

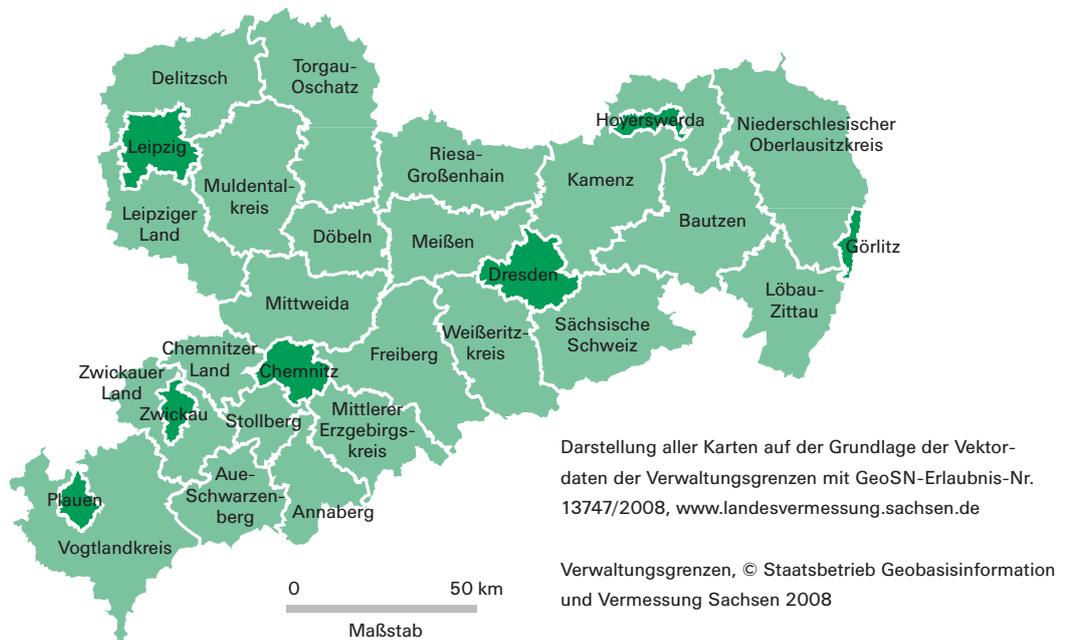


Wohnungsbaumonitoring 2008

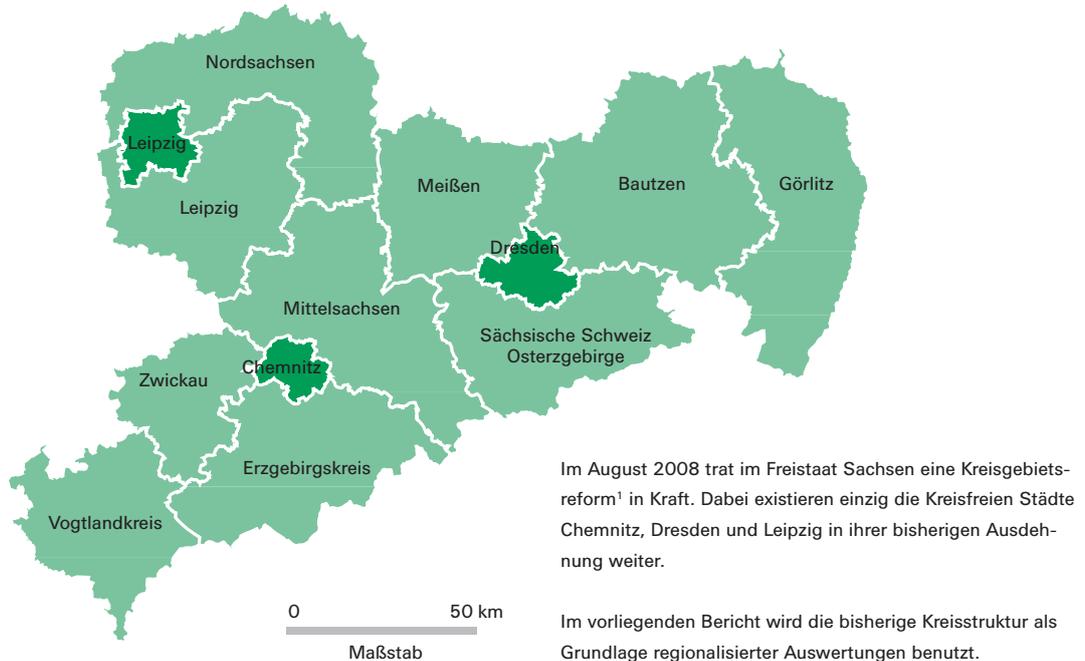
Perspektiven und Trends der Entwicklung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt



Die Landkreise und Kreisfreien Städte des Freistaates Sachsen im Jahr 2007



Die Landkreise und Kreisfreien Städte des Freistaates Sachsen ab August 2008



¹Nach dem Gesetz zur Neugliederung des Gebietes der Landkreise im Freistaat Sachsen wurden mit Wirkung zum 1. August 2008 die bisherigen 22 Landkreise und sieben Kreisfreien Städte zu zehn Landkreisen und drei Kreisfreien Städten zusammengefasst.

Inhalt

Grußwort	5
Dr. Albrecht Buttolo Staatsminister des Innern	
Stadtumbau in Sachsen – Zwischenbilanz und Ausblick	
Stand des Rückbauprozesses und zukünftige Herausforderungen im Überblick	7
Programme der Städtebaulichen Erneuerung	12
Programm Stadtumbau Ost – Rückbau und Aufwertung	16
Programme der Landeswohnungsbauförderung	24
Altschuldenentlastung	30
Wohnungsmarktentwicklung	
Rahmenbedingungen	
Wirtschaftswachstum und Beschäftigung	35
Arbeitsmarktlage	39
Bauwirtschaft und Baupreise	41
Zinsentwicklung	44
Wohnungsangebot	
Bautätigkeit	47
Bestandsabgänge	51
Wohnungsbestand und Wohnflächen	54
Wohnungsanbieter: Verkäufer und Vermieter	60
Wohnungsnachfrage	
Bevölkerungsentwicklung	63
Bevölkerungsprognose	66
Haushaltsentwicklung	72
Nachfragepotenzial einkommensschwacher Haushalte (Sozialindikatoren)	75
Haushaltseinkommen und Kaufkraft	79
Wohnungsmarktbilanz	
Wohnungsleerstand	83
Wohnmobilität	91
Zwangsversteigerungen	93
Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten	93
Bauland- und Immobilienpreise für Wohneigentum	97

Grußwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

es ist zu einer guten Tradition geworden, dass die Sächsische Aufbaubank – Förderbank – jährlich ein Wohnungsbaumonitoring veröffentlicht. Mit dem vorliegenden Bericht „Wohnungsbaumonitoring 2008“ liegen zeitnah zum Jahresende aktuelle Informationen zum Stand des Stadtumbaus und zur Wohnungsmarktentwicklung in Sachsen aus der Perspektive der Förderbank vor. Dafür danke ich der Sächsischen Aufbaubank. Im Rahmen des Stadtumbauprozesses gibt der Bericht eine Zwischenbilanz zum bisher Erreichten, und zwar sowohl im Teilgebiet Rückbau als auch im Teilgebiet Aufwertung. Darüber hinaus werden in diesem Zusammenhang aber auch die Altschul-

denhilfe und die Programme der Wohnungsbauförderung thematisiert.

Der Bericht befasst sich zudem ausführlich mit der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung vor dem Hintergrund von Wirtschaftswachstum, Beschäftigungsentwicklung und demografischer Entwicklung. Er analysiert die Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung genau und zeigt die Veränderungen auf der Angebots- und der Nachfrageseite. Die Wohnungsmarktbilanz problematisiert deutlich den Wohnungsleerstand, benennt die leerstandsbeeinflussenden Faktoren im Laufe des zurückliegenden Jahrzehnts und gibt eine Prognose zur Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem sächsischen Wohnungsmarkt bis 2020.

Ich wünsche dem „Wohnungsbaumonitoring 2008“ eine weite und tiefe Beachtung bei den verschiedenen Akteuren, die an einer zukunftsorientierten und damit nachhaltigen Entwicklung des Stadtumbaus einschließlich des Wohnungsmarktes in Sachsen beteiligt sind. Jeder von uns sollte diesen Bericht zum Anlass nehmen, die darin enthaltenen neuen Informationen anzunehmen und sie bei den eigenen Handlungsoptionen mit zu berücksichtigen. So wird unser gemeinsames Handeln konstruktive Weiterentwicklungen fördern.



Dr. Albrecht Buttolo
Staatsminister des Innern



Stadtumbau in Sachsen – Zwischenbilanz und Ausblick

Stand des Stadtumbauprozesses und zukünftige Herausforderungen im Überblick

Die Auswirkungen des strukturellen und demografischen Wandels sind inzwischen in allen Bereichen der sächsischen Gesellschaft spürbar und verlangen in einer Vielzahl von Politikfeldern Anpassungen. Die sächsische Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik hat hierbei eine Vorreiterrolle übernommen. Nachdem die qualitativen und quantitativen Defizite in der Wohnraumversorgung Ende der 90er Jahre im Freistaat Sachsen flächendeckend beseitigt waren und innerhalb weniger Jahre erhebliche Angebotsüberhänge den Glauben an stetiges Wachstum und kontinuierliche Wertsteigerung den sächsischen Wohnungsmarkt erschütterten, reagierte die Sächsische Staatsregierung auf diese neuen Herausforderungen im Juni 2000 mit der Verabschiedung eines Landesrückbauprogramms. Seinerzeit wurde bundesweit ein derartiger Schritt noch von den meisten Wohnungspolitikern und Vertretern der Fachöffentlichkeit als Tabubruch betrachtet.

Im November 2000 veröffentlichte die von der Bundesregierung eingesetzte Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ ihren Endbericht. Zu die-

sem Zeitpunkt standen in ganz Ostdeutschland bereits etwa 13% des Wohnungsbestandes leer. In den betroffenen Städten und Stadtquartieren hatten die physischen Verfallserscheinungen teilweise bereits dramatische Formen angenommen. Die Funktionsfähigkeit der städtischen Wohnungsmärkte war bedroht. Die zentrale Handlungsempfehlung der Experten war, durch die Förderung des Abrisses von 300.000 bis 400.000 Wohnungen in den nächsten zehn Jahren die wohnungswirtschaftliche Situation nachhaltig zu stabilisieren. Am 15. August 2001 hat daraufhin die Bundesregierung das Programm zum Stadtumbau Ost beschlossen. Die wichtigsten Ziele dieses Maßnahmenpaketes waren, durch die Förderung gezielter Aufwertungsmaßnahmen insbesondere die innerstädtischen Altbauquartiere zu stärken und durch den geförderten Rückbau von rund 350.000 Wohneinheiten den Leerstand in den neuen Ländern und Ostberlin von einer Million Wohnungen um ein Drittel zu senken. Für den Zeitraum 2002 bis 2013 stellte der Bund hierfür die Bereitstellung von rd. 1,1 Mrd. € unter der Bedingung in Aussicht, dass sich die Länder mit einem Gesamtbetrag in gleicher Größenordnung daran beteiligen.

Geförderter Rückbau (Anzahl der Wohnungen) und Zielerreichung (Anzahl der abgerissenen Wohnungen im Verhältnis zur Anzahl der bis 2013 zu fördernden Wohnungsabriss; Realisierungsquote in %) in den neuen Ländern einschließlich Berlin (Ost) Ende 2007

Ende 2007 ist in Sachsen das Rückbauziel zu 61 % erreicht

	Rückbauziel der Bundesregierung bis 2013	geförderte Wohnungsabriss im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost	Realisierungsquote bis Ende 2007	geförderte Wohnungsabriss im Rahmen von Landesprogrammen	geförderte Wohnungsabriss insgesamt	Realisierungsquote bis Ende 2007
	2002–2013	Förderperiode 2002–2007				
	Wohneinheiten			Wohneinheiten		
Brandenburg	55.000	34.298	62 %	4.731	39.029	71 %
Mecklenburg-Vorpommern	33.000	16.290	49 %		16.290	49 %
Sachsen	136.000	68.535	50 %	14.471	83.006	61 %
Sachsen-Anhalt	74.000	45.645	62 %		45.645	62 %
Thüringen	40.000	30.482	76 %	4.328	34.810	87 %
Berlin (Ost)	12.000	2.485	21 %		2.485	21 %
Neue Länder	350.000	197.735	56 %	23.530	221.265	63 %

Quellen: Dritter Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost,² eigene Berechnungen

Die Zwischenbilanz nach Ablauf der ersten Förderperiode zum Ende des Jahres 2007 zeigt, dass sich der Programmvollzug im Hinblick auf die Zielerreichung in den einzelnen Ländern durchaus sehr unterschiedlich darstellt. Auch wenn in diesem Zeitraum jeder dritte mit Bundesmitteln subventionierte Wohnungsabriss auf den sächsischen Wohnungsbestand entfiel, war Ende 2007 das vom Bund für den Freistaat Sachsen postulierte Ziel der Marktberreinigung erst zur Hälfte erreicht. Unter Hinzurechnung der im Rahmen des Landesrückbauprogramms geförderten Abrisse steigt diese Quote auf 61 %. In Brandenburg und Thüringen hingegen wurde unter Berücksichtigung der Landesför-

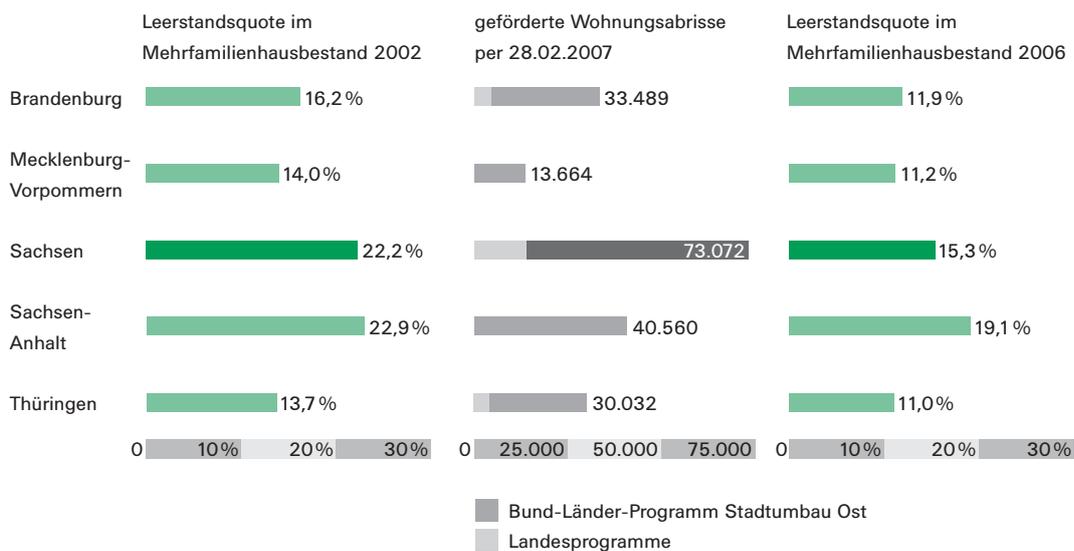
derung bereits 71 % bzw. 87 % der geplanten Abrisse realisiert.

Entsprechend der Programmbestimmungen wurden Rückbaumaßnahmen sowohl im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost als auch der Landesrückbauprogramme ausschließlich im Wohnungsbestand der Mehrfamilienhäuser gefördert. Deshalb stellt die SAB zur Beurteilung der durch die Rückbauförderung bewirkten Konsolidierungseffekte ausschließlich auf die Entwicklung des Wohnungsleerstands in diesem Marktsegment ab. Der Leerstand von knapp 60.000 nicht bewohnten Wohnungen im sächsischen Ein- und Zweifamilienhausbestand³ soll an dieser Stelle zunächst außer Betracht gelassen werden.

²Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (Hrsg.): Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau – Dritter Statusbericht der Bundestransferstelle. Berlin, Juni 2008

³Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Mikrozensus 2006, Zusatzerhebung Wohnen)

**Wohnungsleerstand im Mehrfamilienhausbestand (in %) 2002 und 2006 sowie
zwischenzeitlich geförderte Abrisse (Anzahl der Wohneinheiten) in den neuen Ländern**



Der Wohnungsleerstand ist im sächsischen Mehrfamilienhausbestand von 22,2% auf 15,3% gesunken

Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter (Mikrozensus), Bundestransferstelle Stadtbau Ost; Grafik: SAB/FG

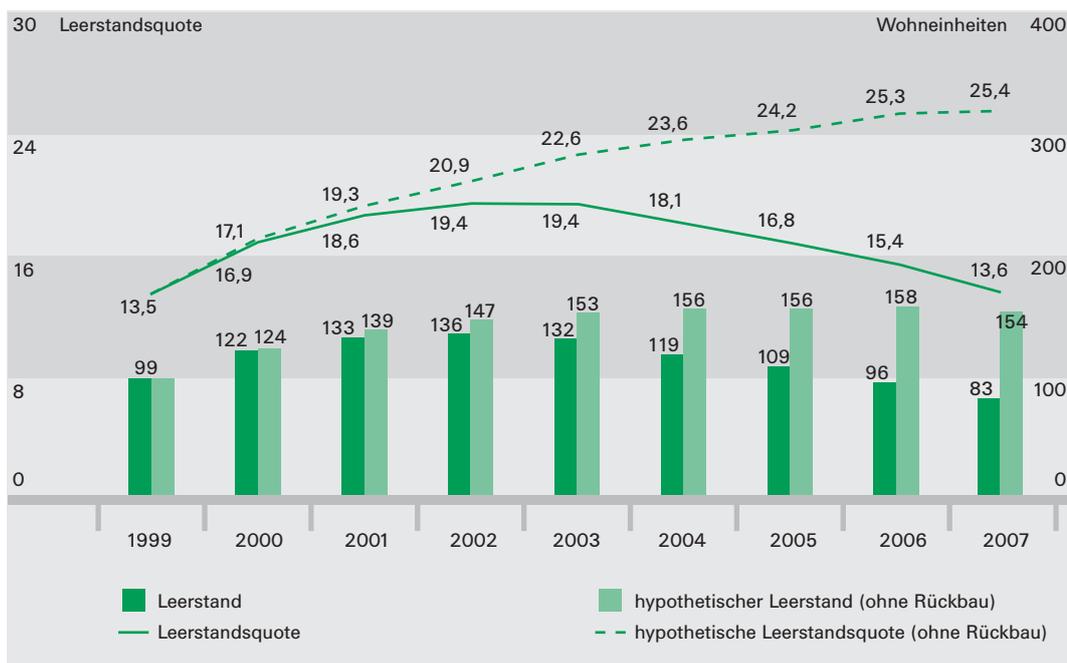
Im sächsischen Mehrfamilienhausbestand wurden bis Ende 2006 mehr als 73.000 dauerhaft nicht mehr benötigte Wohnungen vom Markt genommen. Zum Ende des Jahres 2007 ist diese Zahl weiter auf 82.500 Wohneinheiten angestiegen. Da in den vergangenen sieben Jahren in ganz Sachsen nur etwa 9.000 Wohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern fertig gestellt worden sind, hat sich der Angebotsüberhang in diesem Wohnungsmarktsegment mit hin spürbar reduziert. Stand im Jahr 2002 noch fast jede vierte Wohnung im sächsischen Mehrfamilienhausbestand leer, so ist der Wohnungsleerstand im Landesdurchschnitt in nur fünf Jahren um fast 7 Prozentpunkte auf 15,3% gesunken. In keinem anderen Bundesland ist infolge der Rückbauförderung eine solch deutliche Umkehr in der Leerstandsentwicklung zu verzeichnen. Nach acht Jahren Rückbauförderung im

Freistaat Sachsen kann konstatiert werden, dass die konsequente Schwerpunktsetzung der Förderung auf den Rückbau zu einem Teilerfolg geführt hat. Die Funktions- und Leistungsfähigkeit des sächsischen Wohnungsmarktes konnte erhalten und die Zunahme des Wohnungsleerstandes vorerst gestoppt werden.

Der Leerstand im von den GdW-Mitgliedsunternehmen in Sachsen verwalteten Mietwohnungsbestand ist zwischen 2002 und 2007 um 53.000 auf etwa 83.000 Wohneinheiten gesunken. Die Leerstandsquote liegt mit aktuell 13,6% bereits unter dem Durchschnitt des sächsischen Mehrfamilienhausbestandes. Ohne den Vollzug der Rückbaumaßnahmen würde inzwischen jede vierte kommunale bzw. genossenschaftliche Wohnung mangels Nachfrage leer stehen und eine Vielzahl der Unternehmen wäre insolvent oder von Insolvenz bedroht.

2007 befinden sich noch 83.000 leerstehende Wohnungen im Bestand der sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften

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



Quellen: vdw und VSWG (Stand Mai 2008); Grafik: SAB/FG

Organisierte sächsische Wohnungswirtschaft hat sich wirtschaftlich stabilisiert

Unbestritten ist, dass die organisierte sächsische Wohnungswirtschaft als Hauptakteur im Stadtbauprozess wirtschaftlich in erheblichem Maße vom staatlich subventionierten Abriss profitiert hat. Die kombinierte Förderung aus Rückbaupauschale und Altschuldenentlastung hat es ermöglicht, dass sich die Beseitigung der Bausubstanz in der Unternehmensbilanz durch Kürzung der Aktiva und Passiva in der Regel ergebnisneutral darstellen lässt. Zugleich konnten die Unternehmen aufgrund des Rückbaus ihre Leerstandskosten deutlich senken, was mit einer Verbesserung der Liquidität einherging und zur Steigerung des Betriebsergebnisses geführt hat.

Bei der immer noch oft anzutreffenden kritischen Bewertung der Schwerpunktsetzung auf Rückbau wird allzu oft außer Betracht gelassen, dass

der Unternehmenszweck der sächsischen Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen nicht auf die Gewinnerzielung zum Zwecke der Ausschüttung von Dividenden an die Unternehmenseigner ausgerichtet ist. Vielmehr verfolgen sowohl die Eigner der kommunalen Wohnungsbestände, die sächsischen Städte und Gemeinden, als auch die Mitglieder der Genossenschaften damit vorrangig das soziale wohnungsversorgungspolitische Ziel, insbesondere für Bezieher von niedrigen bis mittleren Einkommen bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Wenn sich die sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mehrheitlich durch den geförderten Rückbau wirtschaftlich stabilisiert haben, kommt dies einer breiten Bevölkerungsschicht zugute. Liquide und stabile

Wohnungsunternehmen sind heute wieder in der Lage, in die Aufwertung des zu erhaltenden Bestandes zu investieren. Vor dem Hintergrund stetig steigender Energiepreise wirken sich beispielsweise Maßnahmen der energetischen Sanierung nicht auf das Betriebsergebnis der Vermieter, sondern direkt auf das Haushaltsbudget der Mieter aus. Künftige Mietergenerationen werden insbesondere in den neuen Ländern aufgrund unterbrochener Erwerbsbiografien im Alter über weniger Einkommen als die heutige Mieterschaft verfügen. Sind also solvente Wohnungsanbieter in der Lage, in Nebenkosten sen-

kende Maßnahmen zu investieren, profitieren davon in erster Linie die Mieter von heute und morgen.

Die Mitte der 90er Jahre aufgenommenen Modernisierungskredite standen in den letzten Jahren zur Zinsanpassung an. Das sehr günstige Finanzierungsumfeld für derartige Zinsanpassungen hat den Stadtumbauprozess zudem positiv flankiert. Es hat neben der Rückbauförderung in entscheidendem Maße dazu beigetragen, dass sich für die sächsische Wohnungswirtschaft erstmals seit zehn Jahren wieder wirtschaftliche Spielräume eröffnet haben.

Niedriges Zinsniveau wirkte wie ein zweites Förderprogramm

Beispielrechnung für eine wohnungswirtschaftliche Investition mit 10 Mio. € Nettokreditaufnahme

Investitionszeitpunkt	Marktzins (10 Jahre Zinsbindung)	Kredit- aufnahme	Zins- aufwand (1. Jahr)	Zeitpunkt Zinsanpassung (ZAP)	Marktzins (10 Jahre Zinsbindung)	Rest- kapital	Zinsaufwand (1. Jahr nach ZAP)	Minder- belastung
1991	9,5%	10,0 Mio. €	0,95 Mio. €	2001	6,2%	9,1 Mio. €	0,56 Mio. €	41 %
1995	8,0%	10,0 Mio. €	0,80 Mio. €	2005	4,3%	8,8 Mio. €	0,38 Mio. €	52 %
1998	6,0%	10,0 Mio. €	0,60 Mio. €	2008	5,1%	8,5 Mio. €	0,43 Mio. €	28 %

Quelle: eigene Berechnungen

Dass den sächsischen Vermietern die derzeitige Konsolidierungsphase nur einen Zeitgewinn verschaffen könnte, verdeutlicht der Blick auf die aktuelle Zinsentwicklung. Nach Ablauf der zehnjährigen Zinsbindungsfrist stehen zwischen 2010 und 2015 erneut Zinsanpassungen an. Nach 20 Jahren Kreditlaufzeit wird von dem ursprünglich aufgenommenen Modernisierungskredit etwa die Hälfte getilgt sein. Angenommen die Zinsen würden bis 2020 wieder um ein paar Prozentpunkte nach oben klettern, hätte dies in Anbetracht der dann immer noch bestehenden Restschuld zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Tragfähigkeit des Kapitaldienstes. Zudem sind dann bereits wieder umfangreichere Instandhaltungsmaßnahmen im nach 1990 sanierten Wohnungsbestand

erforderlich, die zumindest anteilig über die Neuaufnahme von Wohnungsbaukrediten finanziert werden müssen. In Verbindung mit der in den nächsten 10 bis 15 Jahren prognostizierten weiteren Abnahme der Wohnungsnachfrage könnten also die sächsischen Vermieter ohne eine kontinuierliche Fortsetzung des Marktberichtigungsprozesses weitab vom bisherigen Konsolidierungskurs in starke wirtschaftliche Bedrängnis geraten.

Deshalb sollten jetzt diese finanziellen Spielräume genutzt werden, um sich auf die zukünftigen Herausforderungen vorzubereiten. Der demografische Wandel wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Die sächsische Bevölkerung wird außerhalb der Ballungszentren Dresden und

Fortführung des Programms Stadtumbau Ost bis 2016 wird von Experten empfohlen

Leipzig weiter schrumpfen. Die nächsten Jahre gelten in den neuen Bundesländern als entscheidender Wendepunkt für Demografen, Statistiker und Wohnungsmarktbeobachter. Der anhaltende Einwohnerschwund wird infolge des sich stark abschwächenden Haushaltsbildungsprozesses immer weniger kompensiert werden können. Die Zahl der Haushalte wird sinken. Kleinere Haushalte als Single-Haushalte gibt es nicht und die Struktur und die Verteilung der Zahl der Privathaushalte sind bedeutsamer für die Wohnungsnachfrage als die Bevölkerungszahl. Deshalb ist schon ab 2010 mit dem Eintreten einer zweiten Leerstandswelle zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist es außerordentlich positiv, dass

im Ergebnis der Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost die Gutachter und die Lenkungsgruppe an die Bundesregierung die Empfehlung ausgesprochen haben, das Programm über das Jahr 2009 hinaus für weitere sieben Jahre bis zum Jahr 2016 fortzuführen. Diese Experten erachten es angesichts der erwarteten demografischen Entwicklung in den neuen Bundesländern als notwendig, dass zusätzlich zu den im Förderzeitraum 2002 bis 2009 geförderten 350.000 Wohnungsabrissen nach 2010 der Rückbau weiterer 200.000 bis 250.000 Wohnungen⁴ im Rahmen eines Anschlussprogramms Stadtumbau Ost II durch Finanzhilfen des Bundes und der Länder bis 2016 finanziell flankiert wird.

Zwischen 2002 und 2007 wurde knapp ein Drittel der Städtebaufördermittel für Rückbaumaßnahmen zugesagt

Programme der Städtebaulichen Erneuerung

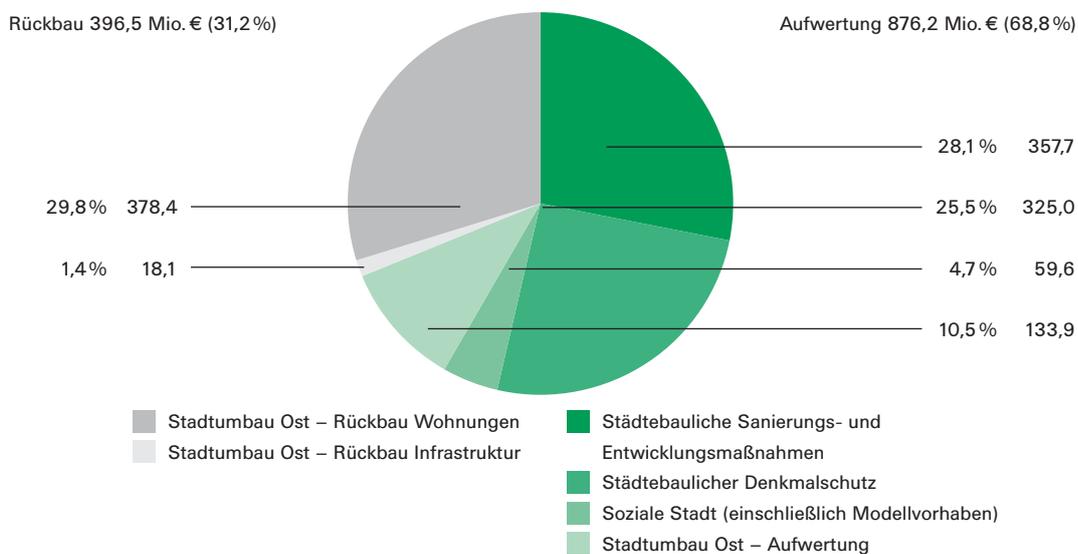
Auf der Grundlage der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen erhalten die sächsischen Kommunen jedes Jahr umfangreiche Finanzhilfen. Im Zeitraum 2002 bis 2007 beliefen sich die Bewilligungszusagen im Rahmen der klassischen Programme der Städtebauförderung auf insgesamt 742,3 Mio. €. Verteilte sich bis 2005 das Bewilligungsvolumen auf die drei Programmteile Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf „Die Soziale Stadt“, so wurde ab dem Programmjahr 2006 die Förderung von nichtinvestiven Modellvorhaben in den Fördergebieten der Sozialen Stadt mit einem jährlichen Finanzhilfenvolumen von 2,3 Mio. € neu in den Förderkanon aufgenommen.

Wird im Betrachtungszeitraum 2002 bis 2007 über die Verteilung der Finanzhilfen der Programme der Städtebaulichen Erneuerung, d.h. der klassischen Städtebauförderung und des Stadtumbaus Ost,

Bilanz gezogen, so stellt sich das Ergebnis im Freistaat Sachsen wie folgt dar: Über zwei Drittel aller Städtebaufördermittel wurden in den vergangenen sechs Jahren den sächsischen Programmgemeinden zur Förderung der Sanierung, Erhaltung und Aufwertung der sächsischen Innenstädte zugesagt. Ein Drittel der Mittel entfiel hingegen bereits auf Rückbaumaßnahmen, die auf die Unterstützung bei der Bewältigung des demografischen Wandels abzielten. Kein anderes neues Bundesland hat sich zu einer solchen konsequenten Ausrichtung seiner Stadtentwicklungspolitik auf die Anpassung des vorhandenen Gebäudebestandes an die Bedingungen eines dramatisch geschrumpften Wohnungsmarktes bekannt. Die Erfolge dieses Kurswechsels, der in Sachsen bereits im Jahr 2000, mithin zwei Jahre früher als in den anderen neuen Bundesländern, vollzogen wurde, sind inzwischen unübersehbar. Ein wichtiges Etappenziel, die Erhaltung stabiler Stadtstrukturen, wurde durch den gezielten Einsatz der verfügbaren Bundes- und Landesmittel in Sachsen weitestgehend erreicht.

⁴Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Stellungnahme und Empfehlungen der Lenkungsgruppe zur Evaluierung des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ und zur Fortführung des Programms über das Jahr 2009 hinaus. Berlin, 27. Mai 2008

In den Programmjahren 2002 bis 2007 im Rahmen der Programme zur Förderung von Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung bewilligte Finanzhilfen (Bundes- und Landesmittel in Mio. € und Anteil in %)



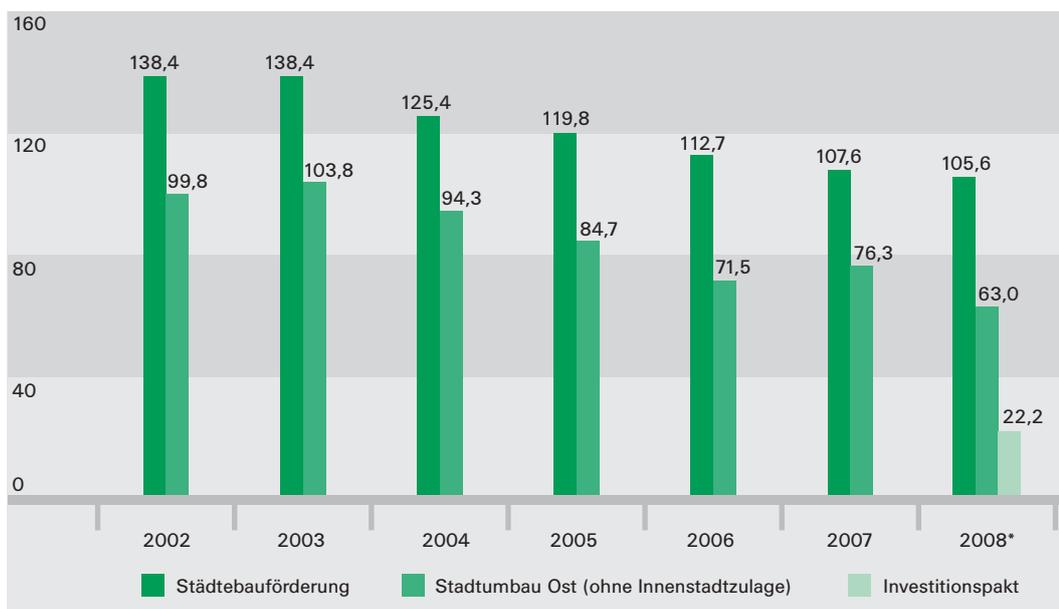
Quelle: SAB-Förderstatistik (Stand: März 2008); Grafik: SAB/FG

Im Programmjahr 2008 startet nunmehr das neue Innenstadtprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Dieses Teilprogramm wird finanziell mit ca. 4,6 Mio. € ausgestattet sein. Ziel ist es, zentrale innerstädtische Versorgungsbereiche, die von einem Leerstand im Gewerbeflächenbestand betroffen oder bedroht sind, zu stärken. Infolge der im letzten Jahrzehnt sprunghaft gestiegenen Zahl von Einkaufszentren auf der grünen Wiese haben bundesweit viele Innenstädte erhebliche Funktionsverluste hinnehmen müssen. Auf diese Entwicklung soll jetzt durch die Ausweisung neuer Fördergebiete auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und die Bereitstellung von Finanzhilfen zur Stärkung innerstädtischer Standorte reagiert werden. Allerdings geht nominal damit keine Erhöhung des Finanzhilfenvolumens einher, da die hierfür vorgesehenen Mittel in Höhe von 4,6 Mio. € durch Umverteilung aus dem Teilprogramm zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gespeist werden.

Im Programmjahr 2008 werden darüber hinaus Bund und Freistaat für einen fünfjährigen Abfinanzierungszeitraum im Rahmen des so genannten Investitionspaktes den sächsischen Kommunen zusätzliche Finanzhilfen in Höhe von 22,2 Mio. € für die energetische Sanierung sozialer Infrastruktureinrichtungen, wie bspw. Schulen und Kindergärten, zur Verfügung stellen. Das Programm startete im September 2008. Ergänzend zur Darlehensförderung im Rahmen des CO₂-Gebäude-sanierungsprogramms der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Bankengruppe) ist aus diesen Bundes- und Landesmitteln für Maßnahmen in Sanierungs- und Stadtbaugebieten sowie für Kommunen in Haushaltsnotlage eine Zuschussförderung vorgesehen. Unter Hinzurechnung der Investitionspaktmittel erhöht sich 2008 das Programmvolumen in den Programmen der Städtebaulichen Erneuerung insgesamt auf 191 Mio. €. Nach der rückläufigen Mittelausstattung in den letzten Jahren wird damit 2008 in der Summe über alle Programmteile fast das Niveau des Jahres 2005 wieder erreicht.

Neue Bund-Länder-Förderprogramme Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und Energetische Sanierung sozialer Infrastruktur – Investitionspakt starten im Herbst 2008

Von Bund und Freistaat den sächsischen Kommunen bereitgestellte Städtebau- und Stadtumbaufördermittel (in Mio. €)



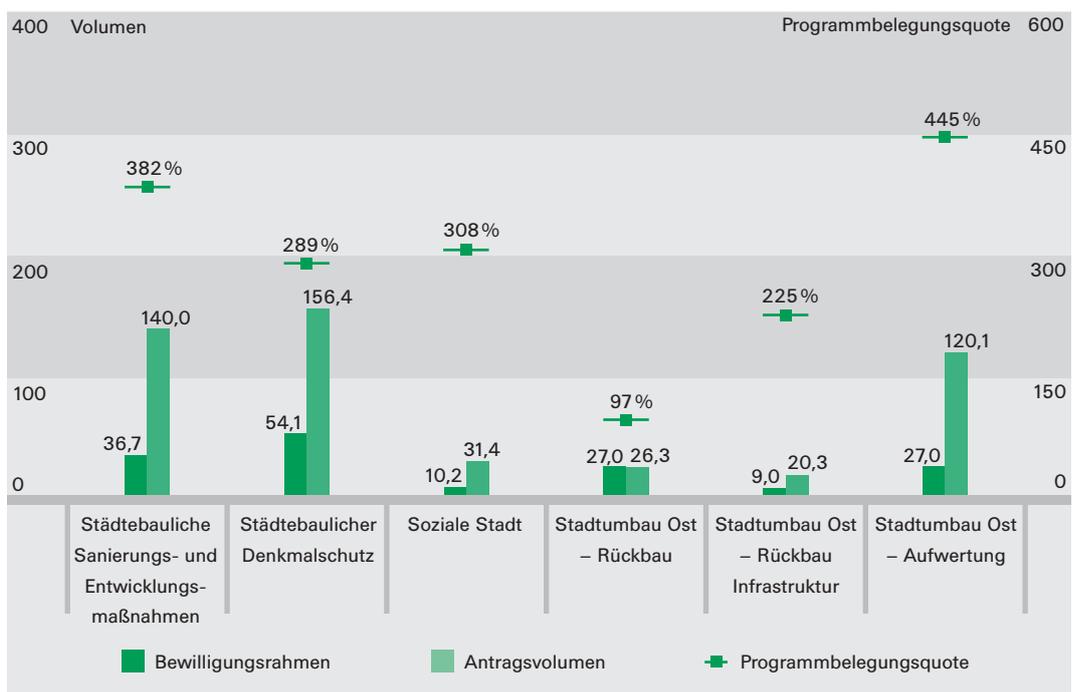
*Schätzung auf Grundlage der VV-Städtebauförderung 2008, VV-Investitionspakt 2008
Quelle: SAB-Förderstatistik; Grafik: SAB/FG

Indes setzt sich auch im Programmjahr 2008 der tendenzielle Rückgang der Bund-Länder-Finanzhilfen für den Städtebau und den Stadtumbau fort. In den klassischen Programmen der Städtebaulichen Erneuerung sank das jährliche Programmvolumen zwischen 2002 und 2008 um 32,8 Mio. € (-24%). Obwohl für das im Jahr 2006 neu eingeführte Teilprogramm zur Förderung der Rückführung der technischen Infrastruktur zusätzliche Mittel zur Verfügung gestellt wurden, ist auch im Programm Stadtumbau Ost das Bewilligungsvolumen seit Programmstart im Jahr 2002 um mehr als ein Drittel gesunken. Der deutliche Rückgang von jeweils rund 100 Mio. € in den beiden Jahren nach Programmeinführung auf voraussichtlich etwa 63 Mio. € im Programmjahr 2008 ist auf die Kürzung des Landesanteils an der Rückbaupauschale von 40 auf 30 € je Quadratmeter ab 2005 und die degressive Entwicklung der Bundesfinanzhilfen zurückzuführen. Auf der Grundlage der Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern für die Jahresprogramme 2008 der Städtebaulichen

Erneuerung im Januar konnten die Städte und Gemeinden bis zum 15. März 2008 ihre Neu- und Fortsetzungsanträge bei der SAB einreichen. Mit Stand September 2008 lagen der SAB in den klassischen Programmen der Städtebauförderung 18 Neu- und 303 Fortsetzungsanträge mit einem Antragsvolumen von insgesamt 327,8 Mio. € vor. Dieses Antragsvolumen übersteigt den verfügbaren Bewilligungsrahmen von ca. 98,9 Mio. € um mehr als das Dreifache. Im Programm Stadtumbau Ost reichten die sächsischen Städte und Gemeinden bei der SAB insgesamt 46 Neu- und 244 Fortsetzungsanträge mit einem Antragsvolumen von insgesamt 166,7 Mio. € ein. Insbesondere durch das überdurchschnittlich hohe Antragsvolumen von 120,1 Mio. € im Programmteil Aufwertung ist auch dieser Programmbereich 2,6fach überzeichnet. In Summe über alle Teilprogramme der Städtebaulichen Erneuerung steht einem Antragsvolumen von 494,5 Mio. € ein verfügbarer Bewilligungsrahmen von 164,1 Mio. € gegenüber. Die durchschnittliche Belegungsquote zum Programmjahr 2008 beträgt rund 302 %.

Bewilligungsvolumen im Programm Stadtumbau Ost sinkt zwischen 2002 und 2008 um fast ein Viertel auf aktuell 63 Mio. €

Antragsvolumen und verfügbarer Bewilligungsrahmen (in Mio. €) sowie Programmbelegungsquote (in %) nach Programmbereichen in der Städtebauförderung im Programmjahr 2008 in Sachsen



Hohe Antragsvolumina stehen im Widerspruch zu bestehenden Auszahlungsresten aus Altbewilligungen

Quelle: SAB-Förderstatistik; Grafik: SAB/FG

Eine derart hohe Programmüberzeichnung wirft indes im Hinblick auf die zu Jahresbeginn 2008 zu Buche stehenden Auszahlungsreste aus bestehenden Förderzusagen früherer Programmjahre in Höhe von rund 150 Mio. € Fragen auf. Wenn es den sächsischen Programmgemeinden im letzten Jahr trotz der vollständigen Wiederbereitstellung von Auszahlungsresten durch Mittelübertragungen bislang nicht gelungen ist, die kassenseitig zum Abruf bereitstehenden Mittel tatsächlich mit konkreten Maßnahmen zu untersetzen, so ist ein solch hohes Antragsvolumen zunächst nicht plausibel. Die SAB hat deshalb die eingereichten Anträge einer entsprechenden Prüfung unterzogen und dem zuständigen Ressort einen begründeten Programm-

vorschlag vorgelegt. In enger Abstimmung mit dem Staatsministerium des Innern wird nunmehr anhand von sachgerechten Kriterien darüber zu entscheiden sein, in welchen Programmgemeinden tatsächlich ein Bedarf an weiteren Fördermitteln existiert und welche Programmgemeinden im Hinblick auf ihre Eigenmittelausstattung auch in der Lage sind, den erforderlichen kommunalen Mindesteigenanteil zur Kofinanzierung der Bund-Länder-Mittel aufzubringen. Gemäß den Programmzielen soll denjenigen Maßnahmen der Vorzug eingeräumt werden, die vornehmlich den Anpassungsprozess an die künftige demografische Entwicklung und die Stärkung der Attraktivität der sächsischen Innenstädte zum Gegenstand haben.

