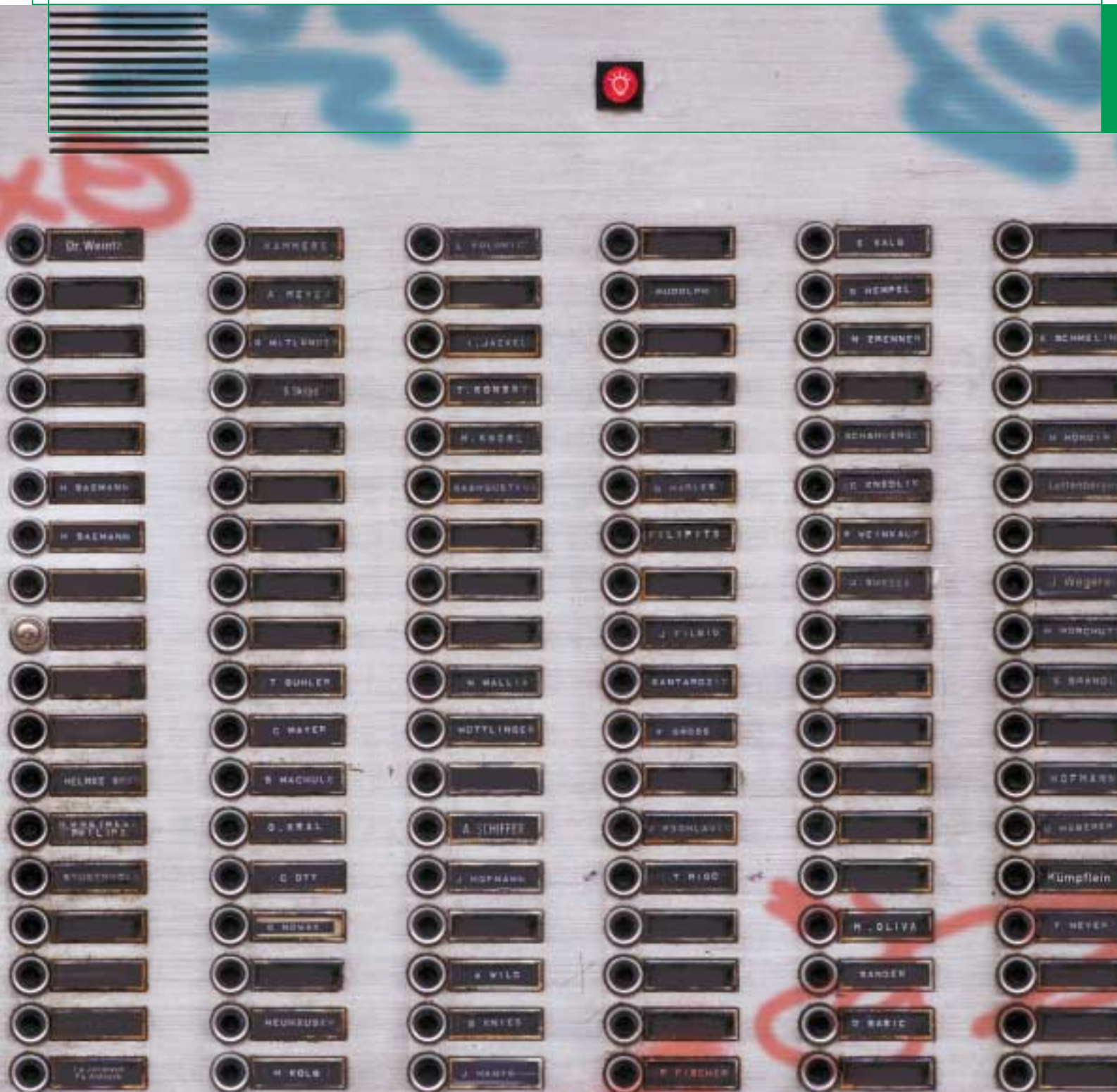
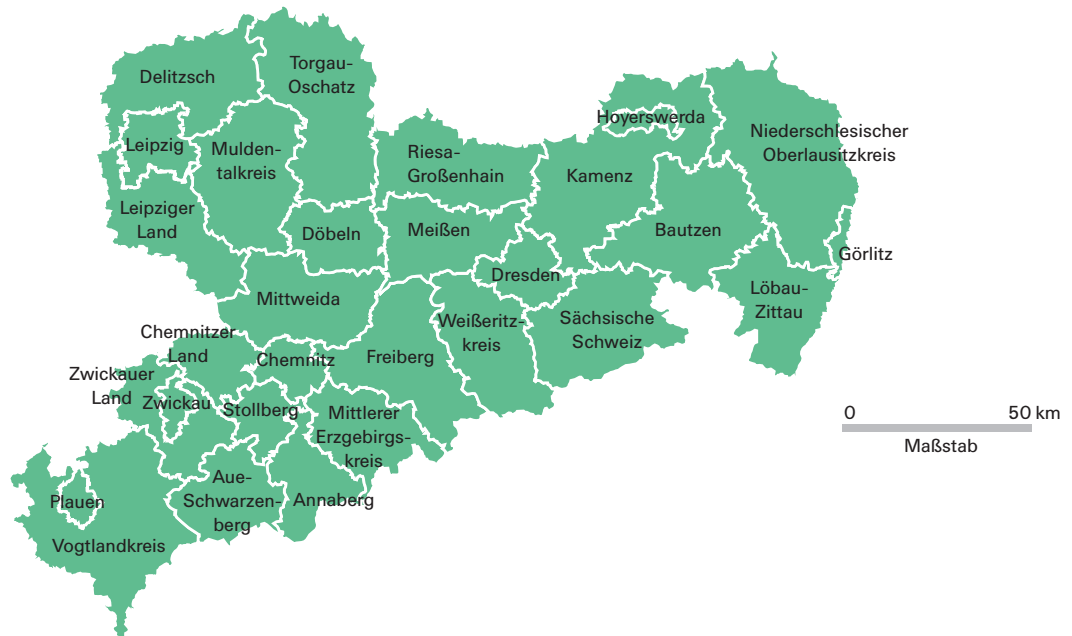




Monitoring Wohnungswirtschaft 2003



Die Landkreise und Kreisfreien Städte des Freistaates Sachsen im Jahr 2003
(Gebietsstand 01.01.2002)



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen, Karte: SAB/JG

Darstellung aller Karten auf der Grundlage der Übersichtskarte Freistaat Sachsen 1:200.000 mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Sachsen; Genehmigungsnummer DN V 410/03. Änderungen und thematische Ergänzungen durch den Herausgeber. Jede Vervielfältigung bedarf der Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Sachsen.

Inhalt

Vorwort	7
Stand des Stadtumbauprozesses	
Ausgangssituation	8
Landesrückbauprogramm 2000 bis 2003	11
Programm Stadtumbau Ost	
2002 und 2003	13
Altschuldenhilfeverordnung – AHGV	17
Ergebnisse des Rückbauprozesses im	
Ländervergleich	18
Ausblick	21
Rahmenbedingungen	
Wirtschaftswachstum	23
Erwerbstätigkeit und Arbeitsmarkt	27
Bauwirtschaft	30
Zinsentwicklung	33
Wohnungsangebot	
Bautätigkeit	34
Bestandsabgänge	37
Wohnungsbestand	42
Wohnrechtsform	43
Wohnflächen	45
Wohnungsnachfrage	
Bevölkerungsentwicklung	46
Haushaltsentwicklung	52
Sozialindikatoren	56
Haushaltseinkommen	59
Kaufkraft	61
Wohnungsmarktbilanz	
Wohnungsversorgung	63
Umzugsquoten	65
Wohnungseerstand	66
Mietpreisentwicklung	73

Vorwort



Der Bericht der Sächsischen Aufbaubank „Monitoring Wohnungswirtschaft 2003“ stellt die Entwicklung der sächsischen Wohnungsmärkte und ihrer Rahmenbedingungen für den interessierten Leser anschaulich dar. Auf mehr als 70 Seiten wird eine Fülle von wohnungsmarktrelevanten Informationen in Zahlen, Grafiken und Kommentaren aufbereitet.

Dem Bericht über die Entwicklung der Wohnungsmärkte wurde ein Kapitel zum Stand des Stadtumbauprozesses im Freistaat Sachsen vorangestellt. Der Stadtumbau ist gegenwärtig das schwierigste wohnungsmarktpolitische

Handlungsfeld. Die Sächsische Staatsregierung hat den Stadtumbauprozess im Jahr 2000 mit dem Landesrückbauprogramm angestoßen. Die statistischen Daten im Bericht zeigen, dass der Stadtumbauprozess nach einer Anlaufphase von ungefähr zwei Jahren ab dem Jahr 2002 deutlich an Dynamik gewonnen hat.

Wie sein Vorgänger weist auch dieser Bericht auf die aus Sicht der Förderbank noch bestehenden Probleme beim Stadtumbau hin. Dadurch hatte der letzte Bericht Resonanz in der überregionalen Presse gefunden und teilweise kontroverse Diskussionen unter den am Stadtumbau Beteiligten ausgelöst. Ich sehe den Bericht als geeignetes Informationsinstrument für alle an der Entwicklung der Wohnungsmärkte interessierten Handlungsträger an und wünsche ihm ein positives Echo.



Dr. Albrecht Buttolo
Staatssekretär für Landesentwicklung,
Städtebau und Wohnungswesen

Stand des Stadtumbauprozesses

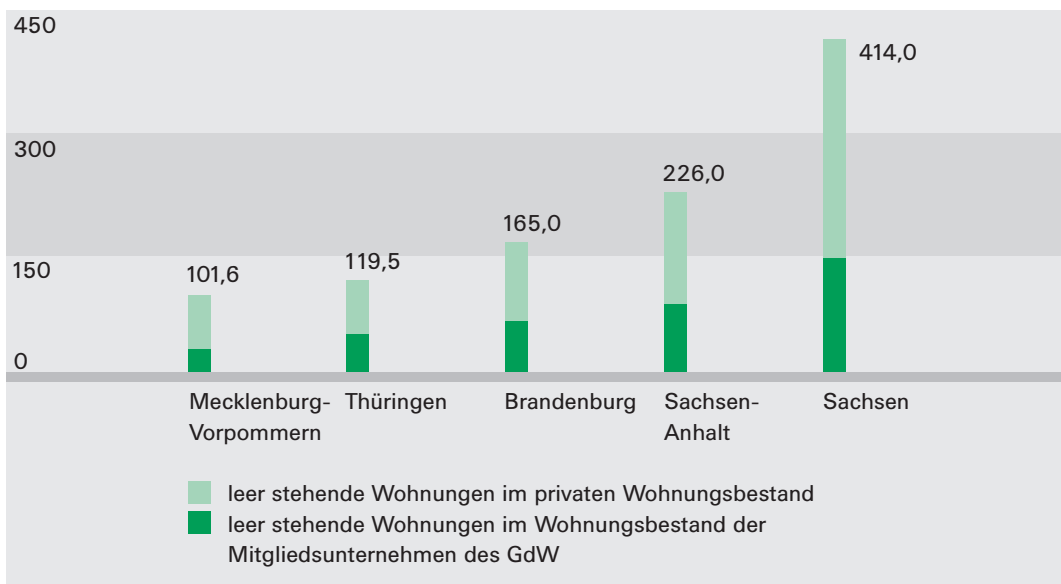
Über 40% der in den neuen Ländern leer stehenden Wohnungen entfallen auf Sachsen

Ausgangssituation

Der Freistaat Sachsen hat die Hauptlast bei der Bewältigung des Stadtumbauprozesses in Ostdeutschland zu tragen. Nach den bundesweiten Erhebungen zum Mikrozensus standen in den neuen Ländern ohne Ostberlin im April 2002

insgesamt 1,026 Millionen Wohnungen leer, über 40% davon im Freistaat Sachsen. Dem gegenüber entfallen auf den Freistaat Sachsen gemäß der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung 2003 30% der für Stadtumbaumaßnahmen zur Verfügung gestellten Bundesmittel.

Wohnungsleerstand in den neuen Ländern im Jahr 2002
(Anzahl der Wohneinheiten in 1.000)



Quellen: Statistische Landesämter (Mikrozensus, April 2002), GdW-Jahresstatistik 2002, eigene Berechnungen, Grafik: SAB/JG

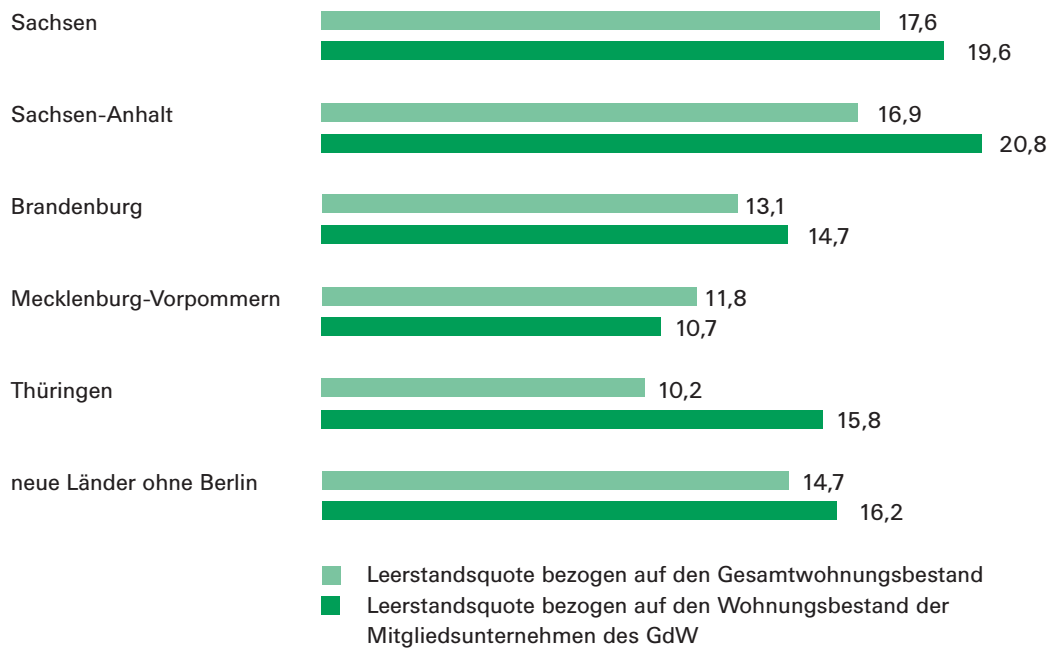
Fast jede fünfte Wohnung im Bestand der sächsischen Wohnungsunternehmen ist zurzeit nicht vermietet

Im Jahr 2002 waren insgesamt 414.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden unbewohnt, davon standen etwa 409.000 Wohneinheiten in ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden leer. Dies entspricht einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 17,6% bezogen auf den sächsischen Gesamtwohnungsbestand. Damit belegt Sachsen die Spitzenposition im Wohnungsleerstand im Vergleich zu allen anderen neuen Ländern.

Im Oktober 2003 gab der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. im Rah-

men seiner veröffentlichten Jahresstatistik 2002 für die von ihm vertretenen sächsischen Wohnungsunternehmen eine durchschnittliche Leerstandsquote in Höhe von 19,6% an. Die organisierte sächsische Wohnungswirtschaft ist damit bereits schon heute überproportional vom Wohnungsleerstand betroffen. Nur im Land Sachsen-Anhalt haben die dort ansässigen Wohnungsunternehmen mit der Leerstandsproblematik in ähnlicher Dimension zu kämpfen.

Wohnungsleerstand in den neuen Ländern im Jahr 2002 (Leerstandsquote in %)



Quellen: Statistische Landesämter (Mikrozensus, April 2002), GdW-Jahresstatistik 2002, Grafik: SAB/JG

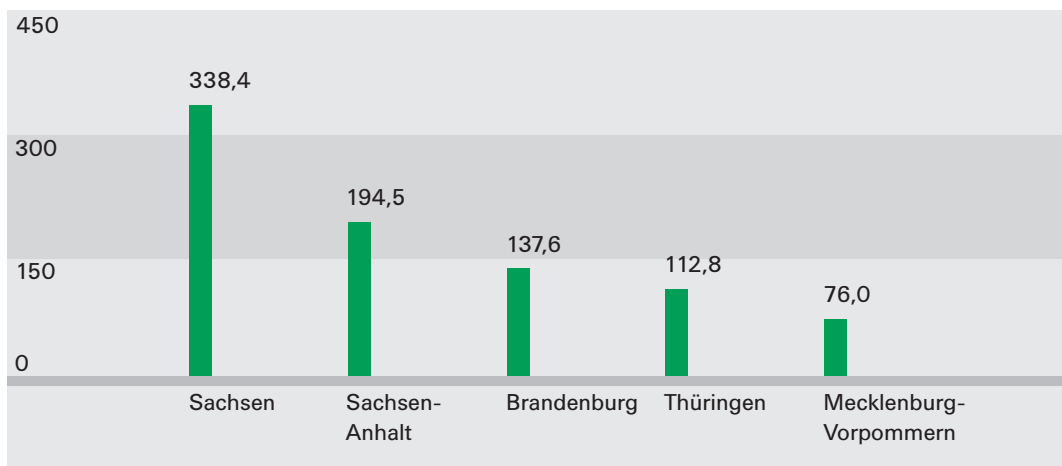
Die wirtschaftliche Lage der ostdeutschen Wohnungsunternehmen hat sich in den letzten Jahren zunehmend verschlechtert. Die finanziellen Folgen des Wohnungsleerstandes belasten mittlerweile eine Vielzahl der Wohnungsunternehmen bis an den Rand der Existenzgefährdung. Die den ostdeutschen Wohnungsunternehmen durch den Leerstand entstandenen Mietausfälle sind in nur zwölf Monaten um 40 Millionen € auf insgesamt 920 Millionen € im Jahr 2002 gestiegen (GdW, Oktober 2003).

Die infolge des Leerstandes fehlenden Mieteinnahmen sind aber nur eine Seite der Medaille. Die dauerhaft leer stehenden Wohnungen verur-

sachen daneben nicht umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten sowie Kapitaldienstaufwendungen für Altverbindlichkeiten, welche die Unternehmen zusätzlich zum Mietausfall verkraften müssen. Nach Berechnungen des GdW im Oktober 2003 belaufen sich diese Leerstandskosten für eine leer stehende unsanierte 60-qm-Wohnung auf rund 1.600 € jährlich. Für eine sanierte Wohnung verdoppeln sich diese Kosten aufgrund der für Modernisierungskredite aufzubringenden Zins- und Tilgungsleistungen. Der Sächsische Verband der Wohnungsgenossenschaften (VSWG e.V.) bezifferte im September 2003 die Leerstandskosten für sanierte Wohnungen auf 1.800 bis 3.600 € jährlich.

Mietausfälle ostdeutscher Wohnungsunternehmen sind 2002 auf 920 Millionen € angestiegen

Mietausfälle der durch den GdW vertretenen ostdeutschen Wohnungsunternehmen im Jahr 2002



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2002, Grafik: SAB/JG

Anhand dieser Zahlen wird deutlich, dass die wirtschaftliche Situation des jeweiligen Wohnungsunternehmens neben dem strukturellen Wohnungsleerstand in einer bestimmten Wohnmarktregion ganz entscheidend auch

vom Sanierungsgrad des eigenen Wohnungsbestandes abhängig ist. Die Gefahr, in eine wirtschaftliche Schieflage zu geraten, wächst mit der Zunahme des Wohnungsleerstandes im sanierten Wohnungsbestand.

Verteilung des nicht vermieteten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des VSWU e.V. und VSWG e.V. am 31.12.2002 nach dem Sanierungsgrad der leer stehenden Wohnungen (Anteil in %)

Anteil leer stehender sanierter Wohnungen wächst

Leerstand am 31.12.2002:

136.500 Wohneinheiten

sanierte Wohnungen

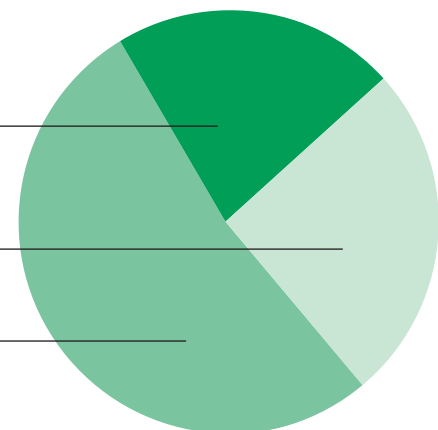
21,7%

teilsanierte Wohnungen

25,6%

unsanierte Wohnungen

52,7%

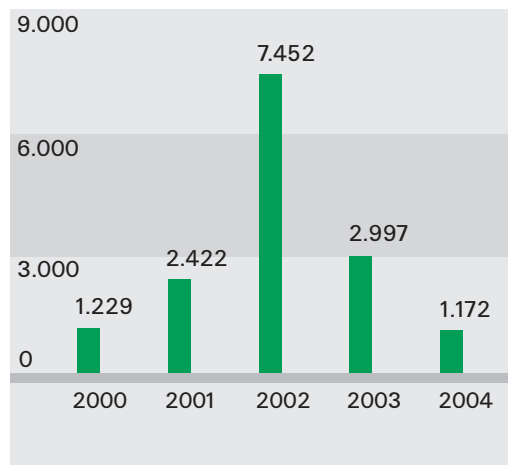


Quelle: Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG e.V.), September 2003, Grafik: SAB/JG

Landesrückbauprogramm 2000 bis 2003

Nach dem Mitte des Jahres 2000 erfolgten Paradigmenwechsel in der sächsischen Wohnungsbaupolitik hat der Freistaat Sachsen im Rahmen eines ausschließlich aus Landesmitteln finanzierten Landesrückbauprogramms insgesamt knapp 83 Millionen € bereitgestellt. Die in den Jahren 2000 und 2001 zur Verfügung gestellten Mittel wurden von der Wohnungswirtschaft nicht wie erwartet nachgefragt. Die SAB konnte deshalb auf der Grundlage der eingereichten Anträge im Jahr 2000 davon 21% und im Jahr 2001 davon 39% durch Bewilligungen binden und den Antragstellern zusagen. Im Jahr 2002 überstieg die Nachfrage das zunächst zur Verfügung gestellte Subventionsmittelvolumen in Höhe von 25,6 Millionen € deutlich, so dass bereits Mitte 2002 diese Mittel durch Bewilligungen gebunden waren. Deshalb stockte der Freistaat die Mittel im zweiten Halbjahr noch einmal um Verpflichtungsermächtigungen i.H.v. 19,0 Millionen € für die Jahre 2003 bis 2005 auf insgesamt 44,6 Millionen € auf. Diese im Jahr 2002 bewilligten Mittel wurden für den Rückbau von insgesamt 11.191 Wohneinheiten in den Jahren 2002 bis 2005 bereitgestellt. Im Verlauf des Jahres 2003 war der Rückbauprozess so vorangeschritten, dass bei der SAB Auszahlungsanträge in erheblichem Umfang eingereicht wurden. Die sächsische Staatsregierung hat diesem Bedarf Rechnung getragen. Es konnten die Verpflichtungsermächtigungen für das Jahr 2005 in Kassemittel umgewandelt werden.

Förderung des Rückbaus im Rahmen des sächsischen Landesrückbauprogramms (Anzahl der bewilligten Wohneinheiten)



Quelle: Sächsische Aufbaubank - Förderbank -
Grafik: SAB/JG

Sächsische Staatsregierung dotiert Landesrückbauprogramm 2002 mit 44,6 Millionen €

Bedarf an Rückbauzuschüssen 2002 sprunghaft angestiegen

Die im Jahr 2002 sprunghaft angestiegene Nachfrage hatte folgende Ursachen: Eine Entwicklung weg von wachsenden hin zu schrumpfenden Wohnungsmärkten hat sich in einem zweijährigen Umdenk- und Neuorientierungsprozess bei den wesentlichen Wohnungsmarkt-Akteuren und bei den kommunalen Verantwortungsträgern schrittweise durchgesetzt. Es mussten städtebauliche Planungen und Unternehmenskonzepte für den in den nächsten Jahren zu gestaltenden Schrumpfungsprozess entwickelt werden. In dieser Konzeptionsphase ist man mittlerweile bereits in vielen Regionen Sachsens einen großen Schritt vorangekommen, so dass die Bewilligungsvoraussetzungen für Rückbaufördermittel (integrierte Stadtentwicklungskonzepte, Unternehmenskonzepte) zunächst einmal erbracht werden konnten. Die vom Bund im Jahr 2000 avisierte weitere Entlastung von Altschulden auf zurückzubauenden Wohnungsbeständen im Rahmen der Altschuldenhilfereordnung (AHGV) sah vor, dass das Land einen hälftigen Anteil in das Sanierungskonzept des jeweiligen Wohnungsunternehmens einbringt. Dies war bei Inanspruchnahme der Rückbauzuschüsse über das Landesrückbauprogramm vollumfänglich gewährleistet. Erst im

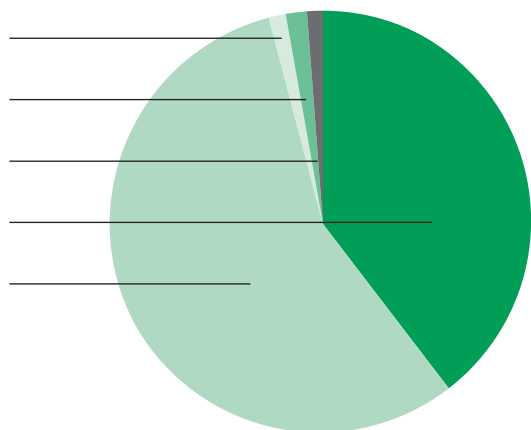
Februar 2003 hat der Bund entschieden, dass auch die im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost seit 2002 gewährten Rückbauzuschüsse voll auf diesen Landesteil anrechnungsfähig sind. Das im November 2003 verabschiedete Landesrückbauprogramm war lediglich mit 1,7 Millionen € dotiert. Damit werden für das Jahr 2004 Fördermittel für weitere 430 Wohneinheiten bereitgestellt, die nicht in Fördergebieten nach dem Programm Stadtumbau Ost liegen. Die Auszahlung der bewilligten Rückbauzuschüsse aus den Programmjahren 2000 und 2001 ist abgeschlossen. Für das Jahr 2002 hatte der Auszahlungsstand am 31.12.2003 94 % und für das Jahr 2003 78 % der bereitgestellten Rückbauzuschüsse erreicht.

96 % aller zwischen 2000 und 2003 nach dem Landesrückbauprogramm geförderten Rückbaumaßnahmen werden von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften realisiert. Insgesamt wurden mit Hilfe dieser Rückbauzuschüsse bis zum 31.12.2003 rund 13.300 Wohnungen vom Markt genommen. Der überwiegende Teil der abgerissenen Wohngebäude entfällt auf Plattenbaubestände.

Kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften tragen die Hauptlast des Rückbaus

Kommunen	1,2 %
private Bauherren	1,6 %
private Gesellschaften	1,3 %
Wohnungsgenossenschaften	39,6 %
Kommunale Wohnungsunternehmen	56,3 %

Förderung des Rückbaus im Rahmen des sächsischen Landesrückbauprogramms 2000 bis 2003 nach Wohngebäudeeigentümern



Quelle: Sächsische Aufbaubank - Förderbank -, Grafik: SAB/JG

Programm Stadtumbau Ost 2002 und 2003

Die Sächsische Aufbaubank - Förderbank - führt im Auftrag des Freistaates Sachsen seit 2002 die Förderung nach dem Programm Stadtumbau Ost in den Programmbereichen Rückbau und Aufwertung sowie die Förderung der Wohneigen-

tumsbildung über die Innenstadtzulage durch. In den ersten beiden Programmjahren wurden den sächsischen Kommunen für die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen insgesamt Finanzmittel i.H.v. 203,4 Millionen € zugesagt.

Stadtumbau Ost	Programmjahr 2002		Programmjahr 2003	
	Bewilligungen zum 31.12.2002 in Millionen €	Auszahlungen zum 31.01.2004 in Millionen €	Bewilligungen zum 31.12.2003 in Millionen €	Auszahlungen zum 31.01.2004 in Millionen €
Rückbau	53,75	26,93	82,20	8,53
Aufwertung	46,07	9,01	21,37	0,87
Wohneigentumsbildung	0,17	0,01	0,21	0,01

2002 bewilligte Rückbauszuschüsse nach dem Programm Stadtumbau Ost am Jahresende 2003 zu 39 % bereits ausgezahlt

In beiden Programmjahren konnten aufgrund des begrenzten Mittelvolumens nicht alle eingereichten Anträge bewilligt werden. Unter Maßgabe der vom Bund dem Freistaat Sachsen

bereitgestellten Mittel und deren hälftiger Verteilung auf die Programmbereiche Rückbau und Aufwertung stellte sich die Programmbelegung wie folgt dar:

Programmbelegungsquote* Stadtumbau Ost		
	Rückbau	Aufwertung
2002	176 %	100 %
2003	157 %	109 %
2004 **	250 %	160 %

$$* \text{ Belegungsquote} = \frac{\text{Antragsvolumen}}{\text{voraussichtliches Bewilligungsvolumen gemäß Bundesmittelverteilungsschlüssel (50:50)}}$$

** Stand: 31.01.2004

Bis Mitte des Jahres 2003 wurden die den sächsischen Kommunen im Programmjahr 2002 bereitgestellten Stadtumbaumittel nur sehr zögerlich abgerufen. Zudem ist die zwischen Bund und Ländern abgeschlossene Verwaltungsvereinbarung zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen für das Programmjahr 2003 (VV-Städtebauförderung 2003) erst am 31. Juli 2003 in Kraft getreten. Die sich daran anschließenden Verhandlungen zwischen Bund und Freistaat Sachsen zur Verschiebung des vorgesehenen hälftigen Einsatzes der Bundesmittel zugunsten des Rückbaus dauerten bis in den Herbst an. Im Ergebnis stimmte der Bund zu, dass im Programmjahr 2003 der Anteil der Bundesmittel für Rückbaumaßnahmen auf 77 % erhöht und der Anteil für Aufwertungsmaßnahmen auf 23 % abgesenkt wurde.

Es zeichnet sich ab, dass der Bedarf an Stadtumbaumitteln im Programmjahr 2004 nochmals deutlich steigt. Ende Januar 2004 lagen der SAB insgesamt bereits neue Förderanträge für

Rückbaumaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rund 135 Millionen € vor. Dies entspricht einem Rückbauvolumen von rund 32.000 Wohneinheiten in den Jahren 2004 bis 2008.

