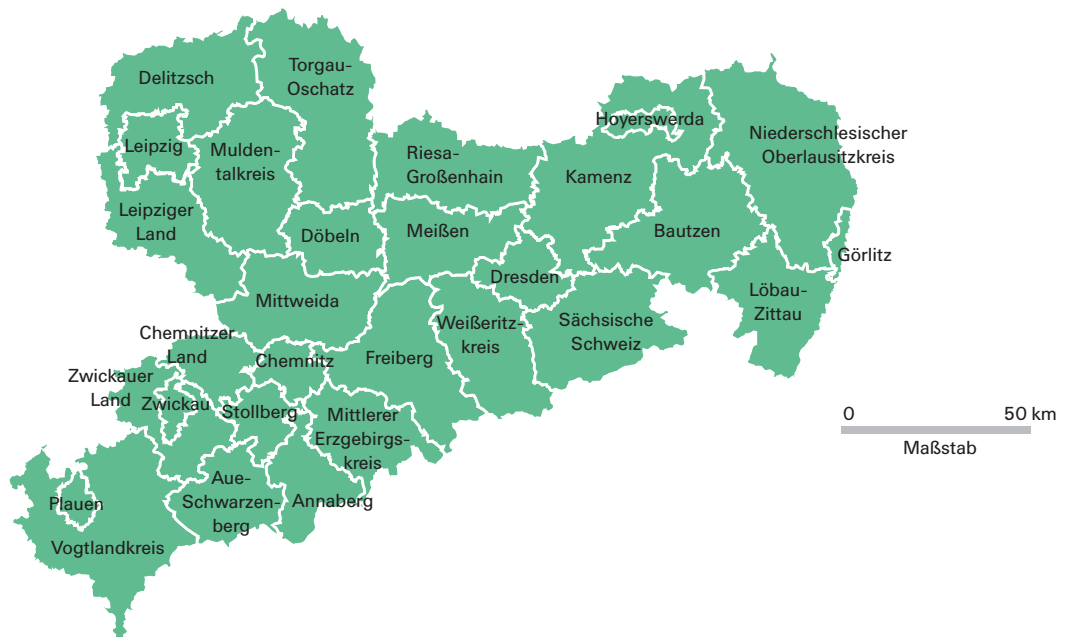




Wohnungsbaumonitoring 2004/2005

ES WIRD IMMER
WIEDER TAG!

Die Landkreise und Kreisfreien Städte des Freistaates Sachsen im Jahr 2004



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen, Karte: SAB/JG

Darstellung aller Karten auf der Grundlage der Übersichtskarte Freistaat Sachsen 1:200.000 mit Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Sachsen; Erlaubnis-Nr. 182/05. Jede Vervielfältigung bedarf der Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Sachsen.

VÜK200, © Landesvermessungsamt Sachsen

Inhalt

Grußwort	7
Aktuelle Wohnungsmarktlage und Wohnsituation im Freistaat Sachsen	
Wohnungsmarktbilanz	
Wohnungsversorgung	8
Wohnungsl Leerstand	10
Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten	15
Wohnbaulandversorgung und Baulandpreise	18
Immobilienpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen	19
Förderergebnisse 2000 bis 2004	
Stadtumbau Ost	
Rückbau und Aufwertung	21
Altschuldenhilfeverordnung	28
Wohnungsbauförderung	
Investitionszulage	30
KfW-Förderprogramme	33
Wohnungsmarktentwicklung 2000 bis 2004	
Rahmenbedingungen	
Wirtschaftswachstum	37
Erwerbstätigkeit und Arbeitsmarkt	40
Bauwirtschaft	43
Zinsentwicklung	45
Wohnungsangebot	
Bautätigkeit	46
Bauabgänge	48
Wohnungsbestand	51
Wohnflächen	56
Wohnungsnachfrage	
Bevölkerungsentwicklung	57
Haushaltsentwicklung	62
Sozialindikatoren	67
Haushaltseinkommen und Kaufkraft	70

Grußwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

im vorliegenden Wohnungsbaumonitoring 2004/2005 berichtet die Sächsische Aufbau- bank -Förderbank- in bewährter Weise über Perspektiven und Trends auf den sächsischen Wohnungsmärkten. Dabei wird der Bogen von der allgemeinen Wirtschaftslage über den Arbeitsmarkt bis zur Entwicklung auf den säch- sischen Wohnungsmärkten weit gespannt.