Rückbau der technischen städtischen Infrastruktur gewinnt an Dynamik

Das Antragsverhalten im Programm Stadtumbau Ost spiegelt sehr deutlich wider, dass sich die bereits im letzten Bericht von der SAB gestellte Prognose, dass der Rückbau ins Stocken gerät, nunmehr nicht nur anhand vermehrt auflaufender Auszahlungsreste bestätigt, sondern auch auf das Antragsverhalten durchschlägt. Nach den Vorgaben des Bundes sollen die Länder grundsätzlich die verfügbaren Stadtumbauittel jeweils hälftig zur Förderung von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen einsetzen. In den vergangenen Jahren hatte sich der Freistaat Sachsen dazu positioniert, 80 bis 90% der Stadtumbauittel für Rückbaumaßnahmen zuzusagen. Im Programmjahr 2008 wird eine derartige Verteilung schon aufgrund der Antragszahlen nicht mehr stattfinden, da das vorliegende Antragsvolumen im Programmteil Wohnungsrückbau aktuell nur knapp die Hälfte der verfügbaren Stadtumbauittel untersetzt. Der Programmteil

Landesrückbauittel sind 2007 vollständig ausgezahlt und abgerechnet

Programm Stadtumbau Ost – Rückbau und Aufwertung

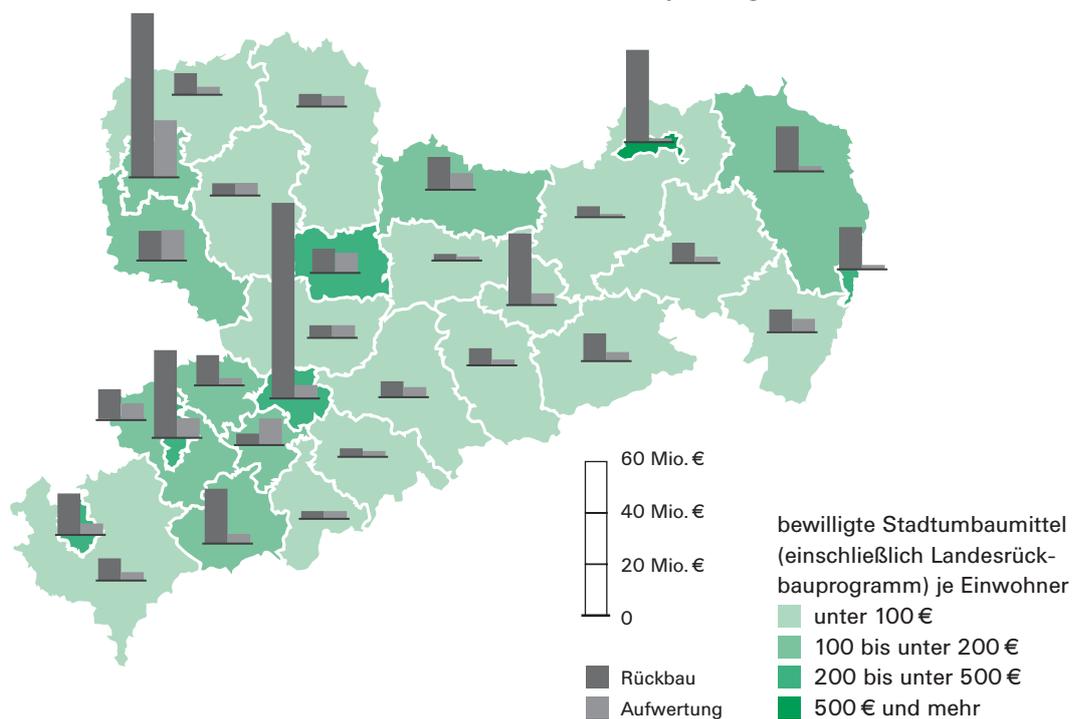
Der Freistaat Sachsen und der Bund unterstützen die sächsischen Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels im Bereich der Stadtentwicklung, insbesondere der Anpassung des Wohnungsbestandes an die reduzierte Wohnungsnachfrage und die sich ändernden Wohnbedürfnisse mit Finanzhilfen aus dem Programm Stadtumbau Ost. Die den Kommunen im Programm Stadtumbau Ost seit Programmstart im Jahr 2002 verbindlich zugesagten Stadtumbauittel belaufen sich aktuell auf insgesamt 530,4 Mio. €. Davon hatte die SAB bis Ende 2007 bereits 327,2 Mio. € (62%) an die Zuwendungsempfänger ausgezahlt. Die übrigen Mittel stehen zur Auszahlung in den Jahren 2008 bis 2011 zur Verfügung. Für den Wohnungsrückbau hat die SAB darüber hinaus in den Jahren 2000 bis 2003 im Rahmen des

Schwerpunkte des Stadtumbaus in Sachsen liegen in Chemnitz, Hoyerswerda und Zwickau

Aufwertung ist indes mit einer Programmebelegungsquote von 445% deutlich überzeichnet. Die Antragslage im Programmteil Rückbau Infrastruktur verdeutlicht, dass der Mittelbedarf in diesem Bereich zeitlich nachgelagert zu dem Vollzug des Wohnungsrückbaus steigt. Inzwischen haben sich viele Versorgungsunternehmen mit den besonderen Modalitäten in der Städtebauförderung vertraut gemacht und arbeiten verstärkt mit den Kommunen bei Planung und Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen an den Versorgungsnetzen zusammen. Zudem hat das Staatsministerium in seiner Ausschreibung zum Programmjahr 2008 den Programmteil Rückführung der städtischen Infrastruktur für die Förderung des Rückbaus und von Nutzungsänderungen sozialer Infrastruktureinrichtungen geöffnet. Für derartige Maßnahmen liegen der SAB insgesamt 47 Anträge mit einem Antragsvolumen in Höhe von 20,3 Mio. € vor.

Landesrückbauprogramms insgesamt 49,9 Mio. € bewilligt. Zum Jahresende 2007 waren diese Mittel vollständig ausgezahlt und abgerechnet. Insgesamt beläuft sich das im Zeitraum 2000 bis 2007 im Freistaat Sachsen zur Förderung von Stadtumbauittel zugesagte Finanzhilfenvolumen inzwischen auf 580,3 Mio. €. Davon entfallen 256,7 Mio. € auf Städte und Gemeinden im Regierungsbezirk Chemnitz, 173,6 Mio. € auf Städte und Gemeinden im Regierungsbezirk Dresden und 150,0 Mio. € auf Städte und Gemeinden im Regierungsbezirk Leipzig. Aktuell fließen 54% (312,5 Mio. €) der Stadtumbauittel in die Kreisfreien Städte, wobei Chemnitz mit 82,1 Mio. € und Leipzig mit 83,4 Mio. € überdurchschnittlich ausgestattet sind. Auf die Landkreise entfallen insgesamt 46% (267,8 Mio. €). In dieser Gruppe können die Landkreise Aue-Schwarzenberg und Leipziger Land mit 22,6 Mio. € und 24,5 Mio. € die höchste Mittelausstattung verzeichnen.

Bewilligungsvolumen aus Bundes- und Landesmitteln für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen und Pro-Kopf-Zusagen zwischen 2000 und 2007



Verwaltungsgrenzen: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2008;
 Datengrundlage: SAB-Förderstatistik; Karte: SAB/FG

Seit 2000 wurden aus dem Landesrückbauprogramm und dem Programm Stadtbau Ost im Landesdurchschnitt Stadtbauittel in Höhe von 136 € pro Einwohner bewilligt. Die regionale Verteilung der zugesagten Stadtbauittel für Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen zeigt, dass diese Mittel schwerpunktmäßig in den am stärksten vom Bevölkerungsrückgang betroffenen Regionen eingesetzt wurden. Den Spitzenwert erreicht mit einem Pro-Kopf-Bewilligungsvolumen von 888 € die Stadt Hoyerswerda. Infolgedessen hat sich hier der Wohnungsbestand seit 2000 um ein Fünftel verringert. Der Wohnungsleerstand lag hier Ende 2007 bereits unter 10%. Danach folgen die Stadt Zwickau mit 424 € je

Einwohner und die Stadt Chemnitz mit 324 € je Einwohner. Dennoch erreicht der durchschnittliche Wohnungsleerstand in diesen beiden Städten derzeit noch landesweite Spitzenwerte von über 20%.

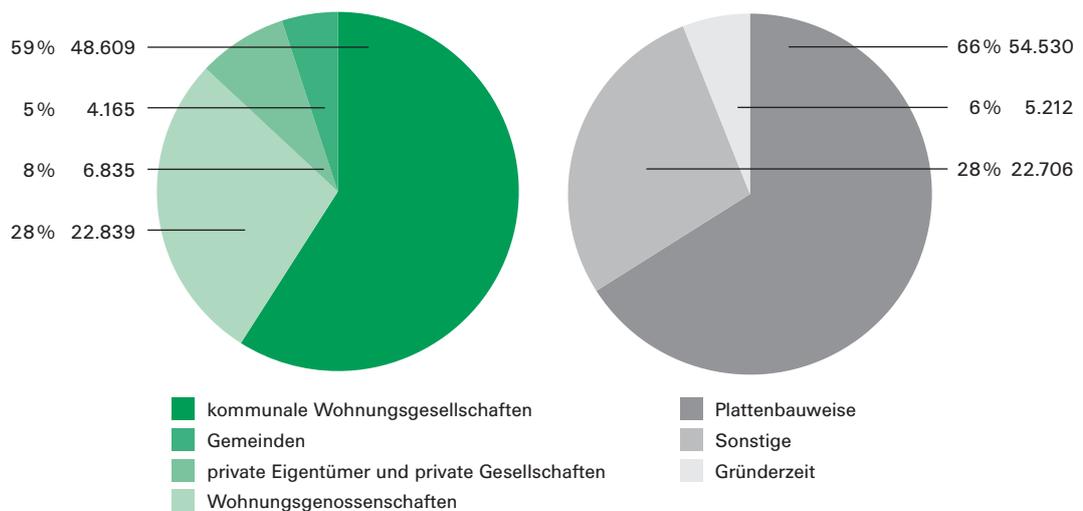
Bezogen auf die maßgeblichen Akteure des Rückbauprozesses im Freistaat Sachsen und den vom Rückbau betroffenen Wohngebäudebestand lässt sich aufgrund der Förderstatistik der SAB folgende Bilanz ziehen: Wie auch in den anderen neuen Ländern tragen die kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften die Hauptlast des Marktberäinigungsprozesses auf dem sächsischen Wohnungsmarkt.

Beteiligung privater Vermieter am Rückbau in Sachsen bleibt marginal

Seit 2000 hat sich der Wohnungsbestand der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft durch geförderte Abrissmaßnahmen um 71.448 Wohneinheiten verringert. Mit einem Anteil von 86% aller Abrisse haben diese Wohnungsmarktakeure somit die wesentliche Grundlage für den erreichten Stand des Rückbauprozesses im Freistaat Sachsen gelegt. Rechnet man die 4.165 Abgänge im von den Städten und Gemeinden selbst

verwalteten Wohnungsbestand hinzu, so wird deutlich, dass bislang die Beteiligung der privaten Wohnungsanbieter an der Marktberreinigung mit weniger als 10% marginal ist. Sollte das Stadtumbauprogramm tatsächlich nach 2010 bis zum Jahr 2016 fortgesetzt werden, müssen zeitnah ergänzende Förderinstrumente entwickelt werden, die für diese Wohnungsmarktakeure deutlich stärkere Anreize bieten, sich am Rückbauprozess zu beteiligen.

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



Quelle: SAB-Förderstatistik (Stand: 31.1.2008); Grafik: SAB/FG

Dass im Freistaat Sachsen in erheblichem Umfang der Abriss von Altbauten und Kulturdenkmälern in den vergangenen Jahren gefördert wurde, kann indes anhand der Förderstatistik der SAB nicht belegt werden. Gleichwohl hatte die bereits 2006 vom Bund beauftragte Befragung der Stadtumbauprogrammgemeinden durch das Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V. (IRS) ergeben, dass rund 80% der Kommunen künftig den Abriss einzelner – auch denkmalgeschützter – Gebäude als mehr oder weniger unumgänglich einschätzen.⁵ Dass dies aus städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Sicht oftmals kritisch betrachtet wird, ist

verständlich. Entscheidend ist jedoch, dass es gelingt, für die häufig bereits vom Verfall bedrohten Gebäude, für deren Sanierung überdurchschnittlich hohe Erhaltungsinvestitionen erforderlich sind, zunächst Investoren und später auch Mieter zu finden. In den von der Schrumpfung überdurchschnittlich betroffenen Regionen zeugt deshalb die Entscheidung einer Kommune, den Abriss von Altbauten zu genehmigen, von den dort bereits herrschenden dramatischen Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs und der Überalterung. Die Entleerung der vorhandenen Bausubstanz, auch und zunehmend mehr im gründerzeitlichen Altbaubestand, zwingt vielerorts

⁵Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (Hrsg.): 5 Jahre Stadtumbau Ost – eine Zwischenbilanz. Zweiter Statusbericht der Bundestransferstelle. Berlin, Mai 2007

die kommunalen Entscheidungsträger zu einer solchen pragmatischen Problembewältigung. Mit der durch die Verwaltungsvereinbarung 2008 zwischen Bund und Ländern getroffenen Regelung, dass der Abriss von Wohngebäuden, die unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten als nicht mehr bewohnbar gelten, wieder förderfähig ist, werden diesen Programmgemeinden ab dem Programmjahr 2008 wieder die erforderlichen Spielräume geöffnet, um mit Stadtumbaumitteln die schmerzhaften, aber wohl unumgänglichen Anpassungsprozesse finanziell flankieren zu können. Die Förderung des Rückbaus von Kulturdenkmälern ist hingegen ab dem Programmjahr 2008

ausgeschlossen. Auf Drängen der Sächsischen Staatsregierung hat jedoch der Bund zumindest die in der Verwaltungsvereinbarung festgelegten Restriktionen für den Rückbau von vor 1919 errichteten Vorderhäusern und anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden etwas gelockert. Ausnahmsweise können die Bundesmittel auch für den Rückbau dieser Objekte eingesetzt werden, wenn auf der Grundlage eines quartiersbezogenen städtebaulichen Konzeptes aus Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen insgesamt ein Beitrag zur Stadterhaltung geleistet wird und das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung dem zustimmt.⁶

Förderung des Abrisses nicht mehr bewohnbarer Altbauten ist ab 2008 wieder förderfähig

Förderung von Rückbaumaßnahmen im Wohngebäudebestand nach dem Programm Stadtumbau Ost in Sachsen

Haushaltsjahr	Programmjahr							Auszahlungsstand		
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Gesamt	Auszahlungsbetrag in Mio. €	Auszahlungsquote in %	Auszahlungsrückstand in Mio. €
	Fördermittelzusagen in Mio. €									
2002	2,1						2,1	2,1	100	
2003	26,5	9,1					35,6	35,5	100	0,1
2004	17,2	20,6	9,6				47,4	47,3	100	0,1
2005	5,3	26,5	18,6	8,3			58,7	58,5	100	0,2
2006	2,4	14,0	25,9	14,3	4,1		60,7	58,9	97	1,8
2007	0,2	13,8	15,0	22,8	7,3	3,8	62,9	46,9	75	16,0
2008			8,6	12,0	18,1	9,7	48,4			
2009				8,4	9,5	13,4	31,3			
2010					9,6	12,8	22,4			
2011						8,9	8,9			
	53,7	84,0	77,7	65,8	48,6	48,6	378,4	249,2		18,2

Quelle: SAB-Förderstatistik (Stand: 31.1.2008)

Der Blick auf die monetären Daten der SAB-Rückbauförderstatistik zeigt, dass die in den einzelnen Haushaltsjahren zur Verfügung gestellten Rückbaumittel bis einschließlich 2005 fast vollständig

abgerufen wurden. Mit einem Auszahlungsrückstand von 1,8 Mio. € zeichnete sich bereits 2006 ab, dass der Rückbauprozess in Sachsen spürbar an Dynamik verliert. Dass bis zum Jahresende 2007

⁶VV-Städtebauförderung 2008 vom 19.12.2007/23.4.2008/31.5.2008; Artikel 10 Abs. 3 – dazu Protokollnotiz Nr. 14

2007 wurden erstmals 16 Mio. € zur Auszahlung bereitstehende Rückbaumittel nicht abgerufen

ein Viertel – insgesamt 16,0 Mio. € – der zur Auszahlung bereitstehenden Rückbaumittel nicht abgerufen werden, übertraf indes selbst die pessimistischsten Prognosen.

Die Ursachen hierfür sind vielschichtig. Insbesondere in den prosperierenden Ballungszentren Dresden und Leipzig hat die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten 24 Monaten spürbar angezogen. In den Städten Leipzig und Chemnitz konzentriert sich der Leerstand zunehmend im unsanierten Altbaubestand. Hier halten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften in erheblichem Umfang Wohnungsbestände, für deren Abriss die KfW eine Altschuldenentlastung aus Bundesmitteln bereits zugesagt hatte. Mitte des Jahres 2007 verdichteten sich die Anzeichen dafür, dass der Bund eine Novellierung der Altschuldenregelung dahingehend beabsichtigt, dass die Entlastung auch gewährt wird, wenn diese Bestände nicht abgerissen, sondern saniert werden. Im Hinblick darauf stellten Wohnungsunternehmen und Programmgemeinden vielerorts Rückbaumaßnahmen im Altbaubestand zurück, deren Umsetzung planmäßig hätte 2007 erfolgen sollen. Einige Städte haben den Vollzug von Rückbaumaßnahmen im Altbaubestand mittlerweile faktisch ausgesetzt. Nachdem auch das Bundesbauministerium inzwischen bereits angekündigt hatte, dass es sich in den laufenden Verhandlungen zur Aufstellung des Bundeshaushaltes dafür einsetzen wird, dass die Altschuldenhilfeentlastung auch noch über das Jahr 2010 hinaus bis 2013 verlängert wird, entfiel für die betreffenden Unternehmen ein weiterer Anreiz, geplante Rückbauvorhaben zügig umzusetzen. Zudem treten in der Praxis inzwischen gehäuft Fälle auf, in denen der Freizug eines Wohnblockes auch Mieter betreffen würde, die bereits schon einmal rückbaubedingt ihre Wohnung gewechselt haben. Um diese Mieter nicht zu verlieren, werden Freizugsmaßnahmen, die im Hinblick auf die in den nächsten Jahren bereitstehenden Rückbaumittel jetzt vorangetrieben werden müssten, verschoben. Zudem haben sich auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die viele Wohnungsunternehmen in den vergangenen Jahren gezwungen hatten, durch Rückbau ihre Leerstandskosten zu senken, deut-

lich verbessert. Nach einer Zinsanpassung der in den 90er Jahren aufgenommenen Modernisierungsdarlehen zu günstigen Zinsen sind aufgrund der Absenkung der Kapitaldienstverpflichtungen inzwischen viele Wohnungsunternehmen in der Lage, auch einen Leerstand zwischen 5 und 10 % liquiditätsseitig über einen gewissen Zeitraum zu verkraften, was den Handlungsdruck deutlich vermindert hat.

Dies wird dazu führen, dass die kassenseitig im Jahr 2008 bereitstehenden Rückbaumittel erneut nicht vollständig abgerufen werden. Nachdem bereits acht Monate dieses Jahres verstrichen sind, haben die Zuwendungsempfänger bislang nur für den Abriss von 817 Wohneinheiten Rückbaumittel abgerufen. Bezogen auf die verfügbaren Kassenmittel im Jahr 2008 entspricht dies einer Auszahlungsquote von lediglich 16 % per 31. August 2008. In keinem Jahr zuvor waren zu diesem Zeitpunkt so wenig Rückbaumittel ausgezahlt. Die SAB wertet dies als deutliches Indiz dafür, dass im Programmteil Rückbau zum Jahresende nur ein Auszahlungsstand zwischen 50 % und 75 % erreicht werden wird.

Das Sächsische Staatsministerium des Innern hat dieser Entwicklung Rechnung getragen und im März 2008 entschieden, dass die nicht ausgezahlten Rückbaumittel aus dem Haushaltsjahr 2007, für die die Programmgemeinden keinen hinreichend begründeten Antrag auf Übertragung der Mittel in spätere Haushaltsjahre vorgelegt haben, zugunsten von förderfähigen Aufwertungsmaßnahmen an Schulgebäuden in Stadtumbaugebieten eingesetzt werden. Aufgrund dessen hat die SAB von den 18,2 Mio. € Auszahlungsresten insgesamt 15,6 Mio. € in den Programmteil Aufwertung umgeschichtet und entsprechende Änderungsbescheide erlassen. Darüber hinaus haben eine Reihe von Programmgemeinden im Zuge der Antragstellung zum Programmjahr 2008 die Rückgabe von nicht benötigten Kassenmitteln für 2008 sowie bestehenden Bewilligungszusagen für die Haushaltsjahre 2009 bis 2011 erklärt. Aufgrund dessen wurden weitere Rückbaumittel in Höhe von 7,4 Mio. € in den Programmteil Aufwertung zur Durchführung von Schulbauvorhaben umgeschichtet. Folglich

Rückbauprozess ist in Sachsen ins Stocken geraten

2008 erfolgte erstmals Umschichtung von nicht ausgezahlten Rückbauzuschüssen in das Aufwertungsprogramm zur Finanzierung förderfähiger Schulbaumaßnahmen

hat sich die Bewilligungssumme für Rückbaumaßnahmen aus den Programmjahren 2002 bis 2007 zum in der vorstehenden Tabelle ausgewiesenen Stand vom 31.1.2008 zwischenzeitlich

um insgesamt 23,0 Mio. € reduziert, was einer Verminderung der Rückbauplanzahlen für den Zeitraum 2008 bis 2013 von etwa 4.500 bis 5.000 Wohneinheiten entspricht.

Geförderter Rückbau (Anzahl der Wohnungen) 2000 bis 2007 (Ist-Stand) sowie 2008 bis 2013 (Plan-Soll) in Sachsen



Das Planziel, zwischen 2000 und 2013 140.000 Wohneinheiten vom Markt zu nehmen, muss um 10.000 Wohneinheiten nach unten korrigiert werden

Quelle: SAB-Förderstatistik (Stand: 1.9.2008); Grafik: SAB/FG

Zudem stützen die aktuell zum Programmjahr 2008 vorliegenden Antragszahlen die Prognose, dass die Rückbauzahlen der Jahre 2005 und 2006 in nächster Zukunft nicht mehr erreicht werden. Neben der Umschichtung von Auszahlungsresten in den Programmteil Aufwertung hat dieses Antragsverhalten ganz erhebliche Auswirkungen auf die Erreichung der Zielstellungen im Rückbau. Konnte die SAB in ihrem Bericht Wohnungsbau-monitoring 2006/2007 davon ausgehen, dass mit den bis 2013 noch bereitstehenden Rückbaumitteln im Freistaat Sachsen insgesamt im Zeitraum 2000 bis 2013 mindestens 140.000 Wohneinheiten vom Markt genommen werden können, muss diese Planzahl jetzt korrigiert werden. Bei

Ermittlung dieser Planzahl war seinerzeit unterstellt worden, dass auch in den beiden Programmjahren 2008 und 2009 etwa 90% der Stadtumbaumittel zugunsten von Rückbaumaßnahmen bewilligt werden. Inzwischen steht bereits fest, dass im Programmjahr 2008 für den Wohnungsrückbau nur knapp die Hälfte der Stadtumbaumittel beantragt wurde. Der auf dieser Grundlage von der SAB für das Sächsische Staatsministerium des Innern erstellte Programmvorschlag sieht deshalb vor, im Programmjahr 2008 nur etwa 23 Mio. € für die Durchführung von Rückbaumaßnahmen im Wohngebäudebestand für die Jahre 2008 bis 2012 bereitzustellen. Im Hinblick auf die bereits bestehenden Bewilligungen aus

Im Programmjahr 2008 werden erstmals nur etwa 50% der verfügbaren Stadtumbaumittel zugunsten von Rückbaumaßnahmen im Wohngebäudebestand bewilligt

früheren Programmjahren sollen davon rund 20% für die Jahre 2008 und 2009 und etwa 80% für die Jahre 2010 bis 2012 zugesagt werden, um eine Streckung der Mittel bis 2013 zu erreichen. Aus den vorgenannten Gründen verringert sich nach Einschätzung der SAB die Zahl der insgesamt im Freistaat Sachsen zwischen 2000 und 2013 geförderten Rückbaumaßnahmen von 140.000 Wohneinheiten auf 130.000 Wohneinheiten. Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost können im Zeitraum 2008 bis 2013 mit den zur Verfügung stehenden Stadtumbaumitteln voraussichtlich noch etwa 47.000 bis 48.000 Wohneinheiten abgerissen werden. Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost werden seit drei Jahren auch Finanzhilfen für die Anpassung der städtischen Infrastruktur gewährt. Ab dem Programmjahr 2007 können neben der

stadtumbaubedingten Rückführung der technischen Infrastruktur auch der Rückbau und die Umnutzung sozialer Infrastruktureinrichtungen gefördert werden. Von den bewilligten und im Haushaltsjahr 2007 verfügbaren Mitteln wurden bis zum Jahresende 82,9% von den Programmgemeinden abgerufen. Die Abfinanzierung der in 2008 zum Abruf bereitstehenden Kassenmittel stellt sich aktuell ähnlich problematisch dar wie im Programmteil Rückbau Wohngebäude. Per 31. August 2008 hatten die sächsischen Programmgemeinden lediglich die Auszahlung von Infrastruktur-Rückbaumitteln in Höhe von 863 T€ bei der SAB beantragt. Dies entspricht einer Auszahlungsquote von 15%. Folglich könnten auch in diesem Programmbereich zum Jahresende 2008 deutlich mehr Auszahlungsreste als im Vorjahr auflaufen.

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

Haushaltsjahr	Programmjahr			Auszahlungsstand		
	2006	2007	Gesamt	Auszahlungsbetrag in Mio. €	Auszahlungsquote in %	Auszahlungsrest in Mio. €
	Fördermittelzusagen in Mio. €					
2006	0,6		0,6	0,6	100	0,0
2007	1,1	0,0	1,1	0,9	82	0,2
2008	2,1	3,6	5,7			
2009	1,1	6,8	4,9			
2010	1,1	3,0	4,1			
2011		1,7	1,7			
	6,0	12,1	18,1	1,5		0,2

Quelle: SAB-Förderstatistik (Stand: 31.1.2008)

Im Programmteil Aufwertung erreichte der Auszahlungsstand zum Jahresende 2007 im sechsten Jahr der Förderung einen erneuten Tiefstand. Nur reichlich die Hälfte der verfügbaren Kassenmittel wurde durch förderfähige Ausgaben in den Programmgebieten untersetzt. Die Höhe der Auszahlungsreste summierte sich dadurch

zum Jahresende 2007 auf eine Gesamtsumme von 33,5 Mio. € auf. Der Richtliniengeber hob daraufhin die ab dem Programmjahr 2004 eingeschränkte Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen weitestgehend auf. Seither ist die Förderung der Sanierung von innerstädtischen Altbaubeständen in Aufwertungs-

gebieten mit Stadtumbaumitteln wieder möglich. Ausgenommen davon ist jedoch weiterhin die Modernisierung und Instandsetzung von Plattenbauten.

In den vergangenen Jahren wurden die Aufwertungsmittel überwiegend für die Umsetzung von Nachnutzungs- und Aufwertungsstrategien im Zusammenhang mit zuvor durchgeführten Rückbaumaßnahmen eingesetzt. Schwerpunktmäßig finanzierten die Programmgemeinden Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes im verbleibenden Wohnungsbestand, die Schaffung von Grünbereichen auf Rückbauflächen oder deren Wiedernutzbarmachung durch Neuanlage von Parkierungsanlagen und Spielplätzen. In einer Studie⁷ analysierten Wissenschaftler des Institutes für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) die Daten der SAB-Fördermitteldatenbank u.a. auch in Bezug auf die Fragestellung, inwieweit bisher die sächsischen Altbaubestände von der Aufwertungsförderung profitiert haben. Das Ergebnis der Untersuchungen zeigte, dass sich in den letzten Jahren der Einsatz

der Aufwertungsmittel auf die Stadtumbaugebiete in Plattenbausiedlungen konzentriert hat. Für mehr als die Hälfte der im Altbaubestand ausgewiesenen Stadtumbaugebiete haben die Programmgemeinden in den Jahren 2002 bis 2006 keine Aufwertungsmittel in Anspruch genommen. Bei der Bewertung dieses Befundes muss jedoch berücksichtigt werden, dass aufgrund der Programmvierfalt in Sachsen sich häufig in Altbaugemeinden Stadtumbaugebiete mit Sanierungs- oder Erhaltungsgebieten überschneiden. In diesen Fällen stehen also neben den Aufwertungsmitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost auch Städtebaufördermittel aus den Programmen Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und Städtebaulicher Denkmalschutz zur Verfügung, die in den vergangenen Jahren noch gut dotiert waren. Nach der vollständigen Öffnung der Förderung für Investitionsmaßnahmen im vor 1949 errichteten Wohngebäudebestand wird sich die Inanspruchnahme der Aufwertungsmittel in Altbaugemeinden jedoch signifikant erhöhen.

Dem Aufwertungsprozess in den Stadtumbaugebieten fehlt es weiterhin an Dynamik – verfügbare Aufwertungsmittel werden von den sächsischen Programmgemeinden 2007 nur zu 56,8% abgerufen

Förderung von Aufwertungsmaßnahmen nach dem Programm Stadtumbau Ost in Sachsen

Haus-halts-jahr	Programmjahr							Auszahlungsstand		
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Gesamt	Auszahlungs-betrag in Mio. €	Auszahlungs-quote in %	Auszahlungs-rest in Mio. €
Fördermittelzusagen in Mio. €										
2002	1,5						1,5	1,2	80	0,3
2003	10,5	1,0					11,5	9,4	82	2,1
2004	10,9	3,1	1,6				15,6	13,9	89	1,7
2005	9,7	7,6	3,5	1,8			22,6	15,4	68	7,2
2006	6,3	3,8	4,2	5,5	2,2		22,0	16,6	75	5,4
2007	7,2	4,3	5,5	8,2	7,1	2,8	35,1	20,0	57	15,1
2008			1,8	2,6	5,4	4,8	14,6			
2009				0,8	1,3	4,2	6,3			
2010					0,9	2,2	3,1			
2011						1,6	1,6			
	46,1	19,8	16,6	18,9	16,9	15,6	133,9	76,5		31,8

Quelle: SAB-Förderstatistik (Stand: 31.1.2008)

⁷Weiß, Dominik: Gefährdet der Stadtumbau Ost Altbaubestände und historische Städte? – Empirische Befunde für Sachsen. In: Wirtschaft im Wandel, 8/2007. hrsg. vom Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH), Halle, 2007

Im Haushaltsjahr 2008 stehen aufgrund der Aufstockungsbewilligungen für Schulbaumaßnahmen im Programmteil Aufwertung zum 30. September 2008 nunmehr Kassenmittel in Höhe von fast 50 Mio. € zur Verfügung. Mit vielen dieser Schulbaumaßnahmen wurde in den Sommerferien begonnen. Sie werden derzeit fortgesetzt und einige in den nächs-

ten Wochen und Monaten zum Abschluss gebracht. Deshalb gehen das Sächsische Staatsministerium des Innern und die SAB davon aus, dass sich der aktuelle Auszahlungsstand per 31. August 2008 von 1,8 Mio. € demnächst deutlich erhöht und in diesem Jahr im Programmteil Aufwertung eine deutlich höhere Auszahlungsquote erreicht wird.

Programme der Landeswohnungsbauförderung

Im Jahr 2005 hatte die Sächsische Staatsregierung ein mit Wohnungsbaufördermitteln in Höhe von insgesamt 10 Mio. € dotiertes Programm zur Förderung von einfachen Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen aufgelegt. Das sogenannte Ersatzwohnraumprogramm sollte den Rückbauprozess im Freistaat Sachsen flankieren und den Wohnungsmarktakeuren einen zusätzlichen Anreiz bieten, die zum Abriss anstehenden Objekte zügig freizuziehen. Zudem sollte die Wohnraum-

versorgung der betroffenen Mieter mit adäquatem Ersatzwohnraum sichergestellt werden. Im Rahmen des Ersatzwohnraumprogramms waren Eigentümer von Mietwohnungen antragsberechtigt, die zwischen dem 1.1.2002 und dem 30.6.2009 Wohnungen abreißen bzw. abgerissen haben und den freigesetzten Mietern entsprechenden Ersatzwohnraum bereitstellen wollen, um diese im eigenen Bestand zu halten. Bewilligungen wurden im Jahr 2005 an insgesamt 55 sächsische Wohnungsunternehmen erteilt. Die Zusagen bezogen sich auf einen fünfjährigen Abfinanzierungszeitraum.

Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach dem Ersatzwohnraumprogramm 2005 in Sachsen

Haushaltsjahr	2005 Fördermittelzusagen in Mio. €	Auszahlungsstand		
		Auszahlungsbetrag in Mio. €	Auszahlungsquote in %	Auszahlungsbetrag in Mio. €
2005	1,0	0,6	59	0,4
2006	2,6	2,1	82	0,5
2007	2,2	2,0	90	0,2
2008	2,2	0,5		
2009	2,0			
	10,0	5,2		1,1

Quelle: SAB-Förderstatistik (Stand: 30.9.2008)

Mit den bis zum 30. September 2008 ausgezahlten Wohnungsbaufördermitteln konnten die Zuwendungsempfänger bislang insgesamt 2.390 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 130.924 m² modernisieren. Dafür erhielten sie

im Durchschnitt je Quadratmeter geförderter Wohnfläche einen Modernisierungszuschuss in Höhe von 39 €. Obwohl das Programm im Jahr 2005 deutlich überzeichnet war und nach nur kurzer Antragsan-

nahmedauer zum 31.8.2005 bereits wieder geschlossen wurde, sind die zugesagten Programmmittel in den letzten Jahren nicht vollständig abgerufen worden. Zwar hat sich die Auszahlungsquote von Jahr zu Jahr erhöht, dennoch sind inzwischen mehr als 1 Mio. € Fördermittel nicht wie geplant zur Auszahlung gelangt. Ob diese nicht abgerufenen Fördermittel in den kommenden Jahren noch zur Verfügung stehen werden, ist derzeit offen. Nachdem die Mietwohnungsbauförderung Ende 2001 vollständig durch die Förderung des Wohnungsrückbaus abgelöst wurde und im August 2002 auch die Landesförderung zur Wohneigentumsbildung eingestellt wurde, hat die Sächsische Staatsregierung im Jahr 2007 erstmals wieder zwei Landeswohnraumprogramme verabschiedet und dafür Wohnungsbaufördermittel bereitgestellt. Diese werden gespeist aus Kompensationsmitteln, die der Freistaat Sachsen aufgrund der Vereinbarungen zur Föderalismusreform I gemäß Artikel 143c des Grundgesetzes vom Bund im Zeitraum 2007 bis 2013 für den Aufgabenbereich der bisherigen sozialen Wohnraumförderung erhält. Im Rahmen des Programms zur Gewährung von Zuwendungen zur Anpassung von Wohnraum für generationenübergreifendes Wohnen – kurz: Mehrgenerationenwohnen – werden Maßnahmen gefördert, die auf unterschiedliche Weise den demografischen Veränderungen gerecht werden. Geeignete Maßnahmen in der Wohnung, am Gebäude und im Wohnumfeld sollen zur Anpassung an sich ändernde Wohnbedürfnisse beitragen. Der Schwerpunkt liegt auf der Förderung baulicher Lösungen, die sowohl für das Wohnen von Familien mit Kindern als auch für den langen Zeitraum des aktiven Alters

Wohn-, Betätigungs- und Kommunikationsmöglichkeiten bieten und gleichzeitig für eine eventuelle Phase der Betreuung geeignet sind. Dem Programm liegt zudem der Gedanke zugrunde, dass die Förderung eines bedarfsgerechten Umbaus von Wohnungen und Wohngebäuden in Kombination mit geeigneten ambulanten Pflegeangeboten maßgeblich dazu beitragen kann, eine Kostenexplosion bei den Hilfs- und Pflegeleistungen zu verhindern. Die Förderung wird in Form von zinsgünstigen Darlehen ab 1,5% p.a. über eine Laufzeit von 20 Jahren gewährt. Die Förderobergrenze beträgt max. 50.000 € pro Wohneinheit. Dieses Programm richtet sich sowohl an Großvermieter, wie kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, und private Vermieter als auch an Eigennutzer, die ihr Eigenheim bzw. die darin befindliche Einliegerwohnung an die Wohnbedürfnisse eines im Haushalt lebenden älteren Familienangehörigen anpassen wollen. Um diese drei unterschiedlichen Zielgruppen gleichberechtigt mit Fördermitteln zu bedienen, kontingentierte das Sächsische Innenministerium die verfügbaren Mittel zunächst für alle drei Zielgruppen in gleicher Höhe. Im Verlauf des Jahres 2007 zeigte sich jedoch, dass von privaten Vermietern und Selbstnutzern deutlich weniger Anträge eingereicht wurden als von den Unternehmen der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft, so dass der Verteilerschlüssel geändert wurde. 2007 sagte die SAB 64 Darlehen in Höhe von 9,6 Mio. € im Rahmen des Programms Mehrgenerationenwohnen zu. Bis zum 30. September 2008 hatte sich diese Zahl auf 101 Darlehen mit einem Gesamtzusagevolumen von 15,3 Mio. € erhöht.

Weiterhin kein vollständiger Mittelabfluss im Ersatzwohnraumprogramm

Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach dem Programm Mehrgenerationenwohnen 2007 und 2008 in Sachsen

	bewilligtes Darlehensvolumen in Mio. €	ausgezahltes Darlehensvolumen in Mio. €	Auszahlungsquote in %	geförderte Wohneinheiten
2007	9,6	2,8	29	1.712
2008	5,7	0,7	12	793
Gesamt	15,3	3,5		2.505

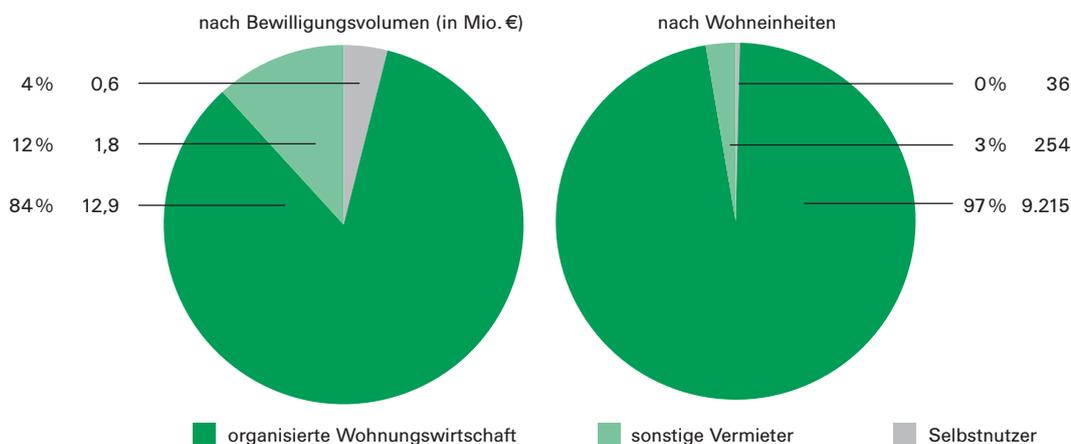
Quelle: SAB-Förderstatistik (Stand: 30.9.2008)

Das Programm Mehrgenerationenwohnen erreicht private Vermieter und Selbstnutzer bislang kaum

Damit wurde bislang in Sachsen die altersgerechte Anpassung von 36 selbst genutzten und 9.469 vermieteten Wohnungen durch zinsgünstige Darlehen unterstützt. Mehr als 97 % aller

geförderten Wohneinheiten entfallen auf die Wohnungsbestände der sächsischen Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen.

Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach dem Programm Mehrgenerationenwohnen 2007 und 2008 nach Zielgruppen



Quelle: SAB-Förderstatistik (Stand: 30.9.2008); Grafik: SAB/FG

Vor dem Hintergrund klimapolitischer Zielsetzungen und stetig steigender Wohnnebenkosten unterstützt der Freistaat Sachsen die Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden im Rahmen des 2007 neu aufgelegten Programms Energetische Sanierung. Auf der Basis einer vorzunehmenden energetischen Bewertung des selbst genutzten oder vermieteten Wohngebäudes werden folgende Maßnahmen gefördert:

- ▶ Verbesserung der Wärmedämmung (zum Beispiel Außenwände, Fenster, Dach, Kellerdecke oder erdberührende Außenflächen beheizter Räume)
- ▶ Nutzung erneuerbarer Energien (zum Beispiel solarthermische Anlagen, Biomasseanlagen, Wärmepumpen)

- ▶ Verbesserung der Energieeffizienz (Austausch von Kohle-, Öl-, oder Nachtspeicherheizungen durch Brennwertzentralheizungen; Lüftungsanlagen mit mindestens 60% Wärmerückgewinnung; Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung)

Nach der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen müssen die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) unterschritten werden. Die Förderung erfolgt auch hier durch die Vergabe zinsgünstiger Darlehen mit einem Zinssatz von 2,0% p.a. Im Jahr 2007 wurden 494 Darlehen in Höhe von 14,9 Mio. € bewilligt. Bis zum 30. September 2008 hatte sich diese Zahl auf 838 Darlehen mit einem Gesamtzusagevolumen in Höhe von 28,6 Mio. € erhöht. Damit wurde bislang im Rahmen dieses Landesprogramms die energetische Sanierung von 1.952 Wohnungen gefördert.

Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach dem Programm Energetische Sanierung 2007 und 2008 in Sachsen

	bewilligtes Darlehensvolumen in Mio. €	ausgezahltes Darlehensvolumen in Mio. €	Auszahlungsquote in %	geförderte Wohneinheiten
2007	14,9	10,4	70	1.199
2008	13,7	2,1	15	753
Gesamt	28,6	12,5		1.952

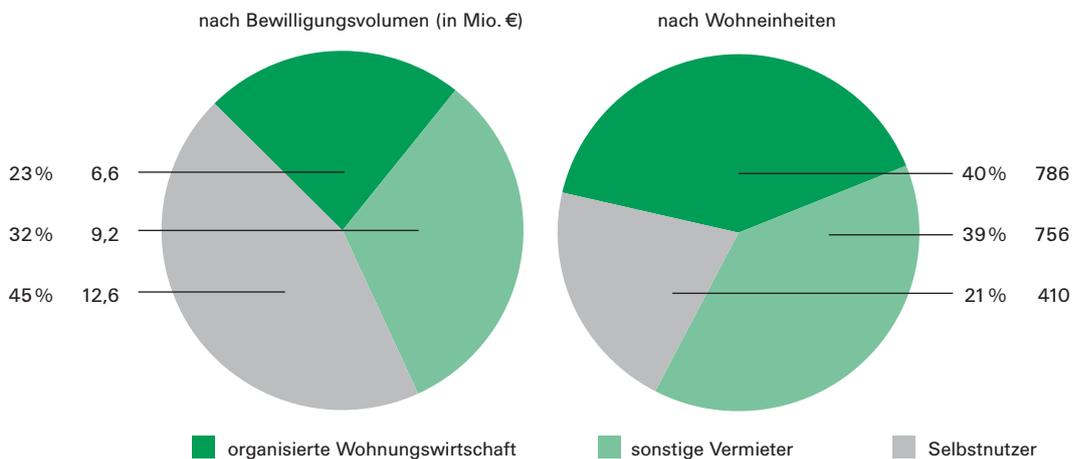
Quelle: SAB-Förderstatistik (Stand: 30.9.2008)

Es hat sich gezeigt, dass mehr als drei Viertel des Bewilligungsvolumens des Programms Energetische Sanierung auf Selbstnutzer und private Vermieter

entfällt. Im Unterschied zum Programm Mehrgenerationenwohnen entfielen hier 60% aller geförderten Wohneinheiten auf diese beiden Zielgruppen.

Programm Energetische Sanierung wird von allen Zielgruppen nachgefragt

Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach dem Programm Energetische Sanierung 2007 und 2008 nach Zielgruppen



Quelle: SAB-Förderstatistik (Stand: 30.9.2008); Grafik: SAB/FG

Diese beiden neuen Programme der Landeswohnungsbauförderung zielen insbesondere darauf ab, die innerstädtischen Wohnquartiere zu stärken. Deshalb werden Mietwohngebäude nur gefördert, wenn die jeweilige Gemeinde bestätigt, dass sich das betreffende Gebäude in einer sogenannten integrierten Lage oder in einem Stadtgebiet befindet, das vor 1949 erschlossen und bebaut wurde.

Gerade in den durch Altbau geprägten innerstädtischen Quartieren liegt der Marktanteil der privaten Vermieter im Durchschnitt zwischen 60% und 80%. Diese Wohnungsmarktakeure haben sich in den vergangenen Jahren kaum aktiv am Stadtumbauprozess beteiligt. Auch in den Sanierungs- und Erhaltungssatzungsgebieten ist deren Engagement nach der Jahrtausendwende spürbar zurückgegangen. Als Ursache hierfür wurde von den privaten Hauseigentümern wiederholt angegeben, dass Eigenmittel fehlten oder es an der nötigen Kreditfähigkeit mangelt, um weiter zu modernisieren. Zudem war es für diese Akteure aufgrund des niedrigen Mietniveaus in den letzten Jahren kaum möglich, rentabel zu wirtschaften bzw. entstandene Modernisierungskosten im gesetzlichen Rahmen auf die Mieten umzulegen. Mit den 2007 neu aufgelegten Wohnungsbauprogrammen will der Freistaat Sachsen jetzt insbesondere den privaten Kleinvermietern wieder den Zugang zu außerordentlich günstigem Baugeld für die Durchführung dringend notwendiger Erhaltungsinvestitionen anbieten. Deutlich verbessert wurden mit dem Inkrafttreten der neuen Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Städtebaulichen Erneuerung (VwV StBauE) zudem die Rahmenbedingungen für die Ausreichung von Städtebaufördermitteln. Die sächsischen Städte und Gemeinden können seit Juli 2008 Gebäudeeigentümern, deren Objekt sich in den Fördergebieten der Programme der Städtebaulichen Erneuerung befindet, für zwendungsfähige Baukosten einen Kostenerstattungsbetrag von bis zu 40% als Zuschuss gewähren. Bei Gebäuden,

die vor 1949 errichtet wurden, und Kulturdenkmälern erhöht sich diese Kostenerstattungspauschale um 25 Prozentpunkte auf 65%. Dieser Zuschuss wird auf der Grundlage eines zwischen der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde und dem Gebäudeeigentümer abzuschließenden städtebaulichen Vertrages gewährt. Der nicht durch den Zuschuss abgedeckte Teil der Investitionen kann durch zinsgünstige Darlehen der Landeswohnungsbauförderung komplementiert werden. Die Kombination der Förderinstrumentarien der Städte- und der Wohnungsbauförderung könnte dem in den letzten Jahren ins Stocken geratenen Sanierungs- und Stadtumbauprozess neue Impulse verleihen.

