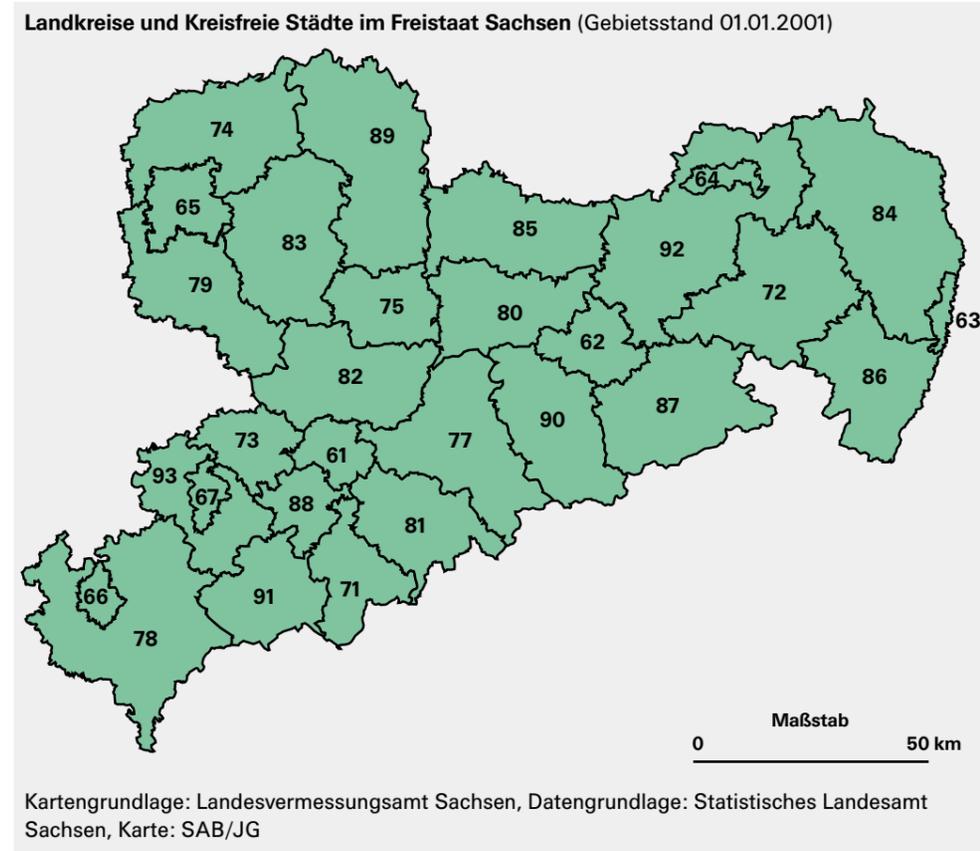




Perspektiven und Trends der Entwicklung der sächsischen Wohnungsmärkte

Monitoring Wohnungswirtschaft 2001

## Inhalt



- |    |                                     |
|----|-------------------------------------|
| 61 | Chemnitz, Stadt                     |
| 62 | Dresden, Stadt                      |
| 63 | Görlitz, Stadt                      |
| 64 | Hoyerswerda, Stadt                  |
| 65 | Leipzig, Stadt                      |
| 66 | Plauen, Stadt                       |
| 67 | Zwickau, Stadt                      |
| 71 | Annaberg                            |
| 72 | Bautzen                             |
| 73 | Chemnitzer Land                     |
| 74 | Delitzsch                           |
| 75 | Döbeln                              |
| 77 | Freiberg                            |
| 78 | Vogtlandkreis                       |
| 79 | Leipziger Land                      |
| 80 | Meißen                              |
| 81 | Mittlerer Erzgebirgskreis           |
| 82 | Mittweida                           |
| 83 | Muldentalkreis                      |
| 84 | Niederschlesischer Oberlausitzkreis |
| 85 | Riesa-Großenhain                    |
| 86 | Löbau-Zittau                        |
| 87 | Sächsische Schweiz                  |
| 88 | Stollberg                           |
| 89 | Torgau-Oschatz                      |

- |    |                   |
|----|-------------------|
| 90 | Weißeritzkreis    |
| 91 | Aue-Schwarzenberg |
| 92 | Kamenz            |
| 93 | Zwickauer Land    |

Darstellung aller Karten auf der Grundlage der Übersichtskarte Freistaat Sachsen 1: 200.000 mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Sachsen; Genehmigungsnummer DN V 218/01. Änderungen und thematische Ergänzungen durch den Herausgeber. Jede Vervielfältigung bedarf der Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Sachsen.

<b>Vorwort</b>	7
----------------	---

### Rahmenbedingungen für den sächsischen Wohnungsmarkt im Jahr 2000

Wirtschaftswachstum	8
Bruttowertschöpfung	9
Erwerbstätigkeit und Beschäftigung	10
Arbeitsmarkt	11
Bauwirtschaft	12
Wohnungsbauförderung	14
Zinsentwicklung	18
Baulandpreisentwicklung	18

### Wohnungsangebot im Freistaat Sachsen im Jahr 2000

Wohnungsbauintensität	19
Wohnungsbestandsentwicklung	21
Wohnflächenversorgung	23

### Wohnungsnachfrage im Freistaat Sachsen im Jahr 2000

Bevölkerungsentwicklung	25
Haushaltentwicklung	30
Entwicklung der Hauhalteinkommen	33
Kaufkraft und Arbeitslosigkeit	34

### Wohnungsmarkt im Freistaat Sachsen im Jahr 2000

Wohnungsangebotsentwicklung	37
Wohnungsnachfragetendenzen	37
Mietpreisentwicklung	38
Wohnungsleerstand	39

## Vorwort



den Entscheidungsträgern die Möglichkeit, Entwicklungen auf dem sächsischen Wohnungsmarkt zu analysieren und ihre Entscheidungen dementsprechend auszurichten.



Dr. Albrecht Buttolo

Staatssekretär für Landesentwicklung,  
Städtebau und Wohnungswesen

Dresden, im November 2001

Das Sächsische Staatsministerium des Innern hat das Projekt Monitoring Wohnungswirtschaft im Jahre 1997 ins Leben gerufen und unterstützt die Weiterführung des Projekts durch die SAB GmbH. Mit dem Monitoring-Bericht verfügt der Freistaat Sachsen über ein Informationssystem, das für den Wohnungsmarkt relevante Daten in gebündelter Form bereitstellt und Trends auf dem sächsischen Wohnungsmarkt aufzeigt. Diese Informationen können als Indikatoren für wohnungspolitische Entscheidungen herangezogen werden.

Der Abbau der festgestellten qualitativen und quantitativen Defizite in der Wohnraumversorgung war Anliegen der Wohnungsbaupolitik in den 90er Jahren. Seit einiger Zeit sind wir mit einem stetig anwachsenden Wohnungsüberhang konfrontiert. Eine schrumpfende Bevölkerung aufgrund einer niedrigen Geburtenrate, arbeitsplatzbedingte Wanderungen, eine anhaltende Neubautätigkeit, nicht zuletzt aufgrund veränderter Wohnwünsche, sind – weiterwirkende – Ursachen für diese Entwicklung.

Es liegt im wohlverstandenen Interesse aller Marktteilnehmer, einen Stadtumbauprozess einzuleiten, um den mit dem Wohnungsleerstand verbundenen Problemen Rechnung zu tragen. Seit dem Jahr 2000 fördert der Freistaat Sachsen den Rückbau von Wohnraum als notwendige Stadtumbaumaßnahme im Rahmen integrierter Stadtentwicklungskonzepte. Die Aufwertung der langfristig zu erhaltenden Wohnungsbestände wird weiter unterstützt. Daher soll auch die Bildung von Wohneigentum vorrangig im vorhandenen Wohnungsbestand gefördert werden. Der jährlich erstellte Monitoring-Bericht bietet

## Rahmenbedingungen für den sächsischen Wohnungsmarkt im Jahr 2000

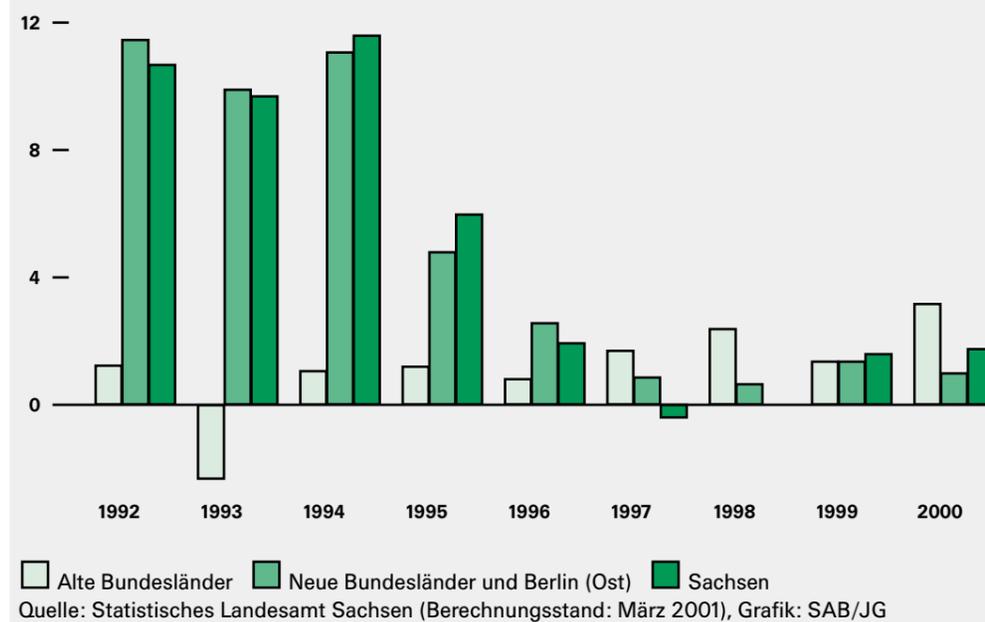
### Wirtschaftswachstum

Deutschland erzielte im Jahr 2000 ein Wirtschaftswachstum von 3% und damit das höchste seit dem einigungsbedingten Boom im Jahr 1991. An der wirtschaftlichen Lage in Ostdeutschland hat sich jedoch bis zum Ende des Jahres 2000 nichts entscheidendes geändert. Wegen der gespaltenen Wirtschaftsentwicklung wächst das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) seit 1996 in den neuen Ländern nur in geringen Raten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Differenz zwischen dem Zuwachs in den alten und in den neuen Bundesländern weiter vergrößert. Folglich ist der Anteil der neuen Bundesländer am bundesdeutschen Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2000 mit 11,1 % nach wie vor gering.

Das zeigt, dass die Folgen des industriellen Strukturwandels aus der Zeit unmittelbar nach 1990 noch nicht überwunden sind. Die Konjunkturprognosen gehen von einem abgeschwächten Wirtschaftswachstum in Deutschland für das Jahr 2001 aus. Den deutlichen Impulsen der Steuersenkung auf die deutsche Konjunktur als Voraussetzung für ein mittelfristig höheres Wirtschaftswachstum standen insbesondere die bremsend wirkenden stark gestiegenen Ölpreise entgegen.

Wirtschaftswachstum  
seit 1996 auf  
niedrigem Niveau

Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland (Veränderungsrate zum Vorjahr in Prozent)

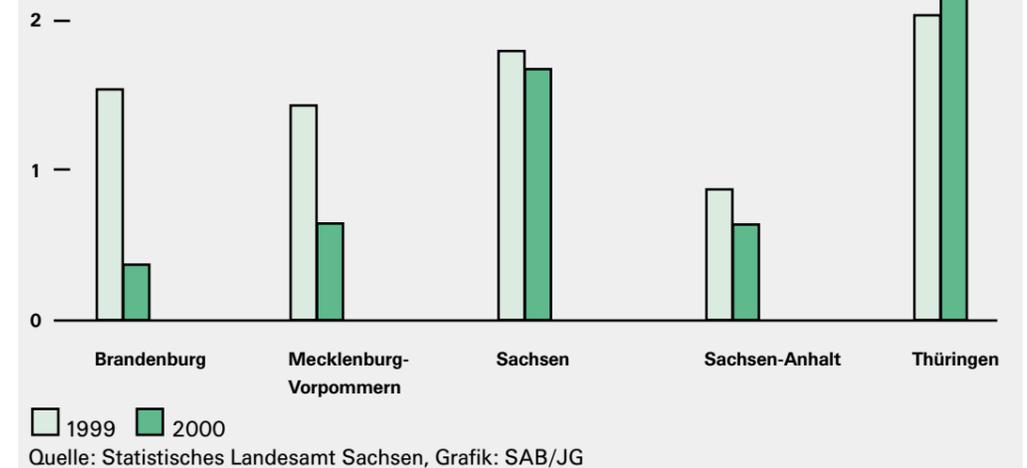


Sachsens reales Wirtschaftswachstum lag im Jahr 2000 mit 1,6% über dem mittleren Zuwachs der fünf ostdeutschen Flächenländer, andererseits aber deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Nach hohen Zuwachsraten des BIP bis 1996 setzte sich die seit 1999 verhalten günstige Entwicklung – wenn auch leicht abgeschwächt – im Jahr 2000 fort. Damit fällt der Rückgang des BIP in Sachsen geringer aus als im Durchschnitt der neuen Bundesländer.

Das Wirtschaftswachstum in den einzelnen neuen Bundesländern hat sich im Vergleich zum Vorjahr

zunehmend differenziert. Den höchsten Zuwachs verzeichnete erneut Thüringen mit 2,1 %, gefolgt von Sachsen mit 1,6 %. Die drei verbleibenden neuen Bundesländer blieben mit einer Wachstumsrate von 0,6 % (Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt) bzw. 0,3 % (Brandenburg) deutlich hinter dem Wachstum im Jahr 1999 zurück.

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



### Bruttowertschöpfung

Die Bruttowertschöpfung im Freistaat Sachsen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 2,2% auf 132,4 Mrd. DM (in Preisen von 1995).

Deutliche Impulse erfuhr die sächsische Wirtschaft insbesondere aus dem produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe), das mit einer realen Veränderung der Bruttowertschöpfung von 10,0% deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 5,0% lag.

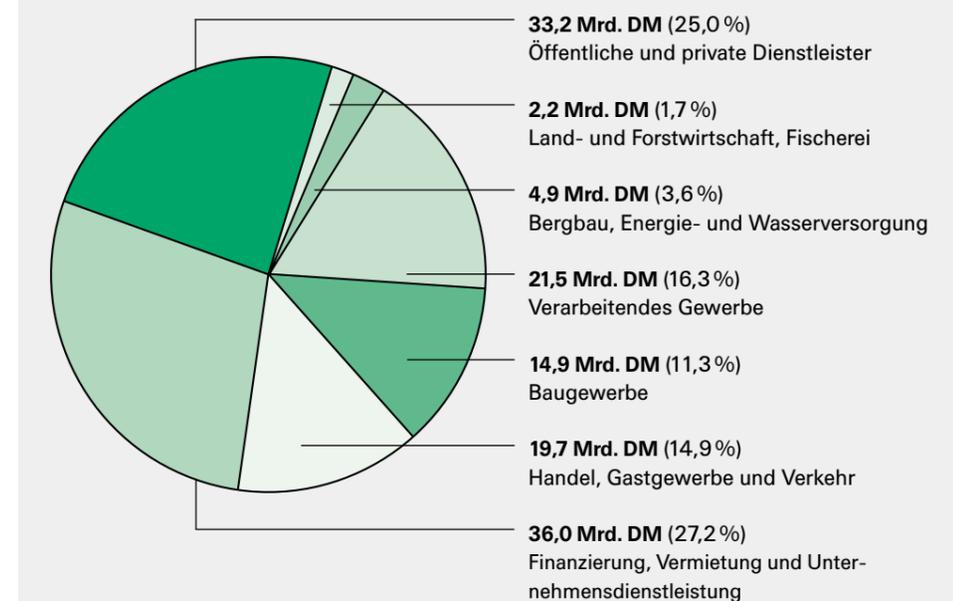
Der Leistungszuwachs im verarbeitenden Gewerbe verzeichnete mit 8,4% die zweithöchste reale Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahr. Weiterhin konnte der Bereich Energie- und Wasserversorgung merklich zum sächsischen

Wirtschaftswachstum beitragen. Unter den sächsischen Dienstleistungsbereichen ragte wieder der Wirtschaftsbereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister mit einem realen Zuwachs von 5,8% heraus. Das sächsische Gesamtergebnis wurde allerdings vom stark rückläufigen Baugewerbe überschattet, dessen Leistungsbeitrag real um mehr als 10% zurückging.

Produzierendes Gewerbe  
im Aufwärtstrend

Anteil des Baugewerbes  
weiter stark rückläufig

Bruttowertschöpfung im Freistaat Sachsen 2000 (in Preisen von 1995)



**Erwerbstätigkeit und Beschäftigung**

Nach der Wiedervereinigung gingen die tiefgreifenden Anpassungsprozesse der ostdeutschen Wirtschaft an marktwirtschaftliche Bedingungen mit grundlegenden Veränderungen in der Erwerbstätigenentwicklung und -struktur einher. Im Freistaat Sachsen reduzierte sich im Zeitraum zwischen 1991 und 2000 die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt (erfasst nach dem Arbeitsortprinzip) um 276.700 (12%). Dieser Arbeitsplatzabbau schlägt sich deutlich in einer flächendeckenden und unvermindert hohen Arbeitslosenquote nieder.

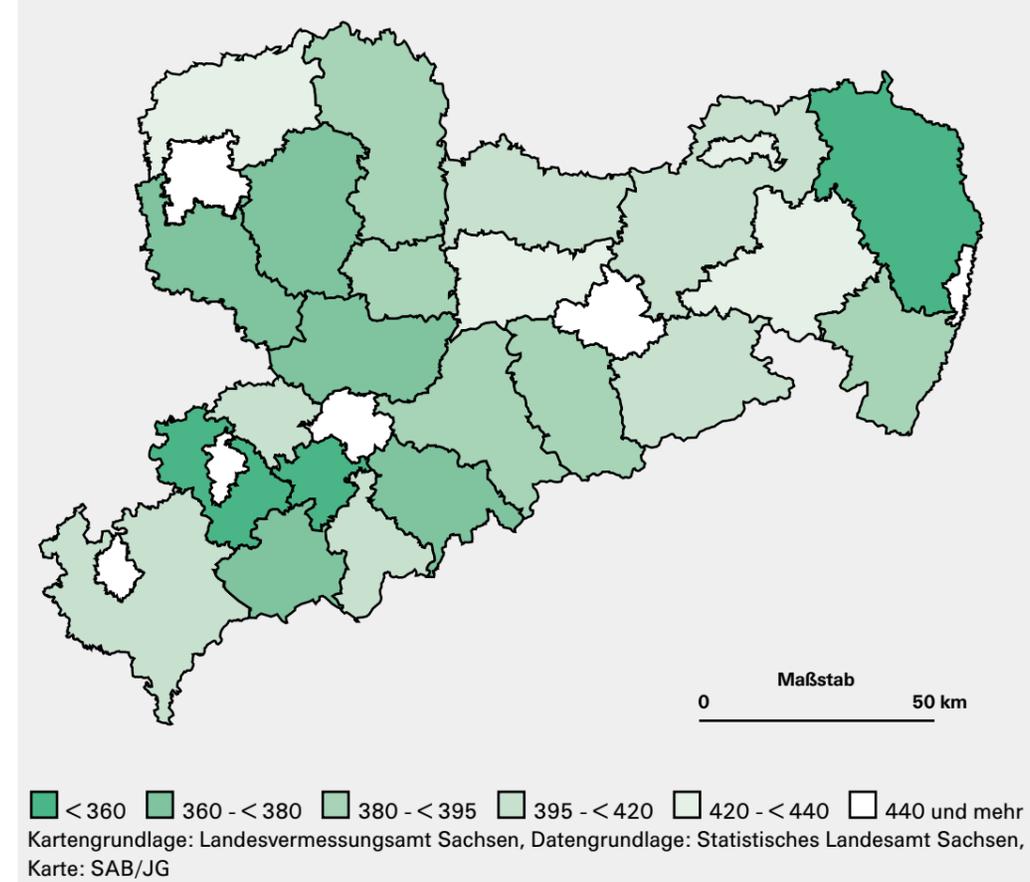
Trotz moderatem Wirtschaftswachstum ging die Zahl der Erwerbstätigen weiter deutlich zurück. Im Durchschnitt des Jahres 2000 waren 1,96 Millionen Menschen erwerbstätig, dies sind insgesamt 19.500 weniger als im Jahr zuvor. Die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen war im Jahr 2000 vor allem dominiert vom starken Rückgang der Erwerbstätigen im Baugewerbe (-25.500). Zugänge verzeichneten lediglich die öffentlichen und privaten Dienstleister sowie der Bereich Kredit- und Versicherungsgewerbe, Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung. Das beachtliche Wirtschaftswachstum im verarbeitenden Gewerbe löste keine positiven Beschäftigungseffekte aus. Die Zahl

der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt blieb in diesem Bereich annähernd konstant.

