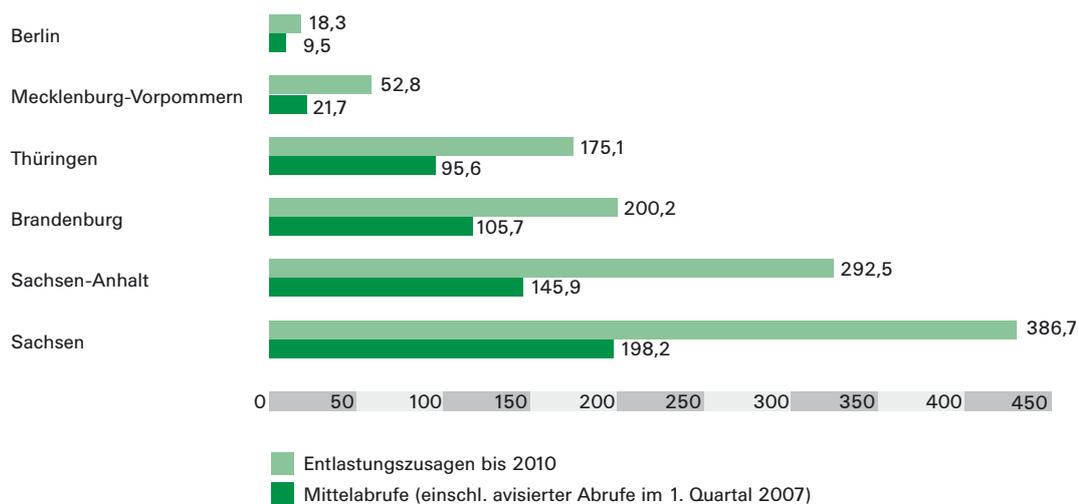
Bis 2010 müssen noch ca. 48.000 Wohnungsabrissrealisierungen, um AHGV-Entlastungsbeträge vollständig abrufen zu können

Geförderter Rückbau im Rahmen der Altschuldenerleichterungsverordnung

	Förderzusagen auf Abrisse bis 2010	Auszahlungen auf realisierte Abrisse 2001 bis 2006	Erledigungs- quote bis Ende 2006	Zusagen auf geplante Abrisse 2007 bis 2010
	Anzahl der Wohneinheiten		%	Anzahl der Wohneinheiten
Ost-Berlin	4.119	2.110	51,2	2.009
Mecklenburg-Vorpommern	12.862	5.331	41,4	7.531
Sachsen-Anhalt	71.478	35.303	49,4	36.175
Brandenburg	48.822	25.560	52,4	23.262
Sachsen	95.879	47.737	49,8	48.142
Thüringen	43.154	23.496	54,4	19.658
neue Länder und Ost-Berlin	276.314	139.537	50,5	136.777

Quelle: KfW-Bankengruppe (Stand: 19.01.2007)

Entlastungszusagen und Mittelabrufe (in Mio. €) im Rahmen der Altschuldenhilfeverordnung



Quelle: KfW-Bankengruppe (Stand: 19.01.2007); Grafik: SAB/JG

Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern haben bereits mehr als die Hälfte der Entlastungszusagen bei der KfW abgerufen

Anhand der von der KfW geführten Länderstatistik wird deutlich, dass der Vorsprung, den Sachsen noch vor zwei Jahren hatte, abgeschmolzen ist und der Rückbauprozess in den anderen neuen Ländern spürbar an Dynamik gewonnen hat. Die brandenburgischen und thüringischen Wohnungsunternehmen haben bereits mehr als die Hälfte aller Wohnungsabrufe, für die sie eine Altschuldenhilfeentlastung erhalten können, realisiert. Auch in Berlin sind im letzten Jahr erstmals in nennenswertem Umfang Rückbaumaßnahmen getätigt worden. Insgesamt wurden im Zeitraum 2001 bis 2006 in allen neuen Ländern den begünstigten kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften Altverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 576,6 Mio. €² erlassen. Das ist bereits mehr als die Hälfte der bis Ende 2010 erteilten Entlastungszusagen, für die der Bund insgesamt Finanzmittel in

Höhe von 1.125,6 Mio. € zur Verfügung stellt. Die Unternehmen der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft konnten unter Inanspruchnahme der Altschuldenhilfe ihre Gesamtverbindlichkeiten seit 2001 um 198,2 Mio. € verringern. Diese Verminderung der Schuldenlast hat ganz wesentlich zur Stabilisierung ihrer wirtschaftlichen Situation beigetragen. Die damit einhergehende Senkung der Zins- und Tilgungszahlung verschafft den Wohnungsunternehmen diejenigen finanziellen Spielräume, die sie dringend brauchen, um anstehende Modernisierungen zur Herrichtung von Ersatzwohnraum für vom Rückbau betroffene Mieter im verbleibenden Wohnungsbestand vorzunehmen, den Leerzug weiterer Abrissobjekte voranzutreiben, noch anstehende Rückbaumaßnahmen zu realisieren sowie Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld in Angriff zu nehmen.

²Stand der Abrufe bei der KfW per 19.01.2007 einschließlich avisierteter Abrufe im 1. Quartal 2007 i.H.v. 26,7 Mio. €

Ausblick und Handlungsoptionen

Der Stadtumbauprozess in Sachsen ist früh gestartet und bislang erfolgreich verlaufen. Aktuell verliert er allerdings an Dynamik. Die aufgelaufenen Auszahlungsreste im Programmteil Aufwertung sind dafür ebenso symptomatisch wie die erstmals seit dem Start des Landesrückbauprogramms im Jahr 2000 nicht vollständig abgerufenen Rückbauzuschüsse.

In Anbetracht der bevorstehenden zweiten Leerstandswelle ist es deshalb angezeigt, weitere Maßnahmen zu prüfen und zu ergreifen. Erfolgt dies nicht, ist bereits heute absehbar, dass die jetzt zunächst eingetretene wirtschaftliche Erholungsphase bei den sächsischen Wohnungsvermietern nicht lange anhält und sich die Lage auf den sächsischen Immobilienmärkten zu Beginn der nächsten Dekade noch deutlich dramatischer als zum Ende der 90er Jahre destabilisiert. Auch die heute weithin sichtbaren Ergebnisse der in den letzten 15 Jahren erfolgten Sanierung der historischen Innenstädte würden gefährdet. Denn gewachsene Stadtstrukturen können langfristig nur erhalten werden, wenn die Immobilienbestände in den Innenstadtbereichen zukünftig von breiten Schichten der tendenziell weiter abnehmenden Bewohnerschaft angenommen werden. Zur Bewohnerschaft im weitesten Sinne gehören private Wohnungseigentümer und Mieter ebenso wie die Nutzer gewerblicher Flächen wie z.B. Gewerbetreibende, Freiberufler und Industrieunternehmen, die Büro- und Ladenflächen anmieten. Jenseits staatlicher Planung und Lenkung entscheiden unter den Bedingungen schrumpfender Immobilienmärkte, wo Wohn- und Gewerbeflächen keine knappen Güter mehr sind, letztlich ausschließlich sie darüber, welche Stadtviertel und Immobilienbestände langfristig Bestand haben. Ein Standortwettbewerb in bisher nicht gekanntem Ausmaß wird in einer Vielzahl von sächsischen Städten und Gemeinden schon in naher Zukunft nicht nur über das Fortbestehen der Plattenbausiedlungen, sondern auch über das der Gebäudebestände unterschiedlichster Baualtersklassen in den innenstadtnahen Bereichen und Stadtteilen entscheiden. Der Bevölkerungsrückgang, den Sachsen in den letzten Jahren schon zu verkraften hatte, sowie dessen Auswir-

kungen auf die Entwicklung der Siedlungsstrukturen sind aktuell schon in vielen sächsischen Städten unübersehbar.

Einen solchen Anpassungsprozess mit geeigneten struktur-, ordnungs- und fiskalpolitischen Instrumentarien zu steuern, ist die Herausforderung, vor die der demographische Wandel alle Akteure in den sächsischen Kommunal- und Landesverwaltungen heute stellt. Die Darstellung möglicher Handlungsfelder und das Entwickeln von Lösungsansätzen im diesjährigen Bericht der SAB „Wohnungsbaumonitoring 2006/2007“ sollen einen Beitrag leisten, geeignete Instrumentarien zu finden.

Ein Weg, um nachhaltig positive Effekte auf den Stadtumbauprozess ohne Einsatz zusätzlicher öffentlicher Mittel zu erzielen, bestünde gegebenenfalls darin, die Förderziele auch in den Programmbereichen Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und Städtebaulicher Denkmalschutz auf die Erfordernisse des demographischen Wandels in Sachsen auszurichten. Die in diesen beiden Programmbereichen zur Verfügung stehenden Mittel könnten verstärkt zur Senkung des Leerstandsdruckes auf dem gesamtstädtischen Wohnungsmarkt und zur Flankierung von Stadtumbaumaßnahmen eingesetzt werden. Beispielsweise könnten Förderschwerpunkte auch in Sanierungs- und Erhaltungsgebieten gezielt auf die Sanierung und Modernisierung von Ersatzwohnraum für vom Rückbau betroffene Mieter gesetzt werden. Zudem würde ein Beitrag zur Wohnungsmarktentlastung in von einem strukturellen Leerstand betroffenen Städten und Gemeinden geleistet werden, wenn nicht stadtbildprägende Gebäude in Sanierungsgebieten, die nur mit hohem Kostenaufwand zu sanieren wären, in die gesamtstädtischen Abrisspläne einbezogen würden. Eine Bereitstellung von Städtebaufördermitteln aus den klassischen Programmbereichen für die Beseitigung dieser oft ruinösen Objekte kann durchaus auch einen Beitrag zur Aufwertung und Entdichtung der Wohnviertel in den Sanierungsgebieten leisten. Ein Hemmnis, derartige Maßnahmen durch eine Kostenerstattung im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen finanziell mit Städtebaufördermitteln zu flankieren, besteht derzeit in dem hierfür anteilig

Wirtschaftliche Erholungsphase nutzen und Vorsorge für zweite Leerstandswelle treffen

Neuausrichtung der Programme der klassischen Städtebauförderung

Einbindung privater
Vermieter in den
Stadtumbauprozess
ist vordringlich

von der Gemeinde aufzubringenden finanziellen Eigenanteil in Höhe von einem Drittel. Eine bessere Wirkung könnte z.B. durch die Erhöhung des Kofinanzierungsanteils des Landes für die Förderung derartiger Ordnungsmaßnahmen erreicht werden. Unter den Bedingungen eines massiven Überangebotes leistet letztlich auch jede nicht durch Sanierung zusätzlich wieder aktiv auf dem lokalen Wohnungsmarkt angebotene Wohnung auf der Zeitschiene einen Beitrag dazu, dass anderenorts weniger Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen werden müssen.

Im Unterschied zu den anderen neuen Ländern, wo sich die Marktanteile der Mehrfamilienhausbestände aktuell etwa jeweils hälftig auf private Eigentümer und die organisierte Wohnungswirtschaft verteilen, befinden sich in Sachsen aktuell etwa 675.000 (42 %) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in kommunalem bzw. genossenschaftlichem Eigentum und 950.000 (58 %) Wohnungen im Eigentum Privater³. Ausgehend von den Leerstandserhebungen im Rahmen des Mikrozensus 2002 bewegt sich der Leerstand im Wohnungsbestand der privaten Vermieter aktuell zwischen 240.000 bis 250.000 Wohnungen. Über zwei Drittel des Wohnungsleerstandes konzentriert sich in den Beständen dieser Akteure des sächsischen Mietwohnungsmarktes. Allein schon an dieser Abschätzung wird deutlich, welches Gewicht das bislang ungelöste Problem der Einbeziehung der privaten Vermieter in den Stadtumbauprozess im Freistaat Sachsen hat. Indes hat eine jüngst vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) in Auftrag gegebene Befragung von Stadtumbaugemeinden ergeben, dass das Interesse der privaten Eigentümer für ein Engagement im Stadtumbauprozess in über 70 % der Kommunen als mäßig eingestuft wird und in 15 % aller Kommunen die Privateigentümer kein Interesse an einer Beteiligung zeigten. Die Mehrzahl der Stadtumbaugemeinden (59 %) plant momentan dennoch keine weiteren Aktivitäten zur Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbauprozess.

Ein entscheidender Grund der Nichtbeteiligung der Privaten am Stadtumbauprozess ist, dass seitens der Kommunen in den städtebaulichen Planungen derzeit kaum Nachnutzungskonzepte

für die durch Rückbau frei werdenden Flächen enthalten sind, so dass die Privateigentümer nach der Beseitigung der Gebäudesubstanz keine weiteren Verwertungsmöglichkeiten sehen. Initiativen seitens der Städte, die Eigentümer der Wohngebäude in entsprechende konzeptionelle Planungen einzubeziehen, sind nur vereinzelt zu beobachten. Zudem ist der Problemdruck der privaten Eigentümer ausgesprochen differenziert. Besonders hoch ist er momentan schon in den sächsischen Klein- und Mittelstädten und hier insbesondere in strukturschwachen und peripher gelegenen Regionen. Eine bedeutende Gruppe von privaten Wohngebäudeeigentümern ist nicht ortsansässig (Kapitalanleger). Mit der fehlenden persönlichen Bindung an die Region geht häufig ein fehlendes Interesse hinsichtlich übergeordneter Fragen der Stadtentwicklung einher. Aber auch ortsansässige Vermieter sind regelmäßig unzureichend in die stadtplanerischen Aktivitäten der städtischen Verwaltungen eingebunden. Ausgesprochen problematisch ist die Kommunikation mit einer Vielzahl von Kleinst Eigentümern ohne Mitgliedschaft in einem Interessenvertretungsverband bzw. ohne zentralen Ansprechpartner. Charakteristisch ist ebenso eine starke Interessenssplitterung der privaten Wohngebäudeeigentümer. Im Vordergrund steht jedoch bei der Mehrzahl die Angst vor Wertminderung bei Rückbau. Oft bestehen auch unrealistisch hohe Entschädigungserwartungen.

Gemäß den Fördervorschriften werden Rückbauzuschüsse im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost nur für Rückbauobjekte gewährt, die sich in einem durch Gemeinderatsbeschluss abgegrenzten Stadtumbaugebiet befinden. Damit wird die Fördergebietskulisse deutlich eingeschränkt. Wohngebäudeeigentümer, deren leer stehende Wohngebäude sich außerhalb dieser abgegrenzten Fördergebiete befinden, können praktisch nicht an den Rückbauzuschüssen partizipieren. Vermieter, die jedoch keine Rückbauzuschüsse erhalten, führen auch keine Rückbaumaßnahmen durch.

Zudem ist die Förderung von Stadtumbaumaßnahmen in Sachsen beschränkt auf ausgewiesene Fördergebiete, die städtische Strukturen aufweisen und mehr als 2.000 Einwohner haben.

³vgl. SAB (Hg.): Wohnungsbaumonitoring 2005/2006, Mai 2006, S. 47

Dies führt faktisch zu einer Ausgrenzung aller Gemeinden unterhalb dieser Einwohnergrenze sowie zur Benachteiligung von Kleinstädten und Gemeinden, in denen diejenigen Stadtgebiete bzw. Ortsteile, die hohe Leerstände aufweisen, diese Einwohnergrenzwerte nicht überschreiten. Indes ist seit 2004 das Phänomen zu beobachten, dass Reurbanisierungstendenzen zu einer verstärkten Abwanderung in die größeren Städte und zu einer Entleerung der ländlichen Räume und Kleinstädte führen. Um hier zukünftig dem sichtbaren Leerstand und Verfall entgegenzuwirken, wäre ein Weg, die Rückbauförderung auch für Vermieter in diesen Gebieten zu öffnen. Gleiches gilt auch für die Wohngebäude außerhalb der abgegrenzten Fördergebiete in den Stadtumbaugemeinden, die mit den mit Fördermitteln aufgewerteten Wohnquartieren auf den lokalen Wohnungsmärkten im Wettbewerb um die knappe Ressource Mieter stehen. Der Bund hat in der Vergangenheit bei Anfragen auf Ausnahmegenehmigung zur Förderung von Objekten außerhalb von Fördergebieten regelmäßig

seine Ablehnung damit begründet, dass Stadtbau- baumittel nur in abgegrenzten lokalen Teilmärkten zum Einsatz kommen sollen. Es ist deshalb wünschenswert, dass den Bemühungen des Freistaates Sachsen, in den Verhandlungen mit dem Bund eine Öffnung der Förderung bezüglich oben genannte Einzelfälle zu erreichen, Erfolg beschieden ist. Nach jüngsten Berechnungen des Institutes für Stadtbauwesen und Straßenbau der TU Dresden wird sich infolge der ungebremsten Bevölkerungsschrumpfung die für die Raumentwicklung entscheidende Siedlungsdichte in Sachsen ab 2006 bis 2020 um 20 % bis 25 % verringern. Dies hat insbesondere für die netzgebundene technische Infrastruktur erhebliche Auswirkungen. Überdimensionierte Netze, die sich an den Bedürfnissen der gewerblichen und privaten Abnehmer in früheren Jahren orientiert haben, verursachen zukünftig immense Festkosten, die nur teilweise auf die verbleibenden Kunden umgelegt werden können. Folgendes Beispiel soll die Problematik veranschaulichen:

Forcierung des Rückbaus der städtischen Infrastruktur

Entwicklung der spezifischen Leitungslängen (in m je Einwohner) zwischen 2001 und 2016 in Johanngeorgenstadt

Infrastruktur	Bundesdurchschnitt	Johanngeorgenstadt 2001	Johanngeorgenstadt 2016
Trinkwasser	6 m/EW	9,0 m/EW	14,3 m/EW
Abwasser	6 m/EW	6,0 m/EW	7,4 m/EW
Gas	5 m/EW	4,4 m/EW	6,9 m/EW
Fernwärme	0,6 m/EW	0,7 m/EW	1,1 m/EW
Strom	20 m/EW	20,3 m/EW	32,1 m/EW
Gesamt	37,6 m/EW	40,4 m/EW	61,8 m/EW

Quelle: TU-Dresden, Institut für Stadtbauwesen und Straßenbau, Lehrstuhl Stadtbauwesen, 2006 (2001)

Exemplarisch für ganz Sachsen muss im Ergebnis dieser wissenschaftlichen Untersuchungen festgestellt werden, dass allein durch den absehbaren Bevölkerungsrückgang je versorgtem Einwohner ohne Rückbau im Infrastrukturbereich in Johanngeorgenstadt im Jahr 2016 ca. 1/3 mehr Leitungs-

länge unterhalten und betrieben werden muss. Mithin gewinnt der Rückbau der technischen infrastrukturellen Einrichtungen mit fortschreiten der Bevölkerungsschrumpfung immer mehr an Bedeutung, wenn eine Kostenexplosion bei den Versorgungsunternehmen vermieden werden soll.

Stellung von Ersatzsicherheiten

In Sachsen stehen aufgrund der Mittelzuweisung des Bundes im Rahmen der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung im Programmjahr 2007 bis zu 12,0 Mio. € zur Förderung der Rückführung der städtischen Infrastruktur zur Verfügung. Es wäre deshalb im Hinblick auf die drohende Gebührenexplosion infolge der fortschreitenden Bevölkerungsschrumpfung in jedem Falle zielführend, wenn diese Mittel auch in den nächsten Jahren überwiegend für die Rückführung der technischen Infrastruktur eingesetzt werden.

Eine weitere Ursache für den momentan außer Schwung geratenen Rückbauprozess liegt in der Tatsache begründet, dass in den letzten Jahren der so genannte „unkritische“ oder „disponible“ Leerstand bereits durch den Vollzug des Abrisses beseitigt wurde. Folglich hat sich der unsanierte leer stehende Wohnungsbestand bei den sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bereits deutlich verringert. Zukünftig stehen deshalb auch bereits teilsanierte Bestände zum Rückbau an. Hier ist nach Aussage der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften ausschlaggebend, ob es gelingt, bei denjenigen Gebäudebeständen, die zur Absicherung von nach 1990 gewährten Bankkrediten dienen, Ersatzsicherheiten zur Verfügung zu stellen. Nur dann wird die Mehrzahl der Kreditgeber bereit sein, ihre Zustimmung zum Abriss der Pfandobjekte zu erteilen. Eine mögliche Lösung dieses sich in naher Zukunft deutlich verschärfenden Problems liegt nach Meinung der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft in der Bereitstellung von staatlichen Bürgschaften oder Garantien.

Grunderwerb- steuerbefreiung bei Fusionen

Mit Fortschreiten des Rückbaus gewinnt das Problem, Mietverhältnisse aufgrund notwendiger Rückbaumaßnahmen beenden zu müssen, zunehmend an Bedeutung. Zwar kommt es momentan noch in der Mehrzahl der Fälle zu einer einvernehmlichen Einigung mit den Mietern. Doch der spekulative Blick einzelner Mieter auf

Abrisskündigung

hohe Entschädigungssummen blockiert teilweise schon heute den zeitlich festgelegten Abriss. Mit der bundeseinheitlichen Regelung einer Abrisskündigung würde eine erforderliche Rahmenbedingung für den Stadtumbau geschaffen, die vermeidbaren Verzögerungen und unnötigen Kosten einen Riegel vorschiebt. Trotz der seit dem 1. Mai 2004 auch in den neuen Ländern möglichen Verwertungskündigung fehlt jedoch der jetzigen Rechtslage die notwendige Klarheit, die den Vermietern bei Problemfällen eine verlässliche rechtliche Grundlage gibt, um den absolut auszugsunwilligen Mietern eines überwiegend leer stehenden Wohngebäudes zu kündigen und die in den Stadtumbauprogrammen vereinbarten Rückbaumaßnahmen durchführen zu können. Eine Anpassung des deutschen Mietrechtes durch den Bundesgesetzgeber würde hier eine spürbare Erleichterung schaffen. Zusammenschlüsse von Wohnungsunternehmen (Fusionen) haben sich in den letzten Jahren zu einem wirksamen Instrument bei der Bewältigung des Stadtumbauprozesses in Sachsen entwickelt.

Nach Angabe der Verbände der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft haben sich im Freistaat Sachsen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften unter Inanspruchnahme der Regelungen zur Grunderwerbsteuerbefreiung im Zeitraum 2004 bis 2006 bei insgesamt 21 Fusionsvorgängen zusammengeschlossen. Mit dem Außer-Kraft-Treten der befristeten Steuerbefreiung wird die bei Fusionen anfallende Grunderwerbsteuer wieder zu einem wesentlichen Hindernis für Unternehmenszusammenschlüsse, obwohl nach wie vor weiterhin die Leerstandsquoten und die wirtschaftlichen Schwierigkeiten insbesondere vieler kleinerer Unternehmen für größere Einheiten sprechen. Weil zu befürchten ist, dass jetzt wieder viele Wohnungsunternehmen aus Kostengründen einen strategisch und langfristig wirtschaftlich sinnvollen Zusammenschluss scheuen, wäre eine Verlängerung dieser Regelung hilfreich.

Seit mehreren Jahren schon fordern die Verbände der organisierten Wohnungswirtschaft, auf alle mit Altschulden belasteten Rückbauobjekte, unabhängig von einer unternehmensinternen Leerstandsquote von mindestens 15 %, eine zusätzliche Altschuldenentlastung zu gewähren. Es hat sich gezeigt, dass diese Regelung ein wesentliches Hemmnis im Stadumbauprozess ist. Aktuell übersteigt die Leerstandsquote bei vielen seinerzeit nicht berechtigten Antragstellern den Wert von 15 % deutlich. Und die aktuellen Bevölkerungsprognosen lassen in den meisten ostdeutschen Regionen auch zukünftig keine Entspannung der Leerstandssituation erwarten.

Es werden sich deshalb in den nächsten Jahren noch weit mehr Wohnungsanbieter an der immer zwingender werdenden Marktberreinigung beteiligen müssen. Inzwischen wird hingegen immer deutlicher, dass sich nicht antragsberechtigte Wohnungsunternehmen bislang kaum am Rückbau beteiligen, da sie die Altschulden auch nach dem Abriss weiter bedienen müssen. Auf Bundesebene konnte dieses Problem bislang keiner Lösung zugeführt werden. Wenn die Einbindung dieser großen Wohnungsmarktakteure in den Rückbauprozess jedoch nicht gelingt, wird es schwierig werden, die Rückbauziele in Sachsen tatsächlich zu erreichen.

Öffnung der
Altschuldenhilfe-
verordnung



Wohnungsmarktentwicklung 2006/2007 Rahmenbedingungen

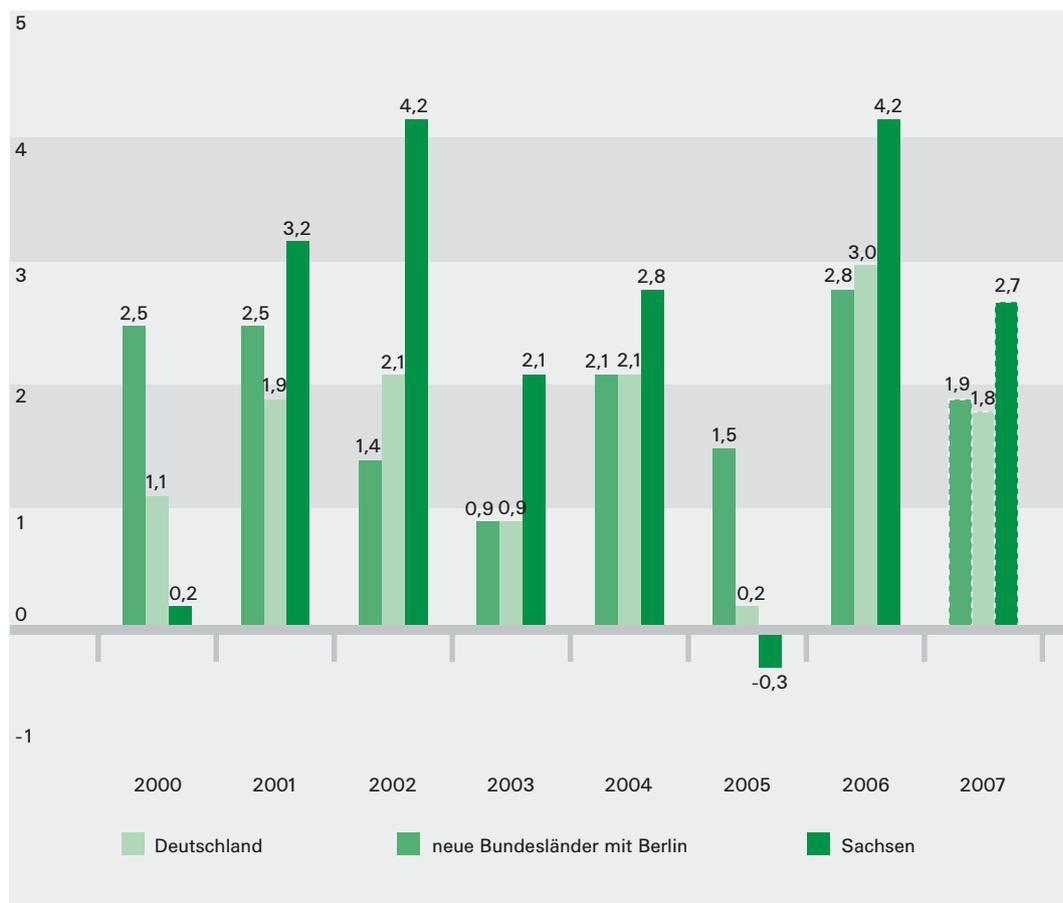
Wirtschaftswachstum und Beschäftigung

Die starke Expansion der Weltwirtschaft führte 2006 zu einer Verbesserung der konjunkturellen Lage in Deutschland. Wie in den vergangenen Jahren trug die Exportnachfrage wesentlich zu dem deutschen Wirtschaftswachstum bei. Die anziehende Binnennachfrage führte erstmals zu höheren Importen. Die Fußballweltmeisterschaft

und die angekündigte Erhöhung der Mehrwertsteuer auf 19 % ab 01.01.2007 riefen Sondereffekte im privaten Verbrauch hervor, welche 2007 wohl einen Echoeffekt auslösen werden. Die deutsche Wirtschaft wuchs 2006 mit 2,8 % so stark wie seit dem Boomjahr 2000 nicht mehr. 2007 rechnen die Volkswirte und Konjunkturforscher im Mittel mit einer Wachstumsrate von rund 1,6 %.