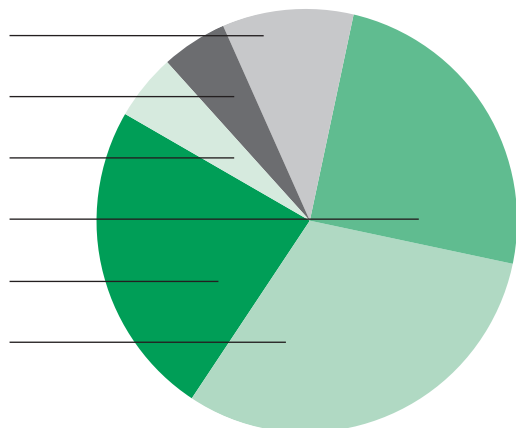
Die Förderung von Maßnahmen zur Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren wurde bislang in Sachsen nur in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen. Bis zum 31.12.2003 hat die SAB lediglich 32 Anträge auf Innenstadtzulage mit einem Fördervolumen in Höhe von rund 380.000 € bewilligt.

2003 wurde ein Viertel (2002 16 %) aller Städtebaufördermittel im Freistaat Sachsen für Rückbaumaßnahmen eingesetzt. Angesichts des immensen Überangebotes auf dem sächsischen Wohnungsmarkt ist diese finanzielle Flankierung der notwendigen Schrumpfung des Wohnungsbestandes dringend erforderlich.

Städtebaufördermittelvolumen nach Programmbereichen im Jahr 2003 (Finanzmittelaufkommen des Bundes, des Freistaates Sachsen und der sächsischen Kommunen in Millionen €)

2003 fließt bereits jeder vierte Euro der Städtebaufördermittel in die Schrumpfung

Stadtumbau Ost – Aufwertung	(32,1)	10 %
Stadtumbau Ost – Wohneigentumsbildung „Soziale Stadt“	(15,3)	5 %
Stadtumbau Ost – Rückbau	(82,2)	25 %
Städtebaulicher Denkmalschutz	(76,7)	24 %
Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	(101,2)	31 %



Quelle: VV-Städtebauförderung 2003, Grafik: SAB/JG

Um den Mitte des Jahres 2003 in Gang gekommenen Stadtumbauprozess nicht ins Stocken geraten zu lassen, hat der Freistaat Sachsen erhebliche Mittel für 2002 bewilligte Rückbaumaßnahmen, die planmäßig erst in den Folgejahren hätten durchgeführt werden können, bereitgestellt. Insofern ist es als ein Erfolg zu werten, dass Ende Januar 2004 bereits mehr als ein Viertel der den sächsischen Kommunen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost in den Programmjahren 2002 und 2003 zugesagten Rückbaumittel abgeflossen sind. Dies entspricht in etwa dem Rückbau von rund 8.500 Wohneinheiten.

Zieht man nach dreieinhalb Jahren eine erste Zwischenbilanz zum Stand des Rückbauprozesses im Freistaat Sachsen, so lässt sich Folgendes festhalten:

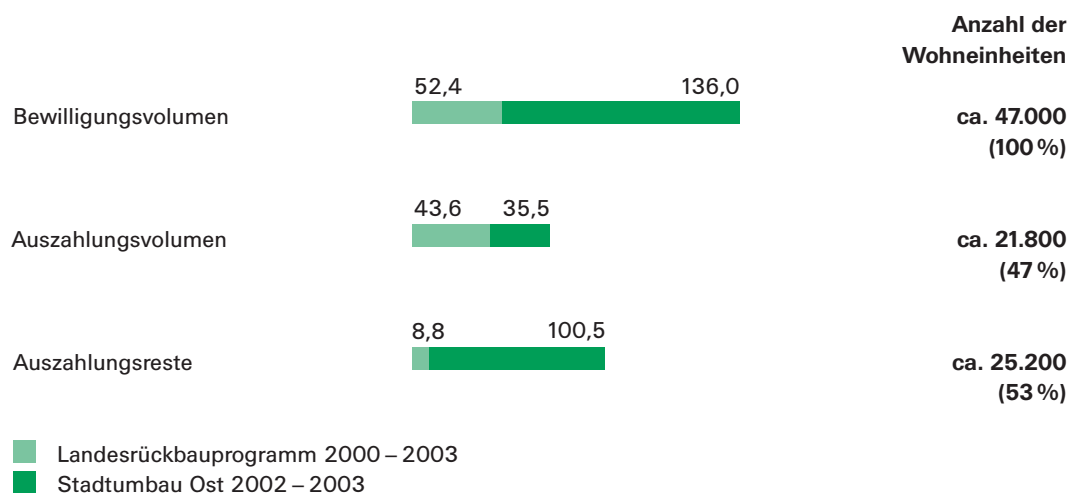
Seit 2000 wurden knapp 190 Millionen € vom Freistaat Sachsen und dem Bund für den Abriss

von 47.000 Wohnungen zur Verfügung gestellt. Etwa 90 % der seit 2000 geförderten Rückbauprojekte werden von der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft geschultert. Der Rückbauprozess hat im Jahr 2003 erheblich an Dynamik gewonnen. Der bis Jahresende bereitgestellte Finanzrahmen wurde nahezu vollständig ausgeschöpft.

Die im Jahr 2003 durchgeführten Rückbaumaßnahmen werden sich in der Bauabgangsstatistik niederschlagen und zu einem deutlichen Anstieg der Bauabgangsquote im Freistaat Sachsen führen. Ab 2004 sollen jährlich rund 25.000 Wohneinheiten abgerissen werden, damit es zu einer spürbaren Verminderung des Wohnungsleerstandes kommt. Für die Jahre 2004 bis 2008 waren zum 31.12.2003 hierfür bereits Bundes- und Landesmittel i. H. v. 109,3 Millionen € für weitere 25.200 Wohneinheiten zugesagt.

Ab 2004 sollen jährlich 25.000 Wohneinheiten vom Markt genommen werden

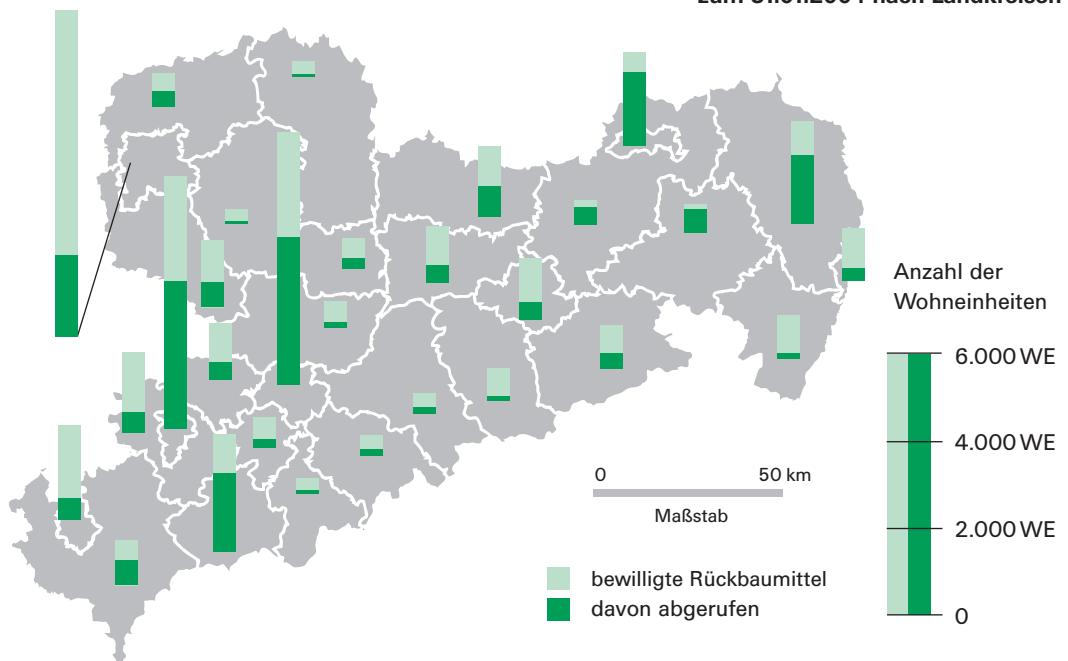
Förderung des Rückbaus im Freistaat Sachsen in den Jahren 2000 bis 2003
(Bewilligungen, Auszahlungen und offene Auszahlungen in Millionen €) zum 31.01.2004



47.000 Wohnungen können mit den zugesagten Fördermitteln abgerissen werden

Quelle: Sächsische Aufbaubank - Förderbank -, Grafik: SAB/JG

Förderung des Rückbaus im Freistaat Sachsen in den Jahren 2000 bis 2003 (bewilligte und ausgezahlte Bundes- und Landesfördermittel – umgerechnet in Anzahl der Wohneinheiten) zum 31.01.2004 nach Landkreisen



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

Chemnitz, Zwickau und Hoyerswerda sind Spitzenreiter

Die Hälfte aller Rückbauszuschüsse wurde für Rückbauvorhaben im Regierungsbezirk Chemnitz zugesagt. Die Städte Chemnitz und Zwickau haben die Vorreiterrolle im Rückbauprozess im Freistaat Sachsen übernommen. Im Regierungsbezirk Dresden belegt die Stadt Hoyerswerda die Spitzenposition. 78 % der Hoyerswerda bislang bereitgestellten Mittel sind hier bereits in

tatsächliche Abrisse umgesetzt worden. Die Stadt Leipzig hatte zum Jahresende 2003 rund 15 % aller bislang von Bund und Land in Sachsen zur Verfügung gestellten Rückbaumittel bewilligt bekommen. Mit diesen Geldern kann hier der hohe Angebotsüberhang um knapp 7.000 Wohneinheiten vermindert werden.

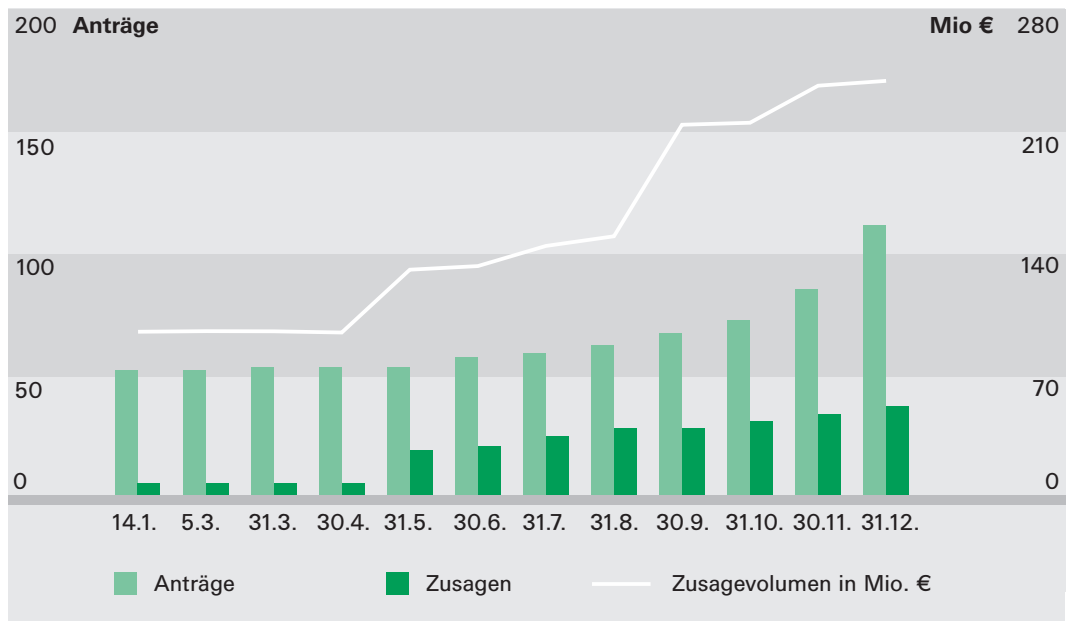
Altschuldenhilfverordnung – AHGV

Die Gewährung einer zusätzlichen Teilentlastung von Altverbindlichkeiten nach § 6 a Altschuldenhilfegesetz (AHG) nimmt eine Schlüsselposition im Stadumbauprozess ein und ist in der Regel eine Hauptvoraussetzung für den Beginn des Rückbaus.

Der Bund hat im Februar 2003 die dafür den ostdeutschen Wohnungsunternehmen bereit-

gestellten Mittel um weitere 300 Millionen € auf 658 Millionen € aufgestockt. Bis zum Auslaufen der Antragsfrist am 31.12.2003 haben die sächsischen Wohnungsunternehmen erhebliche Anstrengungen unternommen, um die erforderlichen Sanierungskonzepte fertig zu stellen und die erforderliche Wirtschaftsprüfung zu beibringen.

Umsetzung der Altschuldenhilfverordnung (AHGV) – Entwicklung der Antragseingänge, Zusagen und des Zusagenvolumens (in Millionen €) im Jahr 2003 für sächsische Wohnungsunternehmen



Antragsflut bei der KfW zum Jahresende 2003

Quelle: KfW - Förderbank -, Grafik: SAB/JG

Per 31.12.2003 hatten 112 sächsische Wohnungsunternehmen bei der KfW einen entsprechenden Antrag eingereicht. Davon erhielten bislang 38 Unternehmen eine Entlastungszusage i. H. v. 240 Millionen €, vier Anträge wurden von der KfW mangels Erfüllung der Antragsvoraussetzungen

abgelehnt. Die Auszahlung der Mittel erfolgt nach Abschluss der Rückbaumaßnahmen. Bislang wurden bei der KfW 37,2 Millionen € abgerufen (15,5 % des Zusagevolumens), dies entspricht 9.757 Wohneinheiten.

Umsetzung der Altschuldenhilfverordnung nach AHGV in den neuen Ländern und Berlin

	Anzahl der eingereichten Anträge	davon Zusagen	Zusagevolumen in Mio. €	Abrufvolumen in Mio. €
Berlin	1	1	14,0	1,3
Brandenburg	49	10	70,3	10,3
Mecklenburg-Vorpommern	27	3	3,1	0,6
Sachsen	112	38	240,0	37,2
Sachsen-Anhalt	84	34	216,4	21,3
Thüringen	62	26	113,9	21,9
Gesamt	335	112	657,4	92,7

Quelle: KfW - Förderbank -; Stand 31.12.2003

Verstetigung der Bundesmittel für den Stadtumbau in Höhe von 153,4 Millionen € pro Jahr bis 2005 erforderlich

Ergebnisse des Rückbauprozesses im Ländervergleich

Im August 2001 hat das Bundeskabinett das Programm Stadtumbau Ost verabschiedet. Im Zeitraum 2002 bis 2009 beabsichtigt der Bund den neuen Ländern für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen von Wohnungsbeständen in Stadtumbaugebieten insgesamt 1,023 Milliarden € bereitzustellen. Der Bund hat zunächst angekündigt, im Förderzeitraum 1 von 2002 bis 2005 jährlich 153,4 Millionen € zur Verfügung zu stel-

len. Im Förderzeitraum 2 von 2006 bis 2009 soll sich dieses Fördervolumen um ein Drittel auf jährlich 102,3 Millionen € reduzieren. In den Programmjahren 2002 und 2003 wurden die Stadtumbauittel in Anlehnung an die Bundesmittelverteilung in den Bereichen der „klassischen“ Städtebauförderung vom Bund den neuen Ländern zugeteilt. Nach Maßgabe der VV-Städtebauförderung 2003 ergibt sich die in der folgenden Übersicht dargestellte Mittelverteilung.

Programm Stadtumbau Ost – Mittelbereitstellung des Bundes für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen von 2002 bis 2009

	Länder- anteil	Förderperiode 1 2002 bis 2005 153,4 Mio. € p.a.		Förderperiode 2 2006 bis 2009 102,3 Mio. € p.a.		2002 bis 2009
		Fördervol. in Mio. € p.a.	Geförderter Rückbau*	Fördervol. in Mio. € p.a.	Geförderter Rückbau*	Geförderter Rückbau*
Ostberlin	9 %	13,6	16.000	9,0	10.000	26.000
Brandenburg	17 %	25,6	30.000	17,1	20.000	50.000
Mecklenburg- Vorpommern	11 %	17,6	19.000	11,7	13.000	32.000
Sachsen	30 %	46,0	52.000	30,7	35.000	87.000
Sachsen-Anhalt	17 %	26,6	31.000	17,7	20.000	51.000
Thüringen	16 %	24,1	27.000	16,0	18.000	45.000
Gesamt	100 %	153,4	175.000	102,3	116.000	291.000

* Anzahl der Wohneinheiten

Quellen: VV-Städtebauförderung 2003, BMVBW, eigene Berechnungen, Grafik: SAB/JG

Unter den Annahmen, dass

- ▶ der Bund sich bis 2009 mit 30 € pro qm Wohnfläche an den Abrisskosten beteiligt,
- ▶ an einer hälftigen Mittelverteilung zwischen Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen über die gesamte achtjährige Programmlaufzeit festgehalten wird,
- ▶ die durchschnittliche Größe einer abzureißenden Wohneinheit rund 60 qm beträgt und
- ▶ die Länder die jährlich vom Bund bereitgestellten Mittel in voller Höhe abrufen

ergibt sich eine Zahl von rund 291.000 vom Bund anteilig finanzierter Rückbaumaßnahmen. Nur unter der Voraussetzung, dass die Bundesmittel auch im Förderzeitraum 2 auf einem Niveau von 153,4 Millionen € pro Jahr verstetigt werden, kann das Ziel, im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost etwa 350.000 Wohneinheiten bis zum Ende des Förderzeitraumes vom Markt zu nehmen, erreicht werden.

Neben Sachsen hat auch Sachsen-Anhalt jüngst deutlich gemacht, dass diese Rückbauvolumina angesichts der dramatischen Wohnungsleerstände nicht ausreichen, um das Leerstandsproblem

in Ostdeutschland mittelfristig in den Griff zu bekommen. Ziel der sächsischen Staatsregierung ist es, bis 2010 mindestens 250.000 leer stehende Wohnungen abzureißen. In Sachsen-Anhalt sollen im gleichen Zeitraum mehr als 100.000 Wohneinheiten zurückgebaut werden.

Die aktuellen Förderergebnisse zum Programm Stadtumbau Ost 2002 und 2003 zu den Bewilligungs- und Auszahlungsvolumina in den anderen neuen Ländern lagen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes der SAB noch nicht vollständig vor. Deshalb soll eine Darstellung der im Zeitraum 2000 bis 2002 im Rahmen der Wohnungsbestandsstatistik erfassten Bauabgänge den Stand des Rückbauprozesses verdeutlichen. Klar ersichtlich ist, dass alle neuen Länder erst am Anfang eines langwierigen und tief greifenden Schrumpfungsprozesses stehen. Nach den für die neuen Länder prognostizierten demografischen Entwicklungen werden bis 2010 noch weitere Leerstände hinzukommen. Ausgehend von der gegenwärtigen Situation werden demnach die eingestellten Finanzmittel

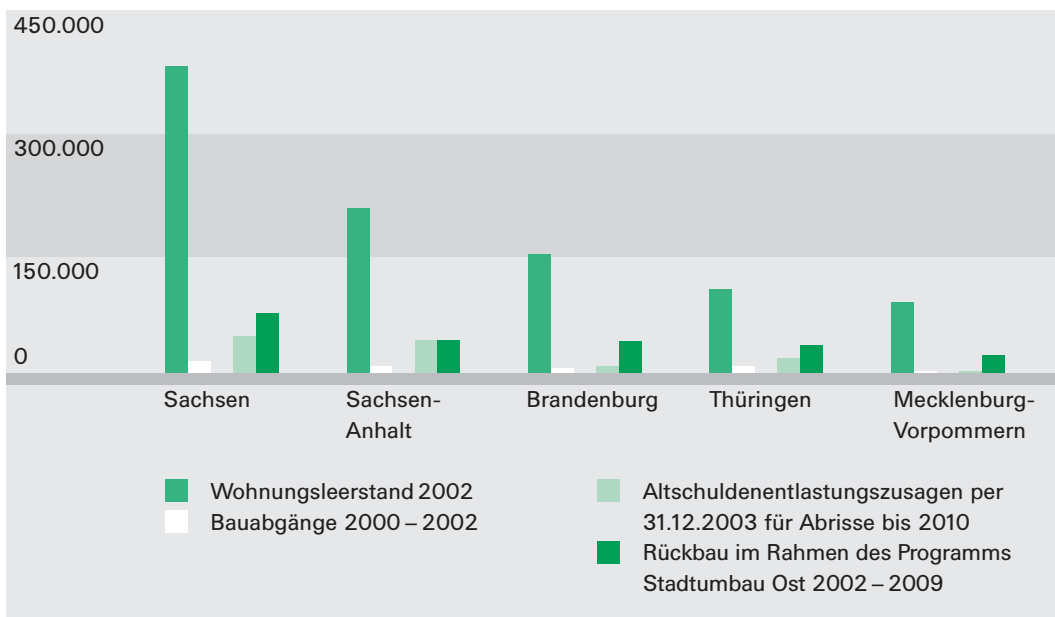
Mindestens 250.000 Wohnungen sollen in Sachsen bis 2010 abgerissen werden

Rückbauprozess
steckt noch in den
Startlöchern

des Bundes zur deutlichen Verminderung des Wohnungsleerstandes in den neuen Ländern nicht ausreichen.
Aus dieser Erkenntnis ergibt sich die Notwendigkeit, die Programminhalte und die Programmgestaltung fortlaufend mit den Zielen des

Programms abzugleichen und zudem zu hinterfragen, was es in den Folgejahren noch leisten muss. Das Programm muss flexibler ausgestaltet und an die aktuellen Entwicklungstrends in den jeweiligen Ländern angepasst werden.

Wohnungsleerstand im April 2002 (Anzahl der Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden), Bauabgänge in den neuen Ländern (Anzahl der Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden) im Zeitraum 2000 bis 2002, AHGV-Entlastungszusagen per 31.12.2003 für Abrisse bis 2010 (Anzahl der Wohneinheiten) und voraussichtlich geförderter Rückbau im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost (Anzahl der Wohneinheiten)



Quellen: Statistische Landesämter, KfW - Förderbank -, BMVBW, SAB - Förderbank -, Grafik: SAB/JG

Ausblick

Der Stadtumbauprozess hat zum Ende des Jahres 2003 in Sachsen an Fahrt gewonnen. Zugesagte und bereitgestellte Fördermittel für den Rückbau fließen mittlerweile zügig ab. Die aktuellen Antragszahlen für das Programmjahr 2004 zeigen, dass sich eine Vielzahl von sächsischen Wohnungsunternehmen inzwischen aktiv am Rückbauprozess beteiligt.

Wichtige Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen hat der Bundestag noch im Dezember 2003 beschlossen. So wurde das Verbot der Verwertungskündigung in den neuen Ländern aufgehoben. Zugestimmt hat der Bundestag auch einer vom Freistaat Sachsen und den anderen neuen Ländern eingebrachten Gesetzesinitiative zur Grunderwerbsteuerbefreiung im Falle von Fusionen von Wohnungsunternehmen nach dem Umwandlungsgesetz. Diese Ausnahmeregelung ist befristet bis zum 1. Juli 2006. In der Diskussion befindet sich außerdem ein Entwurf zur Änderung des Baugesetzbuches, wonach Stadtumbaumaßnahmen im besonderen Städtebaurecht gesetzlich verankert werden sollen.

Das Sächsische Kabinett hat im Januar 2004 einem Landesumschuldungsprogramm zugestimmt. Ziel dieses Programms ist die Unterstützung rückbauwilliger Mietwohnungseigentümer bei der Vorbereitung der Rückbaumaßnahmen. Auf der Grundlage tragfähiger Unternehmenskonzepte sollen zinsverbilligte Darlehen für die Umschuldung von auf Rückbauobjekten lastenden Bankverbindlichkeiten gewährt werden. Daneben sollen zur Zwischenfinanzierung von Leerstandskosten in frei zu ziehenden Rückbauobjekten öffentliche Darlehen bereitgestellt werden. Darüber hinaus beabsichtigt der Freistaat Sachsen, eine Initiative zur Einführung einer Abrisskündigung für Mietverträge in den Bundesrat einzubringen.

Wiederholt haben die Verbände der organisierten Wohnungswirtschaft gefordert, auf alle mit Altschulden belasteten Rückbauobjekte, unabhängig von einer unternehmensinternen Leerstandsquote von mindestens 15%, eine zusätzliche Altschuldenentlastung zu gewähren. Es hat sich gezeigt, dass diese Regelung ein wesentliches Hemmnis im Stadtumbauprozess ist. Nicht an-

tragsberechtigte Wohnungsunternehmen beteiligen sich derzeit kaum am Rückbau, da sie die Altschulden auch nach dem Abriss weiter bedienen müssen. Die Frist für die Antragstellung auf Gewährung von Altschuldenentlastung ist zum 31.12.2003 ausgelaufen. Es ist absehbar, dass die Ausgrenzung vieler Wohnungsunternehmen von der Altschuldenentlastung fortan den Stadtumbauprozess in den neuen Ländern nicht unwesentlich behindern wird.

Zudem mangelt es an Handlungskonzepten für die Einbeziehung privater Grundstückseigentümer und Vermieter in den Stadtumbauprozess. Über zwei Drittel des Wohnungsleerstandes konzentriert sich in den Beständen dieser Akteure des sächsischen Mietwohnungsmarktes.

Ursache für die 414.000 unbewohnten Wohnungen auf dem sächsischen Wohnungsmarkt ist der dramatische Bevölkerungsrückgang. Der Freistaat Sachsen hatte zwischen dem 1.1.1991 und dem 30.6.2003 einen Aderlass von mehr als 440.000 Einwohnern zu verkräften. Abwanderungen und Geburtenrückgang sind die wesentlichen Ursachen dafür. Diese Besorgnis erregenden Entwicklungen in einem Zeitraum von nur 13 Jahren zeigen, dass Stadtumbau und Rückbauplanung sich wesentlich stärker von einer statischen zu einer dynamischen Betrachtungsweise entwickeln müssen. Nur wenn durch Rückbaumaßnahmen in einem Umfang von rund 25.000 Wohneinheiten pro Jahr das sächsische Wohnungsangebot verknappert wird, kann es gelingen, das Überangebot schrittweise der gesunkenen Wohnungsnachfrage anzupassen. Deshalb ist es Ziel der Sächsischen Staatsregierung, bis 2010 250.000 Wohneinheiten vom Markt zu nehmen. Erst der Rückbau in einer solchen Dimension kann zur Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit lokaler Wohnungsmärkte führen und einen wirksamen Beitrag dazu leisten, dass Stadtteile, die durch physischen Verfall und soziale Erosion bedroht sind, sich nachhaltig stabilisieren.

Angesichts der aktuellen Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Sachsens bis 2020 ist es bereits heute unumgänglich, den Blick über das Jahr 2010 hinaus zu erweitern. Die im Folgenden in diesem Bericht dargestellten Ergeb-

Klärung der Altschuldenproblematik erforderlich

Bevölkerungsprognosen – der Blick in die Zukunft

nisse der Wohnungsmarktbeobachtung und die Fokussierung der analytischen Betrachtung auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung sollen einen Beitrag dazu leisten, langfristige Umsetzungsstrategien zur Gestaltung des Stadtumbauprozesses zu entwickeln, weg vom Wachstumsdenken in Architektur und Städteplanung hin zu einer schrumpfenden Stadt. Die Leerstandsentwicklung hat sich mittlerweile in allen ostdeutschen Ländern zu einer solchen brisanten Eigendynamik verfestigt, dass sie als Vorbote und erstes Symptom eines tief greifenden Strukturwandels in der Gesellschaft begriffen werden muss.

Rahmenbedingungen

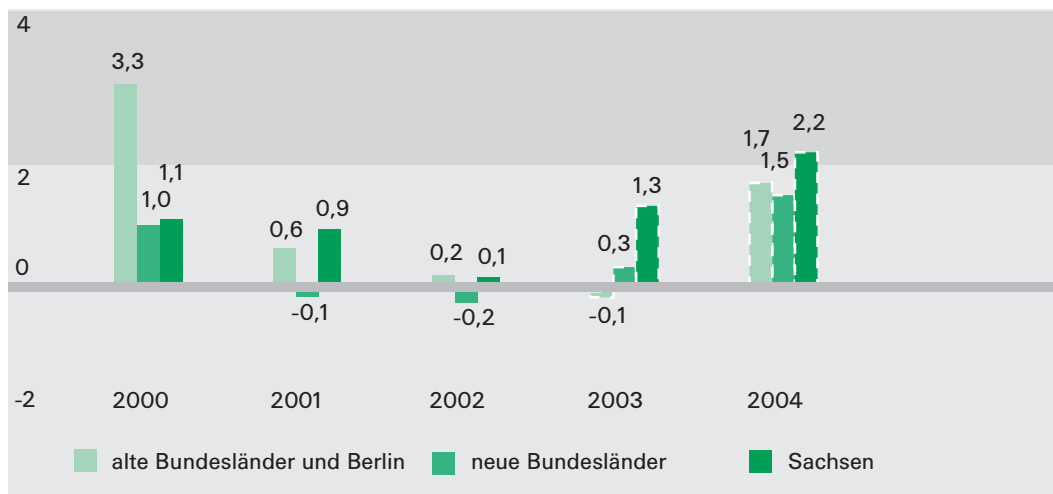
Wirtschaftswachstum

Derzeit prägen Stagnationstendenzen die Entwicklung der deutschen Wirtschaft. Seit Mitte des Jahres 2000 sinkt das jährliche Wirtschaftswachstum. 2002 betrug die reale Veränderung des

gesamtdeutschen Bruttoinlandsproduktes gegenüber 2001 lediglich noch 0,2%. In den vergangenen Monaten wurde die ohnehin schwache Konjunktur zusätzlich durch den Irak-Konflikt belastet.

Wirtschaft ohne Dynamik gibt kaum Impulse für die Wohnungsnachfrage

Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (Veränderungsrate in %)



Quellen: Statistisches Bundesamt, Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, 2003/2004 Prognose der Wirtschaftsforschungsinstitute (Herbstgutachten 2003), ifo Institut Halle, Grafik: SAB/JG

Vor diesem Hintergrund ist das reale Wirtschaftswachstum im Freistaat Sachsen von lediglich 0,1% im Jahr 2002 zu sehen. Im Mittel der fünf neuen Länder sank das Bruttoinlandsprodukt real sogar um 0,2%. Neben Sachsen konnte lediglich noch Sachsen-Anhalt ein positives reales Wirtschaftswachstum verzeichnen.