Für den Zeitraum 1991 bis 1999 liegen vom Statistischen Landesamt Sachsen mit Berechnungsstand vom 01.07.2001 Angaben zur Zahl der Erwerbstätigen (Jahresdurchschnittsangaben am Arbeitsort) gebietsstandsbereinigt zum 01.01.2001 für alle sächsischen Landkreise und Kreisfreien Städte vor. Setzt man diese Angaben zu den Einwohnerzahlen am jeweiligen Jahresende ins Verhältnis, errechnet sich daraus der Beschäftigtenbesatz (Erwerbstätigendichte) je 1000 Einwohner. Daraus lassen sich Aussagen zur regionalen Verteilung der Beschäftigung bzw. zur Arbeitsplatzdichte ableiten.

Im Jahr 1999 waren im Freistaat Sachsen von 1000 Einwohnern im Jahresdurchschnitt 445 erwerbstätig. Damit lag der sachsenweite durchschnittliche Beschäftigungsbesatz deutlich über dem westdeutschen Durchschnittsniveau von 417 Erwerbstätigen je 1000 Einwohner. Erwerbstätigenzahlen von über 500 je 1000 Einwohner weisen die Kreisfreien Städte Chemnitz, Plauen, Zwickau, Dresden und Leipzig auf. In diesen Ballungszentren waren 1999 27,5% aller sächsischen Erwerbstätigen beschäftigt. In allen anderen sächsischen Landkreisen und den Kreisfreien Städten Hoyerswerda und Görlitz

**Erwerbstätigendichte im Freistaat Sachsen 1999** (Erwerbstätige im Jahresdurchschnitt am Arbeitsort je 1000 Einwohner)



Erwerbstätigenzahlen in den letzten 10 Jahren um 12% zurückgegangen

Im Jahr 2000 9% weniger Erwerbstätige im Baugewerbe als 1999

Im Zeitraum 1991 bis 1999 steigende Zahl der Erwerbstätigen in industriellen Ballungsräumen

Weiterhin keine Entspannung auf dem sächsischen Arbeitsmarkt

Deutliche Zunahme der Arbeitslosen in Bauberufen

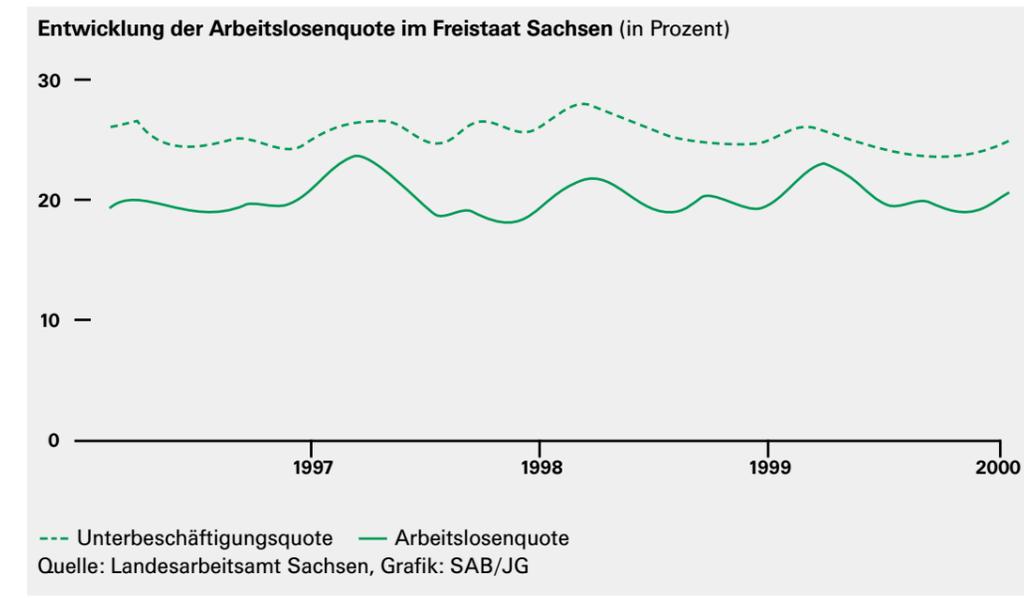
lag die Beschäftigungsdichte deutlich unter dem sächsischen Landesdurchschnitt.

Zu den strukturschwachen Regionen aus Beschäftigungssicht zählen die ostsächsischen Regionen (Niederschlesischer Oberlausitzkreis, Löbau-Zittau), der Südraum Leipzig (Leipziger Land, Muldentalkreis) und die Erzgebirgskreise (Aue-Schwarzenberg und Mittlerer Erzgebirgskreis). Eine ausgesprochen geringe Erwerbstätigendichte weisen auch die beiden Umlandkreise Stollberg und Zwickauer Land auf. Diese dürften jedoch stark von der hohen Arbeitsplatzdichte der angrenzenden Städte Zwickau und Chemnitz profitieren und eine hohe Anzahl von Berufspendlern aufweisen. Betrachtet man die Entwicklung der Erwerbstätigendichte im Zeitraum 1991 bis 1999 zeigt sich, dass in den Gebieten, wo es gelungen ist, altindustrielle Kerne zu erhalten bzw. neue Industrien anzusiedeln, die Zahl der Erwerbstätigen je 1000 Einwohner im Betrachtungszeitraum zum Teil sogar gestiegen ist. Beispielhaft hierfür stehen die Stadt Zwickau mit der Ansiedlung des Volkswagen-Werkes in Mosel und die Stadt Dresden als Behörden-, Kultur- und Wissenschaftszentrum und Standort der Mikroelektronik. Demgegenüber konnte der Strukturwandel im Bereich des Braunkohlenbergbaus, der Energiewirtschaft und der Stahlindustrie in den vergangenen 10 Jahren beschäftigungsseitig nicht ausgeglichen werden. Die um mehr als 18% deutlich zurückgegangenen Erwerbstätigenzahlen je 1000 Einwohner in den Kreisfreien Städten Hoyerswerda und Görlitz sowie den Landkreisen Riesa-Großenhain, Leipziger Land und Weißeritzkreis dokumentieren diese Tatsache sehr deutlich und belasten den regionalen Arbeitsmarkt nach wie vor beträchtlich.

**Arbeitsmarkt**

Infolge der abnehmenden Dynamik des wirtschaftlichen Aufholprozesses im Freistaat Sachsen ist es auch im Jahr 2000 zu keiner spürbaren Entlastung auf dem Arbeitsmarkt gekommen. Im Dezember 2000 waren 391.121 Sachsen beim Arbeitsamt als arbeitssuchend gemeldet. Dies waren 10.700 mehr als im Vorjahresvergleichszeitraum. Im Jahreslauf hat sich die Arbeitslosenquote auf hohem Niveau zwischen 20,6% im Februar und 17,4% im Juni stabilisiert.

Arbeitsmarktpolitische Instrumente wie Arbeitsbeschaffungs- und Strukturanpassungsmaßnahmen (ABM und SAM) entlasteten den Arbeitsmarkt auch im Jahr 2000 in erheblichem Umfang. Im Dezember 2000 wurden insgesamt 57.859 Beschäftigte über derartige Maßnahmen gefördert. Die sächsische Unterbeschäftigungsquote (d. h. Arbeitslose zuzüglich Teilnehmer an Arbeitsbeschaffungs- sowie Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen) streute im Jahreslauf zwischen 24,6% im Februar und 22,5% im Juni. Von der Verschlechterung der Lage auf dem Arbeitsmarkt waren konjunkturbedingt die Beschäftigten in der Baubranche besonders stark betroffen. Zwischen Dezember 1999 und Dezember 2000 erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Bauberufen mit stark steigendem Trend um 7.028 auf insgesamt 40.162. Eine Trendwende auf dem sächsischen Arbeitsmarkt war im Jahr 2000 nicht in Sicht. Die positive Entwicklung in der Industrie konnte auch weiterhin noch nicht den Beschäftigungsabbau aufwiegen, der vor allem aus den Anpassungsprozessen in der Baubranche resultiert.

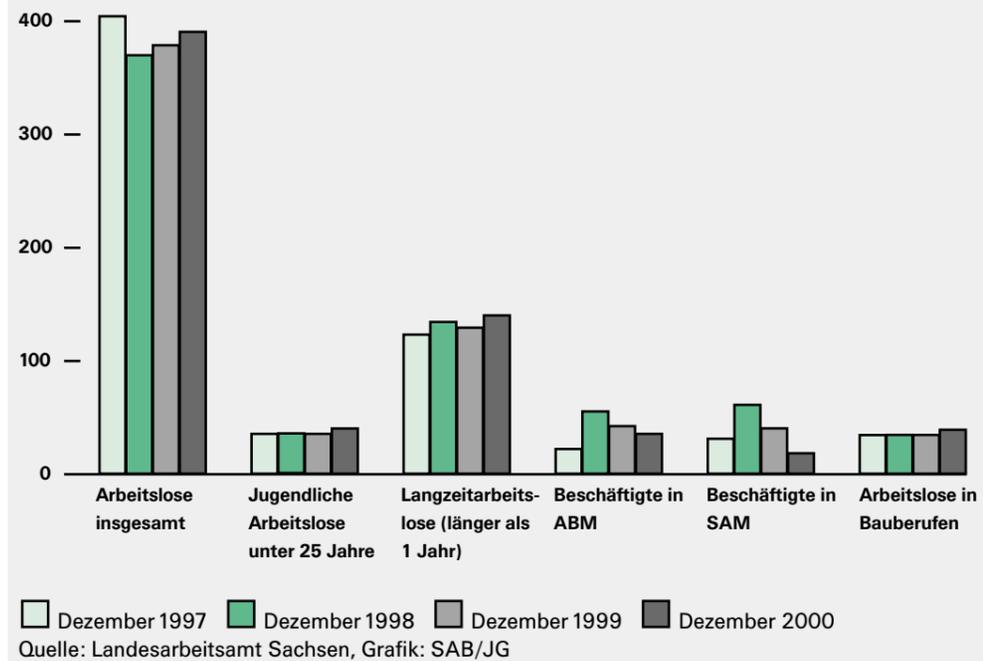


Parallel zu den skizzierten Entwicklungen hat sich die Arbeitsmarktsituation junger Menschen weiter verschlechtert. Im Dezember 2000 stieg die Jugendarbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr um 11,2% deutlich an. 10 von 100 Arbeitslosen waren somit unter 25 Jahre alt. Besorgnis erregend ist im Freistaat Sachsen darüber hinaus der flächendeckende Mangel an betrieblichen Ausbildungsplätzen. 7.940 Arbeitslose waren zum Jahresende 2000 unter 20 Jahre alt.

Flächendeckender Mangel an betrieblichen Ausbildungsplätzen

Zwischen Arbeitslosigkeit und Wanderungsverhalten der Bevölkerung in den einzelnen Regionen zeigen sich enge kausale Zusammenhänge. Insbesondere die Abwanderung junger Menschen hat bezüglich der Wohnungsnachfrage auf die regionalen Wohnungsmärkte mittelfristig spürbare Auswirkungen.

Arbeitslose in ausgewählten Zielgruppen im Freistaat Sachsen (in Tausend)



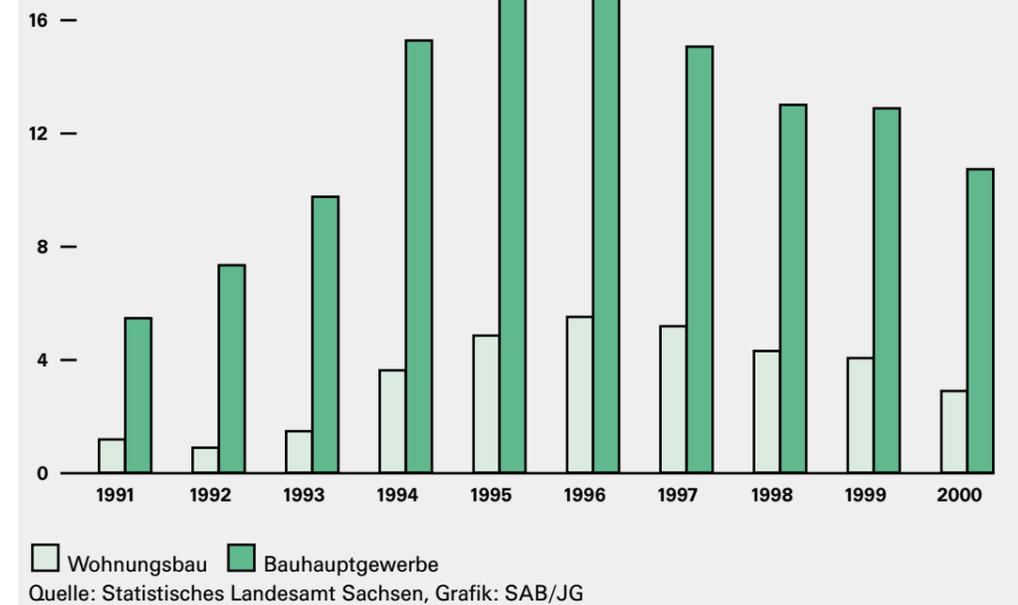
### Bauwirtschaft

Oggleich die sächsische Wirtschaft gewachsen ist, sind die Umsätze in der Bauwirtschaft 2000 um 15% zurückgegangen. Besonders prekär ist die Lage im Wohnungsbau. Hier sind die Umsätze um ein Drittel gesunken. Diese Krise am Bau hinterlässt deutliche Spuren am Arbeitsmarkt, da vor allem der Hausbau als besonders arbeitsintensiv gilt. Im Baugewerbe waren 2000 im Freistaat Sachsen im Jahresdurchschnitt rund 265.700 Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Das sind ca. 13% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, allerdings mit abnehmender Tendenz: 1995 waren es noch rund 17%.

Die hohe Bedeutung des Wohnungsbaus für die Bauwirtschaft belegen auch die Zahlen des Statistischen Landesamtes: Wurden 1999 noch rund 36% der Arbeitsstunden in der Bauwirtschaft im Wohnungsbau geleistet, waren es 2000 noch rund 30%. Damit stellt der Wohnungsbau den aus Beschäftigungssicht nach wie vor bedeutendsten Teilbereich der Bauwirtschaft dar.

Es ist auffallend, dass die Entwicklung der baugewerblichen Umsätze im Wohnungsbau und das Bewilligungsvolumen von Förderdarlehen (Bundes- und Landesförderung) mit einer zeitlichen Verschiebung von ca. 1 bis 2 Jahren weitgehend parallel verlaufen. Dies spricht für die Annahme, dass die Wohnungsbauförderung einen wichtigen Einfluss auf die konjunkturelle Entwicklung im Wohnungsbau hat. Die Auftragseingänge im Bereich Wohnungsbau als Indikator für die zukünftige Wohnungsbaukonjunktur sind 2000 im Vergleich zum Vorjahr um weitere 29,5% zurückgegangen. Dies deutet darauf hin, dass sich vor allem bedingt durch das herrschende Überangebot am Wohnungsmarkt die Umsätze in diesem Bereich des Bauhauptgewerbes auch im nächsten Jahr weiter rückläufig entwickeln werden.

Baugewerblicher Umsatz im Bauhauptgewerbe/Wohnungsbau im Freistaat Sachsen (in Mrd. DM)

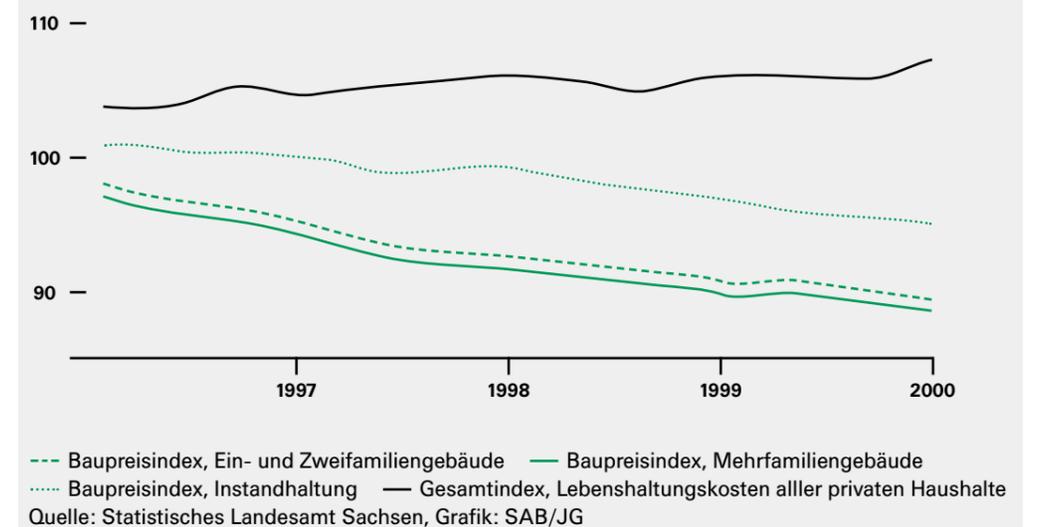


### Baupreise sinken weiter

Im Bauhauptgewerbe wird infolge der schlechten Auftragslage der Wettbewerb zunehmend über den Preis ausgetragen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden fielen im November 2000 gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 2,9%. Damit setzte sich der seit Februar 1996 anhaltende Abwärtstrend der Baupreise im Freistaat Sachsen fort. Der Baupreisindex für Wohngebäude hat im November 2000 einen

Stand von 88,4 (Basis 1995=100) erreicht. Der Preisrückgang der Baukosten für die Instandhaltung von Wohngebäuden fiel auf einen Indexwert von 93,3 im November 2000.

Preisindizes für Bauwerke im Freistaat Sachsen (Basis 1995 = 100)



### Wohnungsbauförderung

Die Sächsische Aufbaubank führt im Auftrag des Freistaates Sachsen staatliche Fördermaßnahmen im Bereich Wohnungsbauförderung durch. In den vergangenen 10 Jahren wurde ein Fördervolumen von knapp 40 Mrd. DM zugesagt. Das Bewilligungsvolumen erreichte in den Jahren 1993 bis 1996 einen Höhepunkt und hat seither kontinuierlich abgenommen. Seit 1991 wurden über die Wohnungsbauförderprogramme des Freistaates Sachsen mehr als eine halbe Million Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie Infrastruktur-

projekte gefördert. Hierzu sind auch diejenigen Wohneinheiten zu rechnen, deren Privatisierung mit Hilfe des Landesprivatisierungsprogramms im Zeitraum von 1991 bis 1999 unterstützt wurde.

**Funktionierende Wohnungsmärkte durch Förderung gezielter Stadtumbaumaßnahmen**

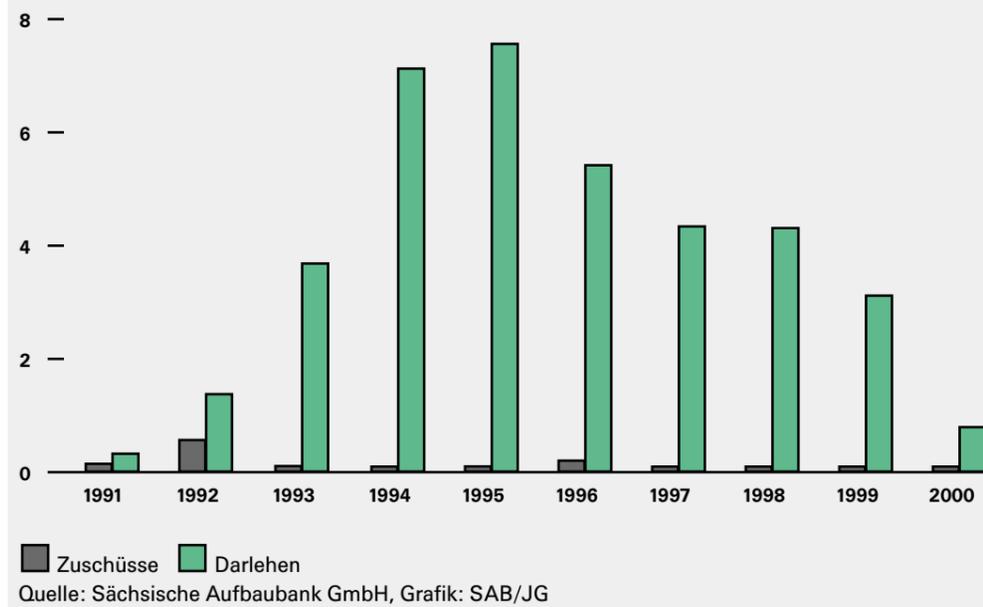
**Förderung des Rückbaus auf der Grundlage von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten**

Bis Ende 1999 lag der Schwerpunkt der sächsischen Wohnungsbauförderpolitik auf der Förderung der Modernisierung und Instandhaltung sowie der Wiedergewinnung von bezahlbarem Wohnraum. Mitte des Jahres 2000 reagierte die Sächsische Staatsregierung auf die aktuellen Entwicklungen am sächsischen Mietwohnungsmarkt. Regional differenziert hohe Leerstände, jedoch mit steigender Tendenz flächendeckend im Freistaat Sachsen, erforderten einen grundlegenden Kurswechsel in der sächsischen Wohnungsbauförderpolitik. Seither ist es vorrangiges Ziel, im Interesse der Erhaltung eines funktionierenden Wohnungsmarktes, Wohnungsunternehmen beim Rückbau überzähliger Wohneinheiten (WE) durch Zuschüsse zu unterstützen. Im Jahr 2000 belief sich das über die SAB ausgereichte Fördervolumen mit Bundes- und Landesmitteln nur noch auf 868 Mio. DM. Das entspricht ca. 11 % der Fördersumme des Jahres 1995.