Interessante Fördermöglichkeiten werden neben den privaten Vermietern künftig auch selbst nutzenden Eigentümern geboten, die in den vor 1949 errichteten Stadtgebieten Eigentum erwerben wollen. Angesichts einer flächendeckenden Überversorgung des sächsischen Wohnungsmarktes mit Mietwohnungen ist dies die „letzte“ Akteursgruppe, die noch das Potenzial hat, Altbaubestände zu sanieren bzw. mit dem Ziel der Sanierung zu erwerben. In diesem Jahr wurde das Förderprogramm Wohneigentum mit dem Ziel neu aufgelegt, vor allem jüngeren Haushalten zwischen 30 und 45 Jahren mit und ohne Kinder die Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Bereichen unter Inanspruchnahme der Städtebauförderzuschüsse und eines zinsgünstigen Darlehens ermöglichen zu können. Zielgruppe sind aber auch potenzielle Eigentümer, welche die Chance des sächsischen Wohnungsmarktes jetzt nutzen wollen, um großzügige Haus- und Wohnungszuschnitte in einem attraktiven Altbauwohnungsbestand zu sanieren. Seit dem Start des Programms im Juli 2008 hat die SAB bis zum 30.9.2008 26 Darlehen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 2,7 Mio. € zugesagt. Aktuell liegen der SAB 35 weitere Anträge mit einem Antragsvolumen von 3,9 Mio. € vor, deren Bearbeitung in Kürze abgeschlossen sein wird.

Programm Wohneigentum soll Anreize zum Erwerb selbst genutzten Eigentums in vor 1949 errichteten Stadtgebieten bieten

**Förderung von Modernisierungsmaßnahmen nach dem
Programm Wohneigentum 2008 in Sachsen**

	bewilligtes Darlehensvolumen in Mio. €	ausgezahltes Darlehensvolumen in Mio. €	Auszahlungsquote in %	geförderte Wohneinheiten
2008	2,7	0,1	3	29

Quelle: SAB-Förderstatistik (Stand: 30.9.2008)

Einem Zwei-Personen-Haushalt wird für den Erwerb in Verbindung mit Um-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Programms Innerstädtisch Wohnen ein Darlehen in Höhe von 100.000 € gewährt. Für jedes zum Haushalt gehörende Kind erhöht sich der Betrag um weitere 30.000 €. Beim Erwerb werden bis zu 75 % des Kaufpreises oder der Kosten des Baugrundstücks und verwendeter Gebäudeteile zuzüglich Sanie-

rungs- und Modernisierungskosten bis zu 1.000 € je Quadratmeter Wohnfläche gefördert. Für die Darlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren werden Zinsen in Höhe von 2,5 % p.a. fällig. Ziel dieses Programms ist es, Anreize für die Bildung von Wohneigentum in innerstädtischen Quartieren, insbesondere im sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhausbestand durch Gründung von Wohneigentümergeinschaften, zu bieten.

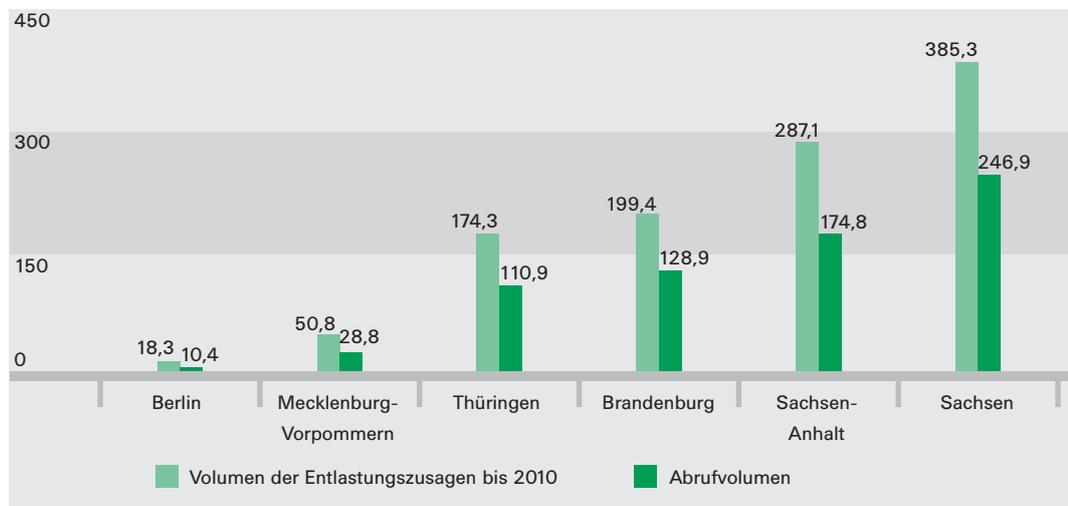
Bestehende Alt-schuldenentlastungs-zusagen müssen von den ostdeutschen Wohnungsunter-nehmen noch mit etwa 106.000 abgeris-senen Wohneinheiten untersetzt werden

Altschuldenentlastung

Unstrittig ist, dass im bisherigen Verlauf des Stadtumbauprozesses in den neuen Ländern der Härtefallregelung nach § 6a Altschuldenhilfegesetz eine erheblich stimulierende und lenkende Funktion zukommt. Zum überwiegenden Teil wurde in den letzten Jahren der Rückbau von denjenigen kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften geschultert, die neben der Rückbauförderung eine Altschulden-Entlastung bis zu 77 € je Quadratmeter vom Markt genommener Wohnfläche ausgezahlt bekommen haben. Hierfür wurden vom Bund insgesamt

1.115,1 Mio. € bereitgestellt, wovon bis zum 31.12.2007 insgesamt 691,7 Mio. € bei der KfW abgerufen wurden. Dies entspricht einer Abrufquote von 61,5 %. Die restlichen Entlastungszusagen müssen nunmehr von den begünstigten Unternehmen durch noch knapp 106.000 weitere Wohnungsabrisse untersetzt und bis zum 31.12.2013 abgerufen werden. Die Bundesregierung hat am 22. Oktober 2008 eine Änderung der Altschuldenhilfeverordnung dahingehend beschlossen, dass die Mittel den Unternehmen bis zum Auslaufen des aktuellen Förderprogramms Stadtumbau Ost zur Verfügung stehen.

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

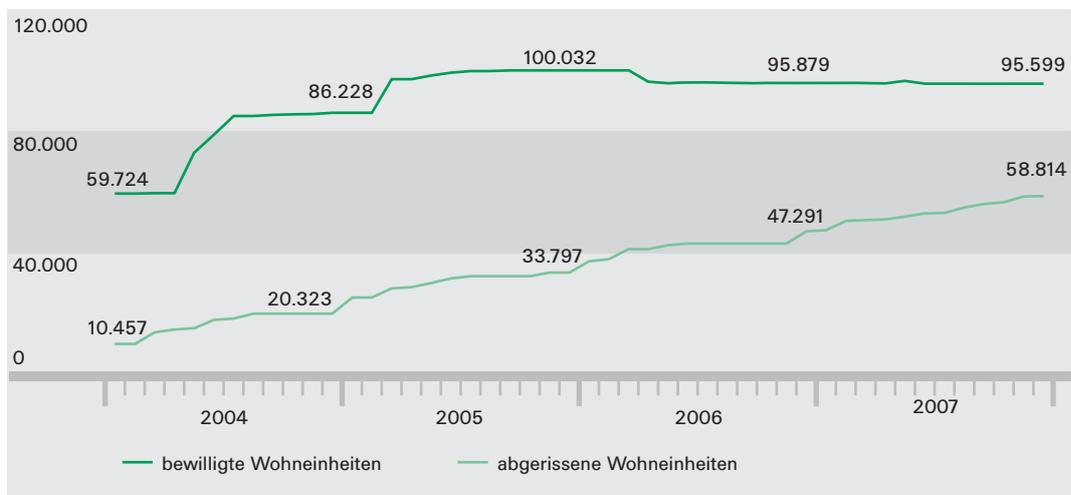


Quelle: KfW Bankengruppe (Stand: 31.12.2007); Grafik: SAB/FG

Die den sächsischen Wohnungsunternehmen zugesagten Entlastungsbeträge, die bis zum 31.12.2007 noch nicht abgerufen waren, entsprechen dem Rückbau von 36.785 Wohneinheiten. Eine vollständige Inanspruchnahme dieser Mittel entspricht einem

Rückbauumfang von rund 6.000 Wohneinheiten jeweils in den Jahren 2008 bis 2013. Mit diesem durchschnittlichen Rückbauschnittmaß ist eine vollständige Inanspruchnahme der noch offenen Entlastungszusagen bis 2013 realistisch.

**Entwicklung der durch Entlastungszusagen und Abrufe unteretzten Rückbaumaßnahmen
(Anzahl der Wohneinheiten) in Sachsen**



Quelle: KfW Bankengruppe (Stand: 31.12.2007); Grafik: SAB/FG

**Gewährte Zuschussförderung und Altschuldenentlastung für den Wohnungsrückbau
2000 bis 2007 in den neuen Ländern**

	geförderte Wohnungsabrisse im Rahmen der Altschuldenentlastung	geförderte Wohnungs- abrisse im Rahmen von Landesprogrammen und des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost	Anteil in %
	Anzahl der Wohneinheiten		
Brandenburg	31.533	39.029	81
Mecklenburg-Vorpommern	6.971	16.290	43
Sachsen	58.814	83.006	71
Sachsen-Anhalt	42.314	45.645	93
Thüringen	27.176	34.810	78
Berlin (Ost)	2.302	2.986	77
Neue Länder	169.110	221.766	76

Quellen: KfW Bankengruppe, Dritter Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost², eigene Berechnungen

Für 71% aller in Sachsen mit Rückbaumitteln finanzierten Abrisse wurde zugleich eine Altschuldenentlastung gewährt

Altschuldenentlastung ist jetzt auch bei Sanierung von Altbauten anstelle des geförderten Abrisses möglich

Der Anteil der Abrisse, die sowohl im Rahmen der Altschuldenentlastung als auch über Rückbauschüsse aus Bund-Länder-Mitteln gefördert worden sind, stellt sich im Ländervergleich auf den ersten Blick unerwartet differenziert dar. In den Ländern Sachsen-Anhalt, Brandenburg und Thüringen wurden mehr als drei Viertel aller Wohnungsabrisse kombiniert gefördert. Auffällig ist, dass in Mecklenburg-Vorpommern lediglich 43 von 100 Wohnungsabrissen unter Inanspruchnahme beider Förderinstrumente staatlich subventioniert wurden. In Sachsen lag diese Quote bei 71%. Dies ist u.a. dadurch begründet, dass immerhin rund 12% der Rückbaumaßnahmen von nicht altschuldenhilfebegünstigten Privateigentümern und Gemeinden realisiert worden sind. Gleichwohl lässt die verbleibende Differenz den Schluss zu, dass sich in Sachsen auch eine ganze Reihe von kommunalen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften am Rückbau beteiligt haben, ohne dass sie eine zusätzliche Altschuldenentlastung in Anspruch nehmen konnten. Die Bereitschaft, für nicht mehr bestehende Vermögenswerte aus den Erträgen der verbleibenden Bestände dennoch weiterhin Altverbindlichkeiten zu bedienen, hat indes für die Bonität dieser Unternehmen unter Umständen erhebliche Nachteile. Derartige Entscheidungen kann ein Genossenschaftsvorstand oder Geschäftsführer nur vertreten, wenn das Wohnungsunternehmen dies auch wirtschaftlich verkraften kann. Im Januar 2008 informierte die KfW die kommunalen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die mit einem positiven Bescheid eine zusätzliche Altschuldenentlastung erhalten haben und deren Mittel noch nicht vollständig ausgezahlt waren, dass sie eine teilweise Änderung der nach AHGV erlassenen Bescheide beantragen können. Der Bund hatte zwischenzeitlich die Möglichkeiten geschaffen, eine zusätzliche Altschuldenhilfe auch dann auszus zahlen, wenn Alt-

bauten nicht abgerissen, sondern unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte saniert und somit erhalten werden. Alternativ dazu besteht für die Unternehmen jetzt auch die Möglichkeit, diese Objekte zu veräußern und den Entlastungsbetrag im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen in andere das Stadtbild prägende Altbaubestände zu investieren. Es bleibt nun abzuwarten, wie viele sächsische Unternehmen davon Gebrauch machen. Zweifelsohne hat bereits die Ankündigung einer solchen Regelung das Tempo des Rückbauprozesses in den letzten zwölf Monaten spürbar gedämpft.

Damit der Rückbauprozess nicht noch weiter an Dynamik verliert und die Zielstellungen des Programms Stadtumbau Ost erreicht werden, hat die vom Bundesbauministerium zur Evaluierung des Programms Stadtumbau Ost eingesetzte Expertengruppe vorgeschlagen, auch nach 2013 zusätzlich zur Rückbauförderung aus der Städtebauförderung ein der derzeitigen Altschuldenhilfe adäquates flankierendes Förderinstrument vorzusehen.⁹ Ein solches Instrument sollte, wie die Härtefallregelung nach § 6a Altschuldenhilfegesetz, sowohl an der Leerstandsquote als auch der wirtschaftlichen Situation der Unternehmen anknüpfen. Die Forderungen des GdW gehen indes bereits seit mehreren Jahren darüber hinaus. Die Interessenvertreter der organisierten Wohnungswirtschaft sehen es als zwingend notwendig an, die Altschuldenproblematik einer generellen Lösung zuzuführen. Nur dadurch werde die entscheidende Voraussetzung dafür geschaffen, dass sich alle Wohnungsunternehmen am Rückbauprozess beteiligen.

In Sachsen zeigt der seit nunmehr zwei Jahren negative Trend der Rückbauzahlen sehr deutlich, dass der Rückbau künftig nur bei Einbindung sowohl aller altschuldenbelasteten Wohnungsunternehmen als auch der privaten Wohnungsmarktakteure auf einem Niveau gehalten

⁹Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Evaluierung des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“: Zentrale Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens. Berlin, Juni 2008

werden kann, das ein erneutes Ansteigen der Leerstandszahlen verhindert. Eine Differenzierung der Antragsberechtigung für ein neues, bezüglich der Altschuldenhilfe adäquates Förderinstrument nach der Bedürftigkeit bzw. wirtschaftlichen Situation der Begünstigten birgt indes die Gefahr von Ungleichbehandlungen und zeitlichen Verzögerungen. Zudem geht ein solcher Ansatz erfahrungsgemäß mit

einem aufwendigen Verwaltungsverfahren einher. Wenn nach 2010 eine zweite Leerstandswelle den Freistaat Sachsen erfasst und dann die zwischenzeitlich erreichten Erfolge der Wohnungsmarktstabilisierung nicht wieder in Gefahr geraten sollen, muss eine transparente und alle Wohnungsmarktakeure gleichberechtigt einbeziehende Lösung der Altschuldenproblematik gefunden werden.

Lösung der Altschuldenproblematik ist entscheidend für die weitere Anpassung des Wohnungsbestandes an die sinkende Wohnungsnachfrage in den nächsten Jahren



Wohnungsmarktentwicklung Rahmenbedingungen

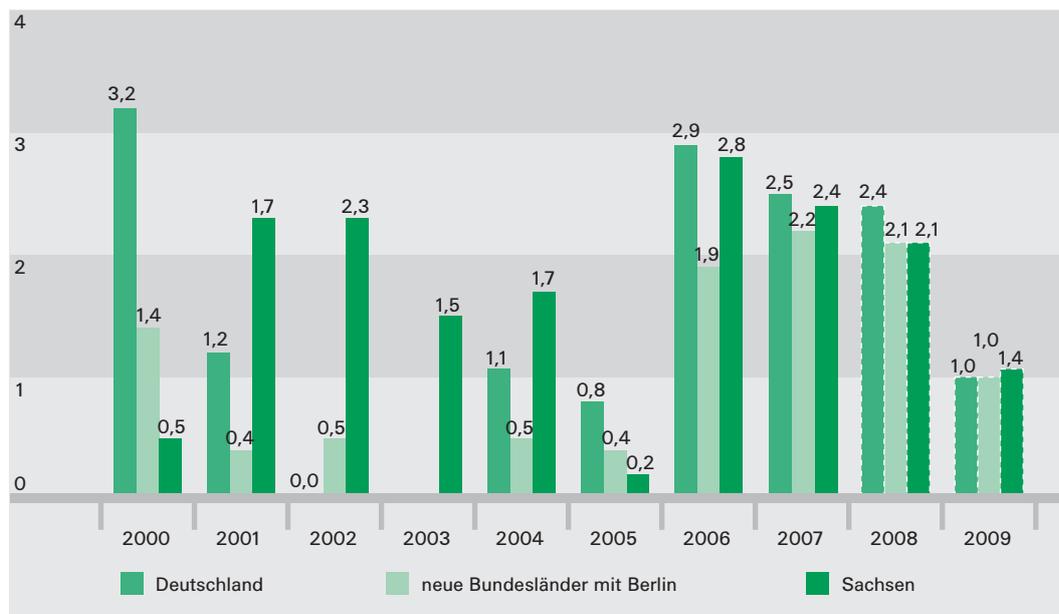
Wirtschaftswachstum und Beschäftigung

Deutschland befand sich 2007 das zweite Jahr in Folge in einer Phase des wirtschaftlichen Aufschwungs. Alle Wirtschaftsbereiche haben eine höhere Wirtschaftsleistung erbracht als im Vorjahr. Jedoch hat die deutsche Wirtschaft in 2007 erwartungsgemäß nicht ganz so stark zugelegt wie 2006. Das BIP-Wachstum pegelte sich im Jahresmittel bei 2,5% ein. Tragende

Säule war erneut der Außenhandel. Außerdem konnte eine starke Investitionstätigkeit im Inland die Wirtschaft stärken. Unternehmen konnten vorgezogene Investitionen realisieren, um degressive Abschreibungsmöglichkeiten im Rahmen der steuerlichen Reformen bis Ende 2007 zu nutzen. Der Freistaat Sachsen konnte sich wie bereits im Vorjahr in diesen Wachstumskurs einreihen.

Sachsen hält im deutschen Wirtschaftsaufschwung mit

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



Quellen: 2000–2007: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder: Berechnungsstand August 2007/Februar 2008); 2008 und 2009: ifo-Institut – Prognose (Berechnungsstand Juni 2008); Grafik: SAB/FG

Für 2008 werden eine stärkere Binnennachfrage sowie steigende Importe prognostiziert. Gleichzeitig sagen die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute ein geringeres Wirtschaftswachstum voraus. Das Wachstum der deutschen Wirtschaft wird insbesondere durch die gestiegenen Energie- und Nahrungsmittelpreise sowie den starken Euro und die sich abschwächende Weltkonjunktur gedämpft. Diese Entwicklung wird zudem durch einen Anstieg der Verbraucherpreise begünstigt, der im Jahr 2007 so stark ausfiel, wie zuletzt

vor über einem Jahrzehnt. Schließlich sind seit Mitte des letzten Jahres die Auswirkungen der internationalen Kreditkrise auch in Europa immer deutlicher zu spüren. Infolge der aktuellen Anzeichen, dass sich die Finanzkrise nun auch zu einer Wirtschaftskrise ausweitet, dürften die dargestellten Ergebnisse der Ifo-Prognose vom Juni überhöht sein. Für den Freistaat Sachsen musste der anfangs starke Zuwachs der Wirtschaftskraft aufgrund statistischer Bereinigungen Ende 2007 deutlich nach unten korrigiert werden. So wurde der

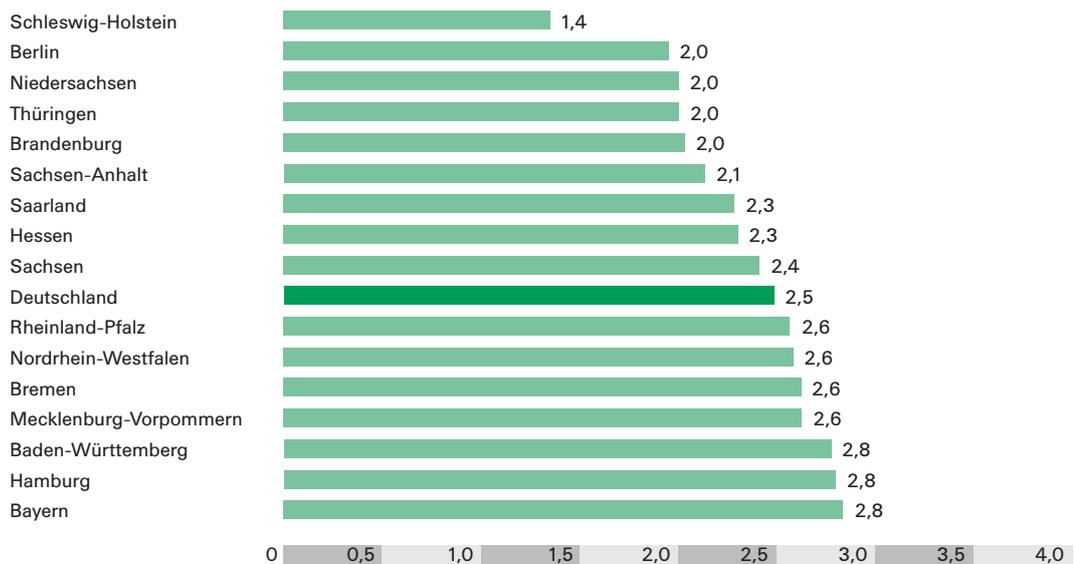
Für 2008 schwächeres Wirtschaftswachstum prognostiziert

Sachsen
verzeichnet im
Rückblick
bundesweit das
zweitstärkste
Wirtschafts-
wachstum

Wert für die BIP-Steigerung von im Vorjahr prognostizierten 2,7% auf 2,4% verringert. Zuvor korrigierten die amtlichen Statistiker bereits den Wert für das Wirtschaftswachstum im Jahr 2006 von 4,0% auf 2,8%. Zwar wird sich der wirtschaftliche Aufschwung im Jahr 2008 fortsetzen, jedoch deutlich langsamer als bisher. Innerhalb der neuen Bundesländer wurde der

Freistaat Sachsen in 2007 nur vom außergewöhnlich hohen BIP-Zuwachs in Mecklenburg-Vorpommern übertroffen. Langfristig betrachtet hat die Wirtschaft im Freistaat Sachsen seit dem Jahr 2000 um 13,4% zugelegt und verzeichnet damit hinter dem Freistaat Bayern das zweithöchste Wirtschaftswachstum aller Bundesländer.

Entwicklung des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes 2007 gegenüber 2006 nach Bundesländern (Veränderungsrate in %)



Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder (Berechnungsstand Februar 2008); Grafik: SAB/FG

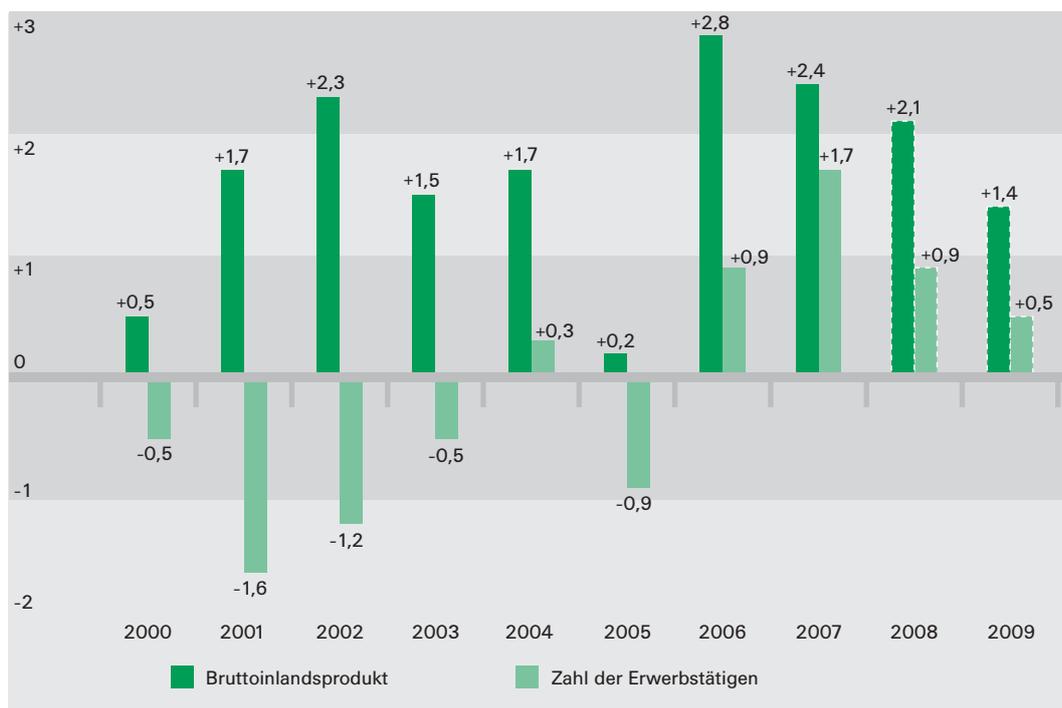
Das Verarbeitende
Gewerbe treibt
die Wirtschafts-
entwicklung

Für den wirtschaftlichen Aufschwung fungiert das sächsische Verarbeitende Gewerbe das dritte Jahr in Folge als Zugpferd und wächst im zweistelligen Prozentbereich deutlich über dem deutschen Durchschnitt von 6,2%. Der umsatzstärkste Wirtschaftszweig war auch im Jahr 2007 wieder der Fahrzeugbau, welcher gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs von 14,1% auswies. Entscheidende Impulse gaben ebenso die Funk- und Nachrichtentechnik sowie der Maschinenbau. Außerdem verzeichnete der Bereich Land- und Forstwirtschaft ein Wachstum von 7,9% und der Bereich Vermietung und Unternehmensdienstleistungen ein Wachstum von 2,8%. Das sächsische Baugewerbe wuchs

lediglich um 0,2%. Die Wirtschaftszweige Handel, Gastgewerbe, Verkehr sowie öffentliche und private Dienstleistungen erfuhren einen leichten Rückgang. Der sächsische Einzelhandel verlor weiter an Umsatz.

Inzwischen hat der wirtschaftliche Aufschwung auch den Arbeitsmarkt erreicht. Parallel zum Bruttoinlandsprodukt wird die Zahl der Erwerbstätigen in diesem Jahr das dritte Jahr in Folge wachsen. Die Anzahl der Erwerbstätigen stieg im Freistaat Sachsen 2007 mit 1,95 Mio. auf den bisher höchsten Wert seit der Jahrtausendwende an. Die Beschäftigtenzahl erhöhte sich um 1,8% bzw. 35.200 Personen und damit etwas stärker als der deutsche Durchschnitt.

Entwicklung des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes und der Zahl der Erwerbstätigen in Sachsen (Veränderungsrate in %)



Mit der Wirtschaft wächst seit 2006 auch die Zahl der Beschäftigten

Quellen: 2000–2007: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder (Berechnungsstand August 2007/Februar 2008); 2008 und 2009: ifo Institut – Prognose (Berechnungsstand Juni 2008); Grafik: SAB/FG

Erstmals seit 1995 stieg auch die Zahl der Beschäftigten im Baugewerbe wieder. Nach Auffassung des ifo-Institutes⁹ wird diese günstige Entwicklung für die sächsische Wirtschaft weiter anhalten, auch wenn sie sich derzeit stark verlangsamt. Dämpfend wirkt indes eine unterdurchschnittliche Entwicklung der binnenmarktorientierten Wirtschaftszweige. Außerdem sind negative Auswirkungen der aktuellen Krise auf weitere Wirtschaftsbereiche bereits deutlich spürbar.

Deutschlandweit betrachtet liegt Sachsens Wirtschaftskraft noch weit hinter den alten Bundesländern zurück. Obwohl der Schuldenstand der öffentlichen Hand der zweitniedrigste nach dem Freistaat Bayern ist, beläuft sich beispielsweise das kommunale Steueraufkommen auf nur etwa zwei Drittel des Saarlandes, welches den niedrigsten Wert für die alten Bundesländer ausweist. Das Niveau des Bruttoinlandsproduktes bewegt sich in Sachsen

mithin auf etwa 70% des Bundesdurchschnitts. Unter den Wirtschaftsexperten wird im Zuge derartiger Betrachtungen stark diskutiert, ob Sachsen, wie auch alle anderen neuen Bundesländer, bis zum Auslaufen des Solidarpaktes im Jahr 2019 eine Angleichung an westdeutsche Verhältnisse erreichen kann.

Die regional differenzierte Betrachtung der Wirtschaftsdynamik gilt als ein aussagekräftiger Indikator für die künftige Entwicklung der Immobilienmärkte. Die Bilanz der Entwicklungen in den Regionen seit 2000 zeigt ein klares Bild: Innerhalb Sachsens kann für die Mehrheit der Regionen zwar ein Wirtschaftswachstum in Form einer BIP-Wertsteigerung nachgewiesen werden, aber kein damit einhergehendes Beschäftigtenwachstum. Dieses Phänomen wird vielfach als „jobless growth“ beschrieben und bedeutet, dass zwar effektiver produziert wird, im Saldo jedoch keine neuen Arbeitsplätze

Sachsens Wirtschaftskraft ist noch deutlich schwächer als die der alten Bundesländer

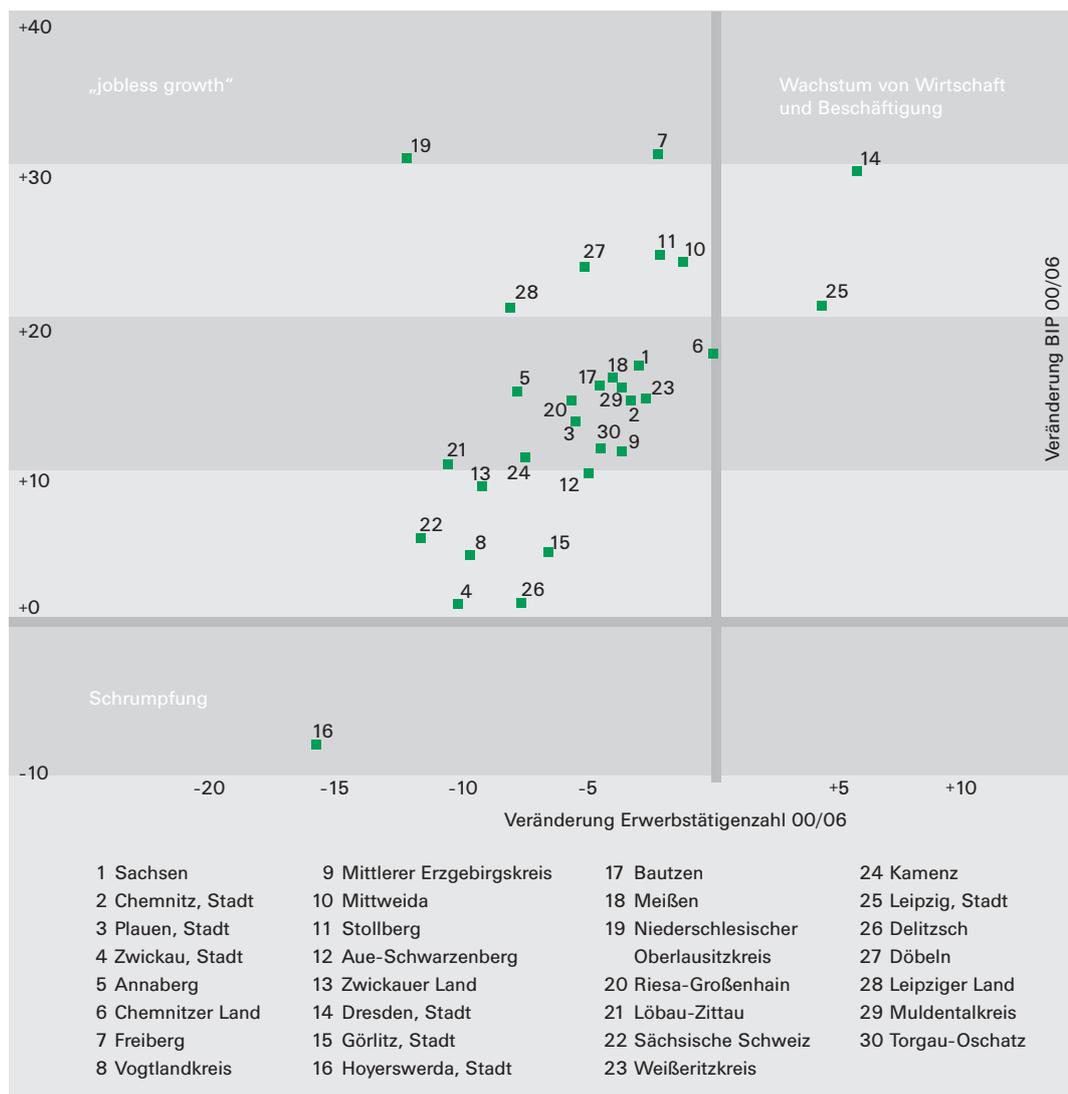
⁹ifo-Institut für Wirtschaftsforschung: Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Ostdeutschland und Sachsen 2008/2009; ifo Dresden berichtet 4/2008

geschaffen werden. Im Zuge dessen ist die Beschäftigtenzahl in fast allen räumlichen Verwaltungseinheiten rückläufig. Innerhalb dieser Kategorie liegen die Regionen aber teilweise weit voneinander entfernt, was eine starke Spreizung sowohl des Beschäftigtenrückgangs als auch der Produktivitätszuwächse erkennen lässt. Einzig die Kreisfreien

Städte Dresden und Leipzig konnten sich gegen diesen Trend stellen und sowohl einen Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes als auch der Beschäftigtenzahl erreichen. Viele Indizien sprechen dafür, dass sich diese beiden Zentren zukünftig als Lokomotivregionen der wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb Ostdeutschlands entwickeln werden.

Dresden und Leipzig sind die Wachstumsinseln mit nachhaltigem Aufschwung

Entwicklung des Wirtschaftswachstums und der Beschäftigung zwischen 2000 und 2006 (Veränderungsrate in %)



Quelle: AK VGR der Statistischen Ämter der Länder (Berechnungsstand Juli 2008); Grafik: SAB/FG

Den einzigen Ausreißer dieser Bilanz in Richtung Schrumpfung bildet die Kreisfreie Stadt Hoyerswerda, welche sich immer noch im starken strukturellen Wandel befindet. Hier entwickelte sich sowohl das Bruttoinlandsprodukt als auch die Zahl der Erwerbstätigen rückläufig. Der Entwicklungspfad dieser sächsischen Stadt ist typisch für eine Reihe von ostdeutschen Städten, in denen Stadterweiterungen in der ehemaligen DDR aufgrund von Industrieansiedlungen zentralistisch geplant und realisiert wurden. Hier vollzieht sich seit 1990 durch die fortschreitende Deindustrialisierung der Region ein Angleichungsprozess auf das Bevölkerungsniveau der Nachkriegsjahre.

Es bleibt abzuwarten, wie stark bzw. unterschiedlich die einzelnen Regionen am konjunkturellen

Aufschwung seit 2006 partizipieren und ob die Wachstumsregionen um die Kernstädte Dresden und Leipzig weiter in das Umland ausstrahlen können. Wirtschaftliche Impulse, z.B. durch Neuan siedlungen von Unternehmen aufgrund guter Standortfaktoren, wirken zunächst einmal kurzfristig positiv. Ob diese Impulse nachhaltige Wirkung entwickeln können, hängt stark von den Spezifika der jeweiligen Region ab. Vielfach wird für die stabile Entwicklung einer Region das Erreichen oder der Erhalt einer „kritischen Masse“ von Unternehmen, Arbeitskräften, Bevölkerung und Infrastruktur angeführt. Es scheint, dass zukünftig im Freistaat Sachsen nur noch wenige Regionen diese Bedingungen erfüllen können und nur hier der nachhaltige Bevölkerungsschwund vorerst gestoppt werden kann.

Arbeitsmarktlage

Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung seit 2006 hat sich auch die Lage auf dem sächsischen Arbeitsmarkt leicht entspannt. Parallel zum Anstieg der Beschäftigtenzahl konnte im Jahr 2007 ein weiterer Rückgang der arbeitslos gemeldeten Personen registriert werden. Zum 31.12.2007 waren das 294.381 Personen und damit knapp 42.000 weniger als ein Jahr zuvor. Die auf die Erwerbspersonen bezogene Arbeitslosenquote sank im Jahresdurchschnitt 2007 auf 14,7 % (Vorjahr 17,0%) und erreichte damit den niedrigsten Stand seit 1996. Damit einher ging insbesondere auch ein überdurchschnittlicher Rückgang der Jugend-

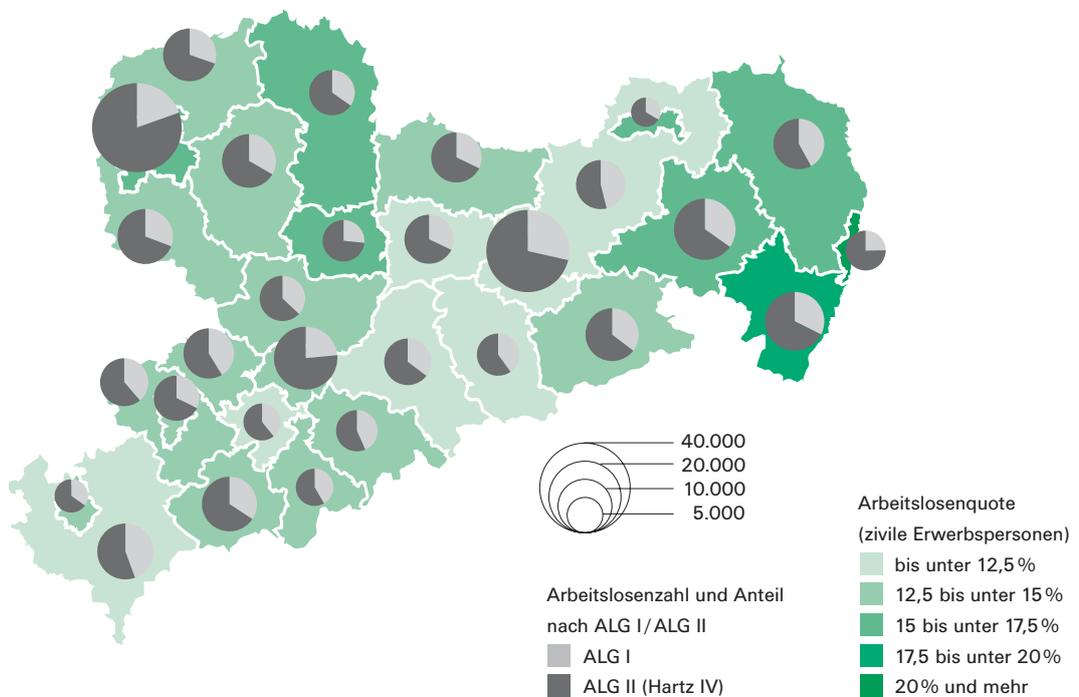
arbeitslosigkeit. Ebenso ist im Jahr 2007 der Anteil der Langzeitarbeitslosen gesunken. Den Arbeitslosen zuzurechnen sind noch einmal knapp 72.000 Personen, welche sich im Jahr 2007 in arbeitsmarktentlastenden Maßnahmen befanden (darunter knapp 60% Eingliederungszuschüsse und direkte Förderung regulärer Beschäftigung). Besonders die gute Auftragslage im Verarbeitenden Gewerbe trug zum Rückgang der Arbeitslosenzahlen bei. Auch im Baugewerbe wurden weniger Arbeitslose registriert. Bezüglich der Auftragseingänge konnte auch das Bauhauptgewerbe einschließlich des Wohnungsbaus leicht zulegen.

Absolute Anzahl der Arbeitslosen geht im Jahr 2007 weiter zurück

Der regionale Vergleich zeigt, dass die höchsten Arbeitslosenquoten in den ostsächsischen Kreisen registriert wurden. Der Anteil der ALG-II-Emp-

fänger an der Gesamtzahl der Arbeitslosen in einer Region war hingegen erneut in der Kreisfreien Stadt Leipzig mit Abstand am höchsten.

Arbeitslosenquoten, Arbeitslosenzahl und Anteil der Arbeitslosengeld-I- und -II-Empfänger im Dezember 2007



Verwaltungsgrenzen: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2008;

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit; Karte: SAB/FG

Im Anteil der ALG-II-Empfänger sind die Langzeitarbeitslosen enthalten, die durch eine ununterbrochene Dauer ihrer Arbeitslosigkeit von über einem Jahr definiert sind. Bezüglich dieser Gruppe von größtenteils schwer in den Arbeitsmarkt integrierbaren Personen existieren teilweise gravierende regionale Unterschiede. Ein hoher Anteil an Langzeitarbeitslosen konzentrierte sich in den Landkreisen Stollberg, Zwickauer, Chemnitzer und Leipziger Land. Ein Band mit Regionen geringer Langzeitarbeitslosigkeit erstreckt sich vom Landkreis Löbau-Zittau bis zum Muldentalkreis.

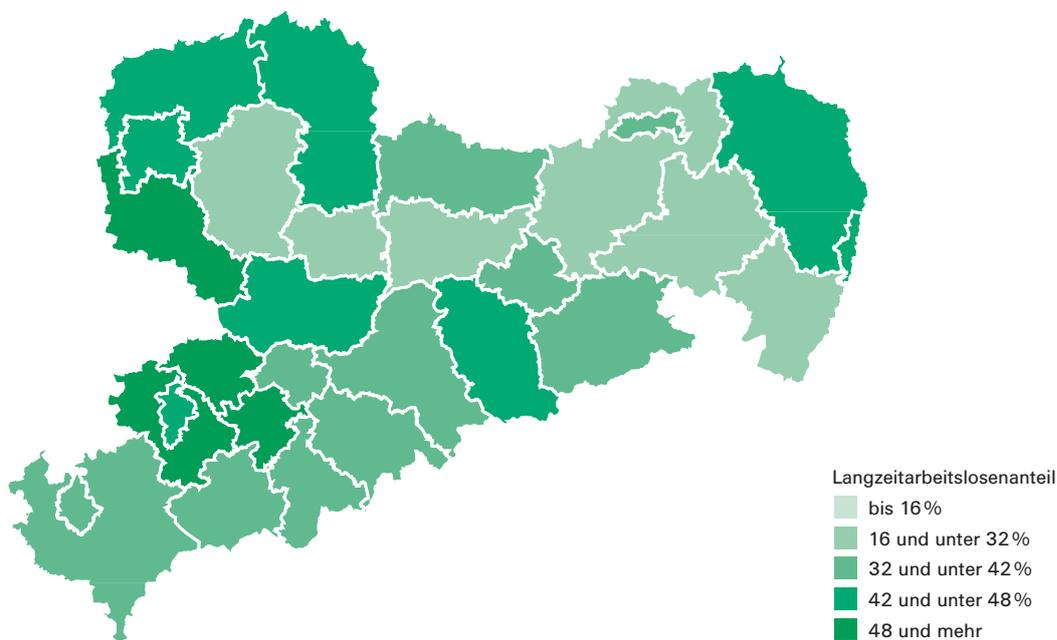
Neben einer großen Anzahl von ins Rentenalter eintretenden Arbeitslosen könnte sich hier zunehmend die kurzfristige Wiedereingliederung von Langzeitarbeitslosen positiv auf die Arbeitsmarktentwicklung auswirken. Zudem zeigt sich in allen Landkreisen und Kreisfreien Städten ein Anstieg der Arbeitnehmer, die sich in so genannten geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen, d.h. so genannten „Minijobs“ oder „Ein-Euro-Jobs“, befinden. Zwischen 2003 und 2006 erhöhte sich deren Anzahl im Freistaat Sachsen um 14,8% bzw. rund 33.000 Personen. Den größten Zuwachs

in dieser Gruppe verzeichnete unter anderem der Landkreis Löbau-Zittau (+33%). Die Stadt Hoyerswerda tritt in dieser Statistik wiederum mit

dem höchsten Wert hervor: Jeder fünfte Erwerbstätige stand dort in einem geringfügigen Beschäftigungsverhältnis.

Die Zahl der geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse nimmt zu

Anteil der Langzeitarbeitslosen an den Arbeitslosen im Dezember 2007



Verwaltungsgrenzen: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2008; Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit; Karte: SAB/FG

Obwohl die Zahl der Arbeitslosen zunehmend zurückgeht, bleibt die Qualität der Arbeitslosigkeit insbesondere in benachteiligten Regionen weiterhin ein großes Problem. So sinken zwar die absoluten Arbeitslosenzahlen kontinuierlich, jedoch ist vielfach nur ein geringer Teil der verbleibenden arbeitslosen Personen „marktnah“, d.h. mit derzeitiger

Qualifikation, sofort dem ersten Arbeitsmarkt vermittelbar.¹⁰ Im Umkehrschluss hat der Großteil der Arbeitslosen selbst in Zeiten des wirtschaftlichen Aufschwungs wenig Chancen, einen Job zu finden. Für frei werdende Stellen fehlen in diesen Regionen deshalb zunehmend qualifizierte Bewerber.