Deutsche
Wirtschaft wächst
2006 um 2,8 %

Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts – preisbereinigt, verkettet (Veränderungsrate in %)



Quelle: 2000-2006: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder (2000-2005: Berechnungsstand August 2006; 2006: 1. Fortschreibung Januar 2007); 2007: ifo-Institut – Prognose 2007 (Berechnungsstand Dezember 2006);

Grafik: SAB/JG

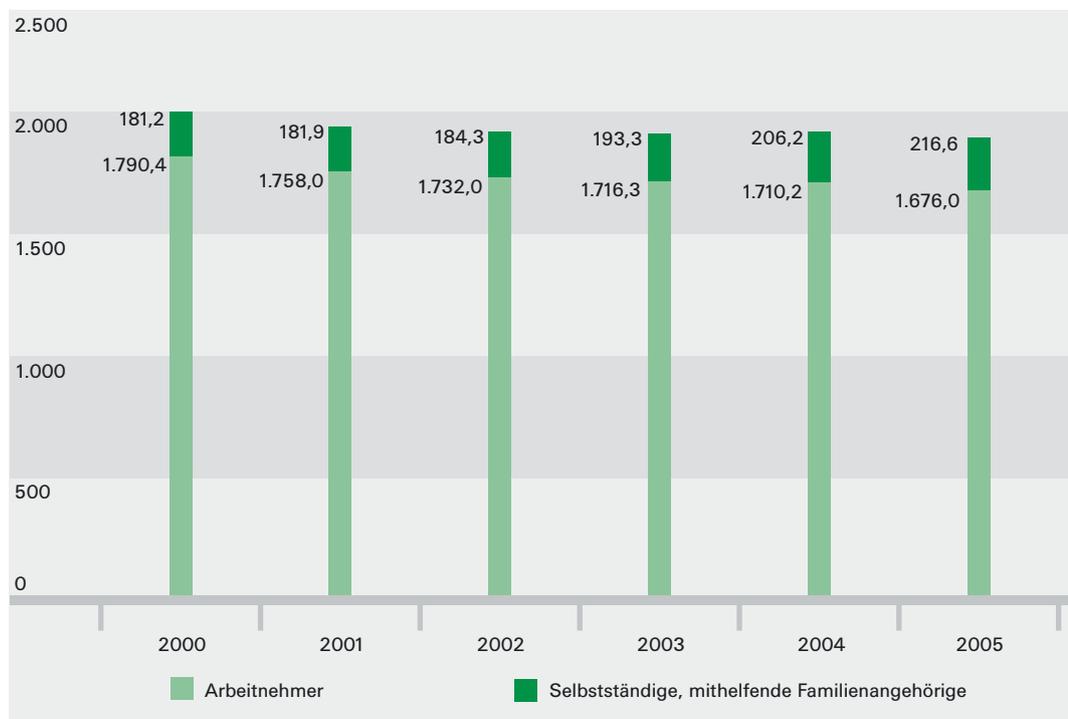
2007 schwächeres
Wirtschaftswachstum
prognostiziert

Der Freistaat Sachsen konnte 2006 von den guten nationalen und internationalen Rahmenbedingungen profitieren. 2006 wuchs die sächsische Wirtschaft um 4,2 %, während für 2007 mit 2,7 % ein etwas schwächeres Wachstum des BIP prognostiziert wird. Dämpfend wirken eine weitere Aufwertung des Euro-Wechselkurses gegenüber dem US-Dollar, weitere Zinserhöhungen der EZB, die zu erwartende Abkühlung der Weltwirtschaft und die hohen Energiekosten. Das Verarbeitende Gewerbe wird 2007 wie bereits im Vorjahr entscheidende Impulse für die Entwicklung der sächsischen Wirtschaft geben. Die Umsatzentwicklung der sächsischen Industrie von Januar bis November 2006 übertraf die

Werte des Vergleichszeitraums 2005 um 14,2 %, wobei der Exportumsatz sogar um 27,5 % stieg. Das Verarbeitende Gewerbe profitierte aufgrund der regionalwirtschaftlichen Struktur Sachsens besonders stark von der in- und ausländischen Nachfrage nach Investitionsgütern. Obwohl Sachsen in den vergangenen Jahren meist überdurchschnittliche Raten des Wirtschaftswachstums aufwies, blieb eine deutliche Entspannung am Arbeitsmarkt vorerst aus. Die Zahl der Erwerbstätigen nahm im Jahresdurchschnitt von 1,91 Mio. 2004 auf 1,89 Mio. 2005 ab und stieg 2006 wieder leicht auf 1,90 Mio. Für 2007 prognostizieren die Experten des Dresdner ifo-Instituts einen Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen um 0,5 %.

Entwicklung der Erwerbstätigen (am Arbeitsort) in Sachsen nach Stellung im Beruf
(Anzahl in 1.000 Personen)

Zahl der
Erwerbstätigen
stagniert



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Berechnungsstand 18.01.2007); Grafik: SAB/JG

In den Jahren 2000 bis 2005 verlor das sächsische Baugewerbe über 46 % seiner Beschäftigten bzw. 91.438 Arbeitsplätze, wobei der Sondereffekt der Flutkatastrophe 2002 nur zu einem vorübergehenden Aufschwung geführt hatte. Die Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors für die sächsische Wirtschaft nimmt hingegen stetig zu. Zwischen 2000 und 2005 nahm die Beschäftigung im Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen um 6,9 % (9.718 Beschäftigte) und im Bereich der unternehmensnahen Dienstleister (Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen, Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen) um 2,6 % zu.

Zu verzeichnen ist, dass sich die Wirtschaftsstruktur Sachsens immer stärker an die der westdeutschen Bundesländer anpasst, hingegen jedoch die Arbeitsmarktentwicklung divergiert. Während in Sachsen die Zahl der Erwerbstätigen praktisch stagniert, kann in den westlichen Bundesländern bereits ein Anstieg der Erwerbstätigkeit festgestellt werden. Der Konsolidierungsprozess der sächsischen Bauwirtschaft führt zu einem Negativsaldo an Arbeitsplätzen, da im kapitalintensiven Produzierenden Gewerbe weniger Arbeitsplätze geschaffen werden, als im arbeitsintensiven Baugewerbe wegfallen. Ferner wird der Personalabbau im öffentlichen Sektor

fortgesetzt. Insgesamt ist der Produktionszuwachs zu gering, um zu einer höheren Nachfrage nach Arbeitskräften zu führen.

Die regionale Wirtschaftsdynamik stellt einen wichtigen Indikator der Wohnungsnachfrage dar, weil die Wohnungsnachfrage sehr stark von den jeweiligen regionalen Wirtschaftsentwicklungen und den hiervon ausgelösten Zu- bzw. Abwanderungsbewegungen abhängt.

Die Wirtschaftsdynamik in einer Region kann beschrieben werden durch die Betrachtung der Entwicklung des BIP und der Veränderung der Beschäftigung. In elf Kreisfreien Städten und Landkreisen war zwischen 2002 und 2004 der Anstieg der Wirtschaftsleistung mit einer gleichzeitigen Zunahme der Erwerbstätigenzahl verbunden. Zudem war in weiteren 15 Kreisfreien Städten und Landkreisen das Phänomen eines Wirtschaftswachstums ohne korrelierendes Beschäftigungswachstum („jobless growth“) feststellbar. In diesen Regionen wurden ausschließlich durch Produktivitätssteigerungen Wachstumspotenziale erschlossen, ohne dass zusätzliche Arbeitskräfte eingestellt wurden. Im Niederschlesischen Oberlausitzkreis sowie den Landkreisen Aue-Schwarzenberg und Riesa-Großenhain stiegen im Zeitraum 2002 bis 2004 weder die Wirtschaftsleistung noch die Zahl der Erwerbstätigen.

Verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungssektor gewinnen weiterhin an Bedeutung

Verhaltene Zunahme der Wachstumsregionen von sechs auf elf

**Entwicklung des Wirtschaftswachstums und der Beschäftigung
zwischen 2002 und 2004 (Veränderungsrate in %)**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

- | | | | |
|-------------------|-----------------------------|---|-------------------|
| 1 Sachsen | 9 Mittlerer Erzgebirgskreis | 17 Bautzen | 24 Kamenz |
| 2 Chemnitz, Stadt | 10 Mittweida | 18 Meißen | 25 Leipzig, Stadt |
| 3 Plauen, Stadt | 11 Stollberg | 19 Niederschlesischer
Oberlausitzkreis | 26 Delitzsch |
| 4 Zwickau, Stadt | 12 Aue-Schwarzenberg | 20 Riesa-Großenhain | 27 Döbeln |
| 5 Annaberg | 13 Zwickauer Land | 21 Löbau-Zittau | 28 Leipziger Land |
| 6 Chemnitzer Land | 14 Dresden, Stadt | 22 Sächsische Schweiz | 29 Muldentalkreis |
| 7 Freiberg | 15 Görlitz, Stadt | 23 Weißeritzkreis | 30 Torgau-Oschatz |
| 8 Vogtlandkreis | 16 Hoyerswerda, Stadt | | |

Die „Leuchtturmpolitik“ der Landesregierung, welche gezielt die Ansiedlung hochproduktiver Unternehmen förderte, hatte auch positive Auswirkungen auf die Beschäftigung. Leipzig und Dresden entwickelten sich zu Wachstumskernen der sächsischen Wirtschaft und zählen zu den ökonomisch stabilsten Regionen des Landes. Der Spitzenwert von fast 14 % Wirtschaftswachstum wurde in Dresden erzielt.

In deutlichem Gegensatz zu den landesweiten Bevölkerungsverlusten konnten Leipzig und

Dresden Zuwanderungsgewinne verbuchen, da die verbesserte regionale Wirtschaftskraft die Attraktivität der Städte auch als Arbeitsort und Wohnsitz erhöhte. In beiden Großstädten hat sich deshalb auch die Wohnungsmarktlage in den letzten Jahren stabilisiert. Das Umland konnte ebenfalls von dem Wirtschaftswachstum in Dresden und Leipzig profitieren. Im Zeitraum 2002 bis 2004 nahm z.B. die Zahl der Erwerbstätigen im Weißeritzkreis und im Muldentalkreis spürbar zu.

Wohnungsmarkt stabilisiert sich in Leipzig und Dresden

Arbeitsmarktlage

Nach Angaben der Regionaldirektion Sachsen der Bundesagentur für Arbeit lag die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2006 bei 336.150. Gegenüber 2005 war somit ein Rückgang um 10,3 % zu verzeichnen. Neben der jahreszeitlich bedingten Belebung der Arbeitsnachfrage, welche wegen des harten und langen Winters 2005/06 erst relativ spät einsetzte, trugen auch das starke Wachstum der sächsischen Wirtschaft insbesondere im ersten Halbjahr 2006, der ungewöhnlich milde und trockene Herbst und Winter 2006/07 sowie die gute Auftragslage sächsischer Unternehmen sowohl im Bausektor als auch im Verarbeitenden Gewerbe zum Rückgang der Arbeitslosenzahlen bei.

Allerdings verharrte der Anteil der Langzeitarbeitslosen weiterhin bei über 50 %. Trotz zahlreicher Programme gelingt es nicht, die Zahl der Langzeitarbeitslosen nachhaltig zu senken. Im Dezember 2006 bezogen 336.150 Personen Arbeitslosengeld, davon fast zwei Drittel Arbeitslosengeld II. Die Langzeitarbeitslosen konnten bislang nicht von der Belebung des sächsischen Arbeitsmarktes profitieren.

Die Summe aller Arbeitssuchenden in Sachsen ergibt sich, wenn man zu den Arbeitslosen noch die Teilnehmer an den von der Bundesagentur geförderten arbeitsmarktentlastenden Maßnahmen, d.h. weitere 55.420 Personen, zählt. Allerdings ist zu beachten, dass die Bundesagentur für Arbeit die aktuellen Zahlen überwiegend hochrechnet und die Teilnehmerdaten nach SGB II aufgrund von Nacherfassungen noch erheblich nach oben korrigiert werden können. Ende

Dezember 2006 suchten somit vorläufig erfasste 391.570 Personen einen Arbeitsplatz in Sachsen. Die in Sachsen bestehenden regionalen Disparitäten zeigen sich in deutlichen Unterschieden der Arbeitslosenquote. Hohe Arbeitslosigkeit schwächt nicht nur die Mietzahlungsfähigkeit, sondern führt auch bei (noch) Erwerbstätigen durch steigende Ängste vor einem Verlust des Arbeitsplatzes zu einer reduzierten Nachfrage nach eher teureren Wohnungen. Strukturschwache Regionen in Ostsachsen weisen eine signifikant höhere Arbeitslosenquote als andere Wirtschaftsräume Sachsens auf.

Die höchsten Arbeitslosenquoten Ende Dezember 2006 wies die Bundesagentur für Arbeit mit jeweils 22,3 und 20,4 % für die Städte Görlitz und Hoyerswerda auf, dicht gefolgt vom Niederschlesischen Oberlausitzkreis mit 19,2 %. Angespannt ist die Arbeitsmarktsituation auch im Regierungsbezirk Leipzig. In der Stadt Leipzig lag die Arbeitslosenquote bei 16,9 %, in Torgau-Oschatz bei 17,8 % und im Leipziger Land bei 16,9 %. Zum 31.12.2006 waren in Leipzig 42.273 Arbeitslose registriert, davon bezogen 31.974 Arbeitslosengeld II. Der Anteil der Empfänger von Arbeitslosengeld II an der Gesamtzahl der Arbeitslosen lag in Leipzig mit über 75 % so hoch wie in keinem anderen Teil Sachsens. Auf dem Arbeitsmarkt in der Region Chemnitz kam es zu einer deutlichen Entspannung. Die Zahl der bei der Arbeitsagentur Chemnitz gemeldeten Arbeitslosen ging zwischen Dezember 2005 und Dezember 2006 um 14,5 % auf 18.549 zurück. Deutlich verbesserte sich auch die Arbeitsmarktsituation im Landkreis Riesa-Großenhain. Hier

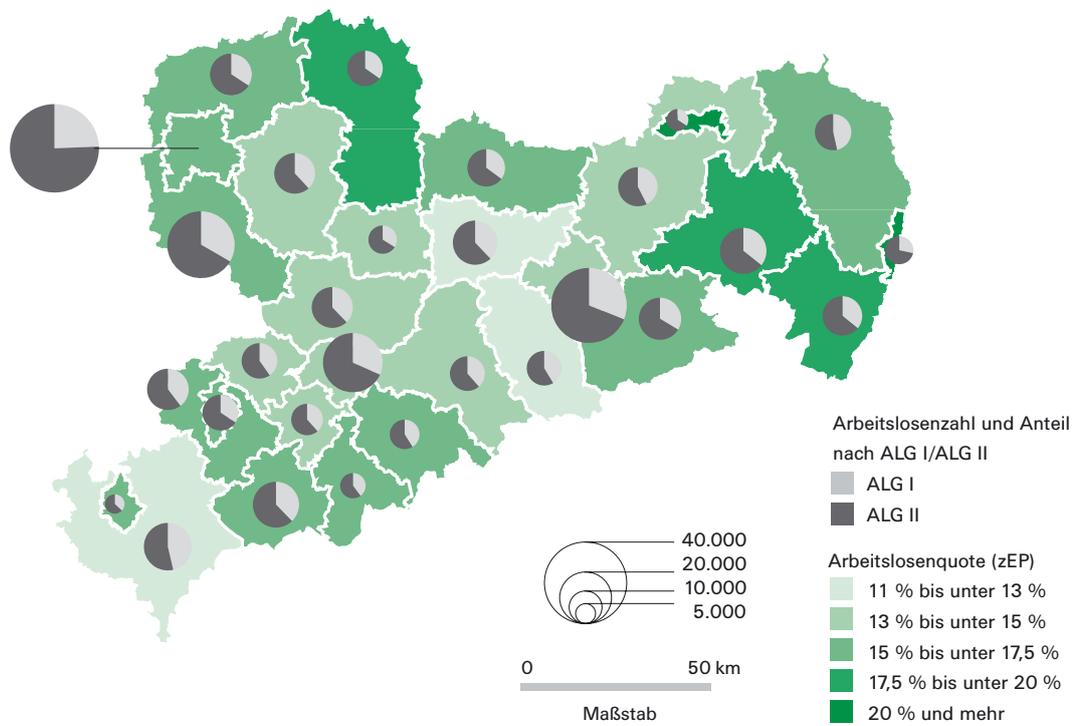
Langzeitarbeitslosigkeit unverändert auf hohem Niveau

Zahl der ALG-II-Empfänger in Leipzig und Görlitz überdurchschnittlich hoch

nahm die Arbeitslosigkeit gegenüber dem Vorjahresmonat um 10,4 % ab. Der Weißeritzkreis und der Vogtlandkreis wiesen Ende 2006 mit 12,2 %

und 11,9 % die niedrigsten Arbeitslosenquoten bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in Sachsen auf.

Arbeitslosenquoten (in %) und Anteil der Arbeitslosengeld-I- und -II-Empfänger im Dezember 2006



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit; Karte: SAB/JG

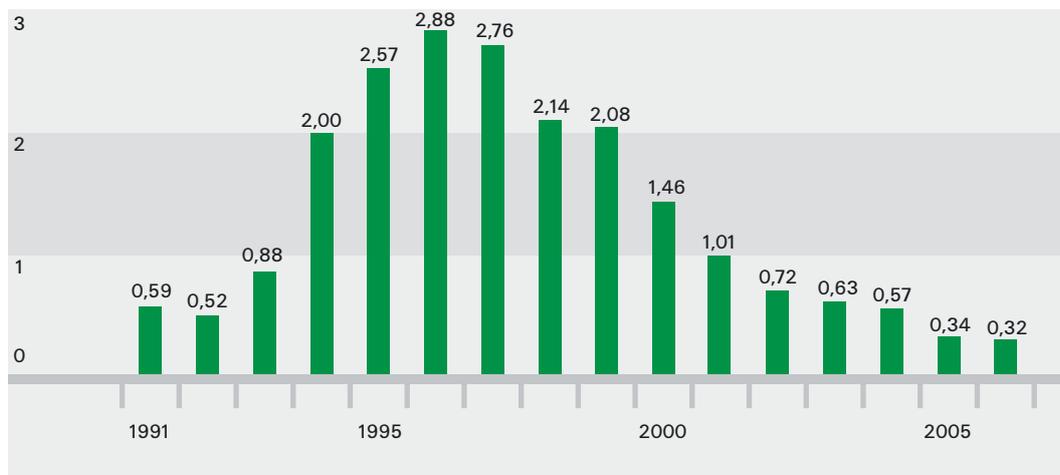
Bauwirtschaft und Baupreise

Der Gesamtumsatz der sächsischen Unternehmen des Bauhauptgewerbes mit 20 und mehr tätigen Personen belief sich im Jahr 2006 auf knapp 3,7 Mrd. €. Die darin enthaltenen Wohnungsbaumsätze machten lediglich noch 9 % des Jahresumsatzes aus. Im Jahr 2000 steuerte der Wohnungsbau noch einen Anteil von 26 % zum Gesamtumsatz bei. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind die Wohnungsbaumsätze indes erneut – wenn auch deutlich schwächer als in den Vorjahren – von 0,34 auf 0,32 Mrd. €

geschrumpft. Stabilisierende Wirkung übten der Wegfall der Eigenheimzulage und die Erhöhung der Mehrwertsteuer auf 19 % aus. Dadurch hat die sächsische Bauwirtschaft 2006 ein vergleichsweise gutes Umsatzergebnis im Wohnungsbau erzielt. Die Entwicklung der Auftrags-eingänge lässt für 2007 einen weiteren Rückgang der Wohnungsbaumsätze erwarten, da die vorgezogenen Baumaßnahmen im neuen Jahr fehlen werden. Auch das ifo-Institut erwartet 2007 eine Fortsetzung des Schrumpfungsprozesses des sächsischen Baugewerbes um 5,8 %.

Talfahrt im sächsischen Wohnungsbau vorerst gestoppt

Entwicklung der Wohnungsbaumsätze (in Mrd. €) des sächsischen Bauhauptgewerbes



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Monatsberichtsreis – Betriebe mit 20 und mehr tätigen Personen); Grafik: SAB/JG

Wachstumspotenzial für die sächsische Bauwirtschaft dürfte zukünftig vor allem im Bereich der Modernisierungsinvestitionen liegen, da die mit dem demographischen Wandel einhergehende Veränderung der Bevölkerungsstruktur auch zu einem baulichen Anpassungsdruck bei den Wohnungsbeständen führt. Strengere Umweltvorschriften, aber auch steigendes ökologisches Bewusstsein lösen verstärkte Investitionen in neueste Dämmtechnik aus. Der Bedarf an Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen steigt, um den Werterhalt sicherzustellen bzw. Objekte aufzuwerten, welche dem nach 1990 bereits

sanieren Bestand angehören. Diese zusätzliche Nachfrage wird sich jedoch auf Umsätze im Bauinstallations- und sonstigen Ausbaugewerbe überwiegend nur stabilisierend auswirken, da größere Grundsanierungsvorhaben sowohl im Mietwohnungsbestand als auch im Eigenheimsektor meist bereits in den vergangenen Jahren durchgeführt wurden.

Langfristig verstärkt der demographische Wandel jedoch die Rezession der Bauwirtschaft. Fallende Geburtenraten, die Alterung der Gesellschaft, ein Umbruch der Haushaltsstrukturen und Bevölkerungswanderungen führen zu sinkender Nach-

Zukunftspotenzial in Modernisierungsinvestitionen

**Baupreisniveau
2006 gestiegen**

frage nach neu zu schaffendem Wohnraum. Der höhere Anteil älterer Menschen wird zu einer gesteigerten Nachfrage nach Bestandsmaßnahmen infolge veränderter Ausstattungsansprüche führen, nicht jedoch zu einer Stärkung der Neubaunachfrage.

Der Preisindex für neugebaute Ein- und Zweifamilienhäuser in Sachsen stieg von 101,8 im Jahr 2005 auf 106,2 im Jahr 2006. Die Preisentwicklung der Neubaukosten für Mehrfamilienhäuser verlief mit einer Zunahme des Indexwertes von 101,6 (2005) auf 105,6 im Jahr 2006 günstiger. Gegenüber November 2005 hatten sich die Baukosten für Ein- und Zweifamilienhäuser binnen Jahresfrist um 4,3 % verteuert, während die Baurechnungen für Mehrfamilienhäuser im November 2006 durchschnittlich 3,9 % höher

**Kostentreiber sind
Rohstoffpreise**

als im Vorjahresmonat ausfielen.

Die Preissteigerung ist u.a. zu begründen mit einem starken Anstieg der Rohstoffpreise für Stahl und Kupfer sowie den zum Teil deutlich höheren Betriebskosten für Strom und Kraftstoffe. Die Preissteigerungen bei Rohbauarbeiten fielen etwas stärker als bei Ausbauarbeiten aus. Besondere Kostentreiber im Bereich Rohbau waren neben Zimmer- und Holzbauarbeiten die Stahlbau- sowie Klempnerarbeiten, welche fast 5 % teurer als 2005 waren. Lediglich Verbau- und Erdarbeiten wurden mit -3,7 % bzw. -0,2 % günstiger als im Vorjahresmonat ausgeführt. Bei den Ausbauarbeiten stiegen die Montagekosten für zentrale Heiz- und Warmwasseranlagen um 1,5 %, Tapezierarbeiten kosteten hingegen 0,3 % weniger als im Vorjahresmonat.

**Quartalsweise Entwicklung des Baupreisindex in Sachsen (Index 2000 = 100)
für Wohngebäude sowie Instandhaltungsarbeiten an Mehrfamilienhäusern**



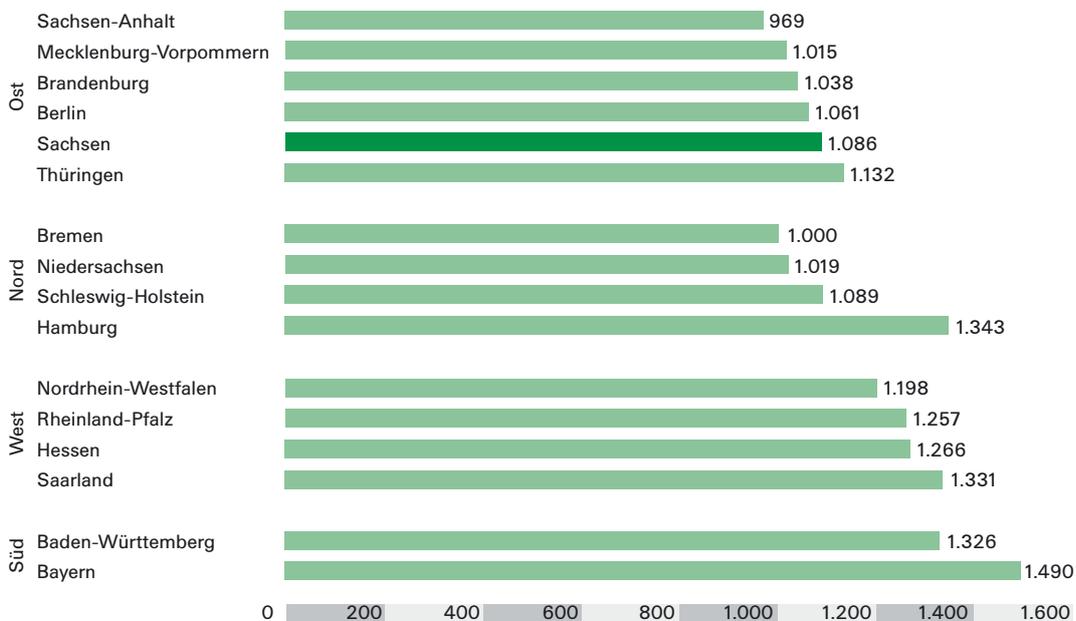
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Trotz dieses starken Anstiegs des Baukostenpreisindex zwischen 2005 und 2006 bewegen sich die sächsischen Baukosten im Bundesvergleich noch immer im Mittelfeld. Bei einem Vergleich ist allerdings zu beachten, dass Unterschiede nicht

nur in regional unterschiedlichen Arbeitskosten im Baugewerbe und unterschiedlichen Auflagen der Baubehörden begründet sind, sondern auch in den unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten der Bauherren.