Im Fördervolumen 2000 sind auch Zuschüsse für den Rückbau von 1.229 Mietwohnungen in Höhe von insgesamt 6,4 Mio. DM enthalten, welche im Rahmen des geänderten Mietwohnungsförderprogramms erstmalig über die SAB ausgereicht wurden. Aus Landesmitteln gewährte

der Freistaat Sachsen seit Mitte des Jahres 2000 nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von maximal 140 DM je Quadratmeter Wohnfläche. Daneben sollen die Gemeinden Rückbaumaßnahmen in den betroffenen Gebieten im Rahmen der Städtebauförderung in Höhe von weiteren 40 DM je Quadratmeter abgerissener Wohnfläche unterstützen. Zwei Drittel der im Jahr 2000 bewilligten Mittelflossen in den Rückbau von Plattenbauten. Regional lag der Schwerpunkt der Rückbauförderung im Regierungsbezirk Chemnitz mit ca. 1.000 geförderten Wohneinheiten. Ergänzend zur Rückbauförderung wurden im Bereich Mietwohnungsbau seit dem Jahr 2000 schwerpunktmäßig Maßnahmen im Bereich der Infrastruktur des Wohnumfeldes (35 Projekte) sowie Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Altbaubestand (1.717 Wohneinheiten) mit einem Darlehensvolumen von 60,65 Mio. DM gefördert.

Im Rahmen der Sächsischen Wohnungsbauförderung ausgereichtes Fördervolumen (in Mrd. DM)

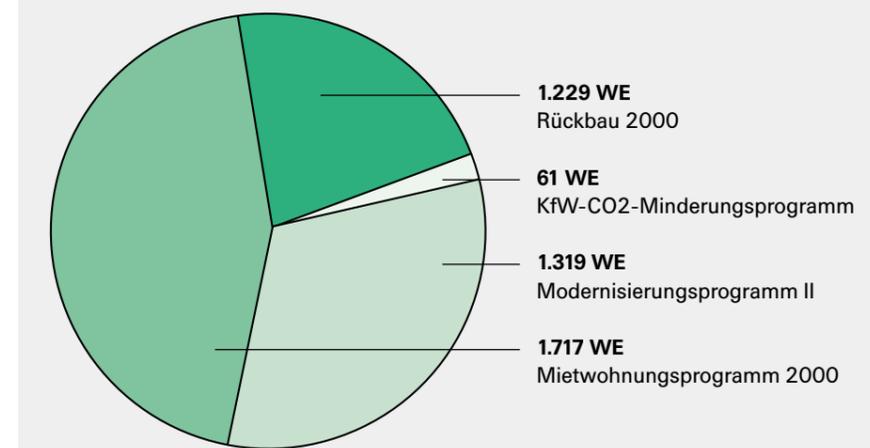


Geförderte Wohneinheiten/ Projekte	Mietwohnungsprogramm	Eigentumsprogramm	Privatisierungsprogramm	Infrastrukturprogramm
1991	18.277	2.194	636	0
1992	101.434	5.819	8.822	0
1993	40.716	11.803	4.591	0
1994	53.522	12.416	3.596	0
1995	50.488	10.639	8.869	0
1996	45.554	10.835	4.505	9
1997	39.781	7.933	2.010	22
1998	37.034	5.916	1.229	127
1999	15.995	6.896	366	65
2000	1.717*	4.154	0	35
<b>Summe</b>	<b>404.518</b>	<b>78.605</b>	<b>34.624</b>	<b>258</b>

\*ohne Rückbauförderung

Quelle: Sächsische Aufbaubank GmbH

Förderung von Mietwohneinheiten über die SAB im Jahr 2000



Quelle: Sächsische Aufbaubank GmbH, Grafik: SAB/JG

Auch im Jahr 2000 über 30% aller KfW-Zusagen für Kredite nach dem Wohnraummodernisierungsprogramm II im Freistaat Sachsen

Die Nachfrage nach Förderkrediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) war im Jahr 2000 weiterhin sehr hoch. Mit dem KfW-Modernisierungsprogramm II hat der Bund ein zu 50% von den neuen Bundesländern kofinanziertes zinsverbilligtes Nachfolgeprogramm des 1999 ausgelaufenen Wohnraum-Modernisierungsprogramms neu aufgelegt. Im Freistaat Sachsen wurde damit die Modernisierung von 12.386 Wohneinheiten gefördert. Die Mehrzahl der zugesagten Darlehen wurde über Sparkassen, Bausparkassen und Großbanken

durchgeleitet. Im Zusammenhang mit der Landesförderung hat die SAB für 1.319 Wohneinheiten (ca. 10%) ein KfW-Fördervolumen von 71,7 Mio. DM zugesagt. Die Inanspruchnahme dieses Förderprogramms war im Freistaat Sachsen im Jahr 2000 im Vergleich zu den anderen neuen Bundesländern unverändert hoch. Dies zeigt die regionale Verteilung der Kreditzusagen:

Bundesland	Geförderte Wohneinheiten*		Fördervolumen	
	Anzahl	Anteil in %	Mio. DM	Anteil in %
Berlin	8.449	23,6	275,895	20,8
Brandenburg	2.657	7,4	108,891	8,2
Mecklenburg-Vorpommern	3.746	10,5	115,600	8,7
Sachsen	12.386	34,6	495,919	37,3
Sachsen-Anhalt	5.540	15,5	210,438	15,8
Thüringen	3.053	8,5	121,463	9,1
<b>Insgesamt</b>	<b>35.831</b>	<b>100,0</b>	<b>1.328,206</b>	<b>100,0</b>

\*einschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser  
Quelle: KfW-Förderergebnisse per 31.12.2000

Die Eigentumsförderung hat in der sächsischen Wohnungsbauförderpolitik einen besonderen Stellenwert. In den letzten 10 Jahren konnten mit Hilfe des sächsischen Eigentumsprogramms annähernd 80.000 Haushalte ihren Traum vom eigenen Haus bzw. den eigenen vier Wänden verwirklichen.

In den Jahren 1991 bis 2000 wurde von der SAB ein Fördervolumen in Höhe von insgesamt 12,8 Mrd. DM ausgereicht. Dies hat wesentlich zur Steigerung der Wohneigentumsquote seit 1993 von 23% auf 29% im Jahr 2000 beigetragen. Im Vergleich mit den anderen Bundesländern zeigt sich, dass in diesem Teilbereich des sächsischen Wohnungsmarktes weiterhin ein großer Nachholbedarf besteht. Nach Berechnungen des Institutes für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparen (ifs) weist der Freistaat Sachsen nach den Ländern Berlin und Hamburg die geringste Wohneigentumsquote auf. Damit liegt diese Quote sowohl weit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 41,7% als auch unter dem Durchschnitt der neuen Bundesländer von 34,2%.

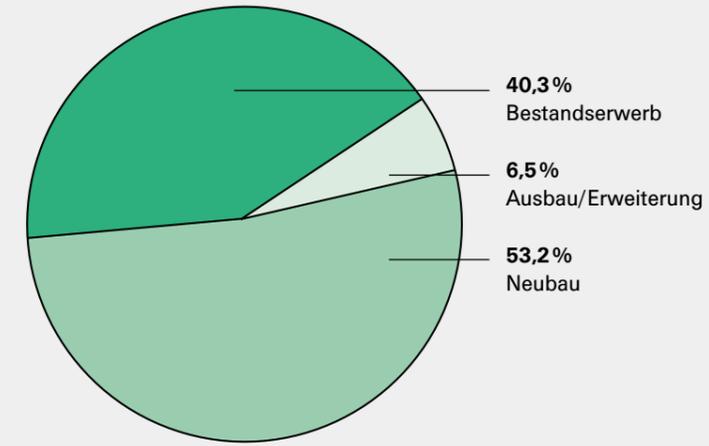
Die Nachfrage nach Förderdarlehen im Bereich Eigentumsförderung war im Jahr 2000 nach wie vor hoch. Allerdings wurde das bewilligte Fördervolumen begrenzt durch die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Insgesamt wurden über die SAB 4.154 Eigentumsmaßnahmen mit einem Fördervolumen von 728,7 Mio. DM gefördert.

Das Sächsische Staatsministerium des Innern öffnete im Jahr 2000 das Programm vollständig für Bestandserwerbsmaßnahmen. Auf diese Maßnahmen entfiel ein anteiliges Fördervolumen in Höhe von 63,6 Mio. DM (8,7%). Es wurde durch diese Programmmodifizierung auch im Bereich Eigentumsförderung den aktuellen Entwicklungen am sächsischen Wohnungsmarkt Rechnung getragen und die sächsische Eigentumsförderung verstärkt auf Maßnahmen im Wohnungsbestand ausgerichtet. Neben den Fördermöglichkeiten nach dem sächsischen Eigentumsprogramm wird seit 1995 jedem Anspruchsberechtigten nach dem Eigenheimzulagengesetz auf Antrag vom zuständigen Finanzamt eine Eigenheimzulage in Form eines Zuschusses für Maßnahmen des Neubaus, des Bestandserwerbes sowie des Ausbaus und der Erweiterung von selbstgenutztem Wohneigentum gewährt. Darüber hinaus kann im Rahmen dieser bundesweit einheitlichen Eigenheimzulagenförderung auch der Erwerb von Genossenschaftsanteilen begünstigt werden. Im Berichtsjahr 2000 liegen für den Freistaat Sachsen die vorläufigen Ergebnisse zum Stand Januar 2001 für die Jahre 1995 bis 2000 bei der Oberfinanzdirektion Chemnitz vor. Diesen Angaben ist zu entnehmen, dass in den vergangenen fünf Jahren für den Erwerb, Neubau sowie Ausbau und Erweiterung von insgesamt 179.340 zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnungen und 2.771 Genossenschaftsanteilen die Eigen-

Über 180.000 Eigentumsmaßnahmen seit 1995 mit Eigenheimzulagen gefördert

heimzulagenförderung gewährt wurde. Bei den begünstigten Wohnungen verteilt sich die Eigenheimzulagenförderung auf die verschiedenen Maßnahmen wie folgt:

Eigenheimzulagenförderung für begünstigte Wohnungen im Freistaat Sachsen (1995 bis 2000)

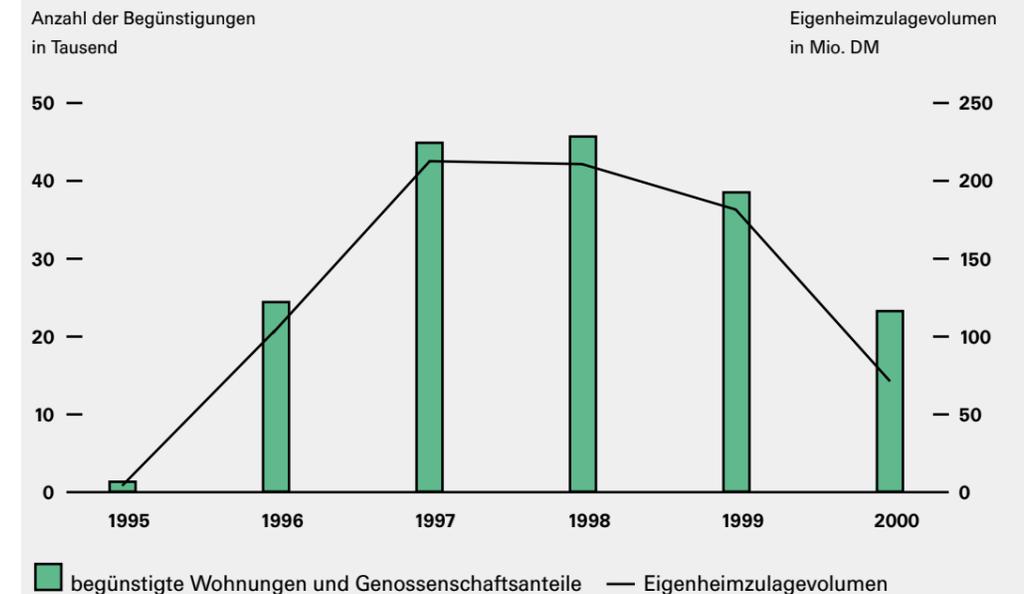


Quelle: Oberfinanzdirektion Chemnitz, Grafik: SAB/JG

Für diese Maßnahmen wurde für die jeweils in den Jahren 1995 bis 2000 erstmals gewährte Eigenheimzulage ein kumulatives Gesamtfördervolumen von 801,6 Mio. DM durch die Finanzämter zugesagt. Dabei entfallen 67,0% aller Eigenheimzulagen auf die Grundförderung, 32,4% auf Kinderzulagen und lediglich 0,6% auf sogenannte Öko-Zulagen.

Auf die sächsische Bauwirtschaft hat sich der geförderte Eigenheimbau in den vergangenen Jahren in wesentlichem Maße stabilisierend ausgewirkt.

Eigenheimzulagenförderung im Freistaat Sachsen



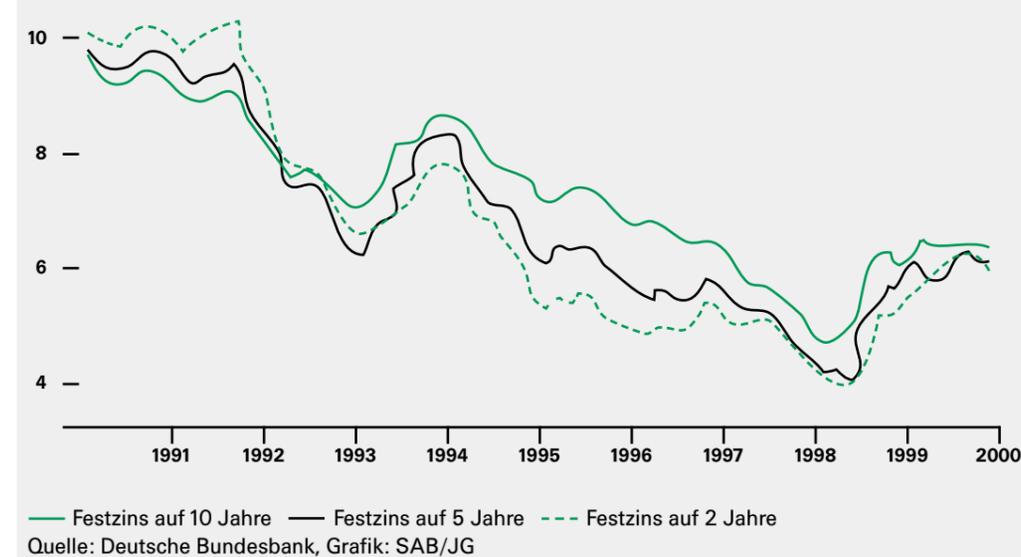
Quelle: Oberfinanzdirektion Chemnitz, Grafik: SAB/JG

### Zinsentwicklung

Die Effektivverzinsungen für Hypothekarkredite sind seit dem Rekordtief Mitte 1999 wieder deutlich gestiegen. Zu Beginn des Jahres 2000 zeichnete sich eine Verlangsamung des Aufwärtstrends ab, der im Dezember gestoppt wurde. Zu diesem Zeitpunkt kosteten die Hypothekar-

kredite auf Wohngrundstücke bei einer Zinsbindungsfrist von 5 Jahren 6,19% p. a. und bei 10 Jahren 6,44% p. a. Insgesamt verlief bei den langfristigen Bankzinsen die Entwicklung moderat, so dass das Finanzierungsumfeld für Bauherren und Käufer von Immobilien in langfristiger Perspektive nach wie vor günstig war.

**Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke (in Prozent)**

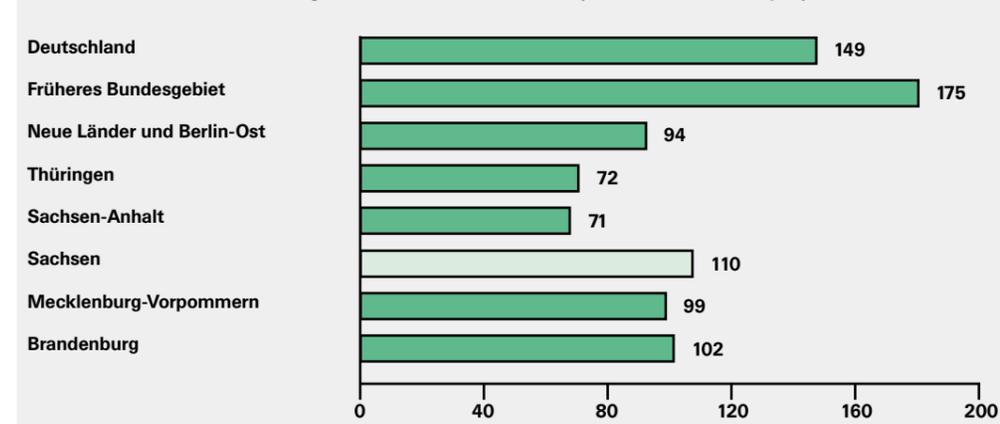


### Baulandpreisentwicklung

Nachdem die mittleren Preise für baureifes Land im Landesdurchschnitt bis 1999 stetig gestiegen sind, wurde dieser Trend 2000 erstmalig gebrochen. Mit 110 DM je Quadratmeter war baureifes Land im Vergleich zum Vorjahr um 18 DM billiger. Im Vergleich zu den anderen neuen Bundesländern ist Bauland im Freistaat Sachsen am teuersten. Bezogen auf den bundesdeutschen Durchschnitt wird für baureifes Land im Freistaat Sachsen ein Preisniveau von 73% erreicht. In Abhängigkeit von der Gemeindegrößenklasse

wurden sehr unterschiedliche Preise erzielt. So lagen die Kaufwerte für Bauland im Durchschnitt in sächsischen Gemeinden mit weniger als 2.000 Einwohnern bei 39 DM je Quadratmeter und in Gemeinden mit 200.000 und mehr Einwohnern bei 177 DM je Quadratmeter. Beachtlich sind nach wie vor die regionalen Preisunterschiede. Am teuersten war im Jahr 2000 baureifes Land in der Stadt Dresden (204 DM/qm), das im Mittel preiswerteste Land lag im Niederschlesischen Oberlausitzkreis (26 DM/qm).