Der Bericht gibt einen Überblick über wichtige Förderinstrumente, die auf den Wohnungsmarkt ausgerichtet sind und stellt anschaulich die För- derergebnisse von 2000 bis 2004 dar. Zu diesen

Förderinstrumenten gehören das Programm „Stadtumbau Ost“, die steuerliche Investitions- zulage und die Förderprogramme der KfW. Die rückläufige Inanspruchnahme der Moder- nisierungsförderung zeigt an, dass ein Großteil des Modernisierungsbedarfs abgearbeitet wurde. Mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ konzentriert sich die sächsische Förderpolitik folglich auf den Abriss überzähliger, nicht markt- gerechter Wohnungsbestände.

Der Bericht sei allen an der Entwicklung der sächsischen Wohnungsmärkte Interessierten empfohlen, besonders jedoch den Entschei- dungsträgern im Freistaat und in der Woh- nungswirtschaft.



Dr. Albrecht Buttolo
Staatssekretär für Landesentwicklung,
Städtebau und Wohnungswesen

Aktuelle Wohnungsmarktlage und Wohnsituation im Freistaat Sachsen Wohnungsmarktbilanz

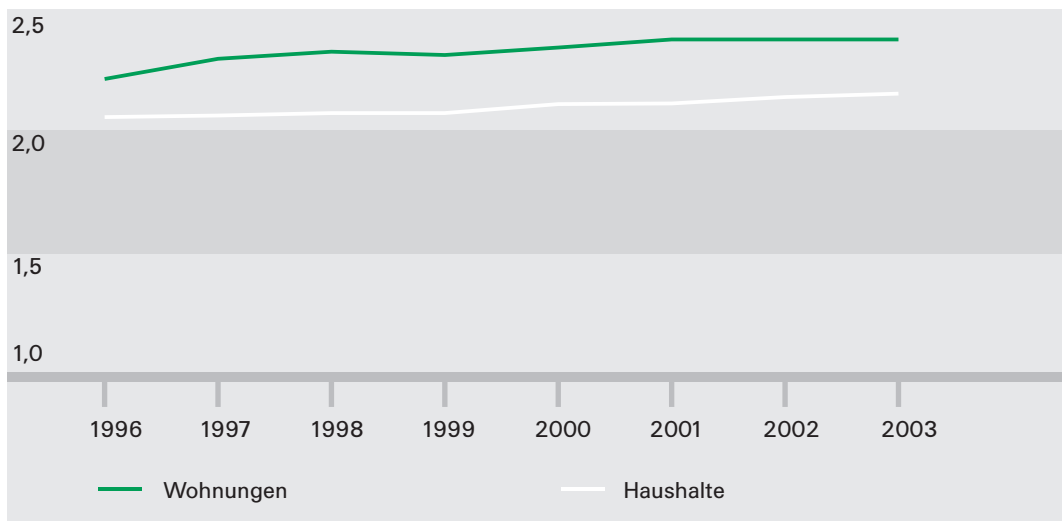
Sächsischer Wohnungsbestand hatte Ende 2001 mit 2,356 Mio. Wohnungen den Zenit erreicht.

Wohnungsversorgung

Seit Beginn der 90er Jahre haben sich dank massiver Investitionen im Wohnungsbau und vielfältiger staatlicher Förderung der Wohnungsbautätigkeit die Wohnverhältnisse in Sachsen sehr deutlich verbessert. Im Jahr 2002 beurteilten knapp zwei Drittel aller ostdeutschen Haushalte den qualitativen Zustand des von ihnen bewohnten Gebäudes als gut, 1998 war es noch weniger als die Hälfte¹. Diese Einschätzung kann auch für Sachsen als zutreffend angesehen werden. In der letzten Dekade ist der sächsische Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden um rund 178.000 Wohnungen gewachsen. Ende 2001 hatte der Bestand mit 2,356 Mio. auf dem