Erhebliches
Baupreisgefälle in
Deutschland

Regionale Unterschiede der durchschnittlichen Neubaukosten für Eigenheime
(in € pro qm Wohnfläche) **nach Bundesländern**



Quelle: LBS-Immobilienpreisspiegel (Statistisches Bundesamt; LBS-Research); Grafik: SAB/JG

Zinsentwicklung

Seit Beginn des Stadtumbauprozesses in Sachsen haben die Zinsen für Baugeld jedes Jahr neue historische Tiefststände erreicht. Zeitweise notierte der Marktzins für fünf- bis zehnjährige Wohnungsbaukredite unter der 4-%-Marke. Gerade in dieser Zinsphase standen eine Vielzahl der Mitte der 90er

Jahre ausgereichten Modernisierungsdarlehen zur Zinsanpassung an. Eine Vielzahl von Wohnungsunternehmen profitierte davon und sicherte sich für weitere zehn Jahre niedrig verzinste Anschlussfinanzierungen, die sich praktisch auf einem Zinsniveau der vormals gewährten zinsverbilligten Förderdarlehen, teilweise sogar darunter, bewegten.

Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (Neugeschäft) mit anfänglicher Zinsbindung an private Haushalte (in % p.a.)



Quelle: Deutsche Bundesbank; Grafik: SAB/JG

**Aktuelles
Marktzinsniveau
stützt Kapitaldienst-
tragfähigkeit**

Mithin stützt das ausgesprochen niedrige Marktzinsniveau die Tragfähigkeit des Kapitaldienstes weiterhin in einem Maße, wie es unter den gewöhnlichen Finanzierungsbedingungen der zurückliegenden Jahrzehnte nur unter Gewährung von staatlichen Zinssubventionen möglich gewesen wäre. Damit ist es vielen Vermietern trotz schwieriger Vermietungslage und stagnierender Mieten überhaupt möglich, ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Kreditgebern weiterhin nachzukommen. Wenn die Darlehensnehmer sich derzeit im Rahmen der Anschlussfinanzierung diese günstigen Kreditkonditionen sichern konnten und für weitere zehn Jahre mit einer genau bestimm-

ten niedrigen Rate langfristig kalkulieren können, ist dies wohl der wesentlichste Grund für die sich aktuell wieder stabilisierende wirtschaftliche Lage insbesondere der organisierten Wohnungswirtschaft. Faktisch schließt sich der ersten durch staatliche Zinssubventionen gestützten Förderperiode eine zweite, durch das aktuelle Marktzinsniveau gestützte Förderperiode an.

Seit dem Tiefstand der deutschen Hypothekenzinsen im dritten Quartal 2005 zeigte sich bis zum August 2006 ein anhaltender Zinsanstieg für langfristige Wohnungsbaukredite mit einer anfänglichen Zinsbindung von zehn Jahren auf über 4,7 % p.a. Bis Ende 2006 fiel dann das

Zinsniveau für langfristige Wohnungsbaukredite wieder auf etwa 4,6 % p.a. Seither ist erneut ein moderater Zinsanstieg zu verzeichnen. Da die EZB noch immer Preisgefahren sieht und deshalb ihre bislang expansive Geldpolitik beenden möchte, ist zum Jahresende 2007 mit einer wei-

teren Zinserhöhung zu rechnen. Die derzeit noch relativ günstigen Zinskonditionen für langfristige Wohnungsbaukredite dürften sich deshalb bald verschlechtern. Die Zinssätze für kurz- und mittelfristige Kredite legten in den zurückliegenden Monaten bereits kräftig zu.

Anstieg der
Hypothekenzinsen
wird erwartet



Wohnungsmarktentwicklung 2006/2007 Wohnungsangebot

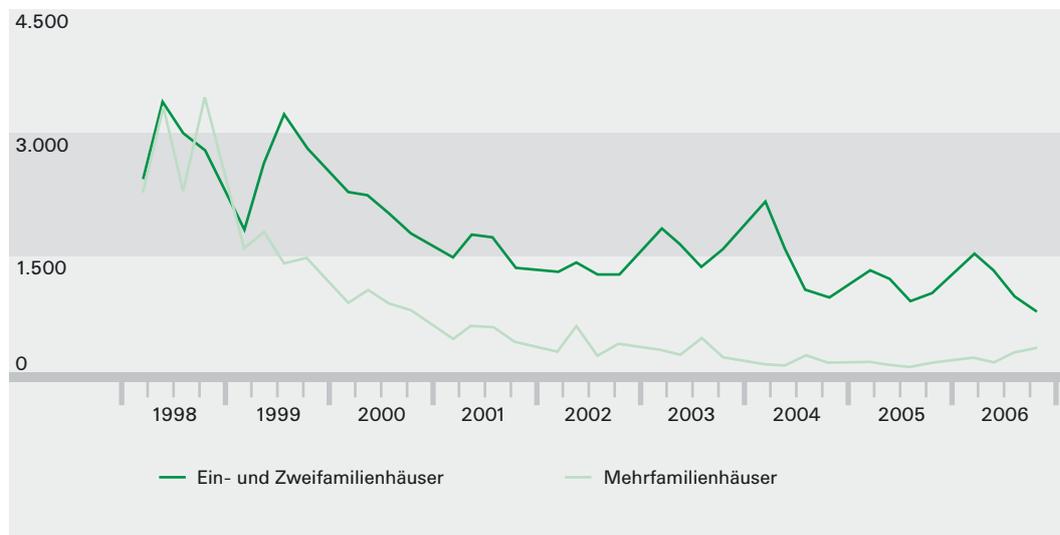
Bautätigkeit

Die Entwicklung der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde 2006 von den Sonderfaktoren des Wegfalls der Eigenheimzulage und der zum 01.01.2007 bevorstehenden Mehrwertsteuererhöhung geprägt. Viele Häuslebauer hatten Ende 2005 – wie bereits 2003 bei der Kürzung der Eigenheimzulage – fristgerecht Bauanträge eingereicht, um ihren Anspruch auf die Eigenheimzulage zu sichern. Die Bearbeitung der Bauanträge dauerte bis Mitte des Jahres

2006 an. Im ersten Halbjahr 2006 wurde mithin der Neubau von 2.855 Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt. Im gleichen Vorjahreszeitraum waren es lediglich 2.538. In der zweiten Hälfte des Jahres 2006 war ein deutlicher Rückgang der Bauanträge zu verzeichnen, da nach der endgültigen Abschaffung der Eigenheimzulage der in den Vorjahren übliche Anstieg der Bauanträge zum Jahresende ausblieb. 2007 werden sich die erhöhten Baugenehmigungszahlen in steigenden Fertigstellungszahlen niederschlagen.

Bautätigkeit
2006 durch
Sondereffekte
geprägt

Baugenehmigungen für neu gebaute Wohnungen in Wohngebäuden
(Anzahl der Wohneinheiten im Quartal) in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

2006 entfiel wie in den vergangenen Jahren der größte Teil der Bauvorhaben auf Ein- und Zweifamilienhäuser (85 %). Nur knapp 15 % aller Bauvorhaben sind dem Bereich Mehrfamilienhausbau zuzuordnen. Angesichts der hinreichend bekannten Leerstandsproblematik halten sich Investoren bei der Realisierung von Mehrfamilienhausprojekten inzwischen in Sachsen stark zurück. Das Angebot an Wohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern steigt deshalb kaum noch. Die räumliche Verteilung der

Baugenehmigungen zeigt eine klare Bevorzugung wachstumsstarker Ballungszentren bzw. attraktiver Umlandgemeinden.

In Sachsen erhöhte sich 2006 das Wohnungsangebot durch fertig gestellte Wohnungen in neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern um insgesamt 4.592 Wohneinheiten. Im Geschosswohnungsbau wurden dem Wohnungsmarkt 2006 insgesamt 789 Wohnungen durch Neubau zugeführt. Dadurch verharren die Wohnungszugänge weiter auf niedrigem Niveau. Die SAB schätzt

85 % aller Neubau-
vorhaben entfallen
auf Ein- und Zwei-
familienhäuser

Neubau im
Eigenheimsektor
stabilisiert sich ab
2008 landesweit bei
ca. 4.000 Wohn-
einheiten pro Jahr

ein, dass aufgrund des Wegfalls der Eigenheimzulage sich der Neubau im Eigenheimsektor in Sachsen bei rund 4.000 Wohneinheiten ab 2008 stabilisieren wird. 2006 wurden insgesamt 1.148 Genehmigungen für Wohnungen in neu zu errichtenden Mehrfamilienhäusern erteilt. Davon entfällt die Mehrzahl der Neubaugenehmigungen im Geschosswohnungsbau mit etwa 85 % auf private Bauherren. Deren Neubautätigkeit konzentrierte sich 2006 zu 58 % allein auf die

Städte Dresden (27 Wohngebäude mit 156 WE), Leipzig (26 Wohngebäude mit 228 WE) und Zwickau (11 Wohngebäude mit 252 WE). In allen anderen Regionen Sachsens ist die Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau praktisch zum Erliegen gekommen. Deshalb wird erwartet, dass sich die Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2007 und 2008 zwischen 900 und 1.000 Wohneinheiten bewegen werden.

Baufertigstellungen (Anzahl der Wohnungen) in neu gebauten Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen 2000 bis 2006, *ab 2007 eigene Schätzung; Grafik: SAB/JG

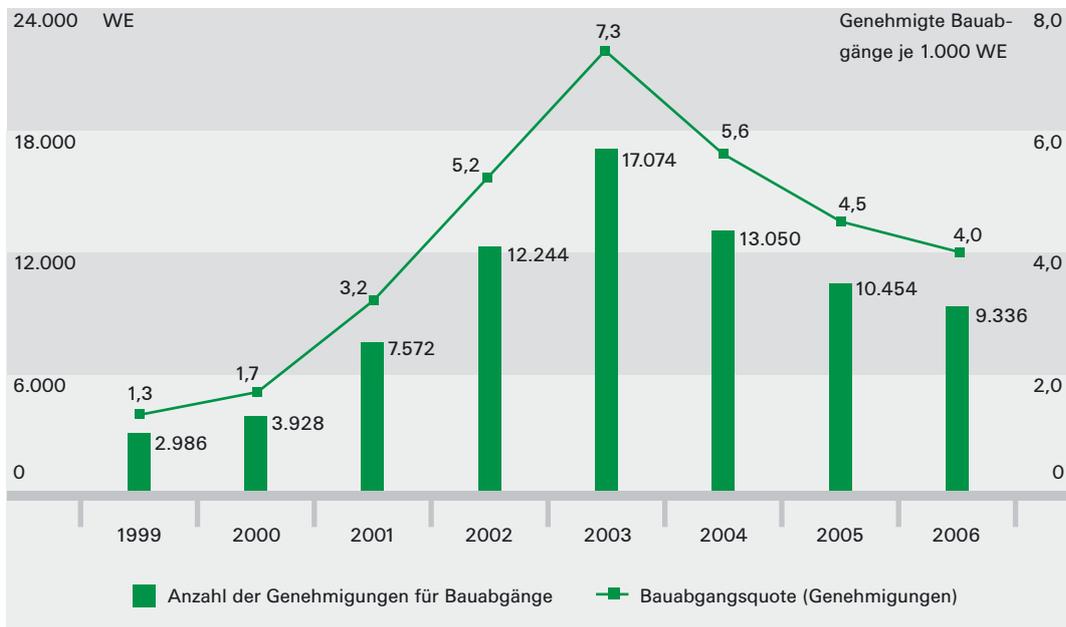
Bestandsabgänge

In Sachsen wurden 2005 von den Baubehörden mit 10.454 Abrissen erneut deutlich weniger Bauabgänge von den Baubehörden genehmigt als im Vorjahr (13.193); dies stellte einen Rückgang von fast 21 % dar. 2006 war erneut ein Rückgang um 10 % auf 9.336 Bauabgänge zu verzeichnen. 83 % aller genehmigten Bauabgänge entfallen auf die kommunalen Wohnungsunternehmen und Woh-

nungsgenossenschaften. Wie die Entwicklung der Baugenehmigungen ein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wohnungsbautätigkeit ist, so können aus der Zahl der genehmigten Bauabgänge Rückschlüsse auf zukünftige Rückbaumaßnahmen gezogen werden. Deshalb zeigt der Rückgang der Bauabgänge an, dass der Planungsvorlauf für die Durchführung von Rückbaumaßnahmen in den kommenden zwei Jahren weiter abschwächt.

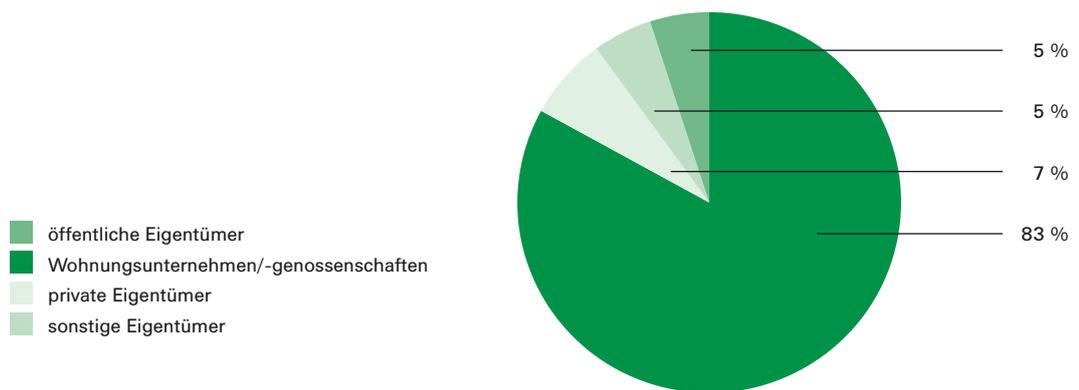
2005 und 2006 deutlich weniger Bauabgänge genehmigt als 2004

Bauabgänge (Anzahl der Wohneinheiten) in Wohn- und Nichtwohngebäuden und Bauabgangsquote (Anzahl der abgängigen Wohneinheiten je 1.000 Bestandswohnungen) in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Genehmigte Bauabgänge 2006 in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Gebäudeeigentümern (Anteil in %) in Sachsen

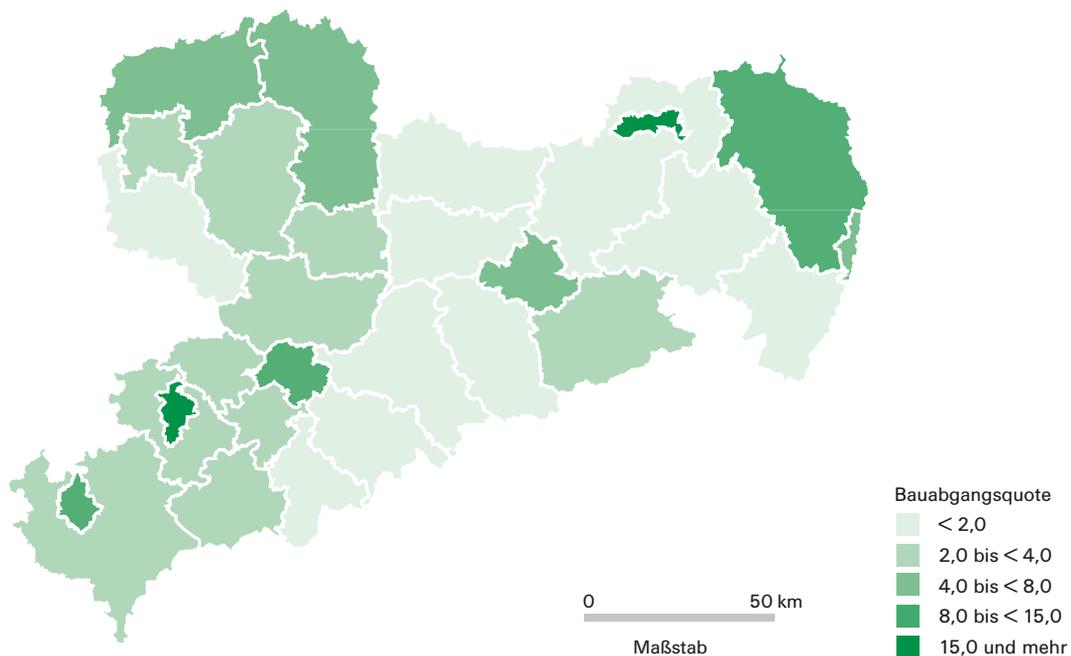


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Da die Bauabgangsquoten für die sächsischen Landkreise und Kreisfreien Städte zum Redaktionsschluss des Berichtes noch nicht vorlagen, wird für die regionale Betrachtung auf die Bauabgangsquoten 2005 zurückgegriffen. Diese verdeutlichen, dass in den meisten Regionen Sachsens das Baugeschehen bereits von Rückbaumaßnahmen beherrscht wird. Mehr als 1.000

Bauabgänge wurden 2005 in den Städten Chemnitz (1.356 WE), Zwickau (1.184 WE), Dresden (1.501 WE) und Leipzig (1.231 WE) genehmigt. Weitere Schwerpunkte des Rückbaus liegen ferner in Plauen (469 WE), Hoyerswerda (871 WE), dem Niederschlesischen Oberlausitzkreis (403 WE) und den Landkreisen Delitzsch (421 WE) und Torgau-Oschatz (306 WE).

Bauabgangsquote 2005 (Anzahl der genehmigten Bauabgänge je 1.000 Bestandswohnungen)



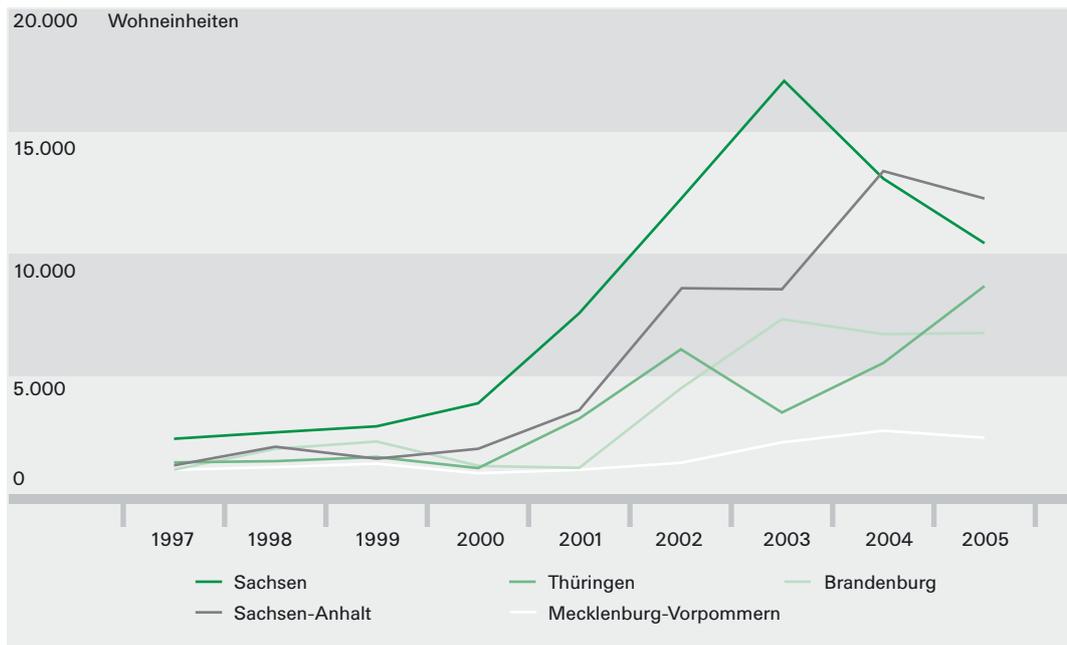
Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; Karte: SAB/JG

Ein Vergleich der Entwicklung der Rückbautätigkeit in den neuen Bundesländern zwischen 2000 und 2005 zeigt, dass der Rückbauprozess in Sachsen früh begonnen hat. Während in Sachsen durch die zeitige Umsteuerung in der sächsischen Wohnungsbaupolitik bereits ab 2001 hohe Bauabgangszahlen erzielt wurden, bewegten sich die Bauabgangszahlen in den anderen neuen Ländern auf niedrigerem Niveau

und stiegen erst in den letzten beiden Jahren deutlich an. Dies hatte zunächst zur Folge, dass sich das Wohnungsangebot noch immer ausweitete. Allerdings brach im Jahr 2004 die Zahl der Bauabgänge in Sachsen erstmals ein, während die Zahl der Abrisse in Sachsen-Anhalt die Werte des Freistaates inzwischen übertrifft. Thüringen zeigte ab 2003 hohe Wachstumsraten bei den Bauabgängen.

Seit 2004
Bauabgänge
rückläufig in
Sachsen

Bauabgänge (in Wohneinheiten) in den neuen Bundesländern



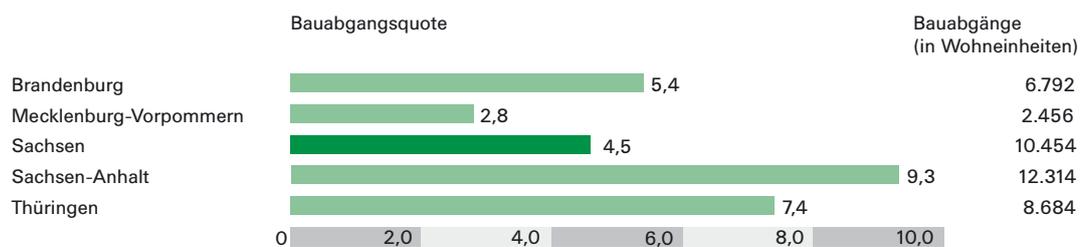
Quelle: Statistische Landesämter; Grafik: SAB/JG

In Sachsen-Anhalt ist die Bauabgangsquote doppelt so hoch

Wenn nicht die absolute Zahl der Bauabgänge, sondern die Bauabgangsquote betrachtet wird, stellt sich die Entwicklung in Sachsen noch bedenklicher dar. Bei einem Vergleich der Bauabgangsquoten erreichte Sachsen 2005 nur noch den vorletzten

Rang vor Mecklenburg-Vorpommern, alle anderen neuen Bundesländer wiesen z.T. deutlich höhere Bauabgangsquoten auf. Die Bauabgangsquote in Sachsen-Anhalt lag mit 9,3 Bauabgängen je 1.000 Wohneinheiten mehr als doppelt so hoch wie in Sachsen.

Genehmigte Bauabgänge (Anzahl in Wohnungen) und Bauabgangsquoten (genehmigte Bauabgänge je 1.000 Bestandswohnungen) in den neuen Bundesländern 2005



Quelle: Statistische Landesämter (Bautätigkeitsstatistik); Grafik: SAB/JG

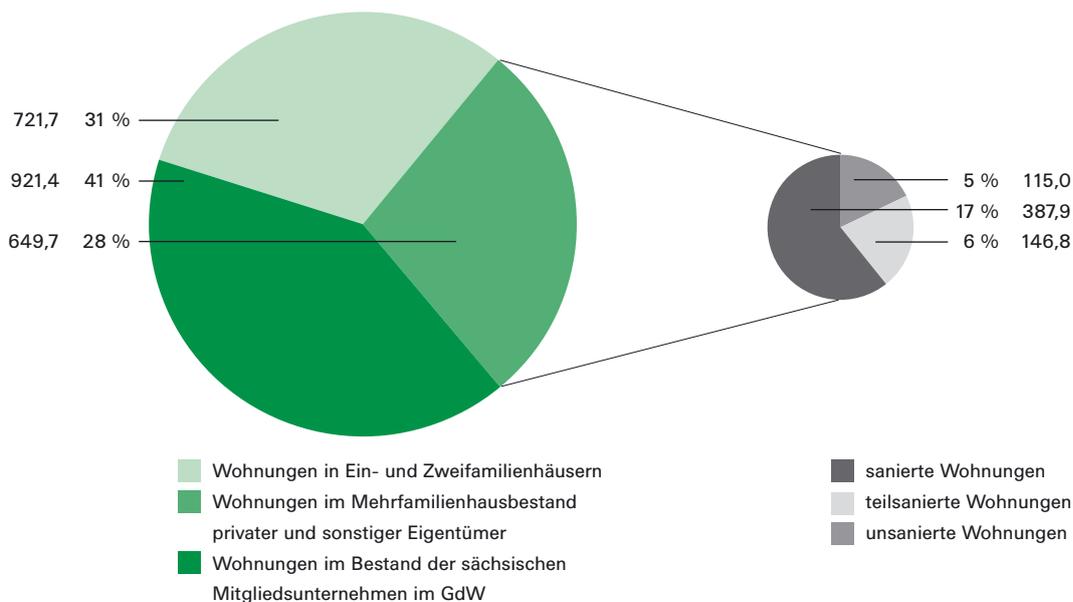
Wohnungsbestand und Wohnflächen

Sachsen zählte am 31. Dezember 2005 insgesamt 2,293 Mio. Wohnungen in Wohngebäuden und 46.300 Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Damit verringerte sich das Wohnungsangebot nominal um 2.991 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr. Abrisse im Rahmen der Stadtumbaumaßnahmen führten dazu, dass sich der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern um 8.358 Wohneinheiten verringerte. Dieser Rückgang wurde durch die Fertigstellung von 4.934 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zumindest teilweise kompensiert. Die aktuelle Dynamik der Wohnungsbautätigkeit in Sachsen führt auf der Zeitschiene zu spürbaren Veränderung der Wohngebäude- und Wohnungsbestandsstruktur. Die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, in den in der Regel Selbstnutzer wohnen, steigt infolge der Baufertigstellungen im Eigenheimbereich weiterhin kontinuierlich an.