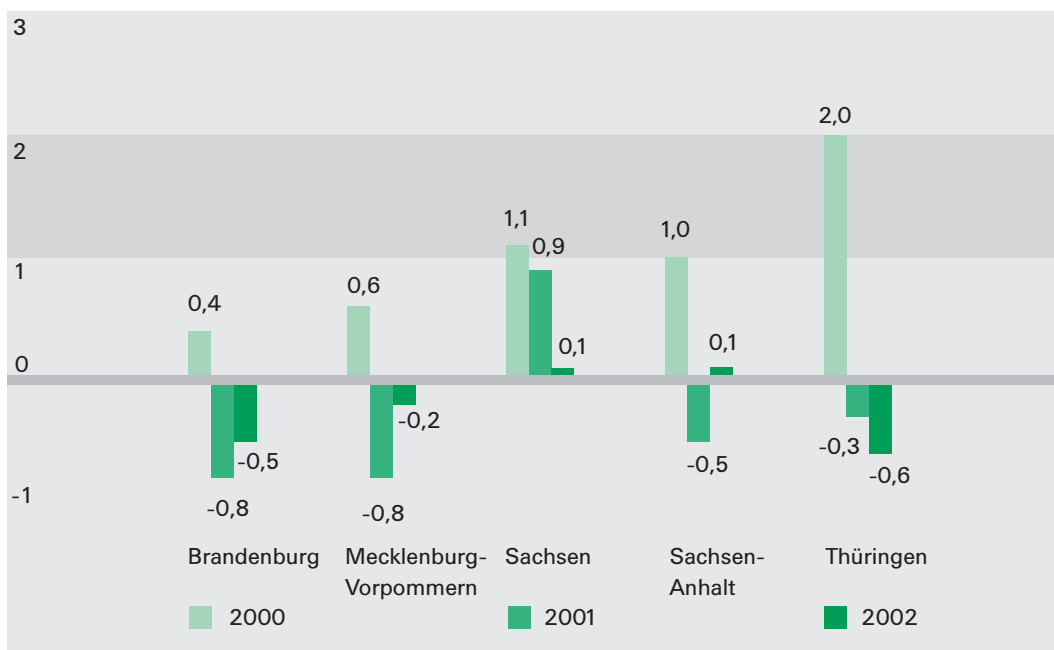
Die sächsische Wirtschaft hat 2002 wiederum von den Leistungssteigerungen im Verarbeitenden Gewerbe profitiert. Die Bruttowertschöpfung in diesem Bereich stieg real um 4,4%. Das Produktionswachstum wird vor allem von denjenigen Branchen getragen, die überwiegend auf überregionale Märkte ausgerichtet sind und Güter

der Spitzentechnologie oder der höherwertigen Technik produzieren. Der weiter steigende Absatz auf überregionalen Märkten spiegelt die gestiegene Wettbewerbsfähigkeit der sächsischen Industrie wider. Die Exportquote des sächsischen Verarbeitenden Gewerbes lag im Mai 2003 bei 28,2%. Die Flutkatastrophe vom August 2002 hatte keine nennenswerten Auswirkungen auf die Industrieproduktion, da kaum größere Betriebe direkt von der Flut betroffen waren. Stark belastet wurde 2002 das sächsische Gesamtwirtschaftsergebnis wiederum von der zurückgehenden Bautätigkeit. Der Leistungsbeitrag des Baugewerbes sank um fast 12%.

August-Hochwasser 2002 hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die sächsische Industrieproduktion

Nur die sächsische
Wirtschaft
macht keine
Wachstumspause

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



Quellen: Statistische Landesämter; Berechnungsstand: 1. Quartal 2003, Grafik: SAB/JG

Die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten 2003 gehen für 2003 und 2004 davon aus, dass die ostdeutsche Wirtschaft etwas kräftiger als in Westdeutschland steigen wird. Motor dieser Entwicklung wird wiederum die Industrieproduktion sein. Im Frühjahr 2003 rechneten die sächsischen Industrieunternehmen insgesamt mit einem Produktionsplus von knapp 5%. Nach allgemeiner Einschätzung wird auch 2003 dieses Produktionswachstum wieder vorrangig von den größeren Betrieben getragen. Durch die Wiederherstellung der hochwassergeschädigten Gebäude und Infrastruktureinrichtungen hat insbesondere in Sachsen die Bremswirkung der tendenziell weiter rückläufigen Bautätigkeit nachgelassen. Maßgeblich aus diesem Grund wird für die sächsische Wirtschaft 2003 und 2004 ein überdurchschnittliches Wachstum vorhergesagt. Auch wenn sich diese Erwartungen bestätigen, werden von einer moderat positiven wirtschaftlichen Entwicklung für

die Wohnungsnachfrage mittelfristig kaum spürbare Impulse ausgehen.

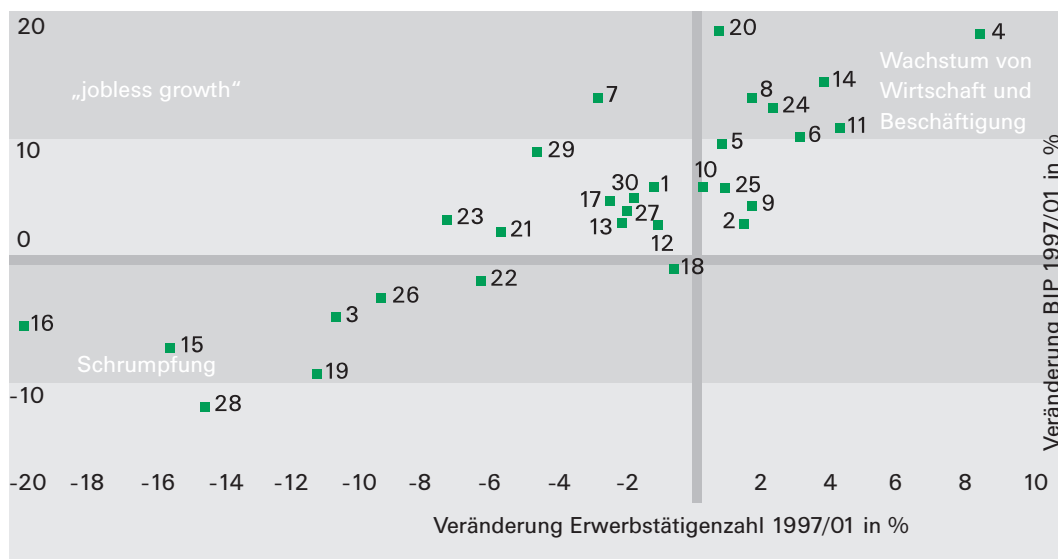
Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Entwicklung auf Kreisebene liegen aktuell die Werte für das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2001 vor. Diese Angaben des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen stützen sich auf die dritte Fortschreibung des Bruttoinlandsprodukts vom Statistischen Bundesamt. Im Vergleich zeigt sich, dass sich nach einer Phase relativ einheitlicher wirtschaftlicher Entwicklung die Kreisfreien Städte und die Landkreise in den vergangenen fünf Jahren zunehmend auf unterschiedliche Entwicklungspfade begeben haben. Anhand der vorliegenden statistischen Daten zur Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes und zur Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort im Jahresdurchschnitt im Betrachtungszeitraum 1997 bis 2001 zeigen sich verschiedene Schrumpfungs- und Wachstumskonstellationen.

Wachstumsregionen

Eine positive Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes geht in diesen Landkreisen und Kreisfreien Städten mit einer zunehmenden Beschäftigung einher. Durch Neuansiedlung hoch produktiver Industrien ist es hier in den betrachteten fünf Jahren gelungen, neue Arbeitsplätze zu schaffen und die Zahl der Erwerbstätigen zu erhöhen. Beispielhaft für derartige Effekte stehen die Städte Zwickau und Dresden. Regionen, in

denen beschäftigungsintensive Branchen mit geringer Produktivität expandiert haben, z.B. das Dienstleistungsgewerbe oder die Tourismusbranche, verzeichnen zwar ein geringeres Wirtschaftswachstum, bieten aber den einheimischen Erwerbstätigen ebenfalls Einkommensquellen. Dieser Umstand erklärt, dass im Betrachtungszeitraum 1997 bis 2001 zu den Wachstumsregionen neben den Städten Leipzig und Chemnitz auch die ländlichen Kreise Annaberg, Vogtlandkreis und Kamenz gehören.

Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts und der Zahl der Erwerbstätigen von 1997 zu 2001 (Veränderungsrate in %)



Die regional-ökonomische Betrachtung zeigt das Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

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

Regionen des „jobless growth“

Dass Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum in kurzfristiger und regionalökonomischer Betrachtung nicht immer hoch positiv korrelieren müssen, zeigt das so genannte Phänomen des „jobless growth“. Vielen sächsischen Unternehmen sind in den letzten Jahren deutliche Produktivitätsfortschritte gelungen. Durch das Schließen der Produktivitätslücke wurde ein Wirtschaftswachstumspotenzial erschlossen, das ohne größere Auswirkungen auf das Ausmaß der Beschäftigung realisiert wurde. Von derartigen Wachstumsgewinnen haben in den vergangenen Jahren insgesamt zehn Landkreise profitiert. Ein überdurchschnittlicher Produktivitätszuwachs in Verbindung mit Beschäftigungsabbau ist zum Beispiel im Landkreis Freiberg zu verzeichnen.

Schrumpfungregionen

Acht Landkreise und Kreisfreie Städte weisen eine schrumpfende Wirtschaftsentwicklung auf, die mit einem überwiegend deutlichen Rückgang der Beschäftigung einhergeht. In den Kreisfreien Städten Hoyerswerda und Görlitz und dem Niederschlesischen Oberlausitzkreis ist diese ökonomische Schrumpfung nicht nur mit einem hohen Verlust an Arbeitsplätzen, sondern auch mit einer dramatischen demografischen Schrumpfung einhergegangen. In anderen Regionen sind abnehmende Beschäftigung und schrumpfende Wirtschaftsleistung nicht unbedingt gleichbedeutend mit stark rückläufigen Bevölkerungszahlen. Suburbane Landkreise, wie z. B. Delitzsch und Leipziger Land sowie Meißen und Sächsische

Schweiz, haben im Betrachtungszeitraum 1997 bis 2001 von den Stadt-Umland-Wanderungen aus den Großstädten profitiert, weshalb eine geringe wirtschaftliche Dynamik und Arbeitsplatzverluste nicht zwangsläufig mit hohen Einwohnerverlusten verbunden waren.

In der Regel wird jedoch davon ausgegangen, dass die jeweilige Konstellation von Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum in einer Region primär das Wanderungsverhalten beeinflusst: Prosperierende Regionen, die verbesserte Beschäftigungs- und Einkommenschancen bieten, ziehen Personen und Haushalte an. Umgekehrt wandern aus Regionen mit stagnierender und schrumpfender Wirtschaftsleistung tendenziell mehr Personen und Haushalte ab. Die aus diesen Zusammenhängen erwachsenden Impulse für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in einer Stadt oder Region werden demnach mittel- und langfristig maßgeblich von der wirtschaftlichen Dynamik bestimmt.

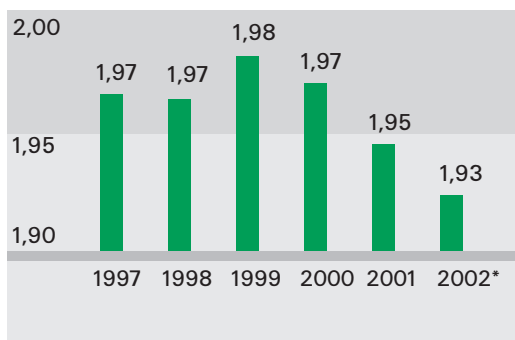
Die Verminderung der Wohnungsleerstände durch Rückbau und die Aufwertung von Wohngebieten im Rahmen des Stadtumbauprozesses ist deshalb sicherlich eine notwendige Voraussetzung, aber keine hinreichende Bedingung dafür, dass die Abwanderungsbewegungen aus dem Freistaat Sachsen gestoppt werden. Auch aus umgebauten Städten und Gemeinden werden die Menschen der mobilen Altersgruppen abwandern, wenn sich ihnen dort keine attraktiven wirtschaftlichen Perspektiven und Einkommenschancen bieten.

Stadtumbau
allein stoppt nicht
die Abwanderung

Erwerbstätigkeit und Arbeitsmarkt

Die Zahl der Erwerbstätigen ist im Jahr 2002 deutschlandweit erstmals seit 1997 wieder gesunken (-0,6 %). Diese Entwicklung ist im Kontext der Stagnation der deutschen Wirtschaft zu sehen. Deutlich kräftiger fiel der Rückgang (-1,7 %) im Durchschnitt der neuen Länder (ohne Berlin) aus. Im Freistaat Sachsen hingegen ging die Zahl der Erwerbstätigen 2002 gegenüber dem Vorjahr nur um 1,1 % zurück.

Entwicklung der Erwerbstätigen am Arbeitsort (Anzahl im Jahresdurchschnitt in Mio.)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG
*Ergebnisse der zweiten Schnellrechnung

Nach den Ergebnissen der zweiten Schnellrechnung des Statistischen Landesamtes waren im Jahresdurchschnitt 1,925 Mio. Menschen erwerbstätig, das sind rund 22.000 weniger als noch 2001. Dieser vergleichsweise moderate Rückgang ist maßgeblich auf positive Beschäftigungseffekte durch Aufräum- und Aufbauarbeiten seit September 2002, die als Folge der Flutkatastrophe eingesetzt haben, zurückzuführen. Die Entwicklung der Erwerbstätigenzahl in den einzelnen sächsischen Wirtschaftsbereichen verlief auch 2002 differenziert. Vom Abbau von Arbeitsplätzen war das Baugewerbe erneut am stärksten betroffen (-24.700; -11 %). Der Anteil der Beschäftigten in der Baubranche an der Gesamtzahl der sächsischen Erwerbstätigen schrumpfte auf 11 %. Im Jahr 1995 waren immerhin noch rund 17 % in diesem Wirtschaftsbereich

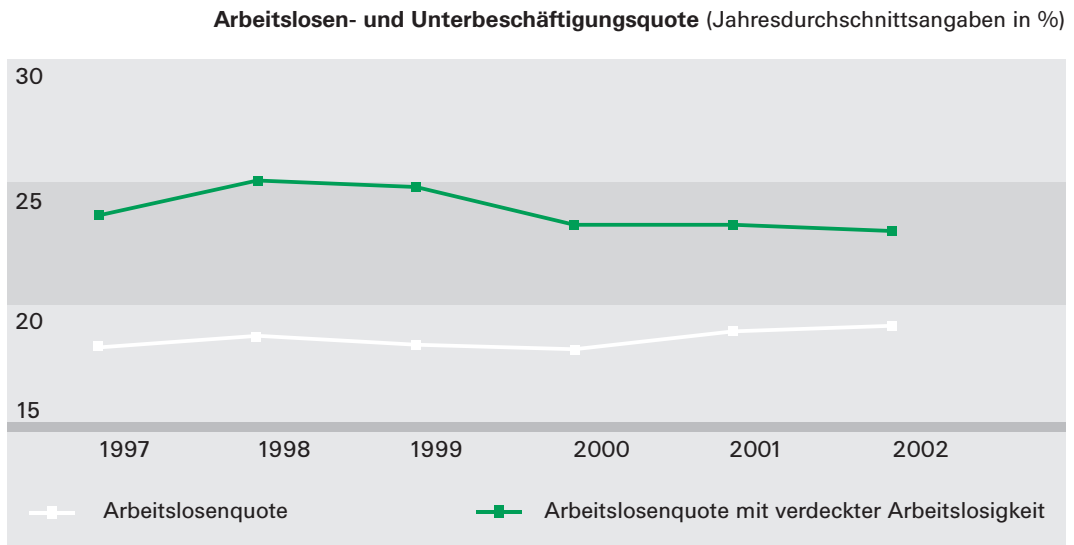
beschäftigt. Auch in der Land- und Forstwirtschaft (-2.900) und im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr (-3.400) fanden weniger Menschen eine Beschäftigung. Deutlich positiv entwickelte sich im Verarbeitenden Gewerbe die Beschäftigungssituation. Hier stieg die Zahl der Erwerbstätigen 2002 im Vergleich zum Vorjahresdurchschnitt um 7.300 (+2,2 %).

Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung Halle ging im Juni 2003 auf der Grundlage der von ihm durchgeführten Befragungen sächsischer Unternehmen davon aus, dass das schwache Wirtschaftswachstum 2003 nicht ausreicht, um die Beschäftigung stabil zu halten. Trotz anziehender Industrieproduktion wird der Rationalisierungsdruck in den Unternehmen zu weiteren Beschäftigungsverlusten geführt haben. Von der Flutkatastrophe ausgelöste temporäre Beschäftigungseffekte im Baugewerbe laufen aus. Es wird eingeschätzt, dass dann wiederum rund 20.000 Arbeitsplätze abgebaut werden und im Jahr 2004 lediglich noch 180.000 Menschen im Baugewerbe beschäftigt sind. Wird die Arbeitsplatzdichte im Baugewerbe in europäischen Regionen mit vergleichbarem Entwicklungsniveau wie Sachsen zum Maßstab genommen, so schätzt das ifo Institut für Wirtschaftsforschung Halle ein, dass nachhaltig weniger als 130.000 Arbeitsplätze in der sächsischen Baubranche zur Verfügung stehen.

Verarbeitendes
Gewerbe bleibt
Jobmotor

Mittelfristig
weniger als
130.000
Arbeitsplätze
im sächsischen
Baugewerbe

Arbeitslosenquote mit „verdeckter“ Arbeitslosigkeit sinkt



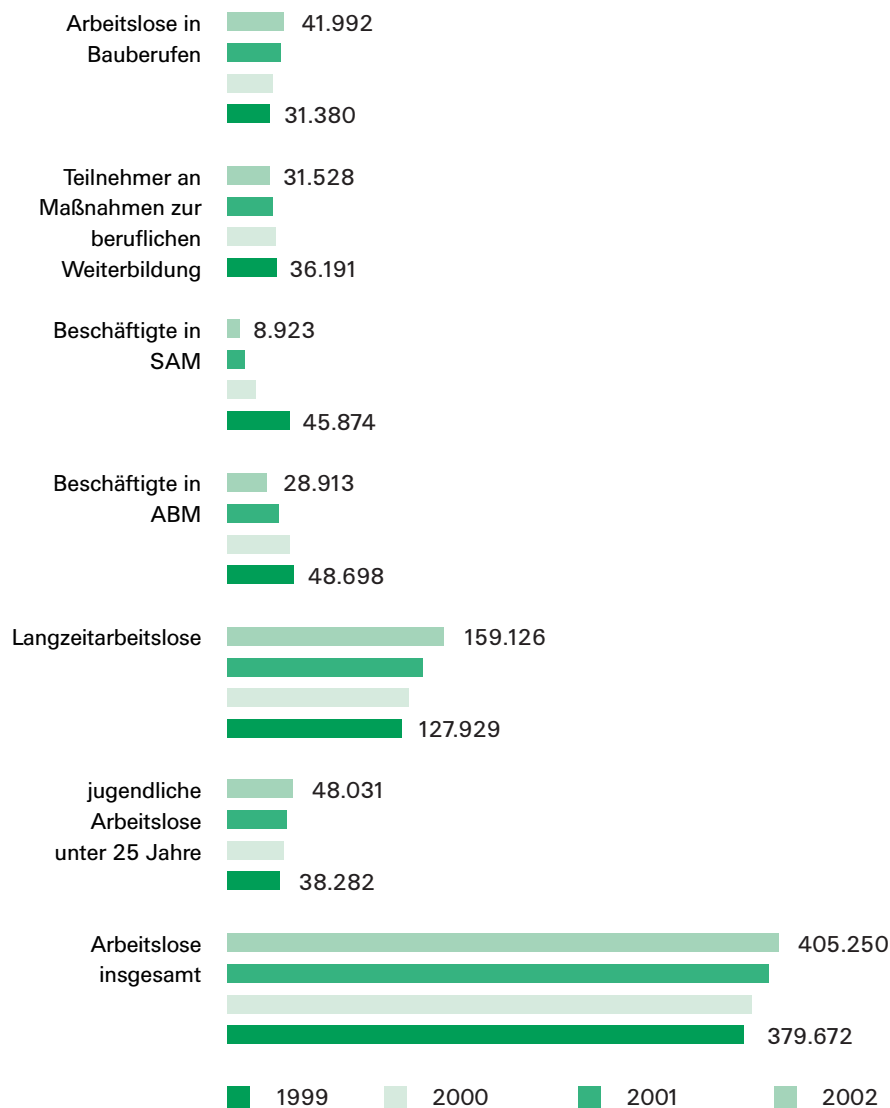
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Die Situation am sächsischen Arbeitsmarkt hat sich auch im Jahr 2002 nicht verbessert. Im Jahresdurchschnitt des Jahres 2002 hat sich die Arbeitslosenquote im Freistaat Sachsen auf 19,4% erhöht, was einer Steigerung von einem Prozentpunkt in den letzten fünf Jahren entspricht. Maßgeblich hierfür ist die rückläufige Tendenz bei arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen, die auf die restriktive Haushaltspolitik der Bundesanstalt für Arbeit zurückzuführen ist. Im Vergleich zum Vorjahr ist im Jahresdurchschnitt 2002 die Zahl der Beschäftigten in Arbeits- und Struktur- anpassungsmaßnahmen (ABM und SAM) sowie der Teilnehmer an beruflichen Weiterbildungsmaßnahmen um 15.346 (-18%) auf 69.364 zurückgegangen. Dies hatte zur Folge, dass die Arbeitslosenquote einschließlich verdeckter Arbeitslosigkeit (Anteil der Arbeitslosen und Teilnehmer an arbeitsmarktentlastenden Maßnahmen an den abhängig zivilen Erwerbspersonen in %)

im vierten Jahr in Folge auf nunmehr 22,7% gefallen ist. Für diese Annäherung an die Arbeitslosenquote sind die Entwicklungen auf dem ersten Arbeitsmarkt verantwortlich, aber auch die demografische Entwicklung, wobei ältere Arbeitslose durch einen Übergang in die Altersrente aus den Arbeitslosenstatistiken herausfallen. Mehr als 405.000 Personen waren im Jahresdurchschnitt 2002 bei den sächsischen Arbeitsämtern als arbeitslos registriert. Damit stieg erstmals seit 1990 die Zahl der Arbeitslosen auf über 400.000. Besonders kritisch ist dabei das Problem der Langzeitarbeitslosigkeit. Insgesamt waren fast 160.000 aller Arbeitslosen in Sachsen bereits länger als ein Jahr arbeitslos. Mit einer jahresdurchschnittlichen Langzeitarbeitslosenquote (Anteil der Langzeitarbeitslosen an allen Arbeitslosen) von fast 40% befindet sich der Freistaat Sachsen 2002 im Vergleich aller Bundesländer auf dem ersten Platz.

Sachsen ist Spitzenreiter bei der Langzeitarbeitslosigkeit

Arbeitslose in ausgewählten Personengruppen
(Anzahl im Jahresdurchschnitt)



Quelle: Landesarbeitsamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Im Jahr 2002 ist auch die Anzahl jugendlicher Arbeitsloser wiederum gestiegen. Mehr als 48.000 Jugendliche blieben im Freistaat Sachsen ohne Job. Knapp 12 % der Arbeitslosen ist

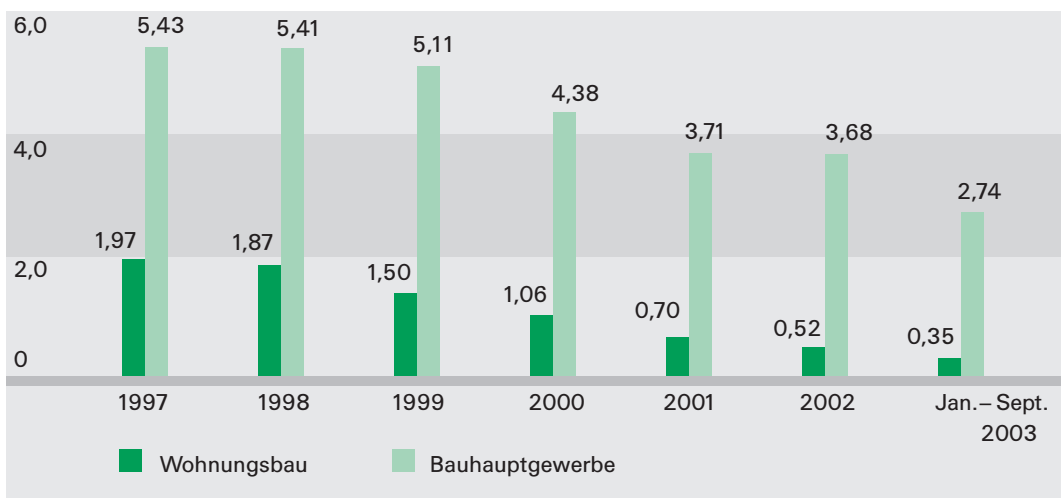
demnach unter 25 Jahre alt. Ausbildungs- und Arbeitsplatzmangel bleiben damit der Hauptgrund für die Abwanderung junger Menschen aus dem Freistaat Sachsen.

Bauwirtschaft

Die August-Hochwasserkatastrophe hat im Jahr 2002 eine regionale Sonderkonjunktur ausgelöst. Umfangreiche staatliche Wiederaufbauhilfen, die den betroffenen Kommunen und der Deutschen Bahn zur Wiederherstellung zerstörter Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt wurden, haben zu einer Anzahl von Großaufträgen im Straßenbau, Tiefbau für Bahn und Post sowie im öffentlichen

Tiefbau geführt. Insbesondere durch die verbesserte Auftragslage im sächsischen Tiefbau konnte die seit 1995 rückläufige Auftragsentwicklung im Bauhauptgewerbe (Hoch- und Tiefbau) im Jahr 2002 gestoppt werden. Der sächsische Hochbau mit seinen drei Sparten öffentlicher Hochbau, Wirtschaftshochbau und Wohnungsbau leistete hierzu keinen Beitrag.

Auftragseingang im Bauhauptgewerbe/Wohnungsbau (in Mrd. €)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Monatsberichtsreis), Grafik: SAB/JG

Baugewerblicher Umsatz im sächsischen Wohnungsbau schrumpft jährlich um 30 %

Die Stabilisierung der Auftragslage hat zwar zu einer Verbesserung der Kapazitätsauslastung in den sächsischen Baubetrieben geführt, nachhaltige Beschäftigungseffekte wurden jedoch nicht ausgelöst. Der Beschäftigungsabbau in der sächsischen Bauwirtschaft hat sich im ersten Halbjahr 2003 lediglich verlangsamt. Der baugewerbliche Umsatz im sächsischen Wohnungsbau ist seit 2000 nominal jährlich um rund 30 % zurückgegangen. Der Rückgang des

Auftragsvolumens hat sich hingegen im Jahr 2002 um zehn Prozentpunkte abgeschwächt. Die für die ersten neun Monate kumuliert vorliegenden Wohnungsbauumsätze 2003 deuten darauf hin, dass die Beseitigung der Hochwasserschäden an Wohngebäuden auch für diese Sparte der sächsischen Bauwirtschaft zumindest temporär zu einer Verbesserung der Auftragslage beigetragen hat.

Umsatz und Auftragseingang im Wohnungsbau (in Mrd. €)

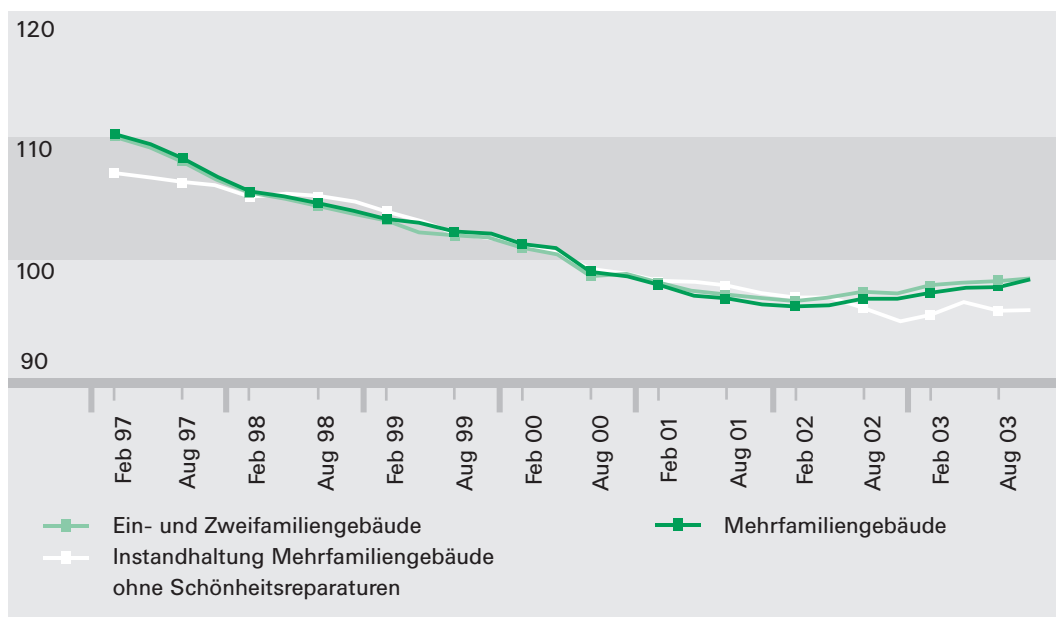
Wohnungsbau	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003 Jan.–Sept.
Baugewerblicher Umsatz in Mrd. €	2,76	2,14	2,08	1,46	1,01	0,72	0,43
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr	-4,2 %	-22,3 %	-3,1 %	-30,0 %	-30,9 %	-28,2 %	
Auftragseingang in Mrd. €	1,97	1,87	1,50	1,06	0,70	0,52	0,35
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr	-11,8 %	-5,4 %	-19,6 %	-29,4 %	-34,2 %	-24,8 %	

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Monatsberichtsreis – Betriebe mit 20 und mehr tätigen Personen)

Infolge der gestiegenen Nachfrage nach Bauleistungen wurde das Baupreistief im Sommer 2002

durchschritten und die Baupreise haben seither wieder leicht angezogen.

Entwicklung des Baupreisindex im Freistaat Sachsen (Index 2000=100)



Talfahrt der Baupreise wurde 2003 gestoppt

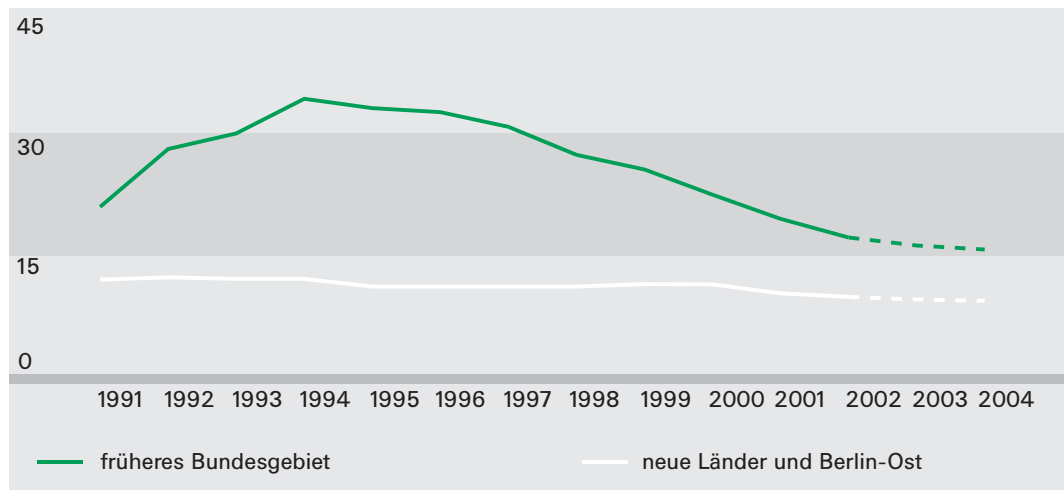
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Die Struktur-
anpassung in
der sächsischen
Bauwirtschaft
ist noch nicht
abgeschlossen

Ungeachtet dieser regional und temporär be-
grenzten Sonderkonjunktur ist der in der Mitte der
90er Jahre eingetretene Konsolidierungsprozess
in der sächsischen Bauindustrie noch nicht ab-
geschlossen. Es ist davon auszugehen, dass
spätestens ab 2005 wieder verstärkt Überkapa-

zitäten abgebaut werden. Infolge des hohen
Leerstandes an Mietwohnungen, der eingetrete-
nen Marktsättigung und der Reduzierung der
Förderung des Wohneigentums im Neubaube-
reich wird die Auftragslage weiter sinken.