sächsischen Wohnungsmarkt vorhandenen Wohnungen seinen Höchststand erreicht. Dieses Wohnungsangebot überstieg zu diesem Zeitpunkt das Nachfragepotenzial, die Zahl der sächsischen Privathaushalte, bereits bei weitem. Zur Jahrtausendwende konnte damit konstatiert werden, dass in allen Regionen die qualitativen und quantitativen Defizite in der Wohnraumversorgung, die noch bis Mitte der 90er Jahre den sächsischen Wohnungsmarkt geprägt hatten, beseitigt waren. Das Ziel der sozialen Wohnungspolitik, im Rahmen der staatlichen Daseinsvorsorge eine angemessene Wohnungsversorgung für alle Bürger zu garantieren, war erreicht.

Entwicklung des Wohnungsbestandes (Anzahl in Mio. Wohneinheiten) und der Haushalte (Anzahl in Mio.) in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

¹ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW): „Sozioökonomisches Panel (SOEP) 2002“

Dennoch bestehen auch 15 Jahre nach der Wiedervereinigung einige bedeutsame Unterschiede zwischen den Wohnverhältnissen in Sachsen und den alten Bundesländern fort:

- ▶ Die Wohneigentumsquote² (Anteil der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden) in Sachsen liegt trotz umfangreicher staatlicher Subventionen im Bereich der Eigentumsförderung bei etwa 31 % und damit nach wie vor deutlich niedriger als in den westlichen Bundesländern (45 %). Auch die durchschnittliche Eigentümerquote der neuen Länder (34 %) erreicht Sachsen nicht.
- ▶ Es bestehen erhebliche Unterschiede in der Altersstruktur der Wohnungsbestände. 2003 stammten 52 % der sächsischen Wohnungen aus der Zeit bis 1948, während in den westlichen Ländern infolge der bedeutend höheren Neubautätigkeit zwischen 1949 und 1990 der Anteil der Wohnungen in Altbaubeständen unter 30 % lag.
- ▶ 2002 standen im Durchschnitt jedem sächsischen Einwohner 35 Quadratmeter Wohnfläche³ zur Verfügung. Im früheren Bundesgebiet lag die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche bereits bei 43 Quadratmetern.

Der sächsische Wohnungsmarkt wurde in den 90er Jahren auch nachfrageseitig von einem tief greifenden Wandel geprägt. Zwischen 1991 und 2001 hat Sachsen insgesamt mehr als 420.000 Einwohner verloren. Dies hat die Aufholjagd in der Angleichung der Wohnverhältnisse an westdeutsches Niveau zum Überholvorgang werden lassen. Der sächsische Wohnungsmarkt zeigt sich aktuell nicht nur entspannt, sondern ist von einem gravierenden Wohnungsüberangebot geprägt.

Indikatoren dafür sind:

- ▶ massive globale Wohnungsleerstände, die zu Mietausfällen in Millionenhöhe führen und be-

reits viele Vermieter in ihrer Existenz bedrohen

- ▶ stagnierende Mieten, wobei seit Mitte 2004 im sächsischen Durchschnitt sogar erstmals Anzeichen für sinkende Mietpreise zu erkennen sind

- ▶ ein hoher Immobilienpreisverfall

Die Sächsische Staatsregierung reagierte angesichts der immer bedrohlicher werdenden Wohnungsleerstände und vollzog bereits Mitte 2000 einen radikalen Kurswechsel in ihrer Wohnungspolitik. Mit dem im Juni 2000 verabschiedeten Landesrückbauprogramm gab Sachsen die Initialzündung für den Stadtumbauprozess in den neuen Ländern. Nach einer schwierigen Anlaufphase hat dieser in Sachsen in den vergangenen fünf Jahren deutlich an Dynamik gewonnen. Indiz für den Fortschritt ist die mittlerweile seit nunmehr drei Jahren wieder rückläufige Zahl der Wohnungen infolge der Rückbauaktivitäten. Zwischen 2001 und 2003 ist der sächsische Wohnungsbestand per Saldo um ca. 10.000 Wohneinheiten auf mittlerweile 2,346 Mio. Wohnungen geschrumpft.