Andererseits blieb die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die von privaten Vermietern und nicht im GdW organisierten Wohnungsgesellschaften bewirtschaftet werden, zwischen 2000 und 2003 nahezu konstant und steigt seit 2004 sogar wieder leicht an. Demgegenüber hat sich der Wohnungsbestand, der von den sächsischen Mitgliedsunternehmen des GdW bewirtschaftet wird, zwischen dem 1. Januar 2000 und dem 31. Dezember 2005 um ca. 75.000 Wohneinheiten verringert. Hauptsächlich ist diese Entwicklung auf die vorwiegend diesen Wohnungsbeständen zuzurechnenden Rückbaumaßnahmen zurückzuführen. Daneben werden noch in geringem Umfang Rückübertragungen an Alteigentümer und Wohnungsverkäufe bzw. -privatisierungen zu den Bestandsrückgängen bei den sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften beigetragen haben.

Wohnungsbestandsstruktur und Wohngebäudeeigentümerstruktur verändern sich

Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Eigentümern und Sanierungsgrad 2005 in Sachsen
(Anzahl der Wohnungen in 1.000 und Anteil in % am Gesamtbestand)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, GdW, eigene Berechnungen; Grafik: SAB/JG

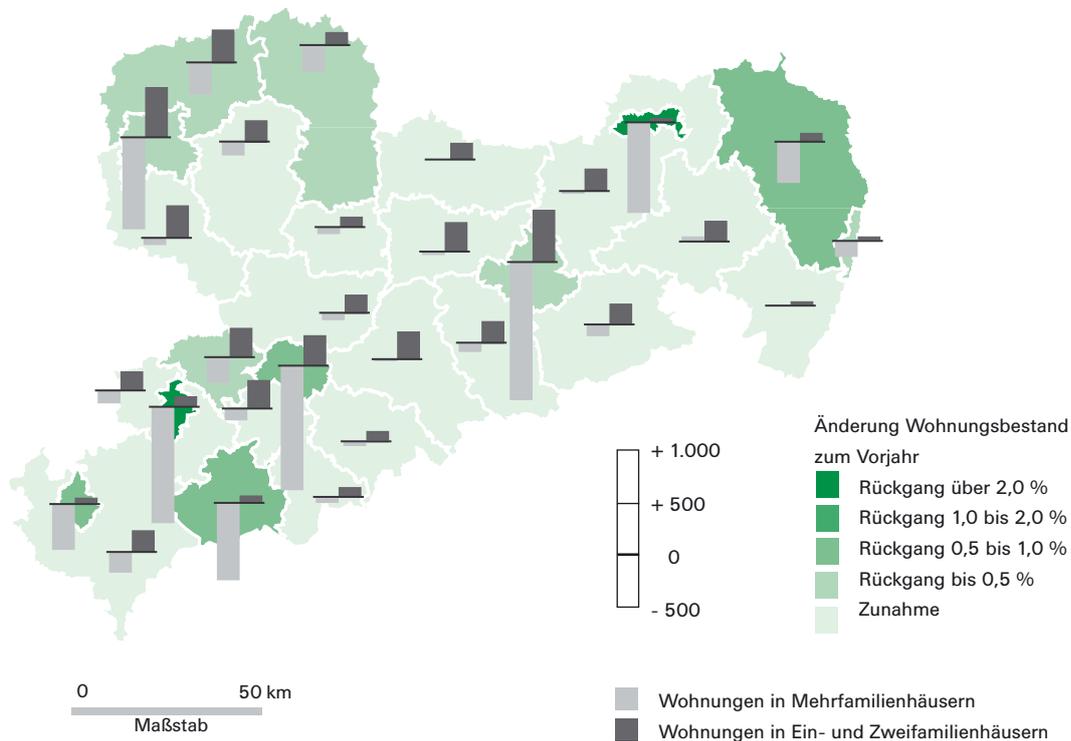
Rückbau von insgesamt 250.000 Wohneinheiten nur mit Einbindung der privaten Vermieter erreichbar

Wohnungsbestand reduziert sich 2005 in allen Kreisfreien Städten und fünf Landkreisen

Mittlerweile ist der Anteil des von den sächsischen Mitgliedsunternehmen des GdW bewirtschafteten Wohnungsbestandes auf 28 % aller Wohnungen in Wohngebäuden gesunken. Es ist zu erwarten, dass er mit Blick auf die anstehenden Rückbaumaßnahmen in den kommenden Jahren noch weiter zurückgehen wird. Dabei wird sich der Rückbau insbesondere auf den unsanierten Wohngebäudebestand konzentrieren. Zum Stand 31. Dezember 2005 waren nach den Ergebnissen der aktuellen Mitgliederbefragung des GdW nur noch 5 % aller Wohnungen der sächsischen GdW-Mitgliedsunternehmen nicht saniert. Allerdings beinhaltet diese Aussage keine Angaben dazu, welchen Baualtersklassen und Gebäudetypen die rund 115.000 unsanierten Wohneinheiten zuzuordnen sind. Dennoch wird anhand dieser Erhebungen sehr deutlich, dass das Ziel der sächsischen Staatsregierung, bis zum Jahr 2015 insgesamt 250.000 Wohneinheiten vom Markt zu nehmen, nur erreicht werden kann, wenn auch die Bestände der privaten Vermieter stärker in den Rückbauprozess eingebunden werden. Möglicherweise wird

es zukünftig unumgänglich sein, dort, wo den Wohnungsleerständen nicht mehr nur durch Verminderung des Bestandes an unsanierten Wohnungen begegnet werden kann, auch teilsanierte und sanierte Wohngebäude abzureißen. Eine nach Kreisen differenzierte Betrachtung der aktuellen Wohnungsbestandsentwicklung zeigt, dass ein Zuwachs des Wohnungsbestandes per Saldo im Leipziger Land, in Kamenz, in Bautzen, Meißen, Freiberg und im Muldentalkreis sowie – in geringerem Maße – in Riesa-Großenhain, im Weißeritzkreis, in Löbau-Zittau, im Mittleren Erzgebirgskreis, in Mittweida und in Annaberg zu verzeichnen ist. Hier kompensiert noch der Wohnungsneuzugang infolge der Bautätigkeit im Eigenheimsektor den Rückbau im Geschosswohnungsbestand. In dem westsächsischen Landkreis Aue-Schwarzenberg sowie den Kreisfreien Städten Chemnitz, Zwickau und Plauen hat der Rückbau ein Niveau erreicht, der bereits heute zum Schrumpfen des Gesamtwohnungsbestandes führt. Dies gilt auch für den Niederschlesischen Oberlausitzkreis und Hoyerswerda.

Wohnungsbestandsentwicklung von 2004 zu 2005 (Veränderung der Anzahl der Wohnungen in % und der Anzahl der Wohnungen nach Gebäudetyp absolut)



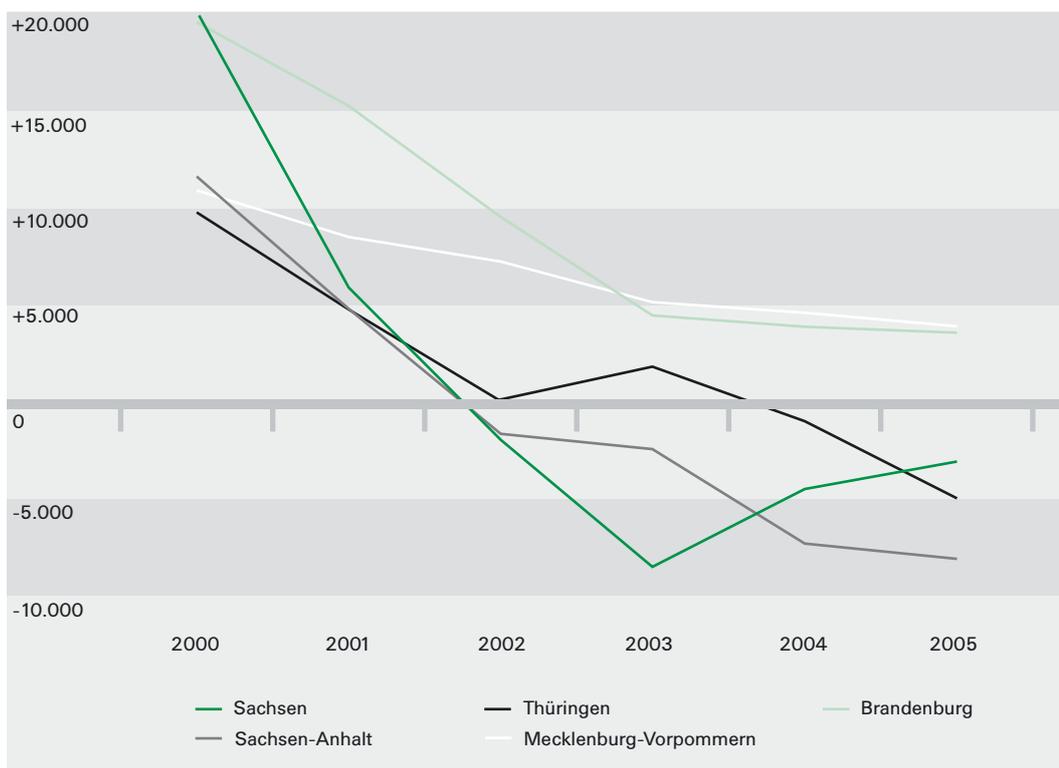
Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; Karte: SAB/JG

Wie ein Vergleich der Veränderungen der Wohnungsbestände unter den neuen Bundesländern zeigt, hat Sachsen seine 2003 erreichte führende Position im Stadtumbau Ost inzwischen an Sachsen-Anhalt und Thüringen abgeben müssen. In Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg werden auch im vierten Jahr nach Start des Programms Stadtumbau Ost immer noch mehr neue Wohnungen errichtet, als durch Abriss der Wohnungsmarkt entlastet wird. Dass der Nettozurückgang des Wohnungsbestandes in Sachsen bereits im zweiten Jahr in Folge deutlich geringer als 2003 ausfällt und 2006 sogar bereitgestellte Fördermittel für den Rückbau nicht abgerufen wurden, ist bedenklich. Dies sollte als Warnsignal gewertet werden, dass die Anstrengungen zur Beschleunigung des Stadtumbaus Ost im Frei-

staat wieder deutlich verstärkt werden müssen. 2005 befanden sich noch immer 68,5 % aller sächsischen Wohnungen in Mehrfamilien- und nur 31,5 % in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Dieses Verhältnis wird sich in Abhängigkeit von der Dynamik des weiteren Rückbauprozesses erst langfristig an die Quote von 54 % zu 46 % auf Bundesebene annähern. Während sich der Wohnungsneubau in Ostdeutschland in den Jahren von 1945 bis 1990 auf den Bau großer Mehrfamilienhäuser mit über zehn Wohneinheiten konzentrierte, und der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern nur 10 % der Neubautätigkeit ausmachte, hat sich nach 1990 dieses Verhältnis nahezu umgekehrt. Nach den Prognosen des Leibniz-Instituts für Ökologische Raumentwicklung e.V. in der Studie „Deutschland 2050

Stadtumbau in Sachsen verliert aktuell weiter an Dynamik

**Wohnungsbestandsveränderung (Zu- bzw. Abnahme in Wohneinheiten)
in den neuen Bundesländern**



Quelle: Statistische Landesämter, Bautätigkeitsstatistik; Grafik: SAB/JG

Erst 2050 vollständige Angleichung an westdeutsche Wohngebäudestruktur wahrscheinlich

Keine Wohnungsknappheit durch Rückbau zu befürchten

– Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsbestand“ ist erst ab dem Jahr 2050 mit einer vollständigen Angleichung an die westdeutsche Wohngebäudestruktur zu rechnen. Das Wohnflächenangebot in Sachsen steigt trotz der Rückbauförderung weiterhin moderat an. Zum 31.12.2005 standen nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen insgesamt 162,2 Mio. qm Wohnfläche zur Verfügung. Darin sind jedoch auch leer stehende Wohnungen enthalten, für welche keine Nachfrage mehr besteht. Die aktuellen Rückbau- und Neubauaktivitäten lassen allerdings den Schluss zu, dass sich die tatsächlich genutzte Wohnfläche stärker als die nominal auf dem sächsischen Wohnungsmarkt angebotene Wohnfläche erhöht. Die laufenden

Rückbaumaßnahmen führen zu einer stetigen Verringerung der Zahl leer stehender Mietwohnungen und damit der ungenutzten Wohnfläche. Andererseits werden seit dem Jahr 2000 vorwiegend große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen fertig gestellt, da die Wohnflächenzugänge sehr stark von den neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern beeinflusst werden. Die durchschnittliche Wohnfläche einer Neubauwohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern ist von 118,7 qm im Jahr 2004 auf 120,3 qm im Jahr 2005 gestiegen. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrug 2005 die durchschnittliche Wohnfläche 60,4 qm. Die Durchschnittswohnfläche bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand Sachsens ist in den letzten Jahren ebenfalls stetig von

68,1 qm im Jahr 2000 auf 69,2 qm im Jahr 2005 gewachsen. Als Folge des Anstiegs der Durchschnittswohnfläche ist auch ein Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche in Sachsen auf nominell 38,1 qm zu verzeichnen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die statistischen Angaben zum Wohnflächenangebot auch die Wohnflächen der leerstehenden Wohnungen enthalten. Daher fällt die tatsächlich genutzte Pro-Kopf-Wohnfläche (Wohnflächenkonsum) in Sachsen um 10 bis 15 % geringer aus.

Der Bau neuer Eigenheime ermöglicht auch in Zukunft die Befriedigung geänderter Wohnbedürfnisse und steigender Ansprüche an die Wohnfläche in Sachsen. Von verschiedenen Seiten immer wieder geäußerte Befürchtungen, dass der Rückbau eine künstliche Wohnungsverknappung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt hervorrufen könnte, finden in den derzeitigen Daten

keine Bestätigung. Die aktuellen Entwicklungen des sächsischen Wohnungsbestandes belegen im Gegenteil erste Erfolge des Stadtumbauprozesses der letzten Jahre. Rückbaumaßnahmen werden nur vorgenommen, wenn keine Nachfrage nach Wohnungsbeständen zu verzeichnen ist. Da sich in weiten Teilen Sachsens durch den Angebotsüberschuss ein reiner Mietermarkt entwickelt hat, ist nicht nur ein Rückgang der quantitativen Nachfrage zu verzeichnen, sondern auch die gleichzeitige Zunahme der qualitativen Ansprüche. So steigt derzeit insbesondere die Bedeutung des altersgerechten Wohnens. Barrierefrei gestaltete Wohnungen bieten nicht nur jungen Familien, sondern auch Senioren, Behinderten und leicht pflegebedürftigen Menschen höheren Komfort und die Chance, möglichst lange und relativ selbstständig in den eigenen vier Wänden leben zu können.

Bedeutung des altersgerechten Wohnens steigt

Entwicklung der Wohnfläche (in Mio. qm) und der durchschnittlichen Wohnfläche (in qm) je Wohnung in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG



Wohnungsmarktentwicklung 2006/2007

Wohnungsnachfrage

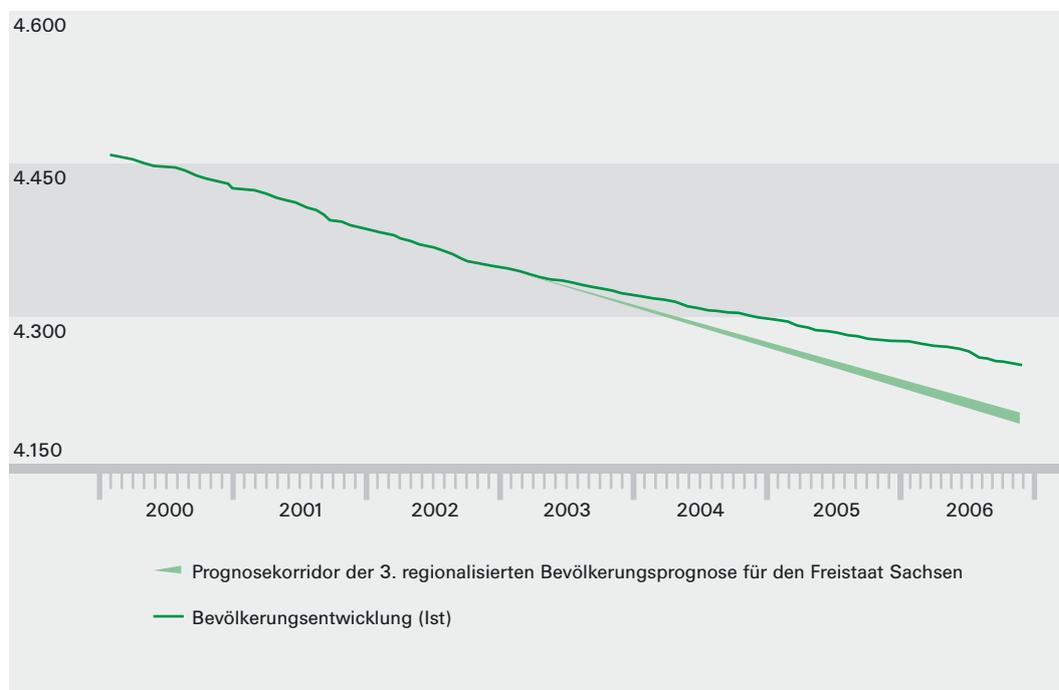
Bevölkerungsentwicklung

Der Bevölkerungsrückgang hält weiter an. Zum 31. Dezember 2006 lebten 4,25 Mio. Menschen in Sachsen, also rund 23.600 weniger als zur

Jahreswende 2005/06. Faktisch bedeutet dies, dass Sachsen in nur einem Jahr wiederum einen Einwohnerverlust von der Einwohnerzahl der Stadt Annaberg-Buchholz verkräften musste.

Sachsen verliert
2006 rund 23.600
Einwohner

Bevölkerungsentwicklung (Anzahl der Einwohner in 1.000) in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Die demographische Entwicklung in Sachsen wird durch niedrige Geburtenzahlen und die Alterung der Bevölkerung bestimmt. Auch wenn sich die aktuelle Entwicklung im Vergleich zu den im Jahr 2003 veröffentlichten Prognosen der sächsischen Landesstatistiker etwas günstiger gestaltet, wird sich daran auch in den kommenden Jahren nichts grundsätzlich ändern. Die Zahl der Geburten in Sachsen stagniert seit 2000 bei etwa 32.000 pro Jahr. Anzeichen für eine deutliche Zunahme der Geburten sind nicht erkennbar. Zu viele junge Frauen haben in den letzten Jahren Sachsen verlassen. In den

Altersgruppen der 25- bis 30-Jährigen bzw. 30- bis 35-Jährigen kommen auf 115 Männer nur noch 100 gleichaltrige Frauen. Der Wandel der Konsumpräferenzen reduziert bei stagnierenden oder gar fallenden Realeinkommen ebenfalls die Bereitschaft, den latenten Kinderwunsch zu realisieren. Je weiter das derzeit erzielte unter dem angestrebten Einkommen liegt, desto wahrscheinlicher wird der Verzicht auf Kinder. Bestenfalls kann deshalb das heutige Geburtenniveau noch einige Jahre gehalten werden, bis die Frauen der noch relativ geburtenstarken Jahrgänge der 70er und 80er Jahre ihre Familienplanung

Aktuelle Bevölkerungsentwicklung
etwas positiver als
2003 prognostiziert

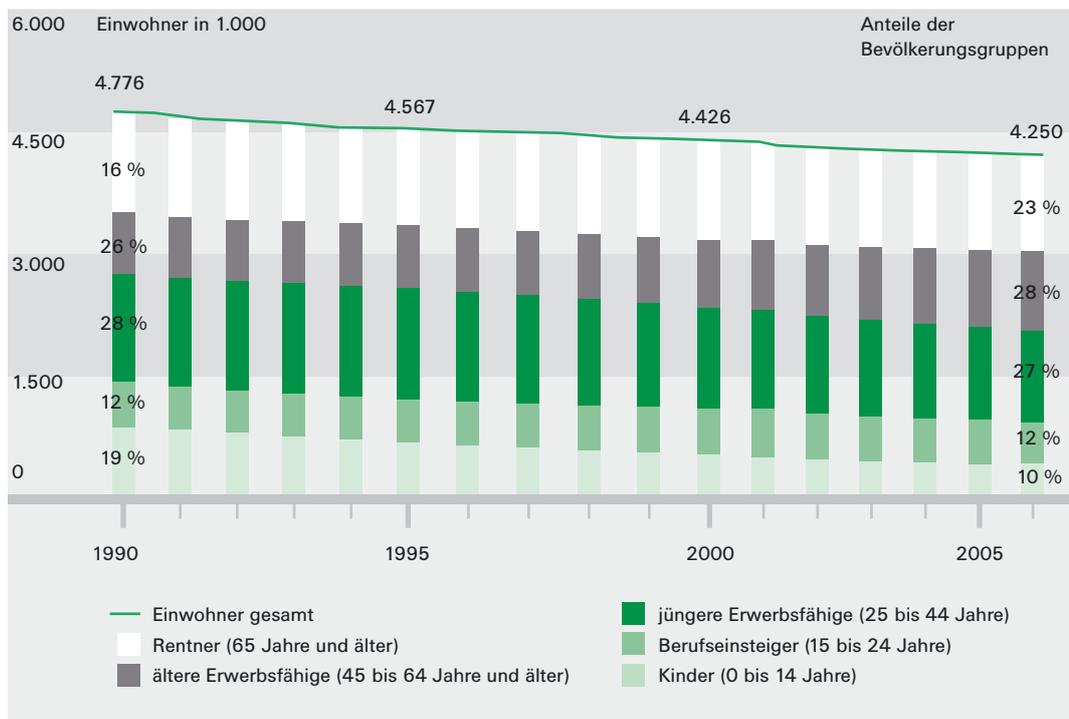
Ab 2010
Echoeffekt des
Geburtenschocks
nach 1990
deutlich spürbar

Veränderung der
Altersstruktur
schlägt stark auf
Wohnungsnach-
frage durch

abgeschlossen haben. Spätestens ab 2010 macht sich der Echoeffekt des Geburtenschocks nach 1990 bemerkbar. Der drastische Rückgang der Zahl potenzieller Mütter wird in den folgenden Jahrzehnten zu einer weiteren Verringerung der Geburten führen; nach Prognosen des Leibniz-Instituts für Ökologische Raumentwicklung und der TU Freiberg ist eine Halbierung der bisherigen Geburtenzahlen zu befürchten. Diese Entwicklungen machen sehr deutlich, von welcher Bedeutung auch für die sächsische Bevölkerungsentwicklung eine gezielte und nachhaltige Familienpolitik ist. Spannt man wiederum den Bogen von der demographischen Entwicklung hin zur Wohnungsnachfrage, wird offenkundig, dass gesetzte familienpolitische Rahmenbedingungen mittel- und langfristig auch Rückwirkungen auf den Wohnungsmarkt entfalten.

Unter den verschiedenen Einflussfaktoren der Wohnungsnachfrage spielt die Entwicklung der Altersstruktur eine wichtige Rolle. Das Durchschnittsalter der Sachsen ist von 39,4 Jahren 1990 auf 44,7 Jahre 2005 gestiegen. In diesem Zeitraum wuchs der Anteil der Altersgruppe über 65 Jahren von 16 % 1990 auf 23 % 2006 an, während gleichzeitig der Prozentsatz der Kinder unter 15 Jahren von 19 % auf 10 % fiel. Bereits 2010 wird jeder vierte Sachse zu den Senioren zählen, 2020 wird sogar jeder dritte Einwohner älter als 65 Jahre sein. Dieser weit reichende demographische Wandel wird zu einer entsprechenden Veränderung der Wohnungsnachfrage mit einer stärkeren Betonung der spezifischen Bedürfnisse und Wünsche der Senioren führen. Gleichzeitig nimmt die für den Wohnungsmarkt besonders nachfragerrelevante Altersgruppe der

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen (Anzahl der Einwohner in 1.000 und Anteil an der Gesamtbevölkerung in %) **in Sachsen**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

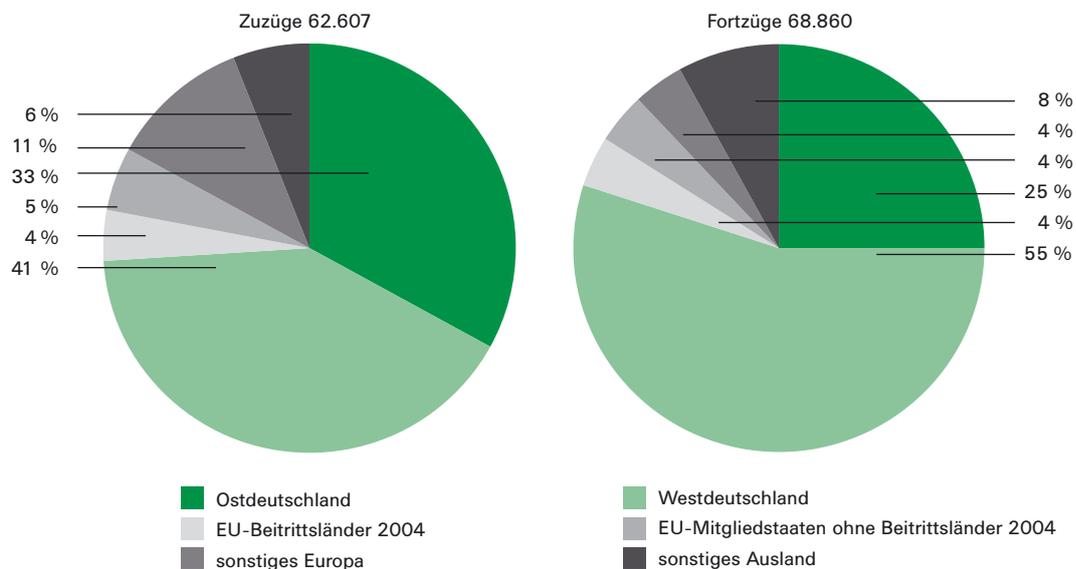
jüngeren Menschen zwischen 25 und 44 Jahren seit 1995 stetig ab. Unter dem Einfluss der geburtenschwachen Jahrgänge der 90er Jahre wird diese Alterskohorte in den kommenden fünf Jahren so stark wie keine andere Altersgruppe abnehmen. Parallel dazu wird die Nachfrage nach für Haushaltsgründer geeigneten Objekten zurückgehen. Im Zeitraum 2010 bis 2020 ist mit einer Halbierung der derzeitigen Zahl der Ersthaushaltsgründer zu rechnen. Dieser Nachfrageausfall kann nicht durch die Altersgruppe zwischen 45 und 64 Jahren kompensiert werden, da sich diese Jahrgänge bereits etabliert haben und in vielen Fällen Wohneigentum bilden konnten. Die Wanderungsverluste aufgrund der Fortzüge über die sächsische Landesgrenze haben sich im Jahr 2005 weiter abgeschwächt. Nachdem 2004 noch ein negativer Wanderungssaldo von

10.144 Personen zu verzeichnen war, haben sich die Wanderungsverluste im Jahr 2005 auf 6.253 annähernd halbiert.

Bei der Analyse der jüngsten Wanderungsbewegungen nach Herkunfts- und Zielgebieten zeigt sich, dass mittlerweile nur noch 26 % aller Zuwanderer Ausländer sind und fast drei Viertel der Zuwanderer aus anderen Bundesländern nach Sachsen umziehen. Insgesamt hat sich die Abwanderung in den letzten fünf Jahren kontinuierlich abgeschwächt. Bereits sind erste Tendenzen erkennbar, dass aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung zunehmend weniger Sachsen ihre Heimat verlassen. Die Abwanderung vollzieht sich großteils innerhalb des Bundesgebietes. Mit über 55 % aller Wegziehenden dominiert nach wie vor die Abwanderung in die westlichen Bundesländer das Geschehen.