Anteil der Bauinvestitionen am Bruttoinlandsprodukt der Gesamtwirtschaft (in %)



Quellen: Statistisches Bundesamt, Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, 2003/2004 Berechnungen und Schätzungen des ifo Institutes Halle, eigene Berechnungen, Grafik: SAB/JG

Der mittelfristige Anpassungsbedarf kann aus der
Gegenüberstellung des Anteils der Bauinvesti-
tionen in Ostdeutschland an der Wirtschaftslei-
stung der neuen Länder einschließlich Berlin-Ost
im Vergleich zum Anteil der Bauinvestitionen in
Westdeutschland an der Wirtschaftsleistung der
alten Länder abgeleitet werden. Der derzeitige
Entwicklungsstand dieses Indikators zeigt an, dass

mittelfristig weitere Baukapazitäten in Ostdeutsch-
land abgebaut werden müssen, um das Niveau
der alten Bundesländer zu erreichen. Dieser Trend
wird nach dem Auslaufen der durch die Hoch-
wasserkatastrophe ausgelösten Sonderkonjunk-
tur auch die Entwicklung der sächsischen Bau-
wirtschaft wieder bestimmen.

Zinsentwicklung

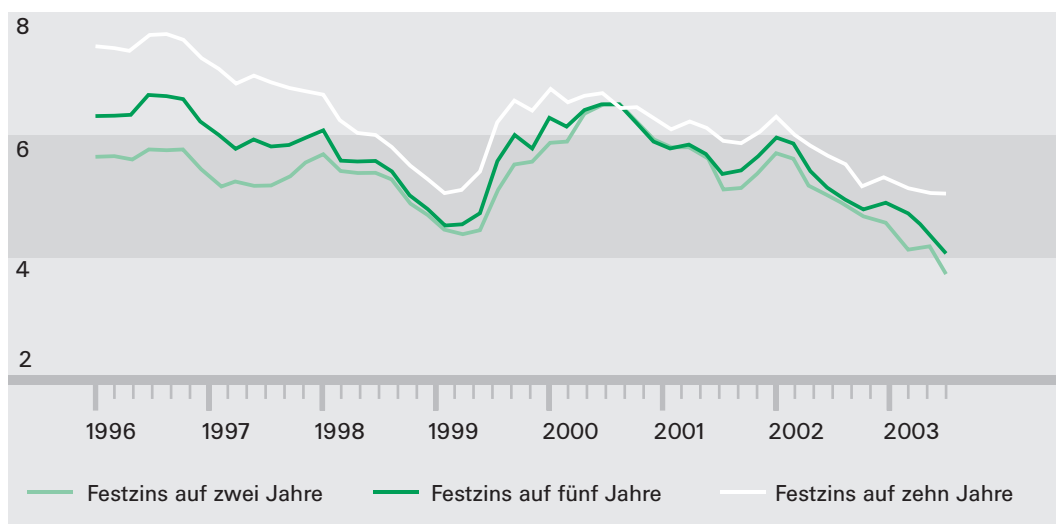
Die Effektivzinsentwicklung hat im Juni 2003 einen historischen Tiefstand erreicht. In den vergangenen zwölf Monaten sanken die Zinsen für Kredite mit fünfjähriger Festschreibung um 1,80% auf 4,06%; Kredite, die auf zehn Jahre festgeschrieben sind, verbilligten sich um 1,44% auf 4,77%. Auch wenn inzwischen das Zinsniveau

wieder leicht angezogen hat, sind die Kosten für Baugeld weiterhin sehr niedrig.

In Kombination mit der im Jahr 2003 für Neubauten noch in voller Höhe gewährten Eigenheimzulage haben diese niedrigen Baugeldzinsen ein ausgesprochen günstiges Finanzierungsumfeld für Bauherren und Käufer von eigengenutzten Wohnimmobilien geschaffen.

Rekordtief der Hypothekenzinsen schafft günstiges Finanzierungsumfeld 2003

Effektivzinssätze für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke (in % p.a.)



Quelle: Deutsche Bundesbank, Grafik: SAB/JG

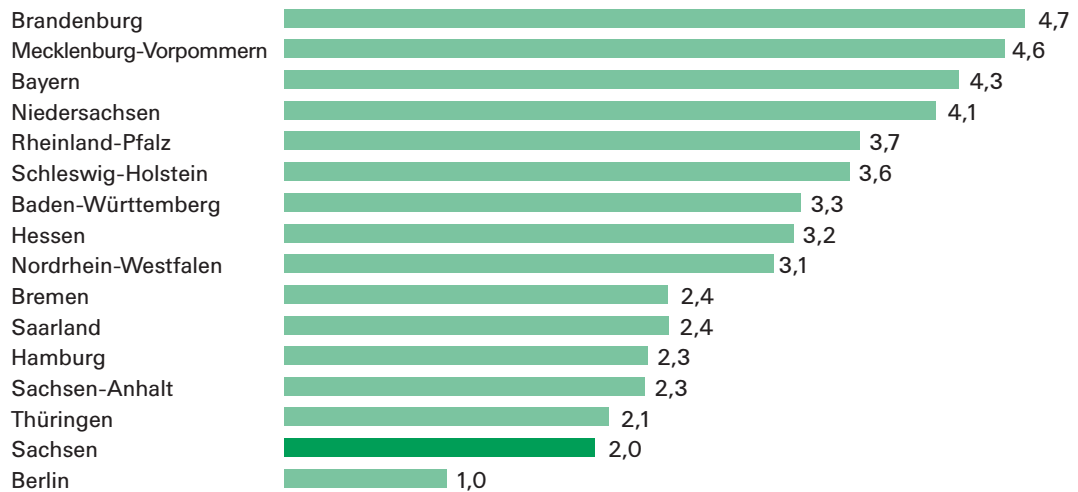
Wohnungsangebot

Bautätigkeit

Durch den erneuten Rückgang der Baugenehmigungszahlen im Jahr 2002 fällt der Freistaat Sachsen im bundesdeutschen Vergleich weiter zurück. Mit 2,0 Genehmigungen je 1.000 Einwohner gehört Sachsen zu den „Schlusslichtern“ in Deutschland. Die Länder Thüringen und Sachsen-Anhalt sind ebenfalls auf die letzten Ränge zurückgefallen. Dennoch stellt sich die Situation

nicht in allen ostdeutschen Ländern einheitlich dar. Nach wie vor weisen trotz hoher Wohnungsleerstände die Länder Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern überdurchschnittliche Pro-Kopf-Genehmigungszahlen auf. Eine Baugenehmigungsdichte von mehr als vier Wohnungen wurde in Sachsen letztmalig im Jahr 1999 erreicht.

Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner im Jahr 2002 (Anzahl der Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Baumaßnahmen im Bestand) – **Baugenehmigungsdichte**



Sachsen im
Ländervergleich
bei der Baugenehmigungsdichte
auf Platz 15

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

Landesweit wurden 2002 insgesamt 7.015 Genehmigungen für den Neubau von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt, rund 20% weniger als noch im Jahr zuvor. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hat sich weiter reduziert. Drei Viertel aller neu gebauten Wohnungen entstanden in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern.

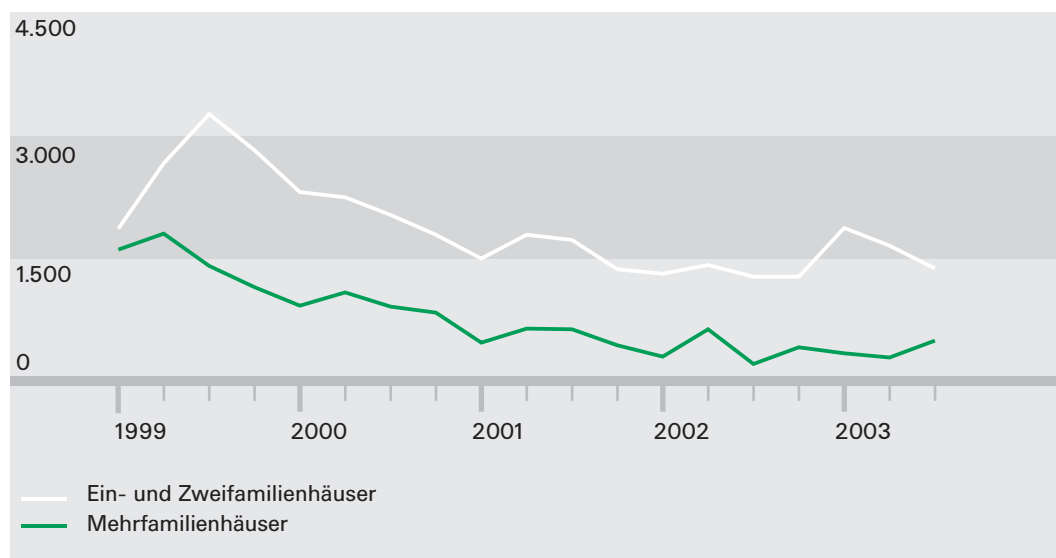
Im ersten Halbjahr 2003 hat die Neubautätigkeit im Freistaat Sachsen nach acht Jahren des Rück-

gangs erstmals wieder zugenommen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurden 28% mehr Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser erteilt. Anzeichen für eine Trendwende im Baugeschehen sind jedoch aus dieser aktuellen Entwicklung nicht abzuleiten. Bundesweit haben die im Frühjahr 2003 angekündigten Einschränkungen bei der Eigenheimzulagenförderung zu einem Anstieg der Genehmigungszahlen geführt. Die seit Herbst von der Bundesregierung erneut

in die Diskussion gebrachte gänzliche Streichung der Eigenheimzulage lässt auch für das vierte Quartal 2003 im Freistaat Sachsen diese Vorzieheffekte erwarten. Angesichts des hohen Niveaus des Wohnungsleerstandes und einer anhaltenden landesweiten Nachfrageschwäche nach Mietwohnungen muss

grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass jede Wohnung, unabhängig davon, ob sie im Bereich des Eigenheimbaus oder des Mietwohnungsbaus neu geschaffen wird, zunächst den Leerstand im vorhandenen Wohnungsbestand vergrößert (negativer Sickereffekt).

Baugenehmigungen für Wohnungen in neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern
(Anzahl der Wohneinheiten im Quartal)

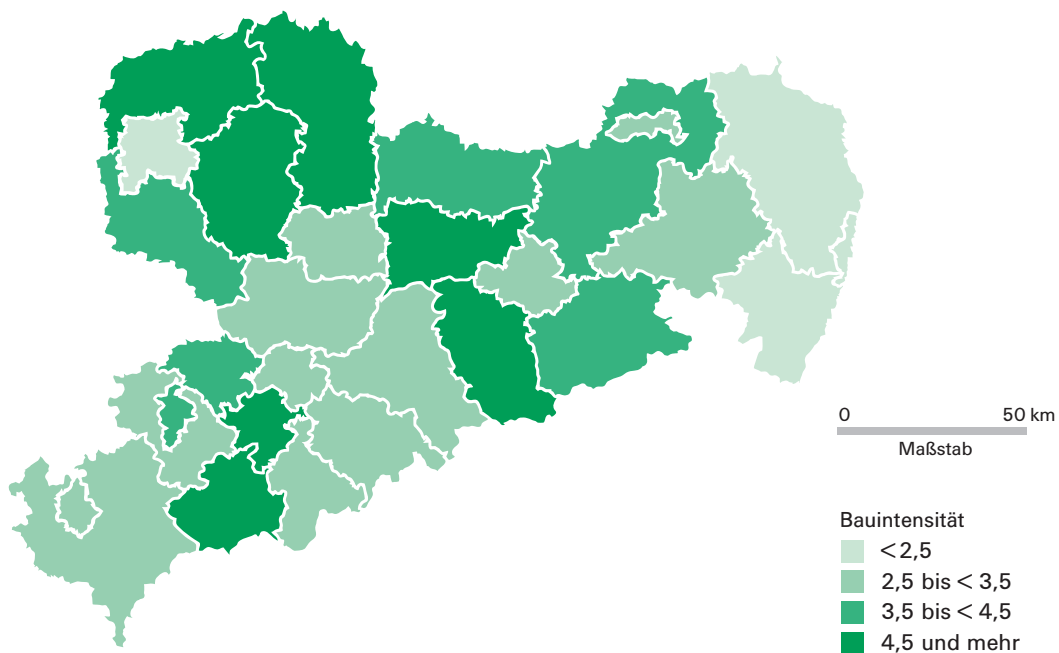


Genehmigungsboom im Eigenheimbereich 2003

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Bauintensität hat sich in drei Jahren wiederum halbiert

Baufertigstellungen (Anzahl der Wohneinheiten in Neubauten) je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres im Jahr 2002 – Bauintensität



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

Während die erteilten Baugenehmigungen als Indikator für die in der näheren Zukunft zu erwartende Bautätigkeit herangezogen werden, kann aus der Zahl der Baufertigstellungen abgeleitet werden, wie viele neue Wohneinheiten dem Wohnungsmarkt in einem bestimmten Zeitraum zugeführt worden sind. Als Vergleichsmaßstab dient hierfür der Indikator der Bauintensität. Er gibt an, wie viele neu gebaute Wohnungen in einem Jahr je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres fertig gestellt wurden.

Betrug die durchschnittliche Bauintensität im Freistaat Sachsen 2000 noch mehr als sieben neu gebaute Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen, so ist diese Zahl innerhalb von drei Jahren auf rund drei in 2002 zurückgegangen. Aktuell weisen lediglich noch fünf Landkreise eine Bauintensität von mehr als fünf Wohneinheiten pro

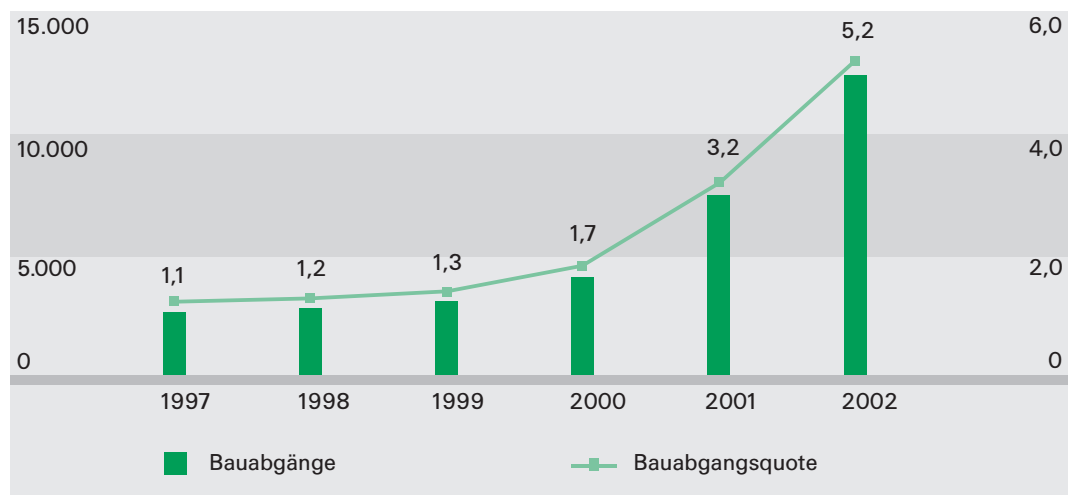
Jahr auf. Die Neubautätigkeit hat sich in den letzten drei Jahren weiter an die Veränderungen der Wohnungsnachfrage angepasst. Überdurchschnittliche Neubauaktivitäten waren 2002 vorrangig noch im Umland der Städte Dresden, Leipzig und Chemnitz zu verzeichnen. Hier wurde diese Entwicklung von einem nach wie vor regen Baugeschehen im Eigenheimbereich getragen. In den Kreisfreien Städten und den strukturschwachen ländlichen Räumen hat die Konjunkturflaute auch den Eigenheimbausektor erfasst.

Bestandsabgänge

Die Zahl der statistisch erfassten Bauabgänge kann als Indikator für den Fortschritt des Rückbauprozesses im Freistaat Sachsen herangezogen werden. Seit 2001 sind die Bauabgänge sprunghaft angestiegen. Das langjährige Mittel von etwa

3.000 Bauabgängen pro Jahr, das hauptsächlich aus bautechnisch erforderlichen Totalabrissen (Ordnungsmaßnahmen) und Wohnungsabgängen infolge von Zusammenlegungen resultierte, wird seither deutlich überschritten.

Bauabgänge (Anzahl der Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden) und **Bauabgangsquote** (Bauabgänge je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres)



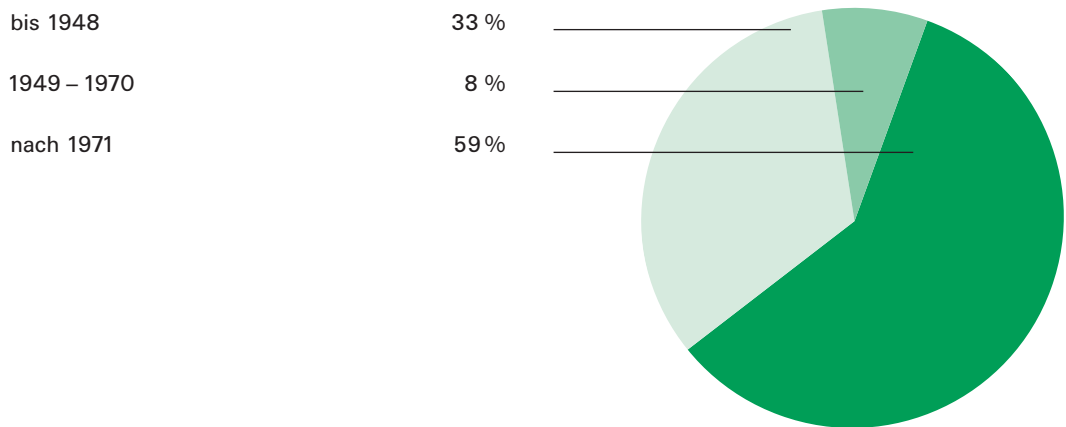
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Im Jahr 2002 wurden 12.307 Totalabgänge und Abgänge durch Nutzungsänderungen im Freistaat Sachsen registriert. 1.360 Wohngebäude wurden vollständig abgerissen, davon

951 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 11.263 Wohneinheiten. Zwei Drittel der Bauabgänge entfallen auf Wohngebäude, die nach 1949 errichtet wurden.

12.307 statistisch erfasste Wohnungsabgänge im Jahr 2002

Bauabgänge im Jahr 2002 nach Baualter der Wohngebäude (Anteil in %)

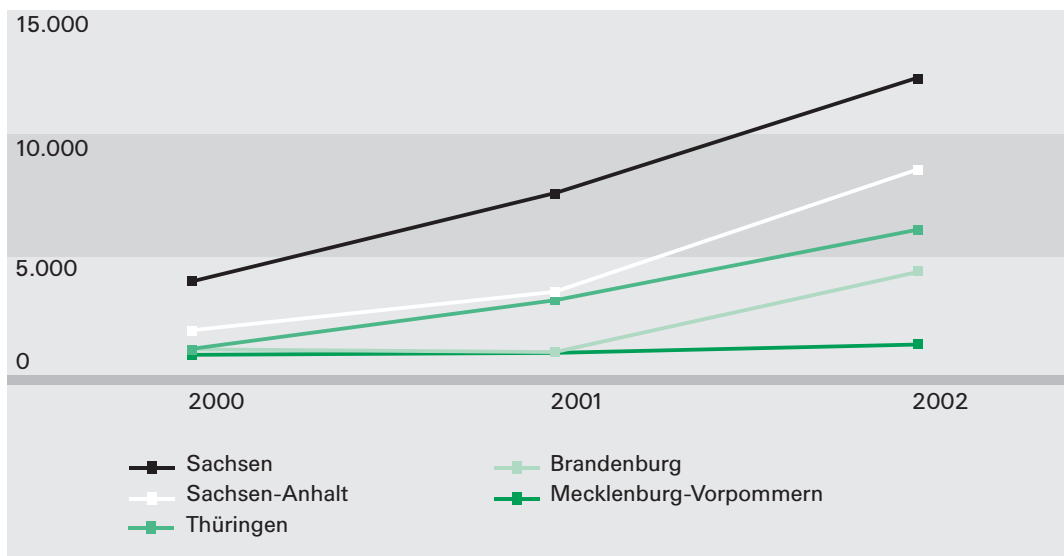


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Angesichts eines Leerstandes von 414.000 Wohnungen im Freistaat Sachsen (Mikrozensus-zusatzerhebung zur Wohnsituation im April

2002) haben diese Wohnungsabgänge bislang zu keiner spürbaren Marktentlastung geführt.

Entwicklung der Bauabgänge in den neuen Ländern
(Anzahl der Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden)



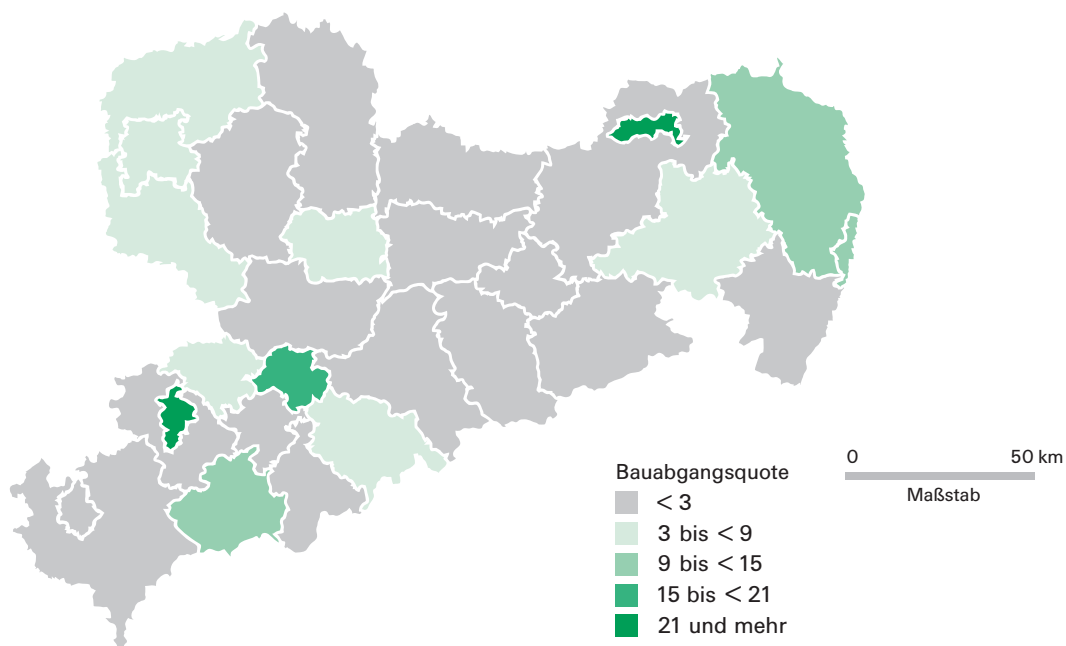
Quellen: Statistische Landesämter, Grafik: SAB/JG

Wirft man jedoch einen Blick auf die Entwicklung der Bauabgänge in den anderen neuen Bundesländern, wird deutlich, dass die im Rahmen des sächsischen Landesrückbauprogramms in den Jahren 2000, 2001 und 2002 für den Abriss von knapp 15.000 Wohneinheiten bereitgestellten Rückbauzuschüsse bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt die Initialzündung für die Einleitung des Stadtumbauprozesses im Freistaat Sachsen gegeben haben. Wenn die wohnungswirtschaftlichen Akteure in den kommenden Jahren Abrissmaßnahmen in nennenswertem Umfang durchführen, wird die Zahl der Bauabgänge zum Gradmesser für das Greifen und den Erfolg des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost in allen neuen Ländern werden. Die landesdurchschnittliche Bauabgangsquote ist innerhalb von nur drei Jahren von weniger als zwei auf über fünf Wohnungsabgänge je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres angestiegen.

Anhand dieses Indikators sind auch eindeutig die Zentren der Rückbautätigkeit im Freistaat Sachsen abzubilden. Spitzenreiter im Jahr 2002 ist mit einer Bauabgangsquote von über 34 Wohneinheiten die Stadt Hoyerswerda, gefolgt von der Stadt Zwickau mit 22 Wohneinheiten. Bestandswirksame Rückbaumaßnahmen wurden darüber hinaus in den Städten Chemnitz in Höhe einer Bauabgangsquote von 17 und Görlitz von 13 durchgeführt. Auch in der Stadt Leipzig wurden 2002 knapp 1.700 Bauabgänge gemeldet, bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand entsprach dies jedoch nur einer Quote von rund fünf Wohnungsabgängen je 1.000 Bestandswohnungen. Die überdurchschnittlich hohen Bestandsabgänge im Niederschlesischen Oberlausitzkreis und im Landkreis Aue-Schwarzenberg sind maßgeblich auf die in den Städten Weißwasser, Schwarzenberg, Schlema und Raschau durchgeführten Rückbaumaßnahmen zurückzuführen.

Bauabgänge als Gradmesser des Stadtumbaus Ost

Bauabgangsquote im Jahr 2002
(Bauabgänge je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres)



Chemnitz, Hoyerswerda und Zwickau sind Vorreiter im Rückbau

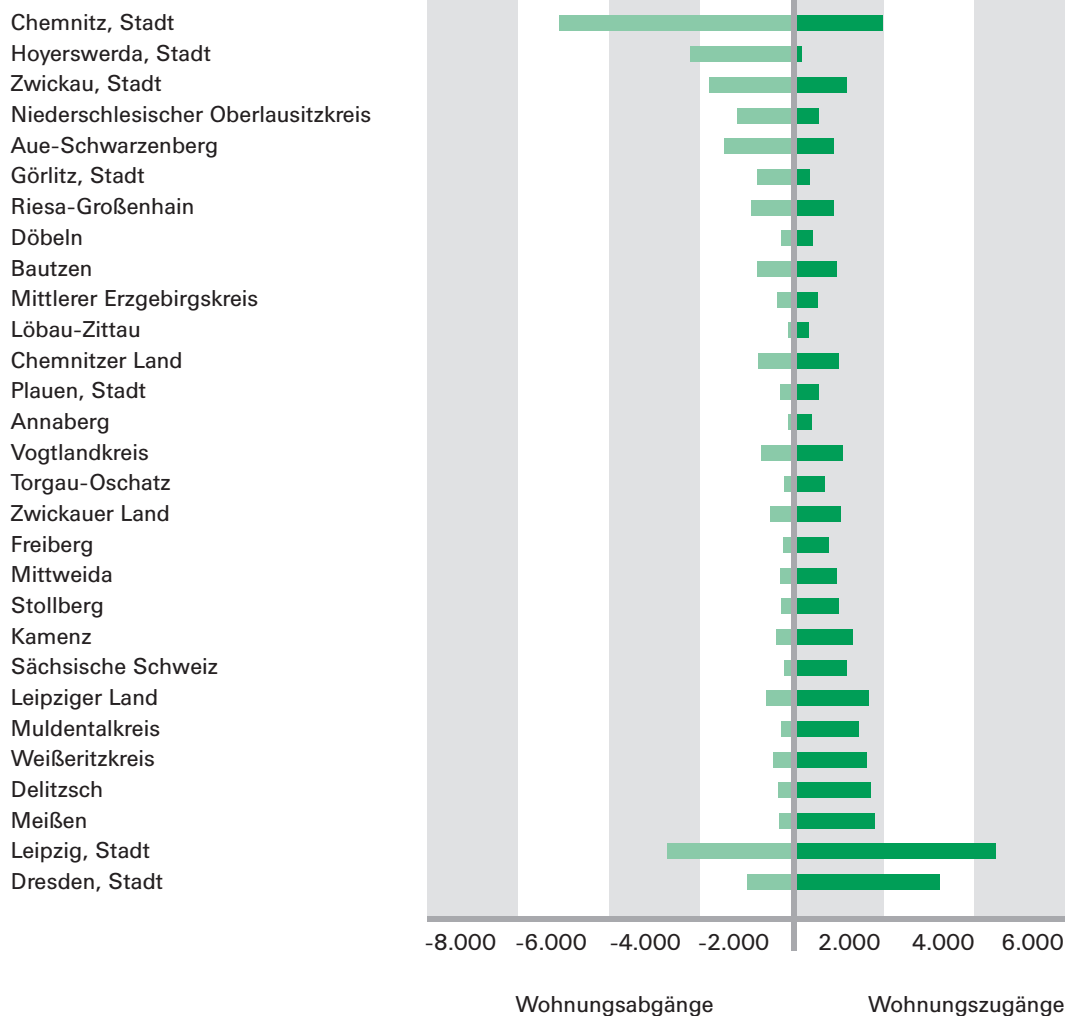
Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Inwieweit die Wohnungsleerstände durch die in den letzten drei Jahren durchgeführten Rückbaumaßnahmen tatsächlich bereits reduziert werden konnten, soll eine nach Landkreisen und Kreisfreien Städten differenzierte Gegenüberstellung der Neubau- und Rückbauaktivitäten im Zeitraum 2000 bis 2002 zeigen. In vier Kreisfreien Städten und zwei Landkreisen haben seit dem Paradig-

menwechsel in der sächsischen Wohnungspolitik die Bauabgänge bereits eine solche Größenordnung erreicht, dass sich der Wohnungsbestand nominal verringert hat. Eine Erhöhung des Wohnungsleerstandes infolge einer weiteren Ausweitung des Wohnungsangebotes hat hier nicht mehr stattgefunden.

2002 landesweit erstmalig mehr Wohnungsabgänge als Wohnungsfertigstellungen

Bauabgänge und Baufertigstellungen im Zeitraum 2000 bis 2002
(Anzahl der Wohneinheiten)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

In allen anderen Landkreisen und Kreisfreien Städten hat das Auslaufen der sächsischen Mietwohnungsbauförderung, die Neuorientierung der sächsischen Eigentumsförderung auf Bestandsmaßnahmen und der eingeleitete Rückbauprozess bis Ende 2002 noch nicht zu einer Verminderung des Wohnungsbestandes geführt.