Neben dieser Angebotsverknappung durch Rückbau und einer seit 2001 stark verringerten Wohnungsneubautätigkeit in Sachsen trägt der nach wie vor anhaltende Zuwachs an Privathaushalten wesentlich zur Stabilisierung des Wohnungsleerstandes, wenn auch auf hohem Niveau, bei. Von 2003 zu 2004 ist die Zahl der Haushalte trotz Bevölkerungsschrumpfung wiederum um 11.300 gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist gleichzeitig auf zwei Personen je Haushalt zurückgegangen. Das Tempo des Haushaltsverkleinerungsprozesses übersteigt damit in Sachsen die Erwartungen der BBR-Wohnungsprognose 2015⁴ bei weitem. Hält der Bevölkerungsrückgang in den nächsten Jahren weiter an, ist damit zu rechnen, dass in Kürze auch der Haushaltszuwachs gestoppt wird und die daraus bislang resultierenden Nachfrageimpulse wegfallen.

Die Wohneigentumsquote in Sachsen liegt bei 31 %.

52 % aller Wohnungen befinden sich im Altbaubestand.

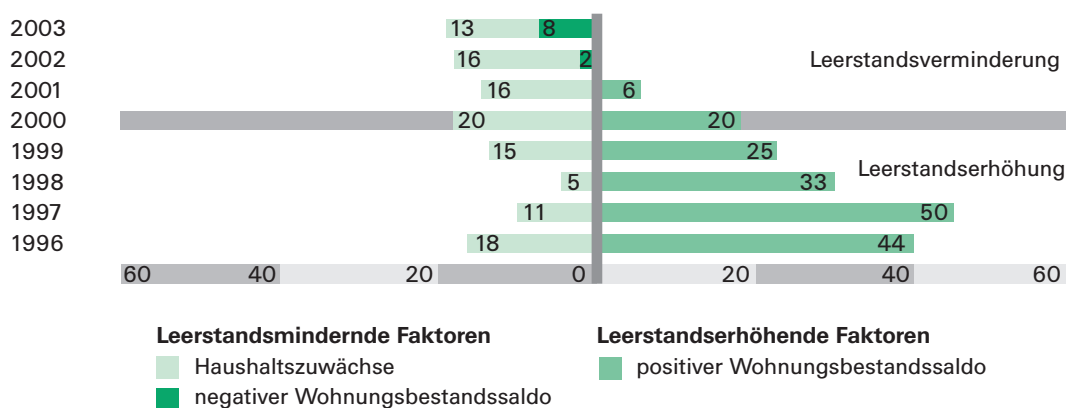
Die Pro-Kopf-Wohnfläche 2002 beträgt 35 Quadratmeter.

² Statistisches Bundesamt: „Mikrozensuszusatzserhebung zur Wohnsituation 2002“

³ Statistisches Bundesamt: „Mikrozensuszusatzserhebung zur Wohnsituation 2002“

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

Auswirkungen der Wohnungsbestands- und Haushaltsveränderungen (Anzahl der Wohnungen und Haushalte in 1.000) auf die Wohnungsmarktbilanz in Sachsen



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

Wohnungsleerstand

Jahrzehntelang brauchten sich die Vermieter in Ost und West nicht um mangelnde Nachfrage zu sorgen. Der Wohnungsmarkt war ein typischer Anbietermarkt, der jede Wohnung bereitwillig aufnahm. In Sachsen hat sich diese Situation seit 2000 grundlegend geändert. Aus dem Vermietermarkt ist ein Mietermarkt geworden. Flächendeckende Angebotsüberhänge prägen den sächsischen Wohnungsmarkt und Wohnungsleerstände beherrschen als strukturelles Phänomen mittlerweile alle Wohnungsmarktregionen. Die meisten sächsischen Städte und Gemeinden weisen Wohnungsleerstände auf, die weit über der Fluktuationsreserve von 3 bis 5% liegen, die aus volkswirtschaftlicher Perspektive für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als notwendig erachtet wird.