Wanderungsverluste haben sich von 2004 zu 2005 fast halbiert

Zu- und Fortzüge (Anzahl und Anteil in %) über die Landesgrenze nach Herkunfts- und Zielgebiet im Jahr 2005



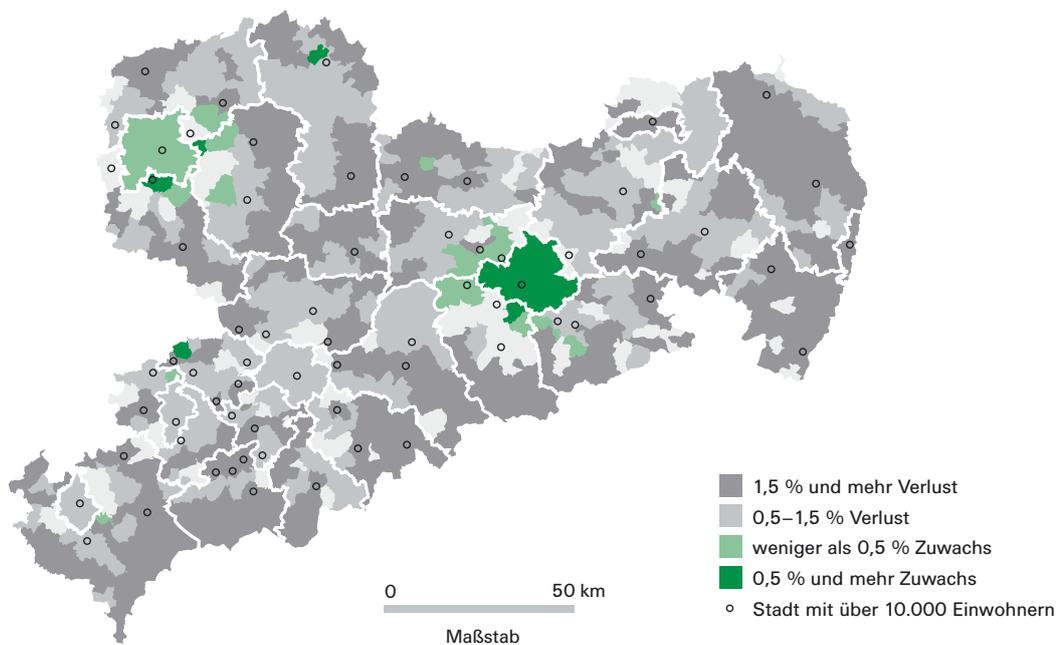
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Nebeneinander von Bevölkerungswachstum und -schrumpfung auf Gemeindeebene verfestigt sich

Nur eine hinreichend detaillierte Betrachtung auf Ebene der einzelnen Städte und Gemeinden ermöglicht eine aussagekräftige Analyse aktueller Nachfrageänderungen und eine treffsichere Beurteilung der Lage auf den sächsischen Wohnungsmärkten. Eine Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung nur auf der Landkreisebene verdeckt die Vielfalt der heterogenen, kleinräumlichen

Wachstums- und Schrumpfungsprozesse. So zeigt die regionale Differenzierung der Bevölkerungsentwicklung auf Gemeindeebene, dass sich die Unterschiede zwischen den wenigen Wachstumskernen und der Vielzahl von schrumpfenden Regionen vergrößern. Lediglich in Leipzig und Dresden ist seit 2000 ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum feststellbar.

Bevölkerungsentwicklung (Veränderung der Einwohnerzahl in %) zwischen 2000 und 2006



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; Karte: SAB/JG

2020 ist das Durchschnittsalter der Einwohner in Leipzig und Dresden am niedrigsten

Bis 2020 werden die Einwohner der Städte Leipzig und Dresden sowie des Landkreises Kamenz am jüngsten sein, während die Bevölkerung in Hoyerswerda, Görlitz und Aue-Schwarzenberg die meisten Senioren aufweisen wird. In fast allen ländlich geprägten Landkreisen Sachsens wird das Durchschnittsalter über 50 Jahre liegen. Im Umkreis größerer Städte mehren sich die Anzeichen für ein Ende des Prozesses der Suburbanisierung, welcher 1990 begonnen hatte. Zukünftig werden auch die Umlandgemeinden der

Groß- und Mittelstädte mit Einwohnerrückgängen zu rechnen haben. Bis 2020 müssen jedoch vor allem Gemeinden in peripheren Regionen drastische Bevölkerungsverluste verkraften. Die Problematik des Bevölkerungsrückgangs ist für Sachsen allerdings kein neuartiges Phänomen. Bereits seit über 50 Jahren ist die Einwohnerzahl Sachsens rückläufig. Nach Untersuchungen der Expertenkommission „Demographischer Wandel in Sachsen“ ist die Bevölkerungsdichte zwischen 1992 und 2002 um 6 % zurückgegangen.

Bis 2010 wird die Bevölkerungsdichte um weitere 10 % abnehmen. Entscheidend für die Raumentwicklung ist jedoch die Siedlungsdichte, welche sich von 2006 bis 2020 um 20 bis 25 % verringern wird. Schwierigkeiten bereitet weniger der Rückgang

der Siedlungsdichte an sich – selbst in 20 Jahren wird Sachsen noch annähernd doppelt so dicht besiedelt sein wie Österreich oder Dänemark heute –, sondern die hohe Geschwindigkeit des Wandels und die Verschärfung der räumlichen Disparitäten.

Verschärfung der räumlichen Disparitäten an sich ist nicht neu – nur die Geschwindigkeit des Wandels

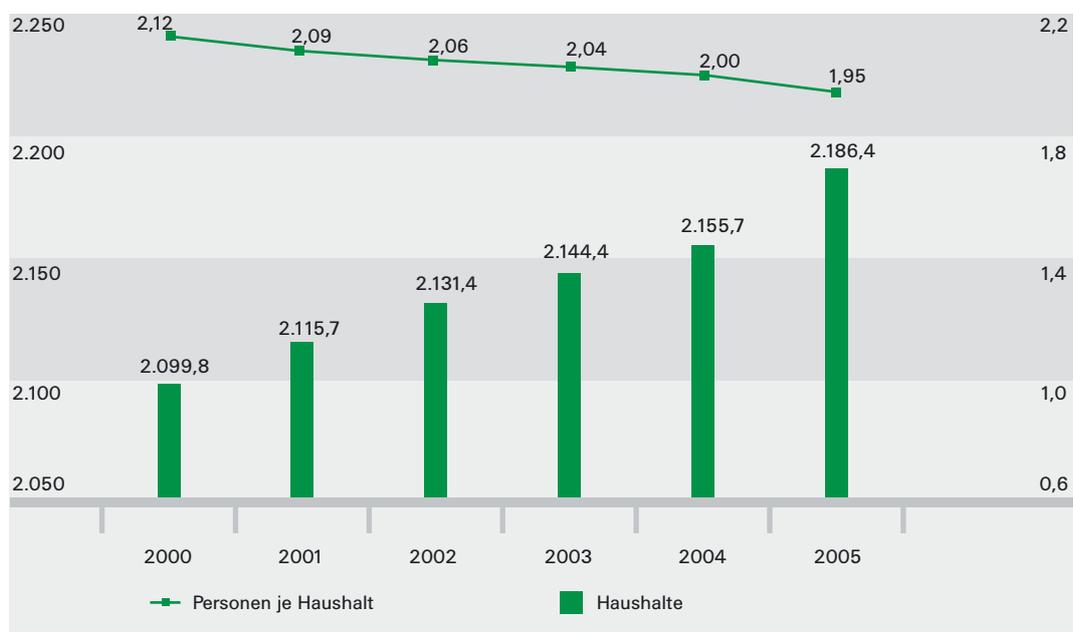
Haushaltsentwicklung

Die letzten sechs Jahre waren von Bevölkerungsverlusten geprägt. Weiterhin gegenläufig entwickelt sich jedoch die Zahl der Privathaushalte. 2005 verteilten sich die Einwohner Sachsens auf mehr als 2,186 Millionen Haushalte. Die Anzahl der Privathaushalte nahm zwischen 2004 und 2005 um 30.700 bzw. 1,4 % zu. Mithin ist die durchschnittliche Haushaltsgröße mittlerweile deutlich unter 2,0 auf 1,95 Personen je Haushalt

gefallen. Die Akzeptanz unterschiedlicher Lebensentwürfe ermöglicht zuweilen verschiedene Varianten des Zusammenlebens, aber auch eine flexiblere Gestaltung der früher weitgehend starren Lebensphasen. Dies führt dazu, dass trotz eines Bevölkerungsverlustes von rund 184.000 Menschen zwischen 2000 und 2005 im gleichen Zeitraum ein deutlicher Anstieg der für die Wohnungsnachfrage relevanten Zahl der Haushalte um 86.600 in Sachsen zu verzeichnen war.

Durchschnittliche Haushaltsgröße aktuell bei nur noch 1,95 Personen je Haushalt

Haushalte (Anzahl in 1.000) und durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen je Haushalt)



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

Haushaltszuwächse werden sich tendenziell verlangsamen

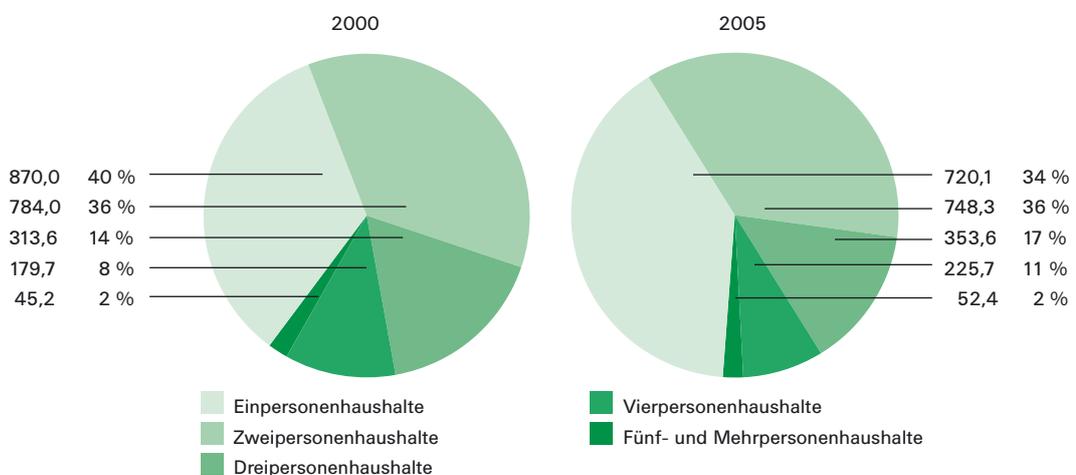
Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt am stärksten zu

Die 2001 veröffentlichte BBR-Wohnungsprognose 2015⁴ ging davon aus, dass bereits ab 2005 in Ostdeutschland mit stagnierenden bzw. leicht rückläufigen Haushaltszahlen zu rechnen sei. Dabei wurde seinerzeit unterstellt, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße nur allmählich von 2,12 im Jahr 2000 auf 2,04 im Jahr 2015 sinkt. Die aktuelle Entwicklung in Sachsen zeigt, dass sich hier in kurzer Zeit der Haushaltsverkleinerungsprozess in einem weitaus rasanteren Tempo vollzogen hat, so dass momentan immer noch ein Ansteigen der Haushaltszahlen zu verzeichnen ist. Tendenziell wird sich aber zweifellos die jahresdurchschnittliche Wachstumsrate weiter verringern. Denn auch wenn sich der Trend von der Kleinfamilie zur Kleinstfamilie fortsetzt und die durchschnittliche Haushaltsgröße mittlerweile unter die Grenzmarke von 2,0 gesunken ist, wird der absolute Rückgang der Bevölkerungszahlen nur noch zeitlich befristet kompensiert werden können. Dann ist der Wendepunkt in der Haushaltsdynamik erreicht und die absolute Zahl der Haushalte nimmt ab.

Die Entwicklung der Haushaltsstrukturen seit 2000 verdeutlicht, dass sich damit einhergehend auch die Wohnungsnachfrage weiter verändert.

Im Betrachtungszeitraum bis 2005 ist die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte um fast 100.000 gesunken. Ihr Anteil an allen Haushalten ist von 30,1 % im Jahr 2000 auf nur noch 24,3 % im Jahr 2005 geschrumpft. Der Haushaltstyp „Familie mit Kindern“ macht demnach bereits weniger als ein Viertel der Gesamtnachfrage aus. Die stärksten Zuwächse hat erwartungsgemäß die Gruppe der Einpersonenhaushalte zu verzeichnen. Ihre Zahl ist in nur sechs Jahren um fast 150.000 gestiegen. Dahinter verbirgt sich nicht zuletzt ein beträchtliches Wohnraumnachfragepotenzial, das in den letzten Jahren auf dem sächsischen Wohnungsmarkt wirksam geworden ist. Allerdings kommt es auf entspannten Wohnungsmärkten auch zu Rückkopplungen zwischen dem vorhandenen Wohnungsangebot und den Verhaltensweisen der verschiedenen Träger der Wohnungsnachfrage. Je mehr Wohnraum und zudem noch preisgünstig zur Verfügung steht, desto eher kommt es unter sonst gleichen Umständen zur Haushaltsbildung, beispielsweise beim Auszug der Kinder aus dem Elternhaus. Andererseits kann sich die Nachfrage auf Mietmärkten breit ausdifferenzieren und es kommt zu einem stark ausgeprägten Qualitätswettbewerb.

Haushalte (Anzahl in 1.000 und in %) nach Haushaltsgröße im Jahr 2000 und 2005



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

⁴Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR): „BBR-Wohnungsprognose 2015“, Bonn 2001

Der Wandel des traditionellen Familienideals und die Pluralisierung der Lebensstile haben unmittelbare Auswirkungen auf die Häufigkeit der Eheschließung und das steigende Durchschnittsalter bei der Erstheirat. So stieg die Zahl der Ledigen in den letzten Jahren stetig an. Wird angenommen, dass die Mehrzahl dieser Personen nicht Teil einer Lebens- bzw. Wohngemeinschaft bildet, sondern einen eigenen Singlehaushalt führt, wird hierdurch eine beträchtliche Wohnungsnachfrage generiert, welche die negativen Auswirkungen der Bevölkerungsschrumpfung bislang faktisch vollständig kompensiert hat. Das große Geburtendefizit seit Beginn der 90er Jahre hat derzeit noch nicht zu Nachfrageausfällen am sächsischen Wohnungsmarkt geführt, doch in den kommenden Jahrzehnten werden die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt katastrophal sein. Die Spätfolgen des Geburteneinbruchs lassen eine äußerst negative Entwicklung der Wohnungsnachfrage bzw. einen drastischen Anstieg der Leerstandsquoten ab 2010 erwarten. Aufschlussreich in Bezug auf die Entwicklung des Wohnungsangebotes ist insbesondere auch der Blick auf die Altersstruktur der allein lebenden Personen. 37,5 % dieser Menschen – dies entspricht 326.500 Haushalten – ist bereits 65 Jahre und älter. Wird unterstellt, dass alle Rentnersinglehaushalte eine eigene Wohnung bewohnen, werden in den nächsten 10 bis 20 Jahren jährlich kaum weniger als 10.000 Wohnungen dem sächsischen Wohnungsmarkt angebotswirksam zugeführt. Zudem wird auch der Lebenszykluseffekt – d.h. die in Abhängigkeit vom Lebensalter typischerweise unterschiedlichen Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt – durch den Anstieg des Durchschnittsalters der Bevölkerung immer stärker spürbar. Der Lebenszykluseffekt beschreibt, wie sich die Nachfrage nach Wohnraum idealtypisch in verschiedenen Lebensphasen entwickelt. Junge Ersthaushaltsgründer suchen bevorzugt kleine, günstige und eher einfache Mietwohnungen, nach einigen Jahren erfolgt häufig der Wechsel in größere und komfortablere Mietwohnungen; Familien mit kleinen Kindern ziehen oft ins Grüne und verwirklichen ihren Traum eines Eigenheims auf dem Land. Ältere Haushalte sind hingegen

kaum noch auf dem Wohnungsmarkt aktiv, da sie entweder bereits Wohneigentum gebildet oder ein ihren Wünschen entsprechendes Mietobjekt gefunden haben und möglichst lange einen Wohnungswechsel hinausschieben, auch wenn das bewohnte Objekt inzwischen für die geänderten Bedürfnisse zu groß wurde. Die kombinierten Wirkungen des Lebenszyklus- und Remanenzeffektes führen bei steigendem Durchschnittsalter der Bevölkerung zu einem überproportionalen Rückgang der Wohnungsnachfrage. Ab 2010 wird deshalb in ganz Sachsen ein merklicher Rückgang der Wohnungsnachfrage zu verzeichnen sein, weil die Angehörigen der letzten geburtenstarken Jahrgänge bereits eigene Haushalte gegründet haben und die geburtenschwachen Jahrgänge der nach 1990 Geborenen einen wesentlich geringeren Bedarf an Wohnungen zur Haushaltsgründung haben. Angesichts dieser absehbaren Entwicklungen sind vor allem die Wohnungsbestände der organisierten Wohnungswirtschaft auf ihre Zukunftsfähigkeit zu prüfen. Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften werden in den nächsten Jahren vor der großen Herausforderung stehen, eine Vielzahl ihrer Mietwohnungen schrittweise den sich verändernden Wohnwünschen nachfolgender Generationen anzupassen. Um die differenzierte Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den letzten fünf Jahren auch in den verschiedenen Regionen Sachsens nachzuvollziehen, wurde die Veränderung der Haushaltszahlen insgesamt und unterschieden nach Haushaltstypen zwischen 2000 und 2005 auf der Basis der Ergebnisse des Mikrozensus in den sächsischen Landkreisen und Kreisfreien Städten ermittelt. Ähnlich der regionalen Bevölkerungsentwicklung zeigt auch die regionalisierte Betrachtung der Haushaltsdynamik das Nebeneinander von schrumpfenden und wachsenden Regionen in Sachsen. Eine Differenzierung nach Haushaltstypen offenbart weitere Entwicklungstendenzen. Zwischen 2000 und 2005 konnte bereits in acht Landkreisen und vier Kreisfreien Städten der Haushaltsverkleinerungsprozess nicht mehr den Bevölkerungsschwund kompensieren. Deutliche Haushaltsrückgänge mussten in den letzten Jahren

Geburtendefizit hat ab 2010 deutliche Auswirkungen auf die Haushaltsdynamik

Fortschreitende Alterung bewirkt überproportionale Nachfragerückgänge ab 2010

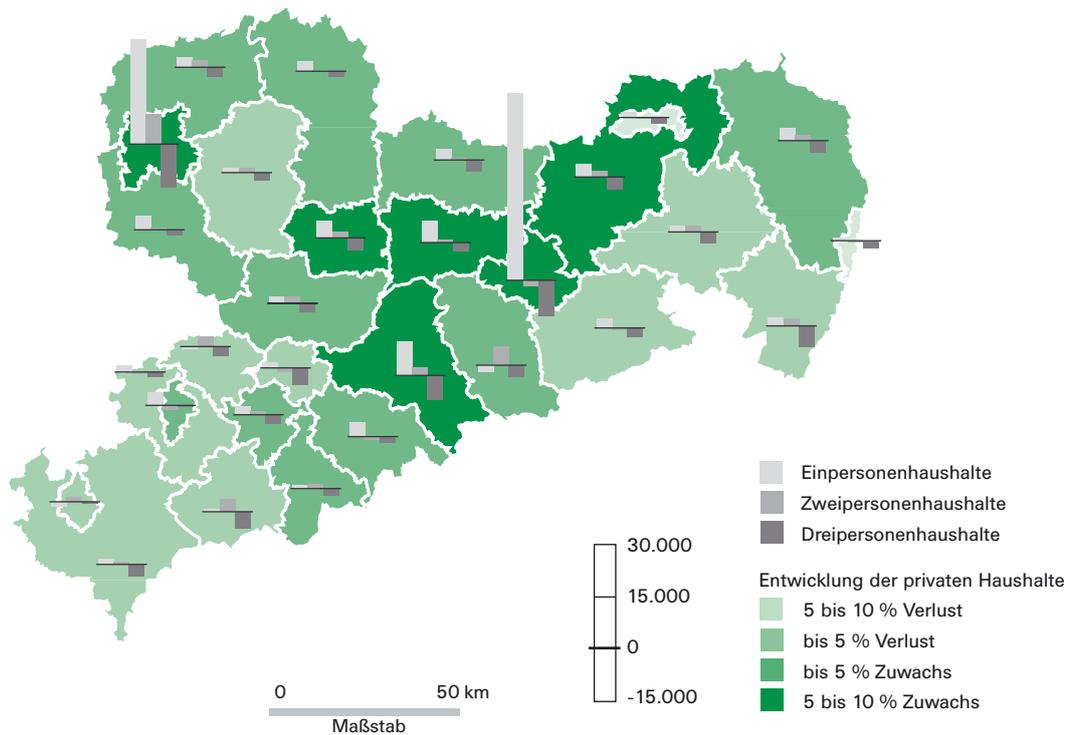
Haushaltsdynamik bestätigt Nebeneinander von Wachstums- und Schrumpfungstendenzen in Sachsen

Versingelung in den Großstädten Dresden und Leipzig bereits auf dem Niveau westdeutscher Großstädte

insbesondere die Städte Hoyerswerda (-13,1 %) und Görlitz (-4,9 %) verkraften. Auf beachtliche Haushaltszuwächse können hingegen die Landkreise Döbeln (+8,9 %), Kamenz (+6,2 %) und Meißen (+6,3 %) verweisen. Die Großstädte Dresden (+17,7 %) und Leipzig (+9,8 %), die in den letzten Jahren auch noch Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen hatten, zeigen erwartungsgemäß bei der Haushaltsentwicklung eine hohe Dynamik. Trotz Bevölkerungsrückgang stieg die Zahl der Privathaushalte im Vergleichszeitraum auch in der Stadt Zwickau um 4,9 %. Die

hierbei zu Tage tretenden Niveauunterschiede resultieren aus den in den Städten regelmäßig stärker ausgeprägten Singularisierungstendenzen. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte erreichte 2005 in Leipzig mit 91 % und in Dresden mit 81 % landesweite Spitzenwerte. Dass insbesondere der Anteil der Einpersonenhaushalte in Dresden bei 60 % und in Leipzig bei 42 % liegt, dürfte im Wesentlichen auf die ausgeprägte Bildungslandschaft mit einer Vielzahl von Hoch- und Fachhochschulen sowie Universitäten zurückzuführen sein.

Haushaltsentwicklung (Veränderung in % und Anzahl der Haushalte nach Haushaltstypen) **zwischen 2000 und 2005**



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; Karte: SAB/JG

Ausnahmslos alle Landkreise und Kreisfreien Städte hatten zwischen 2000 und 2005 mehr oder weniger rückläufige Zahlen der Drei- und Mehrpersonenhaushalte hinzunehmen. Im Landesdurchschnitt betrug der Rückgang 15,5 %, was einer absoluten Zahl von 99.000 Drei- und Mehrpersonenhaushalten entspricht. In den Landkreisen Löbau-Zittau, Freiberg und Döbeln sowie den Städten Görlitz und Hoyerswerda ist deren Zahl in nur fünf Jahren rasant um mehr als ein Viertel zurückgegangen. Bei den großen Haushalten handelt es sich in der Regel um Familien, d.h. um Ehepaare bzw. allein erziehende Mütter oder Väter, die mit ihren ledigen Kindern zusammenleben. Der deutliche Rückgang dieser Haushaltsgrößen ist insbesondere dem Herauswachsen der geburtenstarken Jahrgänge der zwischen 1975 bis 1985 Geborenen

aus den elterlichen Haushalten geschuldet. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass aufgrund dieser Effekte sich der Rückgang der Mehrpersonenhaushalte nun in den kommenden Jahren langsam abschwächt und aufgrund des Geburtenknicks nach 1990 spätestens ab dem Jahr 2010 abebbt.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Wohnungsnachfrage nur in Leipzig und Dresden sowohl von einem Bevölkerungszuwachs als auch von dem fortschreitenden Haushaltsverkleinerungsprozess deutliche Impulse erhält. In allen anderen Landkreisen und Kreisfreien Städten ist der Wendepunkt bereits überschritten oder wird in den kommenden drei bis vier Jahren überschritten sein. Dann kann der Trend hin zu Klein- und Kleinsthaushalten die Bevölkerungsrückgänge nicht mehr kompensieren.

Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte seit 2000 um 15,5 % geschrumpft

Sozialindikatoren

Das Problem der Langzeitarbeitslosigkeit hat sich in Sachsen trotz der erfreulichen konjunkturellen Entwicklung und der Arbeitsmarktreformen noch nicht grundlegend gebessert. Zahlreiche Menschen waren deshalb in den letzten Jahren auf Arbeitslosenhilfe bzw. Sozialhilfe angewiesen. Durch die jüngsten Arbeitsmarktreformen wurden diese bisher getrennten Transferleistungen zu der Grundsicherung des Arbeitslosengeldes II (ALG II) zusammengefasst. Seitdem kann die von der Bundesagentur für Arbeit veröffentlichte Zahl aller in so genannten Bedarfsgemeinschaften lebenden

Personen als Indikator für die Nachfrage nach Wohnungen im Niedrigpreissegment herangezogen werden. Laut Angaben der Bundesagentur für Arbeit erhielten im Dezember 2006 über 538.000 Menschen in Sachsen in über 294.600 Bedarfsgemeinschaften ALG II. Somit waren 12,7 % der 4,25 Mio. Einwohner Sachsens auf die Grundsicherung des ALG II angewiesen, um ihren Lebensunterhalt bestreiten zu können. Im Vergleich mit den anderen neuen Bundesländern schneidet Sachsen relativ gut ab und weist nach Thüringen die zweitniedrigste Quote an Leistungsempfängern des ALG II auf.