**Baureifes Land im Ländervergleich (Jahresdurchschnittspreise 2000 in DM je qm)**



Quelle: Statistisches Bundesamt, Grafik: SAB/JG

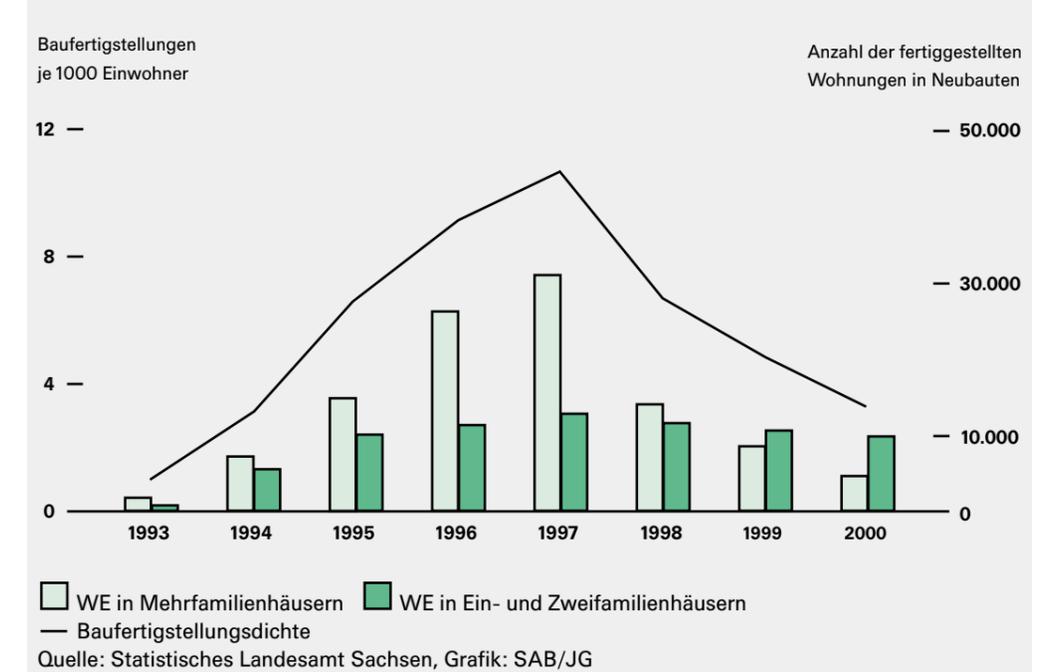
## Wohnungsangebot im Freistaat Sachsen im Jahr 2000

### Wohnungsbauintensität

Während Anfang der 90er Jahre der sächsische Wohnungsmarkt durch teilweise gravierende Nachfrageüberhänge geprägt war, rücken derzeit die längerfristigen Veränderungen in der Struktur der Wohnungsbautätigkeit und eine differenzierte Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte in den Vordergrund. Das Wohnungsangebot wurde durch eine Sonderkonjunktur der Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren stark ausgeweitet. Dies spiegelt

sich in der Zahl der im Zeitraum von 1993 bis 2000 genehmigten und fertiggestellten Wohnungen wider. Mit über 45.000 fertiggestellten Wohnungen erreichte der Zugang von neuen Wohnungen 1997 seinen Höhepunkt und ist seitdem stetig gesunken. Neben dieser umfangreichen Neubautätigkeit wurde im Zuge einer intensiven und breit angelegten Wohnungsmodernisierung auch die Qualität des vorhandenen Wohnraums deutlich verbessert.

**Baufertigstellungen im Freistaat Sachsen**

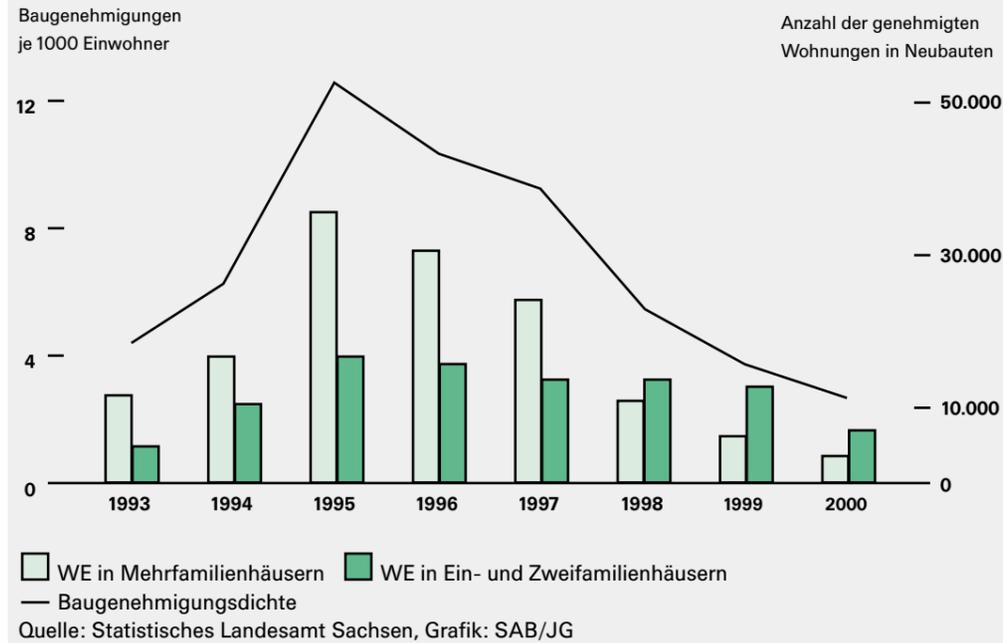


### Rückläufige Baugenehmigungszahlen

Konstant rückläufig sind seit 1996 ebenfalls die Baugenehmigungszahlen für Neubauten. Im Jahr 2000 wurde der Neubau von 12.156 Wohneinheiten in Wohngebäuden genehmigt, dies sind 28% weniger als im Vorjahresvergleichszeitraum. 1996 wurde der Schwerpunkt der Mietwohnungsbauförderung auf die Bestandserhaltung und die Wohnungsmodernisierung verlegt, was zu einer Trendwende in der Struktur der Wohnungsneubautätigkeit zugunsten der Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 1998 geführt hat. Mit 8.384 genehmigten Wohnungen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern wurden im Jahr 2000 sogar mehr als doppelt soviel Wohnungen genehmigt wie in Mehrfamilienhäusern.

Diese Tatsache weist darauf hin, dass unverändert ein Nachholbedarf an Eigentumsimmobilien besteht. Der Wohnungsneubau im Bereich Ein- und Zweifamilienhausneubau hat sich folglich 2000 behauptet und seine relativ stabilisierende Wirkung auf die Wohnungsbaukonjunktur beibehalten. Betrachtet man das Verhältnis zwischen erteilten Baugenehmigungen und Anzahl der insgesamt über die SAB geförderten Eigentumsmaßnahmen, so zeigt sich, dass zwischen 40% und 50% aller im Freistaat Sachsen neu gebauten Eigenheime bzw. eigengenutzten Eigentumswohnungen anteilig mit Fördermitteln des Freistaates Sachsen finanziert wurden.

### Baugenehmigungen im Freistaat Sachsen



Deutlicher Rückgang des Geschosswohnungsneubaus

Mit 3.772 genehmigten Wohneinheiten im Geschosswohnungsneubau hat sich die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2000 in diesem Bereich im Vergleich zum Vorjahr nahezu halbiert. Das vorhandene Überangebot an Mietwohnungen wirkte sich damit bereits weitgehend auf die Neubauaktivitäten aus.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhausneubauten je 1000 Einwohner zeigt, dass insbesondere Kreise, in denen attraktive Umlandgemeinden größerer Städte liegen (z. B. Weißeritzkreis, Meißen, Leipziger Land, Muldentalkreis und Zwickauer Land), eine anhaltend hohe Baugenehmigungsdichte aufweisen. Dies deutet darauf hin, dass sich trotz eines ausreichenden und qualitativ guten Wohnungsangebotes in den Städten die Suburbanisierungstendenzen weiter fortgesetzt haben. Jedoch ist auch die Bautätigkeit in den drei Städten Dresden, Leipzig und Chemnitz bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit 1,8 bis 2,0 Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner nach wie vor hoch. Die Neubauaktivitäten dürften sich hier auf die Stadtrandlagen konzentrieren, welche zum Teil durch die in den vergangenen Jahren durchgeführten Eingemeindungen von vorher eigenständigen Randgemeinden flächenmäßig eine deutlich Ausdehnung erfahren haben.

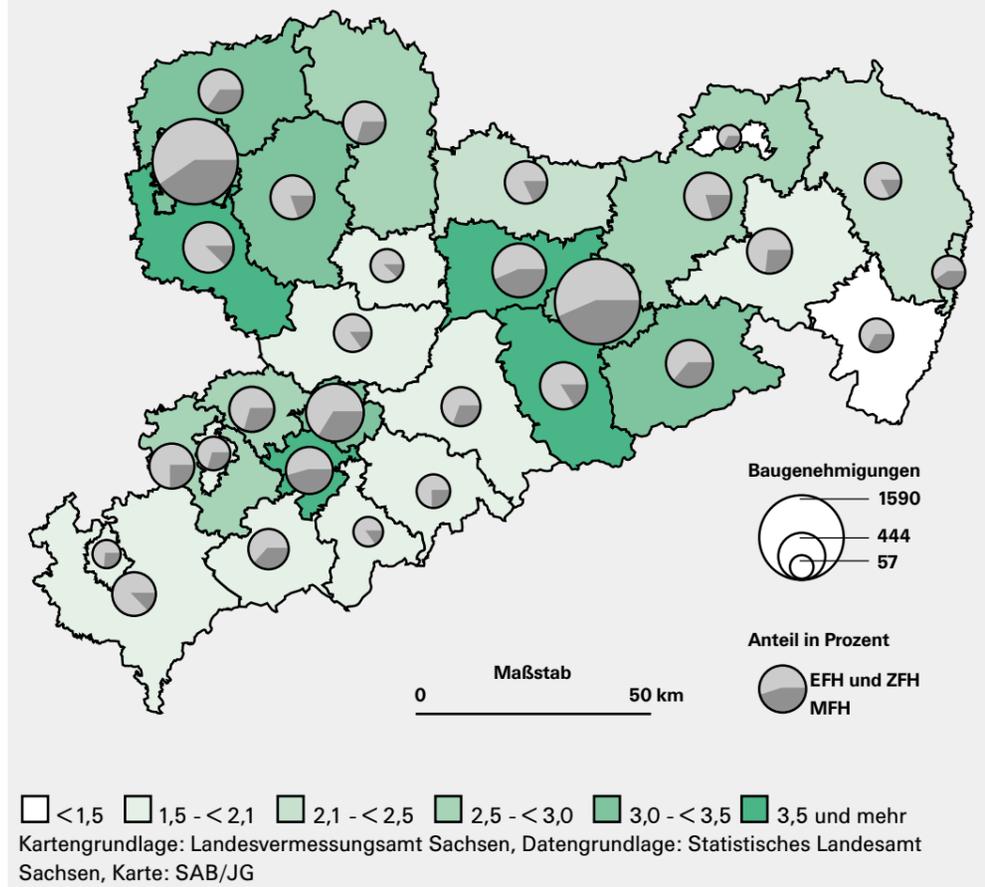
Die Zahl der Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausneubau hat sich insbesondere in den ländlich geprägten Kreisen sowie in den von drastischen Bevölkerungsverlusten betroffenen Kreisen und Kreisfreien Städten stark rückläufig entwickelt. Sie lag in den Kreisen Löbau-Zittau, Niederschlesischer Oberlausitzkreis, Döbeln, Annaberg und Vogtlandkreis bereits unter 0,5 Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner. Der gleiche Entwicklungstrend ist in den Kreisfreien Städten Plauen und Hoyerswerda festzustellen. Die Zahl der Baugenehmigungen als Frühindikator zeigt an, dass sich in diesen Regionen das Investitionsverhalten der Wohnungswirtschaft in den nächsten Jahren stark rückläufig entwickeln wird.

### Wohnungsbestandsentwicklung

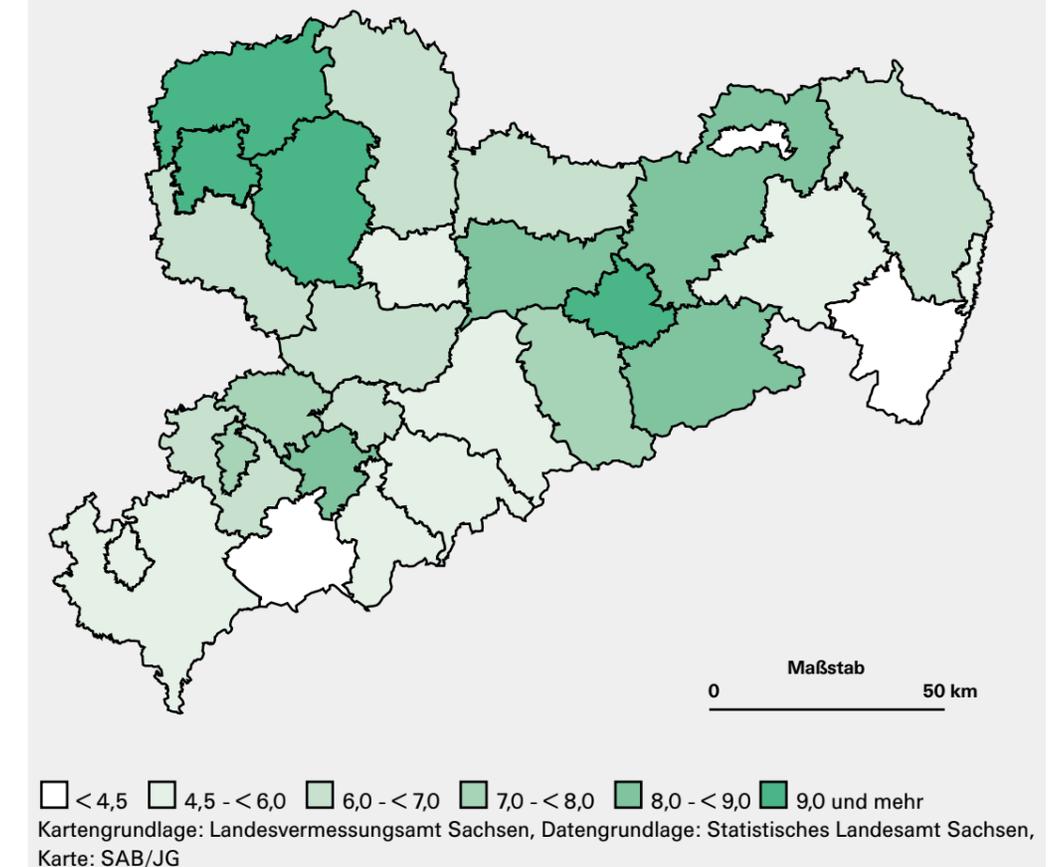
Grundlage für den Ausweis des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes im Freistaat Sachsen bildet die jährliche Bestandsfortschreibung des Statistischen Landesamtes Sachsen auf der Basis der letzten Gebäude- und Wohnraumzählung vom 30.09.1995 (GWZ 1995). Zu diesem Zeitpunkt wurden im Rahmen einer Totalerhebung 2.177.612 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gezählt. Seither werden die bei den Bauaufsichtsbehörden gemeldeten Baumaßnahmen (Baufertigstellungen und Abgänge)

2,35 Mio. Wohnungen am Jahresende 2000

### Baugenehmigungsdichte im Freistaat Sachsen (2000)



### Veränderung des Wohnungsbestandes im Freistaat Sachsen (1995 bis 2000, Veränderung in Prozent)



als Wohnungszu- bzw. -abgänge statistisch per 31.12. eines jeden Berichtsjahres erfasst und fortgeschrieben.

Diese statistisch ermittelten Ergebnisse sind in verschiedener Hinsicht zu relativieren: Im Rahmen der Bestandsfortschreibung werden nur die genehmigungs- und bauanzeigepflichtigen Bauvorhaben, Abbrüche und Umbaumaßnahmen erfasst. Genehmigungsfreie Vorhaben (z. B. Dachgeschossausbauten), Umwidmungen, Zusammenlegungen und Teilungen von Wohnungen werden nur teilweise oder gar nicht erfasst. Am Ende des Jahres 2000 wurde im Rahmen dieser Wohnungsfortschreibung ein Bestand von 2.350.731 Wohnungen ermittelt. Im Zuge einer umfangreichen Bautätigkeit ist damit der Wohnungsbestand im Freistaat Sachsen seit 1995 um fast 8 % (173.119 Wohnungen) gewachsen.

Die Veränderung des Wohnungsbestandes in den vergangenen 5 Jahren stellt sich in den Landkreisen und Kreisfreien Städten stark differenziert dar. Während in den Städten Leipzig und Dresden sowie den Landkreisen Delitzsch und Muldentalkreis Zuwachsraten von über 9 % erreicht wurden, lag der Wohnungsbestandszuwachs in strukturschwachen Regionen, wie den Landkreisen Löbau-Zittau und Aue-Schwarzenberg unter 4,5 %. In der Kreisfreien Stadt Hoyerswerda stieg der Wohnungsbestand seit 1995 nur geringfügig um 1,4 % an und ging aufgrund erster Rückbaumaßnahmen im Zeitraum 31.12.1999 bis 31.12.2000 erstmalig um 264 Wohnungen (knapp 1 %) zurück.

Der drastische Rückgang der Baugenehmigungen in allen Landkreisen und Kreisfreien Städten deutet darauf hin, dass in den kommenden Jahren lediglich eine geringe Wohnungsbestandserweiterung stattfinden wird. Diese wird sich im Wesentlichen auf den Neubau von Ein- und

Zweifamilienhäusern konzentrieren.

Im Geschosswohnungsbau wachsen die Wohnungsleerstände seit 1995 stetig an. Bereits im Rahmen der GWZ 1995 wurden ca. 185.000 leerstehende Wohnungen gezählt. Konzentrierte sich der Leerstand zu diesem Zeitpunkt in unsanierten Altbauten, nimmt er derzeit am stärksten in Großwohnsiedlungen (Plattenbaugebieten) zu.

Zum Abbau dieser Überangebote steht in den nächsten Jahren der Rückbau langfristig überzähliger Wohneinheiten auf der Tagesordnung. Im Interesse eines funktionierenden Mietwohnungsmarktes wird es vor allem bei diesen Gebäuden durch gezielte Rückbaumaßnahmen zu einer Wohnungsbestandsminderung kommen. Nach wie vor beträgt der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einschließlich Nichtwohngebäuden 70 %. Trotz einer erheblicher Steigerung der Eigentumsquote in den letzten Jahren befinden sich nur 16,6 % aller Wohnungen in Einfamilienhäusern und 13,4 % in Zweifamilienhäusern.

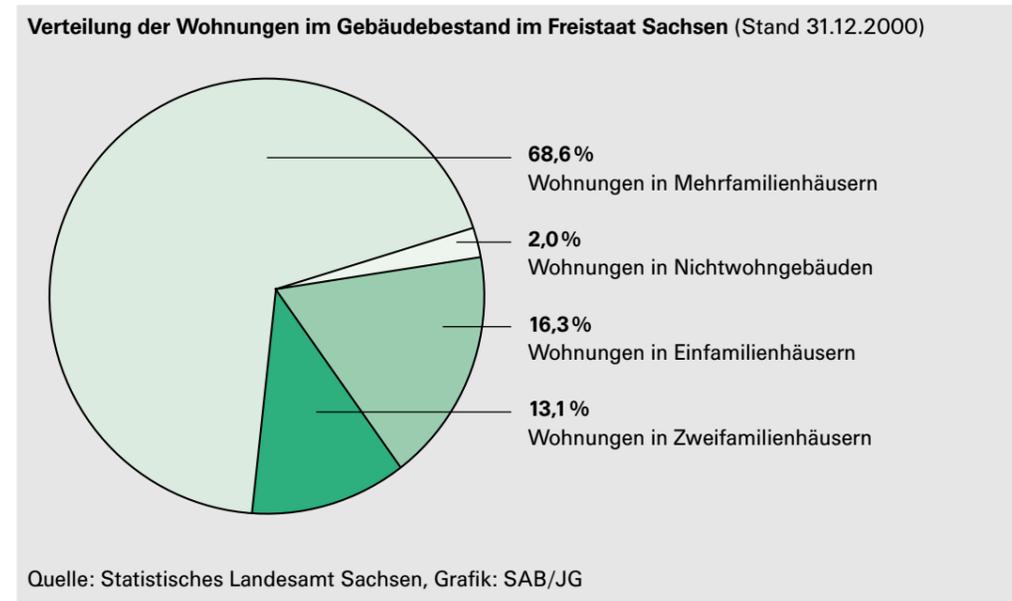
Damit unterscheidet sich die Wohnraumbestandsstruktur im Freistaat Sachsen erheblich von jener in den alten Ländern, wo mit knapp 50 % ein weitaus größerer Anteil des Gesamtbestandes auf Ein- und Zweifamilienhäuser entfällt. Die umfangreiche Neubautätigkeit der vergangenen Jahre hat dabei insgesamt noch zu keiner deutlichen Veränderung der Zusammensetzung des Wohnungsbestandes nach den Wohnungsmarktsegmenten „Eigenheim“ und „Geschosswohnung“ führen können.