Die Entwicklung des Wohnungsleerstandes und der Strukturwandel auf den ostdeutschen Wohnungsmärkten sind inzwischen ein zentrales Thema in der öffentlichen Diskussion geworden. Das Programm Stadtbau Ost, das für den Zeitraum 2002 bis 2009 angelegt ist und das der Bund sowie die neuen Länder mit beträchtlichen finanziellen Mitteln ausstatten, soll diesen Entwicklungen gegensteuern. Dennoch sind bundesweit keine repräsentativen, aktuellen und auf einer

einheitlichen Erhebungsmethodik basierenden Angaben zum Wohnungsleerstand verfügbar. Die im Rahmen der Mikrozensuszusatzserhebungen aller vier Jahre von den Statistischen Ämtern ausgewiesenen Wohnungsleerstände hat das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)⁵ auf ihre Verwertbarkeit für die Wohnungsmarktbeobachtung geprüft. Das BBR ist zu dem Ergebnis gekommen, dass diese Leerstandsangaben aufgrund der Erhebungsmethodik eher tendenziell überhöht sind. Darüber hinaus liefern sie keine Aussagen auf der Betrachtungsebene der Landkreise, Städte und Gemeinden. Unter Maßgabe dieser Expertenmeinung und aufgrund der bislang in Sachsen mit schrumpfenden Wohnungsmärkten und dem Stadtbauprogramm gemachten Erfahrungen wird deutlich, dass eine einheitliche und verlässliche Datenausgangsbasis für das zentrale Maß des Stadtbaus – die Leerstandsentwicklung – unerlässlich ist. Auf einer solchen Grundlage könnten Meilensteine auf dem Weg zu den gesteckten Stadtbauzielen zweifelsfrei markiert und knappe finanzielle Ressourcen noch gezielter und effizienter eingesetzt werden.

Für die in Sachsen am Stadtbau teilnehmenden Städte und Gemeinden, einschließlich der Gemeinden, die im Dezember 2004 bei der SAB

Flächendeckende Angebotsüberhänge prägen den sächsischen Wohnungsmarkt in allen Regionen.

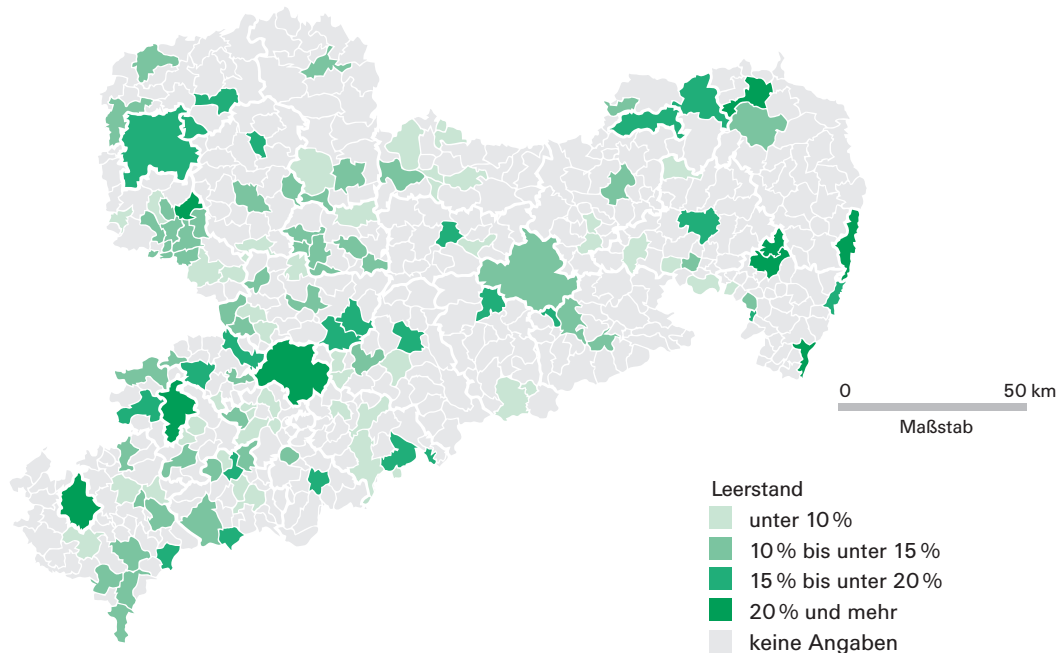
⁵ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): „Wohnungsmärkte in Deutschland“, Ausgabe 2004