Fast jeder achte Sachse ist auf staatliche Transferleistungen angewiesen

Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften und an Leistungsempfängern nach SGB II an der Gesamtbevölkerung (in %) in den neuen Ländern und Deutschland 2006



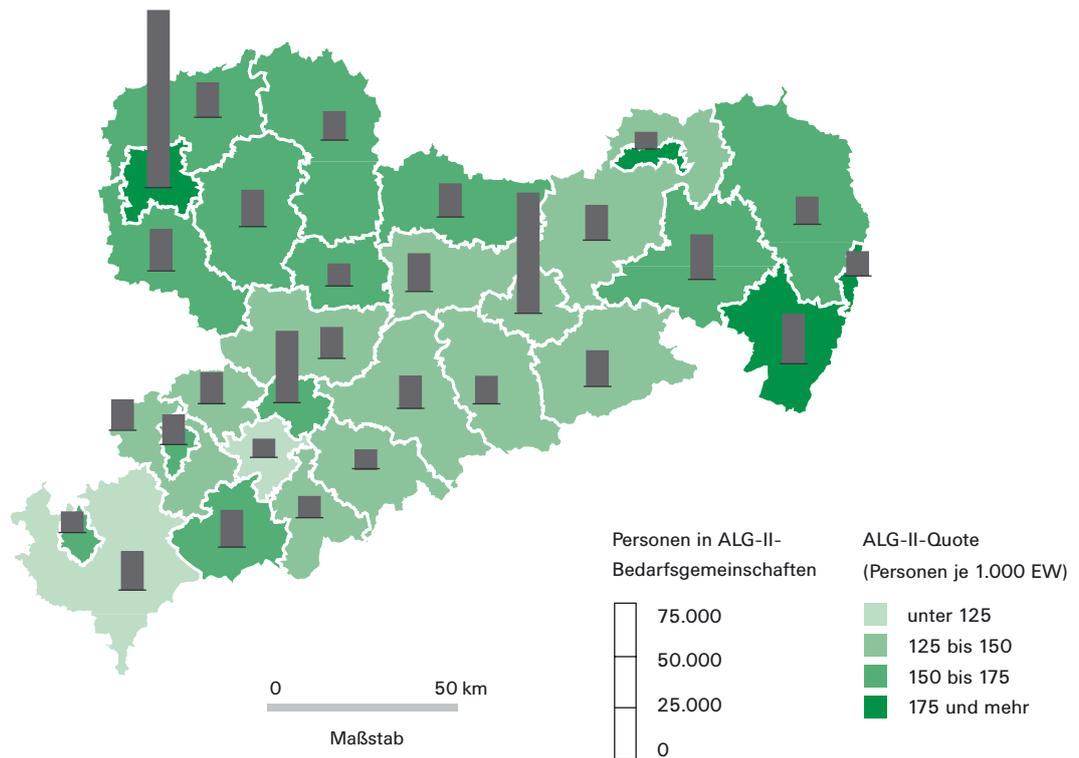
Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit; Grafik: SAB/JG

Eine Analyse der Verteilung der Empfänger von ALG II und Sozialgeld nach Landkreisen und Kreisfreien Städten zeigt eine ausgeprägte räumliche Disparität der sozialen Bedürftigkeit in Sachsen. Eindeutige Schwerpunkte sind in den Kreisfreien Städten festzustellen, in denen rund 45 % aller sächsischen Transferleistungsempfänger leben. Die höchsten Anteile weisen die Städte Görlitz (19,5 %) und Hoyerswerda (17,4 %) auf, gefolgt

von Leipzig (16,0 %) und dem Landkreis Löbau-Zittau (16,2 %). Ausgeprägte soziale Gegensätze zeigen sich zudem im Landkreis Döbeln (14,1 %) bzw. dem Niederschlesischen Oberlausitzkreis (13,4 %). Auch in Chemnitz, Plauen oder Zwickau liegt die ALG-II-Quote über dem Landesdurchschnitt von 12,8 %. Deutlich günstiger ist die soziale Lage hingegen im Vogtlandkreis bzw. in Stollberg mit einem Anteil von jeweils 9,5 %.

Sozialindikatorwert
in Ostsachsen und
im Regierungsbezirk
Leipzig am höchsten

Personen in Bedarfsgemeinschaften (Anzahl) und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung (in Personen je 1.000 Einwohner) im Dezember 2006



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen;
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit (vorläufige Ergebnisse, Stand: Februar 2007); Karte: SAB/JG

Seit Juli 2005 gelten für Leistungsempfänger des ALG II Höchstsätze für angemessene Mietwohnungen, bei deren Überschreitung die Kommunen den Umzug in eine günstigere Wohnung fordern können. Als Richtwerte für Bruttowarmmieten (Kaltmiete, Betriebs- und Heizkosten) wurden von der Bundesregierung 360 € für Einpersonenhaushalte und 444 € für Zweipersonenhaushalte vorgegeben, wobei die tatsächlich gezahlten Höchstsätze je nach Stadt oder Gemeinde variieren und von der Haushaltsgröße und dem lokalen Mietpreinsniveau abhängen, um unterschiedlichen Entwicklungen auf den lokalen bzw. regionalen Wohnungsmärkten Rechnung tragen zu können.

Die Regelobergrenze der Bruttokaltmiete lag in den meisten sächsischen Landkreisen 2006 zwischen 300 € und 400 €, in den Städten Chemnitz, Dresden und Leipzig etwa 50 € höher. Nach Angaben des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen (vdw) führten diese Richtlinien zu einer starken Nachfrage an preiswerten Ein- bis Zweiraumwohnungen. Bei günstigen Zweiraumwohnungen entstanden sogar Wartelisten, obwohl die Lage auf dem sächsischen Wohnungsmarkt insgesamt nach wie vor entspannt ist.

Die Bestimmungen zur Angemessenheit führten auch in Sachsen zu weit verbreiteten Befürchtungen, dass wegen zu hoher Mieten und Nebenkosten massenhafte Umzüge von ALG-II-Empfängern angeordnet würden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die erwarteten zahlreichen Umzüge offenbar ausgeblieben. Dem Staatsministerium für Soziales, Gesundheit, Jugend und Familie lagen in einer im Dezember 2006 für den sächsischen Landtag angefertigten Statistik nur Angaben über insgesamt 3.316 Umzüge aufgrund nicht angemessener Mieten und Nebenkosten vor. Görlitz hatte beispielsweise rund 750 bis 1.000 angeordnete Umzüge erwartet, doch mussten 2005 lediglich 108 Mieter und bis Oktober 2006 insgesamt 78 Mieter in eine günstigere Wohnung

umziehen. Leipzig mit über 47.000 Bedarfsgemeinschaften meldete im Jahr 2005 lediglich 750 und 2006 nur 200 Umzüge. Im Landkreis Annaberg standen lediglich sechs Umzüge in einem erklärten Zusammenhang mit den Arbeitsmarktreformen.

Da die breite Zielgruppenabgrenzung auch unerwartete Fehlanreize zur Maximierung der Ansprüche auf ALG II durch Haushaltsteilungen schuf, beschloss der Bundestag Einschnitte für Arbeitslose unter 25 Jahren. Junge Arbeitslose, welche noch bei ihren Eltern leben, erhalten seitdem nur 80 % des Regelsatzes und der Auszug aus der Elternwohnung wird nur noch in Ausnahmefällen unterstützt. Damit soll die durch die Bezugsmöglichkeit von ALG II induzierte Gründung neuer Haushalte eingedämmt werden.

Als Folge der Arbeitsmarktreformen werden die Unternehmen der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft zunehmend durch Mietausfälle belastet. Nach Angaben des vdw stiegen die Mietkosten für ALG-II-Empfänger innerhalb eines Jahres in den sächsischen Landkreisen um durchschnittlich 7 %, in den Städten sogar um 14 %. Versuche der Kommunen und Arbeitsgemeinschaften, ihre Kosten für die Übernahme der angemessenen Mietkosten durch Verhandlungen mit den kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften über billigere Mieten zu senken, führten zu Ertragseinbußen bei der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft. Bei vielen Bedarfsgemeinschaften ist die finanzielle Situation so angespannt, dass sie bei der Betriebskostenabrechnung fällige Nachzahlungen nicht aufbringen können. Kommunen und Arbeitsgemeinschaften weigern sich nach Aussagen des vdw zunehmend, diese Nachzahlungen zu übernehmen. Etliche Wohnungsunternehmen haben deshalb ein eigenes Sozialmanagement eingerichtet, um gemeinsam mit betroffenen Mietern Lösungen zu finden.

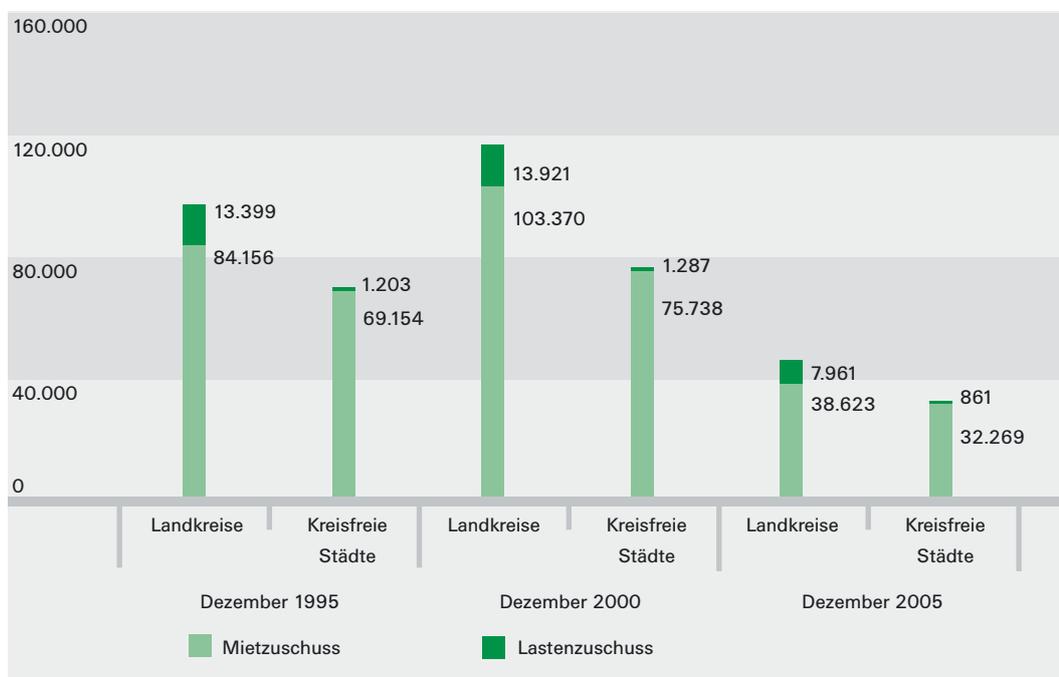
vdw-Unternehmen
verzeichnen steigende Mietausfälle

Wohngeldempfängerhaushalte

Durch die Arbeitsmarktreformen ging die Anzahl von Haushalten, welche Wohngeld beziehen, in Sachsen auf 79.714 Haushalte deutlich zurück. Im Dezember 2005 erhielten nur noch 70.892 Haushalte einen Mietzuschuss (88,9 %) und 8.822 Haushalte (11,1 %) einen Lastenzuschuss. Wohnkostenbeihilfen nach dem Bundeswohngeldgesetz werden derzeit nur noch an etwa 3,6 % aller sächsischen Haushalte ausgezahlt. Dies betrifft z.B. Geringverdienerhaushalte bzw. Empfänger von Arbeitslosengeld, Alleinerziehende in der Elternzeit oder Bezieher kleiner Renten. Als Folge des Ausschlusses der Transferleistungsempfänger sank die Zahl der Wohngeldhaushalte mit arbeitslosem Antragsteller um über 90 % auf

10.460 Haushalte. Bei fast 60 % der Wohngeldempfänger handelte es sich um Singles, weitere 18 % lebten in Zweipersonenhaushalten, 10 % in Dreipersonenhaushalten und 8,6 % in Vier- und Mehrpersonenhaushalten. Die Entwicklung der Zahl der Wohngeldempfänger wird angesichts der zunehmenden Alterung der Gesellschaft und der sinkenden Einkünfte aus der gesetzlichen Rente ein wichtiger Sozialindikator für die Einkommens- und Wohnsituation der sächsischen Senioren, aber auch derjenigen Erwerbstätigen bzw. Nichterwerbstätigen in erwerbsfähigem Alter, welche nicht zum Bezug von Transferleistungen berechtigt sind und bei welchen das Einkommen dennoch nicht zur Deckung der Miete bzw. der Lasten des Eigentums genügt.

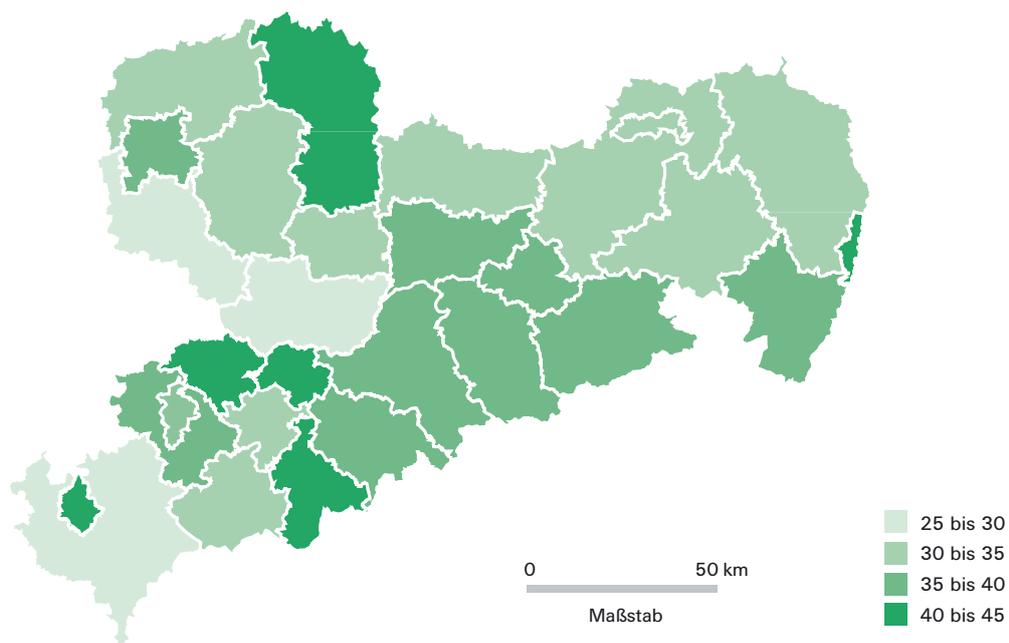
Wohngeldempfängerhaushalte (Anzahl) in den Landkreisen und Kreisfreien Städten Sachsens nach Miet- und Lastenzuschüssen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte geht 2005 auf 79.714 zurück

Wohngeldempfängerhaushalte je 1.000 Haushalte im Dezember 2005



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen
 Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; Karte: SAB/JG

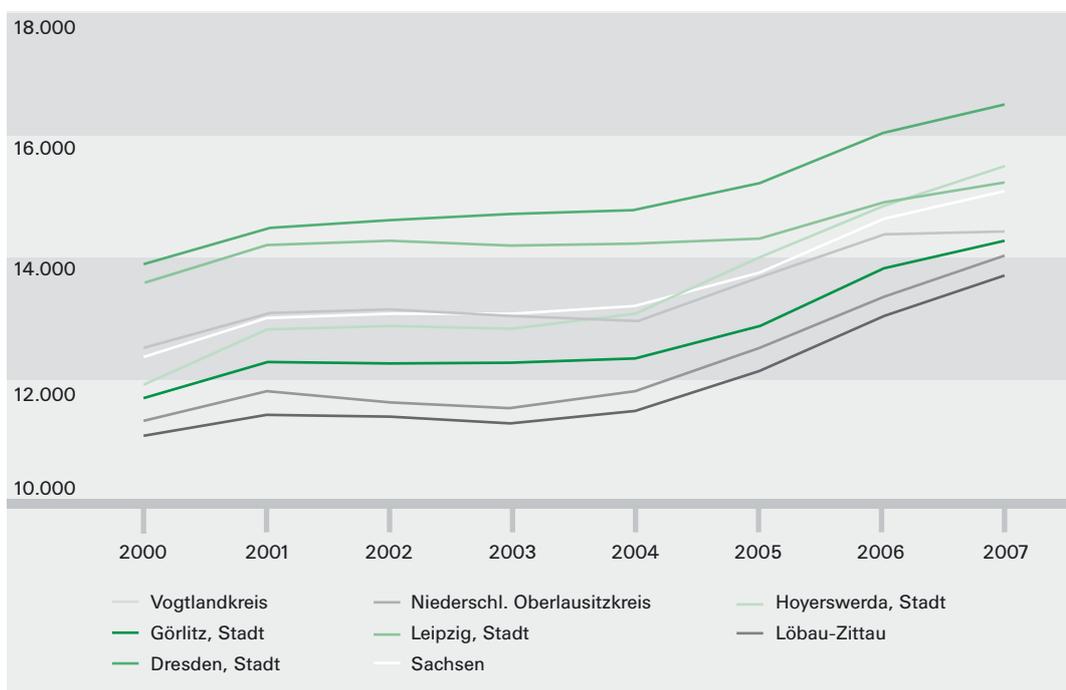
Kaufkraftentwicklung

Als Eigenpotenzial der Wohnungsnachfrage wird die Fähigkeit der Privathaushalte, ihren Bedarf an Wohnraum zum Marktpreis zu decken, bezeichnet. Je höher das regionale Eigenpotenzial ist, desto eher können die Haushalte ihre Wohnwünsche ohne staatliche Transferleistungen realisieren. Ein wesentlicher Indikator für das Eigenpotenzial der lokalen Wohnungsnachfrage ist die Kaufkraft der ortsansässigen Bevölkerung, welche sich aus der Summe aller Nettoeinkünfte

und staatlicher Transferleistungen am Wohnort der Konsumenten berechnet. Jeder Einwohner Sachsens verfügte 2006 nach Angaben der GfK GeoMarketing GmbH über ein Pro-Kopf-Einkommen von 14.627 €; dies entspricht einem Zuwachs um 877 € seit 2005. Im Vergleich aller Bundesländer (Index Bundesrepublik = 100) erreicht Sachsen jedoch nach wie vor nur einen Kaufkraftindexwert von 83,8 pro Einwohner. Die durchschnittliche Kaufkraft auf Bundesebene lag 2006 bei 17.631 €, also um 545 € höher als 2005.

Trotz positiver Entwicklung Kaufkraft in Sachsen immer noch unter dem Bundesdurchschnitt

Entwicklung der Pro-Kopf-Kaufkraft (in € p.a.)

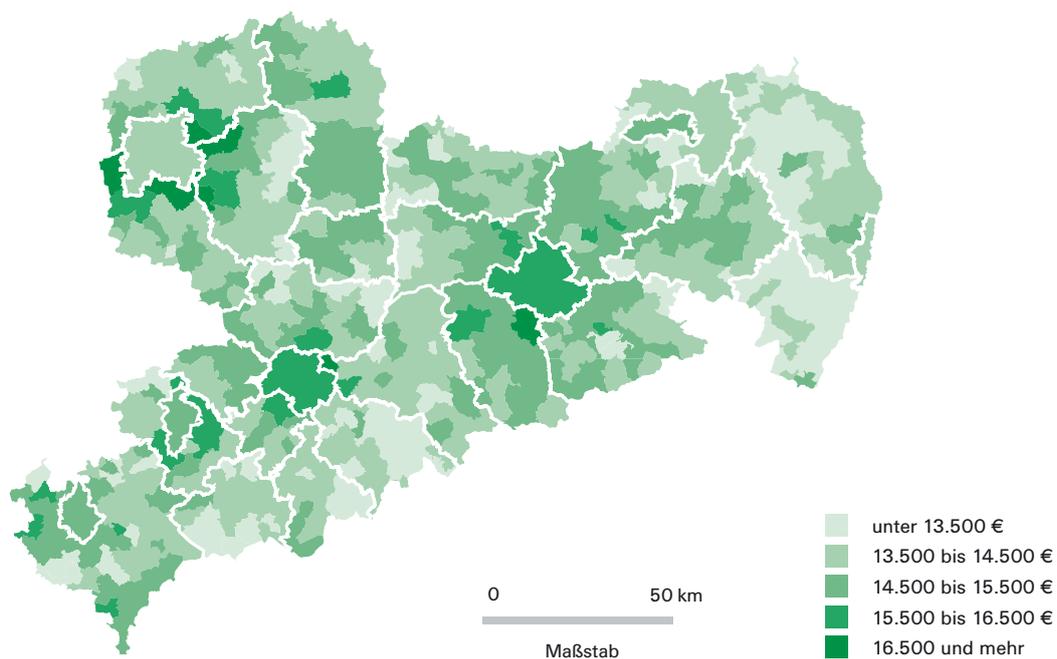


Quelle: GfK GeoMarketing; Grafik: SAB/JG

Die Pro-Kopf-Kaufkraft als statistischer Durchschnittswert verdeckt jedoch starke regionale Disparitäten zwischen prosperierenden Wachstumskernen und den peripheren ländlichen Räumen. Die Spannbreite der regionalen Kaufkraft reichte 2006 nach Angaben der GfK GeoMarketing GmbH von 13.125 € pro Kopf im Landkreis Löbau-Zittau bis 16.154 € pro Kopf in Dresden.

Die regionalen Unterschiede der Kaufkraft beruhen hauptsächlich auf der jeweiligen Arbeitsmarktsituation und dem Bedarf an hochqualifizierten Arbeitskräften. Ein Teil der regionalen Differenzen der Kaufkraft lässt sich jedoch auch durch Pendlerströme erklären, welche die Kaufkraft über das von der ortsansässigen Bevölkerung erwirtschaftete Niveau anheben.

Kaufkraft je Einwohner (in €) im Jahr 2006



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: GfK GeoMarketing Karte: SAB/JG

Die regionale Kaufkraft stellt für Immobilieninvestoren, wie potenzielle Erwerber kommunaler Wohnungsbestände, einen wesentlichen Entscheidungsfaktor dar. Spitzenwerte der Kaufkraft wiesen 2006 erneut die Großstädte Dresden (Indexwert 92), Leipzig (Indexwert 85) und Chemnitz (Indexwert 91) auf. Bei einem deutschlandweiten Vergleich der 20 größten Städte schneiden die sächsischen Städte gleichwohl wesentlich schlechter ab als westdeutsche Städte wie Stuttgart (Indexwert 114), Düsseldorf (Indexwert 120) oder München mit einem Indexwert von 138. Als Folge des ausgeprägten Suburbanisierungsprozesses in den 90er Jahren haben sich in den Umlandgemeinden der sächsischen Kernstädte

Regionen mit hoher Kaufkraft entwickelt. Davon haben insbesondere die an Leipzig angrenzenden Städte und Gemeinden Großpösna, Markkleeberg, Borsdorf, Machern und Makranstädt profitiert. Ein erhöhtes Kaufkraftniveau lässt sich zudem entlang der wichtigen sächsischen Verkehrskorridore feststellen, da viele Pendler aufgrund einer guten Verkehrsanbindung in die sächsischen Wirtschaftszentren die Vorteile des Landlebens genießen, aber zugleich einer gut bezahlten Tätigkeit in einer Stadt nachgehen können. Deutliche Kaufkraftschwächen weist inzwischen die grenznahe ost-sächsische Region auf. In Südwestsachsen tragen hingegen die Nähe zu Bayern und Berufspendler zu einer höheren Kaufkraft bei.

Suburbanisierung an Kaufkraftverteilung ablesbar



Wohnungsmarktentwicklung 2006/2007

Wohnungsmarktbilanz

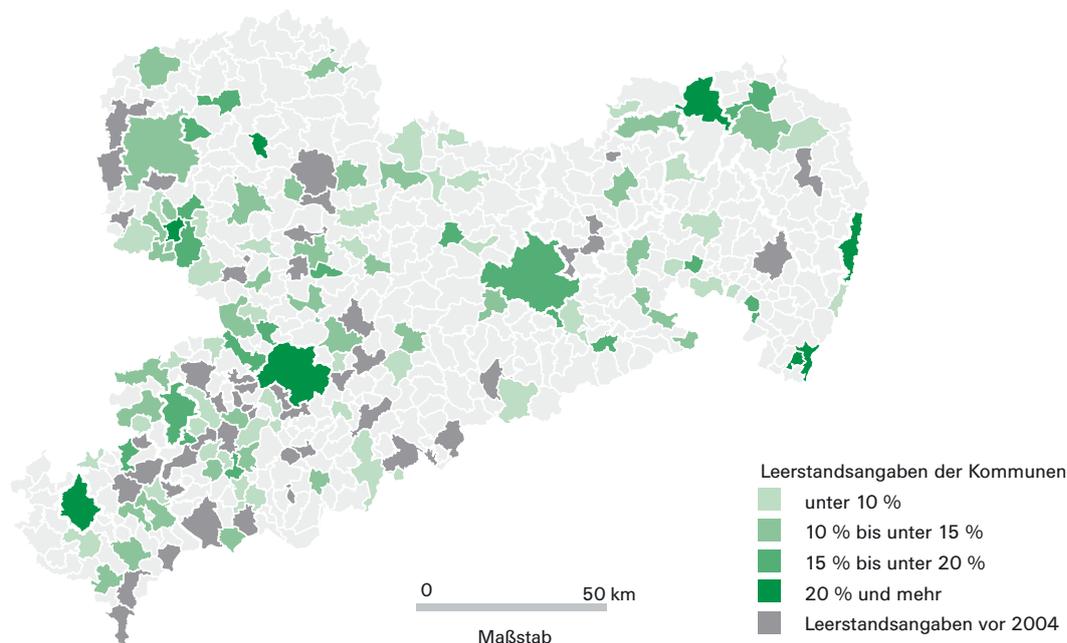
Wohnungsleerstand

Der sächsische Wohnungsmarkt ist weiterhin in allen Städten und Gemeinden von Angebotsüberschüssen geprägt. Im Landesdurchschnitt lag der strukturelle Wohnungsleerstand 2006 bei rund 17 %⁶ und damit weit über der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als notwendig erachteten Fluktuationsreserve von 3 bis 5 %. Nach wie vor sind bundesweit keine repräsentativen, aktuellen und auf einer einheitlichen Erhebungsmethodik basierenden Angaben zum Wohnungsleerstand verfügbar. Daran könnte sich frühestens nach 2010 etwas ändern. Dann wird sich auch Deutschland an dem für 2010/2011

vorgesehenen EU-weiten Zensus beteiligen. Zur Vorbereitung des geplanten registergestützten Zensus wird von den Statistischen Landesämtern ab 2008 ein flächendeckendes Verzeichnis aller Gebäude mit Wohnraum aufgebaut. Hierzu werden sowohl Datenbestände der Landesvermessungsämter als auch der Meldebehörden und der Bundesagentur für Arbeit genutzt. Auf Grundlage dieses Adress-/Gebäudeverzeichnisses führen dann 2010 die Statistischen Ämter eine postalische Gebäude- und Wohnungszählung einschließlich einer Befragung der Gebäude- und Wohnungseigentümer zur Höhe des Wohnungsleerstandes durch.