Seit 1995 zunehmende Verlagerung der Leerstände in die Großwohnsiedlungen

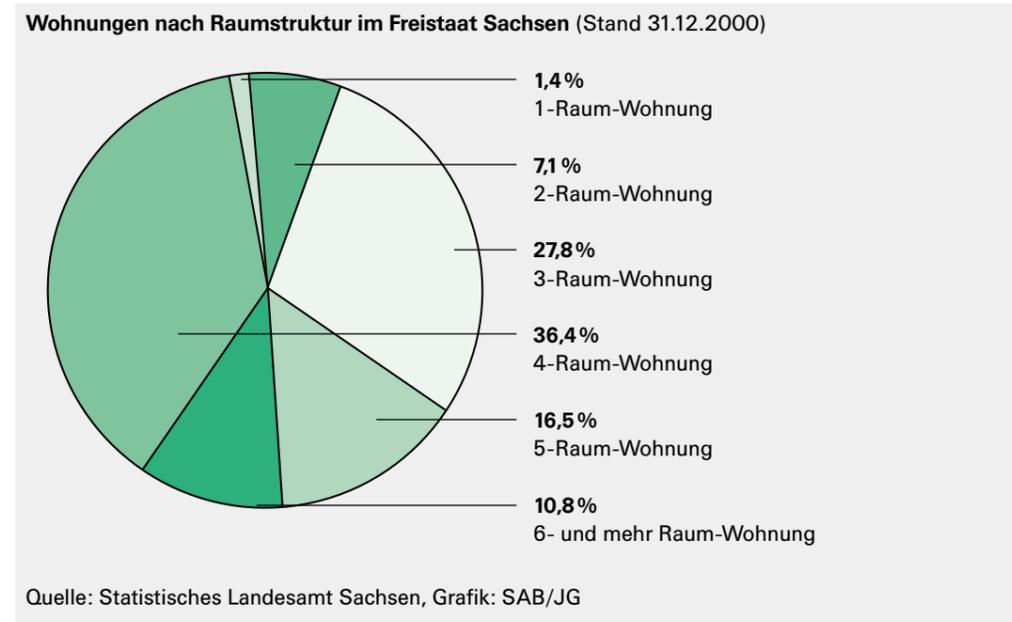
Bestandszuwachs in sächsischen Ballungszentren doppelt so hoch wie in strukturschwachen Regionen

70 % des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern

Wachsender Wohnungsleerstand



Im Jahr 2000 sind mehr als ein Drittel aller Wohnungen (36,4%) 4-Raum-Wohnungen. Dieser Anteil geht seit Jahren leicht zugunsten von 1- und 2-Raum-Wohnungen (1,4% und 7,1%) und Wohnungen mit 6- und mehr Räumen (10,7%) zurück. 3- und 5-Raum-Wohnungen (27,8% und 16,5%) haben ihre Anteile kaum verändert.



Wohnflächenangebot durch Wohnungsneubau auf 36,2 qm je Einwohner gestiegen

Tatsächlicher Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch aufgrund Wohnungsleerstand deutlich geringer

**Wohnflächenversorgung**

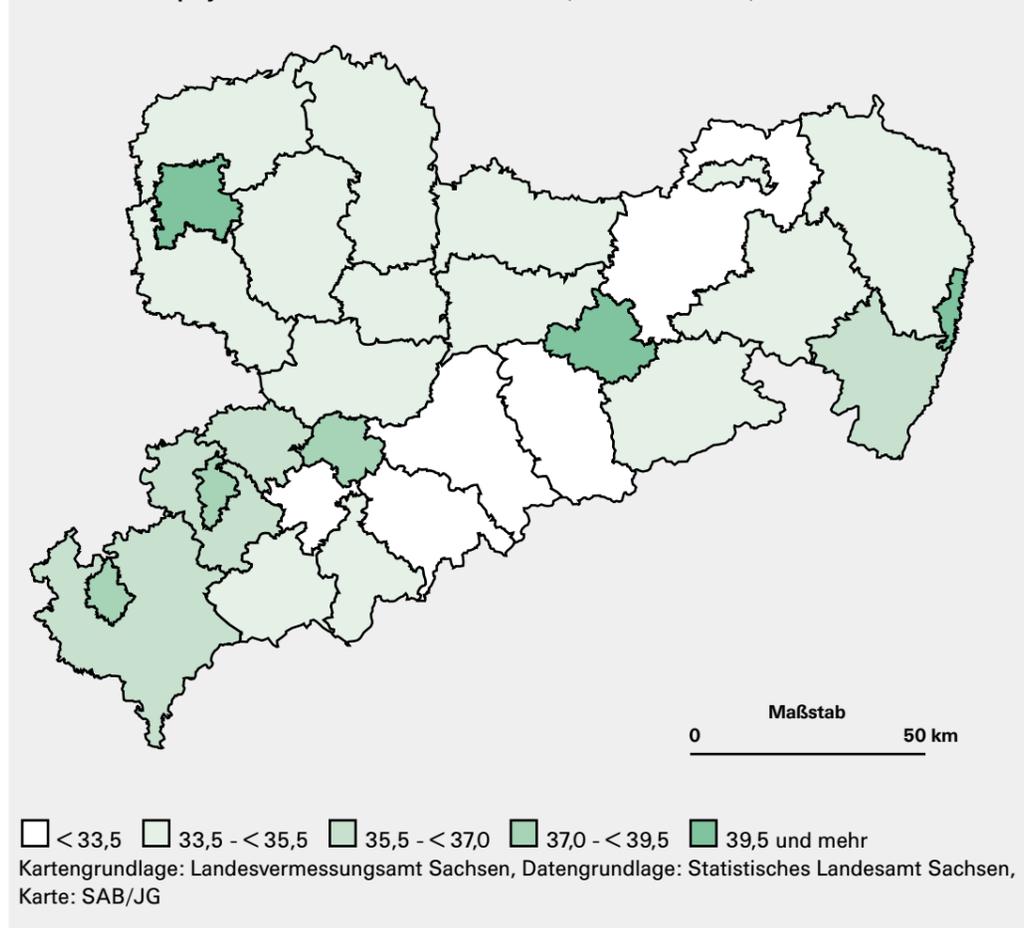
Die quantitative Wohnungsversorgung, gemessen an der Wohnfläche in Quadratmeter je Einwohner, hat sich rein rechnerisch seit 1995 um 4,2 qm erhöht. Damit liegt die verfügbare Wohnfläche je Einwohner im Berichtsjahr im Landesdurchschnitt bei 36,2 qm. Die vergleichsweise hohe Zunahme der Wohnfläche in diesem Zeitraum spiegelt die rege Neubautätigkeit der letzten Jahre wider.

Dennoch bestehen nach wie vor erhebliche Unterschiede in der quantitativen Wohnungsversorgung zwischen dem Freistaat Sachsen und den alten Bundesländern (durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner ca. 40 qm). Verantwortlich für diesen Wohnflächenrückstand dürfte vor allem ein deutlich geringerer Anteil von Eigentümerhaushalten, die allgemein geringere Kaufkraft sowie die im DDR-Wohnungsneubau üblichen geringen Wohnungsgrößen sein. Bei der Bewertung dieser Kenngröße ist zu berücksichtigen, dass hierin auch aufgrund von Wohnungsleerständen nicht genutzte Wohnflächen enthalten sind. Der tatsächliche durchschnittliche pro-Kopf-Wohnflächenkonsum wird deshalb deutlich unter der rechnerisch ermittelten Wohnflächenversorgung liegen.

Betrachtet man die regionalen Muster der Wohnflächenversorgung, so zeigt sich, dass in den Städten gegenüber den jeweiligen Umlandkreisen

die rechnerisch ermittelten Wohnflächen höher sind. Dies wird in der Regel auf überproportional hohe Bevölkerungsverluste und hohe Wohnungsleerstände zurückzuführen sein.

Wohnfläche in qm je Einwohner im Freistaat Sachsen (Stand 31.12.2000)



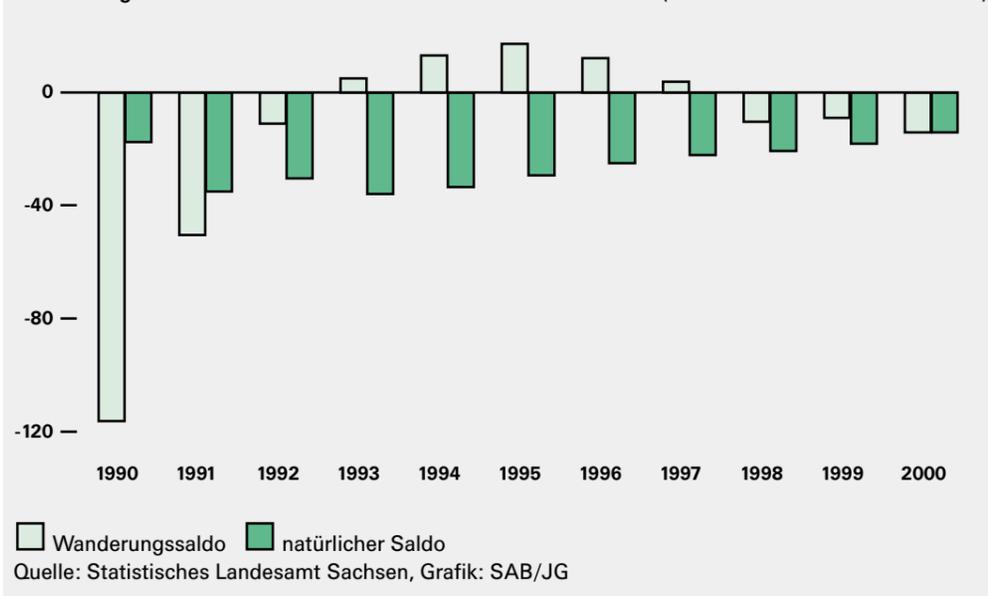
Rückgang der sächsischen Bevölkerung zwischen 1991 und 2000 um insgesamt mehr als 350.000 Personen

## Wohnungsnachfrage im Freistaat Sachsen im Jahr 2000

Da die amtliche Statistik keine spezifischen Daten zur Wohnungsnachfrage bereitstellt, kann diese nur mittelbar aus demographischen und sozio-ökonomischen Indikatoren abgeleitet werden. Datengrundlage hierfür bildet zum einen die amtliche Bevölkerungsstatistik mit ihren Angaben zur Bevölkerungsentwicklung. Da Haushalte und nicht einzelne Personen Bedarfsträger sind, ist darüber hinaus die Zahl der vorhandenen Privathaushalte eine wichtige Bestimmungsgröße des Wohnungsbedarfs. Aussagen zur Entwicklung der Anzahl der Haushalte und der durchschnittlichen Haushaltgrößen können aus den jährlichen Mikrozensus-erhebungen des Statistischen Landesamtes Sachsen gewonnen werden.

Inwieweit sich der auf der Grundlage von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen abgeleitete Wohnungsbedarf zur marktwirksamen Nachfrage entwickelt, hängt im Wesentlichen von der Haushaltskraft ab. Sozioökonomische Indikatoren, wie das Haushaltsnettoeinkommen, das in jeder regionalen Einheit vor allem erheblich durch den Grad der Erwerbstätigkeit und den Anteil von Sozialhilfeempfängern geprägt wird, bilden hierfür eine aussagefähige Grundlage. Die Kaufkraft der Haushalte in einer Region ist im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung nicht nur für die Mietzahlungsfähigkeit, sondern auch für die Sparfähigkeit der Haushalte im Hinblick auf Wohneigentumsbildungsprozesse von Bedeutung.

Wanderungssalden und natürliche Salden im Freistaat Sachsen (Anzahl der Personen in Tausend)

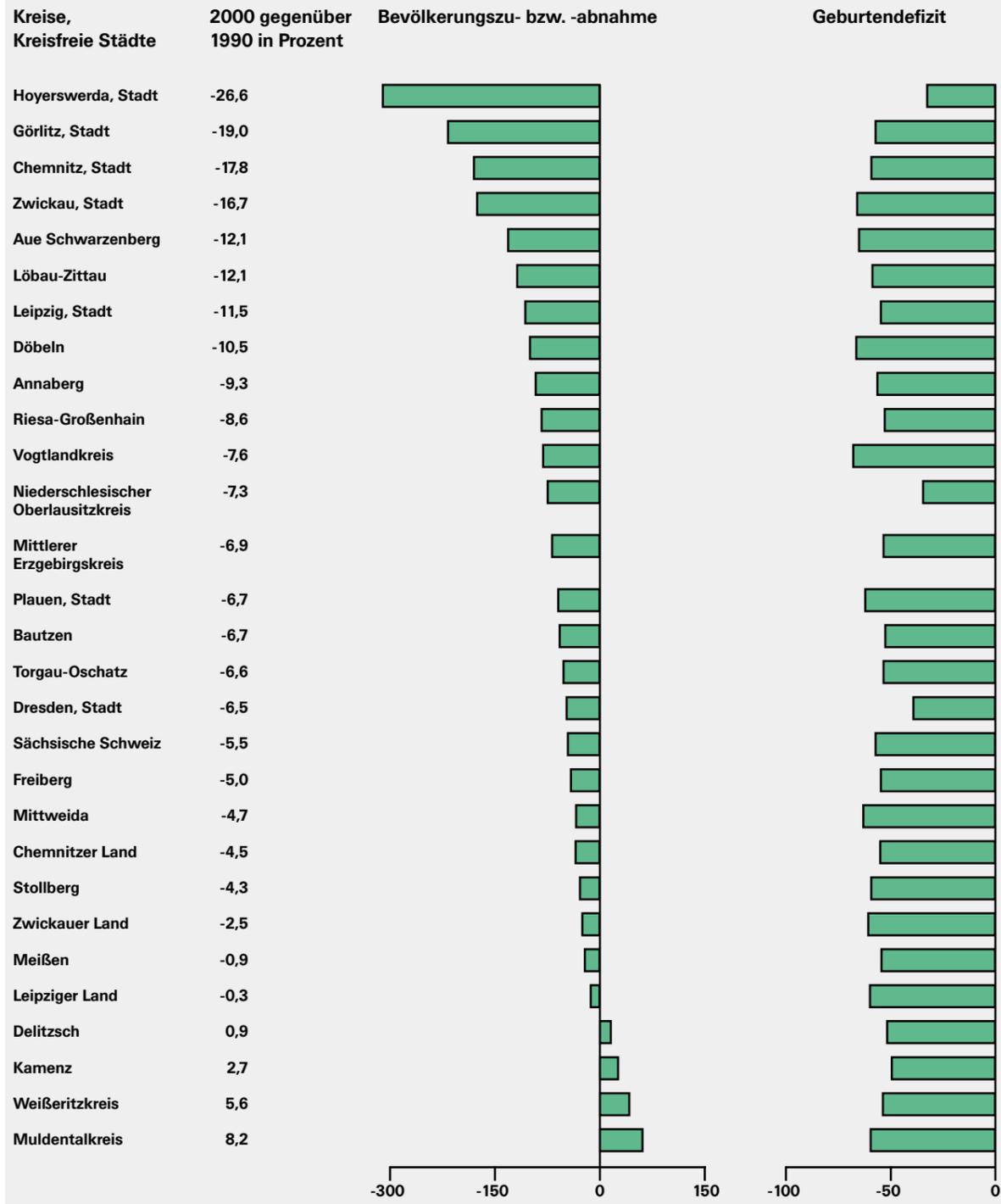


### Bevölkerungsentwicklung

Ende des Jahres 2000 lebten im Freistaat Sachsen 4,426 Mio. Menschen. Im vergangenen Jahr verringerte sich die Bevölkerung um 34.105 Einwohner (0,8%). Der absolute Bevölkerungsrückgang vollzog sich wie in den Vorjahren ungebremst und hat seit 1993 im Jahr 2000 einen neuen Höhepunkt erreicht. Im Zeitraum vom 01.01.1991 bis zum 31.12.2000 hat sich die Einwohnerzahl im Freistaat Sachsen um mehr als 350.000 Personen verringert. Dies entspricht einem prozentualen Bevölkerungsrückgang von 7,3% bezogen auf die Einwohnerzahl am 01.01.1991. Diese beträchtlichen Bevölkerungsverluste sind hauptsächlich bedingt durch:

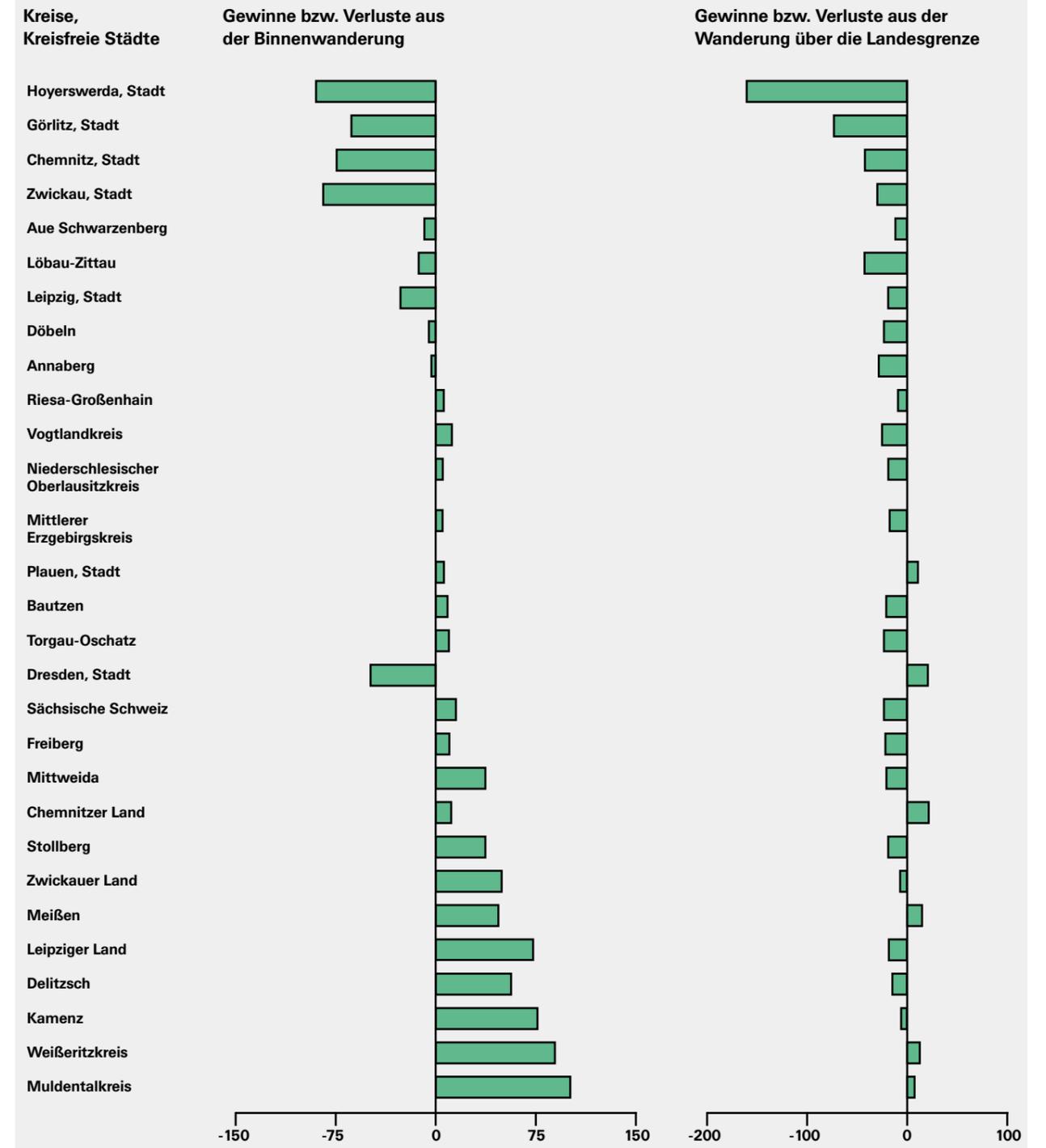
- um ca. 60% und
- hohe Abwanderungen in die alten Bundesländer. Mit Inkrafttreten der Quotenzuweisung von Asylbewerbern und Aussiedlern 1993 in den neuen Bundesländern wurden Mitte der neunziger Jahre die Abwanderungsverluste durch eine stärkere Zuwanderung ausländischer Personen kompensiert. 1998 ebnete der Aussiedlerstrom aus Osteuropa ab und die Aufnahme von Asylanten und Kriegsflüchtlingen wurde bundesweit eingeschränkt, so dass sich im Ergebnis auch wieder ein negativer Wanderungssaldo einstellte. Lagen die Abwanderungen in den Jahren 1998 und 1999 in einer Größenordnung von ca. 10.000 Einwohnern pro Jahr, hat sich diese Anzahl im Jahr 2000 um mehr als 50% auf insgesamt 16.893 erhöht.