Ein Großteil der Arbeitslosen ist aufgrund unzureichender Qualifikation nicht vermittelbar

Bauwirtschaft und Baupreise

Im Jahr 2007 verzeichneten alle berichtspflichtigen Betriebe des Bauhauptgewerbes einen Gesamtumsatz von fast 5,5 Mrd. €. Das sind rund 3% weniger als im Vorjahr. Wirtschaftliche Impulse für zeitweise Zuwächse kommen hierbei

vor allem aus den Bereichen der Industrie- und Wirtschaftsbauten. Der Wohnungsneubau ist erneut auf ein Rekordtief gefallen. Der bauseitige Umsatz im Wohnungsbau ging 2007 auf 0,31 Mrd. € und damit den niedrigsten Stand seit 1990 zurück.

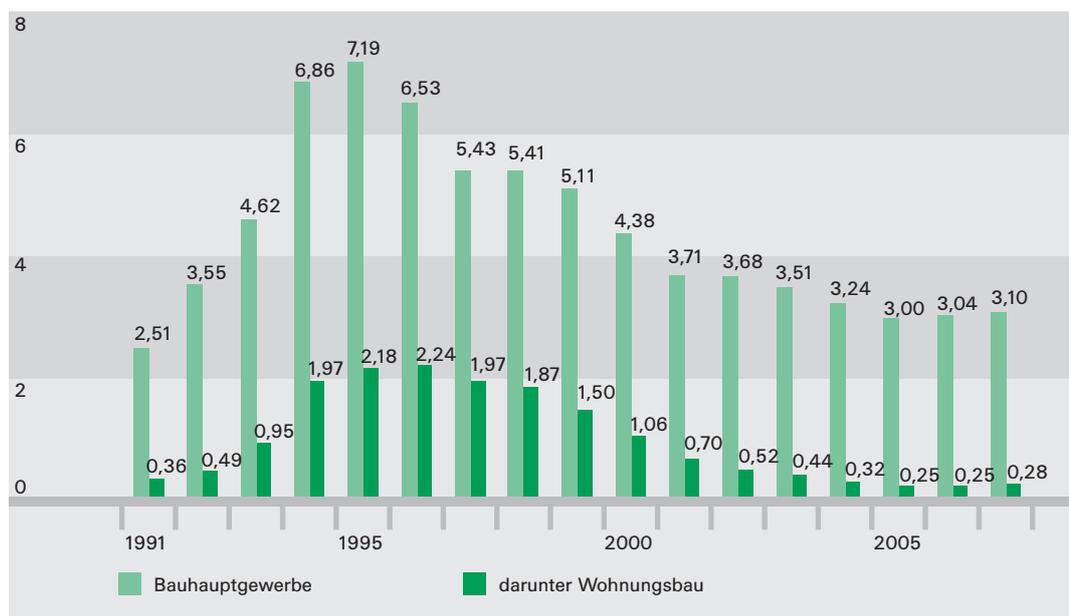
¹⁰Beispielhaft sei hier auf die Aussage des für die Arbeitsagentur Annaberg-Buchholz zuständigen Agenturdirektors in einem Interview mit der Freien Presse (Artikel vom 12.6.2007) verwiesen, wonach im Erzgebirge von den Arbeitslosen 15% als marktnah und rund 85% als nicht direkt vermittelbar gelten.

Umsatz im Bauhauptgewerbe stabilisiert sich

Die Auftragseingänge, bei denen 2007 im Wohnungsbau seit über zehn Jahren erstmals wieder ein leichtes Plus zu verzeichnen war, deuten eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau an. Der seit

2000 zu verzeichnende Rückgang der Arbeitslosenzahlen in den Bauberufen und die Zunahme der Erwerbstätigen im Baugewerbe im Jahr 2007 stützen diese Annahme.

Entwicklung des Auftragseingangs (in Mrd. €) des sächsischen Bauhauptgewerbes



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Monatsberichtsreis); Grafik: SAB/FG

Im Jahr 2007 wuchs das Ausbaugewerbe

Indes konnte 2007 eine zweigeteilte Entwicklung beobachtet werden: Während die Umsätze der Wirtschaftszweige Hoch- und Tiefbau sowie vorbereitende Baustellenarbeiten (Bauhauptgewerbe) hinter den Vorjahresergebnissen zurückblieben, sind sie in den Wirtschaftszweigen Bauinstallation und des sonstigen Ausbaugewerbes leicht gestiegen. Die Betriebe des Ausbaugewerbes mit in der Regel 20 und mehr tätigen Personen verbuchten 2007 einen Gesamtumsatz von 1,7 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Anstieg um 1,5%. Damit konnte die im Jahr 2006 erstmals seit acht Jahren erreichte positive Umsatzentwicklung in diesem Sektor 2007 fortgesetzt werden. Die Gesamtzahl der Beschäftigten im Ausbaugewerbe in Betrieben mit 20 Beschäftigten und mehr lag im Jahresmittel 2007 bei rund 17.500 und damit gut 2%

über dem Vorjahreswert. Nach neun Jahren rückläufiger Entwicklung der Beschäftigtenzahlen ist in 2007 damit wieder ein Anstieg eingetreten. Die Hoffnung einer Stabilisierung des derzeitigen Niveaus begründet sich darin, dass die Bautätigkeit im Wohnungsbau zukünftig mehr durch Bestands- und Modernisierungsmaßnahmen getragen wird. Es besteht nach wie vor ein hoher qualitativer Anpassungsbedarf des Wohnungsbestandes an die demografisch veränderte und diversifizierte Nachfrage sowie die gestiegenen energetischen Anforderungen. Da sich dieser Prozess jedoch nur sehr langsam vollziehen wird, ist ein daraus resultierender neuer Aufschwung des Wohnungsbaus nicht zu erwarten. Zudem spricht gegen eine solche Entwicklung, dass im Hinblick auf Modernisierungsinvestitionen insbesondere im Mietwohnungsbestand ein Großteil der not-

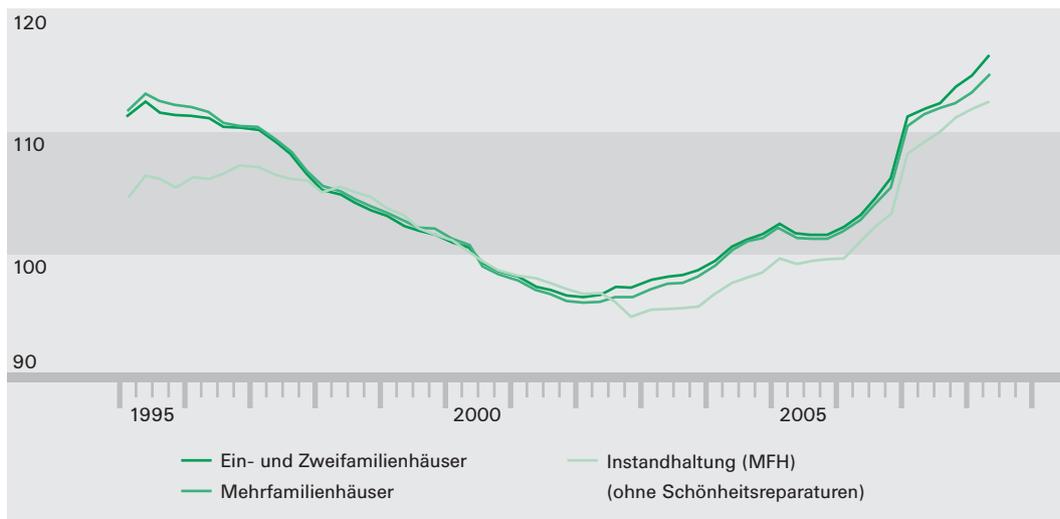
wendigen Aktivitäten bereits in den 1990er Jahren realisiert wurde.

Im Zuge der rasant steigenden Energiepreise wird die Bedeutung energetischer Sanierungen weiter steigen. Neben dem ökologischen Aspekt einer Energieeinsparung sowie einer CO₂-Verminderung hat diese neue Sparte auch begünstigende Beschäftigungseffekte. Sicherlich ist die Konkurrenzfähigkeit am Markt ein wichtiges Argument für eine energetische Sanierung von Gebäuden, zumindest in zukunftsfähigen Lagen mit einem entsprechenden Nachfragepotenzial. Derzeit steht dieser Aufwertung im ökologisch forcierten Sinne vielfach noch eine Zurückhaltung der sächsischen Eigentümer gegenüber. Für den jeweiligen Vermieter – egal ob Privateigentümer oder Wohnungsunternehmen – hängt die Entscheidung für eine Investition stets davon ab, ob sich diese mit einer marktfähigen Miete über einen bestimmten Zeitraum dauerhaft amortisieren lässt. Darüber hinaus stellt sich sowohl in ländlichen Schrump-

fungsregionen als auch in stadtplanerisch als benachteiligt ausgewiesenen Stadtgebieten mit hoher zukünftiger Leerstandserwartung die Frage, ob sich eine energetische Sanierungsinvestition überhaupt lohnt, wenn Wohnungen in einem Gebäude, abgesehen von seiner technischen Nutzungsdauer, vielleicht nur noch zehn Jahre nachgefragt werden. Dabei steht der Wert der Immobilie in einigen Regionen bereits heute oftmals nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zu den für eine substanzerhaltende Bewirtschaftung aufzuwendenden Kosten. Aktuelle Studien des IW Köln¹¹ und des BBR¹² zu den Themen „Immobilien und Klimaschutz“ sowie „Investitionsprozesse im Wohnungsbestand privater Vermieter“ belegen, dass aufgrund des niedrigen Mietniveaus teilweise selbst die zulässigen Modernisierungsumlagen nicht vollständig auf die Miete umgelegt werden können, was für Vermieter zur Unwirtschaftlichkeit einer solchen Investition führen kann.

Zukünftige Potenziale liegen im Bereich von Bestandsinvestitionen

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



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/FG

¹¹IW Köln: Immobilien und Klimaschutz – Potenziale und Hemmnisse. IW Trends 2/2008, Köln, Mai 2008, S. 11

¹²BMVBS und BBR (Hrsg.): Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter. Forschungen, H. 129, Bonn, 2007, S. 79 f. sowie S. 88

Baupreise steigen weiter rasant

Eine dämpfende Wirkung auf Bestandsinvestitionen dürfte auch von den steigenden Baupreisen ausgehen. Die Baupreisindizes steigen im Freistaat Sachsen weiter rasant und befanden sich Mitte 2008 sogar über dem Niveau von 1995. Deutschlandweit betrachtet ergibt sich ein ähnliches Bild. Während sich die Baupreise im Zeitraum von 2000 bis 2005 kaum verändert haben, war ab 2006 ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Im Jahr 2007 stieg der amtliche Baupreisindex um über 6% und überflügelte da-

mit die allgemeine Inflationsrate von 2,6% und das BIP-Wachstum von 2,5% deutlich. Gründe für den rasanten Anstieg der Baupreise in den letzten 24 Monaten sind die gestiegene Umsatzsteuer, anziehende Material- und Energiepreise sowie die inzwischen weitestgehend abgeschlossene Konsolidierung der Kapazitäten in der Baubranche. Durch diesen Preisanstieg werden die Immobilienunternehmen sowie die privaten Vermieter und Selbstnutzer durch kostenintensivere Instandhaltungsmaßnahmen zunehmend belastet.

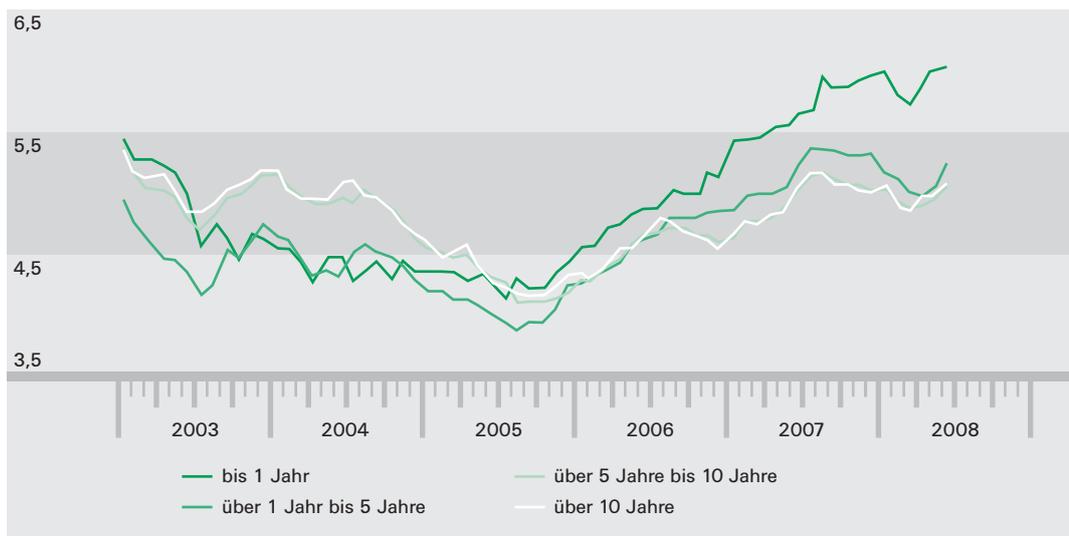
Zinsentwicklung

Der Effektivzinssatz für langfristige Wohnungsbaukredite lag Anfang 2008 bei rund 5% p.a. In zeitlicher Betrachtung der Zinsentwicklung seit 1990 ist der Wert von 10% p.a. in der Hochzinsphase zu Beginn der 1990er Jahre auf fast 4% p.a. im Jahr 2005 gefallen.

Seit nunmehr fast drei Jahren steigt jedoch das Zinsniveau wieder kontinuierlich an. Die Europäische Zentralbank hat das mehrjährige Leitzinsniveau von 2,00% seit Ende 2005 auf 4,25% im Juli 2008 angehoben und erst im Oktober als Reaktion auf die Finanzmarktkrise wieder auf 3,75% gesenkt.

Erwarteter Anstieg der Zinsen ist eingetreten

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

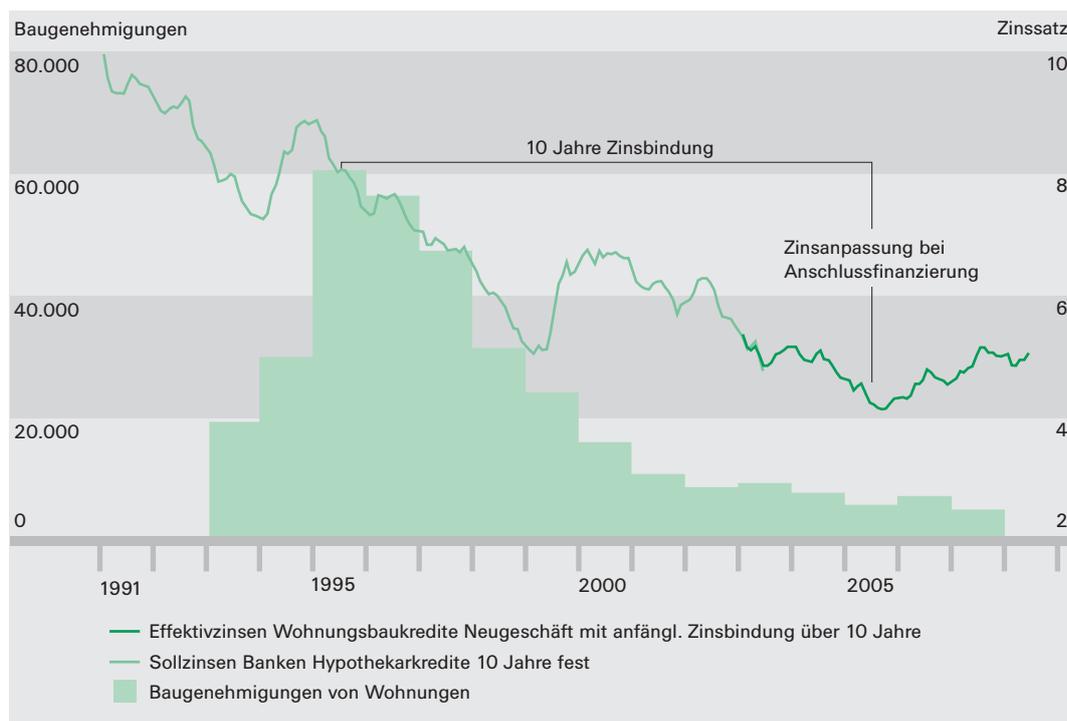


Quelle: Deutsche Bundesbank; Grafik: SAB/FG

Das Gros der Wohnungsbaufinanzierungen im Freistaat Sachsen wurde in den 1990er Jahren bei einem Zinsniveau getätigt, welches rund doppelt so hoch war wie das derzeitige. Selbstnutzer, private Vermieter und Wohnungsunternehmen konnten in den vergangenen Jahren nach Ablauf der meist zehnjährigen Zinsbindungsfrist ihrer Wohnungsbaukredite ihren Finanzbedarf mit bedeutend günstigeren

Anschlussfinanzierungen absichern. Während die Baupreise steigen und leerstandsbedingte Mietausfälle Verluste bescheren, wirkt das im langfristigen Vergleich niedrige Zinsniveau gerade für bestehende Verbindlichkeiten als Entlastungsfaktor, was Unterhaltungs- und Bestandsinvestitionen begünstigt und damit insgesamt einen erheblichen Beitrag zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes leistet.

Baugenehmigungen für neu gebaute Wohnungen in Wohngebäuden in Sachsen (Anzahl der Wohnungen) und Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (in % p.a.)



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen (1991, 1992 nicht verwendbar; 1993, 1994 lt. Stat. Jahrbüchern, jedoch Untererfassung); Deutsche Bundesbank (Zinsstatistik wurde 2003 auf Effektivzins umgestellt); Grafik: SAB/FG

Destabilisierend könnte die Finanzmarktkrise auch auf Wohnungsbauinvestitionen und Wohnungsmarktinvestoren wirken. Interessenvertreter der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft signalisierten dagegen bislang keine Ängste. Die sächsischen Wohnungsunternehmen haben sich mehrheitlich sowohl im Hinblick auf ihre Liquidität als auch gesamtwirtschaftlich konsolidiert und planen inzwischen bereits

wieder größere Investitionen im Bestand. Die noch vor fünf Jahren aufgrund des massiven Wohnungsleerstandes real drohende Gefahr, dass eine Vielzahl sächsischer Wohnungsunternehmen in die Zahlungsunfähigkeit geraten könnte, wurde nicht zuletzt durch die staatliche Förderung des Abrisses langfristig am Markt nicht mehr nachgefragter Wohnungsbestände wirksam eingedämmt.



Wohnungsmarktentwicklung Wohnungsangebot

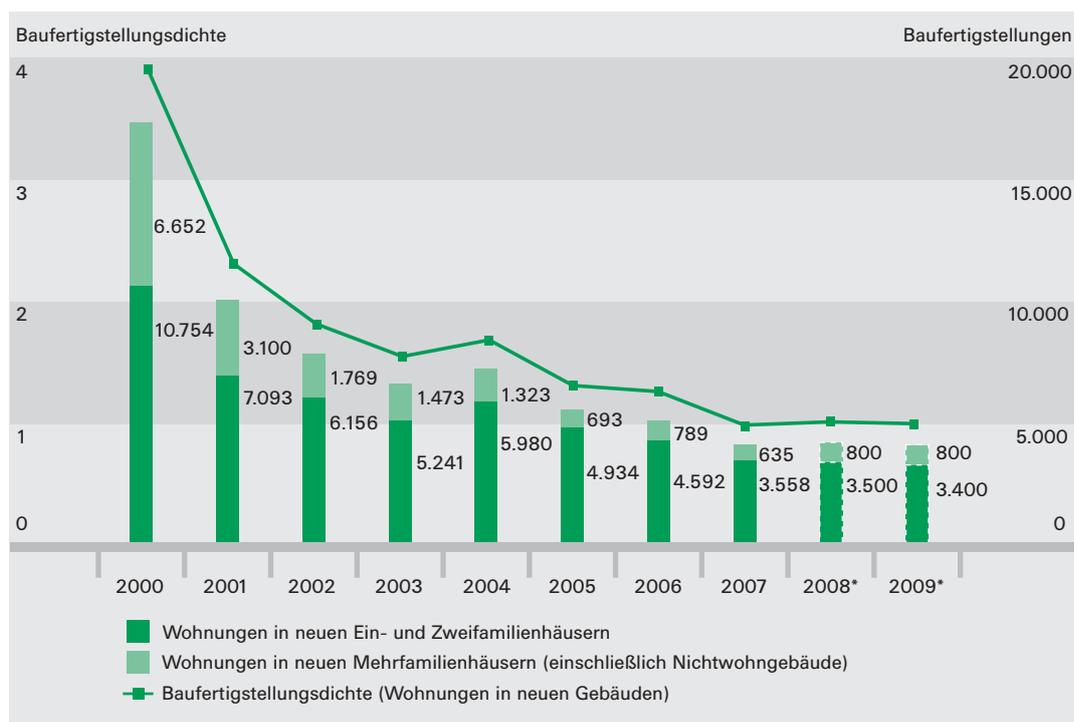
Bautätigkeit

Der sächsische Wohnungsneubau hat im vorigen Jahr ein neues Rekordtief erreicht. Als Begründung dafür sind neben dem bestehenden Überangebot und steigenden Baupreisen immer noch der Wegfall der Eigenheimzulage und die damit in den vorhergehenden Jahren eingetretenen Vorzieheffekte anzuführen.

In der amtlichen Statistik wurden 2007 lediglich 4.193 Wohnungszugänge in neu gebauten Wohn- und Nichtwohngebäuden ausgewiesen. Das sind 22 % weniger als im Jahr 2006. Insbesondere der Mehrfamilienhausneubau ist im Freistaat Sachsen quasi zum Erliegen gekommen.

Der Wohnungsneubau schrumpft weiter

Baufertigstellungen (Anzahl der Wohnungen) und Baufertigstellungsdichte (Anzahl der fertig gestellten Wohneinheiten je 1.000 Einwohner) in neu gebauten Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sachsen



*ab 2008 eigene Schätzung; Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen 2000 bis 2007, Grafik: SAB/FG

Rückläufig ist der Wohnungsneubau bereits seit 1997, dem Jahr der höchsten Fertigstellungszahlen, in dem rund zehnmal so viele Wohnungen fertig gestellt wurden wie in 2007. Gleichzeitig konnten allein in diesem Rekordbaujahr mehr als doppelt soviel neu gebaute Wohnungen in Mehrfamilienhäusern registriert werden als im Zeitraum von 2000 bis 2007 zusammen. Parallel zu dieser rückläufigen Entwicklung hat sich das Verhältnis innerhalb der neu errichteten

Gebäudestruktur gewandelt. Der aktuelle Wohnungsneubau wird überwiegend vom Ein- und Zweifamilienhausbau getragen (86 % der fertig gestellten Wohnungen). Vor zehn Jahren betrug dieser Anteil nur 30 %. Während der Eigenheimneubau, obwohl leicht aber stetig schrumpfend, immer noch eine relative Konstante darstellt, sind die Reaktionen auf der Anbieterseite im Mehrfamilienhaussegment eindeutig. Angesichts eines flächendeckend gesättigten Wohnungsangebotes

Die Wohnungszuwächse werden überwiegend vom Eigenheimbau getragen

schrecken die potenziellen Investoren vermehrt vor dem Mietausfallrisiko eines Neubaus zurück. Im Ergebnis dieser zunehmenden Zurückhaltung verharren auch die meisten von der Sanierungswelle der 1990er Jahre nicht erfassten Altbaubestände im ungenutzten Status. Diese unbewohnten und zunehmend vom Verfall betroffenen Gebäude stören oft das Stadtbild vieler Quartiere. Sie treten insbesondere in den sächsischen Klein- und Mittelstädten nicht nur vereinzelt auf. Die Wahrscheinlichkeit, dass diese übrig gebliebenen, baufälligen und durch einen baulichen Substandard geprägten Gebäude in naher Zukunft saniert werden, verringert sich angesichts der hohen Leerstände und der demografischen Entwicklungsprognosen vor allem in Schrumpfungregionen.

Bezüglich des Um- und Ausbaus im Bestand zeichnen die in der amtlichen Statistik erfassten Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen mit 830 im Jahr 2007 hergerichteten Wohnungen ein Bild, das sowohl in der Dimension als auch im zeitlichen Verlauf dem Neubau von Mehrfamilienhäusern entspricht. Zwar hat die Bautätigkeit in Form von Wohnungsteilungen, -zusammenlegungen, Grundrissveränderungen und energetischen Sanierungen eher qualitative, denn quantitative Auswirkungen auf den Wohnungsbestand, jedoch wird sie für die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum im Angesicht des Widerstandes von gleichzeitigem Wohnungsabriss und Wohnungsneubau zunehmend an Bedeutung gewinnen. Insbesondere hieraus erwächst die Hoffnung eines künftig stabilen Auftragsbestandes des Ausbaugewerbes.

Die Zahl der genehmigten Bauanträge gibt Anhaltspunkte über die künftige Entwicklung der Fertigstellungszahlen in den Folgejahren. Bezüglich des leichten Anstieges der Baugenehmigungszahl in 2006 konnte jedoch, entgegen der Erwartung, keine Erhöhung der Fertigstellungszahlen in 2007

verzeichnet werden. Zu Beginn des Jahres 2008 zeichnet sich zumindest bei den Baugenehmigungen jedoch ein positiver Trend ab. Ob dieser bei den steigenden Baupreisen zur Realisierung kommt oder die Quote der jährlich erlöschenden Baugenehmigungen von derzeit 15% künftig wieder ansteigen wird, hängt auch von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen und der Kaufkraft seiner Erwerbstätigen ab. Im Jahr 2007 wurden Baugenehmigungen für 3.697 neu zu bauende Wohnungen und damit 37% weniger als 2006 erteilt. Am stärksten büßte erneut der Mehrfamilienhausbau ein (-43%). Die Zahl der Baugenehmigungen ging hier von 1.086 im Jahr 2006 auf 646 Wohnungen zurück. Dieser Rückgang lässt wiederum für die nächsten Jahre einen erneuten Tiefstand der Fertigstellungszahlen erwarten. Somit liegen die tatsächlichen Neubauzahlen weit unter den prognostizierten.

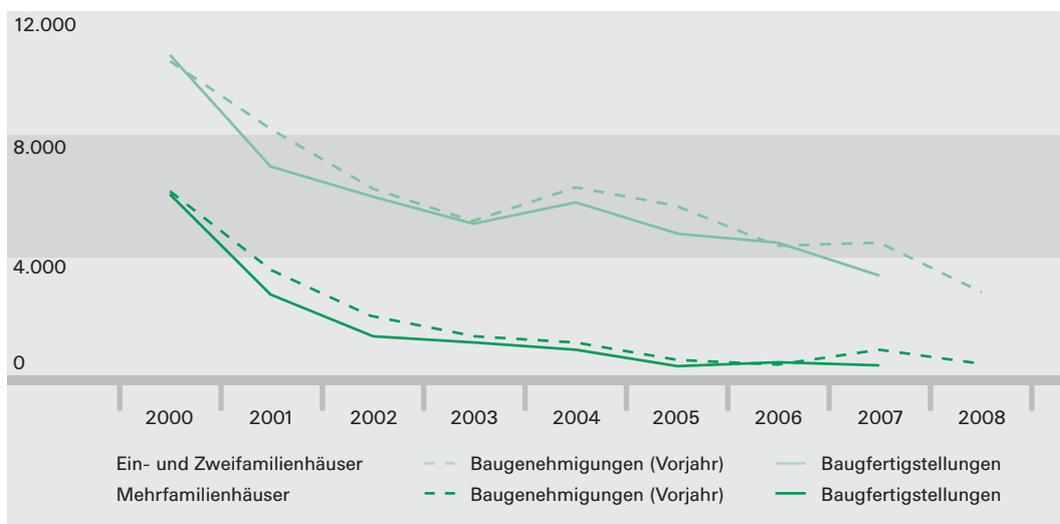
Im Unterschied zu der von der SAB im Monitoringbericht 2006/2007 veröffentlichten Vorausschätzung hat das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) in seiner 2006 veröffentlichten Raumordnungsprognose bis 2020¹³ für den Freistaat Sachsen ein Neubaupotenzial vorausgesagt, welches insbesondere im Ein- und Zweifamilienhausbau fast doppelt so hoch lag wie das 2007 tatsächlich am Markt realisierte Niveau, obwohl die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nahezu eingetreten ist. Eine Erschließung weiterer Eigenheimstandorte in Kommunen mit deutlichen Schrumpfungstendenzen verschärft im Gegensatz zum Umbau oder Ersatzneubau bestehender Wohngebäude nur die negative Entwicklung.

Auch in Gesamtdeutschland sanken die Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um ein Viertel. Dieser Trend scheint darin begründet, dass die vor Wegfall der Eigenheimzulage noch erteilten Baugenehmigungen inzwischen in Bauvorhaben realisiert wurden.

Die Zahl der Baugenehmigungen sinkt auf den niedrigsten Stand seit der Wende

¹³BBR (Hrsg.): Raumordnungsprognose 2020/2050: Bevölkerung, Private Haushalte, Erwerbspersonen, Wohnungsmarkt (inkl. CD-ROM). Berichte Band 23, Bonn, 2006

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen für neu gebaute Wohnungen in Wohngebäuden in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/FG

Aufgrund dieser rückläufigen Entwicklung wird eine wesentliche Voraussetzung für eine kontinuierliche Leerstandsbekämpfung und die Wirksamkeit der Rückbauförderung zunehmend erfüllt, indem im Freistaat Sachsen nahezu keine Neubauaktivitäten mehr angestrengt werden, die das Wohnungsangebot über die derzeitige und zukünftige Wohnungsnachfrage hinaus weiter vergrößern.

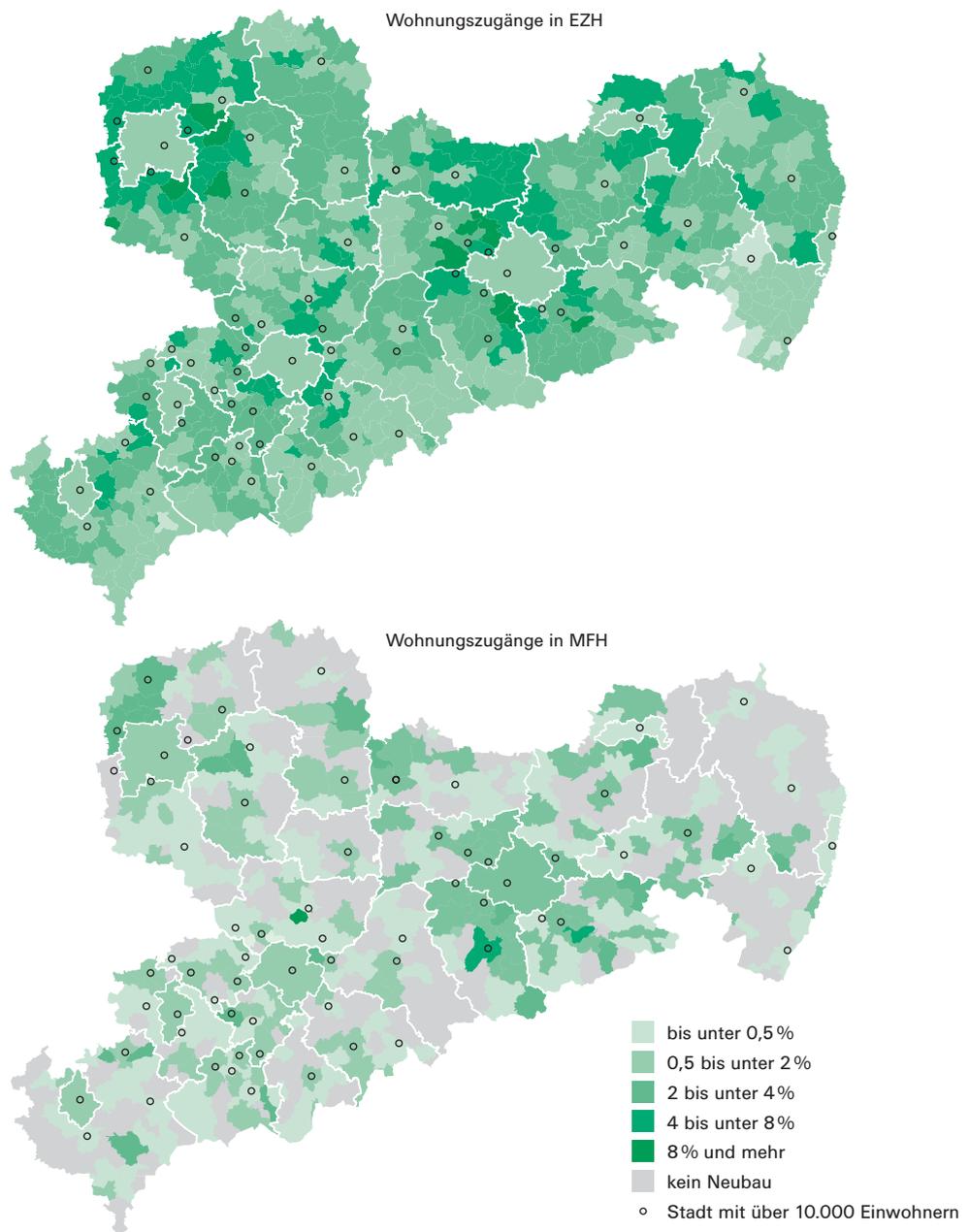
Auch die räumlich differenzierte Betrachtung der Wohnungszugänge ab dem Jahr 2000 veranschaulicht die Dominanz des Wohnungsneubaus durch den Eigenheimbau. In der räumlichen Verteilung sind zwei Trends erkennbar. Zum einen konzentriert sich der Ein- und Zweifamilienhausbau an den Rändern der großen Ballungszentren Leipzig, Dresden und Chemnitz, aber auch in den Umlandgebieten anderer schrumpfender Städte wie z.B. Hoyerswerda. Die höchsten Zuwachsraten an Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand sind im Zeitraum von 2000 bis 2007 sachsenweit in den Landkrei-

sen um Leipzig (Leipziger Land +4,0%, Delitzsch +3,7% und Muldentalkreis +3,6%) sowie mit +3,8% im Weißeritzkreis südwestlich von Dresden festzustellen. In einigen Gemeinden ist der Wohnungsbestand durch den Eigenheimbau sogar über 10% angewachsen.

Bei dieser Darstellung ist generell zu beachten, dass sich die Stadt-Rand-Wanderung innerhalb der Großstädte nicht eindeutig mit den Daten der amtlichen Statistik abbilden lässt. So ist z.B. die dargestellte Stadtfläche der Landeshauptstadt durch zahlreiche Eingemeindungen ländlich geprägter Gemeinden gewachsen. Der eigentliche kompakte Siedlungskörper ist deutlich kleiner. Innerhalb der Kreisfreien Stadt Dresden ist somit bereits eine große Anzahl von „Wohnparks auf der grünen Wiese“ enthalten. Es verwundert deshalb nicht, dass das heutige Dresdner Stadtgebiet im genannten Zeitraum zusammen mit Leipzig absolut die meisten Ein- und Zweifamilienhaus-Zugänge verbuchen kann.

Weiterer Rückgang der Fertigstellungen für 2008 erwartet

Wohnungszugänge in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern (EZH) sowie in Mehrfamilienhäusern (MFH) in den Jahren 2000 bis 2007 (Summe der Baufertigstellungen 2000 bis 2007 je Wohnungsbestand am 31.12.1999) nach Gemeinden in Sachsen



Verwaltungsgrenzen: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2008;
 Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; Karte: SAB/FG

Auf der anderen Seite ergeben neueste Untersuchungen¹⁴ zur Wohnmobilität und Wohnstandortwahl erste Ansätze, wonach die innerstädtischen Qualitäten und die damit verbundenen kurzen Wege von einer wachsenden Zahl von Haushalten bevorzugt werden. Ein solcher Wandel zeigt sich nicht nur in Anbetracht steigender Mobilitätskosten als zunehmend relevant. Inwieweit sich diese „neue“ Nachfrage auch auf den innerstädtischen Eigenheimbau auswirken wird, hängt stark von der Vorbereitung und Entwicklung von innerstädtischen Brachflächen zu Wohnstandorten seitens der kommunalen Verwaltungen ab. Die räumliche Verteilung der Wohnungszugänge in neu gebauten Mehrfamilienhäusern ergibt ein ähnliches Bild wie bei den Eigenheimen, jedoch auf deutlich geringerem Niveau. Wenn sich Investoren an die Neuerrichtung oder Sanierung von Mehrfamilienhäusern wagen, dann meist in Städten mit aussichtsreichem Nachfragepotenzial. Abgesehen von kleinräumigen Auffälligkeiten in den Zugangsquoten war die Zahl absoluter Wohnungszugänge im siebenjährigen Betrachtungszeitraum in Leipzig und Dresden mit je 2.405 und 2.018 fertig gestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am höchsten. Danach folgen die Städ-

Bestandsabgänge

Neben dem rückläufigen Wohnungsneubau muss für eine nachhaltige Reduzierung des Wohnungsleerstandes eine zweite Bedingung auf der Angebotsseite erfüllt werden: die Reduzierung des Bestandes. Dieses Ziel ist ausschließlich durch konsequenten Rückbau von zukünftig nicht mehr nachgefragtem Wohnraum zu erreichen. Die positiven Wirkungen dieses Gegensteuerns durch den bisherigen Rückbau sind an den Zahlen der amtlichen Statistik ersichtlich. Die konsequente Fortführung des Prozesses ist jedoch mit den rückläufigen Genehmigungen für Bauabgänge gefährdet.

Bei der statistischen Erfassung von Wohnungsrückbauten fällt in den letzten Jahren zunehmend eine Diskrepanz zwischen der Zahl der abrißgeförderten und den in der Bauabgangsstatistik

te Zwickau (960) und Chemnitz (951). Auch die Kreise Meißen, Delitzsch und der Weißeritzkreis konnten relativ hohe Zugänge verzeichnen. In den letzten beiden Jahren waren die Mehrfamilienhausneubauten einzig in den Städten Dresden, Leipzig, Zwickau und im Landkreis Freiberg auf nennenswertem Niveau.

Wird unterstellt, dass der Wohnungsneubau nachfragegerecht erfolgt und damit eine entsprechende Wohnungsnachfrage repräsentiert, erfahren zukünftig die städtischen Ballungszentren wie auch ihre Umlandgemeinden einen Zuwachs an Bevölkerung. Es laufen somit beide Prozesse parallel ab: zum einen der sich fortsetzende Suburbanisierungstrend in Form eines Wachstums der eigenheimbebauten „Umlandspeckgürtel“, wenn auch im Vergleich zu den 1990er Jahren in deutlich abgeschwächter Form. Zum anderen wirken die großen Städte als Wanderungsmagnet gegenüber kleineren und mittleren Städten in der Region und bewirken eine sich in den Kernstädten der Wachstumsregionen konzentrierende Zunahme von Haushalten. Verlierer dieser Entwicklung sind die ländlichen und peripheren Regionen des Freistaates, in welchen sich der Prozess einer zunehmenden Überalterung und Entleerung fortsetzen wird.

Der Wohnungsneubau konzentriert sich auf Ballungszentren und deren Umland

erfassten genehmigten Wohnungsabgängen auf. In einigen Kreisen ist die Zahl der abbruchgeförderten Wohnungen größer als die von der amtlichen Statistik erfassten zum Abriss genehmigten Wohneinheiten. Kumuliert für die Jahre seit 2000, entspricht das in Sachsen bislang einer Differenz von ca. 7.000 Wohnungen. Das offensichtliche Auseinanderlaufen der zum Bauabgang genehmigten Wohnungen und der allein aus der Rückbauförderung resultierenden Rückbauzahlen hat die SAB im letzten Jahr zum Anlass genommen, bei den betroffenen Stadtumbaukommunen nachzufragen.

Neben einem geringen Maß versehentlicher Nichtmeldungen der Landratsämter an das Statistische Landesamt haben sich zwei wesentliche Gründe für die Differenzen herauskristallisiert. Zum einen scheint in den unteren Bauaufsichtsbehörden

¹⁴Herfert, G.: Regionale Polarisierung in der demografischen Entwicklung in Ostdeutschland – Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse? In: Raumforschung und Raumordnung, Heft 5, 2007, S. 435–455 oder Brühl, H. et al.: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 41, 2005

Anstieg der Bauabgänge 2007 ist durch Nachmeldungen statistisch bedingt, für 2008 wird ein Rückgang erwartet

nicht einheitlich geregelt zu sein, ob der statistische Erhebungsbogen zu einem vollständigen beantragten Bauabgang gehört und bei Fehlen aktiv nachgefordert werden muss oder ob diese Berichtspflicht an das Statistische Landesamt allein Sache des Antragstellers ist. Zum anderen sind für die Fehlerfassung der Rückbaubestände insbesondere die Gebäude der Gebäudeklasse 3 entsprechend § 2 (3) SächsBO verantwortlich, d.h. Gebäude, deren oberster Fußboden eines möglichen Aufenthaltsraumes maximal 7m über der mittleren Geländeoberfläche liegt. Die Beseitigung solcher Gebäude ist laut § 61 (3) SächsBO verfahrensfrei, muss also weder der Bauaufsichtsbehörde noch dem Statistischen Landesamt gemeldet werden. Das betrifft teilweise ganze Wohnquartiere, vielfach zweigeschossige Werksiedlungen aus der Zeit zwischen dem Ersten und Zweiten Weltkrieg, in denen jeweils über 100 Wohnungen zurückgebaut wurden, ohne dass die amtliche Statistik diesen Rückbau nachvollziehen kann. Der scheinbare Aufschwung der Bauabgangszahl im Berichtsjahr 2007 ist daher zum Großteil auf Nachmeldungen

von Abbrüchen der Vorjahre zurückzuführen, die durch die systematischen Anfragen der SAB bei den Gemeinden ausgelöst wurden. Bereinigt um diesen statistischen Einmaleffekt der Nachmeldung von Bestandsabgängen im Berichtsjahr 2007 würde der tatsächliche Verlauf im letzten Jahr nur knapp 10.000 Wohnungen ausweisen. Unabhängig davon, ob die Bauaufsichtsbehörden künftig nicht vorliegende Statistikbögen im Rahmen der Anzeige bzw. Genehmigung von Bauabgängen nachfordern oder nicht, werden exakte Daten zum Wohnungsbestand wohl erst mit den Ergebnissen des EU-weiten Zensus ab 2011 verfügbar sein. Im Jahr 2007 konnte zwar ein statistisch bedingter Anstieg der Zahl der Abbruchgenehmigungen verzeichnet werden. Gleichzeitig ist die Zahl der rückbauförderten Wohneinheiten jedoch erstmals zurückgegangen. Mit der zukünftig zu erwartenden weiter rückläufigen Entwicklung der Abbruchzahlen sinkt auch die leerstandsmindernde Wirkung. Es besteht die Gefahr, dass der Stadtumbau-Prozess zunehmend ins Stocken gerät.

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

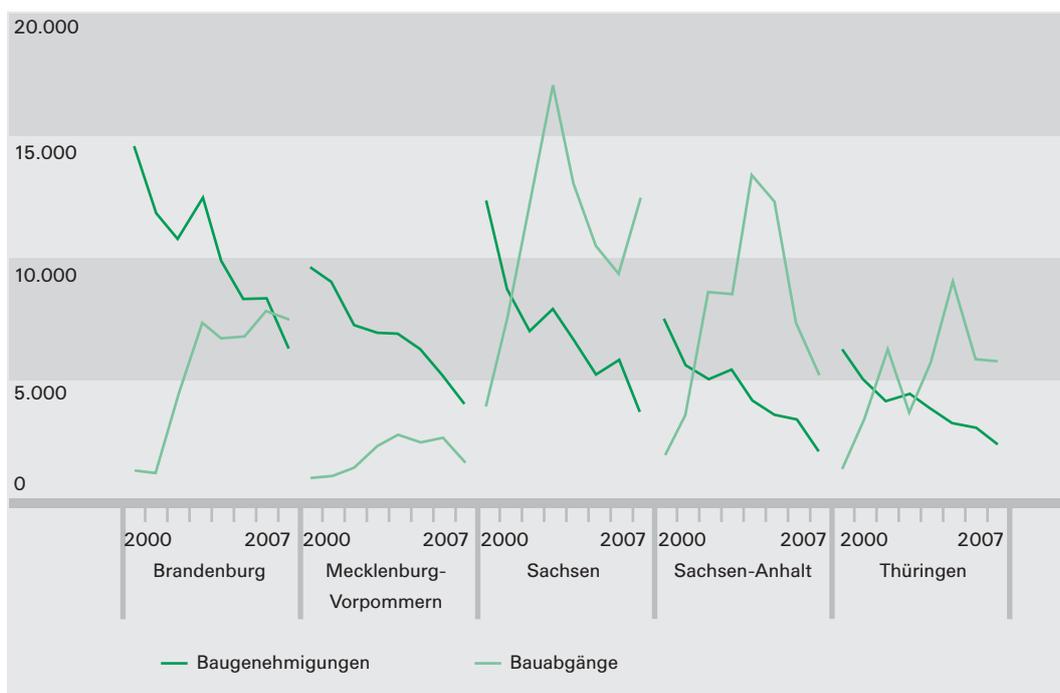


Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen; korrigierte Abgänge und Schätzung 2008 – SAB; Grafik: SAB/FG

Im Vergleich der ostdeutschen Flächenländer ist überall ein rückläufiger Trend der Baugenehmigungen zu erkennen. Jedoch liegt deren Zahl in Mecklenburg-Vorpommern immer noch über der Zahl der Bauabgänge. Im Zeitraum von 2000 bis 2007 sind in Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg noch jeweils über 30.000

Wohnungen im Saldo hinzugekommen, während in jedem der drei anderen Ländern bereits ein negativer Wohnungsbestandssaldo verbucht werden konnte. Wie im Kapitel Stadtumbau bereits gezeigt, wurde bisher in Sachsen das höchste Rückbauvolumen in den neuen Ländern bewältigt.