einen Neuantrag eingereicht hatten, existieren mittlerweile aktuell, jedoch nur punktuell Aussagen zu den lokalen Leerständen. Sie wurden in den so genannten „Integrierten Stadtentwicklungskonzepten“ ausgewiesen und sind in den jährlich von den Stadtumbau-Programmgemeinden einzureichenden Fortsetzungsberichten aktualisiert anzugeben. In diesen sächsischen Städten und Gemeinden stehen nach deren Angaben aktuell 271.100 Wohnungen leer. Dies entspricht bezogen auf den Wohnungsbestand in den Programmgemeinden einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 16 %. Die Auswertung dieser Angaben zeigt jedoch, dass die Leer-

standsbeeinträchtigung zwischen diesen Kommunen breit gefächert ist. Die Leerstandsquoten bezogen auf einzelne Stadtgebiete streuen darüber hinaus noch weit mehr. Besonders vom Leerstand betroffen sind die ostsächsischen Kommunen Görlitz, Zittau, Löbau und Weißwasser. In Hoyerswerda ist infolge der hohen Rückbautätigkeit in den letzten fünf Jahren der Leerstand bereits unter 20 % gesunken. Darüber hinaus bilden die Städte Plauen, Zwickau und Chemnitz, die sowohl über einen hohen Anteil an Altbauwohnungen sowie Zwickau und Chemnitz zudem über große Bestände in Plattenbausiedlungen verfügen, Leerstandsschwerpunkte.

In den sächsischen Stadtumbau-Programmgemeinden stehen aktuell 271.100 Wohnungen leer.

Wohnungsleerstand (in %) in den sächsischen Stadtumbau-Programmgemeinden
(Angaben aus den Anträgen zum Programmjahr 2005 im Dezember 2004)



Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Stadtumbau-Programmgemeinden; Karte: SAB/JG

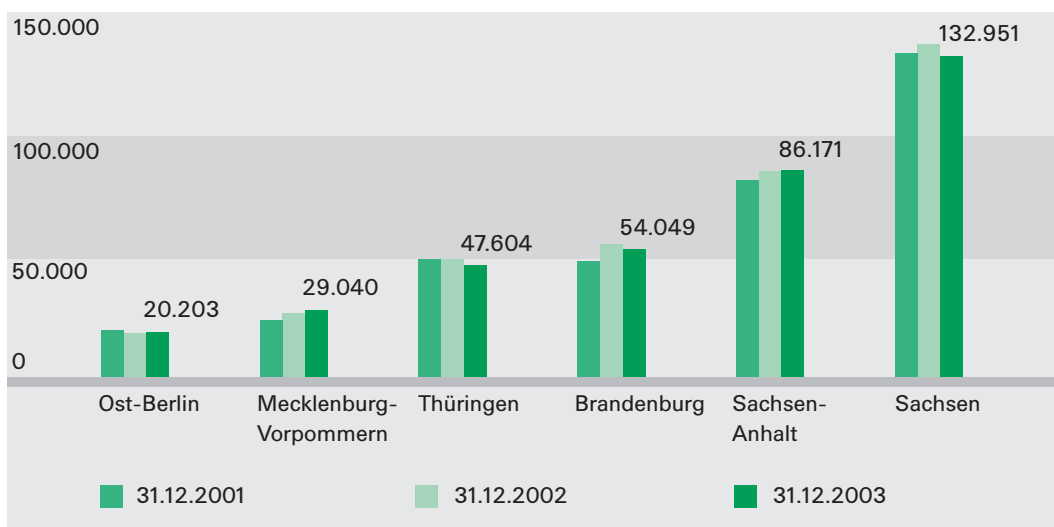
Ende 2003 befanden sich 132.951 leer stehende Wohnungen im Bestand der sächsischen GdW-Mitgliedsunternehmen.