Bevölkerungsbewegung je 1000 Einwohner im Freistaat Sachsen 1990-2000



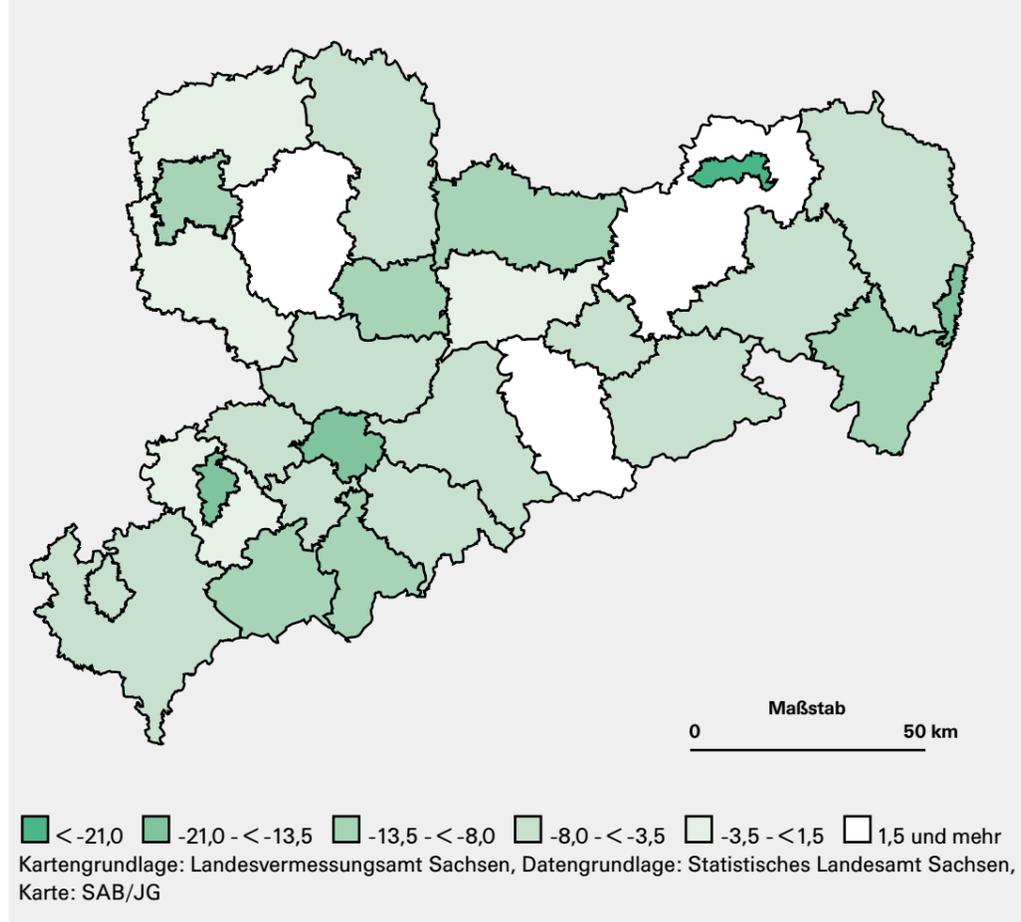
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Bevölkerungsbewegung je 1000 Einwohner im Freistaat Sachsen 1990-2000



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Bevölkerungsentwicklung im Freistaat Sachsen (1990 bis 2000, Veränderung in Prozent)



**Überwiegend junge Menschen wandern ab**

Betrachtet man die Altersstruktur der über die Landesgrenzen Abwandernden, so zeigt sich, dass insbesondere die Menschen zwischen 18 und 45 Jahren mobil sind und die Mobilitätsbereitschaft mit zunehmendem Lebensalter erheblich abnimmt. Dies hat zur Folge, dass der Prozess der Alterung der Bevölkerung durch das Wanderungsverhalten beschleunigt und aufgrund der Abwanderung der generativen Altersjahrgänge die Geburtenhäufigkeit in der Zukunft weiter deutlich zurück gehen wird. Der Verlust der Jugend mit allen seinen negativen Konsequenzen droht für den Freistaat Sachsen, wie für alle anderen neuen Bundesländer, zu einem nachhaltigen Problem zu werden. Die demographische Entwicklung in den letzten drei Jahren bestätigt demnach die auf der Basis des Bevölkerungsentwicklungstrends bis 1997 vom Statistischen Landesamt Sachsen veröffentlichte Bevölkerungsprognose bis 2015. Es ist hiernach davon auszugehen, dass bis 2015 die Bevölkerung des Freistaates in einer Größenordnung zwischen 8% und 11% weiter abnimmt. Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass eine hohe Abwanderung über die Landesgrenze insbesondere in den Kreisen und Kreisfreien Städten zu verzeichnen ist, die von strukturellen Umbrüchen in den verschiedenen Wirtschaftszweigen

besonders stark betroffen waren und wo es trotz intensiver Wirtschaftsfördermaßnahmen in den vergangenen Jahren nicht gelungen ist, Arbeitsplätze zu erhalten bzw. ausreichend neue Arbeitsplätze zu schaffen. Aufgrund dieser anhaltenden Strukturschwäche im Bereich der Wirtschaft sind in den Kreisen Löbau-Zittau, Aue-Schwarzenberg, Annaberg, Riesa-Großenhain, Niederschlesischer Oberlausitzkreis und Döbeln sowie den Kreisfreien Städten Hoyerswerda, Görlitz und Chemnitz die Wanderungsverluste über die Landesgrenze besonders hoch. Bei einer räumlich differenzierten Betrachtung kommt als zusätzliche Komponente der Bevölkerungsentwicklung die Wanderung zwischen den sächsischen Regionen (Binnenwanderung) hinzu. Als eine spezielle Form der Binnenwanderung hat sich seit Mitte der 90er Jahre der kleinräumige Suburbanisierungsprozess herausgebildet.

**Abwanderung und Geburtenrückgang als Folge einer anhaltenden wirtschaftlichen Strukturschwäche**

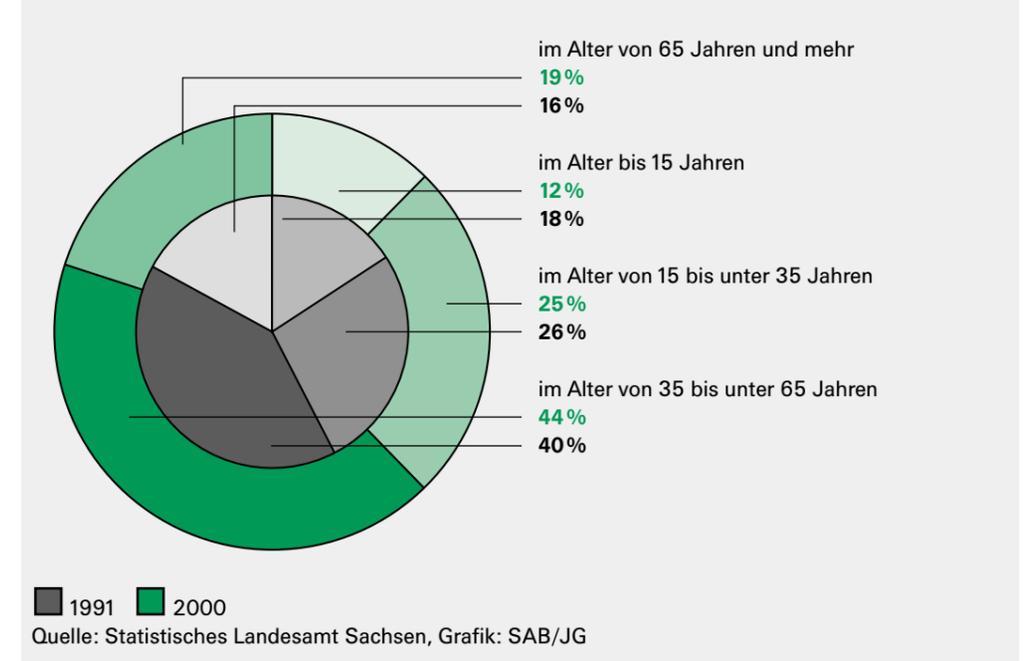
**Zunehmende Stadt-Umland-Wanderungen**

Mit Suburbanisierung bezeichnet man intraregionale Wanderungen zwischen den Kernstädten und ihrem Umland, die per Saldo zu einem Bedeutungsgewinn des Umlandes und zu einem Bedeutungsverlust der Kernstädte führen. Wanderungsmotive sind in der Regel die Wohnungsverfügung und das Wohnumfeld, wobei dies oft mit der Schaffung von Wohneigentum verbunden ist. Insofern wird der Trend zur Suburbanisierung im Freistaat Sachsen, wie

auch in anderen Regionen Deutschlands, schwerpunktmäßig von jungen Familien getragen, bei denen der Haushaltsvorstand unter 45 Jahre alt ist. Da in der ehemaligen DDR aufgrund der Wohnungsbauaktivitäten vor allem in städtischen Neubaugebieten praktisch keine Umlandwanderungen stattfanden, war und ist das Bevölkerungspotenzial für die Suburbanisierung besonders groß.

**Verschiebung der Altersstruktur**

Bevölkerung im Freistaat Sachsen am 31.12.1991 und am 31.12.2000 (nach Altersgruppen)



**Fast jeder fünfte Sachse ist über 65 Jahre alt**

In der Folge verschob sich auch die Altersstruktur der sächsischen Bevölkerung in den letzten 10 Jahren deutlich. Der Anteil älterer Menschen hat kontinuierlich zugenommen. Ursächlich für diese Alterungstendenzen sind in erster Linie rückläufige Geburten und eine steigende Lebenserwartung. Dieser gesamtdeutsche Trend wird verstärkt durch die Abwanderungen insbesondere der jüngeren Altersgruppen über die Landesgrenze. Für das Wohnungsmarktgeschehen steht dabei die quantitative Veränderung folgender Jahrgangsguppen im Vordergrund:

- Die Altersgruppe der 20 bis unter 25jährigen lässt Rückschlüsse auf die in den Wohnungsmarkt nachwachsenden Junghaushalte zu.
- Die Altersgruppe der 26 bis 35jährigen stellt das Bevölkerungspotenzial für die Eigentumbildung dar.
- Die Altersgruppe der über 65jährigen lässt sich im Hinblick auf den spezifischen Wohnungsbedarf (z. B. altersgerechte Wohnformen) in der Zukunft interpretieren.

- Die Altersgruppe der über 80jährigen lässt Rückschlüsse auf die Haushalte zu, die aus der Wohnungsnachfrage herauswachsen.

Neben der Betrachtung von Anteilen ausgewählter Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung lässt sich der Prozess der Alterung sowie der Alterungsgrad einer Bevölkerung mit sogenannten Lastquoten beschreiben. Die Jugendquote ist definiert als Verhältnis der Anzahl der Personen einer Bevölkerung im Alter bis unter 15 Jahren zu 1.000 Personen derselben Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre). Die Altersquote ist definiert als Verhältnis der Anzahl der Personen einer Bevölkerung im Alter von 65 und mehr Jahren zu 1.000 Personen derselben Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre).

Die Soziallastquote ist definiert als das Verhältnis der Anzahl der Personen einer Bevölkerung im nicht erwerbsfähigen Alter (unter 15 Jahre und 65 und mehr Jahre) zu 1.000 Personen derselben Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre).

Die Entwicklung dieser Lastquoten im Freistaat Sachsen über einen langen Zeitraum zeigt, welche grundlegenden demographischen Ver-

Jahr	Jugendquote	Altersquote	Soziallastquote
1890 <sup>1</sup>	581	71	652
1990	282	239	521
1995	227	248	475
1998	196	253	449
2000	181	270	451
2015 <sup>2</sup>	189	334	523

<sup>1</sup> Angaben 1890 für das Königreich Sachsen

<sup>2</sup> Daten für 2015 sind das Ergebnis der regionalisierten Bevölkerungsprognose bis 2015

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

### Haushaltsentwicklung

Die entscheidenden Kenngrößen zur Bestimmung der Wohnungsnachfrage sind die Anzahl und die Struktur der vorhandenen Haushalte. Es wird dabei von der Grundannahme ausgegangen, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung versorgt sein soll.

Im Freistaat Sachsen werden seit 1991 über den jährlichen Mikrozensus statistische Daten über die privaten Haushalte und deren wirtschaftliche Situation gewonnen. Beim Mikrozensus handelt es sich um eine vom Statistischen Landesamt durchgeführte Flächenstichprobe, die im Rahmen einer Haushaltebefragung ein Prozent aller sächsischen Haushalte erfasst.

Haushalte werden im Rahmen des Mikrozensus als Personengemeinschaften, die zusammenwohnen und eine gemeinsame Hauswirtschaft führen, definiert. Sie werden nach verschiedenen zusätzlichen Merkmalen, wie Haushaltsgröße, Altersgruppen, Zahl der Kinder, Familienstand, Beteiligung am Erwerbsleben usw., differenziert und typisiert.

Die Ergebnisse des Mikrozensus im Freistaat Sachsen belegen einen eindeutigen Haushaltsverkleinerungsprozess in den vergangenen 10 Jahren. Seit Mitte der neunziger Jahre stieg die Zahl der Haushalte trotz sinkender Bevölkerungszahlen von Jahr zu Jahr. Im Zeitraum April 1995 bis April 2000 nahm die Zahl der Haushalte um insgesamt 69.400 zu.

Im April 2000 gab es im Freistaat Sachsen knapp 2,1 Mio. Haushalte. Die Haushaltsgröße lag mit durchschnittlich 2,12 Personen je Haushalt wieder leicht unter dem Niveau des Vorjahres.

änderungen sich in den letzten 100 Jahren vollzogen haben und sich vermutlich zukünftig noch vollziehen werden.

1991 lebten noch durchschnittlich 2,31 Personen in einem Haushalt. Unterschiedliche Entwicklungstendenzen bei der Anzahl der Haushalte einerseits und der Zahl der Haushaltsmitglieder andererseits haben zu dieser Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geführt. Maßgeblich für diesen Rückgang war insbesondere der enorme Anstieg bei den Einpersonenhaushalten. Von 1991 bis 2000 nahm deren Anzahl um 124.000 zu und erreichte im Jahr 2000 insgesamt 720.100.

Der bundesweite Trend zur Singularisierung aufgrund veränderter Lebensgewohnheiten setzt sich damit zunehmend auch im Freistaat Sachsen durch. Neben Altersstrukturverschiebungen tragen sinkende Heirats- und steigende Scheidungsquoten zu einem höheren Singleanteil bei. Auch wenn allein lebende Personen größtenteils ältere Menschen sind, zeigt der Rückblick auf die vergangenen Jahre, dass der Anstieg bei den Einpersonenhaushalten überwiegend auf die jüngeren „Singles“ zurückzuführen ist. So ist die Zahl der Alleinlebenden über 65jährigen seit 1991 leicht zurückgegangen, die Zahl der unter 45jährigen dagegen um 105.900 beträchtlich angestiegen.

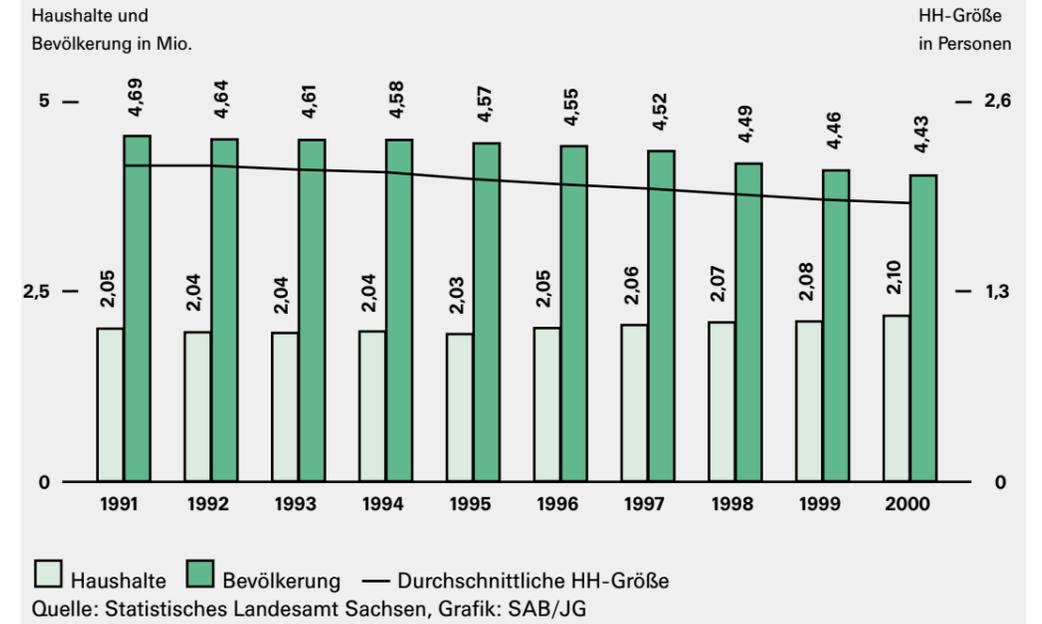
Haushaltsverkleinerungsprozess setzt sich fort

Gesamtzahl der Haushalte steigt weiter trotz Bevölkerungsrückgang

Zwei Drittel aller sächsischen Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte

Wohnungsnachfrage wird zukünftig stärker von sich ändernden Haushalts- und Wohnformen bestimmt

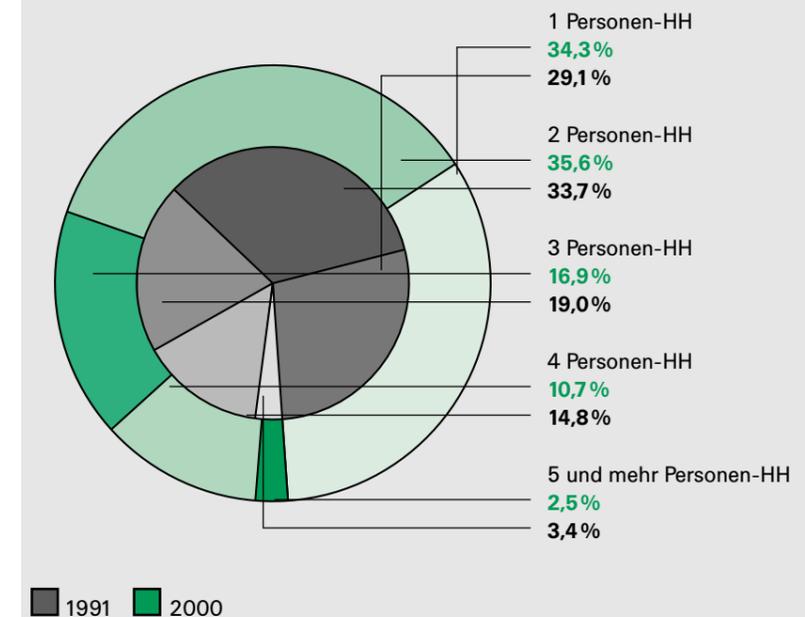
### Haushalte und Bevölkerung im Freistaat Sachsen



Die anteilig größte Gruppe bildeten im Jahr 2000 die Zweipersonenhaushalte mit 748.300 Haushalten. Mehr als zwei Drittel aller Haushalte waren demnach kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen. Dreipersonenhaushalte (353.300) und Vierpersonenhaushalte (225.700) bilden die drittgrößte Gruppe. In 52.400 Haushalten lebten fünf oder mehr Personen. Damit gehörte nur noch jeder 40. Haushalt zu dieser Gruppe.

Die Veränderung der Haushaltsstrukturen hat deutliche Auswirkungen auf die Beschaffenheit und die Anforderung des nachgefragten Wohnraumes. Insbesondere die zahlenmäßig in den kommenden Jahren stark wachsende Gruppe der Rentnerhaushalte und deren zunehmender Anteil an Hochbetagten wird zukünftig zu einem erhöhten Bedarf an altersgerechten Wohnformen führen.