Zieht man eine vorläufige Bilanz über die ersten drei Jahre (2000 bis 2002) des Rückbauprozesses im Freistaat Sachsen, ist festzustellen, dass landesweit immer noch die Wohnungszugänge die Wohnungsabgänge um mehr als 11.000 Wohneinheiten überstiegen haben. Etwa 35.000 Baufertigstellungen stehen nur rund 24.000 Bauabgänge gegenüber.

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden wird trotz aller Leerstandsdebatten auch in der Zukunft nicht zu einem vollständigen Erliegen der Neu-

bautätigkeit im Eigenheimbereich führen. Die hierdurch ausgelösten negativen Sockereffekte sollten dabei nicht aus der Betrachtung ausgeblendet werden. Die Anpassung des Wohnungsangebotes durch Rückbau wird nur zu einer spürbaren Marktentlastung führen, wenn die Wohnungsabgänge mittelfristig die Wohnungszugänge deutlich übersteigen. Soll in den nächsten zehn Jahren der derzeitige Wohnungsleerstand halbiert werden, müsste die Bauabgangsquote im sächsischen Landesdurchschnitt auf mindestens zehn Bauabgänge je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres ansteigen.

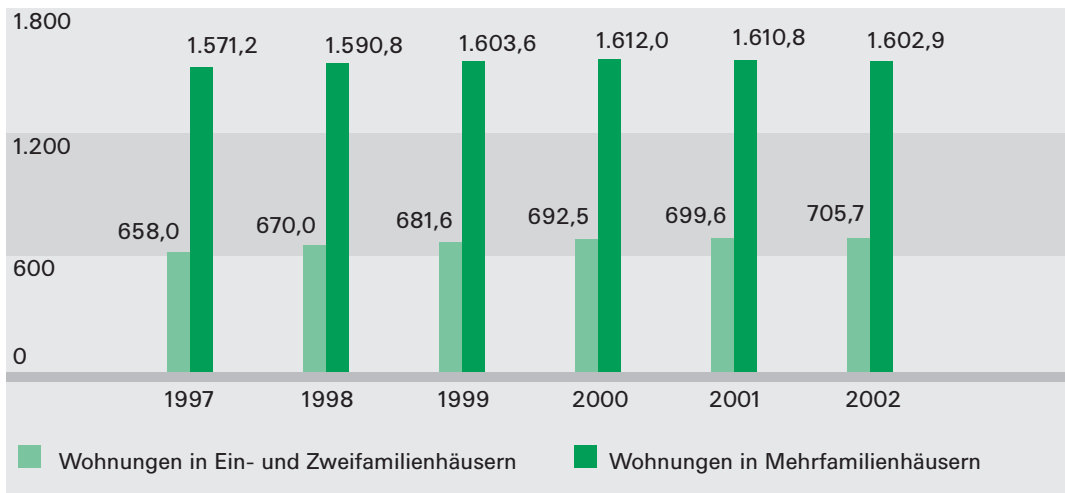
Bauabgangsquote
von 10%
ist das Ziel

Wohnungsbestand

Zum 31. Dezember 2002 weist das Statistische Landesamt einen Bestand von 2.354.719 Wohn-

einheiten aus. 2.308.539 dieser Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden (98 %) und 46.180 in Nichtwohngebäuden (2 %).

Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudearten (Anzahl in 1.000 Wohneinheiten)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

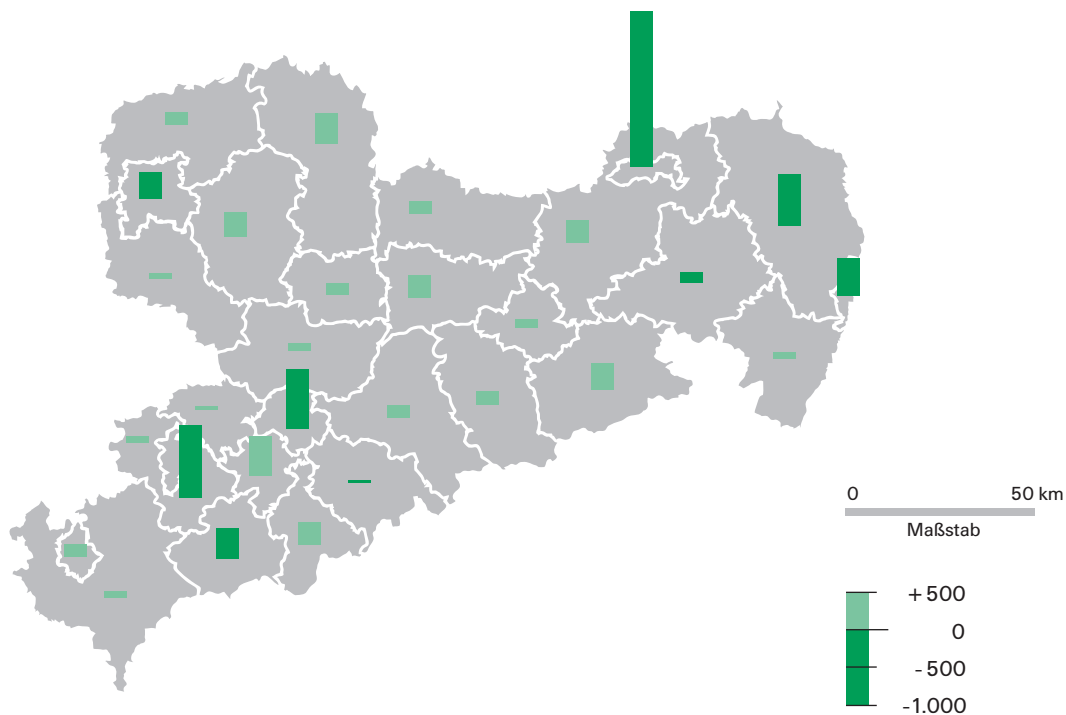
Der sächsische Wohnungsbestand in Wohngebäuden ist im Vergleich zum Vorjahr landesweit erstmalig geschrumpft. Dies markiert eine Zäsur in der Bestandsentwicklung. Die Wohnungsabgänge überstiegen die Wohnungszugänge um 1.842 Wohneinheiten. Während der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleich zu 2001 wieder um rund 6.000 Wohneinheiten zugenommen hat, ist der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern um rund 8.000 Wohneinheiten geschrumpft.

Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt in den Kreisfreien Städten bei über 80 %. Wohngebäude mit drei und mehr Wohneinheiten

werden in der Regel von den Immobilieneigentümern vermietet. Vermietungsschwierigkeiten treten vorrangig in den Beständen des Geschosswohnbaus auf. Die Höhe der Leerstände in einer Wohnungsmarktregion wird somit auch durch das Verhältnis zwischen eigengenutztem und fremdvermietetem Wohnraum bestimmt.

Die Städte Hoyerswerda, Chemnitz und Zwickau sind Vorreiter im Stadtumbauprozess im Freistaat Sachsen. Sie haben den Rückbau 2002 bereits in nennenswertem Umfang vorangetrieben. Die Entwicklung des Wohnungsbestandes zeigt die Wirksamkeit dieser Maßnahmen bereits an.

Entwicklung des Wohnungsbestandes im Jahr 2002
(Veränderung der Anzahl der Wohneinheiten zum Vorjahr)



Wohnungsbestand schrumpft 2002 in fünf Kreisfreien Städten und drei Landkreisen

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

Wohnrechtsform

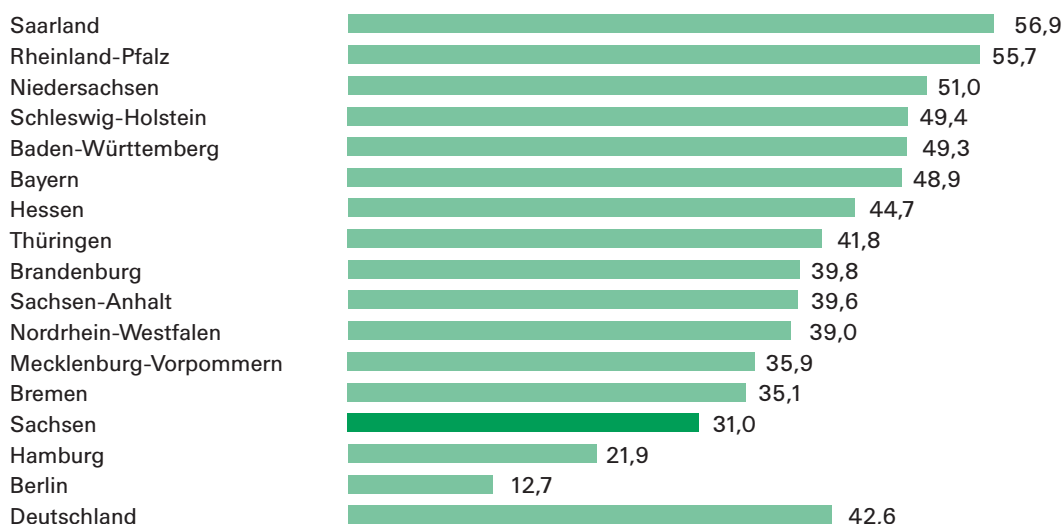
Das sächsische Wohnungsangebot ist nach wie vor von einem unterdurchschnittlichen Anteil an selbst genutztem Wohneigentum geprägt. Im Rahmen der turnusmäßigen Mikrozensus-Zusatzerhebungen zur Wohnsituation wird im Abstand von vier Jahren in allen Bundesländern eine Erhebung zur Art der Nutzung bewohnter Wohneinheiten durchgeführt und der Anteil der Eigentümereinheiten ausgewiesen. Das Statistische Bundesamt hat im August 2003 aktuelle Zahlen zu den Eigentumsquoten in den Bundesländern veröffentlicht.

1998 wurde im Freistaat Sachsen eine Eigentumsquote von knapp 29% erreicht. Seither wurden

über 35.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern neu geschaffen. Die sächsische Eigentumsquote ist innerhalb von vier Jahren um zwei Prozentpunkte auf 31% im Jahr 2002 gestiegen. Das Gefälle zur Wohneigentumsquote in den anderen Bundesländern konnte jedoch nicht abgeschwächt werden. Sachsen liegt weiterhin deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt. Auch der Vergleich zu den neuen Ländern Thüringen, Brandenburg und Sachsen-Anhalt zeigt einen weiteren Nachholbedarf in diesem Bereich an.

Sachsen holt bei Wohneigentum weiter auf

Anteil der Eigentümerwohneinheiten 2002 in bewohnten Wohngebäuden (in %) – Eigentumsquote



Quelle: Statistisches Bundesamt (Mikrozensus 2002), Grafik: SAB/JG

Wohneigentum im Bestand fördern

Derzeit ist der sächsische Wohnungsmarkt von einem massiven Überangebot an Mietwohnungen in den Städten geprägt. Dennoch wird zukünftig mit einer anhaltenden Nachfrage nach Eigenheimen insbesondere von Familien mit Kindern zu rechnen sein. Wenn es gelingt, das vorhandene Angebot an Mietwohnraum den Anforderungen und Bedürfnissen eines familiengerechten Wohnens anzupassen und durch kostengünstiges Sanieren auch für junge Haushalte und Familien mit Kindern finanzierbar zu gestalten, sollte es möglich sein, einen Teil dieser Nachfrage durch Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu befriedigen. Ausreichend Kindertagesplätze und auch Schulen müssen diese Bemühungen flankieren und infrastrukturelle Anreize zur Ansiedlung jüngerer Familien bieten. In innerstädtischen Altbaugebieten kann dies eine Strategie sein, durch das Angebot von Wohn-

eigentum die Abwanderung junger Familien in das Umland zu verhindern.

Diese Potenziale gilt es auch mit Hilfe der im Rahmen des Programms Stadtbau Ost gewährten Innenstadtzulage zu erschließen. Eine gezielte Förderung von Wohnumfeldverbessernden Aufwertungsmaßnahmen und die Ausrichtung eines sächsischen Eigentumsprogramms auf die Förderung von Bestandsmaßnahmen können diese Bestrebungen sinnvoll flankieren. Dass in der Wohneigentumsbildung in den sächsischen Ballungsräumen durchaus noch Reserven liegen, zeigt auch der Vergleich der Wohneigentumsquoten 2002 der sächsischen Metropolen Dresden (14,6 %), Leipzig (11,5 %) und Chemnitz (15,3 %) mit denen westdeutscher Großstädte wie Stuttgart, Köln oder Dortmund. Hier wird immerhin jede fünfte Wohnung vom Eigentümer selbst bewohnt.

Wohnflächen

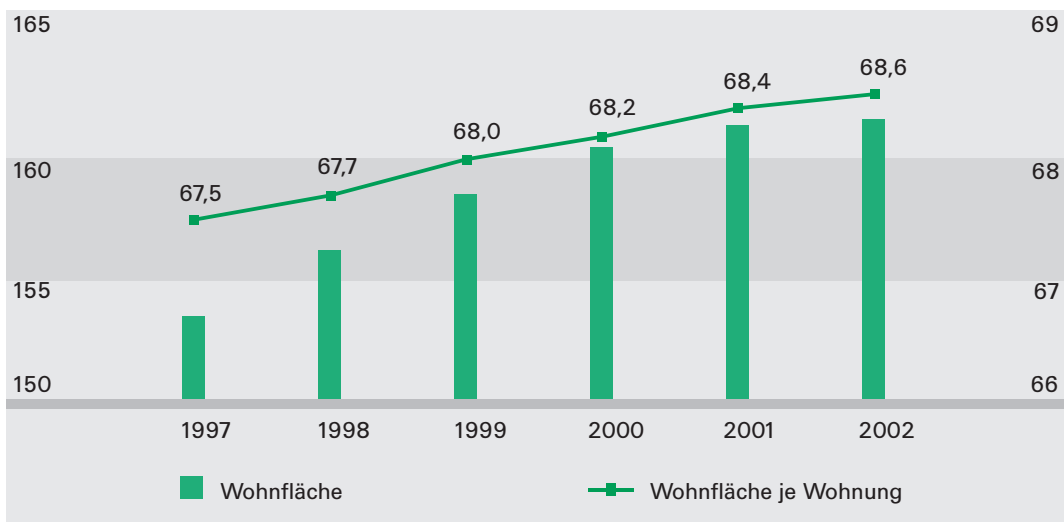
Die im Zuge des Stadtumbauprozesses eingetretene Veränderung des Verhältnisses von Wohnungsabgängen durch Rückbau und Wohnungszugängen im Eigenheimbereich wird auf der Zeitschiene nicht nur zu einer Verringerung der Wohnungszahl, sondern auch zu einer nachhaltigen Änderung der sächsischen Wohnungsbestandsstruktur führen. Der Trend hin zur Erhöhung des Anteils größerer Wohnungen setzt sich fort. 27% aller Wohnungen in Sachsen verfügten 2002 mindestens über fünf Wohnräume. Im landesweiten Durchschnitt ist die Wohnfläche je Wohnung von 67,5 qm 1997 auf 68,6 qm 2002 gestiegen.

Die Rückbaumaßnahmen konzentrieren sich vorrangig auf Plattenbauten mit vergleichsweise

geringen Wohnungsgrößen. Durch Neubaumaßnahmen im Ein- und Zweifamilienhausbau werden aktuell dem sächsischen Wohnungsmarkt mehrheitlich große Wohnungen zugeführt. Die Folge ist, dass zwar der Wohnungsbestand zahlenmäßig geschrumpft ist, die im Freistaat Sachsen verfügbare Wohnfläche, wenn auch nur geringfügig, weiter auf 161,6 Millionen qm gestiegen ist. Dieses Wohnflächenangebot beinhaltet sowohl die bewohnten als auch die unbewohnten Wohnflächen. Die nicht bewohnten Wohnflächen werden im Rahmen der Wohnungsbestandsfortschreibung nicht statistisch erfasst.

Wohnflächen-
zunahme trotz
Rückbau

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



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Wohnungsnachfrage

Sächsische Bevölkerung schrumpft bis 2020 um mehr als eine halbe Million Einwohner

Bevölkerungsentwicklung

Am 30.06.2003 lebten im Freistaat Sachsen noch 4,33 Millionen Einwohner. Innerhalb der vergangenen zwölf Monate hatte damit Sachsen einen Bevölkerungsrückgang zu verkraften, der mit rund 32.100 Menschen in etwa der Einwohnerzahl der Stadt Meißen entspricht. Etwas optimistisch stimmt die Tatsache, dass die Bevölkerungsverluste durch Abwanderung im ersten Halbjahr 2003 deutlich zurückgegangen sind (-3.686).

Hauptursache für die Schrumpfung der sächsischen Bevölkerung sind die stetig steigenden Sterbeüberschüsse. Seit 2000 sind die Geburtenzahlen wieder zurückgegangen. Die Zahl der

Sterbefälle nimmt aufgrund der voranschreitenden Alterung der Bevölkerung von Jahr zu Jahr zu. Innerhalb von sechs Monaten ist die Einwohnerzahl aufgrund der natürlichen Bevölkerungsbewegung um 11.103 zurückgegangen. Damit wird aktuell der Bevölkerungsrückgang zu 75 % durch das Geburtendefizit verursacht.

Im Juni 2003 hat das Statistische Landesamt die dritte Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2020 veröffentlicht. Die Prognose wurde in zwei Varianten gerechnet, welche sich in den Annahmen zur Lebenserwartung und dem Wanderungsaustausch mit dem Bundesgebiet und dem Ausland unterscheiden.

Dritte Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2020
(Anzahl in 1.000 Einwohner)

Bevölkerungsstand

2002	2010	Veränderung zu 2002		2020	Veränderung zu 2002	
		absolut	in %		absolut	in %
4.349	4.068	-281	-6,5	3.786	-563	-13,0

Bevölkerungsprognose Variante 1

Bevölkerungsstand

2002	2010	Veränderung zu 2002		2020	Veränderung zu 2002	
		absolut	in %		absolut	in %
4.349	4.037	-312	-7,2	3.688	-661	-15,2

Bevölkerungsprognose Variante 2

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Die Prognoseannahmen des Statistischen Landesamtes im Jahr 2003 sind bestimmt durch die Ausgangssituation im Jahr 2001. Sie folgen dem Prinzip der Trendfortschreibung und liegen deshalb bereits deutlich unter den Prognosewerten der zweiten Regionalisierten Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2000. Bis zum Jahr 2007 ist der Prognoseverlauf noch nahezu identisch. Für den Zeitraum danach wurde vor drei Jahren noch

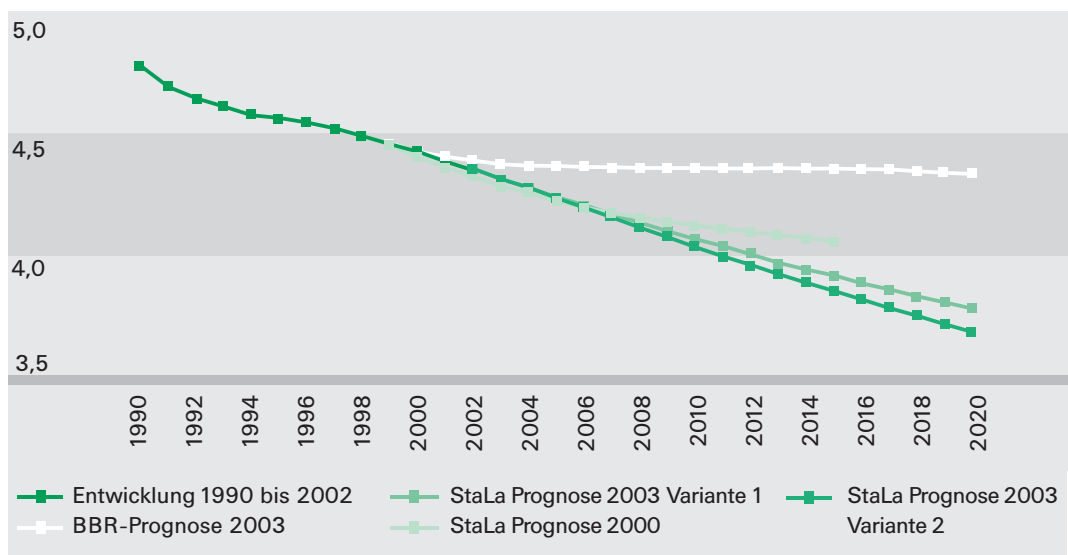
davon ausgegangen, dass ab 2008 sich der Schrumpfungprozess abschwächt. Die aktuelle Prognose geht indes davon aus, dass sich der Abwärtstrend nahezu ungebremst fortsetzt und Sachsen in der weiteren Zukunft deutlich weniger Einwohner haben wird.

Auch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat 2003 eine regionalisierte Bevölkerungsprognose für alle Landkreise und

Kreisfreien Städte in Deutschland veröffentlicht. Die für den Freistaat Sachsen ausgewiesenen Prognosewerte weichen deutlich von den Ergebnissen der sächsischen Landesstatistiker ab. Der von der BBR erwartete Bevölkerungsstand im Jahr 2020 von 4,33 Millionen Einwohnern entspricht fast exakt der Einwohnerzahl Sachsens

am 30. Juni 2003. Bei detaillierter Betrachtung der jüngsten Prognoseannahmen des Statistischen Landesamtes Sachsen ergeben sich indes erhebliche Zweifel, ob das Eintreten einer solchen Konsolidierung der Bevölkerungsentwicklung in der Zukunft wahrscheinlich ist.

Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2002, Bevölkerungsprognosen bis 2020
(Anzahl der Einwohner in Millionen)



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, zweite (2000) und dritte (2003) Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen, BBR (2003) Regionalisierte Bevölkerungsprognose INKAR PRO, Freistaat Sachsen
Grafik: SAB/JG

Die Hauptursachen des demografischen Wandels in Sachsen liegen sowohl in der weiteren Vergangenheit als auch in der seit 1990 zu beobachtenden Änderung der Bevölkerungsdynamik. Schon 1990 lag die durchschnittliche Kinderzahl je Frau bei nur 1,5 Kindern. Das statistisch ermittelte „Bestandserhaltungsniveau“ von 2,1 Kindern je Frau wurde damit bei weitem nicht erreicht. Mit der Wiedervereinigung setzte ein „demographic shock“ ein, der zu einem historischen Geburtentief führte. In der Prognose des Statistischen Landesamtes Sachsen wird davon ausgegangen,

dass bis 2015 die Geburtenhäufigkeit sich schrittweise an das Niveau der alten Bundesländer von 1,4 Kindern je Frau angleicht. Zudem haben in den letzten zehn Jahren viele junge Menschen das Land verlassen. Damit ist die künftige Elterngeneration erheblich geschrumpft. Diese demografischen Effekte werden verstärkt durch einen Wertewandel, der durch eine tendenziell wachsende Neigung junger Frauen zur dauerhaften Kinderlosigkeit und ein steigendes Durchschnittsalter der Mütter charakterisiert ist. Damit sind die Bedingungen für einen

Immer mehr verzichten auf die Übernahme von Elternverantwortung

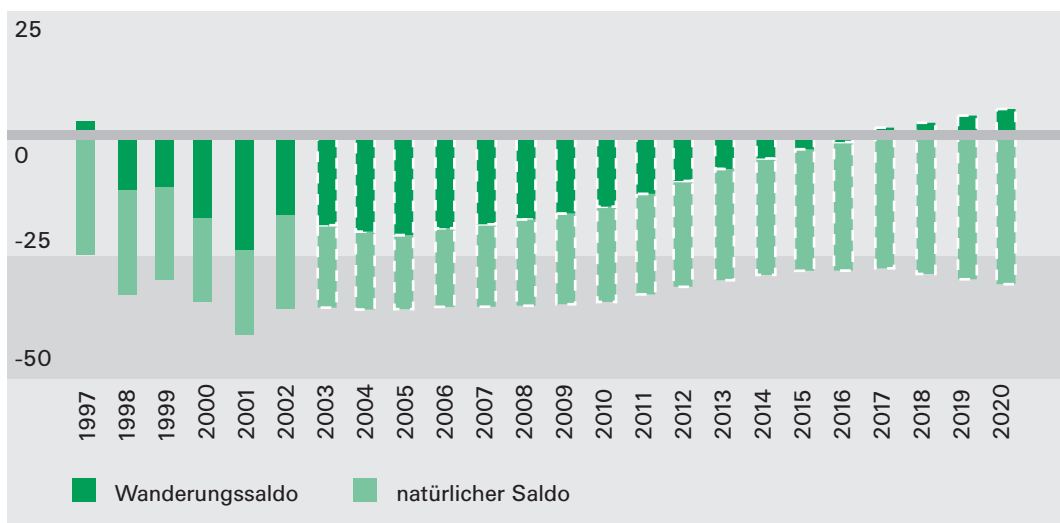
**Trendumkehr bei
Geburten-
entwicklung ist
strategisches
Hauptproblem**

unumkehrbaren Schrumpfungsprozess der Bevölkerung in Sachsen erfüllt. Auch wenn die Wanderungsverluste sich zukünftig rückläufig entwickeln und am Ende des Prognosezeitraums in leichte Wanderungsgewinne umschlagen sollten, wird dies nicht zu einer Umkehr des Abwärtstrends führen.

Geburtenrückgänge und hohe Wanderungsverluste junger Menschen sind in Sachsen die Auslöser für eine massive Verschiebung der Altersstruktur. Die geburtenstarken Nachkriegsjahrgänge

wachsen in den nächsten 10 bis 20 Jahren zunehmend in das Rentenalter. Sie können immer weniger durch nachrückende Jahrgänge ersetzt werden. Die Landesstatistiker haben ermittelt, dass sich die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) bis 2020 um ein Viertel verringern wird. Waren Ende 2002 noch gut 2,98 Millionen Menschen in dieser Altersgruppe, werden es im Jahr 2010 bereits etwa 400.000 (-13%) und 2020 über 700.000 (-24%) weniger sein.

Bevölkerungsbewegung (Anzahl der Einwohner in 1.000)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2003 bis 2020 dritte Regionalisierte Bevölkerungsprognose – Variante 1, Grafik: SAB/JG

Einwohnerrückgang in der Altersgruppe der 30- bis 40-Jährigen führt zu spürbarem Verlust der Nachfragedynamik bei Eigentumsimmobilien

Für den Wohnungsmarkt sind insbesondere die Altersgruppen zwischen 20 und 40 Jahren bedeutsam. Diese Gruppen nehmen zukünftig zahlenmäßig am stärksten ab. Wenn immer weniger jüngere Menschen das Elternhaus verlassen und einen eigenen Haushalt gründen, sinkt die Zahl der potenziellen Nachfrager nach den entsprechenden Wohnungstypen. Die Zahl der 20- bis 30-Jährigen wird insbesondere nach 2010 deutlich abnehmen. Der drastische Geburtenrückgang nach 1990 pflanzt sich dann in diesen Altersgruppen fort und entfaltet damit auf die Wohnungs-

nachfrage der jungen Haushalte seine volle Wirkung. Die 30- bis 40-Jährigen sind diejenigen, die den Prozess der Wohneigentumsbildung vorantreiben. In den nächsten acht Jahren wird die Bevölkerungszahl in dieser Generation rapide um etwa 150.000 Einwohner (-24%) schrumpfen. In diesen Altersgruppen fehlen dann jene jungen Menschen, die heute mangels Ausbildungsplätzen und Erwerbsalternativen den Freistaat Sachsen verlassen. Bis 2010 ist deshalb auch mit einem spürbaren Verlust der Nachfragedynamik im Bereich der Eigentumsimmobilien zu rechnen.

Die Landesstatistiker gehen davon aus, dass sich die Einwohnerzahl der 30- bis 40-Jährigen auf diesem Niveau bis 2020 stabilisiert. Die Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen, dass die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gravierende Auswirkungen auf das Wanderverhalten dieser Altersgruppe hat. Deshalb ist gerade bei diesen mobilen Teilen der sächsischen Bevölkerung eine langfristige Prognose mit großen Unsicherheiten behaftet.

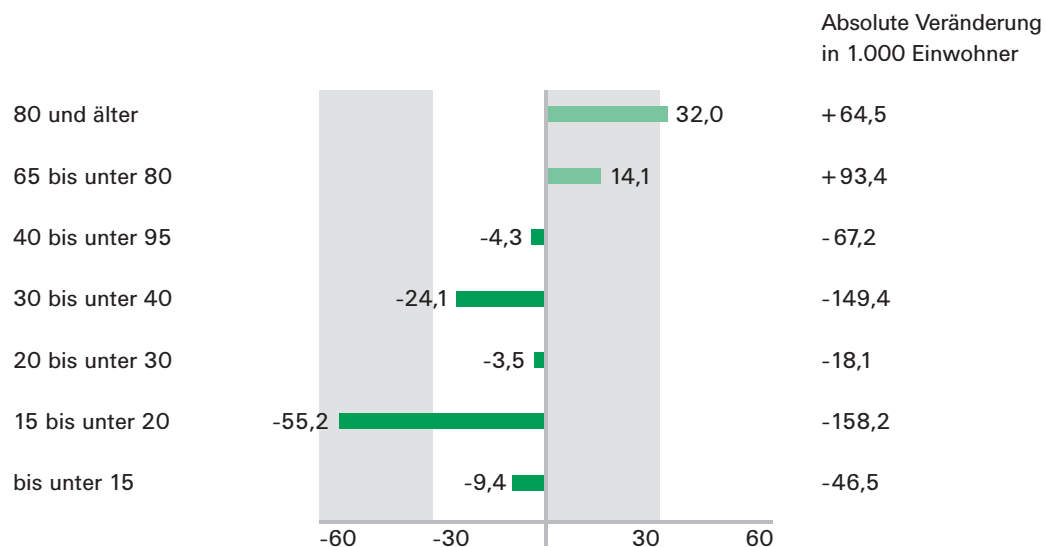
Der heute schon überdurchschnittlich hohe Anteil der Senioren (20 %) an der Gesamtbevölkerung wird bis 2010 auf rund 25 % ansteigen. Es wird erwartet, dass in 20 Jahren bereits jeder dritte sächsische Bürger über 65 Jahre alt ist. Das Durchschnittsalter in Sachsen wird sich von derzeit 43,3 auf etwa 49 Jahre im Jahr 2020 erhöhen. Prozentual betrachtet steigt insbesondere die Zahl der Hochbetagten (über 80-Jährige) in den kommenden Jahren. Die Einwohnerzahl in diesen Altersgruppen wird sich bis 2010 auf 250.000 und bis 2020 auf 350.000 bis 360.000 Menschen steigern. Die stark besetzten Jahrgänge

der heute 60- bis 70-Jährigen werden sukzessive in diese Altersgruppe eintreten. Parallel dazu wird sich die Lebenserwartung noch weiter erhöhen.

Die Auswirkungen einer so stark alternden Bevölkerung auf das Wohnungsnachfrageverhalten sind differenziert zu betrachten. Für die zahlenmäßig große Gruppe der nicht pflegebedürftigen Senioren ist zu erwarten, dass sie im Alter nur ungern umziehen und in den Wohnungen bleiben, die sie schon als Familie bewohnten.