Für den diesjährigen Monitoringbericht werden aufgrund der unbefriedigenden Gesamtdatenlage zum Wohnungsleerstand für die Analyse der aktuellen Leerstandsdynamik die Angaben der sächsischen Mitgliedsunternehmen des GdW herangezogen. Der GdW erhebt im Rahmen seiner Jahresstatistik differenzierte Daten zur Höhe des Leerstandes in den Beständen der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft. Eine vergleichbare Datengrundlage für den wesentlich größeren Teil des Mietwohnungsmarktes, nämlich die Bestände der privaten Eigentümer, in denen sich rund zwei Drittel des Wohnungsleerstandes in Sachsen konzentrieren, ist nicht vorhanden. Am Jahresende 2003 betrug die Leerstandsquote bezogen auf den eigenen Bestand der sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften 19,4% (132.951 Wohneinheiten). Der deutliche Anstieg der Rückbautätigkeit und die

trotz Bevölkerungsrückgang noch wachsenden Haushaltszahlen haben in der Konsequenz dazu geführt, dass der vorläufige Scheitelpunkt der Leerstandsentwicklung in Sachsen 2002 erreicht wurde. Dies gilt gleichermaßen für die Wohnungsunternehmen in Thüringen und Brandenburg sowie in Ost-Berlin.

In allen ostdeutschen GdW-Mitgliedsunternehmen standen nach deren Angaben am 31. Dezember 2003 insgesamt 370.018 Wohnungen leer, 36% davon in Sachsen. Auch bezogen auf den Wohnungsbestand ist die sächsische Wohnungswirtschaft überproportional vom Leerstand betroffen. Nur die Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt mussten mit knapp 21% eine noch höhere Leerstandsquote verkraften. Der immense Wohnungsleerstand führte bei den sächsischen Wohnungsunternehmen zu Mietausfällen in Höhe von 339,4 Mio. €.

Entwicklung der Wohnungsleerstände (Anzahl der Wohneinheiten) im eigenen Wohnungsbestand der GdW-Mitgliedsunternehmen in den neuen Ländern

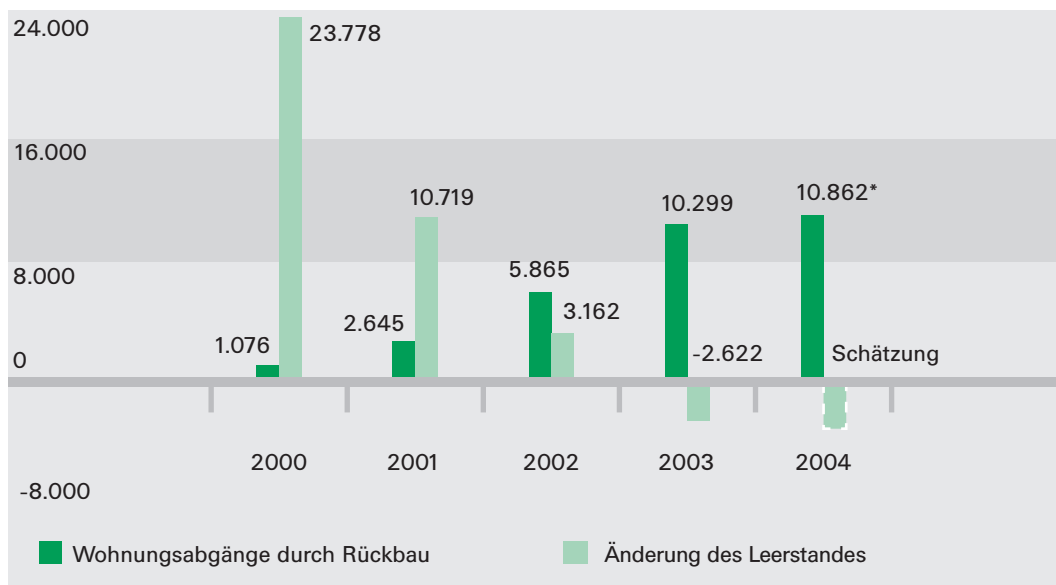


Quelle: GdW-Jahresstatistik; Grafik: SAB/JG

Zwischen dem 1. Januar 2000 und dem 31. Dezember 2004 haben die sächsischen GdW-Mitgliedsunternehmen rund 31.000 Wohnungen durch Abriss und Teilrückbau vom Markt genommen. Ersichtlich hat die Dynamik der Rückbautätigkeit von Jahr zu Jahr zugenommen. Doch erst mit der deutlichen Zunahme der Abrisse im Jahr 2002 konnte der Anstieg des Wohnungsleerstandes gestoppt werden. Die Analyse der vorhandenen Daten zeigt jedoch, dass der Leerstand in den Unternehmen nicht in dem Maße sinkt, wie deren Rückbaumaßnahmen