### Haushalte im April 1991 und 2000

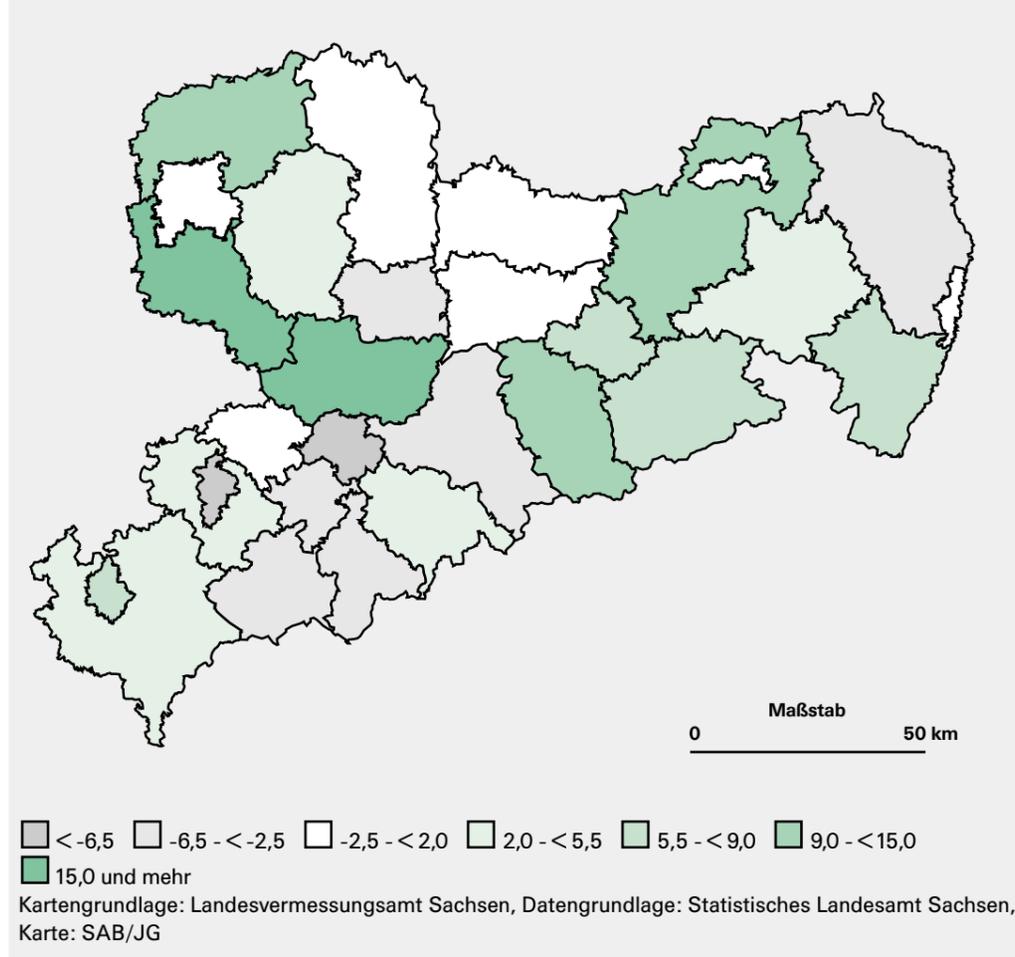


**Regional stark differenzierte Entwicklung der Haushaltszahlen**

Die Entwicklung der Anzahl der Haushalte weist im Vergleich der sächsischen Regionen erhebliche Unterschiede auf. Landkreise und Kreisfreie Städte, in denen der absolute Bevölkerungsrückgang weniger stark war und die von den Binnenzuwanderungen der größeren Städte profitieren konnten, verzeichneten in den vergangenen 10 Jahren deutliche Haushaltszuwächse von über 9%. Beispiele hierfür sind die Landkreise Leipziger Land, Delitzsch, Mittweida, Kamenz und der Weißeritzkreis. In den Kreisfreien Städten Zwickau und Plauen hat der drastische Bevölkerungsrückgang trotz Verkleinerungstrend der Haushalte einen absoluten Rückgang der Haushaltszahlen bewirkt. Diese Entwicklung prägte auch die Landkreise in den strukturschwachen Regionen des Erzgebirges und der Lausitz sowie die Landkreise Döbeln und Freiberg. In den anderen sächsischen Landkreisen und Kreisfreien Städten haben die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen die Einflüsse der Bevölkerungsverluste hinsichtlich der absoluten Anzahl der Haushalte nahezu kompensieren können.

Ein Vergleich der Anteile der Drei- und Mehrpersonenhaushalte zwischen den Kreisfreien Städten und den Landkreisen zeigt, dass die Anzahl der Familien mit Kindern in den Städten wesentlich geringer ist. Lediglich jeder vierte Haushalt umfasste in den Kreisfreien Städten Chemnitz, Plauen, Dresden, Görlitz und Leipzig drei und mehr Personen. Dafür sind hier deutlich mehr Singles (darunter viele Rentner) und Paare ohne Kinder anzutreffen. In den weniger verdichteten sächsischen Landkreisen liegt der Anteil der Drei- und Mehrpersonenhaushalte zwischen 30% und 40%. Diese Entwicklung in den sächsischen Städten vollzog sich konform einem gesamtdeutschen Trend. In einigen deutschen Großstädten wie Berlin, Hamburg und München, zählen bereits heute nur noch ungefähr 10 von 100 Haushalten vier und mehr Personen.

**Haushalte im Freistaat Sachsen (1991 bis 2000, Veränderung in Prozent)**



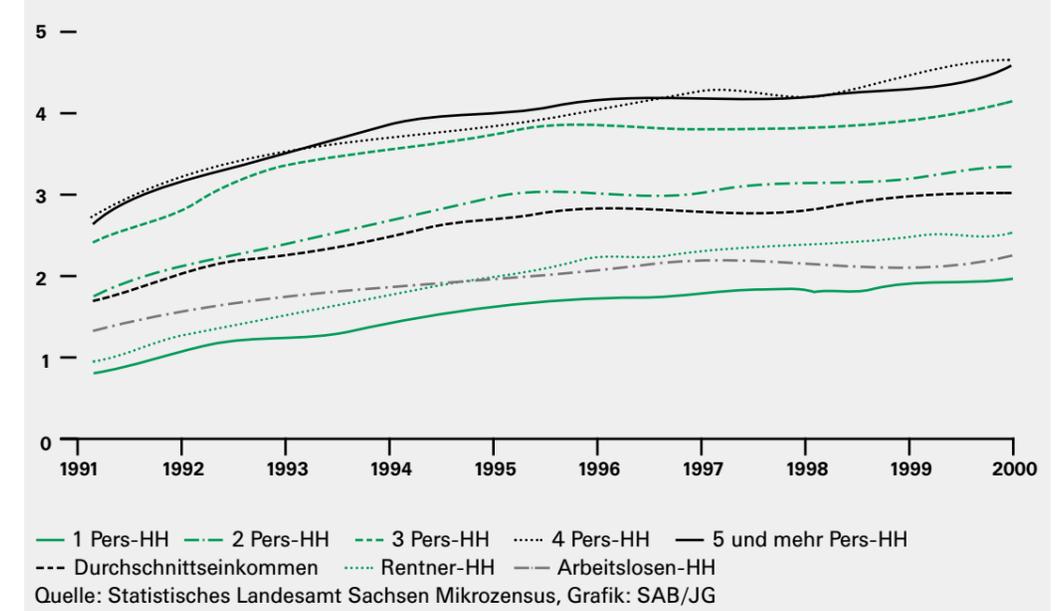
**Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen**  
Bilden die Angaben zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung die Mengengerüste, so lässt erst die Einbeziehung sozioökonomischer Indikatoren, wie beispielsweise die Kaufkraft- und Reallohnentwicklung oder die Arbeitslosigkeit, Rückschlüsse auf die marktwirksame Wohnungsnachfrage zu. Daten zur Entwicklung des durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommens werden seit 1991 im Rahmen des Mikrozensus erhoben und ausgewertet. Die Höhe des Haushaltsnettoeinkommens ist entscheidend für eine Realisierung der Wohnbedürfnisse. Mit steigendem Einkommen können höhere Ansprüche hinsichtlich der Ausstattung und Größe einer Mietwohnung oder der Wunsch nach den eigenen vier Wänden realisiert werden. In den vergangenen 10 Jahren ist das Durchschnittseinkommen im Freistaat Sachsen von einem sehr niedrigen Niveau 1991 stetig gestiegen. Es erhöhte sich bis zum Jahr 2000 auf 174% des Ausgangsniveaus von 1991. Nach Steigerungsraten bis 1995 von um die 10% jährlich hat sich die Zunahme ab Mitte der 90er Jahre deutlich reduziert. Ein sich abschwächendes Wirtschaftswachstum wirkte sich seither auf die Tarifabschlüsse in Industrie und Handel aus. Nachdem zwischen

1998 und 1999 das Durchschnittseinkommen im Freistaat Sachsen noch um 3% gestiegen ist, stagnierte die Einkommensentwicklung im Jahr 2000 bei einem Niveau von 2.868 DM pro Monat. Wie im Vorjahr verfügten Vierpersonenhaushalte mit 4.503 DM über das höchste monatliche Haushaltsnettoeinkommen. Höhere Einkommenssteigerungen realisierten nach einer zweijährigen Stagnation erstmalig wieder die Arbeitslosenhaushalte. Mit einem durchschnittlichen Monatseinkommen in Höhe von 2.172 DM bzw. 2.478 DM liegen die Arbeitslosen- und Rentnerhaushalte weiterhin erheblich unter dem sächsischen Durchschnittseinkommen. Nach Berechnungen des Institutes für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (ifs) beliefen sich die monatlichen Mietzahlungen (einschließlich Nebenkosten) der privaten Haushalte im Jahr 2000 im Durchschnitt in Westdeutschland auf 790 DM und in Ostdeutschland auf 580 DM. Dieses für Ostdeutschland ausgewiesene Mietbelastungsniveau kann im Durchschnitt auch im Freistaat Sachsen zugrunde gelegt werden.

**Durchschnittliche Mietbelastung bei 580 DM pro Monat**

**Einkommenssteigerung schwächt sich ab**

**Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen im Freistaat Sachsen (in TDM)**



Kaufkraft nur bei 80% der alten Bundesländer

### Kaufkraft und Arbeitslosigkeit

Für die Betrachtungsebene der sächsischen Landkreise und Kreisfreien Städte liegen seitens der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) regionalisierte Daten zur Kaufkraft vor. Diese Daten können im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung als Indikatoren für das Konsum- und Wohnraumnachfragepotenzial herangezogen werden.

Die Kaufkraft wird von der GfK definiert als das verfügbare Einkommen (ohne Vermögensanteile), welches jedem Einwohner für Konsumzwecke jährlich zur Verfügung steht. Sie kann vereinfacht als Summe aller Nettoeinkünfte je Einwohner bezeichnet werden. Die GfK wertet die Lohn- und Einkommensteuerstatistik aus und ergänzt in ihren Berechnungen Transferleistungen (Arbeitslosengeld, -hilfe, Kindergeld, Sozialhilfe). Anhand von Prognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute projiziert die GfK die Kaufkraft auf das aktuelle Jahr. Wird die Kaufkraft einer Region in Relation zu deren Bevölkerung gesetzt, ergibt sich die Kaufkraft je Einwohner in den Landkreisen und Kreisfreien Städten. Da diese Angaben der GfK flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet vorliegen, ist auch ein überregionaler Vergleich möglich. Die durchschnittliche Kaufkraft in der Bundesrepublik

Deutschland im Jahr 2000 betrug 31.632 DM je Einwohner. Die Kaufkraft im Freistaat Sachsen lag im Vergleichszeitraum bei 25.510 DM je Einwohner und erreichte damit lediglich 80,6% des Bundesdurchschnittes.

Die Karte zeigt, dass die Kaufkraft je Einwohner im Jahr 2000 auch zwischen den sächsischen Regionen stark differiert. Die Einwohner in den drei sächsischen Großstädten Dresden (28.364 DM), Leipzig (27.857 DM) und Chemnitz (27.490 DM) verfügen mit Abstand über die höchste Kaufkraft. Es wird darüber hinaus deutlich, dass vor allem auch die Umlandgemeinden im „Speckgürtel“ erheblich von den Einkommensmöglichkeiten in den Kernstädten profitieren. Der hohe Anteil der Berufspendler beeinflusst die Kaufkraft in diesen Landkreisen zum Teil beträchtlich. Als beispielhaft sind dafür die Landkreise Meißen, Leipziger Land, Muldentalkreis, Delitzsch, Chemnitzer Land, Sächsische Schweiz und der Weißeritzkreis zu nennen.

Vergleichsweise günstig stellt sich die Einkommenssituation auch in der Kreisfreien Stadt Plauen und dem angrenzenden Vogtlandkreis dar. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Einwohnern in dieser Region dürfte seine Kaufkraft durch die ausgeübte Erwerbstätigkeit im angrenzenden süddeutschen Raum realisieren.

Signifikanter Einfluss der Beschäftigungssituation auf die Höhe der Kaufkraft

Ostsächsische Region mit Abstand am schwersten von Arbeitslosigkeit betroffen

Die strukturschwachen ostsächsischen Regionen weisen im regionalen Vergleich die niedrigste Kaufkraft je Einwohner auf. In den Landkreisen Niederschlesischer Oberlausitzkreis und Löbau-Zittau betrug die Kaufkraft im Jahr 2000 je Einwohner 23.082 DM bzw. 22.480 DM und erreichte damit lediglich 73% bzw. 71% des Bundesdurchschnittes.

In den stark ländlich geprägten Landkreisen, wie z. B. Torgau-Oschatz, Döbeln, Riesa-Großenhain, Bautzen sowie den Erzgebirgskreisen Aue-Schwarzenberg und Mittlerer Erzgebirgskreis, verfügten die Einwohner mit 23.250 DM bis 23.750 DM ebenfalls nur über eine niedrige Kaufkraft.

Auf die Einkommenssituation der Haushalte hat die Beschäftigungssituation in der Region den entscheidenden Einfluss. Eine hohe Arbeitslosigkeit wirkt sich direkt auf die Entwicklung der Einkommen und damit auf die Mietzahlungsfähigkeit und das Sparverhalten aus. Arbeitslosigkeit führt zwingend zum Konsumverzicht, der sich auf die Wohnungsnachfrage sowohl quantitativ als auch qualitativ auswirkt.

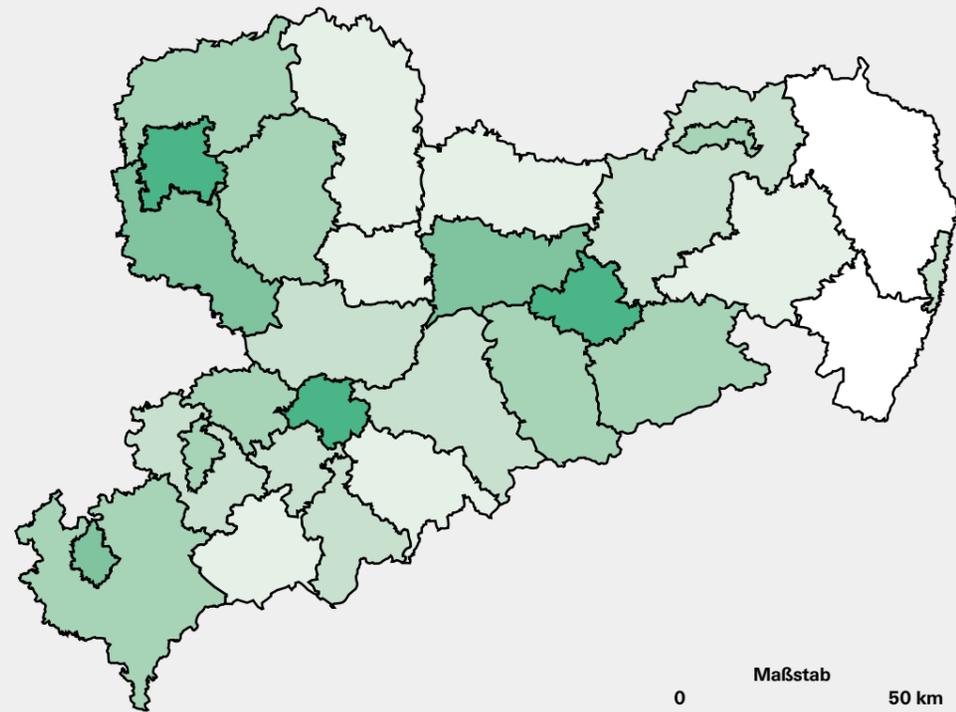
Da amtliche Arbeitslosenquoten aktuell nur auf der Ebene der Arbeitsamtsbezirke vorliegen, wird im Rahmen der sächsischen Wohnungs-

marktbeobachtung zur vergleichenden Betrachtung hilfsweise die Anzahl der Arbeitslosen der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (Einwohner im Alter von 15 bis unter 65 Jahren) zum Stichtag 31.12.2000 in den jeweiligen Landkreisen bzw. Kreisfreien Städten gegenübergestellt. Die auf dieser Datengrundlage basierende Karte zeigt, dass zwischen der Kaufkraft der Bevölkerung am Wohnort und der Höhe der Arbeitslosigkeit zweifelsohne enge Zusammenhänge bestehen.

So stellt sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt in der Stadt Dresden (108) und in deren Umlandkreisen Kamenz (125), Meißen (116) und Weißeritzkreis (111) vergleichsweise sehr günstig dar. In dieser Region hat sich offensichtlich aufgrund eines kontinuierlichen Wirtschaftswachstums und den insgesamt günstigeren Entwicklungsbedingungen in den vergangenen Jahren die Beschäftigungs- und Einkommenssituation der Bevölkerung positiv entwickelt. In den Kreisfreien Städten Leipzig und Chemnitz bewegen sich die Arbeitslosenzahlen mit 119 bzw. 123 Arbeitslosen je 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter auf mittlerem Niveau.

Anlass zur Besorgnis gibt vor allem die Arbeitsmarktlage in den Kreisfreien Städten Hoyerswerda

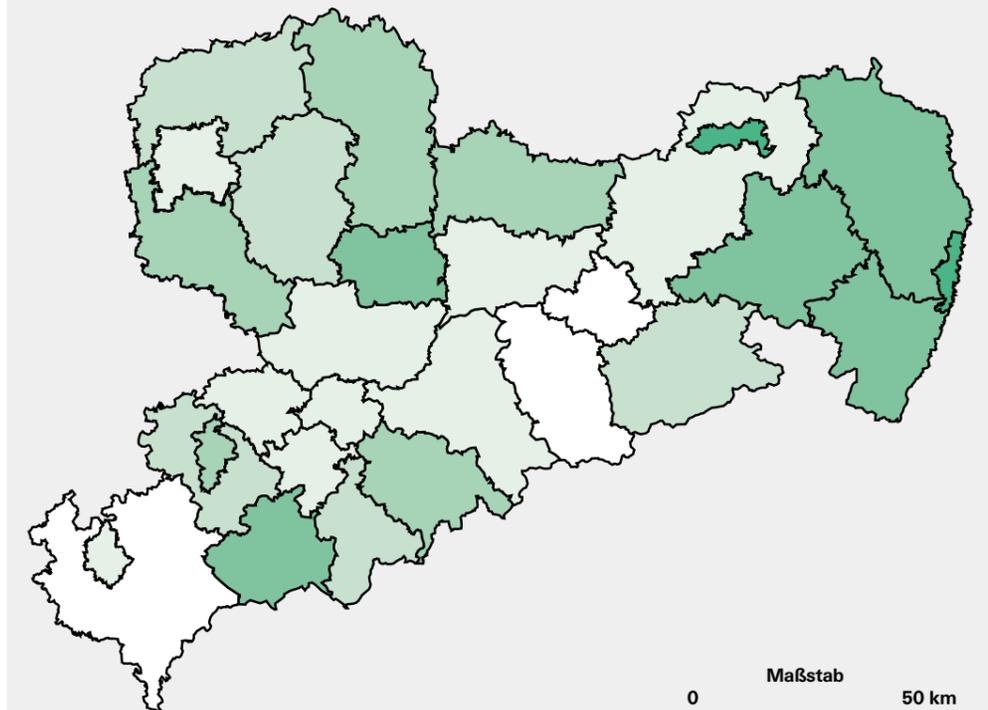
Kaufkraft je Einwohner im Freistaat Sachsen im Jahr 2000 (in DM je Einwohner/Jahr)



< 23.250
  23.250 - < 23.750
  23.750 - < 24.500
  24.500 - < 26.000
  26.000 - < 26.500
  26.500 und mehr,

Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen, Datengrundlage: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), Karte: SAB/JG

Arbeitslose je 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) im Freistaat Sachsen (Stand 31.12.2000)



< 115
  115 - < 130
  130 - < 135
  135 - < 142
  142 - < 155
  155 und mehr,

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

(184) und Görlitz (168). Diese Städte verzeichneten auch die höchsten Bevölkerungsverluste in den vergangenen 10 Jahren, wofür die ausgesprochen schlechten Beschäftigungsaussichten für die erwerbsfähige Bevölkerung die Ursache sein dürfte. Die Lage in den ostsächsischen Landkreisen Bautzen (146), Löbau-Zittau (154) und Niederschlesischer Oberlausitzkreis (152) ist nur geringfügig besser, wobei sich die Situation zwischen 1999 und 2000 hier weiter verschärft hat.