Da die durchschnittliche Wohnungsgröße der heutigen Mittsechziger-Rentnerhaushalte bereits deutlich höher ist, als die Wohnungsgröße der heute über 80-Jährigen, wird der Anteil der zukünftig von den „alten“ Alten nachgefragten Wohnfläche überproportional steigen. Für diese Annahme spricht auch, dass der Anteil der Eigentümer-Rentnerhaushalte, deren Haushaltsvorstand über 65 Jahre zählt, gemäß der letzten Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamtes 2003 in den neuen Bundesländern bereits bei 27 % lag.

Entwicklung des Bevölkerungsbestandes einer Altersgruppe von 2002 zu 2010
(Veränderungsrate in % der Ausgangsbevölkerung 2002)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

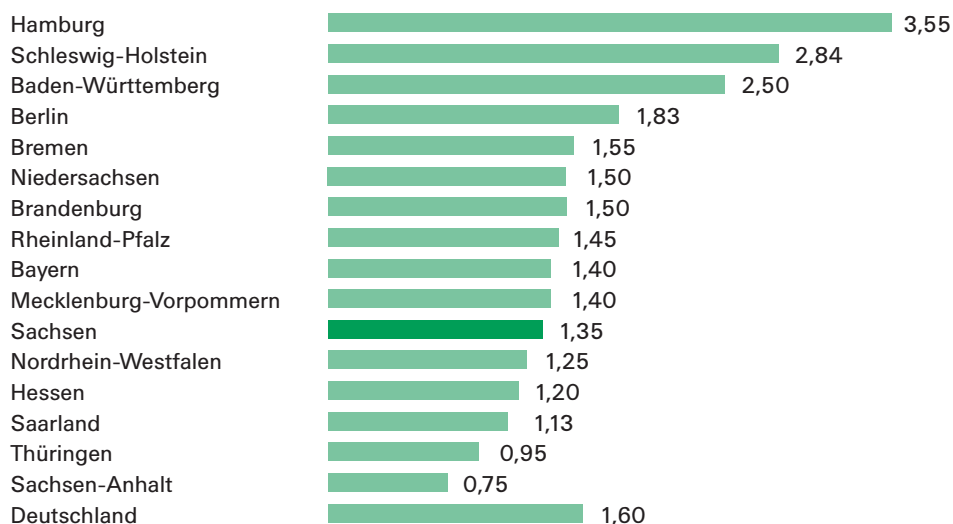
85 Jahre und älter
als Maß für
veränderten Bedarf
an Altersheimen

Im Unterschied dazu wohnten 2003 weniger als 10 % der heute hochbetagten Rentnerhaushalte in ihren eigenen vier Wänden. Diese Effekte wirken, wenn auch in unterschiedlicher Ausprägung, in den jüngeren Jahrgängen fort. In einer alternen Gesellschaft führen sie in der Summe trotz Bevölkerungsschrumpfung zu einer zunächst überraschenden Zusatznachfrage.

Parallel dazu wird im Zuge der stark steigenden Zahl der allein stehenden Rentner die Pflegeproblematik an Bedeutung gewinnen. Das Risiko, pflegebedürftig zu werden, steigt mit zunehmendem Alter überproportional. Von Jahr zu Jahr werden immer mehr Rentner Angebote eines Service- bzw. betreuten Wohnens nachfragen. Diese Entwicklung wird neue Wohnkonzeptionen erfor-

dern, die der Bedarfs- und Nachfragesituation gerecht werden. Um einen Angebotsengpass zu vermeiden, wird der Umbau des Wohnungsbestandes zu altengerechten Wohnformen weiter an Bedeutung gewinnen. „Servicewohnen“ mit wohnortnahen Hilfsangeboten für Ältere kann eine Strategie sein, den Mieter im Bestand zu halten. Darüber hinaus wird die Nachfrage nach speziellen Service-Wohnanlagen steigen. Aktuelle Veröffentlichungen der empirica – Wirtschaftsforschung und Beratung GmbH weisen darauf hin, dass der Versorgungsgrad (Zahl der Wohnanlagen, gemessen an der Zahl der über 65-Jährigen) in diesem speziellen Wohnungsmarktsegment im Freistaat Sachsen unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt.

Versorgungsgrad mit Service-Wohnanlagen nach Bundesländern (in %)



Quelle: empirica – Wirtschaftsforschung und Beratung GmbH; Datenstand 2003, Grafik: SAB/JG

Der Megatrend zur Verschiebung der Altersstrukturen wird in der Zukunft die Bevölkerungsentwicklung in allen Regionen Sachsens prägen. Die räumlichen Verteilungsmuster werden jedoch daneben maßgeblich von Zu- und Fortzügen der mobilen Bevölkerung bestimmt. Im Unterschied zur Veränderung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wirken Wanderungsbewegungen ohne zeitliche Verzögerungen auf die Bevölkerungszahl in einer Region. Für die Wanderungen über die Landesgrenze ist insbesondere das Verhalten der Bevölkerungsgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen ausschlaggebend. Nach dem Motiv können diese am ehesten als „Arbeitsmarktwanderer“ angesehen werden. Die Jüngeren unter ihnen (18- bis unter 25-Jährige) werden auch oft den „Bildungswanderern“ zugeordnet. Die Landesstatistiker gehen davon aus, dass der Überschuss der Fortzüge über die Landesgrenze stetig zurückgeht und um das Jahr 2016 in einen leichten Überschuss der Zuzüge umschlägt. Diese Prognose ist schon allein deshalb begründet, weil gerade in den mobilsten Altersgruppen aufgrund der aktuellen Geburtenzahlen die Einwohnerzahl bis 2020 um mehr als 40 % schrumpft.

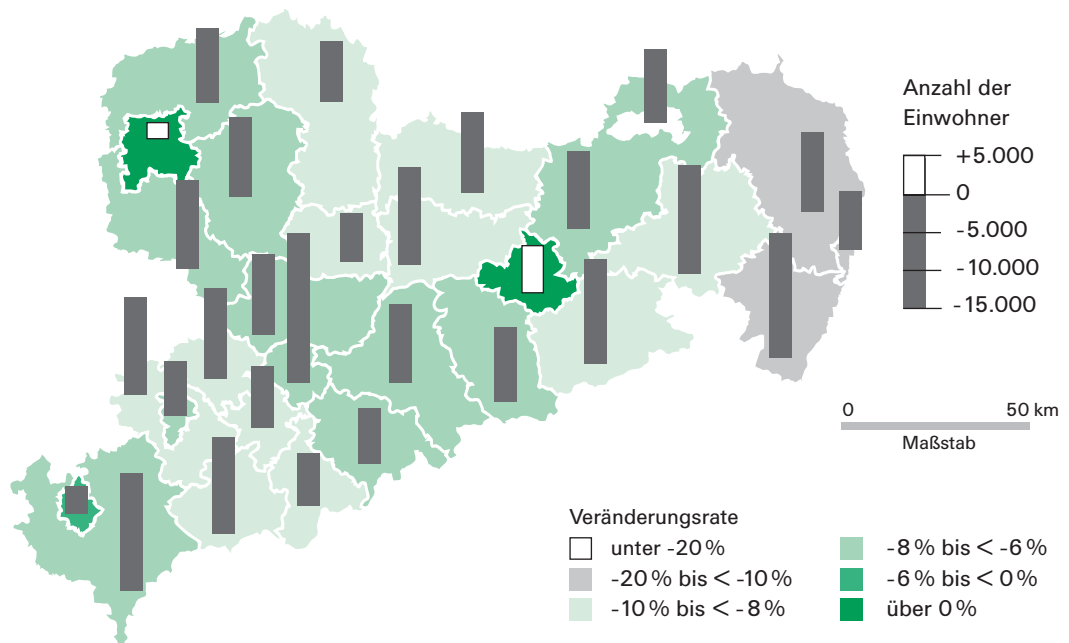
Die Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Binnenmigration über einen Zeitraum von fast 20 Jahren ist mit einem erheblichen Risiko behaftet. Die Schließung oder die Ansiedlung einer größeren Unternehmung kann kurzfristig zu beachtlichen Umverteilungen der Bevölkerung führen, die heute kaum vorherzusehen sind.

Die Landesstatistiker erwarten, dass in den kommenden acht Jahren in den Städten Dresden und Leipzig sowie in deren Randgebieten die Wanderungsgewinne die Bevölkerungsschrumpfung durch Alterung auffangen können. Diese Ballungsräume zählen bereits heute zu den Wachstumszentren im Freistaat Sachsen. Parallel dazu wird damit gerechnet, dass die ländlich-peripheren Regionen bis 2010 weiterhin Wanderungsverluste verkraften müssen. Mobile junge Menschen werden mangels Erwerbsalternativen aus diesen Regionen weiterhin wegziehen. Die Folge ist ein prozentualer Bevölkerungsrückgang bis 2010, der deutlich über dem Landesdurchschnitt von 6,5 % liegt.

Die aktuellen Daten der Bevölkerungsentwicklung in den sächsischen Landkreisen und Kreisfreien Städten belegen bereits heute: Was sich in der gesamträumlichen Betrachtung des Freistaates Sachsen wie ein stetiger Abwärtstrend darstellt, ist auf der regionalen Ebene ein Nebeneinander von dramatischer Schrumpfung und moderatem Wachstum. Diese Gleichzeitigkeit findet statt und wird weiter bestehen, auch wenn die tatsächliche zukünftige Bevölkerungsentwicklung von den prognostizierten Relationen zwischen Gewinner- und Verliererregionen abweichen wird.

Periphere Regionen
laufen leer, Groß-
städte wachsen

Bevölkerungsprognose von 2002 bis 2010
(Anzahl der Einwohner und Veränderungsrate in %)



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

Haushaltsentwicklung noch knapp positiv

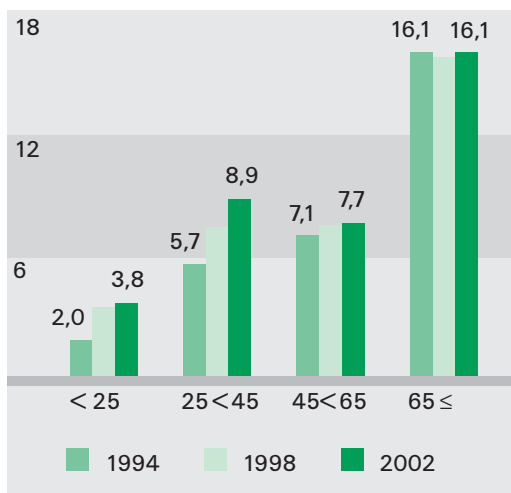
Haushaltsentwicklung

Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist ein wichtiger, aber nicht der einzige Bestimmungsfaktor für die Wohnungsnachfrage. Obwohl der Freistaat Sachsen seit 1990 erhebliche Bevölkerungsverluste hinnehmen musste, ist die Zahl der Haushalte von Jahr zu Jahr weiter gestiegen. Das Alter der Haushaltsmitglieder und deren Haushaltsbildungsverhalten sind wesentliche Faktoren, die für die Dynamik der Haushaltsentwicklung verantwortlich sind. Dieses Haushaltsbildungsverhalten ist eng verbunden mit dem Lebenszyklus und deshalb stark altersselektiv. So führen allein schon altersstrukturelle Veränderungen zu einer Zu- oder Abnahme der Haushaltszahlen, ohne dass sich der Bevölkerungsstand wesentlich verändern müsste. Das Zusammenwirken dieser Faktoren ist die Ursache dafür, dass trotz eines erheblichen jähr-

lichen Bevölkerungsschwundes die Haushaltszahlen weiter gestiegen sind. Nach der letzten Mikrozensususerhebung des Statistischen Landesamtes im April 2002 wird die Zahl der Privathaushalte in Sachsen auf 2,13 Millionen beziffert. Im Vergleich zum Vorjahr hat sie sich demnach um 15.700 erhöht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist weiter auf nunmehr 2,06 Personen je Haushalt gesunken und liegt damit bereits unter dem bundesweiten Durchschnitt. Im Freistaat Sachsen ist zum einen die Zahl der Haushalte mit minderjährigen Kindern deutlich zurückgegangen. Seit 1991 ist der Anteil des traditionellen Familientyps (Ehepaar mit Kindern) an allen sächsischen Familien um fast 30 % zurückgegangen. Diese Familienform wird zunehmend abgelöst durch die so genannte „Bohnenstangen-Familie“ (Alleinerziehende, Singles, kinderlose Paare).

Andererseits ist die Zahl älterer Menschen, die überwiegend in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben, ständig gestiegen. Mit Blick auf die zukünftige demografische Entwicklung wird diese Bevölkerungsgruppe auch in Zukunft weiter wachsen. Der Trend zur Zunahme der „alten“ Ein- und Zweipersonenhaushalte wird zudem durch den Anstieg der Lebenserwartung und das Absinken der Alterssterblichkeit verstärkt. Da Alterung häufig mit geringer Wohnmobilität verbunden ist, geht die Zunahme der Ein- und Zweipersonen-Rentnerhaushalte kaum mit einer Zusatznachfrage nach herkömmlichen Wohnungsangeboten einher.

Entwicklung des Anteils der Singlehaushalte nach Altersgruppen (in % aller Haushalte)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus)
 Grafik: SAB/JG

Bedeutsam für die Nachfragedynamik auf dem Wohnungsmarkt ist die Entwicklung der Zahl der jungen Haushalte. Die Zunahme der Einpersonenhaushalte in der Vergangenheit ist zu einem erheblichen Teil auf die Zunahme jüngerer Personen in diesen Haushalten zurückzuführen. Junge Menschen treten heute in der Regel

später in die Phase der Familiengründung ein als noch vor zehn Jahren. Deshalb ist mittlerweile knapp ein Drittel aller Alleinlebenden jünger als 40 Jahre, 1991 waren es nur 19 %. Der Anteil der „jungen“ Singlehaushalte (bis 45 Jahre) an allen Haushalten ist zwischen 1994 und 2002 von 7,7 % auf 12,7 % gestiegen. Diese Steigerung entspricht immerhin rund 115.000 Einpersonenhaushalten, die in den vergangenen acht Jahren zusätzlichen Wohnraum nachgefragt haben. Diese Zusatznachfrage wurde marktwirksam, obwohl die Bevölkerung dieser Altersgruppen im gleichen Zeitraum ungefähr um dieselbe Prozentzahl geschrumpft ist. Da die Bevölkerung in den Altersgruppen der 20- bis 40-Jährigen allein durch das Hineinwachsen der geburtschwachen Jahrgänge der 90er Jahre in den kommenden Jahren deutlich zurückgehen wird und sich inzwischen das allgemeine Haushaltsbildungsverhalten an den gesamtdeutschen Trend angeglichen hat, werden sich die bisher hiervon ausgehenden Nachfrageimpulse spürbar abschwächen.

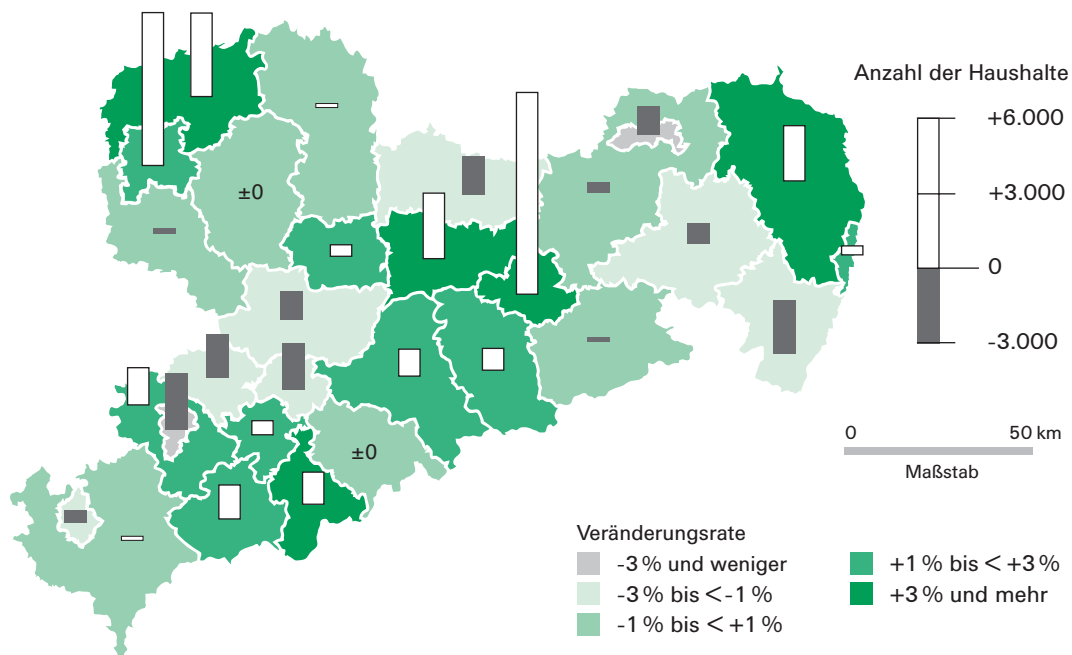
Die Analyse zeigt, dass im Vergleich zur Bevölkerung die Haushalte aufgrund der Komplexität des Zusammenwirkens einer Vielzahl von Einflussfaktoren einer Dynamik unterliegen, deren Prognose mit einem hohen Risiko behaftet ist. In den sächsischen Regionen, in denen die Bevölkerung zukünftig noch schwach wächst, werden die Altersstruktureffekte und das Haushaltsbildungsverhalten für weiter moderat wachsende Haushaltszahlen sorgen. Städte und Gemeinden, die eine mittelstarke Bevölkerungsabnahme zu verkraften haben, werden noch fünf bis zehn Jahre von dem Alterungsprozess und seiner stabilisierenden Wirkung auf die Haushaltszahlen profitieren können. Danach kann die Verschiebung der Haushaltsstrukturen den fortschreitenden Bevölkerungsrückgang nicht mehr kompensieren. Setzt sich der „Entvölkerungsprozess“ in den strukturschwachen Regionen infolge weiterer Abwanderung und hoher Sterbeüberschüsse weiter fort, werden hier die Haushaltszahlen schon kurzfristig spürbar nachgeben.

Durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt weiter auf 2,06 Personen je Haushalt

Zunahme der jungen „Singlehaushalte“ wird sich zukünftig abschwächen

In neun sächsischen Landkreisen bereits schrumpfende Haushaltszahlen

Entwicklung der privaten Haushalte 2002 (Anzahl der Haushalte und Veränderungsrate in % zum Vorjahr)

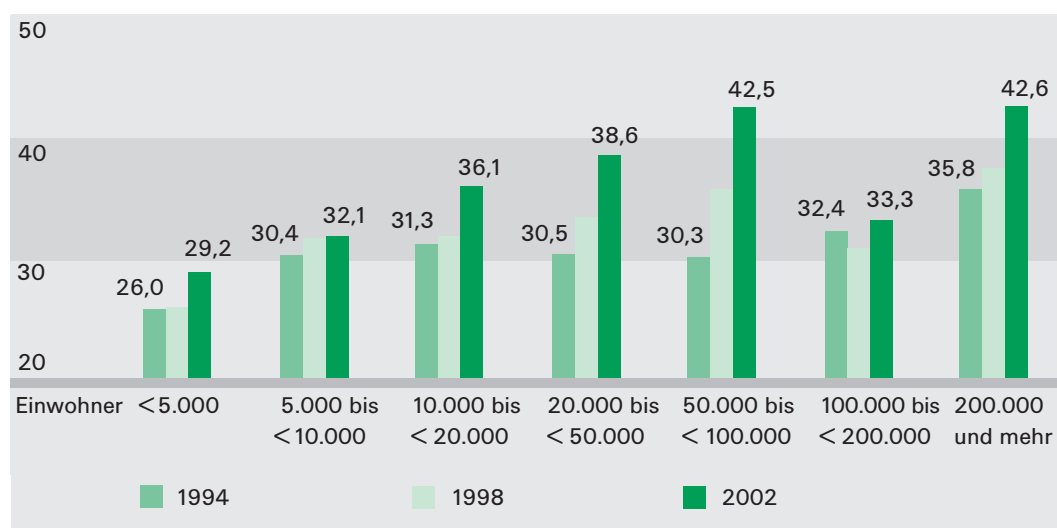


Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus), Karte: SAB/JG

2002 ging die Zahl der Privathaushalte im Vergleich zum Vorjahr bereits in vier Landkreisen und vier Kreisfreien Städten um mehr als 1 % zurück. Die Stadt Dresden und vier weitere Landkreise verzeichneten Haushaltszuwächse von

mehr als 3 %. Allein in den beiden Großstädten Dresden und Leipzig stieg die Zahl der Haushalte um knapp 14.000. Wanderungsüberschüsse und ein anhaltender Singularisierungsprozess bewirkten diese positiven Entwicklungen maßgeblich.

Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Privathaushalten nach Gemeindegrößenklassen (in %)



In den größeren Städten bereits mehr als 40 % Einpersonenhaushalte

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus), Grafik: SAB/JG

Der Haushaltsverkleinerungsprozess hat sich in den letzten Jahren insbesondere in den Städten rascher vollzogen. So liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Dresden bei 1,94 und in Leipzig bei 1,82 Personen je Haushalt. In den Kreisfreien Städten Leipzig, Dresden, Görlitz und Plauen betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Privathaushalten bereits über 40 %. In ländlich geprägten Regionen und Landkreisen mit attraktiven Wohnstandorten für Familienhaushalte im suburbanen Raum der Großstädte leben deutlich weniger Menschen allein. So wohnten im Mittleren Erzgebirgskreis, im Muldentalkreis, im Landreis Kamenz und im Leipziger Land noch in zwei Dritteln aller Haushalte zwei Personen und mehr.

Zukünftig wird auch das Wohnverhalten der sächsischen Haushalte Veränderungen unterliegen. In den wechselnden Lebensphasen wie Ausbildung, Familiengründung oder Ruhestand werden sich die Wohnansprüche zukünftiger

Generationen sehr viel stärker ändern. Aus der Wohnung oder dem Eigenheim fürs Leben wird die „Lebensabschnittswohnung“, denn ein dynamischer Arbeitsmarkt erfordert zunehmend berufliche Mobilität.

Zudem haben Präferenzverschiebungen deutliche Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage. So ist es fraglich, ob zukünftige Senioren ähnliche Verhaltensmuster wie ihre Vorgängergenerationen zeigen. Wenn die staatliche Rente nur noch eine Grundsicherungsfunktion hat, werden auch Rentnerhaushalte ihre Wohnflächennachfrage reduzieren, z. B. durch Umzug in eine kleinere Stadtwohnung, um die Vorzüge einer günstigen verkehrlichen und sozialen Infrastruktur zu nutzen. Schließlich ist es auch denkbar, dass sich immer häufiger Ruheständler dazu entscheiden, ihren Wohnsitz auf Dauer in den sonnigen Süden zu verlagern, wodurch deren Nachfrage auf dem sächsischen Wohnungsmarkt dann gänzlich ausfällt.

44,5 % aller
Arbeitslosen sind
langzeitarbeitslos –
Tendenz steigend

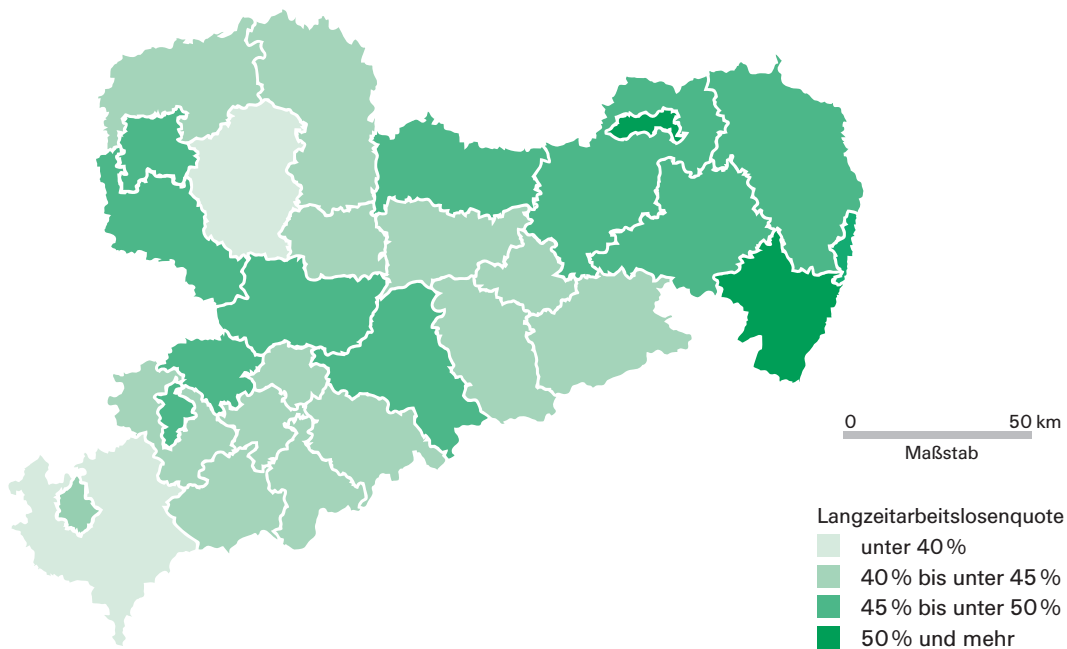
Sozialindikatoren

Die Nachfrage auf dem sächsischen Wohnungsmarkt hängt nicht zuletzt auch vom Einkommensniveau und der Einkommensverteilung ab. Einkommensquelle ist für die allermeisten Personen im erwerbsfähigen Alter die eigene Berufstätigkeit.

Die Lage auf dem sächsischen Arbeitsmarkt ist unverändert angespannt. Dass insbesondere das Problem der Langzeitarbeitslosigkeit sich weiter verschärft hat, wurde bereits in diesem Bericht bei der Darstellung der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erwähnt. Langzeitarbeitslosigkeit ist in der Regel mit erheblichen Einkom-

menseinbußen verbunden. Im Zuge der vom Bundestag im Dezember 2003 beschlossenen Änderungen bei der Arbeitslosenhilfe ist zu befürchten, dass sich das verfügbare Einkommen der Betroffenen und damit ihre Fähigkeit, die Mietkosten für ihre Wohnung oder den Kapitaldienst für das kreditfinanzierte Eigenheim aus eigener Kraft zu zahlen, weiter vermindern. Das so genannte Arbeitslosengeld II wird nur 10 % höher als der Sozialhilfesatz sein. Folglich werden mehr Haushalte als bislang einen Anspruch auf Zahlung von Wohngeld und Lastenzuschuss haben, was einen Anstieg der Ausgaben des Staates in diesem Bereich nach sich zieht.

Anteil der Langzeitarbeitslosen an den Arbeitslosen am 30.06.2003 (in %)



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

Im ersten Halbjahr 2003 ist die Zahl der Langzeitarbeitslosen im Freistaat Sachsen um knapp 13.000 auf insgesamt fast 175.000 Personen gestiegen. In den einzelnen Landkreisen und Kreisfreien Städten differierte der Grad der verfestigten Arbeitslosigkeit im Juni 2003 deutlich. Strukturelle Probleme am jeweiligen regionalen Arbeitsmarkt werden dadurch aufgezeigt. So ist, gemessen an der Langzeitarbeitslosenquote, das Risiko, langzeitarbeitslos zu sein und zu bleiben, in den peripheren ostsächsischen Landkreisen deutlich höher als in den übrigen Regionen des Freistaates. Mit deutlich über 50% liegt die Langzeitarbeitslosenquote in den Städten Hoyerswerda und Görlitz sowie dem Landkreis Löbau-Zittau um rund zehn Prozentpunkte höher als der Landesdurchschnitt (44,5%). In Westsachsen ist der Einfluss der Berufspendlerbewegungen in die angrenzenden westlichen Bundesländer eindeutig erkennbar. So hatte der Vogtlandkreis mit rund 35% im Juni 2003 die geringste Langzeitarbeitslosenquote. Einige Regionen Sachsens profitierten im vergangenen Sommer auch von den laufenden Programmen zur Beseitigung der Hochwasserschäden und der Auftragslage in der lokalen Bauwirtschaft, da trotz der Winterzeit Geld für den Wiederaufbau nach der Flut ausgegeben wurde.

Mit den Langzeitarbeitslosen wächst auch die Zahl der Transfereinkommensbezieher. Im Juni 2003 waren im Freistaat Sachsen rund 131.000 Menschen auf laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe) angewiesen. Ihre Zahl ist somit in nur sechs Monaten wiederum um 3,5% gestiegen. Daneben bezogen zum Stichtag 30. Juni 2003 rund 247.000 Personen im erwerbsfähigen Alter

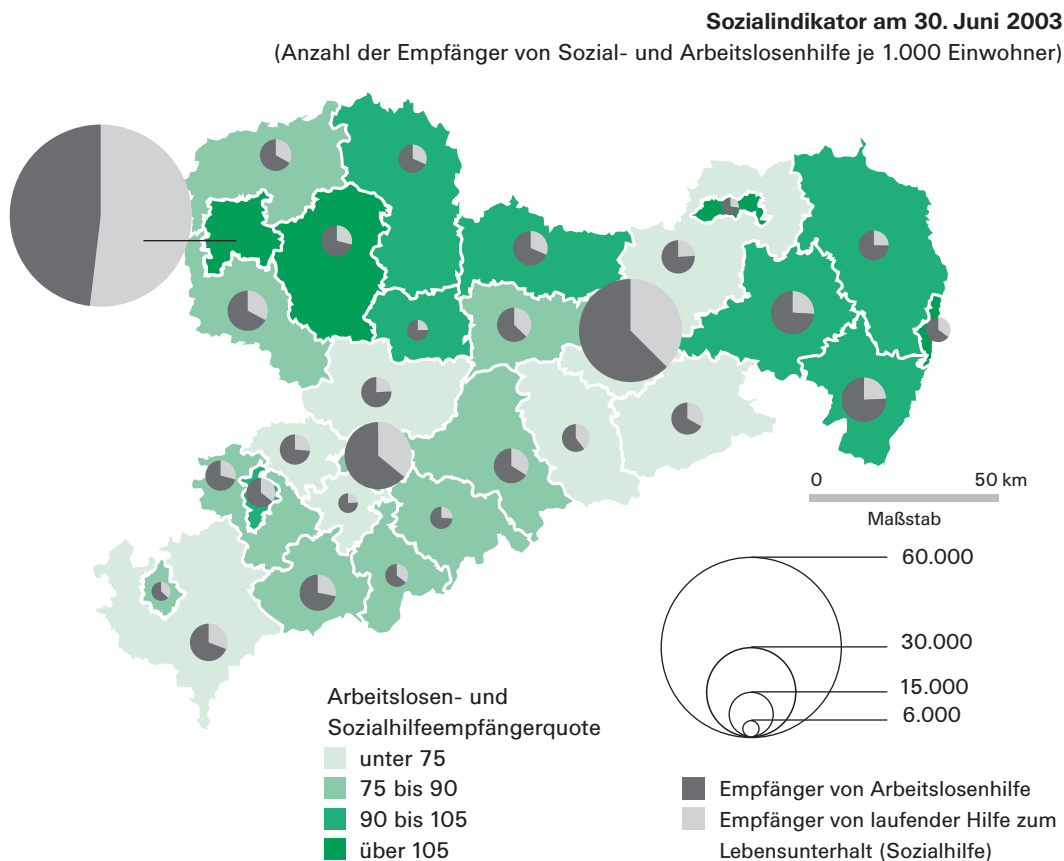
Arbeitslosenhilfe. 87 von 1.000 Sachsen (30 Sozialhilfeempfänger und 57 Arbeitslosenhilfeempfänger) benötigten somit finanzielle staatliche Unterstützung zur Deckung einfachster Lebensbedürfnisse.