Aktuell 251.000
leer stehende Wohnungen in den
sächsischen Stadt-
umbaugemeinden

Wohnungsleerstand (in %) in den sächsischen Stadtumbau-Programmgemeinden (Angaben aus den Anträgen bzw. Fortsetzungsberichten zum Programmjahr 2007)



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: SAB; Karte: SAB/JG

⁶vgl. Expertenkommission Demographischer Wandel in Sachsen (Hg.): Empfehlungen zur Bewältigung des demographischen Wandels in Sachsen. Dresden: Sächsische Staatskanzlei, Oktober 2006, S. 14

Leerstand
konzentriert
sich in den Alt-
baubeständen

Bis 2010/2011 sind Angaben zu den Wohnungsleerständen nur aus den Neu- und Fortsetzungsanträgen bzw. Fortsetzungsberichten zu entnehmen, die die Stadtumbaugemeinden jährlich bei der SAB im Rahmen der Beantragung von Fördermitteln für den Stadtumbau einreichen. Den für das Programmjahr 2007 eingereichten Antragsunterlagen war zu entnehmen, dass in den sächsischen Stadtumbau-Programmgemeinden aktuell 251.000 Wohnungen leer stehen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 14 %. Nominal ist indes der Wohnungsleerstand in den letzten zwölf Monaten in den sächsischen Programmgemeinden trotz des Rückbaus von über 18.000 Wohneinheiten nur geringfügig um 4.000 Wohneinheiten gesunken. Zwischen 2005 und 2006 war noch ein Rückgang von rund 16.000 Wohneinheiten zu verzeichnen gewesen. Dies kann als deutliches Signal dafür gewertet werden, dass das derzeitige Rückbauniveau immer noch nicht ausreicht, die Angebotsüberschüsse auf dem sächsischen Wohnungsmarkt deutlich zu reduzieren. Der Rückbau ist und bleibt die zentrale städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Herausforderung auch in den kommenden Jahren, wenn es gelingen soll, den sächsischen Wohnungsmarkt bis 2015 tatsächlich nachhaltig zu stabilisieren. Die Auswertung der Leerstandsangaben der Programmgemeinden zeigt, dass der Problemdruck in Abhängigkeit von der Größe der Kommunen und der regionalen Lage unterschiedlich stark ausgeprägt ist. Die Leerstandsquoten bezogen auf die einzelnen Stadtgebiete streuen darüber hinaus noch weit mehr. Besonders vom Leerstand betroffen sind vor allem die südwest- und ostsächsischen Landesteile. Die höchsten Wohnungsleerstände wiesen 2006 die Städte Görlitz (27,1 %), Zittau (24,4 %), Plauen (23,3 %) und Chemnitz (21,5 %) aus. In Hoyerswerda, der Stadt in Sachsen, die bislang bezogen auf ihre Einwohnerzahl 1990 die höchsten Bevölkerungsverluste verkraften musste, beträgt aktuell der Wohnungsleerstand nur noch 12,3 %. Daran wird deutlich, welche Wirkungen in einem kurzen Zeitraum durch einen konsequent betriebenen Rück-

Leerstand im
kommunalen Woh-
nungsbestand mit
20,3 % mehr als
doppelt so hoch
wie im genossen-
schaftlichen Woh-
nungsbestand

bau auf das Wohnungsmarktgleichgewicht erzielt werden können. Es zeigt sich u.a. auch, dass sich die Schwerpunkte des Wohnungsleerstandes inzwischen von den Plattenbaubeständen in die Altbauquartiere verlagert haben. Gerade die vier Städte mit den landesweit höchsten Leerstandsquoten verfügen über einen großen Wohnungsbestand in den vor 1949 errichteten Wohngebäuden. Leerstände jenseits der 30-%-Marke sind hier keine Seltenheit, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich in der Regel etwa ein Viertel aller Altbauwohnungen in einem unsanierten, d.h. oft nicht mehr bewohnbaren Zustand befindet. In Görlitz finden nahezu 40 % der Altbauwohnungen, die inzwischen großteils hochwertig saniert sind, keine Mieter. Die Mehrzahl der Altbauwohnungen in Sachsen befindet sich im Eigentum von privaten Kleineigentümern. So wird anhand dieses Befundes sehr deutlich, welche Bedeutung inzwischen das derzeit noch ungelöste Problem der Einbeziehung der privaten Vermieter erlangt hat.

Neben den Angaben zu den Wohnungsleerständen in den Stadtumbau-Programmgemeinden liegen verlässliche Daten ausschließlich noch für die Wohnungsbestände der sächsischen Wohnungsgenossenschaften und der kommunalen Wohnungsunternehmen vor. Die Interessenverbände dieser Großvermieter führen jährlich zum Wohnungsleerstand eine Vollerhebung bei ihren Mitgliedsunternehmen durch. Diesen Umfrageergebnissen zufolge standen am 31.12.2006 insgesamt rund 29.100 Wohnungen im genossenschaftlichen Wohnungsbestand und 67.200 Wohnungen im Bestand der kommunalen Wohnungsunternehmen leer. Mit 20,3 % war die Leerstandsquote 2006 im Bestand der kommunalen Wohnungsunternehmen mehr als doppelt so hoch wie im genossenschaftlichen Wohnungsbestand (Leerstandsquote 9,9 %).

Im Zeitraum von 2000 bis 2006 haben die Mitgliedsunternehmen der Verbände der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft insgesamt 58.265 Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen. Ohne diese konsequent seit 2000 durchgeführte Wohnungsmarktberreinigung hätte

Ende 2006 in Sachsen mangels Nachfrage bereits jede vierte Wohnung in kommunalem bzw. genossenschaftlichem Eigentum leer gestanden. Indes betrug zum Jahresende 2006 die durch-

schnittliche Leerstandsquote in den Beständen der vdw- und VSWG-Unternehmen tatsächlich nur 15,4 %. Zum Vorjahr ist sie damit erneut leicht um 1,4 % gesunken.

Entwicklung des Wohnungsleerstandes (Leerstandsquote in % und Anzahl der Wohneinheiten in 1.000) in den Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen und des VSWG



Leerstand im Wohnungsbestand der organisierten Wohnungswirtschaft beträgt aktuell 15,4 %

Quelle: vdw und VSWG (Stand: April 2007); Grafik: SAB/JG

Diejenigen Wohnungsunternehmen, die in den letzten Jahren leer stehende Wohnungsbestände abgerissen haben, konnten ihre wirtschaftliche Situation maßgeblich stabilisieren. Jede abge-

rissene Wohnung verursacht keine umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Kapitaldienstaufwendungen für Altverbindlichkeiten mehr. Folglich verbessert sich das Betriebsergebnis spürbar.

**Entwicklung der Rückbautätigkeit (Anzahl der abgerissenen Wohneinheiten)
in den GdW-Mitgliedsunternehmen in Sachsen und den neuen Ländern**



Quelle: neue Länder: *GdW (2006 Schätzung), Sachsen: Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (Förderstatistik);
Grafik: SAB/JG

Im Jahr 2006 haben die kommunalen Wohnungsunternehmen 9.604 Wohneinheiten (+1.441 WE zum Vorjahr) und die Wohnungsgenossenschaften 4.007 Wohneinheiten (+556 WE zum Vorjahr) rückgebaut. Damit wurde das Vorjahresniveau nahezu gehalten. In den anderen neuen Ländern ist hingegen die Zahl der Abrisse nahezu konstant geblieben. Im Ergebnis führt dies dazu, dass 2006 immer noch fast jede dritte Rückbaumaßnahme von einem sächsischen GdW-Mitgliedsunternehmen getätigt wurde. Zu Beginn der Rückbauförderung über das Programm Stadtumbau Ost im Jahr 2002 lag der sächsische Beitrag zu allen Rückbaumaßnahmen im Bereich der organisierten Wohnungswirtschaft allerdings noch bei rund 40 %. Dies ist ein eindeutiges Indiz dafür, dass die organisierte Wohnungswirtschaft in Sachsen den so genannten „unkritischen“ oder „disponiblen“ Wohnungsleerstand in den letzten Jahren bereits durch Rückbau beseitigt hat. Die

jetzt zum Abriss anstehenden kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestände sind hingegen in der Regel noch zu 50 % und mehr vermietet. Es bedarf hier eines deutlich höheren kommunikativen und ggf. auch finanziellen Aufwandes, diese Objekte zu entmieten. Zudem ist vermehrt zu beobachten, dass sich die Unternehmen als Akteure des Stadtumbaus zunehmend nach der Logik des entscheidungstheoretischen Gefangenendilemmas verhalten. Weitere Abrisse würden durch die Reduzierung des Überangebots zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes in Sachsen führen, von welcher auch alle diejenigen Marktteilnehmer profitieren, die sich selbst nicht an weiteren Rückbauaktivitäten beteiligen. Aus Sicht der jeweiligen Akteure führt ein Abwarten der Marktbereinigung durch die Vorleistungen anderer Wohnungsanbieter zu einem höheren Nutzen als die Mitwirkung am Stadtumbau Ost. Dies führt im Ergebnis dazu, dass volkswirtschaft-

lich und gesellschaftlich notwendige und sinnvolle Abrissmaßnahmen unterbleiben, weil die Anreize, noch mehr Wohnungen rückzubauen, zu schwach sind. Das gesellschaftliche und volkswirtschaftliche Optimum im Stadtbau Ost kann deshalb zukünftig nur durch die Beteiligung aller Wohnungsanbieter an Rückbaumaßnahmen erreicht werden. Das Streben nach individueller Nutzenmaximierung führt ansonsten zu einem volkswirtschaftlich und gesellschaftlich nicht optimalen Ergebnis und die dringend nötige Rückkehr zu einem Marktgleichgewicht unterbleibt. Nach 2010 ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer noch wesentlich brisanteren zweiten

Wohnmobilität

Die Wohnmobilität beschreibt die Umzugshäufigkeit der Mieter im Wohnungsbestand und wird auch als Umzugsquote bezeichnet. Sie ist ein guter Indikator für den Grad der Anspannung von Wohnungsmärkten. Hohe Umzugshäufigkeiten sind charakteristisch für entspannte und niedrige für angespannte Wohnungsmärkte.

Während zu Beginn der 90er Jahre in Sachsen eine niedrige Wohnmobilität vorherrschte, ist seit Mitte der 90er Jahre ein deutlicher Anstieg der Umzugsquote festzustellen. Der weiterhin bestehende Angebotsüberhang fördert die Bereitschaft der Mieter, ihre Wohnung zu wechseln. Da in Sachsen in allen Bereichen des Wohnungsmarkts ein großes Angebot von günstigen un-, teil- bzw. vollsanierten Plattenbauwohnungen bis hin zu hochwertig sanierten Altbauwohnungen besteht, können Mieter in allen Teilen des Landes vergleichsweise problemlos eine Wohnung finden, welche ihren Wohnwünschen entspricht. Ebenso dürfte die noch immer angespannte Lage am Arbeitsmarkt zu einer erhöhten Umzugsbereitschaft beitragen. Viele Arbeitgeber setzen die Bereitschaft zu berufsbedingten Umzügen in immer stärkerem Maße voraus. Insbesondere in der beruflichen Etablierungsphase können häufig Umzüge nötig werden.

Für die Ermittlung der Zahl der Umzüge kann nicht auf Quellen der amtlichen Statistik zurückgegriffen werden, da diese Daten hier nicht erfasst werden. Die großen Wohnungsgesell-

Leerstandswelle zu rechnen, da sich ab diesem Zeitpunkt der Echoeffekt des Einbruchs der Geburtenzahlen in den 90er Jahren in großen Nachfrage-defiziten bemerkbar machen wird, ohne dass wie noch zu Beginn dieser Dekade eine zumindest teilweise Kompensation durch den Anstieg der Zahl der Haushalte erfolgen könnte. Selbst wenn sich der bereits feststellbare Trend einer „Renaissance der Städte“ verstärken sollte und weniger Eigenheime im Umland gebaut würden, ist allenfalls mit lokalen Nachfrageeffekten zu rechnen. Auf Landesebene hingegen wird sich der Angebotsüberschuss weiter verschärfen.

schaften geben aus unternehmerischen Gründen meist keine Auskünfte zur Intensität der Mieterfluktuation in ihren Wohnungsbeständen. Daher wird zur Schätzung der Mobilität der sächsischen Mieter auf Untersuchungen der Techem AG zurückgegriffen. Durch die Ablesungen der Messgeräte bei Nutzerwechseln gewinnt die Techem AG Informationen über die Fluktuation in Mietwohnungsbeständen mit zentraler Wärme- und Wasserversorgung.

Die von der Techem AG seit einigen Jahren veröffentlichte Auswertung über inzwischen 191 deutsche Mittel- und Großstädte zeigt, dass ostdeutsche Mieterhaushalte wesentlich häufiger umziehen als westdeutsche. In den letzten Jahren konnte allerdings eine allmähliche Angleichung der Umzugsquoten verzeichnet werden. Während beispielsweise 2006 von 100 Haushalten 6,8 in Cuxhaven oder 8,5 in Stuttgart umgezogen sind, waren es in Leipzig 11,2 und in Dresden 12,1. Es ist zu beobachten, dass sich die Umzugsquote in den sächsischen Ballungszentren seit dem Jahr 2000 rückläufig entwickelt hat. In Dresden ist sie von 15,4 % im Jahr 2000 auf 12,3 % im Jahr 2004 deutlich gesunken und hat sich mit 12,1 % 2005 auf diesem Niveau stabilisiert. Die Techem AG veröffentlicht seit 2003 auch Ergebnisse ihrer Erhebungen in fünf weiteren sächsischen Städten, wobei klare Unterschiede der regionalen Umzugshäufigkeit festzustellen sind. Während Görlitz 2004 noch mit 16,1 % die häufigsten Mieterwechsel Sachsens aufwies, ging

Zweite Leerstandswelle nach 2010 erwartet

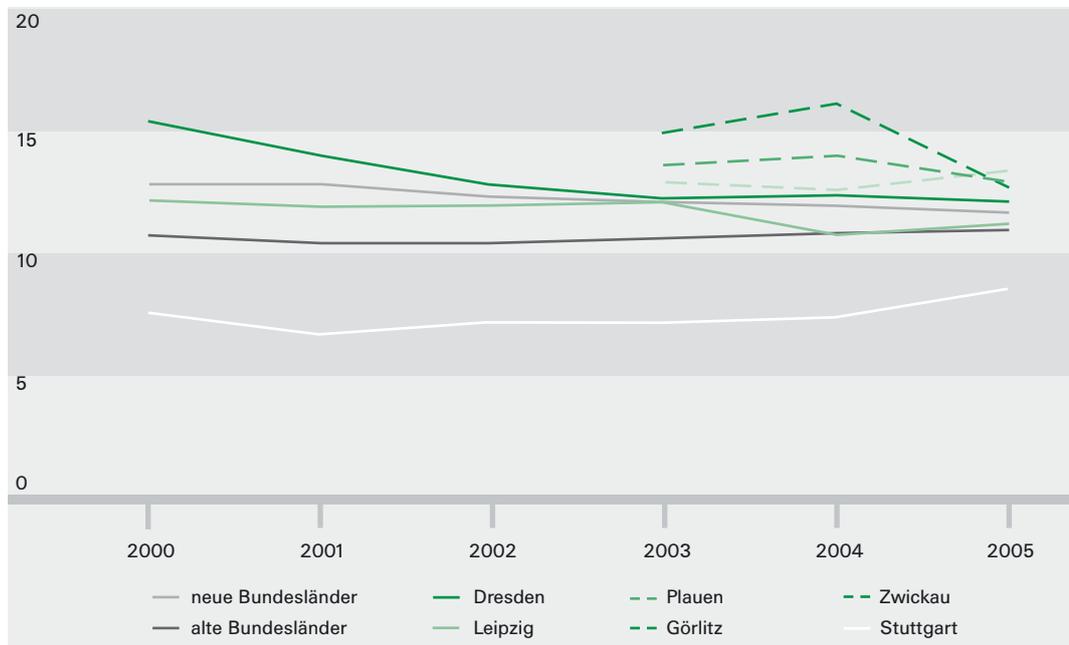
Großes Angebot im sächsischen Wohnungsmarkt

Umzugshäufigkeit in Sachsen weiterhin überdurchschnittlich hoch

die Umzugshäufigkeit 2005 deutlich auf 12,8 % zurück. 2005 fanden die häufigsten Umzüge von allen erfassten sächsischen Städten mit einer Quote von 13,4 % in Plauen statt. Die in allen

sächsischen Städten vorherrschende überdurchschnittlich hohe Wohnmobilität zeigt an, dass ein großer Angebotsüberschuss auf den lokalen Mietwohnungsmärkten vorliegt.

Umzugsquote (Anzahl der Nutzerwechsel in %)



Quelle: Techem AG; Grafik: SAB/JG

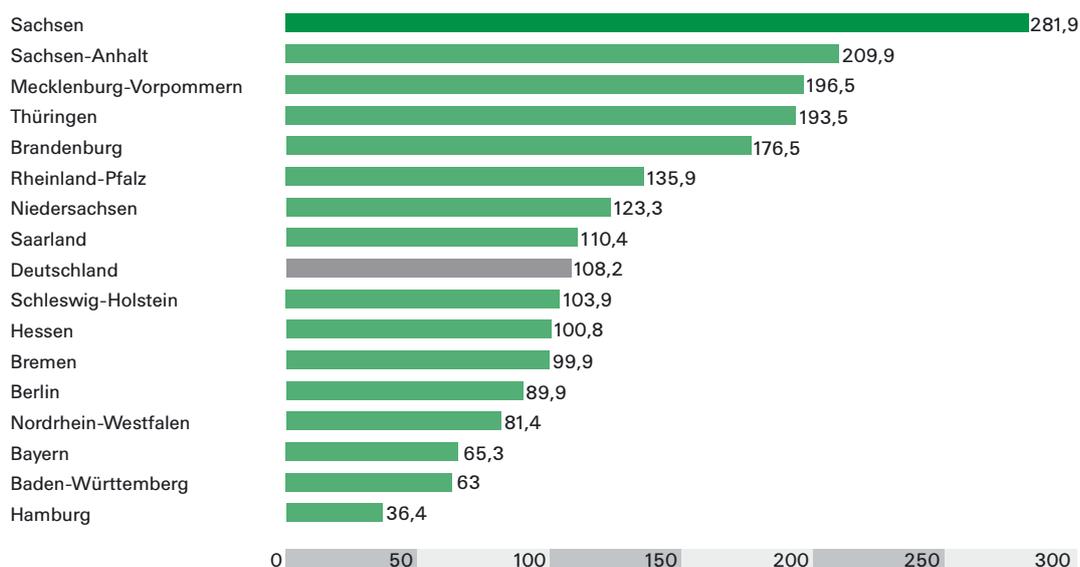
Zwangsversteigerungen

Nach dem Allzeithoch im Vorjahr war 2006 mit 89.200 Zwangsversteigerungsterminen deutschlandweit ein leichter Rückgang gegenüber 89.893 in 2005 zu beobachten. 2006 verlief die Entwicklung in den einzelnen Bundesländern sehr uneinheitlich. So stieg in einigen Bundesländern wie Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen oder Bayern weiterhin die Zahl der überschuldeten Immobilieneigentümer. In anderen Bundesländern, wie beispielsweise Baden-Württemberg, Hamburg oder Thüringen, war indes bereits eine Trendwende zu verzeich-

nen. In diesen Bundesländern führte die konjunkturelle Erholung zu einer höheren Nachfrage nach Wohnimmobilien und damit zu einem Rückgang der Zahl der Zwangsversteigerungen. Mithin war es den Banken vermehrt möglich, die Objekte freihändig zu einem verlustminimierenden Preis zu verkaufen und auf die Betreuung des Zwangsversteigerungsverfahrens mit entsprechenden Verlusten der Gläubiger zu verzichten. Zwar hat sich die Wirtschaft in Sachsen in den letzten Jahren außerordentlich dynamisch entwickelt, ohne dass dies jedoch zu einer Stabilisierung der Immobilienmärkte geführt hätte.

Trotz konjunkturellem Wirtschaftsaufschwung steigt die Zahl der Zwangsversteigerungen weiter

**Zwangsversteigerungstermine 2006 (einschließlich Wiederholungstermine)
je 100.000 Einwohner nach Bundesländern**



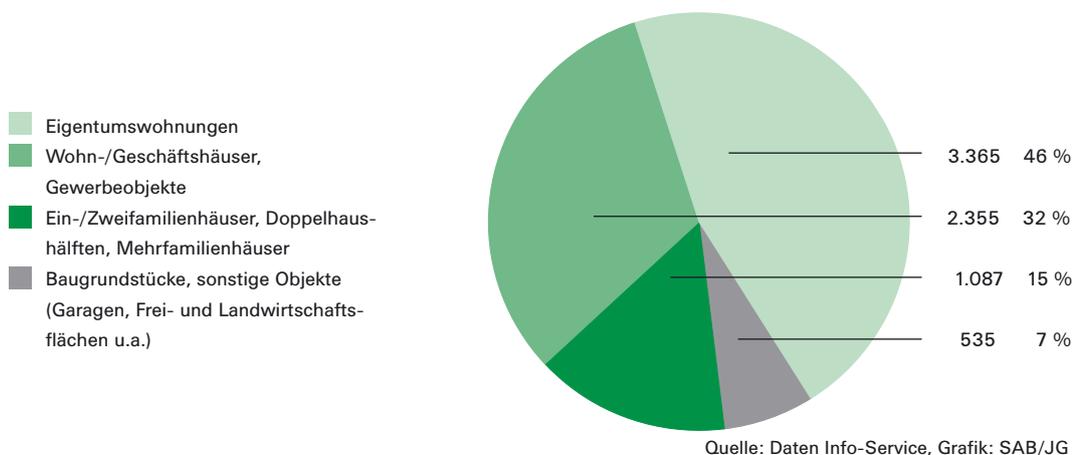
Mit deutlichem Abstand zu den anderen Bundesländern fanden 2006 in Sachsen erneut die meisten Zwangsversteigerungen je 100.000 Einwohner statt

Quelle: Daten Info-Service; Grafik: SAB/JG

Im Freistaat Sachsen gelangten 2006 mit 12.048 Objekten erneut mehr Immobilien zur Zwangsversteigerung als im Vorjahr (11.411). Damit erreichte Sachsen im Ländervergleich erneut mit großem Abstand einen Spitzenwert von fast 282 Zwangsversteigerungsterminen

je 100.000 Einwohner. 2005 hatte die Zahl der Zwangsversteigerungen je 100.000 Einwohner in Sachsen noch 266 betragen. In den anderen Bundesländern lag die Zahl der Zwangsversteigerungstermine 2006 signifikant unter den sächsischen Werten.

Anteil der Zwangsversteigerungen (Anzahl der Ersttermine) nach Objektarten in Sachsen 2006



Quelle: Daten Info-Service, Grafik: SAB/JG

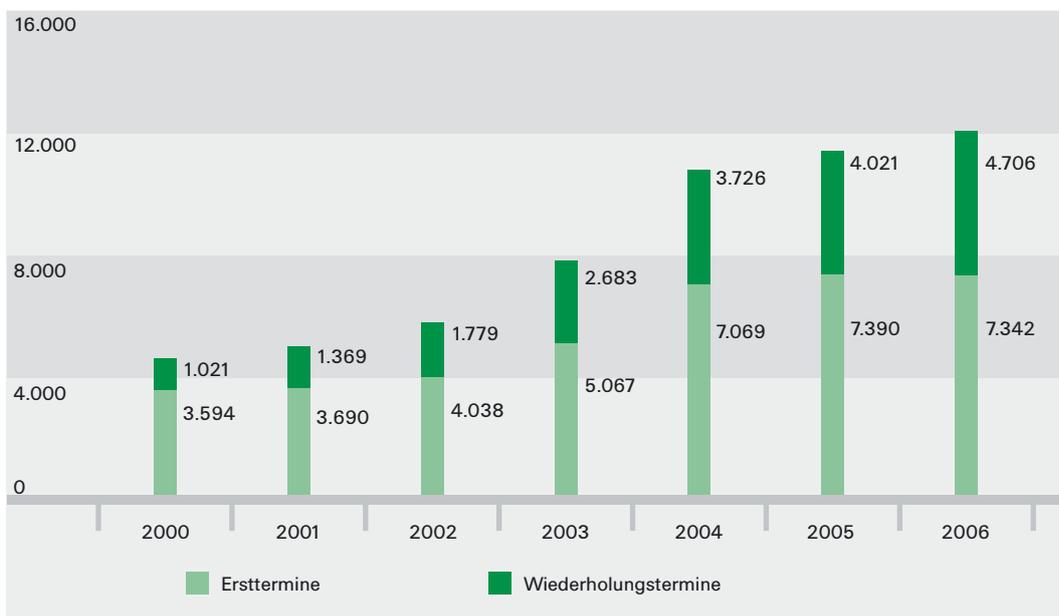
Zahl der wertlosen Immobilien wächst weiter

Wird nur die Zahl der Ersttermine betrachtet, so wurden 2006 in den sächsischen Amtsgerichten insgesamt 6.807 Immobilien sowie 535 sonstige Objekte und Baugrundstücke zwangsversteigert. Da die Nachfrage nach den angebotenen Objekten von Jahr zu Jahr weiter fällt, können für eine immer größere Zahl von Gewerbe-, Mietwohnungs- und Eigentumsimmobilien im ersten Versteigerungstermin keine Bieter gefunden werden. 2006 lag der Anteil der Wiederholungstermine bei diesen Objektarten bereits bei über 39 %. Da bei Wiederholungsterminen in der Regel ein Mindestgebot entfällt, erleiden der überschuldete Eigentümer und die Gläubiger oft erhebliche Verluste. Kaufinteressenten können umgekehrt von Zwangsversteigerungen und Notverkäufen profitieren, da der Zuschlag oft weit unter dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert erfolgt. Abschläge von 50 % bis 70 % vom Verkehrswert sind keine Seltenheit. Da die wachsende Zahl an Zwangsversteigerungen zu einer starken Ausweitung des Angebots sehr günstiger Immobilien führt, hält der Preisdruck auch bei freihändigen Immobilienverkäufen weiter an. Zudem zeigt die erneute Steigerung der Wiederholungstermine 2006 (+29 % zum Vorjahr) an, dass es für eine

wachsende Zahl von Immobilien keinerlei Bedarf bzw. Nachfrage mehr gibt, sich für diese selbst im Zwangsversteigerungsverfahren keine Marktpreise mehr bilden und sie damit nachgewiesenermaßen letztlich wertlos sind.