Baugenehmigungen und genehmigte Bauabgänge (Anzahl der Wohnungen) in den neuen Bundesländern im Zeitraum von 2000 bis 2007

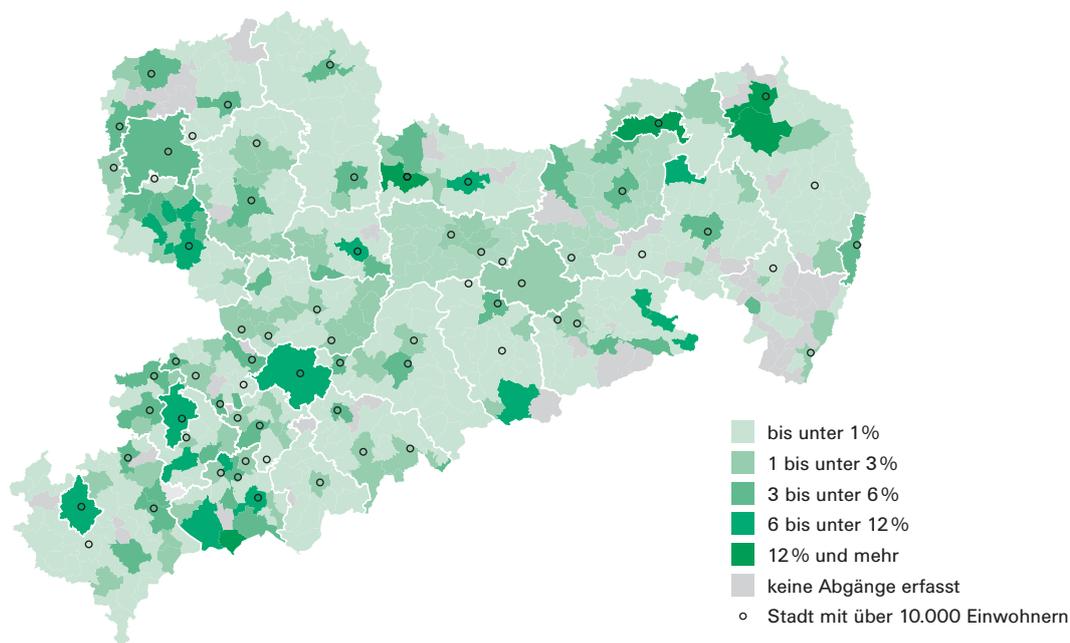


Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter; Grafik: SAB/FG

Die regionale Betrachtung der Bauabgangszahlen zeigt, dass sich im Zeitraum von 2000 bis 2007 mehr als die Hälfte der rückgebauten Wohnungen in den fünf Kreisfreien Städten Chemnitz, Zwickau, Hoyerswerda, Leipzig und Dresden befand. Bei

längerfristiger Betrachtung auf Gemeindeebene bestätigt sich das zu erwartende Bild, dass sich die Wohnungsrückbauaktivitäten überwiegend auf die am Stadtumbau teilnehmenden Kommunen konzentrieren.

Bauabgangsquote im Zeitraum von 2000 bis 2007 (Summe der genehmigten Bauabgänge 2000 bis 2007 je Wohnungsbestand am 31.12.1999) **nach Gemeinden in Sachsen**



Verwaltungsgrenzen: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2008;
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; Karte: SAB/FG

Die höchsten Bauabgangsquoten entfallen auf die Städte Hoyerswerda, Chemnitz, Zwickau und Plauen

In der Bilanz der letzten drei Jahre (2005 bis 2007) weist, abgesehen von kleinräumigen Ausreißern, die Kreisfreie Stadt Hoyerswerda mit 10,9% die auf Kreisebene mit Abstand höchste Bauabgangsquote auf. Danach folgen mit Quoten von 3,7% bis 2,2% die Städte Plauen, Zwickau, Chemnitz und Görlitz sowie der Niederschlesische Oberlausitzkreis. Bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand sehr

wenige Bauabgänge (bis 0,5%) wurden in den Landkreisen Kamenz, Annaberg, Mittlerer Erzgebirgskreis, Meißen, Löbau-Zittau und im Weißeritzkreis realisiert. Gemessen an den absoluten Zahlen konnte im Jahr 2007 die Stadt Chemnitz die meisten Wohnungsabgänge verzeichnen (2.260). Danach folgen Leipzig (1.556), Plauen (973) und Dresden (847).

Wohnungsbestand und Wohnflächen

Ein negativer Saldo aus Wohnungszu- und -abgängen lässt den sächsischen Wohnungsbestand zum 31.12.2007 im Vorjahresvergleich um gut 7.100 Wohnungen auf 2.329.400 Wohneinheiten schwinden. Dieser Rückgang resultiert aus dem stark rückläufigen Neubaugeschehen und dem noch hohen Rückbauniveau. 3.783 Wohnungen in neu gebauten Ein- und Zweifa-

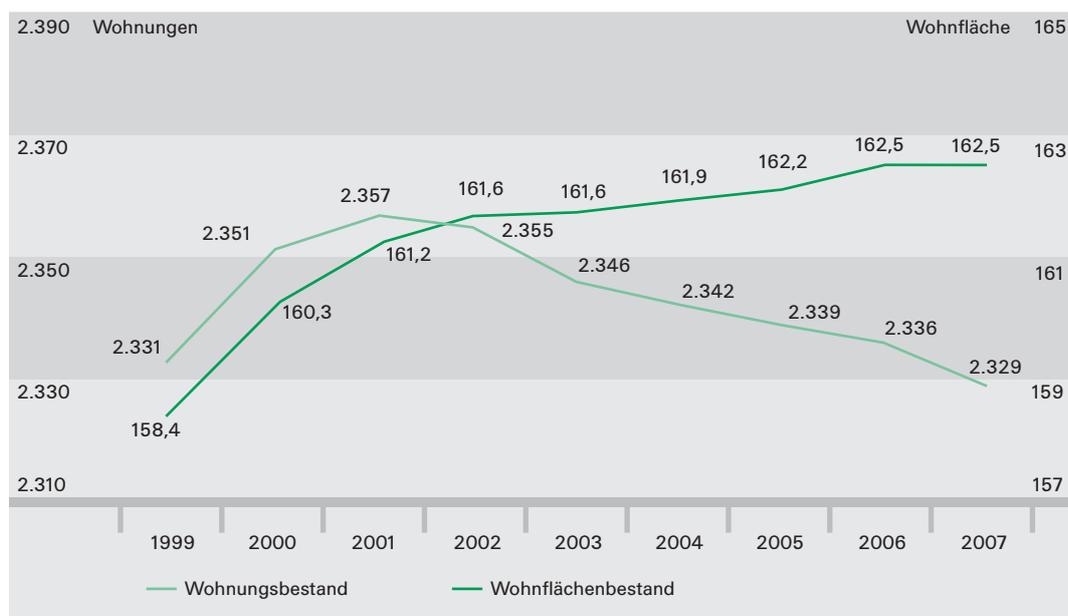
milienhäusern und 103 Wohnungszugängen in Nichtwohngebäuden steht per Saldo ein Abgang von 10.957 Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand gegenüber. Seit 2000 ist der Bestand in sächsischen Ein- und Zweifamilienhäusern um knapp 49.000 Wohnungen angewachsen. Indes ist das Angebot in Mehrfamilienhäusern um gut 59.000 Wohnungen geschrumpft, wobei sich dieser Rückgang hauptsächlich auf den

Wohnungsbestand der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen konzentriert. Insgesamt verringerte sich der Wohnungsbestand in siebenjähriger Bilanz um 21.350 Wohnungen. Zur Beschreibung der qualitativen Bestandsveränderung kann mangels Daten aus der amtlichen Statistik nur auf die Angaben

des GdW zurückgegriffen werden. Bei diesen Wohnungsanbietern ist die Zahl unsanierter Wohnungen von 115.000 (2005) auf 94.000 (2006) gesunken. Damit wurde der Anteil der unsanierten Wohnungen von 17,7 % auf 14,9 % reduziert. Gleichzeitig stieg der Anteil der sanierten Wohnungen von 59,7 % auf 62,0 %.

Der Wohnungsbestand schrumpft insbesondere bei den Wohnungsunternehmen weiter

Entwicklung der Wohnungsanzahl (in 1.000 Wohnungen) und der Wohnfläche (in Mio. m²) in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/FG

Obwohl die Anzahl der Wohnungen bereits seit Jahren stetig sinkt, stieg der Wohnflächenbestand durch den sich fortsetzenden Eigenheimbau bislang weiter an. Dieses Wachstum kam im Jahr 2007 zum Stillstand. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung erhöhte sich im Jahr 2007 auf 69,7 m² und die auf dem sächsischen Wohnungsmarkt potenziell verfügbare Pro-Kopf-Wohnfläche auf 38,5 m² je Einwohner. Die ausgewiesene Wohnfläche basiert auf der amtlichen Wohnungsbestandsfortschreibung und beinhaltet

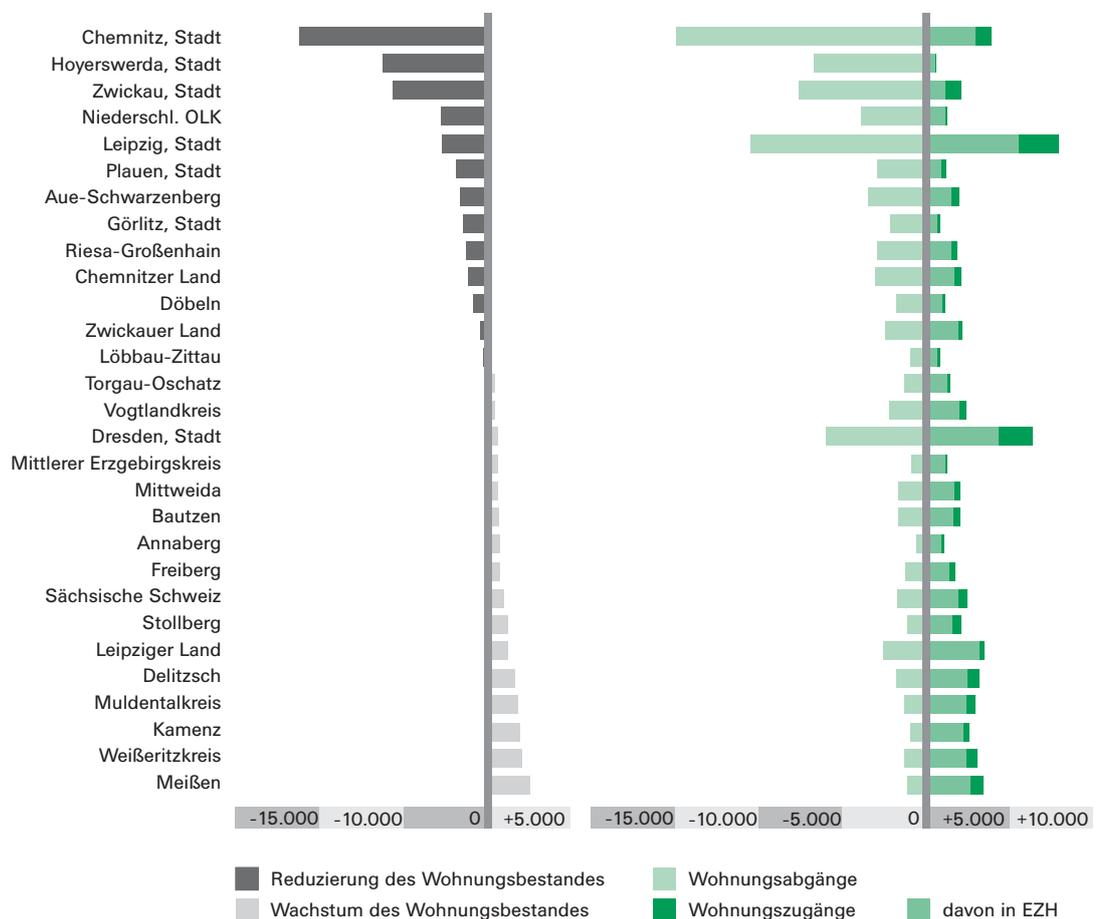
daher auch die unvermieteten Wohnungen. Da immer mehr leer stehende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vom Markt genommen werden, sinkt indes auch der Anteil der ungenutzten Wohnfläche kontinuierlich. Bezüglich der räumlichen Verteilung der Wohnungsbestandsveränderungen im Freistaat Sachsen kann zunächst festgestellt werden, dass in gut der Hälfte aller Regionen in siebenjähriger Bilanz die Wohnungszugänge die Wohnungsabgänge immer noch überboten. In 13 von 29

Der Anstieg der Wohnfläche ist gestoppt

administrativen Einheiten schaffte das allein der Eigenheimbau. Dabei schwankten die Anteile des Wohnungszugangs durch Ein- und Zweifamilienhäuser innerhalb der Landkreise

von 73% in Stollberg bis 91% im Niederschlesischen Oberlausitzkreis, innerhalb der Kreisfreien Städte von 50% in Zwickau bis 75% in Hoyerswerda.

Veränderung des Wohnungsbestandes (Anzahl der Wohnungen) auf Kreisebene in Sachsen im Zeitraum von 2000 bis 2007



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/FG

Nur in weniger als der Hälfte der sächsischen Kreise hat sich der Wohnungsbestand seit 2000 verringert

Ein insgesamt negatives Bestandssaldo aus Wohnungszu- und abgängen auf mindestens dem Durchschnittsniveau des sächsischen Freistaates (-0,94%) können neben den Kreisfreien Städten Chemnitz, Zwickau, Hoyerswerda, Görlitz, Plauen und Leipzig die Landkreise Döbeln, Riesa-Gro-

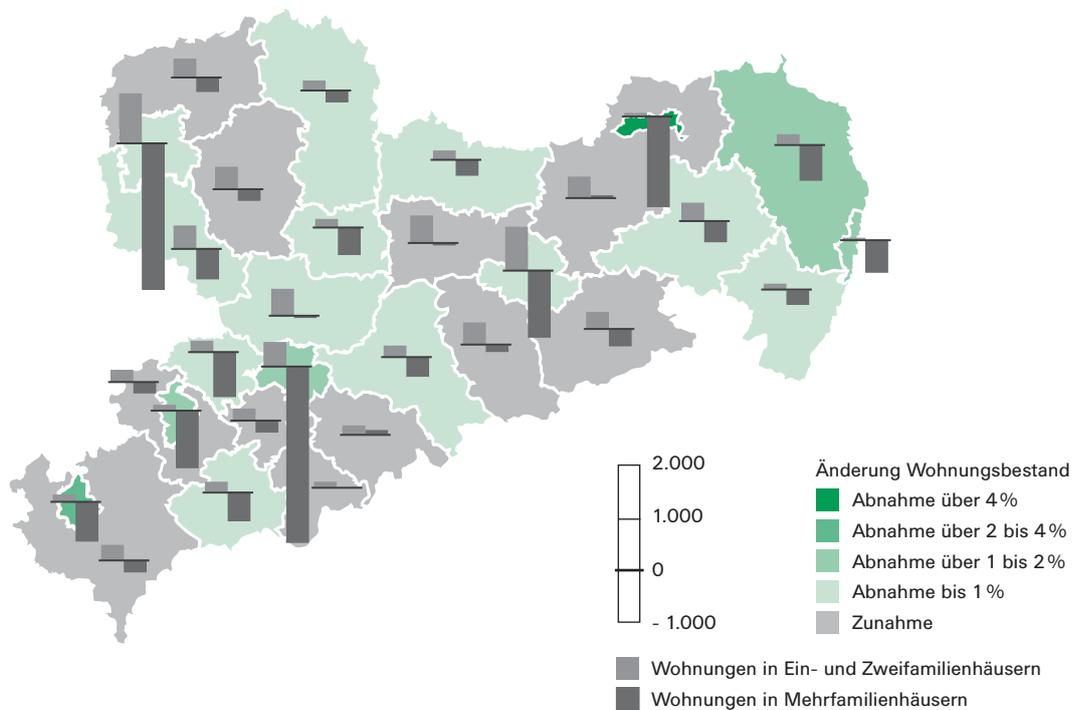
ßenhain, Aue-Schwarzenberg, das Chemnitzer Land sowie der Niederschlesische Oberlausitzkreis aufweisen.

Am konsequentesten reduzierte Hoyerswerda dem Bedarf entsprechend übermäßigen Wohnungsbestand. Im siebenjährigen Betrachtungszeitraum

schrumpfte dieser um ca. ein Fünftel. In den beiden großen Städten Leipzig und Dresden zeigt sich wiederum, dass neben den Wohnungsabgängen gleichzeitig eine nicht unerhebliche Zahl neuer Wohnungen in Mehrfa-

milienhäusern errichtet wurde. Betrachtet man jedoch nur die Entwicklung der letzten beiden Jahre, so ist erkennbar, dass inzwischen in deutlich weniger Kreisen die Wohnungszugänge die Abgänge überwiegen.

Veränderung des Wohnungsbestandes in Sachsen nach Kreisen von 2005 bis 2007

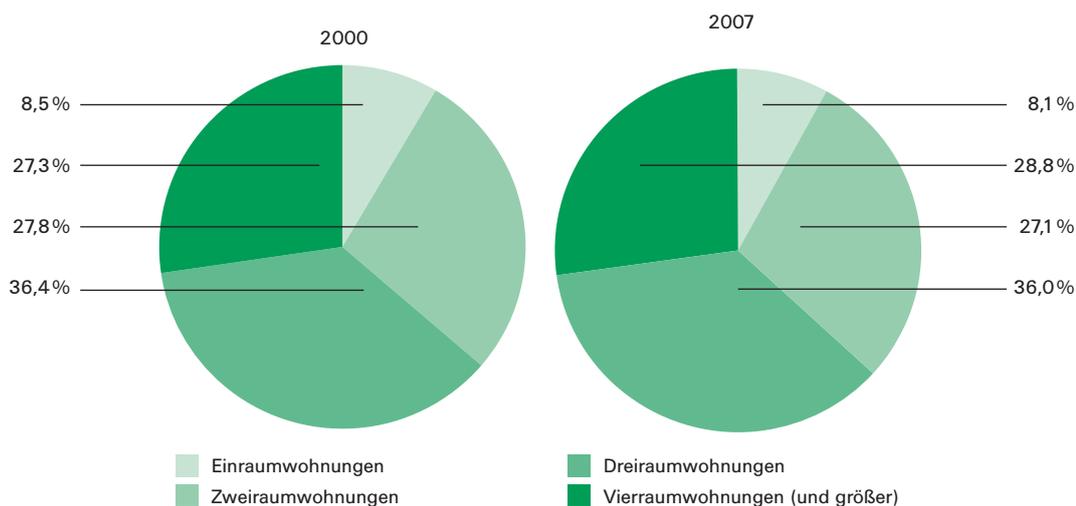


Verwaltungsgrenzen: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2008;
 Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; Karte: SAB/FG

Die Raumstruktur des sächsischen Wohnungsbestandes lässt sich wie folgt beschreiben: Fast ein Drittel aller Wohnungen haben vier und mehr Räume, befinden sich jedoch größtenteils in Eigenheimen. Ein deutliches Untergewicht besteht aufseiten der Einraumwohnungen, welches dadurch bestärkt wird, dass es künftig zunehmend

mehr Single-Haushalte vor allem in den Städten geben wird. In der Landeshauptstadt Dresden besteht aktuell mehr als jeder zweite Haushalt aus nur einer Person. Lokal ist in diesem Wohnungsmarktsegment der Klein- und Kleinstwohnungen bereits eine zunehmende Verknappung des freien Angebotes zu beobachten.

Wohnraumstruktur des Wohnungsbestandes 2000 und 2007
(Anteil der Wohnungsgrößen) in Sachsen



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen; Grafik: SAB/FG

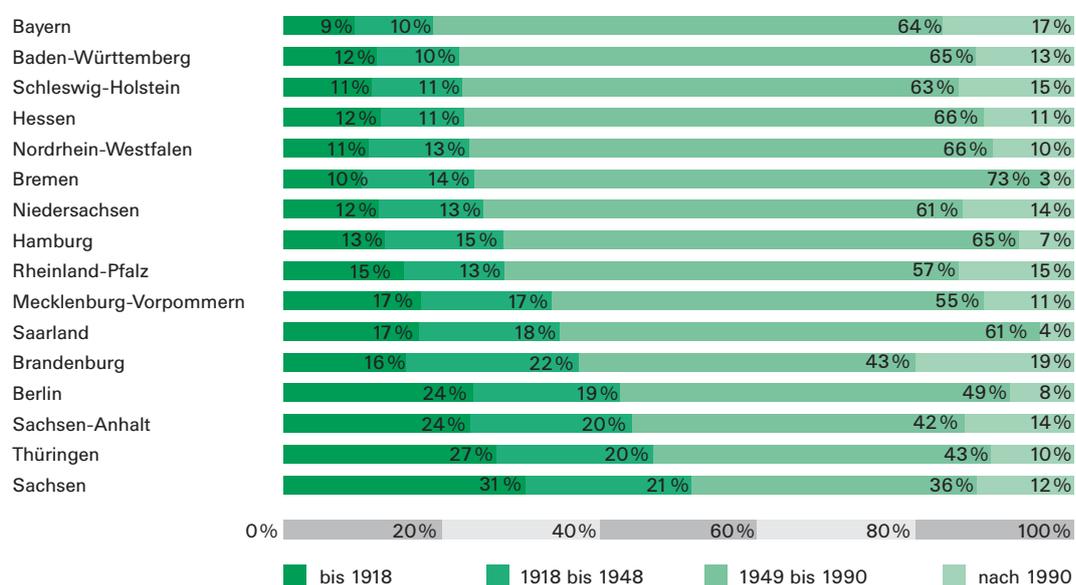
Bezüglich einer weiterhin notwendigen Verringerung des Wohnungsbestandes und der verstärkten Einbeziehung des umfangreichen sächsischen Altbaubestandes in die Rückbauplanungen ist in den letzten Monaten eine intensive fachliche Diskussion entbrannt. Argumente für den Ausschluss von Altbauten aus einem geförderten Rückbau nähren sich beispielsweise von der Beachtung von Denkmalschutzaufgaben und von der Hoffnung, dass mit Fördermitteln baufällige Altbauten gesichert, instandgesetzt und modernisiert werden können und dadurch die Standortqualität, insbesondere der Innenstädte, aufgewertet werden könnte. Argumente, die auch Altbaubrisse erforderlich erscheinen

lassen, werden dagegen beispielsweise von einer wirtschaftlich untragbaren Leerstandsquote im Altbausegment sowie dem weiteren Verfall vieler unbewohnter und das Wohnumfeld negativ beeinflussender ruinöser Wohngebäude getragen. Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass ein enger kleinstädtischer Altbaubestand nicht mit dem Bestand großzügigerer Bürgerhäuser aus der Gründerzeit gleichgesetzt werden kann. Ein nach Bundesländern differenzierter Vergleich der Baualtersstruktur des Wohngebäudebestandes zeigt gravierende Unterschiede auf, die beim Umbau der Städte nicht unberücksichtigt bleiben können. Auf Grundlage der Auswertung der Daten der in diesem Jahr vom Statistischen

Bundesamt veröffentlichten Zusatzerhebung Wohnen zum Mikrozensus 2006 wird offenkundig, dass der Freistaat Sachsen im Länderver-

gleich mit insgesamt 52 % den höchsten Anteil an Altbauten mit Baujahr bis 1918 bzw. bis 1948 zu verzeichnen hat.

Baulterstruktur des Wohnungsbestandes nach Bundesländern 2006



Quelle: Statistisches Bundesamt – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006; Grafik: SAB/FG

Kein anderes Bundesland hat einen derart umfangreichen Altbaubestand. In den großen westdeutschen Flächenländern ist hingegen nur jede vierte Wohnung vor 1949 errichtet worden. Darin spiegelt sich das in Westdeutschland deutlich höhere Niveau des Neubaugeschehens in den Nachkriegsjahren bis 1990 wider. Im Gegensatz dazu ist der sächsische Wohnungsbestand trotz Plattenbausiedlungen in Stadtrandgebieten überwiegend von Altbauten geprägt, die in den innerstädtischen Lagen inzwischen durchschnittlich einen Sanierungsgrad von über 70% aufweisen. Der Wohnungsbestand der Baujahre 1949 bis 1990 umfasst indes inzwischen – auch infolge des Abrisses von rund 70.000 Wohnungen – nur noch etwa ein Drittel des sächsischen Gesamtwohnungsbestandes. Im

Hinblick auf den trotz Rückbau aktuell immer noch hohen Wohnungsleerstand von rund 15% im Freistaat Sachsen wird deutlich, dass künftig nicht per se die auf Altbauten entfallende Hälfte des sächsischen Wohnungsbestandes von Rückbaumaßnahmen verschont werden kann, speziell wenn es sich um unsanierte Bestände handelt. Dass der nach 1990 errichtete Wohnungsbestand mit einem Anteil von 12% am sächsischen Gesamtwohnungsbestand für Rückbaumaßnahmen nicht zur Disposition steht, ist indes unstrittig. Ungeachtet des zu erwartenden Nachfragerückgangs im Zuge der demografischen Entwicklung ist es zudem zweifelhaft, ob am Markt überhaupt eine ausreichend vermögende bzw. einkommens-

Sachsen hat den höchsten Altbauanteil aller Bundesländer

Der Marktanteil der privaten Vermieter und der Selbstnutzer steigt stetig

starke Bevölkerungsschicht existiert, die einen vollständigen Aufwertungsprozess des Altbaubestandes, egal ob als Eigentümer oder Mieter, wirtschaftlich tragen kann und will.¹⁵ So wird es besonders in benachteiligten Gebieten, wie in

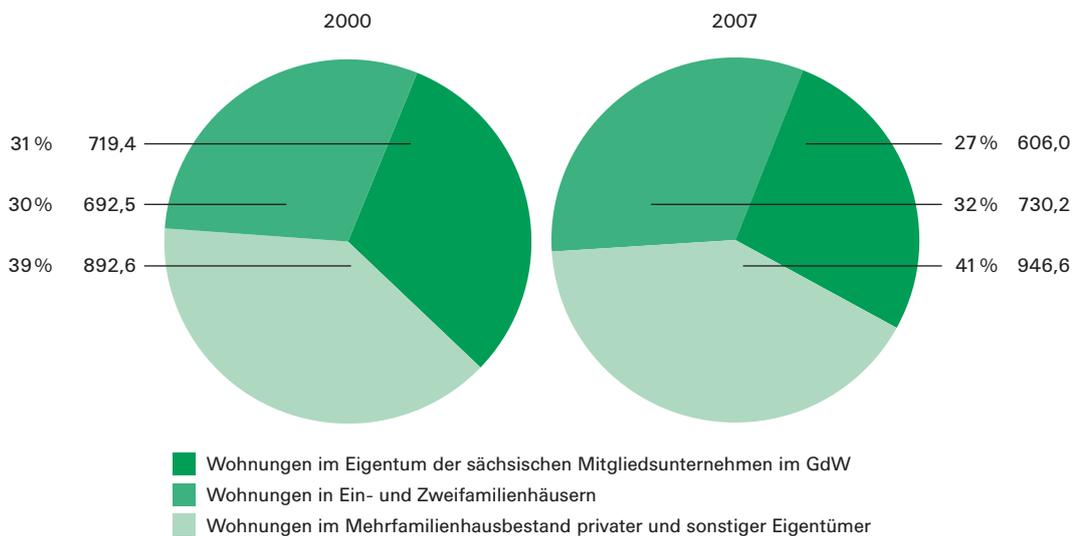
Wohnungsanbieter: Verkäufer und Vermieter

Im Freistaat Sachsen sind nach Untersuchungen des BBR¹⁶ im Zeitraum von 2000 bis Mitte 2006 insgesamt rund 56.500 Wohnungen von Kommunen oder kommunalen Wohnungsunternehmen an institutionelle private Investoren veräußert worden. Mit 47.830 Wohnungen entfiel der Großteil davon auf den Verkauf der kommunalen Wohnungsbestände der Stadt Dresden an die GAGFAH Group. 1.900 Wohnungen wurden in Leipzig und weitere 6.747 in anderen Regionen

schrumpfenden ländlichen Räumen, aber auch in entsprechenden Klein- und Mittelstädten, zunehmend selbst im Rahmen von Zwangsversteigerungen problematischer, Käufer mit Sanierungsabsichten für die baufälligen Objekte zu finden.

des Freistaates in Form derartiger Transaktionen verkauft. Obwohl auch die GAGFAH Group GdW-Mitglied ist, ging der Anteil des Mietwohnungsbestandes der GdW-Unternehmen am Gesamtwohnungsbestand im Freistaat Sachsen seit 2000 von 31% um über 110.000 Wohnungen auf weniger als 27% zurück. Demgegenüber vergrößerte sich sowohl der Anteil des Wohnungsbestandes im Eigentum sonstiger und zum Großteil privater Eigentümer von Mehrfamilienhäusern als auch der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Wohnungsbestand in Sachsen (in 1.000 Wohnungen) nach Gebäudeeigentümern im Jahr 2000 und 2007 in Sachsen



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, GdW, eigene Berechnung; Grafik: SAB/FG

¹⁵Weiß, Dominik: Rückbau und Aufwertung: Stehen die Altbaubestände im Abseits? In: vhw Forum Wohneigentum, Heft 6/Dezember 2007, S. 313

¹⁶BMVBS und BBR (Hrsg.): Veränderungen der Anbieterstruktur am deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Forschungen, H. 124, Bonn, 2007, S. 29

Eine relativ konstante Größe innerhalb des Wohnungsmarktgeschehens, deren Bedeutung im Bereich der Transaktionen vielfach unterschätzt wird, bilden neben den privaten Vermietern die Selbstnutzer. Deutschlandweit liegen die jährlichen Transaktionen in diesem Segment, einschließlich des Wohnungsneubaus mit anschließendem Verkauf, etwa viermal so hoch wie diejenigen, die im Zusammenhang großer Unternehmensverkäufe am Mietwohnungsmarkt realisiert werden. Allein die altersbedingt frei werdenden Einfamilienhäuser werden in den kommenden Jahren das Niveau der großen Verkäufe erreichen. Jüngere Seniorenhaushalte weisen mit 55 bis 60% die höchsten Eigentumsquoten auf.¹⁷ Deshalb gewinnen mit zunehmender Alterung der Gesellschaft auch die Verkäufe am Bestandswohnungsmarkt an Bedeutung. Die Umsätze der Transaktionen im Bestand überwiegen bereits jetzt die des Wohnungsneubaus.

Die privaten und sonstigen Eigentümer bleiben nach wie vor die bestandsstärkste Akteursgruppe der sächsischen Wohnungsanbieter. Diese wird durch klein- und mittelständische Vermieter dominiert. Insbesondere im Hinblick auf deren beabsichtigte verstärkte Einbeziehung in den Stadtbau gilt es, die spezifischen Problemlagen dieser Vermieter hinsichtlich ihrer Bedürfnisse und Möglichkeiten transparent zu machen. Die zunehmende Relevanz dieser Thematik bestätigen die Anstrengungen für eine Untersuchung dieses Segmentes seitens des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Es wurden bereits mehrere

Studien erarbeitet, welche die Datenlage in dieser Hinsicht verbessert haben.¹⁸ Innerhalb dieser Analysen gibt z.B. eine Befragung von privaten Vermietern im Wohnungsbestand von Mehrfamilienhäusern mit Baujahr bis 1990 Auskunft darüber, dass Kleineigentümer bzw. so genannte „Amateurvermieter“, welche durchschnittlich sechs bis sieben Wohnungen vermieten, rund drei Viertel dieser Gruppe repräsentieren. Zudem ist interessant, dass der Anteil der Selbstnutzer in Mehrfamilienhäusern in Deutschland nur auf rund 6% geschätzt wird, dagegen aber ca. ein Viertel aller Ein- und Zweifamilienhäuser vermietet werden. Allerdings wird, im Gegensatz zu den alten Bundesländern, in ostdeutsche Gebäudebestände mit wirtschaftlicher Unterdeckung und Investitionsbedarf kaum investiert. Als wichtigste Gründe für nicht durchgeführte Investitionen gaben die Vermieter zu geringe Mieterträge und ein zu geringes Eigenkapital an. Die private Wohnraumvermietung dient meistens als Nebenerwerb oder zur Altersvorsorge. Bemerkenswert ist auch, dass ein Großteil dieser Vermietergruppe seinen Wohnort in den alten Bundesländern hat, auch wenn er eine gekaufte und sanierte Immobilie in den neuen Bundesländern (fern-)verwaltet bzw. durch lokale Verwalter betreuen lässt. Die betreffenden Gebäude und Wohnungen wurden zu über 70% in den 1990er Jahren gekauft und vollsaniert. Die Entwicklung der Renditechancen wird von den Privaten entgegen den bisherigen Erwartungen der professionellen ausländischen Großkäufergruppen eher pessimistisch beurteilt.

Selbstnutzer bilden bezüglich der Transaktionen die größte Gruppe der Wohnungsmarktakteure

Fehlendes Eigenkapital und geringes Mietniveau sind die wichtigsten Investitionshemmnisse bei den privaten Vermietern

¹⁷BBR (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006. Berichte Band 27, Bonn, 2007, S. 16

¹⁸BMVBS und BBR (Hrsg.): Forschungen, H. 129 und H. 131 zu den Themen „Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter besonderer Berücksichtigung privater Vermieter“ und „Bestandsituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtbau Ost“, jeweils Bonn, 2007



Löschwasserreinspeisung



Wohnungsmarktentwicklung

Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung

Die sächsische Bevölkerung ist im Jahr 2007 um 28.500 auf 4.221.232 Personen geschrumpft. Der Rückgang fiel etwas stärker als im Vorjahr aus, was auf einen leichten Anstieg des Wanderungsverlustes zurückzuführen ist. Je 1.000 Einwohner haben im Jahr 2007 den Freistaat Sachsen 2,6 Personen mehr verlassen als zugewandert sind. Gleichzeitig sind über die letzten vier Jahre 3,6 Personen je 1.000 Einwohner mehr gestorben als geboren wurden.

Wie bereits im Jahr 2006 konnten einzig Leipzig und Dresden Bevölkerungszuwächse verzeichnen, wobei in Dresden seit dem Jahr 2006 sogar mehr Kinder geboren werden als ältere Menschen sterben. Positiv ist, dass im vorigen Jahr die Zahl der Kinder sachsenweit wieder leicht gestiegen ist. Ende des Jahres 2007 war somit ungefähr jeder zehnte sächsische Bürger unter 15 Jahre alt (444.508 Kinder). Langfristig schrumpft die sächsische Bevölkerung um jährlich ca. 25.000 Einwohner.

Sachsens Bevölkerung schrumpft 2007 um weitere 28.500 Bürger

Bevölkerungsveränderung (Anzahl der Einwohner) zwischen 1990 und 2007 in Sachsen



*Abweichungen des Saldos von der Summe der Teile durch nachträgliche bestandsrelevante Korrekturen der Bevölkerungsfortschreibung möglich; Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/FG

Seit der extremen Abwanderungswelle Anfang der 1990er Jahre ist die Mehrheit der Regionen mit einem kontinuierlichen Bevölkerungsverlust konfrontiert, welcher von Wanderungsverlusten und Geburtensdefiziten gleichermaßen getragen wird. Nur der Muldental- und der Weißeritzkreis können

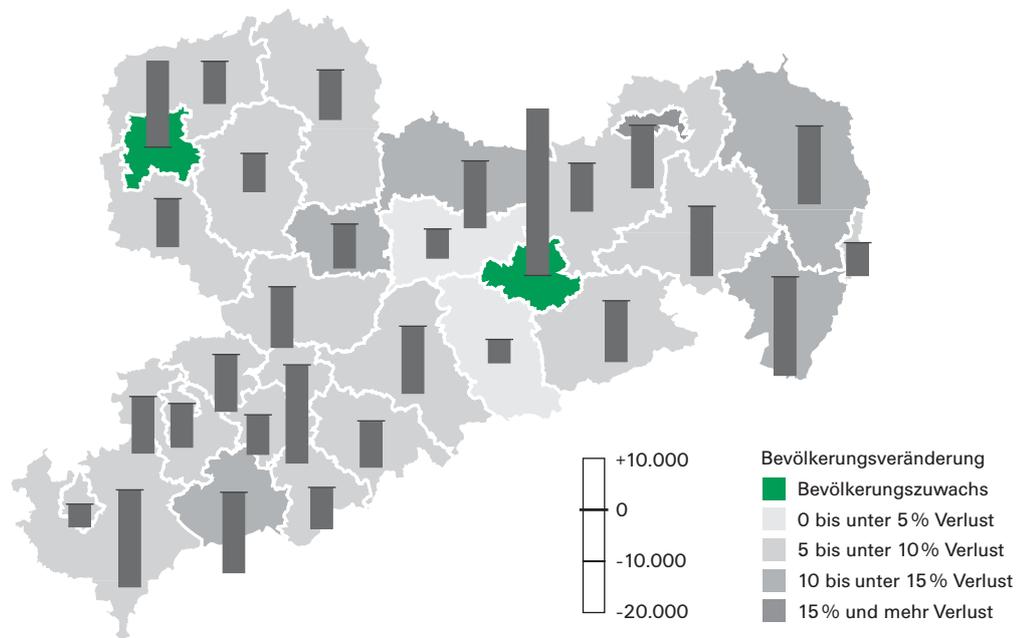
als letzte Gewinner der Suburbanisierungswelle der 1990er Jahre 2007 noch eine größere Bevölkerungszahl verbuchen als 1990. Im gleichen Betrachtungszeitraum können einzig die beiden Städte Dresden und Leipzig nach dem ebenfalls starken Bevölkerungsverlust in den 1990er

Nur Dresden und Leipzig verbuchen Bevölkerungszuwachs

Jahren seit der Jahrtausendwende wieder ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und damit einen entgegengesetzten Trend aufweisen. Dieser Bevölkerungsgewinn ist ein deutliches Signal für

den demografischen Konzentrationsprozess, der sich im sächsischen Freistaat als Landflucht in die sächsischen Ballungs- und Verdichtungsräume immer mehr zu verfestigen scheint.

Bevölkerungsentwicklung (Veränderung der Einwohnerzahl in % und absolut) **zwischen 2000 und 2007**



Verwaltungsgrenzen: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2008; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; Karte: SAB/FG

Parallel zum Bevölkerungsrückgang schreitet der Alterungsprozess weiter fort, der durch die steigende Lebenserwartung und geringe Geburtenraten (8,0 Geborene je 1.000 Einwohner im Jahr 2007) bedingt wird. Ende 2007 war fast jeder vierte sächsische Bürger 65 Jahre und älter. Während die Gesamtbevölkerung von 1990 bis 2007 um fast 555.000 bzw. 12% schrumpfte, stieg die Zahl der Sachsen in dieser Altersgruppe im gleichen Zeitraum um ca. 245.000 bzw. 32,7% an. Damit erhöhte sich die Alterslastquote, d.h. das Verhältnis aus der Zahl dieser vorwiegenden Rentnergruppe zu den erwerbsfähigen Personen

im Alter von 18 bis 64 Lebensjahren von 25,1 auf 37,5 zu 100. Die statistische Alterung wird zudem durch den selektiven Abwanderungsprozess von Arbeitskräften im erwerbsfähigen Alter, insbesondere von denen im reproduktiven Alter, verstärkt. In dieser langfristigen Betrachtung wuchs die Gruppe der ab 65-Jährigen in 22 von 29 Kreisen und Kreisfreien Städten um mindestens 25% an. In Hoyerswerda markierte dieser Zuwachs seit 1990 den Rekordwert von 111%. War Hoyerswerda 1990 noch eine „junge“ Stadt, so ist sie heute mit einem Durchschnittsalter der Einwohner von 47,5 Jahren die älteste.

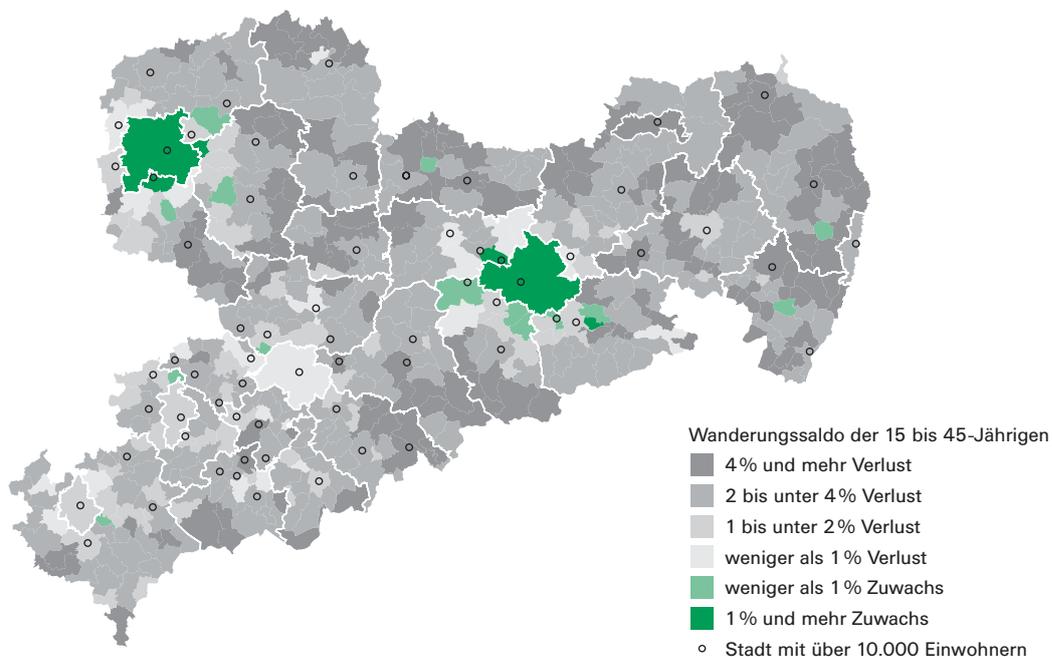
Am niedrigsten lag der Anteil der ab 65-Jährigen in Dresden (21,1%) und im Muldentalkreis (21,2%). Im Freistaat Sachsen war 1990 noch jeder vierte Bürger älter als 55 Jahre, 2000 war es bereits jeder dritte und 2020 wird es fast jeder zweite sein.

Mit zunehmender Abwanderung, die zu einem überdurchschnittlichen Anteil durch junge Frauen (potenzielle Mütter) geprägt ist, gibt es hauptsächlich in den ländlichen Gebieten einen zunehmenden Männerüberschuss. Teilweise kommen auf 100 Frauen im gebärfähigen Alter über 130 Männer der entsprechenden Altersgruppe. Am ausgeglichendsten ist das Geschlechterverhältnis dieser Altersgruppe noch in vom Suburbanisierungstrend der 1990er Jahre geprägten Kommunen im Umland großer Städte (z.B. im Umland von Leipzig: Taucha, Borsdorf, Brandis, Machern, Markkleeberg). Aus Sachsen wandern ca. ein Drittel mehr Frauen als Männer ab und sie kommen seltener

zurück. Viele finden in den alten Bundesländern einen Lebenspartner mit gleichwertigem oder höherem sozialen Status, so eine Studie des Berliner Institutes für Bevölkerungsforschung und Entwicklung.¹⁹ Zukünftig fehlen dann die potenziellen Mütter in den sächsischen Kreisen, wie z.B. dem Landkreis Löbau-Zittau, wo bereits heute in einer Vielzahl von Gemeinden auf 100 Männer im Alter zwischen 15 und 45 Jahren weniger als 80 Frauen kommen. Im Umkehrschluss ist neben einer zunehmenden Perspektivlosigkeit das Abdriften vieler alleinstehender Männer in eine isolierte Hartz-IV-Abhängigkeit besonders in ländlichen Räumen festzustellen. Da diese jungen Männer mangels eigener Einkommensquellen und genügend großer Familienwohnungen langfristig im elterlichen Haushalt verbleiben, hat eine derartige Entwicklung nachhaltig negative Auswirkungen auf die Nachfrage im entsprechenden Wohnungsmarktsegment in diesen Regionen.