Gerade diese Personen verfügen nur über eine geringe Kaufkraft und sind auf Wohnungen im Niedrigpreissegment bzw. geförderte Wohnungen angewiesen. Wenn die Bevölkerungsgruppe der sozial Bedürftigen in der Zukunft weiter wächst, werden die organisierte Wohnungswirtschaft und die Kommunalpolitik vor weitere Herausforderungen gestellt. Deshalb muss die Wohnungspolitik der sächsischen Staatsregierung auch zukünftig trotz hoher Wohnungsleerstände und einem insgesamt niedrigen Mietpreisniveau auf soziale Zielstellungen ausgerichtet bleiben.

Im diesjährigen Wohnungsmarktbeobachtungsbericht wird die Zahl der Sozial- und Arbeitslosenhilfeempfänger erstmalig in einem so genannten zusammengefassten Sozialindikator dargestellt. Der Sozialindikator wird nach Maßgabe der verfügbaren Daten als Anteil der Summe aus Empfängern laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfeempfänger am Wohnort) und Arbeitslosenhilfeempfängern an der Gesamtbevölkerung definiert. Er gibt Hinweise auf sozialräumliche Disparitäten und das Einkommensniveau in einer Region.

Wieder mehr
Sozialhilfe-
empfänger

87 von 1.000
Sachsen sind auf
Arbeitslosen-
und Sozialhilfe
angewiesen



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

Mit steigendem Sozialindikator nimmt zudem die Sozialbelastung der kommunalen Gebietskörperschaften zu. Die Sozialhilfeleistungen zählen zu den Pflichtausgaben der Kommunen. Im Jahr 2002 beliefen sich die Bruttoausgaben örtlicher und überörtlicher Sozialhilfeträger auf insgesamt 746,2 Millionen €. Im Landesdurchschnitt entspricht dies Aufwendungen in Höhe von 147 € pro Einwohner und Jahr. Mit der Einführung des Arbeitslosengeldes II werden die Sozialausgaben der sächsischen Kommunen weiter steigen. Der Bevölkerungsanteil, der auf staatliche Unterstützung in Form von Arbeitslosen- und Sozialhilfe angewiesen ist, war im Juni 2003 in den drei Städten Leipzig (123,5 je 1.000 Einwohner), Hoyerswerda (126,1) und Görlitz (138,5)

deutlich höher als in den anderen Landkreisen und Kreisfreien Städten. Im landesweiten Vergleich schneiden die Landkreise des Regierungsbezirkes Chemnitz deutlich besser ab. Im ersten Halbjahr 2003 ist die Zahl der Sozial- und Arbeitslosenhilfeempfänger nur in der Stadt Dresden geringfügig zurückgegangen (-1,2%). In allen anderen Landkreisen und Kreisfreien Städten war hingegen ein weiterer Anstieg zu verzeichnen. Am höchsten war der Zuwachs der Empfängerquoten in diesem Zeitraum mit über 14% in den Landkreisen Torgau-Oschatz, Leipziger Land, Annaberg und Döbeln. Insgesamt besetzt der Regierungsbezirk Leipzig mit einem Indikatorwert von 103,3 den „Spitzenplatz“ unter den drei Regierungsbezirken, obwohl der Anteil der Lang-

zeitarbeitslosen nicht überdurchschnittlich ist. Ursache hierfür ist der hohe Bestand an Sozialhilfeempfängern. 36,1 % aller sächsischen Sozialhilfeempfänger leben im Regierungsbezirk Leipzig.

Die Auswertungen auf Kreisebene liefern allerdings keine Aussagen zu den sozialräumlichen Disparitäten innerhalb einer Stadt oder einem Landkreis. Erfahrungsgemäß sind bei kleinräumiger Betrachtung die Unterschiede noch weit aus größer als zwischen den Regionen. Die Konzentration der sozial und ökonomisch schwachen

Bevölkerungsteile in bestimmten Wohnquartieren beschleunigt innerstädtische Segregations-tendenzen. Dem gezielten Einsatz von Stadtbau-mitteln zur Behebung sozialer Missstände gerade in diesen Wohngebieten kommt somit eine besondere Bedeutung zu. Der Sozialindikator ist auch ein geeignetes Instrument für eine Wirkungsbeobachtung bzw. ein Stadtmonitoring. Er kann zur Festlegung von Prioritäten und zur Steuerung eines effektiven Mitteleinsatzes herangezogen werden.

Haushaltseinkommen

Das verfügbare Nettoeinkommen der zu einem Haushalt gehörenden Personen ist ein wesentlicher Bestimmungsfaktor für die auf dem Wohnungsmarkt wirksam werdende Nachfrage nach Wohnraum. Die Einkommensverhältnisse sind maßgeblich für die Mietzahlungsfähigkeit bzw. die Sparfähigkeit im Hinblick auf die Möglichkeit zur Wohneigentumsbildung.

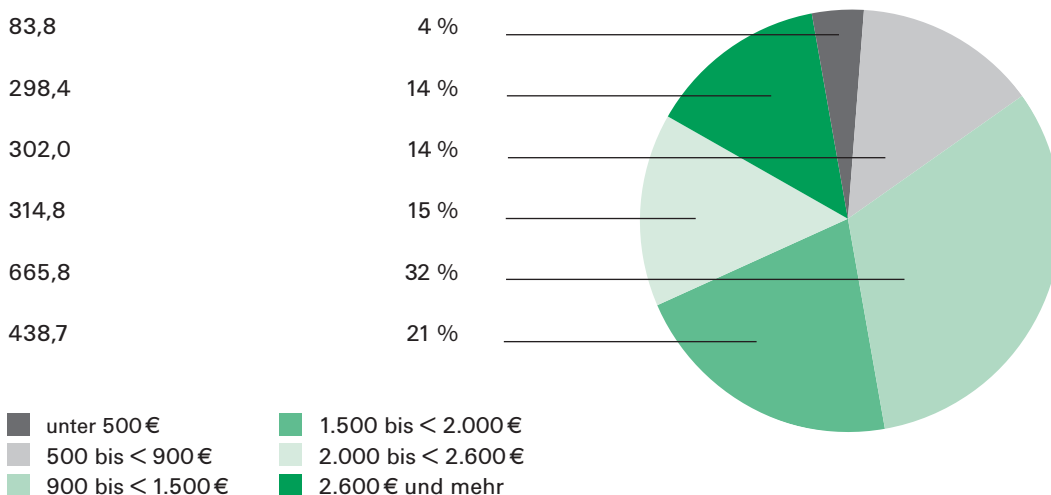
Im Jahr 2002 verfügte ein sächsischer Privathaushalt über ein durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 1.500 € (Mikro-

zensuserhebung im April 2002). Damit ist das Nettoeinkommen im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 % gestiegen.

In Abhängigkeit von der Haushaltsgröße, der Anzahl der Einkommensbezieher und den Einkommensquellen weichen die tatsächlichen Einkommen natürlich erheblich vom Durchschnitt ab. Zur Beurteilung der marktwirksamen Wohnraumnachfrage in verschiedenen Marktsegmenten ist zunächst von Interesse, wie viele Haushalte den verschiedenen Einkommensklassen zuzuordnen sind.

Durchschnittliches Haushaltseinkommen steigt – Einkommensunterschiede vergrößern sich

Haushalte im April 2002 nach monatlichem Haushaltsnettoeinkommen
(Anzahl in 1.000 und Anteil in %)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus), Grafik: SAB/JG

260.000 Wohngeldempfänger-Haushalte im Jahr 2002

Haushalte mit geringem Haushaltseinkommen sind dem Kreis der potenziell Wohngeldberechtigten zuzuordnen. Die Zahl der Wohngeldempfänger-Haushalte ist trotz stagnierender Mieten und steigender durchschnittlicher Haushaltseinkommen auch im Jahr 2002 wieder um 0,6 % auf über 260.000 gestiegen. Die Zunahme der Wohngeldempfänger-Haushalte weist darauf hin, dass es nach wie vor eine Nachfrage nach Wohnraum im Niedrigpreissegment gibt und diese weiter wächst. Hier liegt offensichtlich ein Nachfragepotenzial, das mobilisiert wird, wenn das Mietniveau mittelfristig wieder steigt. Rund die Hälfte aller sächsischen Haushalte realisiert mittlere Einkommen. Junge Familien sind in der Phase der unterbrochenen Berufstätigkeit der jungen Mütter in der Regel auf einen Einkommensbezieher angewiesen. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden kann in diesen Fällen trotz derzeit günstiger Finanzierungsbedingungen

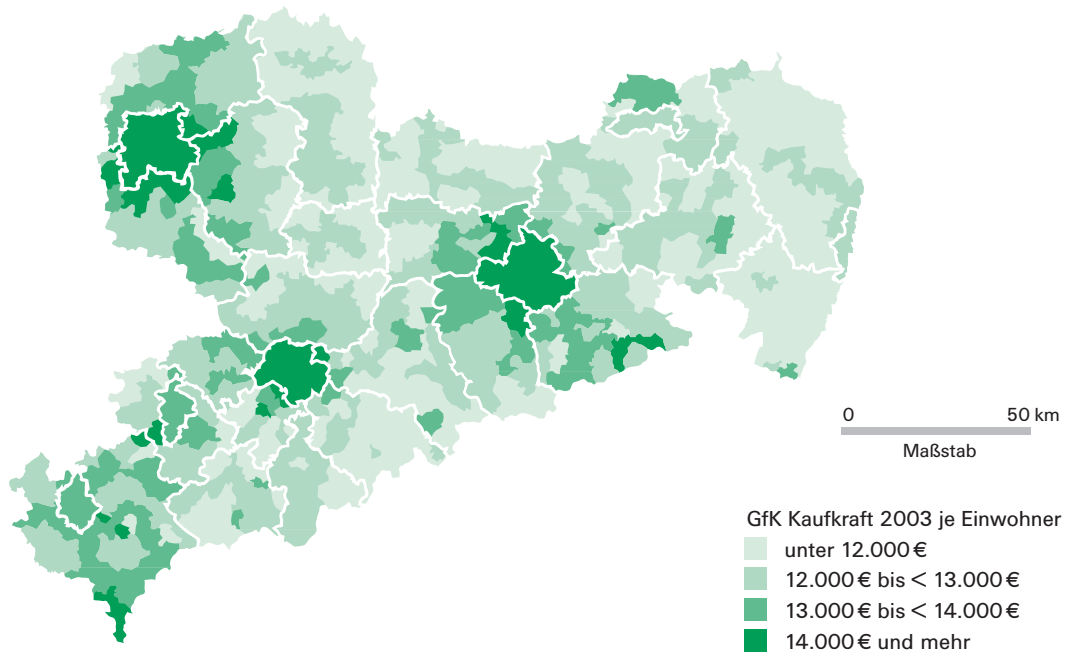
oft nicht ohne finanzielle Unterstützung des Staates in Erfüllung gehen. Diese Schwellenhaushalte mit mittlerem Einkommen sind nach wie vor auf eine staatliche Förderung über ein sächsisches Eigentumsprogramm in Kombination mit der Eigenheimzulagenförderung angewiesen. Knapp ein Drittel aller sächsischen Haushalte verfügt über ein durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 2.000 € und mehr. Diese Haushalte dürften in Abhängigkeit von der jeweiligen Haushaltsgröße grundsätzlich in der Lage sein, sich aus eigener Kraft mit Wohnraum zu versorgen und ihre Wohnbedürfnisse aufgrund eines niedrigen Miet- und Zinsniveaus zu befriedigen.

Kaufkraft

Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) führt jährlich eine Regionalstudie zum Kaufkraftpotenzial in ganz Deutschland durch. Die Angaben zu den Nettoeinkommen der Bevölkerung am Wohnort basieren auf den Ergebnissen der amtlichen

Lohn- und Einkommensteuerstatistik. Nichterwerbseinkommen aus Transferleistungen (z. B. Renten, Pensionen, Arbeitslosengeld, Arbeitslosen- und Sozialhilfe, Wohn- und Kindergeld) werden in die Kaufkraftberechnungen ebenfalls mit einbezogen.

Kaufkraft je Einwohner im Jahr 2003 (in €)



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: GfK Marktforschung GmbH, Karte: SAB/JG

Kaufkraftdisparitäten folgen Ost-West-Gefälle

Diese Angaben zu den Pro-Kopf-Einkommen für alle sächsischen Gemeinden bilden die Einkommensunterschiede im Freistaat Sachsen kleinräumig differenziert ab.

In den drei Zentren der sächsischen Wirtschaft werden erwartungsgemäß die höchsten Einkommen realisiert. Lag das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen im Freistaat Sachsen 2003 bei 13.101 € pro Jahr, stehen den Dresdnern, Leipzigern und Chemnitzern im Durchschnitt über 1.000 € mehr pro Jahr zur Verfügung. Die Kaufkraft und damit auch die Mietzahlungs- und Sparfähigkeit ist in den Ballungsräumen deutlich höher als in den peripheren und ländlichen Regionen.

Die räumlichen Verteilungsmuster der Pro-Kopf-Einkommen machen inzwischen auch die Ergebnisse des sich seit zehn Jahren vollziehenden Suburbanisierungsprozesses sichtbar. Besserdienende haben ihren Wohnsitz in die Stadtrandlagen und das Umland verlagert. Dies ist häufig mit der Bildung von Wohneigentum einhergegangen. Anhand der Kaufkraftverteilung zeigt sich, dass es auch bei insgesamt sinkenden Bevölkerungszahlen offensichtlich Gewinner und Verlierer gibt. Neben massiven Leerständen und Immobilienpreisverfall existieren auch prosperierende lokale Wohnungsmärkte. Typischerweise ist hier das Bodenpreis- und Mietniveau deutlich höher. Die verbliebenen Menschen ziehen in bevorzugte Wohnlagen und sind auch bereit, hierfür viel Geld auszugeben. Es haben sich um die Großstädte die so genannten „Speckgürtel“ herausgebildet, ein Phänomen, das auch die meisten anderen Großstadtregionen Deutsch-

lands kennzeichnet. Im Wettbewerb um die zukünftig knapper werdende Ressource „Einwohner“ muss es künftig Ziel kommunaler Stadtentwicklungspolitik sein, insbesondere die einkommensstarken Haushalte und Familien in den Städten zu halten.

Grundsätzlich besteht ein gerichteter Zusammenhang zwischen der Anzahl der Arbeitslosen je 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter in den sächsischen Gemeinden und der Höhe der Pro-Kopf-Einkommen. Die Flächensignatur auf Landesebene zeigt jedoch, dass Kaufkraftdisparitäten einem deutlichen Ost-West-Gefälle folgen. So sind die Einkommen in den südwestsächsischen Gemeinden deutlich höher als zum Beispiel in den Gemeinden um Bautzen, obwohl die Wirtschaftskraft der beiden Landkreise Bautzen und Vogtlandkreis gemessen am Bruttoinlandsprodukt je Einwohner vergleichbar ist. Diese Entwicklung lässt sich aus den Berufspendlerströmen in den benachbarten Freistaat Bayern erklären. Sie stellen für die westsächsische Region einen eindeutigen Standortvorteil dar.

Kaufkraftanalyse zeigt „Speckgürtelbildung“

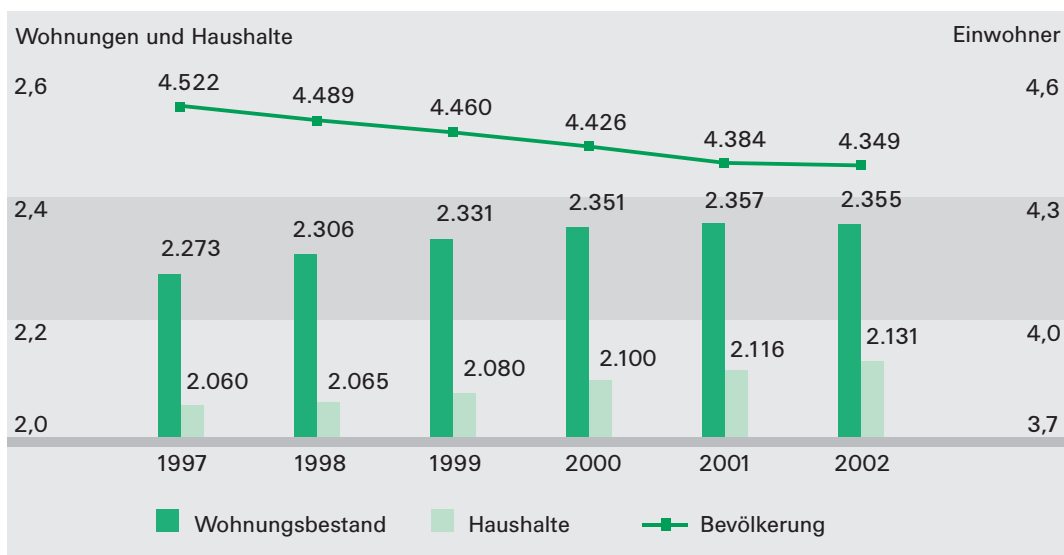
Wohnungsmarktbilanz

Wohnungsversorgung

Ende 2002 gab es im Freistaat Sachsen 2,13 Millionen Haushalte und 2,36 Millionen Wohnungen. Rechnerisch stand demnach jedem mit Wohnraum zu versorgenden Haushalt 1,1 Woh-

nungen zur Verfügung. Ungeachtet dessen besteht eine Nachfrage nach bedarfsgerechten Wohnformen, wie beispielsweise nach kostengünstigen Eigenheimen im Umland der Großstädte oder altersgerechten Wohnungen.

Entwicklung von Wohnungsangebot (Anzahl der Wohneinheiten in Mio.) und Wohnungsnachfrage (Anzahl der Haushalte und Einwohner jeweils in Mio.)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Anzumerken ist, dass der rechnerisch aus der Differenz von Wohnungsbestand und Haushalten ermittelte Wohnungsüberhang nicht identisch mit dem im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002 ermittelten Wohnungsleerstand ist. Ursachen hierfür liegen zum einen in im Rahmen der Wohnungsbestand-Fortschreibungsstatistik nicht erfassten Wohnungen (z. B. durch den nicht genehmigungspflichtigen Ausbau von Dachgeschossen) und zum anderen darin, dass in den Haushaltszahlen auch alle Haushalte enthalten sind, welche nicht zwingend eine eigene Wohnung nachfragen (z. B. junge Erwachsene über 18 Jahre, die eine Wohnung als Studentengemeinschaft gemeinsam bewohnen).

Trotz erstmaligem Rückgang des Wohngebäudebestandes hat sich die je Einwohner laut Wohnungsbestand-Fortschreibungsstatistik zur Verfügung stehende Wohnfläche aufgrund der dennoch positiven Wohnflächenentwicklung von 36,8 auf 37,2 Quadratmeter weiter erhöht. Da die insgesamt leer stehende Wohnfläche in dieser Statistik nicht erfasst wird, können jedoch hieraus keine präzisen Rückschlüsse auf die tatsächlich in Sachsen zu Wohnzwecken genutzte Fläche gezogen werden. Von Bedeutung ist diese Tatsache insbesondere für den häufig durchgeführten Vergleich des Pro-Kopf-Wohnflächenvergleiches zwischen den neuen und alten Bundesländern.

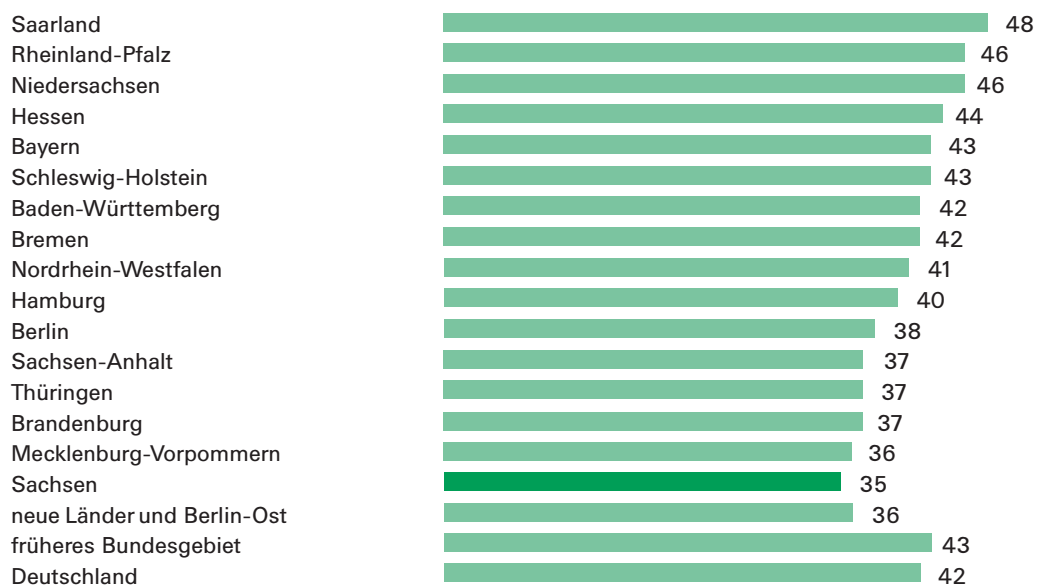
Trotz Verknappung des Wohnungsangebotes wächst verfügbare Pro-Kopf-Wohnfläche auch 2002

Weiterhin
deutliches Ost-
West-Gefälle
beim Pro-Kopf-
Wohnflächen-
konsum

Im April 2002 wurde bundesweit im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebungen zur Wohnsituation auch die Pro-Kopf-Wohnfläche je Einwohner ausgewiesen. Da diese Erhebungen ausschließlich auf die bewohnten Wohnflächen abstellen, wird Folgendes deutlich:
Infolge der intensiven Neubautätigkeit Mitte der 90er Jahre hat sich die auf dem sächsischen Wohnungsmarkt angebotene Wohnfläche in den letzten Jahren deutlich erhöht. Zu berücksichtigen ist

zudem der Einfluss des erheblichen Bevölkerungsrückgangs, welcher ebenfalls einen Beitrag zum Anstieg der verfügbaren Pro-Kopf-Wohnfläche geleistet hat. Wird jedoch auch der Wohnungsleerstand in die Betrachtung mit einbezogen, indem auf die je Einwohner bewohnte Wohnfläche abgestellt wird, zeigt sich beim tatsächlichen Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum ein nach wie vor bestehendes Ost-West-Gefälle in der Höhe von rund 7 qm Wohnfläche je Einwohner.

Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum 2002 (je Einwohner bewohnte Wohnfläche in qm)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Mikrozensus), Grafik: SAB/JG

Es kann angenommen werden, dass sich der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum in den nächsten Jahrzehnten weiter allmählich an das Westniveau angleicht. Gestützt wird diese Annahme von der Tatsache, dass insbesondere jüngere Bevölkerungsjahrgänge in Sachsen bereits heute fast das Wohnflächenverbrauchs-niveau der alten Länder erreicht haben. Gestiegene Wohnbedürfnisse dieser Altersgruppen können in Anbetracht des umfangreichen Wohnungsangebotes und eines deutlich niedrigeren Mietpreis- bzw. Kaufpreisniveaus trotz geringerer Einkommen und Kaufkraft weitestgehend befriedigt werden. Dieser Effekt leistet mittelfristig einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Stabilisierung der Wohnungsnachfrage trotz anhaltendem Bevölkerungsrückgang.

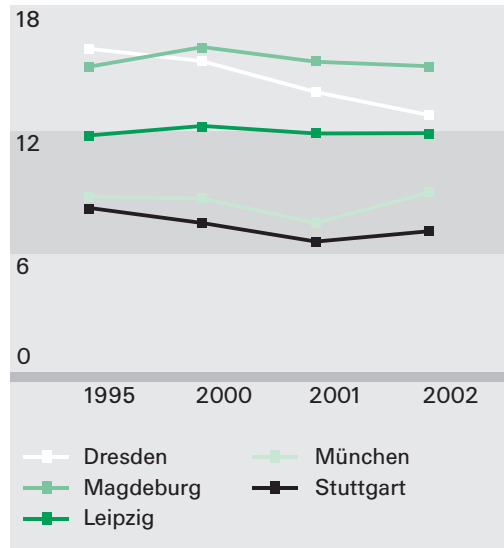
Umzugsquoten

Ein anerkannter Indikator für Anspannung und Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ist die Umzugshäufigkeit. Phasen der Anspannung sind durch eine niedrige, Phasen der Entspannung durch eine hohe Fluktuation gekennzeichnet. Das Wohnungsüberangebot in Sachsen ist groß und bietet den nachfragenden Haushalten umfangreiche Auswahlmöglichkeiten. Dies hat zur Folge, dass die Haushalte sehr mobil und bereit sind, ihre bisherige Wohnung aufzugeben und eine neue Wohnung ihrer Wahl zu beziehen. Die Umzugsquoten sind in allen neuen Bundesländern überdurchschnittlich hoch. Die Frankfurter Techem AG, ein führender Dienstleister der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, veröffentlicht jährlich Untersuchungen zur Umzugshäufigkeit in rund vier Millionen zentral beheizten Wohnungen, in denen sie den Heiz- und Wasserverbrauch misst. Die Erhebungen in 20 deutschen Großstädten zeigen seit einigen Jahren einen signifikanten Ost-West-Unterschied beim Umzugsverhalten. Auch im Jahr 2002 sind ostdeutsche Haushalte wesentlich häufiger als westdeutsche Haushalte umgezogen. Spitzenreiter ist die Stadt Magdeburg. 2002 wechselte hier in 15,2 von 100 Woh-

nungen der Nutzer. Die sächsischen Städte Dresden und Leipzig belegen die Plätze vier und acht. Von 100 Haushalten sind in Dresden binnen Jahresfrist 12,8 und in Leipzig 11,9 umgezogen. Auch wenn diese Angaben nicht flächendeckend und für alle Wohnungsbestandsarten erhoben worden sind, so sind sie doch ein eindeutiges Indiz dafür, dass die Fluktuationsrate auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt sehr hoch ist. Derzeit wechseln ostdeutsche Haushalte alle acht Jahre ihre Wohnung. Die Bindung der Nutzer an ihre Wohnung ist erkennbar geringer als in Westdeutschland.

Hohe Fluktuationsrate auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt

Umzugsquoten (Anzahl der Nutzerwechsel je 100 Wohneinheiten in %)



Quelle: Techem AG Frankfurt, Grafik: SAB/JG

Wohnungsleerstand nimmt in nur vier Jahren um 33.000 Wohnungen zu

Wohnungsleerstand

Auch drei Jahre nach der Verabschiedung des ersten sächsischen Landesrückbauprogramms im Juni 2000 und zwei Jahre nach dem Inkraft-Treten des Stadtumbauprogramms ist der sächsische Wohnungsmarkt von einem massiven Überhang des Wohnungsbestandes geprägt.

Die Bautätigkeitsstatistik weist aus, dass in den Jahren 2000, 2001 und 2002 rund 10.500 Wohnungen in Wohngebäuden der Baujahre ab 1961 vom Markt genommen worden sind. Trotz dieser ersten Abrissmaßnahmen nimmt der Leerstand weiter zu. Amtliche Zahlen zum Wohnungsleerstand wurden zuletzt im August 2003 vom Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen auf der Grundlage der Mikrozensus-Zusatzerhebung „Wohnsituation im Freistaat Sachsen“ herausgegeben. Von April 1998 zu April 2002 hat sich der Leerstand im Freistaat Sachsen um 33.000 Wohneinheiten erhöht.

Der Wohnungsleerstand verteilt sich nach Gebäudearten wie folgt:

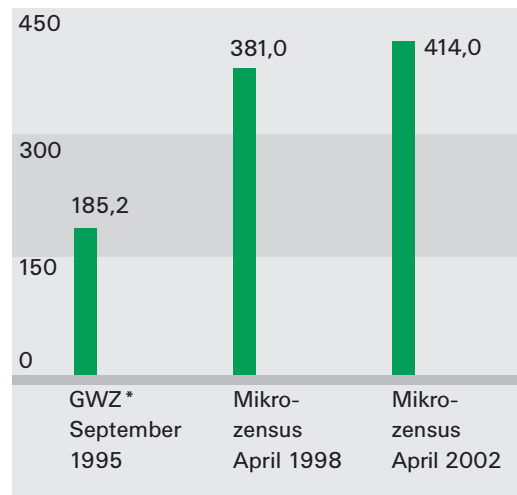
44.000 Wohnungen stehen in Wohngebäuden mit ein und zwei Wohneinheiten und 370.000 Wohnungen sind in Gebäuden mit drei und mehr Wohneinheiten (einschließlich Nichtwohngebäuden) unbewohnt.

Ein Drittel aller leer stehenden Wohnungen entfällt auf Wohngebäudeeigentümer, die im Verband der Sächsischen Wohnungsunternehmen (VSWU e.V.) und im Verband der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften (VSWG e.V.) organisiert sind. Mehr als die Hälfte des Wohnungsleerstandes konzentriert sich demnach im Wohnungsbestand privater und sonstiger Eigentümer.

414.000 leer stehende Wohnungen 2002, davon ein Drittel im Bestand der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft

Entwicklung des Wohnungsleerstandes im Freistaat Sachsen

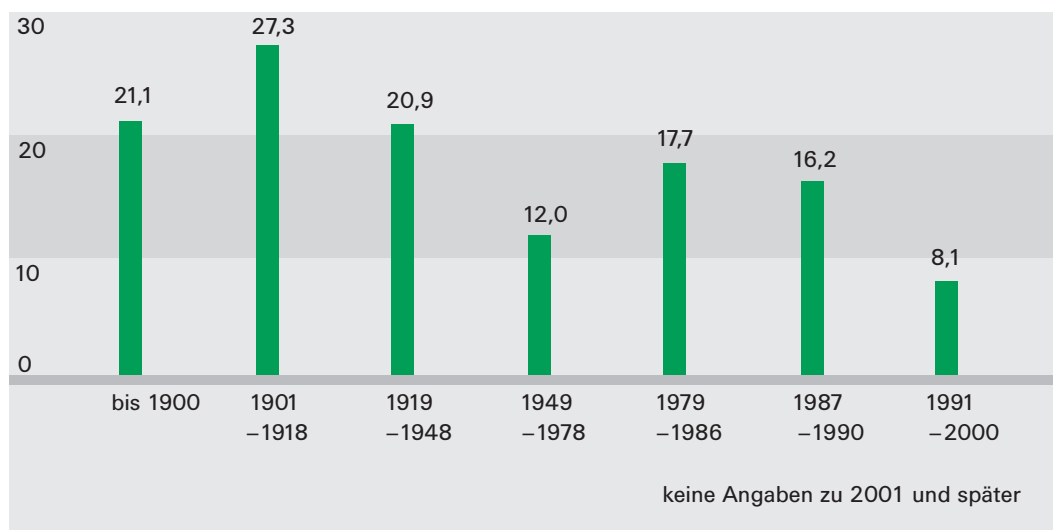
(Anzahl der leer stehenden Wohneinheiten in 1.000)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG
* Gebäude- und Wohnraumzählung 1995

Der Leerstand ist überdurchschnittlich hoch in Wohngebäuden, die bis 1948 errichtet wurden. In diesen Gebäudebeständen ist im Durchschnitt jede fünfte Wohnung nicht bewohnt. Insgesamt stehen in Altbauten 263.000 Wohnungen (64 %) und in Nachkriegsbauten 146.000 Wohnungen (35 %) leer.