Auffällig ist der Trend, dass auch eine stetig wachsende Zahl von Eigenheimen beim ersten Zwangsversteigerungstermin keinen Käufer findet. Über 30 % aller zwangsversteigerten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser gelangten 2006 erst in einem Wiederholungstermin an einen neuen Eigentümer. Die Zuschlagswerte – bezogen auf alle Zwangsversteigerungsobjekte – stiegen von durchschnittlich 147.000 € im Jahr 2005 auf rund 154.000 € im ersten Halbjahr 2006, erreichen damit aber nur rund drei Viertel des Bundesdurchschnittswerts von 202.000 € im Vergleichszeitraum. In den meisten Fällen ist Arbeitslosigkeit mit den damit verbundenen Einkommenseinbußen der Auslöser für das Entstehen von Zahlungsschwierigkeiten und die Zwangsversteigerung einer eigengenutzten Immobilie. Daneben führen oft Ehescheidungen oder Erbstreitigkeiten zur Zwangsversteigerung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

Entwicklung der Zwangsversteigerungstermine (Anzahl) in Sachsen



Quelle: Daten Info-Service, Grafik: SAB/JG

Auch wenn die Zahl der Zwangsversteigerungstermine inzwischen deutlich langsamer wächst als zwischen 2002 und 2004, ist noch nicht abzusehen, ob 2006 bereits der Höchstwert

erreicht wurde. Derzeit ist nicht erkennbar, wann mit einer Rückkehr zu einem Marktgleichgewicht auf dem sächsischen Wohnungsmarkt zu rechnen ist.

Trendumkehr nicht absehbar

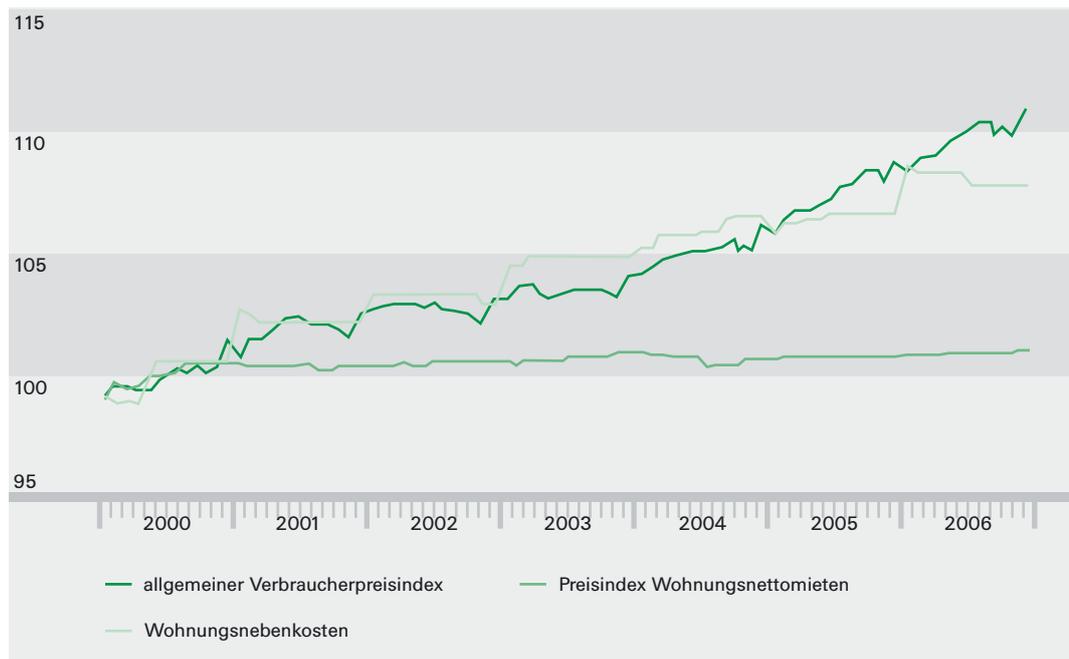
Entwicklung der Nettomieten in Sachsen von allgemeiner Preisentwicklung abgekoppelt

Wohnungsmieten und Wohnungsnebenkosten

Aus der Entwicklung der Wohnungsmieten können mit einer zeitlichen Verzögerung Rückschlüsse auf den Grad der Anspannung auf den Wohnungsmärkten gezogen werden. Der große Angebotsüberschuss auf dem Wohnungsmarkt spiegelt sich in der geringen Zunahme der Wohnungsnettomieten um lediglich 1,0 % für den gesamten Zeitraum von 2000 bis 2006 wieder. Der hohe

Wohnungsleerstand bietet derzeit keinerlei Spielraum für die Erhöhung der Nettomieten, da potenzielle Mieter aus einem großen Angebot günstiger Mietwohnungen auswählen können. Die Entwicklung der Nettomieten hat sich mithin in Sachsen fast flächendeckend von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Der Verbraucherpreisindex ist im gleichen Zeitraum um fast 11 % gestiegen, während die Kaltmieten faktisch stagnierten.

Indizierte Verbraucherpreis-, Mietpreis- und Wohnungsnebenkostenentwicklung
(Index 2000 = 100) in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Die „kalten“ Wohnungsnebenkosten stiegen mit 7,7 % von 2000 bis 2006 merklich an. Dabei entwickelten sich die wichtigsten Kostenpositionen sehr unterschiedlich. Während die Kosten für Trinkwasser stagnierten, stiegen die Kosten für die Müllabfuhr sowie für die Straßenreinigung um rund ein Fünftel.

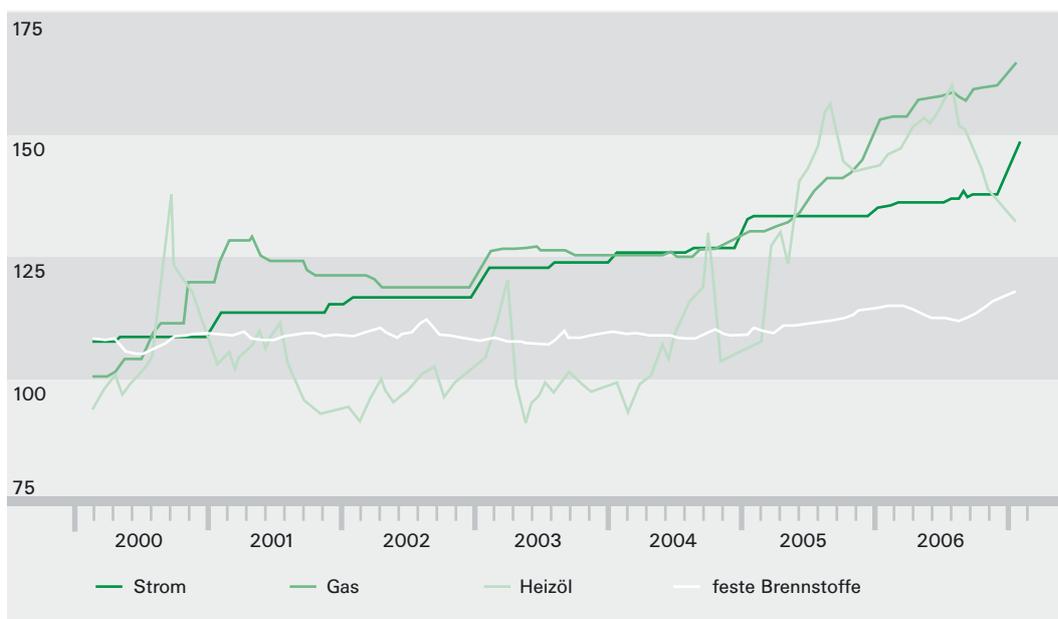
Insbesondere die hohen Steigerungen der Energiekosten führten zu dem Schlagwort der Energiekosten als „zweiter Miete“. Auch wenn es sich bei diesen Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen um Durchschnittswerte handelt und damit Unterschiede der regionalen Preisniveaus nivelliert werden, sind wegen des

oligopolartigen Charakters der Märkte für Ver- und Entsorgungsdienstleistungen – wie auch in Sachsen – erhebliche Preissteigerungen bei den Wohnungsnebenkosten nachweisbar. Die Energiekosten stiegen zwischen 2000 und Januar 2007 drastisch an, wobei sich Gas vom Indexwert 100 auf 166,8 am stärksten verteuerte. Die Heizölpreise stiegen bis zum August 2006 auf einen Rekordindexwert

von 160,3 an und fielen bis Januar 2007 wieder auf einen Indexstand von 129,4 ab. Im gesamten betrachteten Zeitraum wiesen die Ölpreise eine deutlich höhere Schwankungsbreite auf als die Gaspreise. Bei den Strompreisen fallen die u.a. durch die verschiedenen Stufen der Ökosteuer bedingten Preissprünge auf. Der Preisanstieg bei Kohle und Holz verlief hingegen relativ moderat.

Preise für Heizöl und Gas im Zeitraum 2000 bis 2006 um mehr als 60 % gestiegen

Indexierte Verbraucherpreisentwicklung für Haushaltsenergie (Index 2000 = 100) in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Die Ergebnisse dieser Erhebungen belegen zweifelsfrei, dass die Verteuerung des Wohnens in Sachsen in den letzten Jahren ausschließlich durch den Anstieg der Wohnungsnebenkosten und der außerordentlich stark angestiegenen Preise für Haushaltsenergie bedingt ist. Die verschiedentlich geäußerten Sorgen, dass der momentan insbeson-

dere von den sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften betriebene Rückbau zu Wohnungsknappheit und somit zu Mietsteigerungen führt, sind zumindest in Sachsen völlig unbegründet. Selbst durch den Abriss von derzeit 15.000 bis 18.000 Wohnungen pro Jahr kann die Zunahme des Wohnungsleerstandes lediglich gestoppt werden.

Verteuerung des Wohnens in Sachsen hauptsächlich durch Wohnungsnebenkosten und Energiekosten verursacht

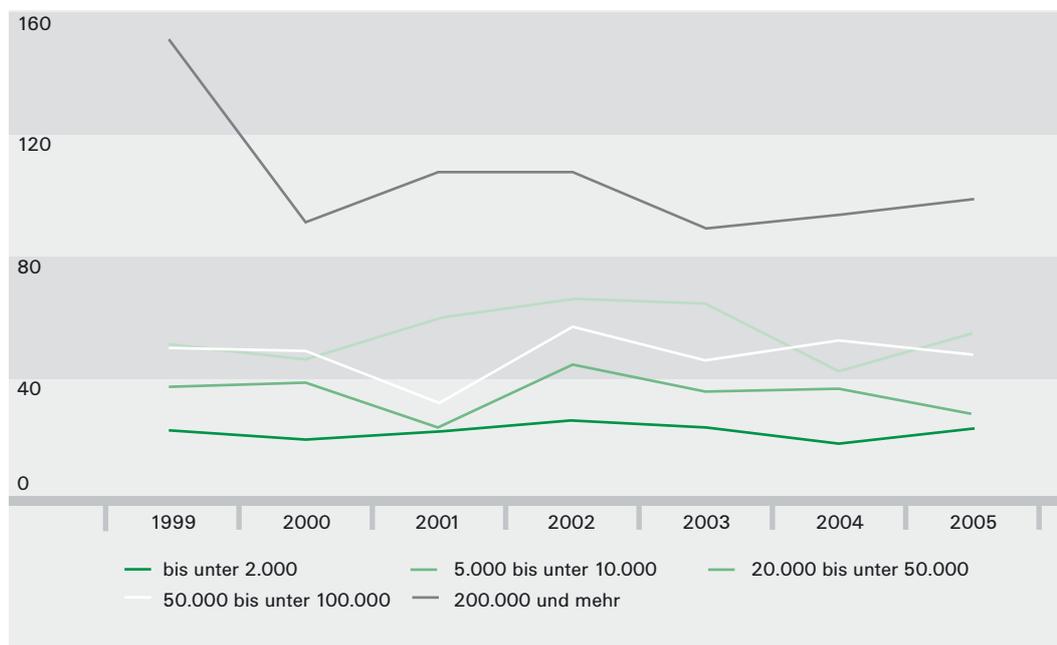
Durchschnittlicher
Baulandpreis 2005
bei ca. 52 € je
Quadratmeter

Baulandpreise und Wohnbaulandversorgung

Nach Maßgabe der Kaufwertestatistik des Statistischen Landesamtes Sachsen zeigt sich die Lage auf dem sächsischen Markt für Wohnbauland weiterhin entspannt. Im Landesdurchschnitt mussten in Sachsen 2005 je Quadratmeter Bauland 8,8 % mehr als im Vorjahr bezahlt werden. Mit ca. 52 € je Quadratmeter lag der durchschnittliche Baulandpreis jedoch auch im Jahr 2005 wieder signifikant unter dem Preisniveau in Norddeutschland (ca. 120 €/qm) oder in Baden-Württemberg (ca.

190 €/qm). Gleichwohl wurde in Sachsen 2005 der höchste durchschnittliche Baulandpreis in den neuen Bundesländern erzielt. Allerdings treten auch innerhalb Sachsens beträchtliche regionale Preisunterschiede auf. So beeinflussen insbesondere die Entwicklung der lokalen Wirtschaft und die Bevölkerungsdichte die Preisbildung auf den verschiedenen regionalen Grundstücksmärkten. Die Zahl der Baulandkäufe in Sachsen bewegte sich 2005 mit 3.757 Grundstückskäufen praktisch auf Vorjahresniveau (2004: 3.746 Baulandkäufe).

Kaufwerte für baureifes Land (in € je qm) nach Gemeindegrößenklassen in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Die höchsten Baulandpreise werden nach wie vor in den beiden größten sächsischen Städten bezahlt. In Dresden kostete 2005 der Quadratmeter baureifes Land durchschnittlich 130 € und in Leipzig 100 €. Hingegen liegen die Durchschnittspreise in süddeutschen Mittel- und Großstädten bei ca. 280 € je Quadratmeter. In Mün-

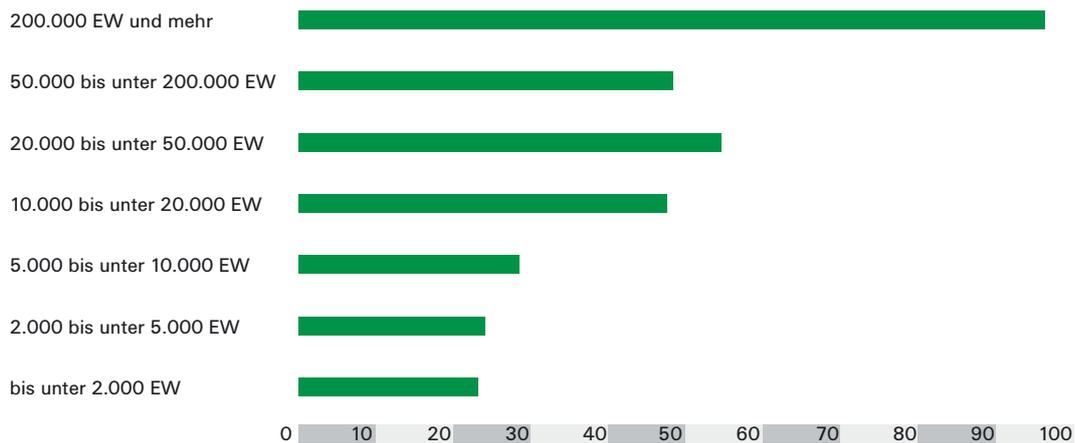
chen werden z.B. Knappheitspreise von ca. 720 € je Quadratmeter oder in Stuttgart und Wiesbaden rund 600 € je Quadratmeter gezahlt. In Sachsen bestehen darüber hinaus erhebliche Preisunterschiede in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl der Städte und Gemeinden. So lag das Preisniveau in den Kreisfreien Städten Görlitz

bei 80 € je Quadratmeter und Chemnitz bei 70 € je Quadratmeter. In Klein- und Mittelstädten zwischen 10.000 und 50.000 Einwohnern bewegte sich der Quadratmeterpreis mit ca. 43 € je Quadratmeter leicht über dem seit 2002 bestehenden Preisniveau von 40 €. Im ländlichen Raum lag der Durchschnittspreis für Bauland mit 23,50 € je Quadratmeter nochmals wesentlich tiefer. Das niedrige Preisniveau ist ein deutlicher Indikator

dafür, dass Sachsen über ausreichend Baulandreserven verfügt und die Wohnbaulandversorgungslage nach wie vor gut ist. In einigen Regionen ist jedoch heute bereits festzustellen, dass für Baugrundstücke in Baugebieten, die nach 1990 ausgewiesen wurden, kaum noch eine Nachfrage besteht. Dieser Trend wird sich durch den Wegfall der Eigenheimzulagenförderung und den demographischen Wandel in den kommenden Jahren verfestigen.

Ausgeprägtes regionales Preisgefälle

Baulandpreise in Sachsen nach Gemeindegrößenklassen im Jahr 2005 (in € je qm)



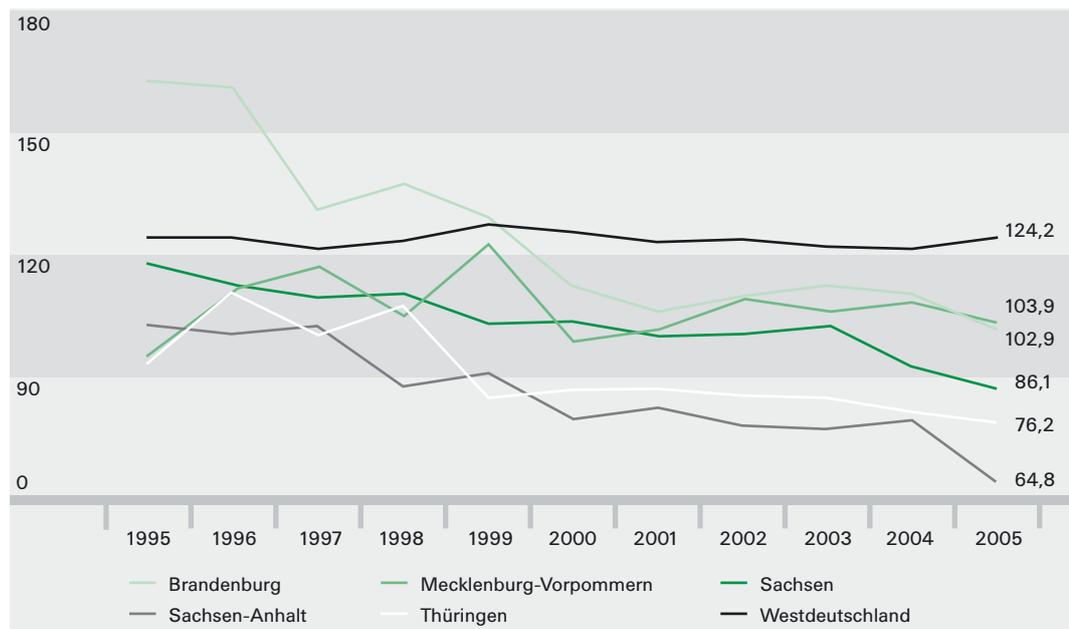
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Immobilienpreise für Wohneigentum

Die Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland wird durch eine jährliche Auftragsuntersuchung des GEWOS-Instituts quantifizierbar. Die Auswertung dieser jährlichen Totalerhebung aller Immobilientransaktionen in Deutschland durch das ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V. bietet

einen vollständigen Überblick über alle deutschen Immobilienmärkte. Aus diesen Daten wird der Indikator Deutscher Immobilieneigentums-Index (DEIX) errechnet, welcher die jährlichen Veränderungen des durchschnittlichen Transaktionswertes nachzeichnet und die preisrelevanten Lage- und Qualitätsdifferenzen berücksichtigt.

Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen (Bestandsimmobilien) in den neuen Bundesländern und Westdeutschland (Preis pro Kauffall in T€)



Quelle: ifs, GEWOS; Grafik: SAB/JG

Im Gegensatz zu den westdeutschen Bundesländern gibt es in Sachsen – wie in ganz Ostdeutschland – nur eine vergleichsweise geringe Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Dies wird belegt durch das Nachgeben der Quadratmeterpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in den letzten Jahren sowohl in den sächsischen Großstädten Leipzig, Dresden und Chemnitz als auch im Einzugsbereich dieser Ballungszentren. Bedingt ist diese Entwicklung durch mehrere sich überlagernde Effekte. Zum einen führt das nach wie vor niedri-

ge Niveau der Haushaltseinkommen zu einer zurückhaltenden Nachfrage. Zum anderen üben zunehmend auch vermietete Eigentumswohnungen, die aufgrund des Auslaufens der Sonderabschreibungsregelungen nach dem Fördergebietsgesetz auf dem Markt zum Verkauf angeboten werden, einen starken Druck auf das Preisniveau aus. Zudem trägt das Angebot billiger Eigentumswohnungen aus Zwangsversteigerungen zu einem weiteren Rückgang der Preise bei. Nicht zuletzt präferieren offensichtlich viele Sachsen ein- oder Zweifa-

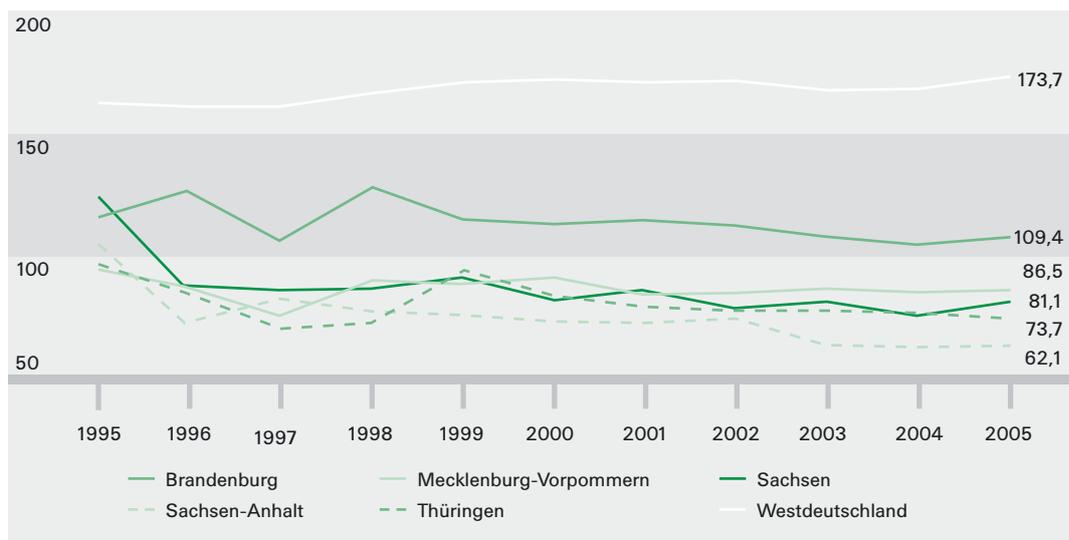
Preise für Eigentumswohnungen weiter unter Druck

milienhaus gegenüber einer Eigentumswohnung, wenn sie die Bildung von Wohneigentum planen. Für Eigentumswohnungen mussten Käufer in München mit einem Durchschnittspreis von 197.900 € am meisten ausgeben, während der Erwerb einer Eigentumswohnung in Dresden 2005 mit 77.500 € 8,9 % billiger als im Vorjahr war. Im sächsischen Durchschnitt erzielte eine Eigentumswohnung 2005 einen Verkaufspreis von 86.100 € (-4,7 % im Vorjahresvergleich). In Sachsen war eine Eigentumswohnung 2005 damit deutlich günstiger als im Durchschnitt aller ostdeutschen Bundesländer (103.400 €). Der Durchschnittspreis für alle neuen Länder war von 2004 auf 2005 um 1.200 € bzw. 1,2 % gestiegen. Allerdings wird dieser Durchschnittspreis durch den hohen Anteil der hochwertig ausgestatteten Berliner Eigentumswohnungen von 54 % am gesamten ostdeutschen Umsatzvolumen verzerrt. In allen neuen Ländern ohne Berlin waren

Preisrückgänge zu verzeichnen. Entgegen dem rückläufigen Trend bei Eigentumswohnungen haben die Durchschnittspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser in Sachsen 2005 von 76.800 € auf 81.100 € je Kauffall leicht angezogen. Dies dürfte vor allem auf die Vorzieheffekte im Hinblick auf den avisierten Wegfall der Eigenheimzulage zurückzuführen sein. Damit liegt der Durchschnittspreis eines Eigenheims in Sachsen nach wie vor bei weniger als der Hälfte dessen, was für ein vergleichbares Objekt in Westdeutschland gezahlt wird. Das augenscheinlich hohe Preisniveau in Brandenburg ist vor allem durch die besonderen Grundstücksmarktverhältnisse im engen Verflechtungsraum um Berlin begründet. In Mecklenburg-Vorpommern wirken auf den Durchschnittspreis insbesondere die exponierten Lagen von Ferienhäusern und Zweitwohnsitzen in küstennahen Gebieten.

Preisniveau für Eigenheime zieht 2005 durch Vorzieheffekte leicht an

Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigenheime (Bestandsimmobilien) in den neuen Bundesländern und Westdeutschland (Preis pro Kauffall in T€)



Quelle: ifs, GEWOS; Grafik: SAB/JG

Die Entwicklung von Miet- und Kaufpreisniveau für Wohnimmobilien sollte aus ökonomischen Gründen weitgehend parallel verlaufen, da Mieten die Opportunitätskosten eines Verzichts auf den Erwerb von Wohneigentum darstellen. Je höher die Mieten und damit die Opportunitätskosten einer Entscheidung gegen Wohneigentum werden, desto stärker werden die Anreize zur Eigentumsbildung. Da in Sachsen die Kaltmieten seit dem Jahr 2000 praktisch stagnieren, weil insbesondere angesichts fehlender Nachfrage keine höheren Neumieten durchsetzbar sind, kann der Erwerb von Wohneigentum zumindest nicht rein wirtschaftlich begründet werden. Auch von der aktuellen Entwicklung der verfügbaren Einkommen in Sachsen gehen keine Impulse für Preissteigerungen aus.

Der demographische Wandel führt zu einer deutlichen Abnahme der Alterskohorte zwischen 30 und 45 Jahren, welche üblicherweise die größte Neigung zum Erwerb von Wohneigentum besitzt. In den kommenden Jahrzehnten wird sich diese Entwicklung noch deutlich verschärfen, es ist also mit einem weiteren Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum zu rechnen. Angesichts einer absehbar nachgebenden Nachfrage wird sich das Preisniveau für Bestandsimmobilien bestenfalls auf dem heutigen Stand stabilisieren können. Es ist als Erfolg zu werten, wenn es nicht zu größeren Wertverlusten kommen wird. Selbst wenn sich die allgemeine Wirtschaftslage nachhaltig bessert, kann nur in einigen wenigen Wachstumsregionen realistisch mit Wertsteigerungen gerechnet werden.