Im sächsischen Regionalvergleich sind von überdurchschnittlich hoher Arbeitslosigkeit auch die ländlich geprägten Regionen betroffen. Hierzu zählen die Erzgebirgskreise Aue-Schwarzenberg (145) und Mittlerer Erzgebirgskreis (142) sowie der Landkreis Döbeln (148) und die an Brandenburg grenzenden Landkreise Torgau-Oschatz (139) und Riesa-Großenhain (139).

Die sich abschwächende Wirtschaftskonjunktur hat im Vergleich zum Vorjahr in den Landkreisen Aue-Schwarzenberg, Annaberg, Mittlerer Erzgebirgskreis, Niederschlesischer Oberlausitzkreis, Löbau-Zittau, Bautzen und allen Landkreisen des Regierungsbezirkes Leipzig zu einer Erhöhung der absoluten Anzahl der Arbeitslosen von über 6,5% geführt.

Anhand der Analyse dieser Arbeitsmarktdaten kann eingeschätzt werden, dass sich die Stimmung vor Ort weiter verschlechtert hat. Maßgeblich durch die anhaltend hohe Arbeitslosigkeit im gesamten Freistaat Sachsen sind keine positiven Nachfrageeffekte auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten. Aufgrund stagnierender Einkommen und steigender Lebenshaltungskosten in anderen Bereichen, z. B. bei den Wohnnebenkosten und Benzinpreisen, wird der Spielraum für Mietsteigerungen zunehmend enger.

Eine mittelfristig als ungünstig eingeschätzte Arbeitsmarktentwicklung verunsichert in zunehmendem Maße auch die privaten Bauherren, ist doch ein sicherer Arbeitsplatz die Grundvoraussetzung für die Planung eines Eigenheims. Rückläufige Genehmigungszahlen für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern vor allem in den Landkreisen und Kreisfreien Städten, in denen eine besonders hohe Arbeitslosigkeit herrscht, verdeutlichen diese sich gegenseitig bedingenden Einflussfaktoren auf den regionalen Wohnungsmärkten.

## Wohnungsmarkt im Freistaat Sachsen im Jahr 2000

Die im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung durch die Sächsische Aufbaubank GmbH durchgeführte Analyse der vielfältigen Einflussfaktoren auf Angebot und Nachfrage zeigt, dass die derzeitige Lage am sächsischen Wohnungsmarkt das Ergebnis einer sowohl regional als auch hinsichtlich der verschiedenen Marktsegmente differenzierten Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren ist.

### Wohnungsangebotsentwicklung

Der sächsische Wohnungsmarkt zeigte sich im Jahr 2000 deutlich entspannt. Es stand ein ausreichendes Angebot an Wohnraum insbesondere auch für den Adressatenkreis der sächsischen Wohnungsbauförderung zur Verfügung. Das Ziel der sächsischen Wohnungsbauförderpolitik bis Ende 1999, durch Förderung der Modernisierung und Instandhaltung sowie der Wiedergewinnung von Mietwohnungen die Bevölkerung im Freistaat Sachsen mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, wurde erreicht.

Seit 1990 ist in erheblichem Umfang auch privates Kapital in den Neubau von Mietwohngebäuden und die Sanierung von innerstädtischen Altbaubeständen geflossen. Insbesondere Letzteres war aufgrund des desolaten Zustandes der Altbauwohnungen aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg,

die fast 100 Jahre nicht modernisiert wurden, dringend erforderlich und wurde durch steuerliche Anreize der Bundesregierung flächendeckend in allen neuen Bundesländern gefördert. Mit der zum 01.01.1997 greifenden Verlagerung des Schwerpunktes der indirekten Förderung auf die Sanierung und dem Auslaufen der Förderung durch die Sonderabschreibungen zum Ende des Jahres 1998 sind die hierdurch motivierten Wohnungsbauaktivitäten im Mehrfamilienhausbau im Freistaat Sachsen deutlich zurückgegangen. Dieser spürbare Rückgang der Bauaktivitäten belegt, welche beachtlichen Mengenveränderungen kurzfristig im Wohnungsangebot auch durch die steuerliche Förderung bewirkt wurden.

### Wohnungsnachfragetendenzen

Hauptursache für den anhaltenden Bevölkerungsrückgang ist der wirtschaftliche Strukturwandel, der sich schwieriger gestaltet, als noch vor 10 Jahren angenommen. Arbeitsplätze sind in erheblicher Größenordnung weggebrochen und in der Folge hat die anhaltend hohe Arbeitslosigkeit nicht nur zu einer starken Abwanderung insbesondere der jüngeren Menschen geführt, sondern auch zu stark gesunkenen Geburtenzahlen, deren beträchtliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt erst mittelfristig sichtbar werden. Der Rück-

Ausreichend bezahlbarer Wohnraum vorhanden

Starke regionale Disparitäten der Wohnungsnachfrage

Wohnungsbestand und Anzahl der Haushalte im Freistaat Sachsen 1995 bis 2000 (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden)



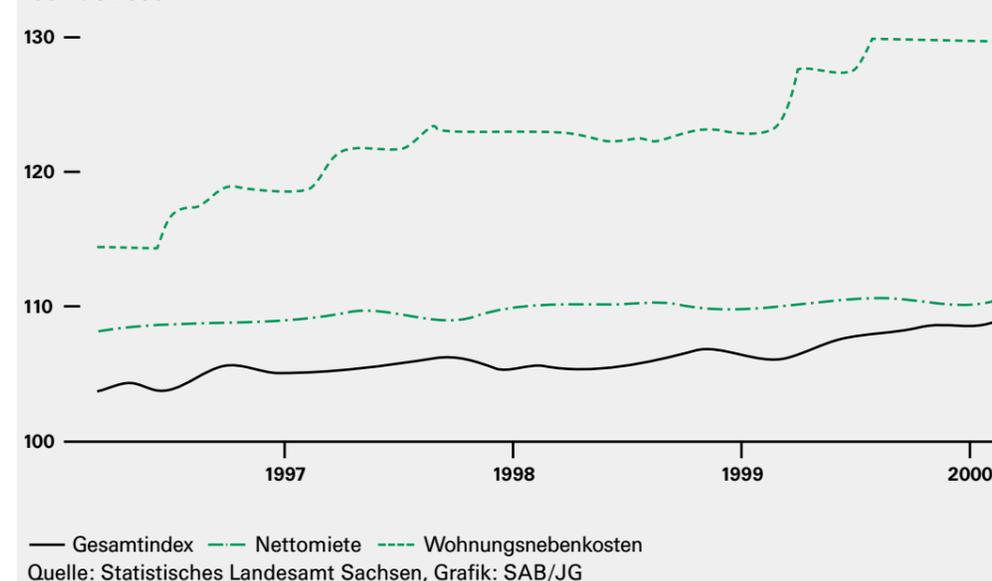
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

gang des Arbeitsplatzangebotes führt gleichzeitig zu einer sinkenden ökonomischen Basis, so dass mangels Kaufkraft durchaus vorhandene steigende Wohnflächenansprüche nur langsam nachfrage-wirksam werden.

Die nachfrageseitige Stellgröße zur Bestimmung des Wohnungsbedarfes ist die Zahl der vorhandenen privaten Haushalte. Es gilt als anerkannte Versorgungsnorm, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung versorgt sein soll. Der allgemein gültige Trend zur Bildung immer kleinerer Haushalte in den vergangenen 10 Jahren hat deshalb zu einer ungleichen Entwicklung der Einwohnerzahlen einerseits und der Anzahl der privaten Haushalte andererseits geführt. Infolgedessen hat sich die Zahl der Haushalte trotz anhaltendem Bevölkerungsrückgang zwischen 1995 und 2000 um fast 70.000 erhöht.

Regional weist die Entwicklung der Wohnungsnachfrage deutliche Disparitäten auf. Die Spannweite reicht von einer fehlenden Wohnungsnachfrage vor allem in den strukturschwachen Regionen bis hin zu Angebotsengpässen in bestimmten Wohnungsteilmärkten im Umland der großstädtischen Verdichtungsräume.

Entwicklung des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte – Wohnungsmiete – 1997 bis 2000



Stagnierende Mieten auf einem gesättigten Wohnungsmarkt

Wohnnebenkosten sprunghaft gestiegen

### Mietpreisentwicklung

Die Entspannung an den sächsischen Wohnungsmärkten wirkt sich seit Mitte des Jahres 1999 erkennbar auf das Durchschnittsniveau der Mieten aus. Im Verlauf des Jahres 2000 sind die Nettomieten (ohne Wohnungsnebenkosten) lediglich um 0,18% gestiegen. Auf dem insgesamt gesättigten Wohnungsmarkt lassen sich derzeit kaum Mietsteigerungen realisieren.

Deutlich verteuert haben sich im Jahr 2000 die Wohnnebenkosten. Durch Preisanstiege bei Heizöl, Gas, Müllabfuhr sowie Strom wurde insgesamt im Verlauf des Jahres 2000 ein Zuwachs von 1,6% erreicht. „Preistreiber Nummer eins“ waren mit großem Abstand die Preise für flüssige Brennstoffe und Gas. Allein in der zweiten Jahreshälfte haben sich die Preise für Heizöl im Vergleich zum ersten Halbjahr 1999 mehr als verdoppelt.

Angebotsüberhänge auf dem sächsischen Wohnungsmarkt

Überproportional hohe Leerstände in unsanierten Altbauten

### Wohnungsleerstand

War Anfang der neunziger Jahre noch ein Mangel an Wohnraum auf dem sächsischen Wohnungsmarkt zu verzeichnen, ist die aktuelle Wohnungsmarktlage von zum Teil erheblichen Angebotsüberhängen geprägt.

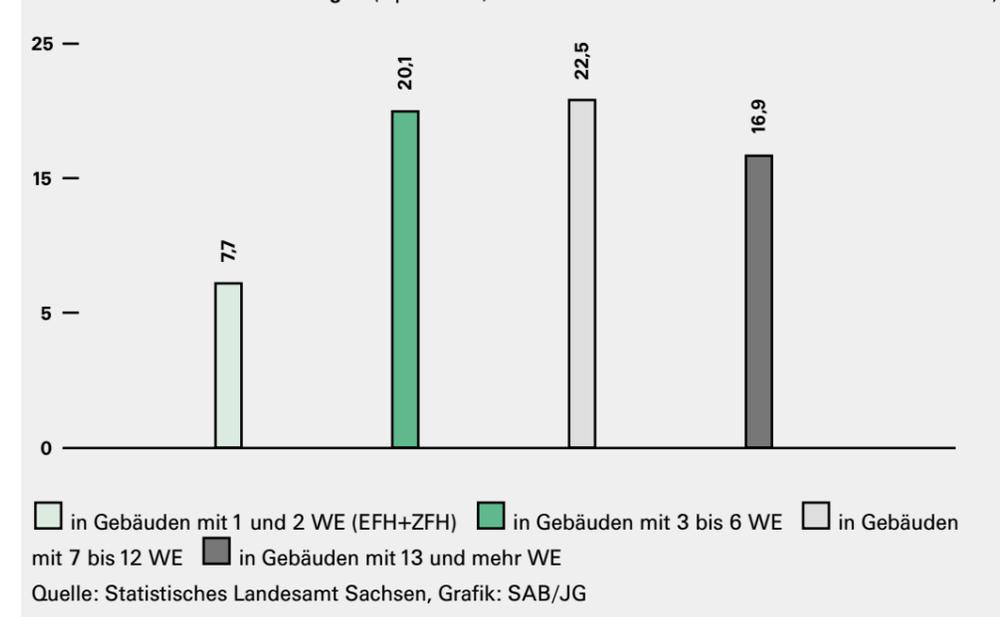
Zum Zeitpunkt der letzten Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im September 1995 standen bereits 185.172 Wohnungen im Freistaat Sachsen leer. Dies entsprach 8,5% des gesamten sächsischen Wohnungsbestandes.

1998 erfolgte im Zusammenhang mit dem Mikrozensus eine Abfrage zur Wohnsituation („Wohnen im Freistaat Sachsen – April 1998“, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen). Aus den Ergebnissen dieser Ein-Prozent-Stichprobe wurde im April 1998 eine Leerstandsquote von 16,8%

ermittelt. Das entsprach hochgerechnet auf den Wohnungsbestand im April 1998 (2,277 Mio. Wohneinheiten) einem Wohnungsleerstand von insgesamt ca. 382.100 leer stehenden Wohneinheiten im Freistaat Sachsen. Davon standen ca. 330.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (einschließlich Nichtwohngebäuden) und ca. 52.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern leer. Eine Differenzierung dieser Erhebungen nach den Leerstandsgründen sowie der Dauer des Wohnungsleerstandes wurde nicht vorgenommen.

Werden die verschiedenen Gebäudebestände hinsichtlich ihres spezifischen Leerstandsanteils analysiert, so stellt sich die Verteilung wie folgt dar:

Anteil leerstehender Wohnungen (April 1998, differenziert nach dem Gebäudebestand in Prozent)



Demnach standen 1998 Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Quote von 7,7% leer. Die Leerstände dürften sich hier jedoch eher auf alte und sehr alte Gebäude konzentriert haben. Von Bedeutung ist der Leerstand in diesem Teilmarkt insbesondere im Hinblick darauf, dass sich hieraus ein beträchtliches Potenzial an Wohnraum ableiten lässt, das in den vergangenen zwei Jahren durch Sanierung und Modernisierung wieder auf den sächsischen Wohnungsmarkt gekommen ist bzw. durch anhaltende Wiedergewinnungsmaßnahmen im Bestand zukünftig wieder marktwirksam wird.

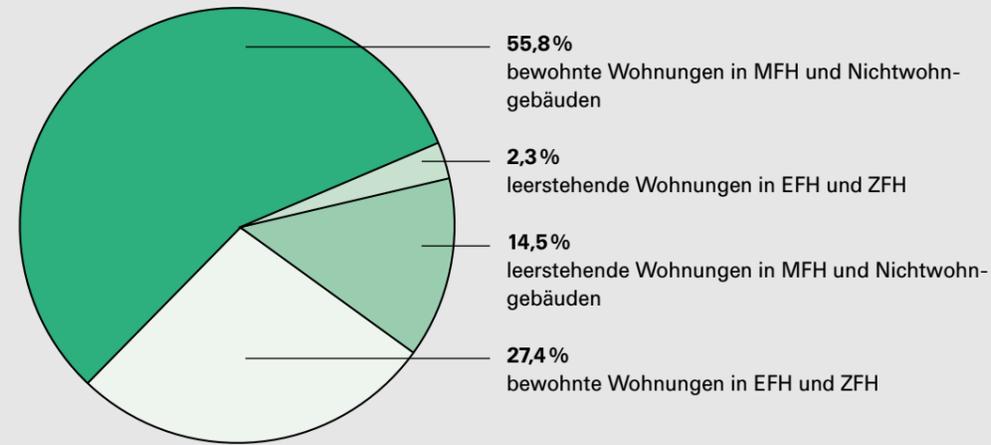
Überproportional hoch ist der Anteil leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit 3 bis 6 und 7 bis 12 Wohneinheiten. In diesem Marktsegment konzentriert sich der innerstädtische Altbaubestand. Im Rahmen der GWZ 1995 wurde ermittelt, dass in diesem Altbaubestand am 30.09.1995 bereits ca. 63.000 Wohnungen aufgrund von schwerwiegenden Mängeln oder vorgesehenem

Abriss leer standen. Wenn es städtebaulich in der Regel wünschenswert ist, dass die Sanierung und Wiedergewinnung dieses Wohnungsbestandes weitergeführt wird, hat dies jedoch bei anhaltender Nachfrageschwäche zur Folge, dass die Leerstände auf andere Wohnungsmarktsegmente verlagert werden.

Aus den vorgenannten Betrachtungen lässt sich für den Wohnungsbestand in Gebäuden mit 13 und mehr Wohneinheiten die Schlussfolgerung ableiten, dass, nachdem bereits im April 1998 16,9% aller Wohnungen leer standen, der Wohnungsleerstand seither insbesondere in diesen Gebäudebeständen weiter angestiegen ist. In den Jahren 1999 und 2000 wurden keine flächendeckenden statistischen Erhebungen bzw. Befragungen zum Wohnungsleerstand im Freistaat Sachsen durchgeführt. Durch die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung wird jedoch die allgemeine Annahme gestützt, dass der Wohnungsleerstand weiter zugenommen hat.

### Anteil der bewohnten und leerstehenden Wohnungen nach Gebäudearten (April 1998)

675.500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern  
1.601.400 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

### Wohnraumzugänge infolge von Baufertigstellungen verstärken den Wohnungsleerstand seit 1999

Aus der Baufertigstellungstatistik geht hervor, dass zwischen dem 01.01.1998 und dem 31.12.2000 über 65.000 weitere Wohneinheiten fertiggestellt und dem sächsischen Wohnungsmarkt zugeführt wurden. Dem stehen im gleichen Zeitraum lediglich knapp 10.000 statistisch erfasste Bauabgänge von Wohneinheiten gegenüber. Im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen auf dem sächsischen Wohnungsmarkt stellt sich die Frage, inwieweit für diese Wohnungsneuzugänge auf den regionalen Wohnungsmärkten auch eine marktwirksame Nachfrage bestand. Da die Anzahl der Haushalte zwischen April 1998 und April 2000 lediglich um 34.500 gestiegen ist, wird diese Angebotserweiterung in wesentlichen Teilen zu einer weiteren Erhöhung des Wohnungsleerstandes beigetragen haben und eine weitere Veränderung der Verteilung des Leerstandes im sächsischen Gesamtwohnungsbestand zur Folge gehabt haben. Exakte und differenzierte Aussagen zur aktuellen Leerstandssituation können anhand der verfügbaren Datenbasis im Rahmen der sächsischen Wohnungsmarktbeobachtung nicht getroffen werden. Letztlich kann nur eine erneute Totalerhebung zum Gebäudebestand im Freistaat Sachsen im Rahmen einer Gebäude- und Wohnraumzählung das tatsächliche Ausmaß des Wohnungsleerstandes offen legen.

Unbestritten ist, dass den sächsischen Vermietern aufgrund leer stehender Wohnungen Mieteinnahmen in Millionenhöhe entgehen. Dies bedingt, dass notwendige Erhaltungsmaßnahmen an den bewirtschafteten Wohnungsbeständen zurückgestellt werden müssen und die Zahlungsverpflichtungen aus aufgenommenen Darlehen von einer zunehmenden Anzahl der Vermieter nur noch unter größten Anstrengungen aufgebracht werden können. So fehlten den Mitgliedsunternehmen der Verbände der sächsischen

Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften nach eigenen Angaben im Jahr 2000 aufgrund leer stehender Wohnungen 443,7 Mio. DM an Mieteinnahmen. Zu diesen Erlösschmälerungen sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten hinzuzurechnen. Wohnungsunternehmen und private Vermieter sind insbesondere in den strukturschwachen Regionen des Freistaates Sachsen von den wirtschaftlichen Auswirkungen des Wohnungsleerstands besonders stark betroffen. Hier bedrohen diese Erlösschmälerungen in zunehmendem Maße die Existenz der ortsansässigen Akteure der sächsischen Wohnungswirtschaft. Mitte des Jahres 2000 reagierte die sächsische Staatsregierung auf diese Leerstandsentwicklungen mit einem Paradigmenwechsel in ihrer Wohnungsbauförderpolitik. Heute ist es vorrangiges Ziel, im Interesse der Erhaltung eines funktionierenden Wohnungsmarktes in allen Regionen des Freistaates Sachsen Wohnungsunternehmen beim Rückbau überzähliger Wohneinheiten durch Zuschüsse zu unterstützen.

### Wohnungsleerstände belasten die Vermieter bis zur Existenzbedrohung

The background of the page is white and features several stylized, light green outlines of houses of various sizes and orientations. These outlines are scattered across the page, creating a decorative pattern. The houses are simple, with a triangular roof and a rectangular base, and are drawn with a consistent line thickness.

**Herausgeber**

Sächsische  
Aufbaubank GmbH  
Pirnaische Straße 9  
01069 Dresden  
Tel. (03 51) 49 10- 40 70  
Fax (03 51) 49 10- 40 75  
[www.sab.sachsen.de](http://www.sab.sachsen.de)

**Redaktion**

Sächsische Aufbaubank GmbH  
Evelyn Dietze Tel. (03 51) 49 10- 38 46  
[Evelyn.Dietze@sab.sachsen.de](mailto:Evelyn.Dietze@sab.sachsen.de)

**Konzeption und Gestaltung**

Hintz, Wild Werbung, Berlin

**Produktion**

Stoba-Druck GmbH