Der Anteil älterer Sachsen wächst kontinuierlich

Veränderung des Saldos aus Zu- und Abwanderungen der 15 bis 45-Jährigen zwischen 2002 und 2006



Verwaltungsgrenzen: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2008;
 Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; Karte: SAB/FG

¹⁹Berlin-Institut für Bevölkerungsforschung und Entwicklung: Not am Mann. Von Helden der Arbeit zur neuen Unterschicht? Lebenslagen junger Erwachsener in wirtschaftlichen Abstiegsregionen der neuen Bundesländer. Berlin, 2007

Die Städte Leipzig
und Dresden
wachsen stärker
als ihr Umland

Wenn in den Medien immer wieder von einem Trend zur Reurbanisierung gesprochen wird, dann wird dieser Begriff in den meisten Fällen in Bezug auf eine gestiegene Attraktivität des Wohnstandortes Stadt mit seinen vielfältigen und aufgrund der hohen Nutzungsdichte relativ gesicherten Infrastrukturen verwendet. Weniger oder bisher kaum nachweisbar ist hingegen eine „per definitionem“ direkte Rückwanderung von ins Umland abgewanderter Bevölkerung zurück in die Stadt. Der festzustellende Zuzugstrend in die Großstädte Dresden und Leipzig wird in erster Linie von jungen Ausbildungs-Singles sowie von kinderlosen Paaren mit überdurchschnittlicher Bildung aus ländlichen Regionen bzw. den Klein- und Mittelstädten des Freistaates Sachsen und der anderen ostdeut-

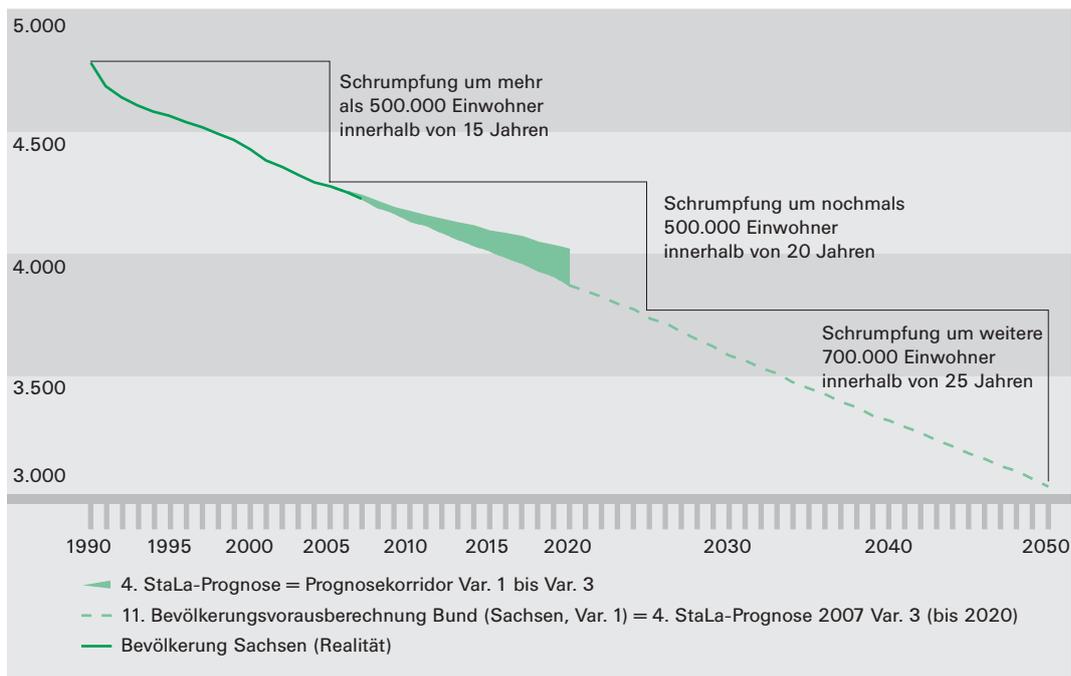
Bevölkerungsprognose

Bereits seit drei Jahrzehnten steckt der Freistaat Sachsen im gleichen demografischen Dilemma wie Deutschland insgesamt: Es werden viel zu wenige Kinder geboren, als erforderlich wären, um das Bestandserhaltungsniveau der Bevölkerung nachhaltig zu sichern. Dazu wäre es notwendig, dass langfristig alle Frauen im Laufe ihres Lebens durchschnittlich 2,1 Kinder bekämen. Ähnlich den Vorjahren lag die Geburtenrate im Jahr 2007 im Freistaat Sachsen mit 1,4 Kindern jedoch deutlich darunter. Das damit verbundene Geburten-

defizit wirkt sich in Regionen mit selektiver Abwanderung und damit verbundener überproportionaler Alterung schneller und stärker aus als in den Gebieten, die derzeit noch von den Zuwanderungen profitieren. So wird bis zum Jahre 2011 z.B. in Baden-Württemberg noch eine zunehmende Einwohnerzahl prognostiziert. Spätestens nach 2020 werden dann auch sämtliche alten Bundesländer mit einer nachhaltigen Bevölkerungsschrumpfung konfrontiert sein. Im Freistaat Sachsen wird sich der Bevölkerungsrückgang bis 2020 kontinuierlich fortsetzen.

Defizit wirkt sich in Regionen mit selektiver Abwanderung und damit verbundener überproportionaler Alterung schneller und stärker aus als in den Gebieten, die derzeit noch von den Zuwanderungen profitieren. So wird bis zum Jahre 2011 z.B. in Baden-Württemberg noch eine zunehmende Einwohnerzahl prognostiziert. Spätestens nach 2020 werden dann auch sämtliche alten Bundesländer mit einer nachhaltigen Bevölkerungsschrumpfung konfrontiert sein. Im Freistaat Sachsen wird sich der Bevölkerungsrückgang bis 2020 kontinuierlich fortsetzen.

Prognose der Bevölkerungsentwicklung (in 1.000 Einwohner) in Sachsen zwischen 2005 und 2050



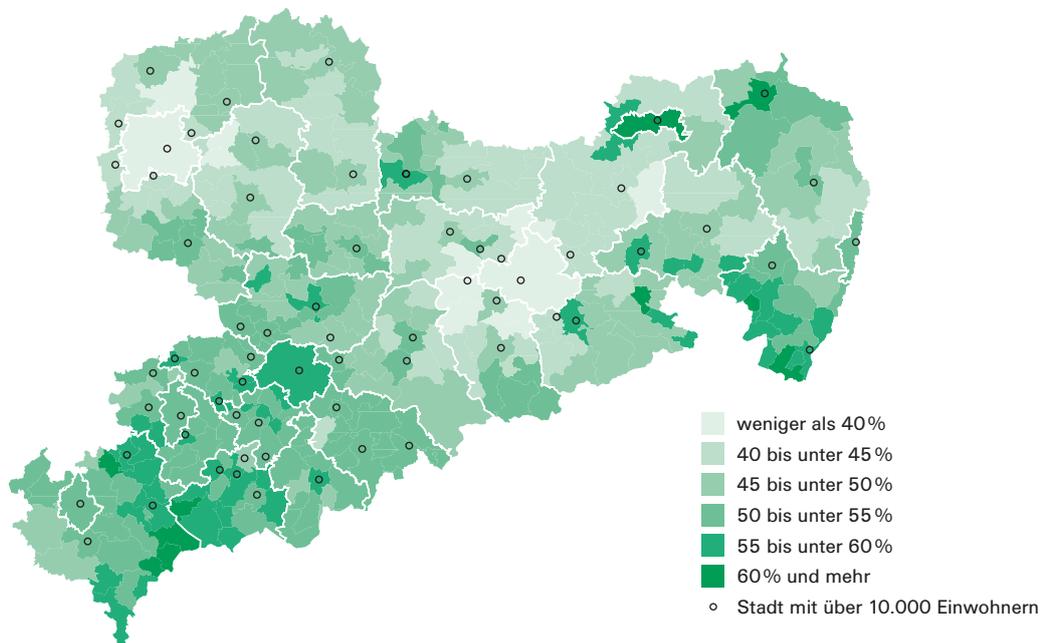
Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, Statistisches Bundesamt; Grafik: SAB/FG

Trotz der aktuell leicht steigenden Geburtenhäufigkeit wird die absolute Einwohnerzahl des Freistaates Sachsen bis 2020 aufgrund des Rückgangs der Zahl potenzieller Mütter weiter sinken. Gleichzeitig wächst trotz steigender Lebenserwartung die Zahl der Sterbefälle in Folge des Nachrückens der zahlenmäßig stärker besetzten Jahrgänge der zwischen 1930 und 1940 Geborenen ins Hochbetagtenalter. Folglich werden zunehmend mehr Sachsen sterben, als geboren werden. Lag der Sterbeüberschuss im Jahr 2005 noch bei 16.300 Personen, wird dieser 15 Jahre später bereits ca. 22.000 betragen. Während die zukünftige Wanderungsbilanz des sächsischen Freistaates von den Statistikern als nahezu ausgeglichen vorausgesagt wird, entwickelt sich das Geburtendefizit zur bestimmenden Größe für die Bevölkerungsschrumpfung.

Der Freistaat Sachsen ist bereits heute das Bundesland mit der demografisch ältesten Bevölkerung in Deutschland. Bis zum Jahr 2020 wird das Durchschnittsalter um weitere vier Jahre auf 48,8 Jahre ansteigen. Dabei werden die Alterungsprozesse in den einzelnen Regionen sehr unterschiedlich verlaufen. Während das Durchschnittsalter in Dresden und Leipzig bis 2020 nur um zwei Jahre ansteigen wird und diese beiden Städte dann mit 45,1 bzw. 46,2 Jahren das niedrigste Durchschnittsalter aufweisen werden, steigt dieser Wert im Niederschlesischen Oberlausitzkreis und in Hoyerswerda um sechs bzw. sieben Jahre an. Sechs Landkreise werden 2020 ein Durchschnittsalter von über 50 Jahren verbuchen. Die Zahl der Hochbetagten wird zu Lasten der Erwerbsfähigen um knapp 80% (von 218.000 auf 389.000) ansteigen.

Sachsen hat bereits heute deutschlandweit die älteste Bevölkerung

Prognose der Alterslastquote (Altersgruppe 65 Jahre und älter / Altersgruppe 15 bis 64 Jahre)
in Sachsen im Jahr 2020 (Korridormittel Var. 1 und 3) **nach Gemeinden und Gemeindegruppen**
mit mehr als 5.000 Einwohnern



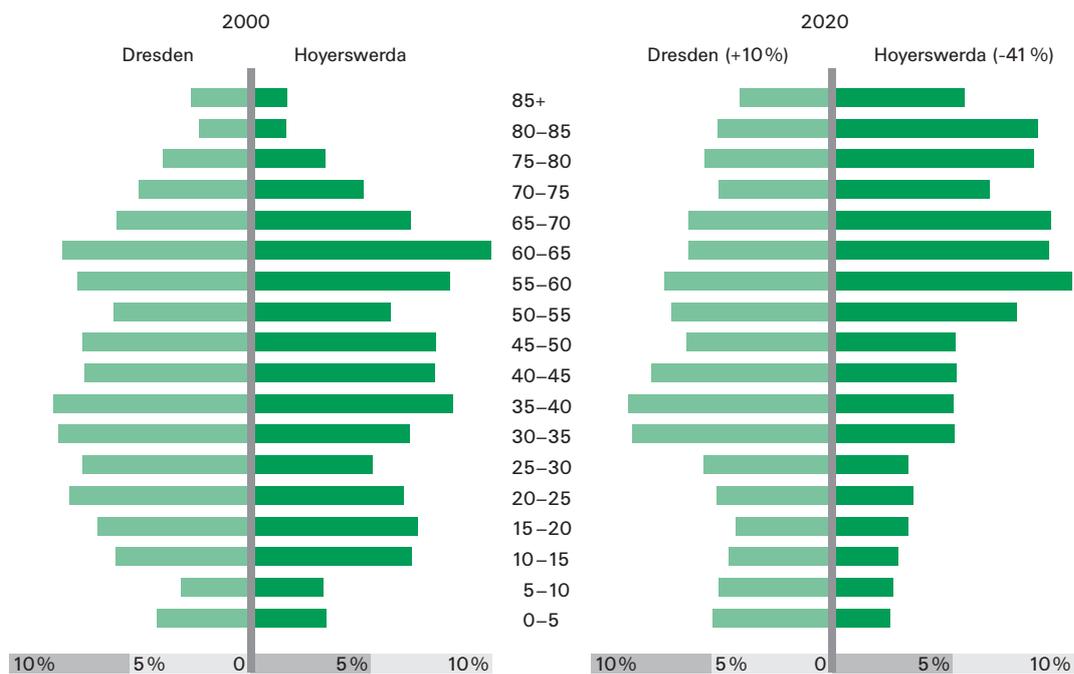
Verwaltungsgrenzen: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2008;
 Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; Karte: SAB/FG

Ein volkswirtschaftlich deutlich unausgewogenes Verhältnis zwischen erwerbsfähiger Bevölkerung und Rentnern wird neben den bereits genannten Regionen Ostsachsens im Südwesten des Freistaates, d.h. im Umland von Chemnitz bis zum Vogtlandkreis, entstehen. Während junge und gut ausgebildete Sachsen die Chancen, die sich ihnen in anderen sächsischen Regionen oder Bundesländern bieten, nutzen, bleiben in peripheren Gebieten meist die älteren und auf dem Arbeitsmarkt chancenarmen Bevölkerungsschichten zurück. Ruhestandswanderungen sind selektiv und eher nur vereinzelt zu erwarten. Die Nähe zu städtischen Zentren mit entsprechenden Infrastrukturangeboten, ruhigere Lagen am Rande der drei sächsischen Ballungszentren sowie kleinstädtische Strukturen werden bevorzugt. Die vergleichende Grafik zur prognostizierten Entwicklung der Altersstruktur zwischen 2000

und 2020 in den Städten Dresden und Hoyerswerda soll die regional extrem unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung und deren künftige Auswirkungen in den sächsischen Wohnungsmarktteilräumen veranschaulichen. Der Rückgang des Nachfragepotenzials in den jüngeren Altersgruppen markiert in beiden Städten mit dem plötzlich dünner werdenden Stamm des Bevölkerungsbaumes den Eintritt in die zweite Leerstandswelle. Der Einbruch der Geburtenzahlen nach 1990 wird zu einem starken Einbruch der Haushaltsneugründungen führen. Im positiven Ausnahmefall Dresden verbreitert sich die tragende Basis bis zum Jahr 2020 aufgrund von Zuzügen und eines anhaltenden Geburtenüberschusses wieder, während sie in Hoyerswerda wegbricht und der Bevölkerungsbaum durch den deutlichen Überschuss älterer Gruppen quasi zu kippen droht.

Fehlende Haushaltsgründer verursachen ab 2010 eine zweite Leerstandswelle

Entwicklung der Altersstruktur in Dresden und Hoyerswerda zwischen 2000 und 2020



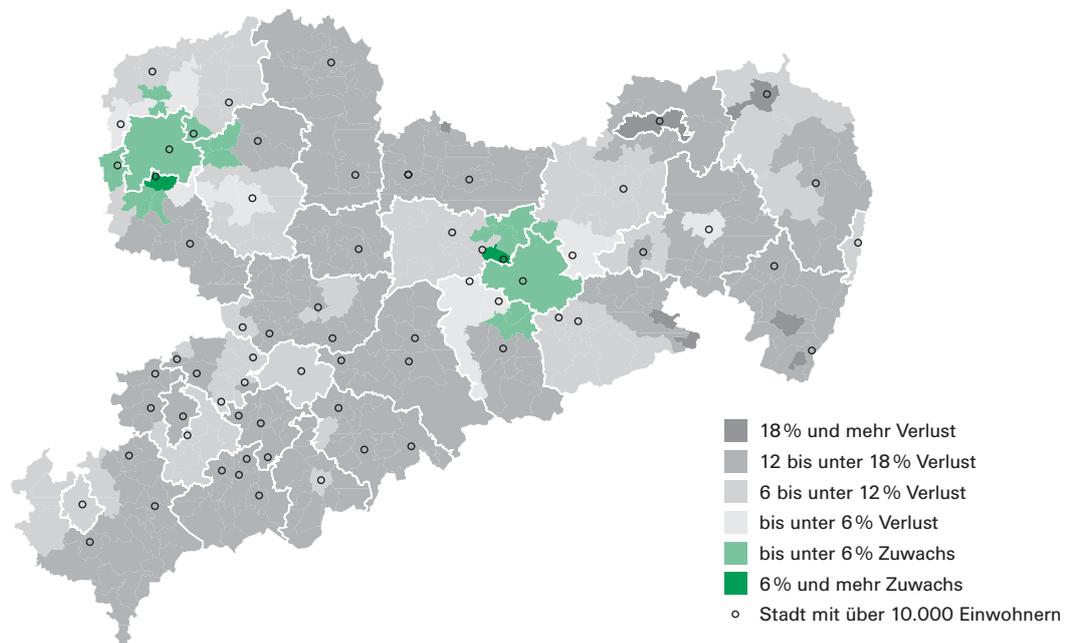
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2020 = Korridormittel 4. regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen; Grafik: SAB/FG

Die 2007 vom Statistischen Landesamt Sachsen veröffentlichte 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose bis 2020 weist erstmals auch konkrete Prognoseergebnisse für Städte und Gemeinden ab 5.000 Einwohner aus. Damit werden die abweichenden Entwicklungen innerhalb heterogen strukturierter Landkreise sowie die Entwicklung innerhalb von Wohnungsmarktregionen erkennbar.

Demnach können 18 Kommunen im Umfeld der Kreisfreien Städte Leipzig und Dresden mit einem Bevölkerungszuwachs rechnen. Auf größere Verluste müssen sich Gemeinden vieler Regionen wie bspw. um Hoyerswerda und Döbeln sowie in den grenznahen Siedlungsgebieten des Vogtlandes und des Erzgebirges einstellen.

Sachsens Bevölkerung schrumpft außerhalb der Wachstumsregionen Leipzig und Dresden flächendeckend

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (Korridormittel Var. 1 und 3) zwischen 2005 und 2020 nach Gemeinden und Gemeindegruppen mit mehr als 5.000 Einwohnern



Verwaltungsgrenzen: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2008;
 Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; Karte: SAB/FG

Die wachsende Gruppe der Rentner beginnt bereits heute, einen wesentlichen Teil der Nachfrage am sächsischen Wohnungsmarkt zu bestimmen. Es wird demnach im Hinblick auf die Renditeerwartungen von Verkäufern oder Vermietern in den nächsten drei Jahrzehnten von entscheidender Bedeutung sein, sich auf die Wohnbedürfnisse dieser Zielgruppe einzustellen. Aus einer aktuellen Befragung des Leibniz-Institutes für ökologische Raumentwicklung (IÖR) in Dresden²⁰ geht hervor, dass ältere Menschen überwiegend in ihrer eigenen Wohnung und mit Menschen aller Altersstufen als Nachbarn zusammen wohnen wollen. Nicht einmal jeder Fünfte sprach sich für ein Wohnen unter Gleichaltrigen aus. Fast alle Befragten äußerten den Wunsch, so lange wie möglich selbstständig in der eigenen Wohnung zu bleiben. Diese Präferenz stützt eine weitere Studie von empirica im Auftrag der LBS²¹, bei der

Personen ab 50 Jahren befragt wurden. Nach dieser Studie zieht jeder zweite über 50-Jährige noch einmal um. Bei der Wohnungssuche für den „Altersruhesitz“ stehen die gemeinschaftlichen Wohnformen bzw. das eigenständige Wohnen mit Unterstützung in der Nachbarschaft hoch im Kurs. Dabei suchten über zwei Drittel der Befragten eine Wohnung bzw. ein Haus ohne Dienstleistungen. Ältere Personen bevorzugten Etagenwohnungen in überschaubaren Gebäuden mit Aufzug und möglichst mit einem Balkon oder Wintergarten sowie relativ großen Unterstellmöglichkeiten. Vielerorts fehlen Aufzüge, Rampen im Eingangsbereich, in den Wohnungen stören Türschwellen. Es fällt auf, dass sich die Wohnansprüche älterer Menschen, entgegen häufiger Vermutungen, gar nicht so stark von denen der übrigen Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt unterscheiden.

Das Verbleiben älterer Haushalte in ihren angestammten Wohnungen wirkt stabilisierend auf die Wohnungsnachfrage

²⁰Banse, J.; Möbius, M.; Deilmann, C.: Wohnen im Alter 60+ – Ergebnisse einer Befragung in der Stadt Dresden. IÖR-Texte 156, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR), Dresden, 2008

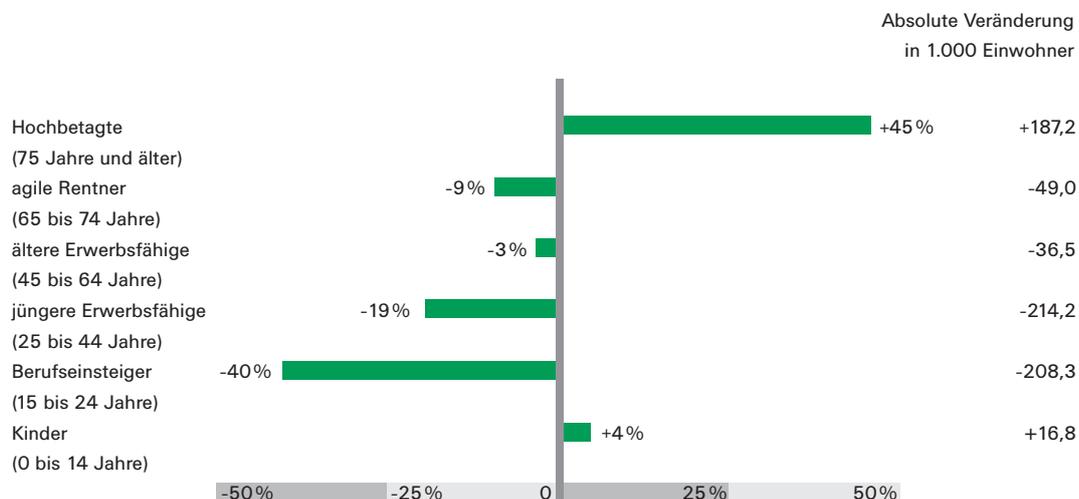
²¹empirica ag, Forschung und Beratung im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen: Die Generationen über 50: Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Berlin, 2006

Trotzdem ist der fortschreitende Alterungsprozess der Bevölkerung für die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten von besonderer Bedeutung. Laut einer aktuellen Studie des IRS²² zeigt sich ein Beharrungs- oder so genannter Remanenzeffekt in Bezug auf große Wohnungen, der dadurch entsteht, dass ältere Haushalte, nachdem die Kinder ausgezogen sind oder ein Partner verstorben ist, zum größten Teil in ihren Familienwohnungen verbleiben. Dadurch nutzen sie pro Person, solange sie es sich leisten wollen oder können, deutlich mehr Wohnfläche als jüngere Haushalte. Mit einem zunehmenden Anteil hochbetagter bzw. körperlich eingeschränkter Menschen gewinnt der

Bedarf an altengerechtem Wohnraum zukünftig an Bedeutung. Dabei kann ein Vermieter seine Wohnung relativ kostengünstig barrierearm und den Komfortwünschen Älterer entsprechend umrüsten und gleichzeitig die Vermietbarkeit gegenüber anderen Mietergruppen flexibel und preislich vertretbar halten. Problematisch ist hingegen eine vollständige Erfüllung der DIN-Normen für barrierefreies oder gar behindertengerechtes Wohnen, welche z.B. einen Umbau der Innenwände für die Einhaltung von Mindestabständen erfordert und damit meist eine wirtschaftlich nicht vertretbare Investition darstellt, in deren Ergebnis zudem die flexible Vermietbarkeit eingeschränkt werden kann.

Die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse hochbetagter Menschen gewinnt an Bedeutung

Prognose der Entwicklung von Altersgruppen in Sachsen zwischen 2005 und 2020
(Korridormittel Var. 1 und 3)



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Berechnungen; Grafik: SAB/FG

²²Leibniz-Institut für Regionentwicklung- und Strukturplanung (IRS): Der demografische Wandel und seine Konsequenzen für Wohnungsnachfrage, Städtebau und Flächennutzung. Erkner, 2007

Der altengerechte Wohnungsumbau bietet ein großes Potenzial für zukünftige Bestandsinvestitionen

Ein Großteil der organisierten Wohnungswirtschaft reagiert auf den steigenden Anteil dieser Zielgruppe mit individuellen Bestandsinvestitionen. Eine Befragung innerhalb der GdW-Unternehmen²³ ergab bezüglich der durchgeführten Maßnahmen zu Wohn- und Serviceangeboten für ältere Mieter, dass mit 60 % die meisten Akteure eine Anpassung im Bedarfsfall realisieren. Auf den weiteren Rängen werden Wohnumfeldverbesserungen, Gemeinschaftsräume, gesellige Veranstaltungen sowie Hilfs- und Pflegeleistungen genannt. Erst danach reihen sich Maßnahmen wie barrierearmer Neubau oder der Neu- oder Umbau von Seniorenwohnungen

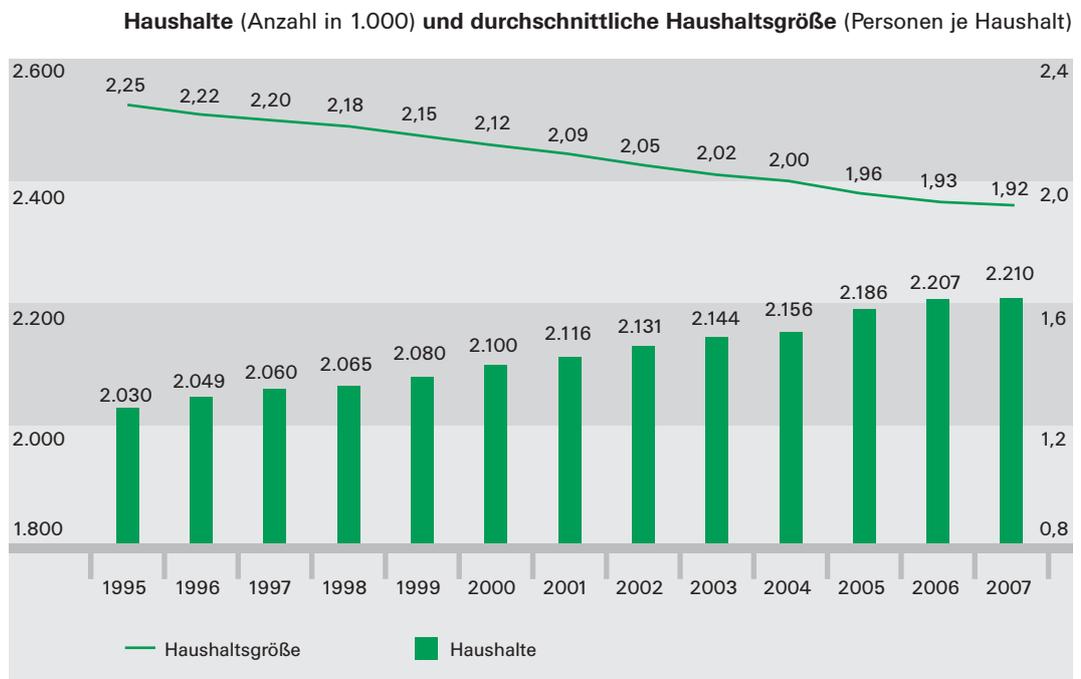
sowie die Nachrüstungen von alten Häusern in die Liste ein. Laut einer aktuellen Studie der KfW²⁴ wird der altengerechte Umbau von Wohnungen in den nächsten Jahrzehnten als eine der zentralen Aufgaben der Wohnungswirtschaft und -politik angesehen. Denn nur jeder dritte Senior stuft seine Wohnung als altengerecht ein.

Ein bedarfs- und im Zweifel auch nicht ganz normgerechter Umbau von Wohnungen und Wohngebäuden könnte zusammen mit geeigneten ambulanten Pflegeangeboten maßgeblich dazu beitragen, eine Kostenexplosion bei den Hilfs- und Pflegeleistungen zu verhindern.

Haushaltsentwicklung

Die absolute Zahl der Haushalte im Freistaat Sachsen ist im Jahr 2007 auf 2,2 Mio. angestie-

gen. Währenddessen verlangsamte sich die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die im Jahr 2007 nunmehr 1,92 beträgt.



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus); eigene Berechnungen; Grafik: SAB/FG

²³Narten, R.; Scherzer, U.: Vermeidung von Wohnungsleerständen durch Wohn- und Serviceangebote für ältere Menschen. In: Kurzberichte aus der Bauforschung, Jg. 48, Nr. 5. Stuttgart, 2007

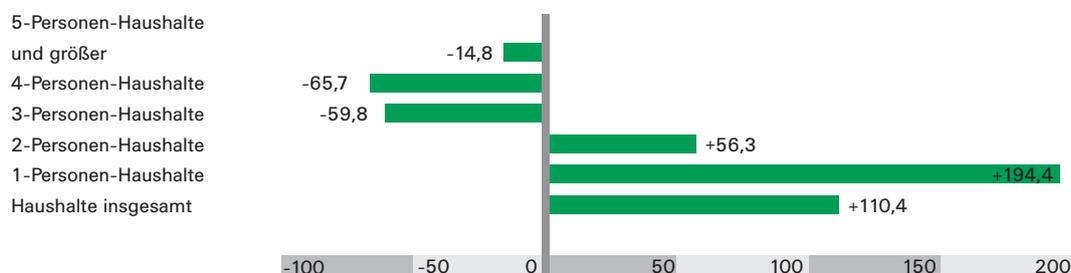
²⁴KfW Bankengruppe: Beiträge zur Mittelstands- und Strukturpolitik Nr. 40, Sonderband Perspektiven der Wohnungswirtschaft. Frankfurt am Main, 2008

Die Betrachtung des Nachfragepotenzials zeigt bisher eine ähnlich gegenläufige Entwicklung auf wie auf der Angebotsseite. Obwohl bereits ein Ende des Wohnflächen- und Haushaltswachstums abzusehen

ist, stieg in den letzten Jahren sowohl die Wohnfläche trotz Wohnungsbestandsverminderung als auch die absolute Zahl der Haushalte trotz des Bevölkerungsrückganges immer noch an.

Die Zahl der Haushalte in Sachsen nimmt trotz Bevölkerungsrückgang noch zu

Entwicklung der Haushaltstypen (Anzahl in 1.000) in Sachsen zwischen 2000 und 2007



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus); Grafik: SAB/FG

Dieser Prozess wurde dadurch getragen, dass der Anteil an Ein- und Zwei-Personen-Haushalten zu Ungunsten von Drei- und Mehr-Personen-Haushalten gestiegen ist. Neben einer verstärkten Neubildung von Single-Haushalten entsteht auch eine Vielzahl von kleineren Haushalten durch Trennungen bzw. Scheidungen und Todesfälle. Die Bildung von (Groß-)Familien durch geborene (Geschwister-)Kinder leistet, wie bereits beschrieben, nur einen deutlich schwächeren Beitrag in die entgegengesetzte Richtung. Noch kann der Haushaltsverkleinerungseffekt die Haushaltsverluste kompensieren, welche durch endgültige Haushaltsauflösungen entstehen. Diese sind z.B. die Folge des Versterbens oder der Heimunterbringung von hochbetagten (verwitweten) Singles oder einer gemeinsamen Haushaltsgründung aufgrund des Zusammenziehens eines Paares bzw. mehrerer Haushalte in eine Wohngemeinschaft. Alle diese aktiven Prozesse sind

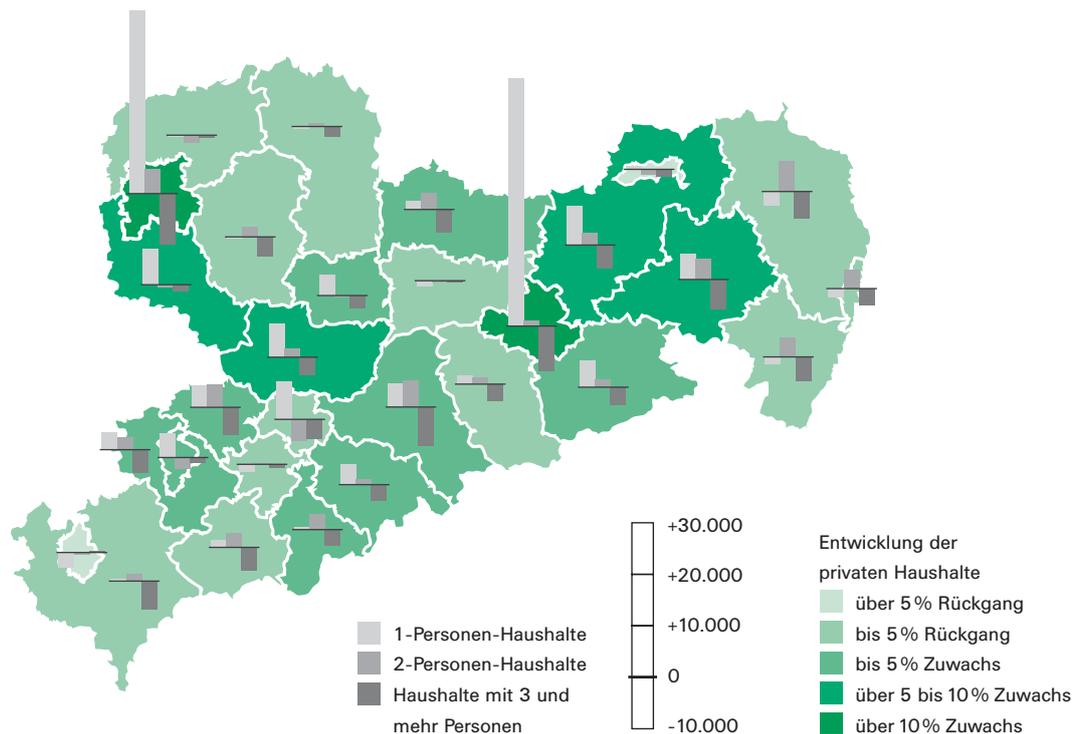
wohnungsmarktrelevant, weil sie das Beziehen bzw. Leerfallen von auf dem Markt befindlichen Wohnungen bedeuten.

Spätestens ab etwa 2010 wird der hohe Geburtenrückgang nach der Wende deutlich auf die Haushaltszahlen durchschlagen. Dann wird die Zahl der potenziellen Haushaltsgründer (18- bis unter 25-Jährige) in den Folgejahren auf ca. 60% des Niveaus im Jahr 2000 zurückgehen.

In regional differenzierter Betrachtung können die beschriebenen Effekte der Haushaltsverkleinerung bereits jetzt in 16 der 29 sächsischen Landkreise und Kreisfreien Städte den Bevölkerungsschwund nicht mehr kompensieren und die Zahl der Haushalte ist rückläufig. Besonders auffällig ist die verstärkte Bildung von Single-Haushalten in den beiden Großstädten Dresden und Leipzig, während die Entwicklung von Haushalten mit drei und mehr Personen in fast allen Landkreisen und Kreisfreien Städten rückläufig ist.

In über der Hälfte aller sächsischen Regionen schrumpft die Zahl der Haushalte bereits

Haushaltsentwicklung (Veränderung in % und nach Anzahl der Haushalte nach Haushaltstypen) **zwischen 2002 und 2007**



Verwaltungsgrenzen: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2008;
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; Karte: SAB/FG

Ein Rückgang der Haushaltszahlen und damit auch der Wohnungsnachfrage wird mit Ausnahme von Dresden und Leipzig bereits ab etwa 2010 in allen Regionen Sachsens zu verzeichnen sein. Dabei werden zuerst die Gebiete betroffen sein, welche die stärksten Abwanderungsraten und die höchsten Altersquoten aufweisen.

Diese Entwicklung wird eine zweite Leerstandswelle auslösen, die zwar weniger massiv als die Abwanderungsströme der 1990er Jahre, dafür aber nachhaltiger und nicht mehr abgebremst bzw. überlagert von zeitweisen Wachstumsschüben und Nachholeffekten sein wird.

Deshalb muss der Rückbau des derzeit noch bestehenden Überangebotes an Wohnungen unbedingt weiter vorangetrieben werden. Vor dem Ein-

setzen des nachfragebedingten Mietersausfalls sollte ein möglichst niedriges Ausgangsniveau des Leerstandes erreicht und damit auch ein unkontrollierbares Kollabieren des Wohnungsmarktes vermieden werden. Um bereits mit Einsetzen der zweiten Leerstandswelle in der jeweiligen Region einer weiteren Leerstandszunahme vorzubeugen, müssen im Saldo mindestens so viele Wohnungen vom Markt genommen werden, wie Haushalte abgehen.

In Schrumpfsregionen verschärft sich die Situation durch die Tatsache, dass nicht nur der Wohnungsleerstand, sondern auch die Pro-Kopf-Kosten für die Unterhaltung der langlebig angelegten Infrastrukturnetze wie z.B. Verkehrs-, Wasser- oder Energieleitsysteme stetig ansteigen werden. Deshalb ist es wichtig, dass in diesen Regionen

Das Wohnungsnachfragepotenzial wird mit Ausnahme von Dresden und Leipzig flächendeckend sinken

die mittel- und langfristigen Planungen derartige unumkehrbare Entwicklungstrends berücksichtigen. Kontraproduktiv ist zudem eine Konkurrenz benachbarter Städte und Gemeinden um Zuzugswillige, wie sie in letzter Zeit seitens einzelner Kommunen mittels ausgelobter Ansiedlungsprämien als vorgebliches Heilmittel gegen den Bevölkerungsschwund zum Ausdruck kommt. Mögen einige Kommunen dadurch kurzfristig Vorteile für sich erzielen, so werden die demografischen Probleme von Schrumpfsregionen damit nicht gelöst, sondern nur Lasten auf Kosten anderer umverteilt.

Die aktuelle Haushaltsprognose²⁵ des Statistischen Landesamtes Sachsen weist im Zeitraum von 2007 bis 2020 eine Abnahme der Privathaushalte zwischen 6,4 % und 7,7 % aus. Die Zahl der Zwei-Personen-Haushalte wird dabei um weniger als 3 % zurückgehen. Die Rückgänge bei den Drei- und Mehr-Personen-Haushalten werden dagegen im zweistelligen Prozentbereich liegen.

Durch den drastischen Rückgang der Mehr-Personen-Haushalte könnte sich die Nachfrage zeitlich nachgelagert auch in heute von homogenen Bauherrenaltersstrukturen geprägten suburbanen Wohnsiedlungsparks verringern. Je überalterter die Bevölkerung, umso drastischer wird sich der dadurch induzierte Nutzerausfall bemerkbar machen. Der sinkende Wohnungsneubau und ein Preisverfall von teilweise mehr als 30 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern seit 1996 signalisieren, insbesondere in strukturschwachen Regionen, die Gefahr einer Abwärtsspirale. Die Zunahme der älteren Jahrgänge kann nicht mehr durch gleich-

Nachfragepotenzial einkommensschwacher Haushalte (Sozialindikatoren)

Neben den Ruheständlern, die Grundsicherung im Alter beziehen, wird das untere Einkommenssegment als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt vor allem durch Bedarfsgemeinschaften nach SGB II abgebildet. Das sind alle Haushalte Erwerbsfähiger (Einwohner im Alter zwischen 15 und 65 Jahren), die aufgrund ihres niedrigen Einkommens, entweder durch Arbeitslosigkeit

starkes Potenzial der jüngeren Haushalte in der Eigentumsübernahme ausgeglichen werden. So werden z.B. die Mitte des 20. Jahrhunderts geborenen Personen, welche heute zu einem vergleichsweise hohen Anteil im Einfamilienhaus wohnen, beim Einrücken in die Phase der Haushaltsauflösungen ab 2020 eine deutlich steigende Anzahl von Gebrauchtimmobilien auf den Markt bringen. Gleichzeitig sinkt die Zahl der potenziellen Wohneigentümererwerber, d.h. der dann 30- bis 45-Jährigen. Unsicherheiten des Arbeitsplatzes sowie Anforderungen höherer Mobilität führen zudem dazu, dass infrage kommende Eigentümerhaushalte einen Eigentumserwerb kritisch überdenken und sich im Zweifel dagegen entscheiden. Das Angebot an auf den Markt kommenden Ein- und Zweifamilienhäusern wird spätestens 2030 die Nachfrage übersteigen. Frei werdende Eigentumsimmobilien könnten dann selbst in den Randbereichen der großen Städte auf eine geringere Nachfrage treffen. Nicht wirtschaftlich vermarktbar Bestandsimmobilien werden dann entweder, bezogen auf das aktuelle lokale Preisniveau, mit erheblichen Preisabschlägen verkauft, gehen als Abriss vom Markt oder stehen langfristig leer. Diese Tendenz verschärft sich im Eigenheimbereich zudem um vererbte Gebäude in den Herkunftsregionen der in den 1990er Jahren abgewanderten Erwerbstätigen, von denen nur ein Teil der elterlichen Immobilien als Zweitwohn- oder als potenzieller Ruhesitz weiterhin gehalten werden wird. Vorboten eines derartigen Szenarios zeigen sich beispielsweise in den entleerten ländlichen Räumen Nordbrandenburgs und Mecklenburg-Vorpommerns.

oder gering entlohnte Beschäftigungsverhältnisse, unter das staatlich fixierte Existenzminimum fallen und darum staatlich finanzierte Unterstützung erhalten. Hintergrund dieser Zielgruppe am Wohnungsmarkt ist die als „Hartz IV“ bekannte Arbeitsmarktreform, welche im Jahre 2005 eingeführt wurde. Der Anteil von erwerbsfähigen Personen in Bedarfsgemeinschaften an der Gesamtzahl der Erwerbsfähigen lag in Ostdeutschland mit 16,0 % im Vergleich zu den alten Bundesländern

Die Zahl großer Haushalte wird sich in den nächsten zehn Jahren am stärksten verringern

²⁵Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Statistisch betrachtet: Entwicklung der privaten Haushalte bis 2020. Kamenz, 2008

mehr als doppelt so hoch. Der Freistaat Sachsen liegt 2007 mit 15,1% vor Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Berlin auf dem viertletzten Platz. Im Freistaat Bayern beträgt dieser Anteil lediglich 4,3%. Die Zahl der Hartz-IV-Haushalte ist seit Einführung im Jahr 2005 im Freistaat Sachsen um ca. 10% auf 297.420 am Jahresende 2007 gesunken. Betrachtet man die Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften, so liegt die Zahl der Hilfeempfänger deutlich über der in 2004 ausgewiesenen Summe der Arbeitslosen- und Sozialhilfeempfänger zusammen. Die Differenz kann mit dem Teil der ehemaligen Wohngeldempfänger begründet werden, die nach

dem neuen SGB II als leistungsberechtigt eingestuft werden. Die Vergleichbarkeit der Daten vor und nach 2005 ist deshalb nur eingeschränkt möglich.

Die Bedürftigkeit steigt mit der Größe des Haushaltes tendenziell an. Der Anteil der Drei- und Mehr-Personen-Haushalte unter den Bedarfsgemeinschaften hat im bisherigen Erfassungszeitraum zugenommen. Für Familien mit Kindern wird es zunehmend schwieriger, ein angemessenes Einkommen für den Lebensunterhalt aufzubringen. Die Zahl der Kinder innerhalb der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften ist im Jahr 2007 auf den bisher höchsten Stand gestiegen.

Personen in Haushalten (in 1.000 Personen) mit laufenden sozialen Hilfen (außerhalb von Einrichtungen) und Hilfeempfängerquote in Sachsen zwischen 2000 und 2007



*Daten der amtlichen Statistik noch nicht verfügbar; Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen; Grafik: SAB/FG

Den Bedarfsgemeinschaften werden entsprechend den im SGB II verankerten gesetzlichen Regelungen die Kosten der Unterkunft nach lokal festgelegten Maßstäben erstattet.

Dabei kann den Bedarfsgemeinschaften bei Nichteinhaltung der Obergrenzen ein Umzug in eine angemessene Wohnung zugemutet werden. Auch wenn die anfänglich befürchteten Massenumzüge

bislang ausgeblieben sind, kommt es im Zuge dieser Regelungen zu einer verstärkten Nachfrage nach verbilligtem Wohnraum in ganz bestimmten Wohnungsmarktsegmenten. Einfluss auf das Nachfragepotenzial haben zudem auch verschiedene gesetzliche Anpassungen, welche die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften begrenzen sollen. Beispielsweise wurde zusätzlich in den Regelungen des SGB II verankert, dass unter 25-jährigen arbeitslosen Personen keine Haushaltsneugründungen finanziert werden.

Neben den Haushalten, die staatliche Transferleistungen aufgrund von Erwerbslosigkeit beziehen, gibt es auch eine erhebliche Anzahl an Haushalten, die ALG II als Aufstockung zu ihrem Einkommen erhalten, weil sie sich in gering entlohnten Beschäftigungsverhältnissen befinden. Bezogen auf alle Erwerbstätigen musste im Oktober 2007 jeder 15. Sachse neben seinem Einkommen aus eigener (zu über 90 % abhängiger) Erwerbstätigkeit mit Hilfe von ALG-II-Unterstützungsleistungen sein Einkommen auf das staatlich fixierte Existenzminimum aufstocken. Ca. 30 % aller ALG-II-Bezieher sind so genannte „Aufstocker“.²⁶ Im bundesweiten Vergleich erreicht der Freistaat Sachsen damit den Spitzenwert. Etwa die Hälfte der sächsischen „Aufstocker“ verdient weniger als 400 € monatlich aus eigener Erwerbstätigkeit. Jeder Dritte verdient mehr als 800 €, kann sich und seine Familienmitglieder damit jedoch nicht aus eigener Kraft ausreichend versorgen.