Wohnungsleerstand nach Baualter der Wohngebäude im Jahr 2002 (in %)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus), Grafik: SAB/JG

Für die Mitgliedsunternehmen der Verbände der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft liegen die Ergebnisse der verbandsinternen Leerstandserhebungen, die im Juli 2001 und September 2003 veröffentlicht wurden, vor.

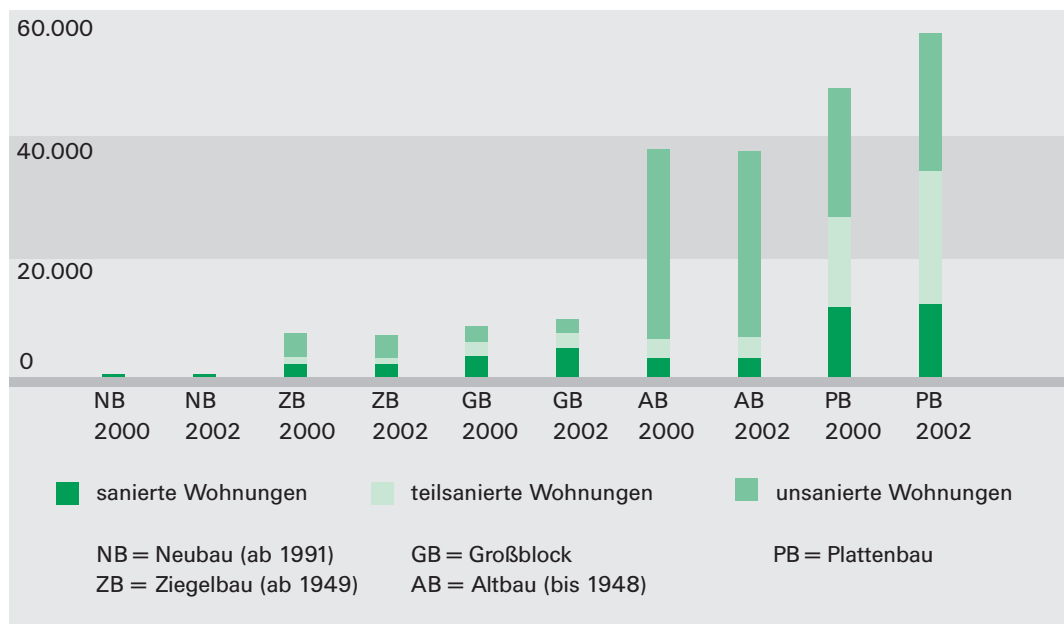
Am Jahresende 2002 standen bei den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften rund 37.500 Altbauwohnungen (34,1 %) leer. Überproportional hoch ist zudem der Leerstand in den Plattenbaubeständen. Hier standen am 31.12.2002 rund 56.500 Wohnungen leer, was bezogen auf den gesamten Plattenbauwohnungsbestand der sächsischen Wohnungsunternehmen einer Leerstandsquote von 18 % entsprach. Beachtung verdient in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Tatsache, dass von diesen leer stehenden Plattenbauwohnungen 22 % vollständig und 38 % zumindest teilweise saniert waren. Insgesamt hat die Zahl der leer stehenden Plattenbau- und Großblockbauwohnungen von 2000 zu 2002

um fast 10.000 Wohneinheiten zugenommen, obwohl laut Bauabgangsstatistik in den Baualterklassen ab 1961 im gleichen Zeitraum in ganz Sachsen rund 10.500 Wohneinheiten abgerissen wurden. Im Ergebnis heißt dies, dass die in den zurückliegenden drei Jahren durchgeführten Rückbaumaßnahmen nicht mit dem Nachfragerückgang nach Wohnraum in Platten- und Großblockbauwohnungen Schritt gehalten haben. Die Angebotsverknappung reichte somit bei weitem nicht aus, um ein Marktgleichgewicht in diesem Marktsegment wieder herbeizuführen. Die Leerstandsentwicklung im Zeitraum 2000 bis 2002 in den verschiedenen Wohnungsbeständen der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft lässt folgenden Trend erkennen:

Jede fünfte Altbauwohnung ist nicht bewohnt

Leerstandsentwicklung im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des VSWU e.V. und VSWG e.V. von 2000 zu 2002 in Abhängigkeit vom Sanierungsgrad der leer stehenden Wohnungen und dem Gebäudetyp (Anzahl der Wohneinheiten)

Wohnungsleerstand wächst insbesondere in teilsanierten Plattenbaubeständen



Quellen: Verband der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften (VSWG e.V.) Juli 2001 und September 2003, Verband Sächsischer Wohnungsunternehmen (VSWU e.V.) Juli 2001, Grafik: SAB/JG

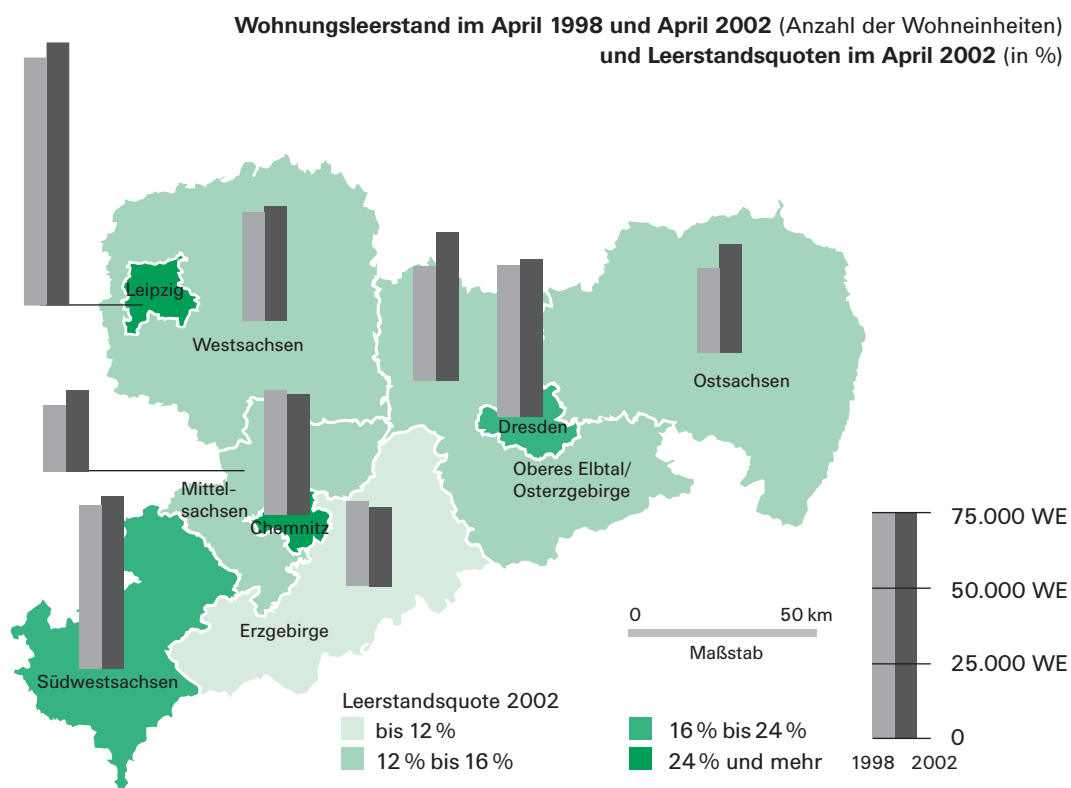
Negative Sickerereffekte unvermeidbar

Die Zunahme des Leerstandes in unsanierten Beständen kann durch Rückbaumaßnahmen gebremst werden. Der Wettbewerb der verschiedenen Wohngebäudearten und Wohngebäudetypen um die in Sachsen immer knapper werdende Ressource „Mieter“ führt aber tendenziell dazu, dass der Leerstand in den bereits sanierten bzw. teilsanierten Plattenbaubeständen überproportional wächst. Trotz der im Zuge der Sanierung deutlich verbesserten Wohnstandards entsprechen diese Wohngebäude in industrieller Bauweise offensichtlich zunehmend weniger den Wohnbedürfnissen breiter Bevölkerungsschichten. Jedes zukünftig noch sanierte bzw. neu gebaute Wohngebäude löst Umzugsströme aus, die vor allem zur Erhöhung des Leerstandes in den Plattenbaubeständen führen. Diese auf einem von

Wohnungsüberhang geprägten Mietermarkt auftretenden negativen Sickerereffekte sind offensichtlich unvermeidbar. Die Folge ist eine weitere Verschärfung der Probleme der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft. Regionalisierte Daten zu den Wohnungsleerständen wurden vom Statistischen Landesamt Sachsen zuletzt ebenfalls im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebungen zur Wohnsituation im April 2002 ausgewiesen. Gemäß der Systematik dieser Erhebungen werden, die drei sächsischen Großstädte ausgenommen, die Leerstandsdaten aneinander angrenzender sächsischer Landkreise und Kreisfreier Städte zu so genannten Anpassungsschichten zusammengefasst. Auch wenn diese Daten nach der Art ihrer Erhebung und in ihrer Regionalisierungstiefe angesichts der Bedeu-

tung des Wohnungsleerstandes für den sächsischen Wohnungsmarkt nicht zufrieden stellen können, so lassen sie zumindest Rückschlüsse

auf die Dimension dieses Problems in den verschiedenen sächsischen Regionen zu.



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen;

Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus); Karte: SAB/JG

Anpassungsschichten

- Dresden
- Chemnitz
- Leipzig
- Erzgebirge
- West-sachsen
- Südwestsachsen
- Mittelsachsen
- Oberes Elbtal – Osterzgebirge
- Ostsachsen

Landkreise und Kreisfreie Städte

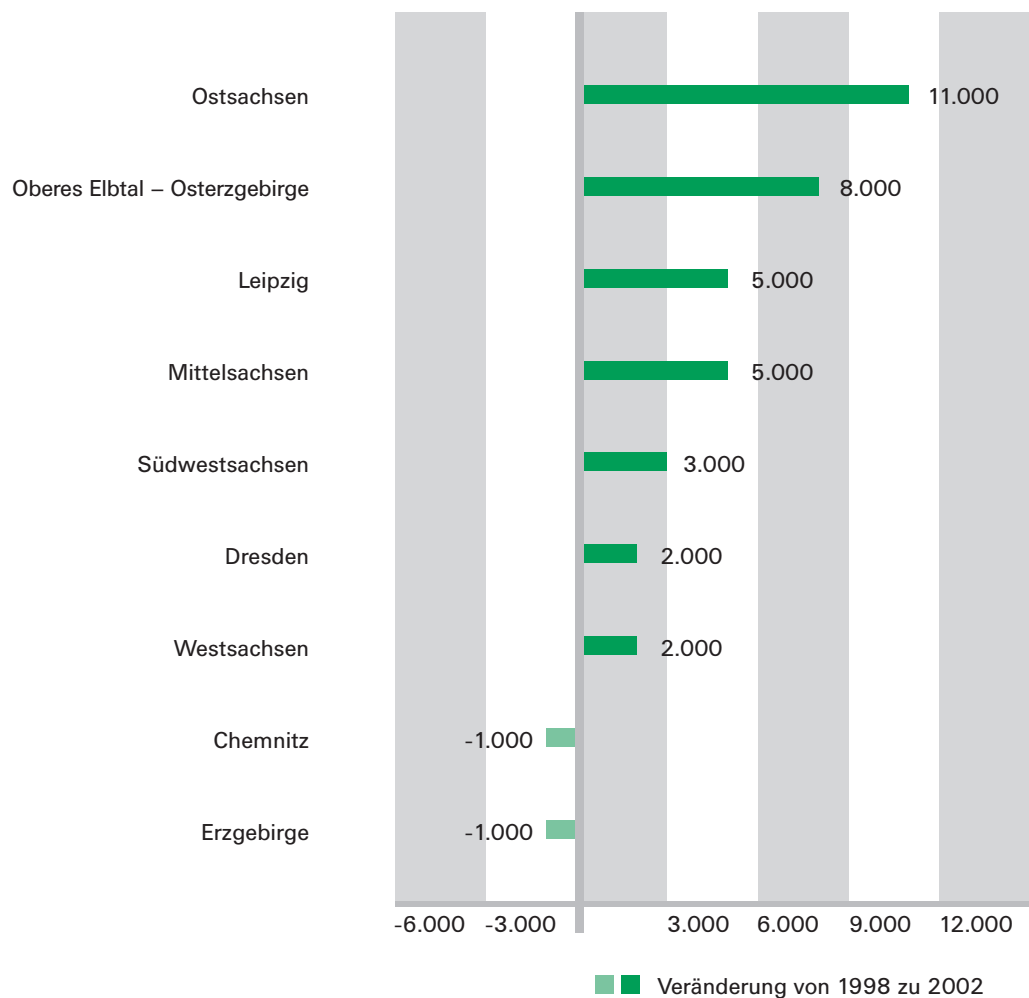
- Dresden, Stadt
- Chemnitz, Stadt
- Leipzig, Stadt
- Annaberg, Freiberg, Aue-Schwarzenberg, Mittlerer Erzgebirgskreis
- Leipziger Land, Delitzsch, Muldentalkreis, Döbeln, Torgau-Oschatz
- Plauen, Zwickau, Vogtlandkreis, Zwickauer Land
- Chemnitzer Land, Mittweida, Stollberg
- Sächsische Schweiz, Weißeritzkreis, Meißen, Riesa-Großenhain
- Bautzen, Kamenz, Hoyerswerda, Görlitz, Löbau-Zittau, Niederschlesischer Oberlausitzkreis

179.000 leer stehende Wohnungen allein in den drei sächsischen Großstädten

Allein in den Städten Chemnitz, Leipzig und Dresden standen im April 2002 insgesamt 179.000 Wohnungen leer, dies sind rund 43 % aller nicht bewohnten Wohnungen im Freistaat Sachsen. Spitzenreiter ist die Stadt Leipzig mit 87.000 leer stehenden Wohnungen und einer Leerstandsquote von 27,4 %. In Chemnitz steht fast jede vierte (24,3 %) und in Dresden fast jede fünfte Wohnung (18,2 %) leer. Auch Südwestsachsen ist von einem überdurchschnittlichen Wohnungsleer-

stand betroffen. In den Kreisfreien Städten Plauen und Zwickau sowie dem angrenzenden Vogtlandkreis und dem Landkreis Zwickauer Land stehen insgesamt 57.000 Wohnungen leer. Dies entspricht einem durchschnittlichen Leerstand in dieser Region von 20,1 %. Die regionale Verteilung und Höhe des Wohnungsleerstandes in den anderen Landkreisen und Kreisfreien Städten stellt die Grafik dar.

Entwicklung des Wohnungsleerstandes von 1998 zu 2002 (Anzahl der Wohneinheiten)



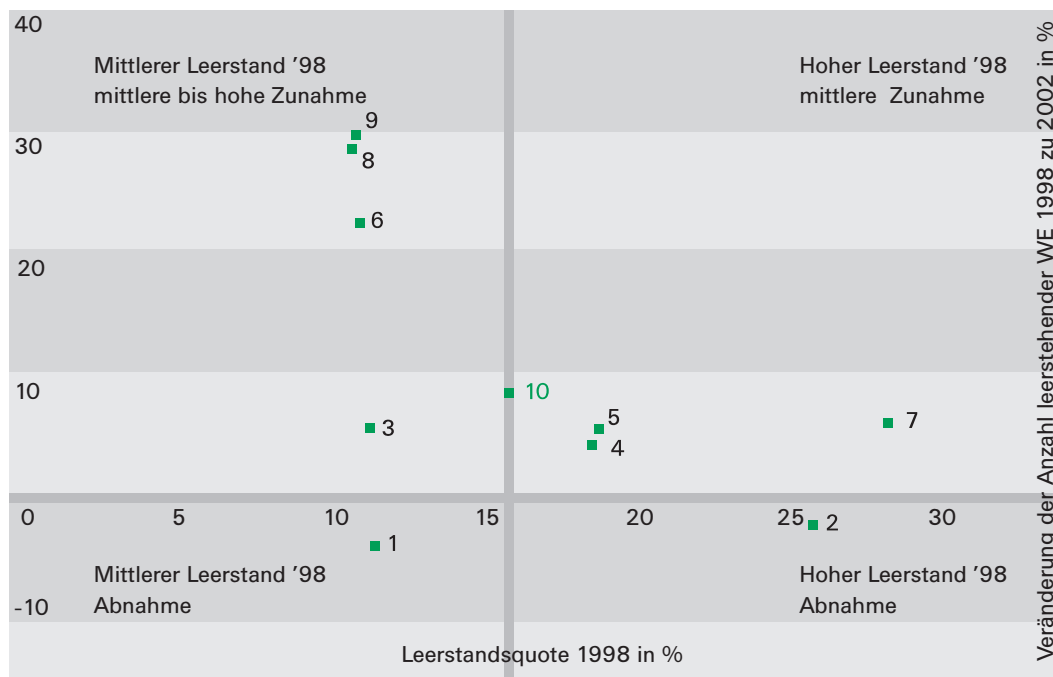
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus 1998 und 2002), Grafik: SAB/JG

Die Betrachtung der Leerstandsentwicklung im Zeitraum 1998 bis 2002 verdeutlicht, dass erste Rückbaumaßnahmen insbesondere in der Stadt Chemnitz und den südöstlichen Landkreisen des Regierungsbezirkes Chemnitz erste Wirkungen gezeigt haben und hier der Leerstand nicht mehr zugenommen hat.

Dramatisch gestiegen ist er hingegen vor allem in den ostsächsischen Regionen. Hier hält der Rückbau derzeit bei weitem noch nicht mit dem Wohnungsnachfrage-Rückgang Schritt.

Um zu zeigen, welche Dynamik die Leerstands-entwicklung in den verschiedenen Regionen in den letzten fünf Jahren gewonnen hat, sind die Ausgangssituation im Jahr 1998 und die Veränderungsrate des Leerstandes von 1998 zu 2002 zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich ein Bild darüber, welcher Problemdruck sich aus dem Wohnungsleerstand in jüngster Zeit ergeben hat.

Wohnungsleerstand 1998 (in %) und Leerstandsentwicklung bis 2002 (in %)



Leerstand in Ostsachsen wächst dramatisch

- 1 Erzgebirge
- 2 Chemnitz
- 3 Westsachsen
- 4 Dresden
- 5 Südwestsachsen
- 6 Mittelsachsen
- 7 Leipzig
- 8 Oberes Elbtal/Osterzgebirge
- 9 Ostsachsen
- 10 Freistaat Sachsen

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus 1998 und 2002), Grafik: SAB/JG

Auch in suburbanen Landkreisen der Ballungsräume hoher Leerstandszuwachs

Die Regionen können auf der Grundlage der durchschnittlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen (1998 Wohnungsleerstand 16,8%, Zunahme bis 2002 um 8,7%) in folgende Kategorien aufgeteilt werden:

► **Hoher Leerstand 1998, mittlere Zunahme des Leerstandes von 1998 zu 2002**

Diese Kreisfreien Städte und Landkreise wiesen bereits 1998 Leerstandsquoten von 20% und mehr auf, die sich vor allem in den Altbaubeständen konzentrierten. Die Bevölkerungsverluste waren in diesen Regionen in den letzten Jahren moderat. Dresden und Leipzig verzeichnen seit einigen Jahren bereits wieder Zuwächse. Hier verlagert sich der Leerstand zunehmend in die Plattenbaubestände, da insbesondere die Innenstädte aufgewertet werden und attraktive Altbaubestände Mieter anziehen.

► **Hoher Leerstand 1998, Abnahme des Leerstandes von 1998 zu 2002**

Die Stadt Chemnitz hat mit Beginn des Stadtumbauprozesses im Jahr 2000 eine Vorreiterrolle übernommen. Die großen Anstrengungen, den Rückbau zu forcieren, haben bereits zu einer Verringerung des Leerstandes geführt. Die Zunahme des Wohnungsleerstandes ist gestoppt. Angesichts von insgesamt immer noch rund 40.000 leer stehenden Wohnungen und einer Leerstandsquote von 24,3% im Jahr 2002 ist das Ausmaß des Wohnungsleerstandes jedoch auch hier nach wie vor dramatisch.

► **Mittlerer Leerstand 1998, Abnahme des Leerstandes von 1998 zu 2002**

In den Landkreisen des Westerzgebirges und dem Landkreis Freiberg hat sich offensichtlich die Wohnungsmarktsituation nicht weiter verschlechtert. Dennoch liegt der Leerstand auch in einigen Städten dieser Region, wie z.B. in Johann-Georgenstadt, über dem Landesdurchschnitt. In Anbetracht der prognostizierten Bevölkerungsschrumpfung in dieser insgesamt

strukturschwachen Region kann jedoch auch hier keine Entwarnung ausgerufen werden.

► **Mittlerer Leerstand 1998, mittlere bis hohe Zunahme des Leerstandes von 1998 zu 2002**

Die Ausgangssituation in diesen Landkreisen und Kreisfreien Städten war 1998 von unterdurchschnittlichen Leerstandsquoten gekennzeichnet. In den vergangenen fünf Jahren ist hier der Problemdruck dramatisch gestiegen. In Ostsachsen ist insbesondere die hohe Bevölkerungsabwanderung infolge schlechter Beschäftigungsmöglichkeiten Ursache dafür. Ähnliche Entwicklungstendenzen zeigen auch einige suburbane Landkreise der Städte Zwickau, Chemnitz, Dresden und Leipzig, in denen sich die Neubautätigkeit im Eigenheimbereich noch bis Ende 2002 auf einem hohen Niveau bewegte und somit insbesondere der Leerstand in den Plattenbaubeständen deutlich gestiegen ist. Als „Leerstandsproblemregionen“ können daneben auch die strukturschwachen ländlich geprägten Landkreise Stollberg, Riesa-Großenhain, Döbeln und Torgau-Oschatz eingestuft werden.

Der Leerstand ist im Freistaat Sachsen mit 414.000 Wohnungen dramatisch hoch. Bei Zugrundelegung des vom Statistischen Landesamt bis 2020 prognostizierten Bevölkerungsschwundes ist trotz der Annahme, dass die Neubautätigkeit rückläufig ist und die Haushaltszahlen infolge der anhaltenden Singularisierung weiter steigen, eine deutliche Zunahme des Leerstandes bis 2020 in einer Größenordnung von 265.000 bis 385.000 Wohnungen nicht unwahrscheinlich. Ohne eine schnelle Gegensteuerung durch die Forcierung des Rückbauprozesses und des Abrisses von zumindest 250.000 Wohnungen bis 2010 könnte dann der Leerstand allein in Sachsen auf insgesamt 680.000 bis 800.000 Wohnungen ansteigen.

Ohne Rückbau könnte der Wohnungsleerstand bis 2020 auf 680.000 bis 800.000 Wohnungen steigen

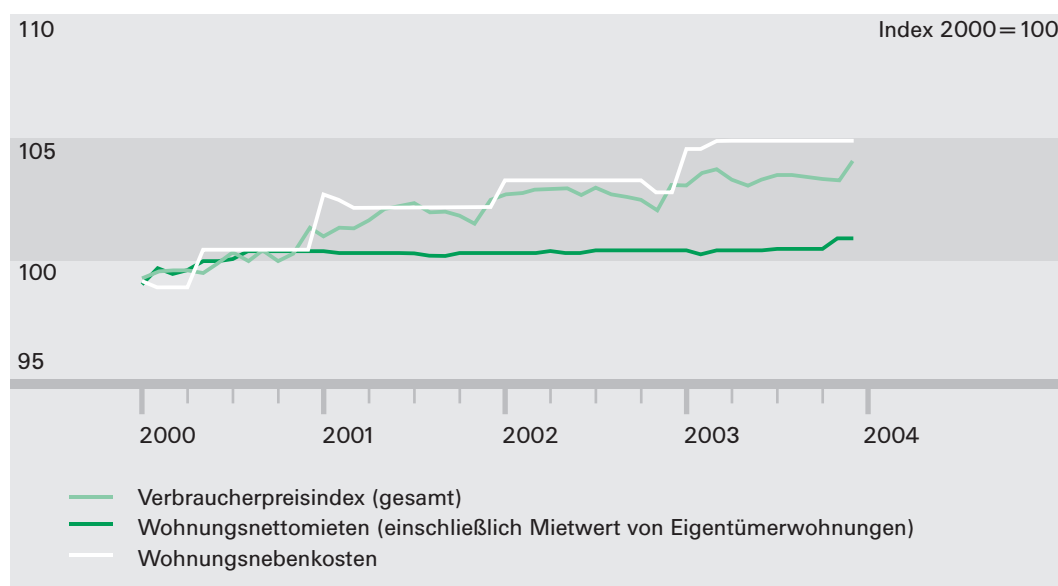
Mietpreisentwicklung

Das immense Überangebot an Wohnraum wirkt spürbar dämpfend auf die Mietpreisentwicklung. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten verharren seit Mitte 2000 auf gleich bleibendem Niveau. Mit Beginn des Jahres 2001 hat sich in Sachsen die Mietpreisentwicklung völlig von der allgemeinen Verbraucherpreisentwicklung abgekoppelt. Flächendeckend waren auch im Verlauf der vergangenen zwölf Monate keine Mietsteigerungen durchzusetzen. Jedoch muss man berücksichtigen, dass es sich bei dem Mietpreisindex um einen statistisch ermittelten Durchschnittswert handelt. In ausgewählten Wohnungsmarktsegmenten haben in einigen Regionen, insbesondere in den Ballungsräumen der Städte Dresden und Leipzig, die Mieten bereits wieder leicht angezogen. Da in anderen sächsischen Regionen infolge hoher Wohnungsleerstände weitere Mietrückgänge zu verzeichnen sind, kommt es innerhalb des Mietpreisindex zu Nivellierungen.

Erst Ende 2003 sind die Mieten erstmalig wieder leicht angestiegen. Dass dies bereits erste Signale des Wirksamwerdens einer nennenswerten Angebotsverknappung durch Rückbaumaßnahmen sind, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht sicher festgestellt werden. Im Rahmen der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung ist deshalb in den nächsten Monaten auf die Mietpreisentwicklung besonderes Augenmerk zu richten. Nach über drei Jahren gleich bleibenden Mietniveaus und steigender Leerstandskosten sind die finanziellen Reserven der meisten sächsischen Vermieter weitgehend aufgebraucht. Eine moderate Steigerung der Mieten, die die sich laufend erhöhenden Aufwendungen für die Bewirtschaftung und Instandhaltung der Wohnungsbestände zumindest teilweise decken würden, könnte einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung des sächsischen Wohnungsmarktes leisten.

Mientwicklung zwischen Hoffen und Bangen

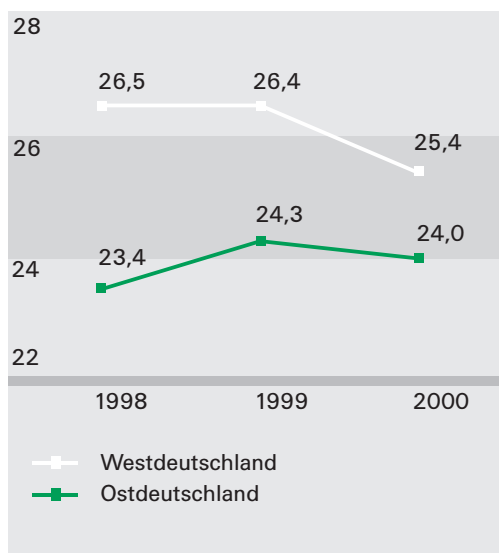
Entwicklung des Verbraucherpreis- und Mietpreisindex im Freistaat Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Die Wohnungsnebenkosten waren zuletzt im Januar 2003 sprunghaft angestiegen. Dieser Preisanstieg lag deutlich über der allgemeinen Verteuerung der Lebenshaltung. Bei diesen Kosten bewegt sich die Preisberuhigung seither auf einem hohen Niveau.

Mietbelastung der Privathaushalte
(in % des Haushaltseinkommens)



Quelle: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW),
Grafik: SAB/JG

Die Erhebungen des DIW zeigen, dass sich die Wohnverhältnisse in Ost und West zehn Jahre nach der Vereinigung angenähert haben. Der bis Mitte der 90er Jahre steile Anstieg der Ostmieten ist aufgrund der Zunahme des Wohnungsleerstandes in den neuen Ländern zum Stillstand gekommen. Auch in den alten Bundesländern hat sich der Anstieg deutlich abgeschwächt. Weil die Haushaltseinkommen in den letzten Jahren in beiden Teilen Deutschlands stärker gestiegen sind als die Mieten, ist der Anteil des für die Miete ausgegebenen Haushaltseinkommens Ende der 90er Jahre leicht gesunken. Angesichts der Entwicklung der Mieten und der Haushaltseinkommen in Sachsen seit 2000 wird sich die durchschnittliche Mietbelastung der sächsischen Haushalte seither ebenfalls nicht weiter erhöht haben.

Die durchschnittliche Mietbelastung wird als Anteil der Miete (einschließlich fiktiver Mieten für Wohneigentum) am verfügbaren Haushaltseinkommen definiert. Aktuelle statistische Daten für den Freistaat Sachsen liegen nicht vor. Zuletzt hat das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) im Jahr 2001 Angaben für Ost- und Westdeutschland veröffentlicht.

Herausgeber

Sächsische Aufbaubank
- Förderbank -
Pirnaische Straße 9
01069 Dresden
Tel. 0351 4910-0
Fax 0351 4910-4075
www.sab.sachsen.de

Redaktion

Sächsische Aufbaubank
- Förderbank -
Evelyn Dietze, Tel. 0351 4910-3846
evelyn.dietze@sab.sachsen.de

Konzeption und Gestaltung

Wild
Agentur für Kommunikation

Produktion

Druckerei Thieme