In Dresden liegt der Anteil der „Aufstocker“ mit 4,5 % am niedrigsten, in Hoyerswerda betrifft dies ca. jeden zehnten Erwerbstätigen. Gesteht man durchschnittlich jeder Person in einer Bedarfsgemeinschaft eine Wohnfläche von 30 m² zu, so bewohnten Ende 2007 540.493 Personen in Bedarfsgemeinschaften eine Wohnfläche von über 16,2 Mio. m², was einem Anteil von ca. 10 % an der Gesamtwohnfläche entspricht. In den größeren Städten wohnen die Bedarfsgemeinschaften fast ausschließlich zur Miete, in ländlich geprägten Kreisen auch im Eigentum. Im Niederschlesischen Oberlausitzkreis oder im Mittleren Erzgebirgskreis sind etwa 21 % der ALG-II-Bezieher Eigenheimnutzer. Bei diesen Fällen handelt es

sich überdurchschnittlich oft um Paare, die ihren aus dem Eigentum oder dessen Finanzierung resultierenden Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen können.²⁷

Da ALG-II-Bezieher nur die Kosten für kleine und preiswerte Wohnungen erstattet werden, ist, sofern sich die Erholung am Arbeitsmarkt nicht dauerhaft mindernd auf deren Anzahl auswirkt, eine weiter steigende Nachfrage nach Ein- und Zweiraumwohnungen im unteren Mietpreissegment zu erwarten. Auch die Ergebnisse der Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2006 bestätigen den Eindruck, dass es zumindest in den Ballungszentren in diesem Marktsegment fast kein Überangebot mehr gibt. Demnach lag 2006 die Leerstandsquote für Wohnungen bis 60 m² in den Großstädten Leipzig, Chemnitz und Dresden nur zwischen 3 und 6 %.

Die monatlichen Leistungen der Kommunen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. (1) SGB II lagen im Freistaat Sachsen Mitte Dezember 2007 bei durchschnittlich 250 € je Bedarfsgemeinschaft. Im bundesweiten Vergleich belegte Hamburg mit 377 € den Spitzenplatz, den letzten der Freistaat Thüringen mit 237 € je Bedarfsgemeinschaft.

Beim sächsischen Regionalvergleich fällt auf, dass sich die Kreisfreien Städte meist im oberen Mittelfeld einordnen und prozentual die höchsten Anteile an Bedarfsgemeinschaften versorgen müssen. An der Spitze steht die Stadt Görlitz mit 20 %, welche in ihrer direkten Grenzlage zu Polen eine Sonderstellung einnimmt. An zweiter Stelle folgt die Stadt Hoyerswerda (17,4 %), die sich bereits im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung als Extrembeispiel dargestellt hat. Den dritthöchsten Anteil hatte Leipzig mit 16,4 %. Der Niederschlesische Oberlausitzkreis konnte sich im Vergleich zum Vorjahr mit einer Absenkung der Quote von 14,8 % auf 13,7 % deutlich erholen. Auffällig sind die mit weniger als 10 % relativ niedrigen Anteile für den Landkreis Stollberg sowie den Vogtlandkreis. Hier wirkt offensichtlich die regionale Lage – in beiden Fällen die Nähe zu Bayern – begünstigend. Ein Drittel aller Bedarfsgemeinschaften konzentriert sich auf die drei Städte Dresden, Leipzig und Chemnitz.

Jeder 15. sächsische Erwerbstätige muss sein Einkommen durch ALG II aufstocken

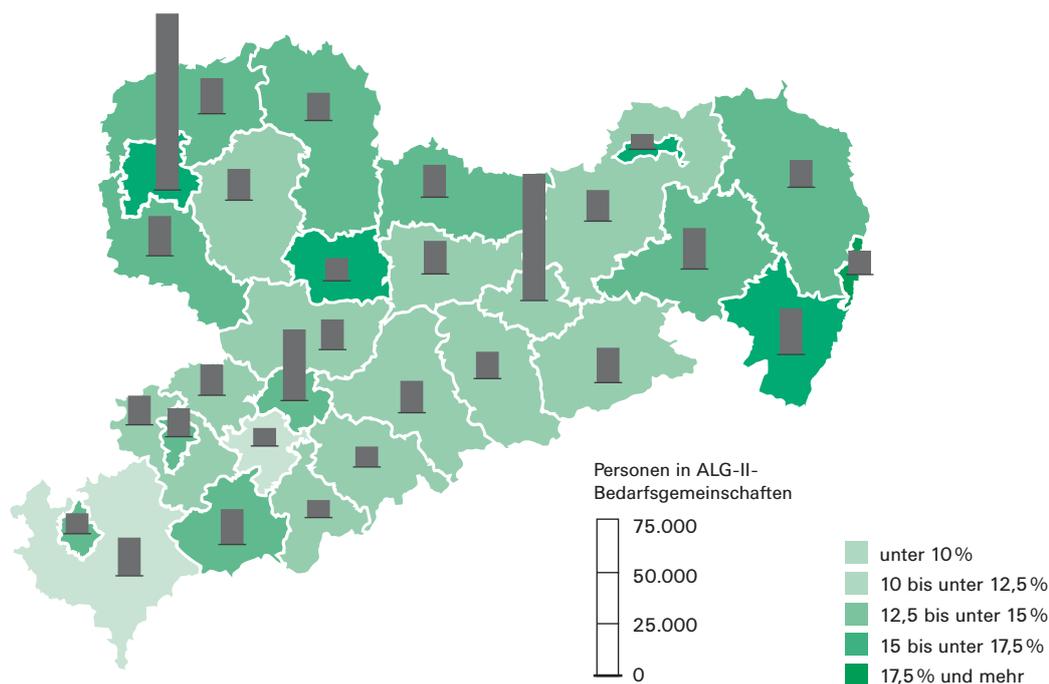
Den höchsten Anteil von Hartz-IV-Empfängern hat Görlitz, den niedrigsten der Vogtlandkreis

Allein die SGB-II-Bedarfsgemeinschaften fragen 10% der gesamten Wohnfläche in Sachsen nach

²⁶Bundesagentur für Arbeit: Statistik, Erwerbstätigkeit von erwerbsfähigen Leistungsbeziehern, 4. Personen mit verfügbarem Einkommen aus Erwerbstätigkeit nach Kreisen. Nürnberg, Oktober 2007

²⁷Bundesagentur für Arbeit: Statistik, Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, Wohn- und Kostensituation, Nürnberg, Dezember 2007

Personen in Bedarfsgemeinschaften (Anzahl) und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung (Quote in %) im Dezember 2007



Verwaltungsgrenzen: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2008; Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt Sachsen; Karte: SAB/FG

Das Mietzahlungspotenzial bedürftiger Haushalte richtet sich vorwiegend nach den kommunal vorgegebenen Obergrenzen für Gesamtmiete und Wohnfläche

Das Wohngeld ist seit Einführung des ALG II nur noch von geringer Bedeutung

Analysiert man die Statistik der Bundesagentur für Arbeit zur Wohn- und Kostensituation näher, so ist die regionale Differenzierung der Unterkunftskosten entsprechend den Wohnungsmarktverhältnissen klar erkennbar. Wurden in Dresden laufende Wohnkosten von durchschnittlich 343 € pro Wohnungsgemeinschaft bzw. 6,04 €/m² von den Agenturen für Arbeit erstattet, so sind es im Mittleren Erzgebirgskreis nur 280 € bzw. 4,24 €/m². Dabei wird mit ungefähr zwei Dritteln der größte Teil der Leistungen für die Grundkosten der Unterkunft, d.h. die Kaltmiete, ausgegeben. Knapp ein Fünftel wird für Neben- bzw. Betriebskosten und 14% der anerkannten

und erstatteten Wohnkosten werden für Heizkosten verwendet.

Seit Einführung der neuen Sozialgesetzgebung wirkt das Wohngeld nur noch als Ergänzungsprogramm. Obwohl der Freistaat Sachsen im Jahr 2006 nach Mecklenburg-Vorpommern mit 3,2% die zweithöchste Wohngeldempfängerquote aufwies, ist der Anteil gegenüber den SGB-II-Leistungen für den Wohnungsmarkt von geringer Bedeutung. Am größten ist der Anteil an Wohngeldempfängerhaushalten in der Kreisfreien Stadt Plauen sowie im Landkreis Torgau-Oschatz, besonders niedrig wiederum in Stollberg und in Mittweida.

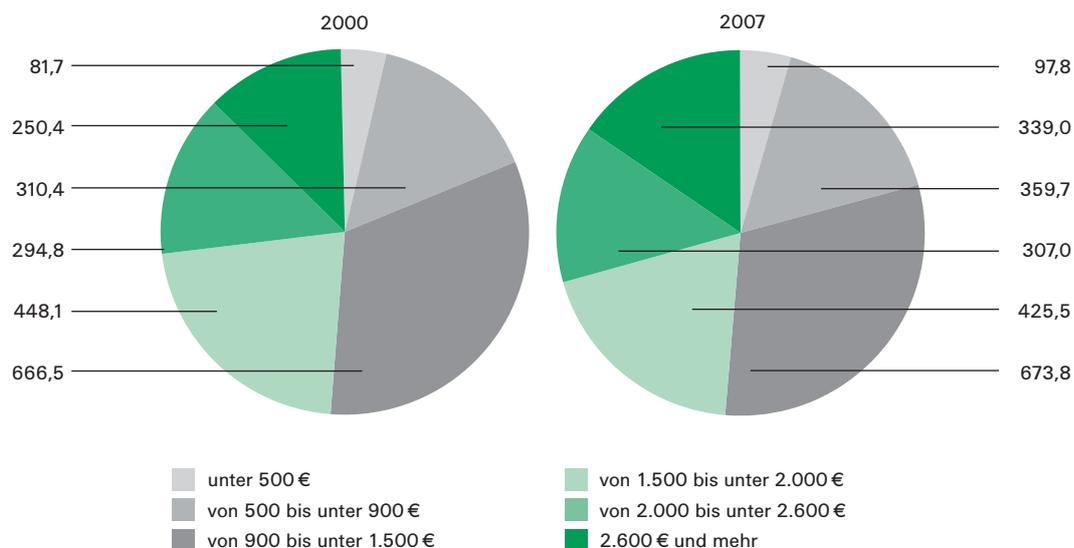
Haushaltseinkommen und Kaufkraft

Obwohl das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen der Sachsen mit 1.470 € im Vergleich zu 2000 nahezu identisch ist, sind Veränderungen in der Einkommensstruktur unübersehbar. Sowohl die unteren als auch die oberen Einkommenschichten gewinnen zahlenmäßig zu Lasten der Mittelschicht an Bedeutung. Während sich

die Zahl der Haushalte mit 2.600 € und mehr monatlichem Haushaltsnettoeinkommen im Zeitraum von 2000 bis 2007 um 89.000 erhöhte, stieg die Zahl der gering verdienenden Haushalte (bis 900 €) um 65.000 an. Allein gegenüber dem Jahr 2006 ist 2007 in beiden Einkommensbereichen eine Zunahme von jeweils über 10.000 Haushalten zu verzeichnen.

Während das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen stagniert, steigen die Anteile der Bevölkerungsgruppen mit niedrigem und hohem Einkommen

Veränderung der Verteilung von Einkommensgruppen (Haushalte in 1.000) in Sachsen zwischen 2000 und 2007



Quelle: Statistisches Landesamt (Mikrozensus); Grafik: SAB/FG

Im Hinblick auf die Zunahme einkommensstärkerer Haushalte ließe sich vermuten, dass damit auch das Potenzial für eine Wohneigentumsbildung steigen könnte.

Diese Fragestellung wurde von einer aktuellen DKB-empirica-Studie²⁸ näher untersucht. Demnach liegen die Haushaltseinkommen in den neuen Bundesländern zwar noch ca. ein Fünftel niedriger als im früheren Bundesgebiet, jedoch liegt der Einkommensabstand bei den jungen Haushalten unter 40 Jahren nur noch bei rund 10% und bei den bereits im Eigentum Wohnenden bei nur 7%. Begründet wird dies unter anderem mit einer höheren Erwerbsbeteiligung

der Frauen, da in Ostdeutschland der Anteil der Doppelverdiener größer als in Westdeutschland ist. Ein Aufholen der Eigentumsquote wird allein aus dem ökonomischen Nachfragepotenzial und den geringeren Immobilien- und Neubaupreisen begründet. In Ostdeutschland müssen im Durchschnitt gut fünf Jahreseinkommen für Wohneigentum ausgegeben werden, in Westdeutschland hingegen knapp sieben. Einer stärkeren Vermögensbildung in Ostdeutschland steht jedoch entgegen, dass die Steigerungsrate der Lebenshaltungskosten deutlich über der Einkommensentwicklung lag und damit der zur Verfügung stehende Anteil des Einkommens gesunken ist.

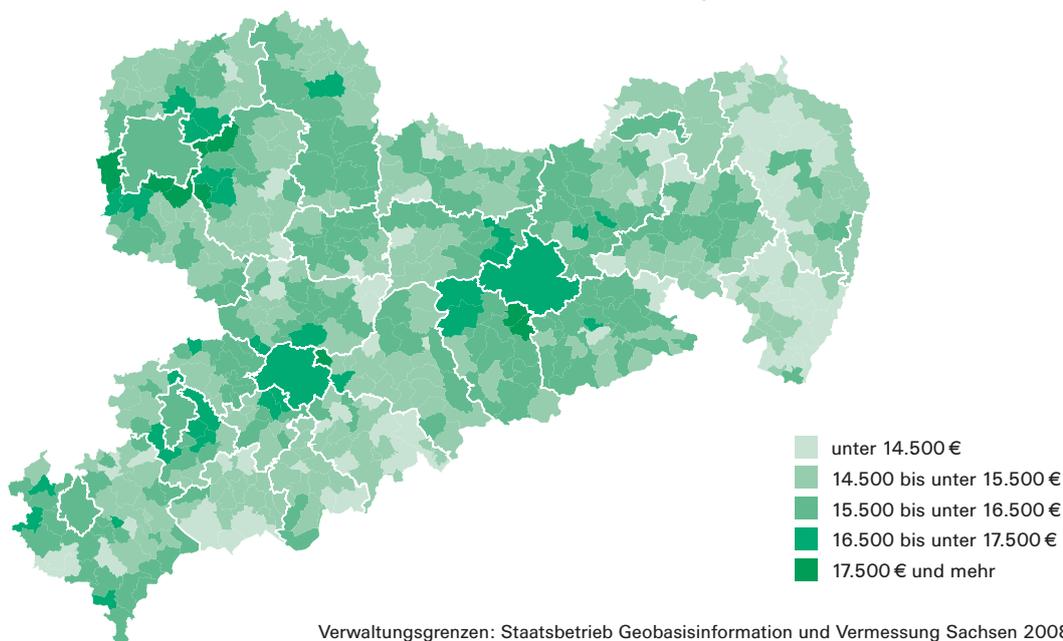
²⁸empirica ag, Forschung und Beratung (Hrsg.): Wirtschaft und Wohnen in Deutschland. Regionale Prognosen bis 2015. Wohnungsmarktentwicklung bis 2030. Berlin, 2005

Senioren verfügen über das größte Geldvermögen

Bezüglich der zukünftig am stärksten wachsenden Zielgruppe der Rentner ist auffällig, dass ältere Haushalte grundsätzlich mehr Geldvermögen haben als jüngere. Die Ergebnisse einer empirica-Auswertung der Verbraucherstichprobe

EVS 2003²⁹ zeigen, dass den Senioren in der Altersgruppe der 50- bis 59-Jährigen das größte Geldvermögen³⁰ zur Verfügung steht: in Westdeutschland fast 35.000 € und in Ostdeutschland nur gut 15.000 €.

Kaufkraft je Einwohner (in €) im Jahr 2007



Verwaltungsgrenzen: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2008; Datengrundlage: GfK GeoMarketing, Karte: SAB/FG

Das größte Kaufkraftpotenzial befindet sich im Umland der großen Städte

Bei kleinräumlicher Betrachtung der Kaufkraftverteilung im Freistaat Sachsen fallen zunächst die kaufkraftstarken Umlandgebiete der Städte auf, welche das einkommensstarke Bevölkerungspotenzial der Eigenheimbesitzer im Umland der sächsischen Ballungszentren widerspiegeln. Die Gemeinden in Südwestsachsen profitieren hingegen offensichtlich von den Mehrverdiensten der Pendler, welche in Bayern oder Baden-Württemberg arbeiten. Eine verhältnismäßig geringe Kaufkraft verortet sich in der mittleren und westlichen Erzgebirgsregion sowie in weiten Teilen der Ober- und Niederlausitz.

Für die Abschätzung des Kaufkraft- bzw. Mietzahlungspotenzials für die einzelnen Wohnungsmarkt-

segmente ist zudem die Einkommensverteilung nach Haushaltsgrößenklassen relevant. Bei der Aufschlüsselung ist deutlich zu erkennen, dass bereits jetzt über drei Viertel der Haushalte Ein- und Zwei-Personen-Haushalte sind und dass sich die höheren Einkommensklassen tendenziell den mittelgroßen Haushalten zuordnen lassen. Gleichzeitig steigt mit zunehmender Einkommensklasse auch die durchschnittliche Anzahl der Personen im Haushalt an. Einerseits gibt es immerhin 14.300 Singles im sächsischen Freistaat, welche 2.600 € und mehr verdienen, andererseits hat fast jeder sechste Drei-Personen-Haushalt ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 1.500 € und weniger zur Verfügung.

²⁹empirica ag, Forschung und Beratung im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen: Die Generationen über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Berlin, 2006

³⁰Nettogeldvermögen = sämtliches Geldvermögen inklusive z.B. Wertpapiere, Aktien, Sparguthaben; abzüglich Konsumentenkredite

**Haushalte (Anzahl) nach monatlichem Haushaltsnettoeinkommen und Haushaltsgröße
in Sachsen im Jahr 2007**

mtl. Haushaltsnettoeinkommen	Ø HH-Größe	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH+
unter 500 €	1,0	95.7000	-	-	-	-
von 500 bis unter 900 €	1,1	314.600	39.200	5.000	-	-
von 900 bis unter 1.500 €	1,5	392.200	216.300	47.000	16.300	-
von 1.500 bis unter 2.000 €	2,1	75.100	265.400	52.200	25.100	7.700
von 2.000 bis unter 2.600 €	2,5	22.100	171.700	71.000	34.200	8.000
von 2.600 bis unter 3.200 €	2,8	6.700	60.500	49.600	31.800	7.700
3.200 € und mehr	3,1	7.600	47.800	66.100	49.500	11.600
insgesamt	1,9	913.900	802.700	291.300	157.600	37.300

Im Interesse der Ergebnissicherheit sind in der Tabelle Besetzungswerte <5.000 Haushalte mit „-“ blockiert.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus)

Der Grund für das vergleichsweise niedrige Einkommen solcher Gruppen liegt nicht selten in Beschäftigungen begründet, die nicht ausreichend entlohnt werden, um den Lebensunterhalt daraus aufbringen zu können. Mit der zunehmenden

Polarisierung der Einkommensverhältnisse entsteht insbesondere am unteren Ende des Mietmarktes das beschriebene Nachfragepotenzial, welches durch die Vorgaben staatlicher Sozialleistungen beeinflusst bzw. vorgegeben wird.



Wohnungsmarktentwicklung Wohnungsmarktbilanz

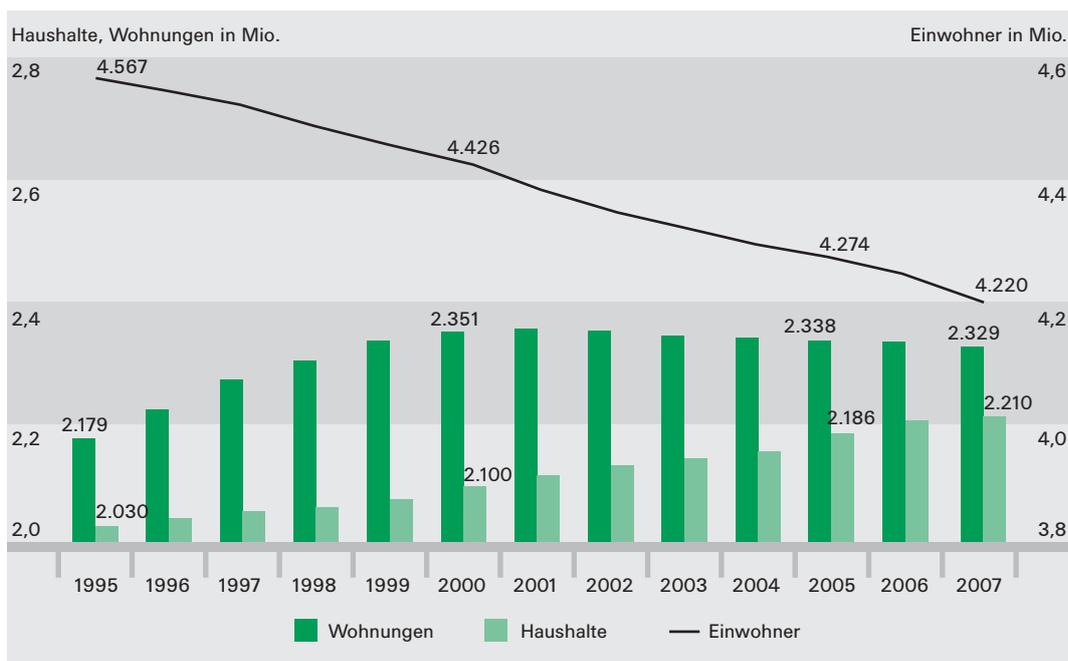
Wohnungsleerstand

In Sachsen standen im Jahr 2006 rund 340.000 Wohnungen leer. Dies entspricht einem durchschnittlichen Leerstand von 14,5%. Folglich ist mehr als jede siebente Wohnung unbewohnt. Diese aktuellen, auf den sächsischen Gesamtwohnungsbestand bezogenen Leerstandszahlen ergeben neueste Auswertungen des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen zur

Zusatzerhebung Wohnen aus dem Mikrozensus 2006. Obwohl sich der Leerstand seit der letzten gleichartigen Erhebung im Jahr 2002 vor allem als Folge des konsequenten Rückbaus von damals 17,6% um ca. 72.000 Wohnungen verringert hat, liegt er immer noch deutlich über dem Wert der einen funktionierenden Wohnungsmarkt kennzeichnenden Fluktuationsreserve von 3 bis 5%.

Der landesdurchschnittliche Leerstand im sächsischen Gesamtwohnungsbestand ist auf 14,6% gesunken

Entwicklung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage (Anzahl jeweils in 1.000)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/FG

Die Verringerung des Leerstandes resultiert aus einem sich seit der Jahrtausendwende reduzierenden Wohnungsbestand sowie einem trotz kontinuierlicher Einwohnerverluste immer noch zu verzeichnenden Anwachsen der Haushaltszahlen. Bei der Ermittlung des aktuellen Wohnungsleerstandes im sächsischen Gesamtwohnungsbestand besteht nach wie vor ein statistisches Erfassungsproblem der Ausgangsgrößen von Wohnungsangebot und

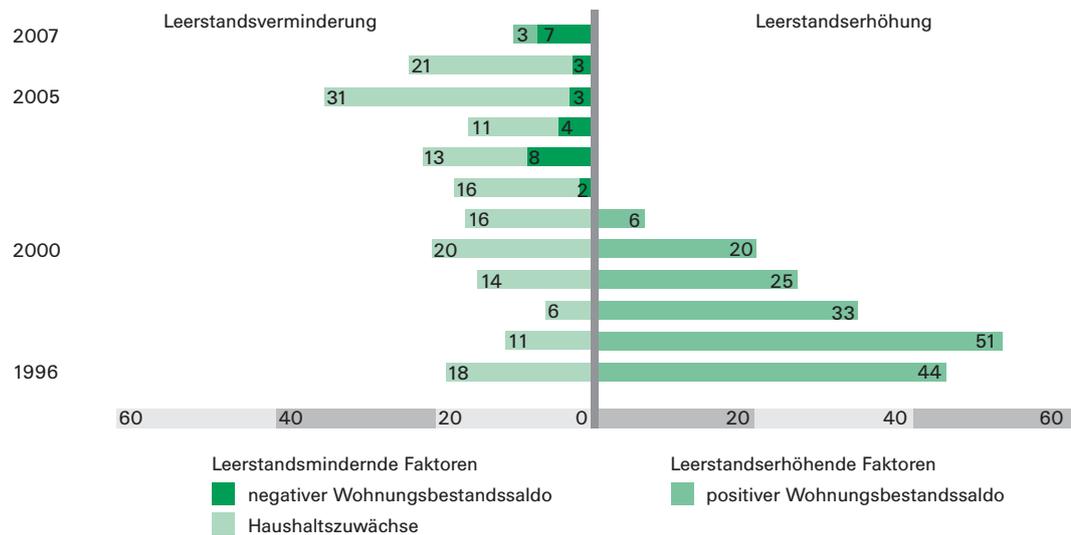
Wohnungsnachfrage. Auf der Angebotsseite liefert die Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahre 1995 die mit den Jahren zunehmend unsichere amtliche Zahl des Wohnungsbestandes. Auf der Nachfrageseite sind auch die Ergebnisse aus den Mikrozensus-Hochrechnungen für die Zahl der Haushalte, welche eine Wohnung belegen und damit wohnungsmarktrelevant sind, mit Unsicherheiten behaftet.

Sowohl Wohnungsabgänge als auch Haushaltszuwächse verminderten bisher den Leerstand

Bei näherer Betrachtung der den Leerstand beeinflussenden Komponenten ist zu erkennen, dass trotz des massiven Rückbaus, dessen Beitrag zur Verminderung des Wohnungsleerstandes im Vergleich zum Zuwachs der Haushaltszahl bisher die weitaus geringere Bedeutung besaß. Demzufolge

wird klar, welchen Stellenwert die Komponente Bestandsreduzierung besitzen wird, wenn zukünftig kein Haushaltszuwachs mehr auf der leerstandsvermindernden Seite wirken kann, sondern als leerstandserhöhender Faktor in Form einer absoluten Abnahme der Haushaltszahl gegenübersteht.

Entwicklung der leerstandsbeeinflussenden Faktoren im Freistaat Sachsen von 1996 bis 2007 (in 1.000 Haushalten/Wohnungen)



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen; Grafik: SAB/FG

Für eine Bilanzierung von Angebots- und Nachfrage-seite repräsentiert die Zusatzerhebung Wohnen zum Mikrozensus 2006 die derzeit aktuellste flächendeckend für den sächsischen Gesamtwohnungsbestand verfügbare Datenquelle. Im Rahmen einer vergleichbaren Stichprobe werden alle vier Jahre – zuvor in den Jahren 1998 und 2002 – 1 % der sächsischen Haushalte u.a. zu ihrer Wohnsituation befragt. Die daraus abgeleiteten Hochrechnungen auf die Zahl aller sächsischen Haushalte liefern zwar nur stichprobengestützte Absolutwerte, zeigen aber relative Veränderungen innerhalb der wohnungsmarktrelevanten Bestimmungsgrößen durchaus treffsicher. Eine regionalisierte und deutlich genauere Erfassung des Leerstandes wird erst der für 2011 geplante Zensus liefern. Die Ergebnisse hierzu werden jedoch voraussichtlich nicht vor 2012 verfügbar sein.

In einigen Presseberichten prophezeien größtenteils überregional agierende Akteure der Wohnungswirtschaft aus der zwischenzeitlichen Entspannung bereits wieder einen neuen „Aufschwung Ost“ der Immobilienmärkte. Als Beleg für Sachsen wird die positive Entwicklung der beiden Ausnahmestädte Leipzig und Dresden angeführt. Die demografischen Prognosen zeichnen hingegen ein anderes Zukunftsbild für die sächsische Wohnungsmarktentwicklung insgesamt. Die bisherige Entwicklung der Haushaltszahlen täuscht ein kontinuierliches Wachstum des Nachfragepotenzials vor, welches sich in Fortschreibung an das Niveau des Wohnungsbestandes durch dessen vermeintlich sukzessive Reduzierung anpassen könnte. Von einer tatsächlichen Konsolidierung des sächsischen Gesamtwohnungsmarktes ist man indes weit entfernt.

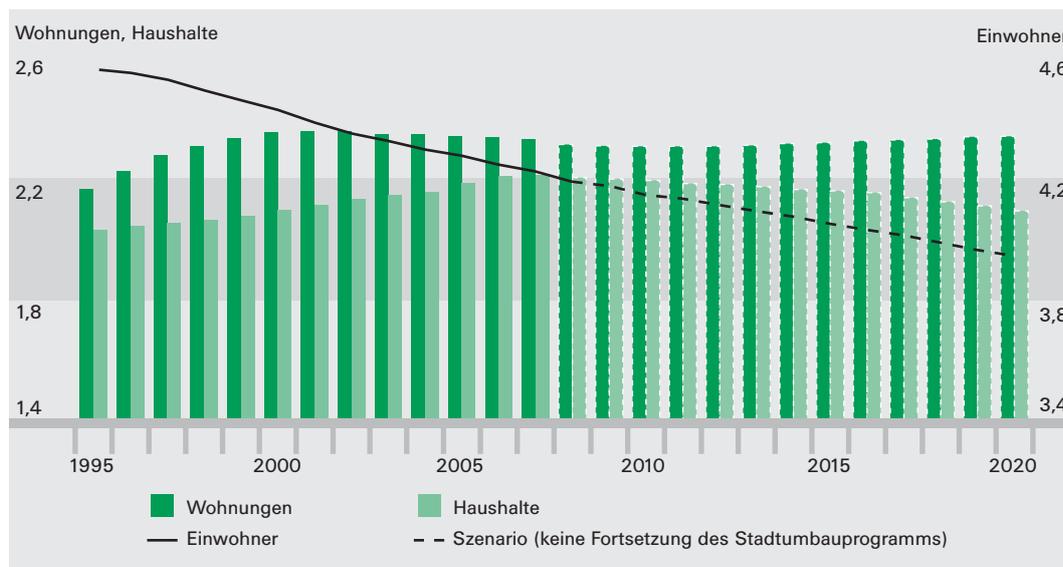
Es fehlen gesicherte und landesweit regionalisierte Daten zum Leerstand im Gesamtwohnungsbestand

Entgegen dem bisherigen Trend einer scheinbar stetigen Zunahme der Haushaltszahlen wird der im Kapitel Wohnungsnachfrage beschriebene Einbruch des Haushaltsgründerpotenzials, im Zuge des Nachrückens der geburtenschwachen Nachwendegeneration, die Schere zwischen Angebot und Nachfrage am sächsischen Wohnungsmarkt wieder öffnen. Dadurch kommt eine zweite Leerstandswelle auf den sächsischen Wohnungsmarkt zu.

Nach den Prognosen des Statistischen Landesamtes, die sich mit den Aussagen einer Studie des Leibniz-Institutes für ökologische Raumentwicklung in Dresden³¹ zum Potenzial der Ersthochzeiter auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt decken, wird die Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen bis zum Jahre 2015 aufgrund des Nachwendegenerationsschocks auf fast die Hälfte des Niveaus der vergangenen Jahre absinken.

Zweite Leerstandswelle kommt unausweichlich

Entwicklung von Angebot (in Mio. Wohnungen) und Nachfrage (in Mio. Einwohner/Haushalte) auf dem sächsischen Wohnungsmarkt bis 2020



Durch den Rückgang der Haushaltszahl wird die Nachfrage nach Mietwohnungen stark abnehmen

Quellen: 1995–2007 Statistisches Landesamt Sachsen, ab 2008 Bevölkerungsprognose, StaLa: 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (Korridormittel), Prognose Wohnungsbestand, TU Freiberg³³: Variante 1, Rückbauprogramm bis 2009 (resultierende Abrisse bis 2013), Schätzung Haushaltsentwicklung: eigene Berechnungen (konstant niedrige Haushaltsgröße der Einwohner ab 18/25 Jahre); Grafik: SAB/FG

Das grafisch dargestellte Szenario verdeutlicht die im nächsten Jahrzehnt drohenden Entwicklungen und zeigt, in welche Richtung sich die wesentlichen Bestimmungsgrößen am sächsischen Wohnungsmarkt verändern werden. Selbst mit einer Weiterführung des geförderten Rückbaus auf bisherigem Niveau kann die bislang erreichte Leerstandsquote

bestenfalls gehalten werden. Die auf amtlichen bzw. wissenschaftlichen Hochrechnungen gestützte Prognose, dass in den nächsten Jahren eine neue Leerstandswelle die sächsischen Wohnungsmärkte erreichen wird, ist in der Wahrnehmung der Mehrheit der sächsischen Wohnungsmarktakteure derzeit noch nicht verankert. Indes

³¹Banse, J.; Effenberger, K.-H.: Deutschland 2050 – Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsbestand. IÖR Texte 152, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR), Dresden, 2006

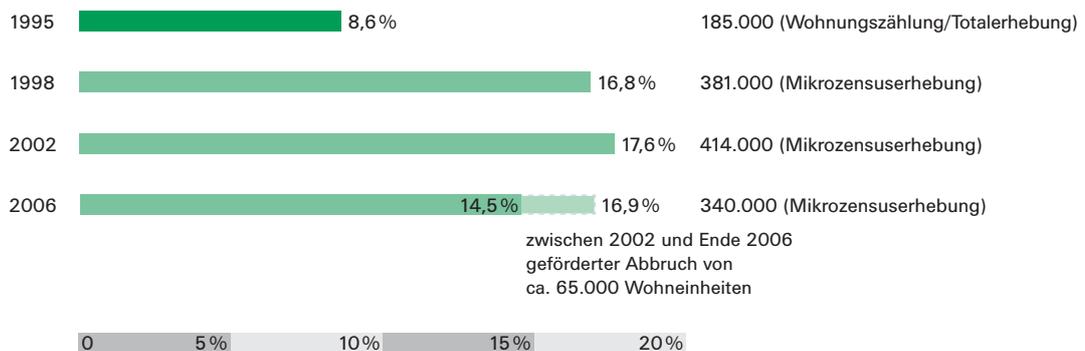
Die Reduzierung des Wohnungsangebotes durch Rückbau muss fortgesetzt werden

ist zu beobachten, dass eine „gefühlte“ deutliche Entspannung der Leerstandsproblematik die Dynamik des Rückbauprozesses immer stärker bremst. Die mit dem Rückbau erreichten Erfolge werden durch den weiterhin stattfindenden Eigenheimneubau und den Rückgang der Haushalts-

zahlen ohne fortgesetzte Abrisse bald aufgezehrt sein.

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes bis 2006 und eine hypothetische Gegenüberstellung ohne geförderten Rückbau zeigt, wie effizient die bisherigen Rückbauförderungen gewirkt haben.

Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Sachsen (Anzahl in Wohneinheiten und Anteil leer stehender Wohnungen in %)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/FG

Um das bisherige Leerstandsniveau halten zu können, muss die Bestandsreduzierung konsequent fortgeführt werden

Nach einer weiteren Analyse des IÖR³² müssten neben Hoyerswerda noch acht weitere sächsische Landkreise und Kreisfreie Städte ihren Wohnungsbestand um mindestens 20% verringern, allein um den Rückgang der Haushaltszahl und die Bautätigkeit auszugleichen und das aktuelle Leerstandsniveau beizubehalten. Einzig in Leipzig und Dresden und in den mit diesen Städten eng verflochtenen Umlandkommunen würde jeder Wohnungsabriss auch tatsächlich zu einer Verringerung des Wohnungsleerstandes führen. Nach einer Wohnungsmarktprognose der TU Freiberg³³ wird im Jahr 2020 der höchste Leerstand in

Görlitz mit über 40% und der niedrigste in Dresden mit knapp 7% zu erwarten sein. Während einige Städte wie z.B. Hoyerswerda mit der Leerstandsbekämpfung sehr früh begonnen haben und somit ihre Leerstandsquoten zwischenzeitlich deutlich verringern können, werden sich in Regionen, in denen sich der Rückbau abgeschwächt hat und nicht konsequent weitergeführt wird, die Leerstände deutlich erhöhen. Laut der Freiburger Prognose wird der Leerstand landesweit selbst dann auf ca. 425.000 Wohnungen im Jahre 2020 ansteigen, wenn bis dahin dauerhaft der Abriss von 11.000 Wohnungen jährlich erfolgt.

³²Effenberger, K.-H.; Deilmann, C.: Sachsen 2050 – Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsmarkt. IÖR Texte 145, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR), Dresden, 2004

³³Herrmann, B.: Wohnungsmarktprognose 2020 für die Kreise und Kreisfreien Städte Sachsens. Diplomarbeit an der TU Bergakademie Freiberg im Auftrag des SMI, VSWG und VSWU. Freiberg, 2005

Zur räumlichen Verteilung des Wohnungsleerstandes liegen seitens der amtlichen Statistik nur sehr grobe Informationen vor. Die Zusatzbefragung zur Wohnsituation im Rahmen des Mikrozensus liefert jedoch zumindest auf der Ebene der sogenannten Anpassungsschichten Angaben zu den Wohnungsleerständen mit hinreichender Sicherheit. In den Anpassungsschichten sind mit Ausnahme der Kreisfreien Städte Dresden, Leipzig und Chemnitz die Landkreise und Kreisfreien Städte in Gruppen zusammengefasst. Die entsprechenden Ergebnisse lassen

zunächst erkennen, dass Dresden sowie die umliegende Region Oberes Elbtal-Osterzgebirge 2006 die beste Ausgangslage aufwiesen. Die höchste Leerstandsquote verzeichneten hingegen immer noch die Städte Chemnitz und Leipzig, wenn auch auf deutlich niedrigerem Niveau als noch 1998. Bis auf Westsachsen und das Erzgebirge konnten im Zeitraum 2002 bis 2006 alle Regionen ihre Leerstände deutlich verringern. Landesweit hat sich die Zahl leer stehender Wohnungen gegenüber 2002 bislang um rund 72.000 reduziert.

Wohnungsleerstand (in %) in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sachsen

Anpassungsschicht	1998	2002	2006	zugehörige Landkreise und Kreisfreie Städte
Chemnitz, Stadt	26,6	24,4	19,7	Chemnitz, Stadt
Südwestsachsen	19,4	20,0	15,4	Plauen, Zwickau, Vogtlandkreis, Zwickauer Land
Erzgebirge	12,3	11,6	12,5	Annaberg, Freiberg, Aue-Schwarzenberg, Mittlerer Erzgebirgskreis
Mittelsachsen	11,6	14,4	12,7	Chemnitzer Land, Mittweida, Stollberg
Dresden, Stadt	18,9	18,1	11,5	Dresden, Stadt
Oberes Elbtal – Osterzgebirge	10,8	13,6	11,3	Sächsische Schweiz, Weißeritzkreis, Meißen, Riesa-Großenhain
Ostsachsen	11,6	14,8	14,6	Bautzen, Kamenz, Hoyerswerda, Löbau-Zittau, Görlitz, Niederschlesischer Oberlausitzkreis
Leipzig, Stadt	22,3	27,4	19,0	Leipzig, Stadt
Westsachsen	12,2	13,4	14,7	Leipziger Land, Delitzsch, Muldentalkreis, Döbeln, Torgau-Oschatz
Freistaat Sachsen	16,8	17,6	14,5	

Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus-Zusatzerhebungen)

Der dynamische Leerstandszuwachs aufgrund überdurchschnittlich hoher Bevölkerungs- und Haushaltsrückgänge, wie er z.B. in Ostsachsen zu beobachten ist, konnte nur durch die bereits ab 2000 vorgenom-

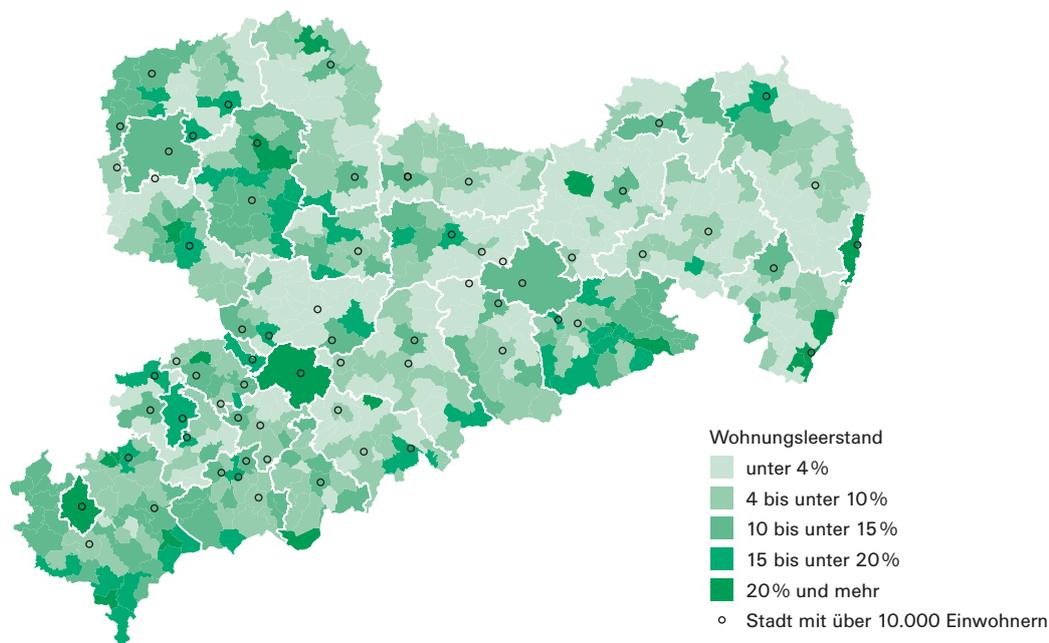
menen zahlreichen Rückbaumaßnahmen gestoppt werden. Dennoch verharrt gerade in diesen vom demografischen Wandel besonders betroffenen Regionen der Leerstand weiter auf hohem Niveau.

In fast allen Regionen Sachsens konnte der Wohnungsleerstand reduziert werden

Da die Daten aus den Mikrozensus-Zusatzerhebungen zur Wohnsituation nur alle vier Jahre erhoben werden und eine schwache regionale Differenzierung aufweisen, ermittelt die SAB aus Daten der amtlichen Statistik und unter

Einbeziehung der Kommunalangaben zum Leerstand aus der Stadtbau-Ost-Förderung auf Kreis- und Gemeindeebene flächendeckend Näherungswerte der aktuellen Wohnungsleerstände im Freistaat Sachsen.

Wohnungsleerstand in den sächsischen Städten und Gemeinden am 13.12.2006



Verwaltungsgrenzen: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2008, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; eigene Daten und Berechnungen; Karte: SAB/FG

Diese Auswertungen zeigen, dass Ende 2006 unter den größeren sächsischen Städten Görlitz, Zittau, Wurzen, Chemnitz und Plauen die höchsten Leerstände aufwiesen. Hier standen zwei bis drei von zehn Wohnungen leer. Neben meist höheren Leerstandsquoten in den grenznahen Kommunen des Vogtlandes, des Erzgebirges, der Sächsischen Schweiz sowie im Muldentalkreis sind zudem vielfach die geringen Leerstände der kleineren Kommunen im Umfeld mittlerer und größerer Städte auffällig. Zumindest zum Teil ist die fehlende Nachfrage nach bestehenden innerstädtischen Mietwohnungen mit der suburbanen Eigentumsbildung der letzten 15 Jahre bzw. dem

Fortzug von Mietern ins Umland zu erklären. Auf Kreisebene ist mit gut 4% der mit Abstand niedrigste Leerstand im Landkreis Kamenz zu verzeichnen, wobei auch in weiteren 13 Kreisen weniger als eine von zehn Wohnungen leer stand. Einschränkend muss jedoch insbesondere im Hinblick auf die Leerstandszahlen kleinerer Kommunen in touristisch attraktiven Regionen erwähnt werden, dass der seitens der SAB ermittelte und dargestellte Leerstand mangels verwertbarer Daten auch nach 1995 neu entstandene oder dazu umgenutzte Ferienwohnungen umfasst. Beispiele, in denen die ermittelten Leerstände infolge eines relativ hohen, aber mittels der amtlichen Statistik

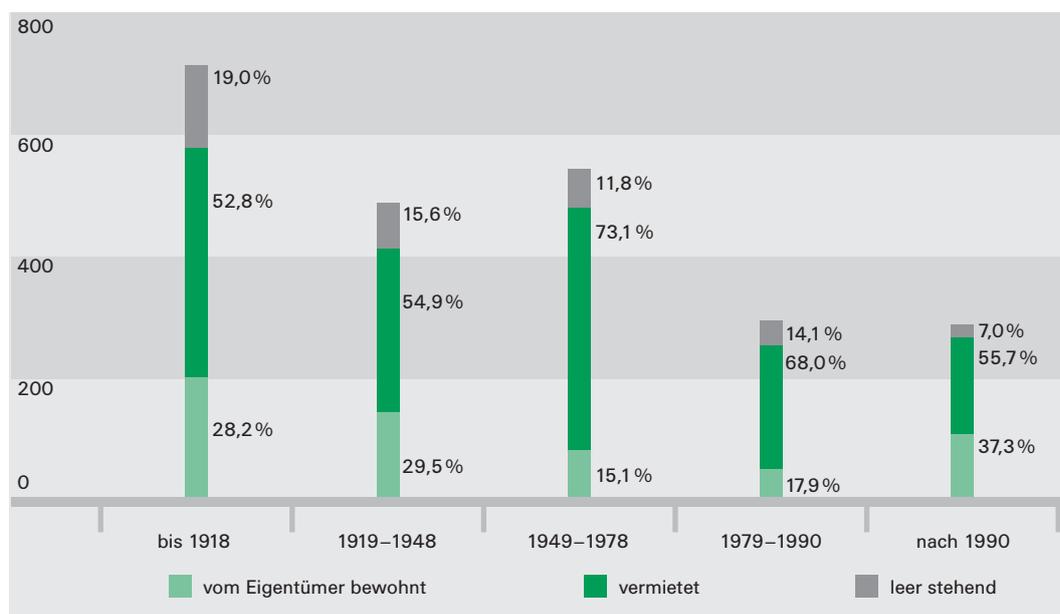
nicht bezifferbaren Anteils von Ferienwohnungen am örtlichen Wohnungsbestand überhöht sein können, sind die Kurorte Bad Elster, Bad Schandau, Rathen und Oberwiesenthal.

Eine Differenzierung des im Rahmen des Mikrozensus ausgewiesenen sächsischen Wohnungsleerstandes nach dem Kriterium „Baualter des Gebäudes“ zeichnet ein klares Bild. Während der Leerstand in nach 1990 errichteten Gebäuden nur 7,0% betrug, lag dieser Wert in den Altbausegmenten mit Baujahr bis 1948 deutlich über dem

Durchschnitt aller Baualtersklassen. In den bis 1918 errichteten Gebäuden stand mit 19% sogar fast jede fünfte Wohnung leer. Problematisch sind in diesem Segment erfahrungsgemäß die Wohnungsbestände in Blockrandbebauung entlang großer Hauptverkehrsstraßen sowie unsanierte Bestände. In der überwiegend den DDR-Wohnungsbau repräsentierenden Baualtersklasse 1949 bis 1990 ist die Quote hauptsächlich durch die Rückbaumaßnahmen in diesem Bestand auf unterdurchschnittliche 12,6% gefallen.

Der Wohnungsleerstand in Sachsen konzentriert sich im Altbausegment

Nutzungsstatus in Wohngebäuden (Anzahl in 1.000 Wohnungen) nach Baualtersklassen (in %) im Jahr 2006 in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus-Zusatzerhebung); Grafik: SAB/FG

Im Altbausegment ist ein nicht unerheblicher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern enthalten. Der Anteil dieses Wohnungsmarktsegmentes am gesamten bis 1948 errichteten Wohnungsbestand beträgt fast 40%. Zwei Drittel aller im Freistaat Sachsen existierenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden bis 1948 errichtet. In diesen Altbau-Eigenheimen standen im Jahr 2006 laut

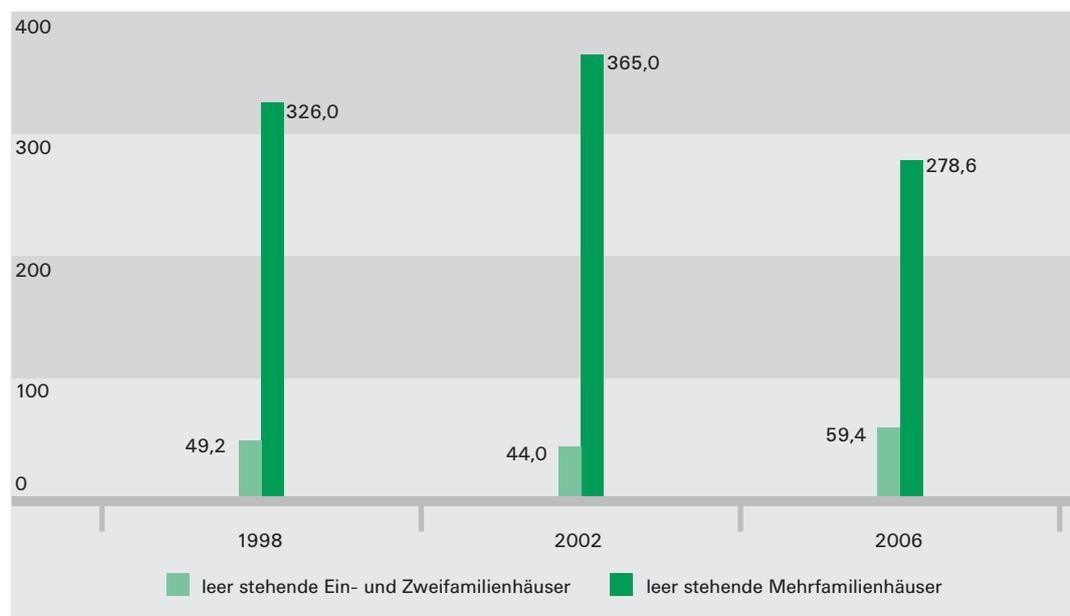
Mikrozensus bereits 9,2% der Wohnungen leer. Angesichts der Tatsache, dass diese Bestandsimmobilien zunehmend nicht mehr durch die Eigentümer und deren Erben selbst genutzt werden, wird zukünftig eine nicht zu unterschätzende Zahl von Altbau-Eigenheimen zum Verkauf und zur Vermietung angeboten werden und das frei verfügbare Angebot vergrößern. Nach Aussagen

des IÖR³⁴ wird im Zeitraum von 2020 bis 2035 in Ostdeutschland das Potenzial der Eigenheimbildner, d.h. der Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen, als Käufer oder Bauherren stark abnehmen. Bis zum Jahr 2035 wird eine Halbierung des Potenzials des Jahres 2002 erwartet. Dass dieser Prozess bereits begonnen hat, bestätigt die Leer-

standsentwicklung im Zeitraum zwischen 2002 und 2006 im von den Selbstnutzern geprägten Marktsegment der Eigenheime. Während 2006 die Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern mit 17,6% gegenüber 22,7% im Jahr 2002 deutlich verringert werden konnte, stieg sie im Ein- und Zweifamilienhaussegment von 6,3% auf 8,2% an.

Entwicklung des Bestandes an leer stehenden Wohnungen (Anzahl in 1.000 Wohnungen) zwischen 1998 und 2006 nach Marktsegmenten in Sachsen

Auch der Eigenheimsektor wird zunehmend vom Leerstand belastet



Quellen: Statistisches Landesamt (Mikrozensus-Zusatzerhebungen), eigene Berechnungen; Grafik: SAB/FG

Unter Berücksichtigung des sinkenden Nachfragepotenzials und der teilweise nicht mehr bedarfsgerechten Ausstattung bzw. Sanierungsbedürftigkeit eines Teils dieser Altbauten könnte sich das Leerstandsproblem, welches sich im Vergleich zu Mehrfamilienhäusern deutlich sichtbar in ruinösem Verfall ausdrückt, zukünftig auch in diesem Segment verschärfen. Hinzu kommt, dass beispielsweise frei stehende Einfamilienhäuser im Hinblick auf die energetische Bi-

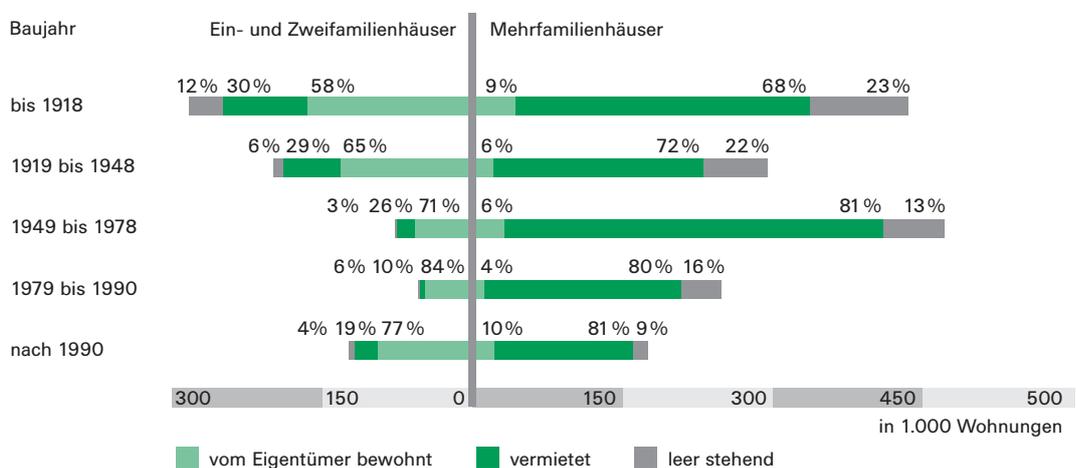
lanz seitens der Gebäudegeometrie die schlechtesten Bedingungen aufweisen. Der finanzielle Aufwand zur energetischen Optimierung ist im Verhältnis zur Wohnfläche am größten. Angesichts einer zunehmend unsichereren Nutzungsperspektive müssen Bauherren daher bei energetischen Investitionen auch darauf achten, dass deren Kosten nicht in einem unangemessenen Verhältnis zur absehbaren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer stehen.

³⁴Banse, J.; Effenberger, K.-H.: Deutschland 2050 – Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsbestand. IÖR Texte 152, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR), Dresden, 2006

Bei differenzierter Betrachtung des Nutzungsstatus nach der Eigentümerstruktur ist zu erkennen, dass 2006 knapp ein Drittel der Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr bis 1918 vermietet wa-

ren und der Leerstand in diesen Beständen bereits 12% betrug. Im Mehrfamilienhaussegment stand in dieser Baualtersklasse etwa jede fünfte Wohnung leer.

Nutzungsstatus von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern nach Baualtersklassen im Jahr 2006 in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus-Zusatzerhebung); Grafik: SAB/FG

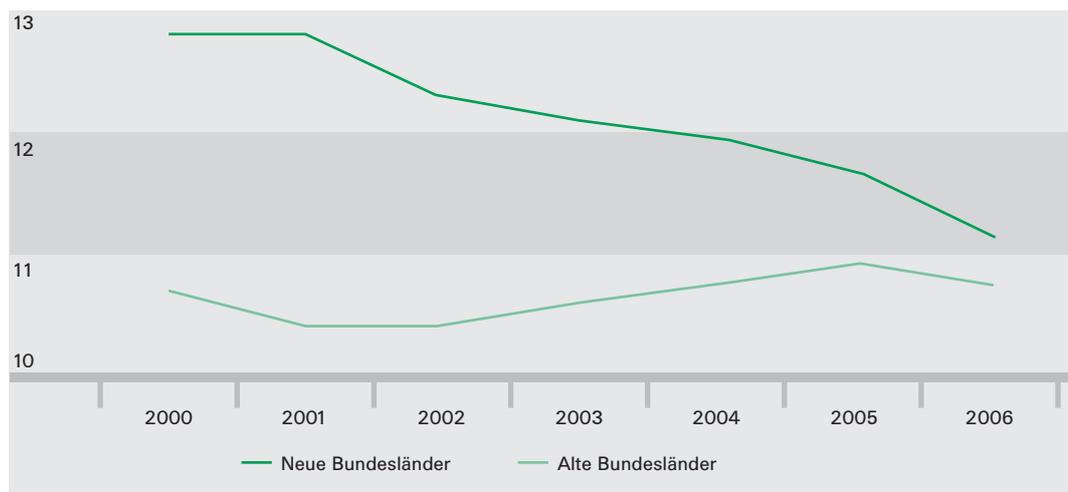
Wohnmobilität

Der Grad der Ausprägung der Wohnmobilität gilt als ein zuverlässiger Indikator für die Lage auf den Wohnungsmärkten. Je mehr Mieter pro Jahr umziehen, umso größer ist das zur Verfügung stehende Wohnungsangebot. Die Wohnmobilität kann z.B. mit dem An- und Abmelden von Stromzählern oder auch mit Zwischenabrechnungen von Wohnungszählern des Wärme- oder Wasserverbrauchs bei Umzügen erfasst werden. Solche Ergebnisse werden beispielsweise von der Techem AG, einer der großen bundes-

weit agierenden Verbrauchserfasser, in Form von Umzugsquoten jährlich für mittlerweile über 200 deutsche Mittel- und Großstädte veröffentlicht. Diese Daten basieren zwar auf einem nur bedingt repräsentativen Marktausschnitt, den das Kundenspektrum von Techem repräsentiert. Aus den aggregierten Zeitreihen der Jahreswerte ist dennoch deutlich zu erkennen, dass die Wohnmobilität in Westdeutschland erheblich niedriger ist als in den neuen Bundesländern. Dabei fällt auf, dass sich die beiden Quoten in den letzten Jahren langsam angeglichen haben.

Die Wohnmobilität in den neuen Ländern ist höher als in Westdeutschland

Entwicklung der Umzugsquoten (in % p.a.) in Ost- und Westdeutschland 2000 bis 2006



Quelle: Techem AG; Grafik: SAB/FG

Umzüge können zu einer Ab- und Aufwertung von Ortsteilen führen und damit das lokale Miet- und Immobilienpreinsniveau verändern

Das bestätigen auch die rückläufigen Werte für die innerstädtische Mobilität aus den aktuellen kommunalen Monitoring- bzw. Wohnungsmarktberichten der beiden Städte Dresden und Leipzig.³⁵ Aus den Berichten geht ebenso hervor, dass sich das Umzugsverhalten in den einzelnen Stadtteilen der Städte unterschiedlich entwickelt. Generell verlieren die seit 1990 durch städtische Randwanderungen gewinnenden Stadtteile seit Ende der 1990er Jahre wieder zugunsten innerstädtischer Quartiere. In Dresden werden Einwohnerentwicklungstypen auf Grundlage einer Bevölkerungszu- oder -abnahme unterschieden, welche z.B. als „langjährige Verlierer“ (größtenteils periphere Plattenbaugebiete) sowie als „späte Aufholer“ (u.a. innenstadtnahe Altbauquartiere) oder „ehemalige Gewinner“ (die ehemaligen Suburbanisierungsstand-

orte am Stadtrand) bezeichnet werden. Einer Steigerung der Attraktivität von einzelnen Stadtteilen durch Sanierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen folgt eine Zunahme der Nachfrage, die zeitlich versetzt dann auch tendenziell mit steigenden Neuvermietungsmieten einhergeht und sich schließlich auch auf die Bestandsmieten niederschlägt. Reaktionen, insbesondere der preissensitiven und einkommensschwächeren Haushalte, auf Veränderungen im Bestandsmietniveau führen daraufhin zu weiteren Umzügen. Aus diesen Marktmechanismen kann wiederum eine zunehmende sozialräumliche Segregation in Form einer kleinräumigen Konzentration von Bevölkerungsgruppen hohen bzw. niedrigen Einkommens mit weiteren Folgen für die Quartiers- und Stadtentwicklung resultieren.

³⁵Landeshauptstadt Dresden: Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2006. Dresden, 2007
Stadt Leipzig: Monitoringbericht 2007 zu Wohnungsmarktentwicklung-Stadtumbau-Stadterneuerung. Leipzig, 2008

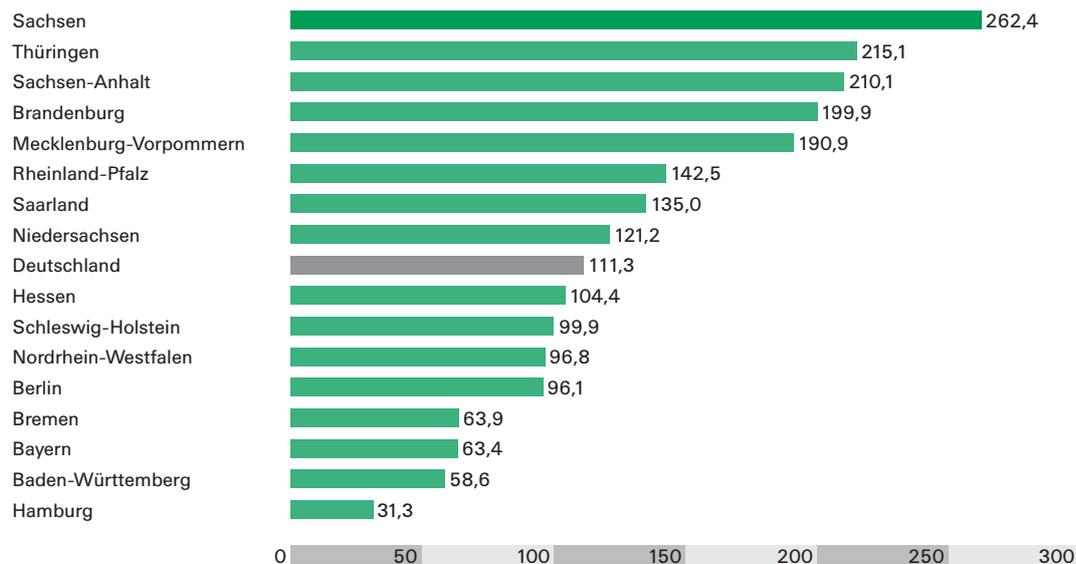
Zwangsversteigerungen

Als weiterer Indikator für einen entspannten Wohnungsmarkt kann die Zahl der Zwangsversteigerungen von Wohnimmobilien hinzugezogen werden. Diese ergeben sich zum einen aus Privatinsolvenzen derjenigen Haushalte, die ihrer Verpflichtung zur Kreditrückzahlung aufgrund von Einkommensausfällen nicht mehr nachkommen können. Zum anderen

spielen hierbei auch nicht nachfragegerechte Angebote von Wohnimmobilien eine Rolle, für welche auch nach dem zweiten Versteigerungstermin keine Käufer bereitstehen, obwohl diese Immobilien für nur einen Bruchteil des Verkehrswertes zu haben sind. Der Freistaat Sachsen musste im Jahr 2007 erneut die bundesweit mit Abstand höchste Zwangsversteigerungsquote verbuchen.

Sachsen hat weiterhin die höchste Zwangsversteigerungsquote in Deutschland

Zwangsversteigerungstermine 2007 (je 100.000 Einwohner) nach Bundesländern



Quelle: Daten Argetra; Grafik: SAB/FG

Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten

Auch im Jahr 2007 haben sich die Nettokaltmieten im sächsischen Jahresdurchschnitt nach der vom Statistischen Landesamt veröffentlichten Preisstatistik kaum verändert. Damit liegt die Preissteigerung für das Gut „Wohnen“ deutlich unter der für die Lebenshaltungskosten, welche mit durchschnittlich 2,6% die bislang höchste seit 13 Jahren war. Als weiteres belastendes Moment wirkt zunehmend der rasante Anstieg der kalten Wohnnebenkosten,

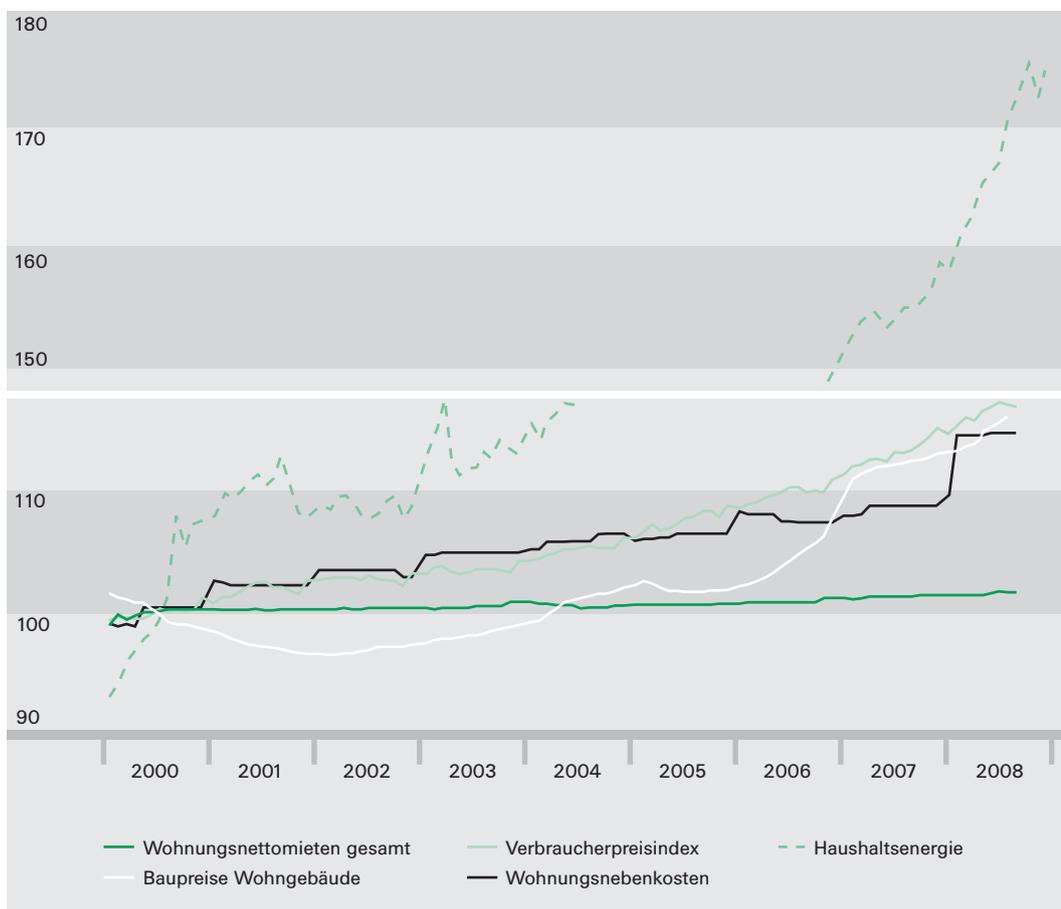
welche in Sachsen seit Ende 2006 innerhalb von 18 Monaten allein um 6,3% gestiegen sind. Hinzu kommen die gravierend gestiegenen Kosten für Haushaltsenergie, die im gleichen Zeitraum um 18,6% zulegten. Längerfristig sind die Energiekosten im Zeitraum von Anfang 2002 bis Mitte 2008 um über 60% und die kalten Wohnnebenkosten um fast 12% gestiegen, wohingegen die Wohnungsnettomieten um lediglich 1% zugelegt haben. Die allgemeinen Kosten für

Während die Mietpreise stagnieren, steigen die Wohnnebenkosten weiter an

die Lebenshaltung privater Haushalte stiegen im gleichen Zeitraum um über 13%. Laut einem Abrechnungsspiegel des Mieterbundes für die Betriebskosten mussten im Jahr 2006 durchschnittlich

2,13 €/m² im Monat für Betriebskosten aufgewendet werden. Mit den steigenden Energiepreisen ist auch zukünftig mit einem weiteren Anstieg der so genannten „zweiten Miete“ zu rechnen.

Entwicklung des Verbraucher-, Energie-, Bau- und Mietpreisindex 2000 bis 2008
(Index 2000 = 100) in Sachsen

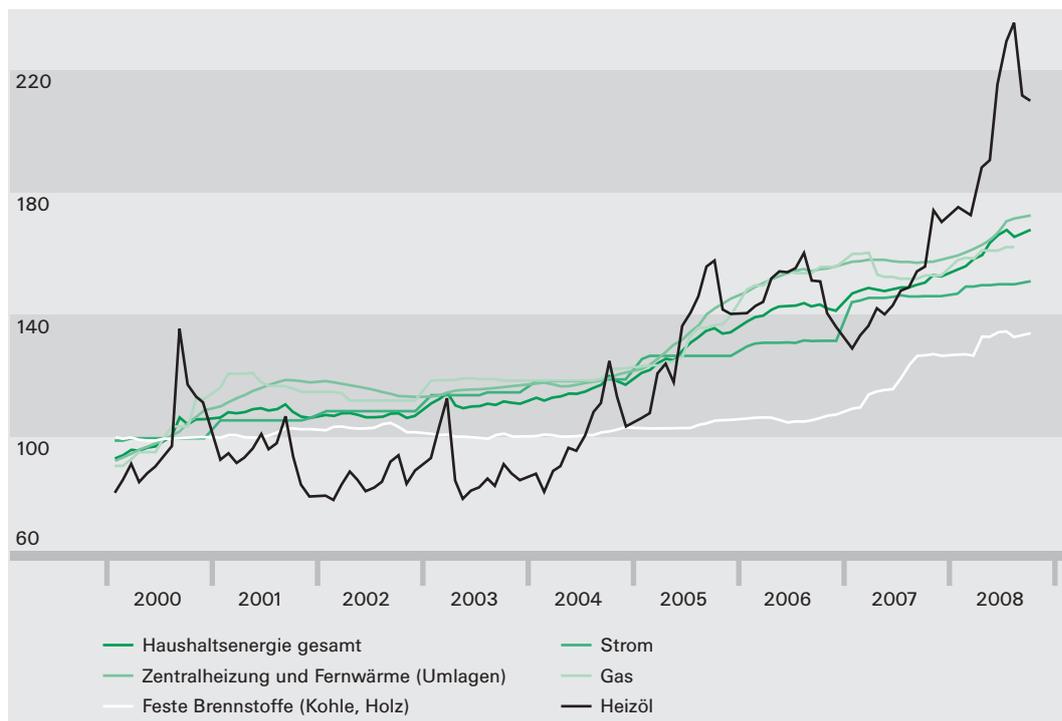


Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen; Grafik: SAB/FG

Die seit knapp 2 Jahren wieder stärker gestiegenen Baupreise werden mittelfristig dazu führen, dass die durchschnittlichen Kaltmieten im Gegensatz zur

jahrelangen Quasi-Stagnation zumindest in nicht von einem marktdestabilisierenden Überangebot geprägten Regionen wieder ansteigen werden.

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



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen; Grafik: SAB/FG

Neben den rasanten Steigerungen bei den Energiekosten ist nach der amtlichen Statistik innerhalb der Wohnungsnebenkosten bei der Straßenreinigung und Anfang 2008 bei den Schornsteinfegergebühren ein enormer Preisanstieg zu verzeichnen. Steigende Energiekosten rücken die Energieeffizienz von Mietwohnungen immer stärker in das Bewusstsein der Mieter. Statt der Baujahresklasse wird die Energieeffizienzklasse in Mietspiegeln und bei Vergleichsmieten an Bedeutung gewinnen.

Die Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation 2006 weist den Freistaat Sachsen als das Bundesland mit dem höchsten Mieteranteil und der niedrigsten Bruttokaltmiete je Wohnung aus (317 €). Dieser Wert hat sich seit 2002 nicht verändert und lässt auch das geringere finanzielle Investitionspotenzial der sächsischen Vermieter

erahnen. Den höchsten Wert konnte 2006 Hamburg mit 481 € je Wohnung verzeichnen.

Die regionale Verteilung der Miethöhen innerhalb des Bundeslandes zeichnet ein zu erwartendes Bild. So liegen die Mietpreise in den drei größten Städten am höchsten und in den am stärksten schrumpfenden Regionen Ostsachsen, Südwestsachsen und Erzgebirge am niedrigsten. Dabei liegen die durchschnittlichen Neubaumieten durchweg höher als die für Wohnungen in vor 1990 errichteten Bestandsgebäuden. Wurde für eine Wohnung mit Baujahr ab 2005 durchschnittlich 6,19 €/m² bezahlt, lag der mit 4,80 €/m² niedrigste Wert im Segment des späten DDR-Wohnungsbaus von 1979 bis 1990. Während die Mieten für Altbauwohnungen in den Großstädten das zweithöchste Mietniveau vorweisen konnten, waren diese in den ländlichen Kreisen am nied-

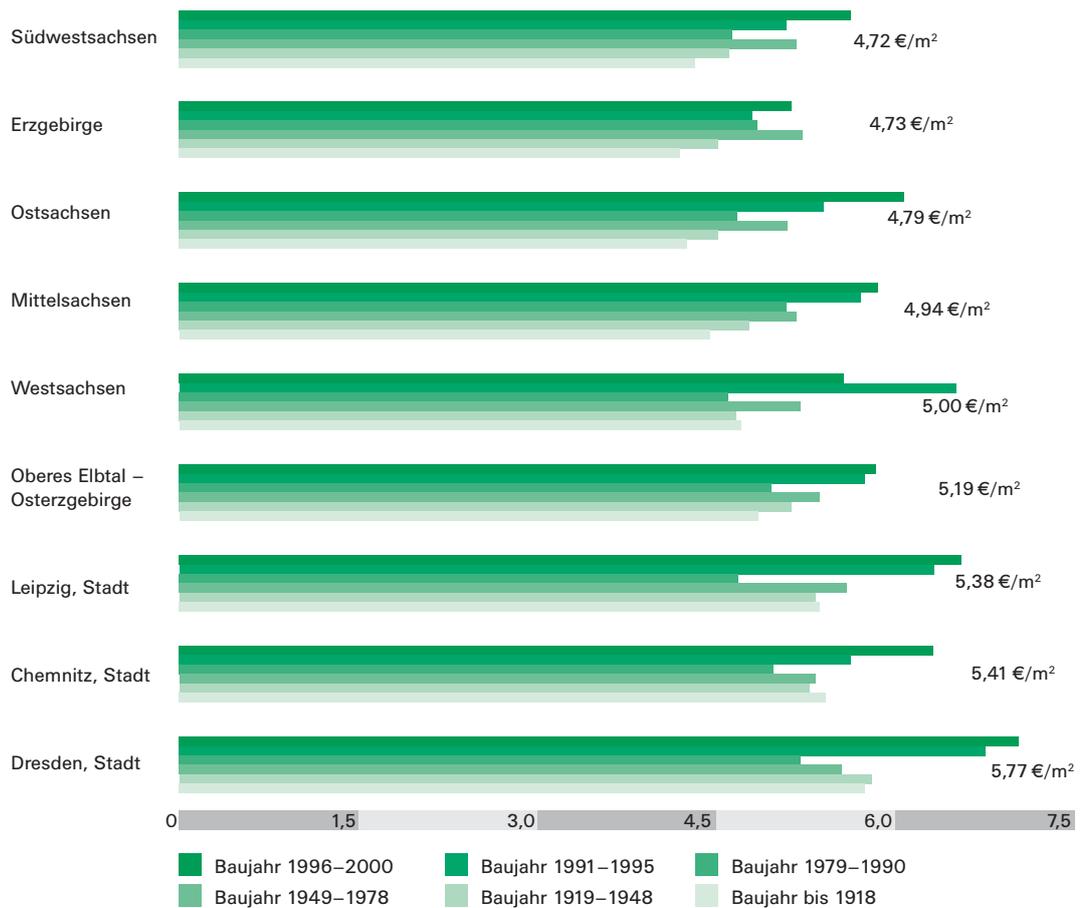
Sachsen hat bundesweit den höchsten Mieteranteil und weist die geringste Kaltmiete pro Wohnung auf

Die höchsten Mietpreise konzentrieren sich in den Großstädten, im Neubausegment nach 1990 und im Altbausegment bis 1948

rigsten. Das höchste Mietniveau für Altbauwohnungen wurde in Dresden erzielt. Dort kostete der Quadratmeter im Mittel 5,72 € (Baujahr bis 1918) bzw. 5,78 € (Baujahr 1919 bis 1948). Im Erzgebirge dagegen lagen die Vergleichswerte bei 4,18 € und 4,50 €. Nach Einschätzung von empirica reagieren die Mietpreise am Wohnungsmarkt erst ab einer marktaktiven Leerstandsquote von ca. 8 %.³⁶ Je stärker die Quote einer Woh-

nungsmarktregion unter diese Marke sinkt, umso heftiger könnten sich die Mietpreise nach oben entwickeln. Aufgrund der bevorstehenden demografischen Entwicklungen wird ein Erreichen dieser Quote zukünftig auch nur in Ausnahmefällen wie Leipzig und Dresden zu erwarten sein. Demnach ist sachsenweit auch zukünftig von einer weiteren Stagnation der Wohnungsnettomieten auszugehen.

Regionaler Vergleich (Mikrozensus-Anpassungsschichten) der durchschnittlichen Bruttokaltmieten je m² Wohnfläche nach Baujahr des Gebäudes in Sachsen 2006



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus-Zusatzerhebung); Grafik: SAB/FG

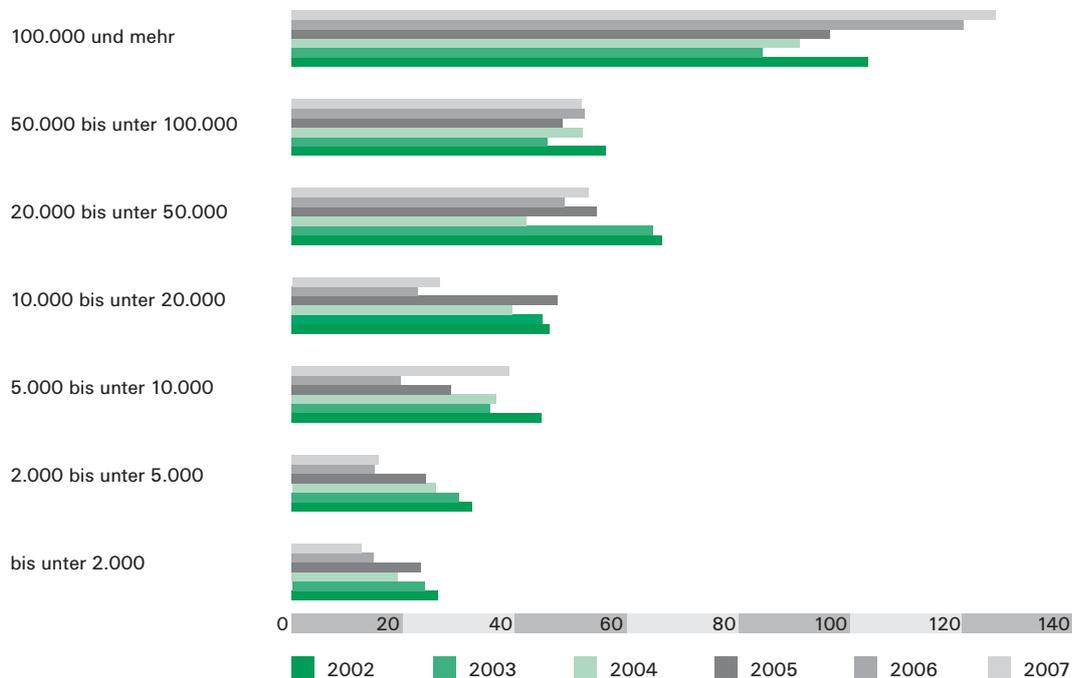
³⁶empirica ag, Forschung und Beratung: Taugen Leerstandsquoten als Frühindikator für Mietpreiserhöhungen? empirica paper Nr. 161, S. 4. Berlin, 2007

Bauland- und Immobilienpreise für Wohneigentum

Während die Wohnnebenkosten deutschlandweit ansteigen, verläuft die Entwicklung der Baulandpreise in Ost- und Westdeutschland teilweise gegenläufig. Das wirtschaftliche Wachstum konnte im Freistaat Sachsen bisher nicht zu einer positiven Immobilienmarktentwicklung beitragen. Zwar stieg in den letzten beiden Jahren des wirtschaftlichen Aufschwungs neben dem Bruttoinlandsprodukt auch die Zahl der Beschäftigten an, jedoch überwiegt immer noch der kontinuierliche Verlust einkommensstarker Haushalte infolge arbeitsmarkt-relevanter Abwanderungen in die westdeutschen

Bundesländer. Damit sinkt das Potenzial für den Eigenheimneubau. Deutschlandweit stiegen dagegen die vom Statistischen Bundesamt ermittelten Baulandpreise 2007 erneut an. Insgesamt konnte in den letzten zehn Jahren eine Verdopplung der Kosten für Baugrund verzeichnet werden. Während im Jahr 2006 in den Flächenländern Westdeutschlands Durchschnittspreise von 233 €/m² im Freistaat Bayern oder 175 €/m² in Baden-Württemberg erreicht wurden, betrug der sächsische Durchschnitt mit 47 €/m² weniger als ein Drittel des Preisniveaus der alten Bundesländer. Desweiteren besteht ein von der Stadtgröße und der regionalen Lage abhängiges Preisgefälle.

Preise für baureifes Bauland (in €/m² Wohnfläche) nach Gemeindegrößenklassen (nach Einwohnern) in Sachsen



In den Großstädten stiegen die Baulandpreise

Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen; Grafik: SAB/FG

Wie bereits im Kapitel Wohnungsangebot beschrieben, spielt der Wohnungsneubau eine nur noch marginale Rolle und wird allenfalls lokal durch Restflächenvermarktung oder die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen für eine attraktive innerstädtische Wohnbebauung

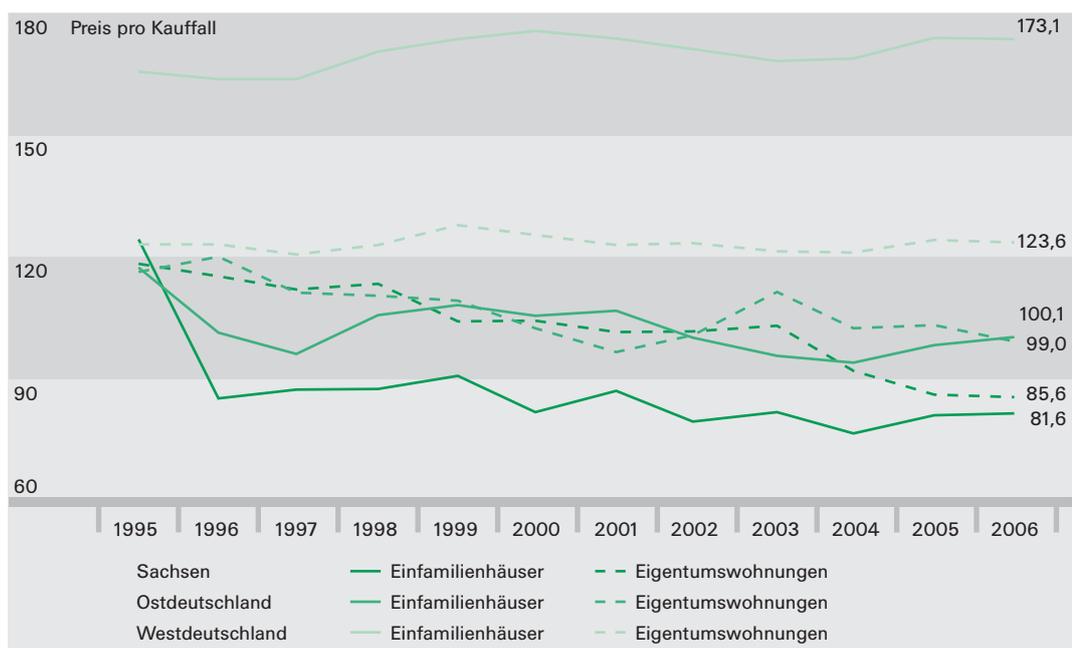
belebt. In diesem Zuge sinken auch die Kauffälle für getätigte Transaktionen von baureifem Land ab. Wurden im Jahr 2003 vom Statistischen Landesamt Sachsen noch 4.145 Kauffälle registriert, lag dieser Wert für die Jahre 2006 und 2007 bei nur noch 2.954 bzw. 3.046 Kauffällen, was vor

Die Preise für Eigenheimimmobilien im Bestand entwickeln sich rückläufig

allem auf einen deutlichen Rückgang der Kauffälle in den kleinen Kommunen unter 5.000 Einwohner zurückzuführen ist. Dabei haben sich auch die Preisunterschiede verstärkt. Während die Durchschnittspreise der Städte mit 50.000 bis unter 100.000 Einwohnern in fünf Jahren fast unverändert blieben, haben die Preise in den Großstädten um über ein Drittel zugenommen. In der Gruppe der Kommunen bis 5.000 Einwohner sanken die Preise dagegen um mehr als ein Drittel. Am häufigsten wurden Grundstücke im Größenrahmen von 500 bis 1.000 m² gehandelt. Die meisten Baulandveräußerungen wurden 2007 wie auch 2006 im Regierungsbezirk Dresden registriert, in dem mit 75 € auch der höchste durchschnittliche Quadratmeterpreis erzielt wurde. Kaufpreise gelten als Opportunitätskosten zur Mietzahlung. Bei stagnierenden Mietpreisen und steigendem (energetischen) Investitionsbedarf verliert die Alternative des Erwerbs von Wohneigentum aus der wirtschaftlichen Sicht eines Mieterhaushaltes an Bedeutung. Mit Wertsteigerung kann demnach nur in Regionen gerechnet werden, in denen sich

auch die langfristig erzielbaren Mieten entsprechend entwickeln. Während beispielsweise nach Daten des regionalen Maklerverbandes IVD der Kaufpreis für eine sanierte Dreiraumwohnung in Grimma bei 750 €/m² lag, musste in Dresden für eine vergleichbare Altbauwohnung rund 2.300 €/m² bezahlt werden.³⁷ Ähnliche Unterschiede und Entwicklungen sind für Sachsen im bundesdeutschen Vergleich der seitens GEWOS³⁸ jährlich veröffentlichten Untersuchungen zu Preisentwicklungen bei den Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen ablesbar. Die über die Jahre hinweg steigende Zahl von Zwangsversteigerungen korreliert mit einem Werteverlust der Eigenheimimmobilien. Während deren Preise in Westdeutschland tendenziell stagnieren bzw. leicht ansteigen, entwickeln sich die Preise für derartige Bestandsimmobilien im sächsischen Freistaat sogar deutlich unter dem durchschnittlichen Niveau der neuen Bundesländer. Dabei ist allerdings zu bemerken, dass dieser Wert durch das relativ hohe Preisniveau in Berlin und seinem Umland geprägt wird.

Entwicklung der Durchschnittspreise (in 1.000 €) für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen (Bestandsimmobilien) in Sachsen sowie Ost- und Westdeutschland



Quellen: ifs Institut für Städtebau, GEWOS; Grafik: SAB/FG

³⁷Immobilien Zeitung Nr. 37 vom 20. September, S. 24. 2007

³⁸GEWOS: Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland – Eine Untersuchung für das Institut für Städtebau (ifs), Wohnungswirtschaft und Bausparwesen. Ausgaben der Jahre 2000–2007

In den Entwicklungen der Bauland-, Immobilien- und Mietpreise spiegeln sich die Verhältnisse von Angebot und Nachfrage wider. Die Angebotsseite im Freistaat Sachsen reagiert auf das bestehende Wohnungsüberangebot seit einigen Jahren mit sinkenden Wohnungszugängen. Gleichzeitig begünstigt die Rückbauförderung im Rahmen des Stadtumbaus diesen Prozess. Auf der Nachfrageseite deuten die Fortschreibungen der bisherigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen jedoch einen starken Rückgang an. Dieser wird in den kommenden Jahren erstmals auch zu einer schrumpfenden Wohnungsnachfrage und zu einer erneuten Verschärfung der Leerstandsproblematik führen. Im zeitlichen Verlauf dieser Entwicklung treten hier jedoch auch innerhalb Sachsens deutliche regionale Unterschiede zutage. Die Gruppe der Regionen mit schrumpfenden Haushaltszahlen wird in den nächsten Jahren stetig wachsen. Ohne zielgerichtete Maßnahmen würde dieser Prozess im nächsten Jahrzehnt aufgrund zunehmender Leerstände zu einer flächendeckenden Destabilisierung der sächsischen

Immobilienmärkte führen, von der nur die Ballungsräume Leipzig und Dresden ausgenommen wären. Um diesen fortschreitenden Schrumpfungsprozess überstehen zu können, bedarf es einer konsequenten Bekämpfung des Leerstandes, nicht nur in den Städten, sondern zunehmend auch in den ländlich geprägten Kommunen. Absehbar nicht mehr nachfragegerechte Wohnungsbestände müssen zeitnah vom Markt genommen werden. Um unerwünschte Entwicklungstendenzen wirksam beeinflussen zu können, müssen sich die Kommunen der Problematik möglichst frühzeitig bewusst werden. Zur Lenkung stehen neben den Instrumenten des Städtebaurechts Mittel der Städtebauförderung, des Stadtumbaus bzw. der Integrierten Ländlichen Entwicklung zur Verfügung. Der Erfolg einer solchen Leerstandsbekämpfung wird jedoch wesentlich von der aktiven Beteiligung der betroffenen Wohnungsmarkakteure abhängen, zu denen neben der vielschichtigen Gruppe der privaten Vermieter zunehmend auch Eigentümer selbst genutzter Immobilien gehören.

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 –
Ullrich Rosteck, Tel. 0351 4910-1218
ullrich.rosteck@sab.sachsen.de
Evelyn Dietze, Tel. 0351 4910-1216
evelyn.dietze@sab.sachsen.de

Leibniz-Institut für ökologische
Raumentwicklung e.V. (IÖR)

www.ioer.de

Steffen Jentsch

steffen.jentsch@ioer.de

Daniel Eichhorn

d.eichhorn@ioer.de

Irene Iwanow

i.iwanow@ioer.de

Gestaltung

Wild

Agentur für Kommunikation

Produktion

Messedruck Leipzig GmbH

Dresden, Oktober 2008

Redaktionsschluss: 31.10.2008