zur Verminderung ihres Wohnungsbestandes führen. Anders ausgedrückt heißt das: Im Jahr 2003 mussten die sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften durchschnittlich vier Wohnungen durch Rückbau vom Markt nehmen, damit sich der Leerstand in ihrem Bestand um eine Wohneinheit verringerte. Damit wird deutlich, dass die sächsischen Wohnungsunternehmen erkennbar nach wie vor mehr Mieter verlieren, als sie Wohnungen durch den Rückbau ihrer Bestände vom Markt nehmen.

Entwicklung der Rückbautätigkeit (Anzahl der Wohnungsabgänge in Wohneinheiten) und Veränderung des Wohnungsleerstandes (Anzahl der Wohneinheiten) in den eigenen Gebäudebeständen der sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften



Quelle: GdW-Jahresstatistik, *SAB-Rückbaustatistik (Stand 31.01.2005); Grafik: SAB/JG

Im Ergebnis bleibt festzuhalten: Auch wenn die derzeit durchgeführten Rückbaumaßnahmen durch bereitgestellte Stadtumbauinstrumente finanziell flankiert werden, nehmen die maßgeblichen Akteure im Rückbauprozess die Hauptlast bei der Reduzierung des Wohnungsüberangebotes auf sich, ohne dass sich die beabsichtigten Entlastungseffekte, wie Reduzierung der leerstandsbedingten

Mietmindereinnahmen und der nicht umlegbaren Betriebskosten, in gleichem Maße auf das wirtschaftliche Ergebnis der Gesamtheit aller Unternehmen niederschlägt. Die rund 50% der sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, die am Stadtumbauprozess derzeit aktiv teilnehmen, können dabei selbstverständlich spürbare Entlastungseffekte verzeichnen.

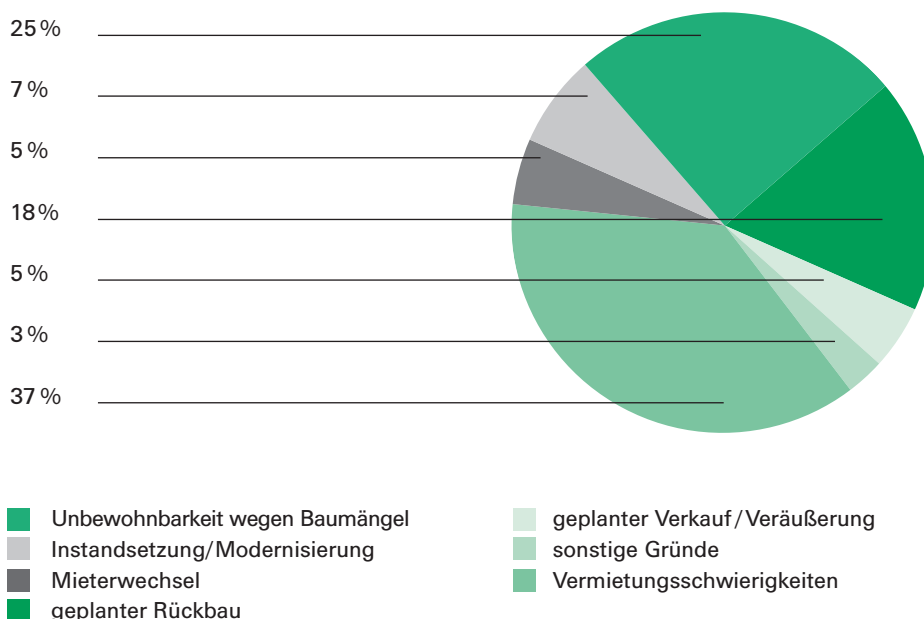
Die Hälfte aller sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften beteiligt sich aktiv am Stadtumbau.

Der Problemdruck bei denjenigen Unternehmen, die noch keine Rückbaumaßnahmen in Angriff genommen haben, verstärkt sich weiter.

Aber der Problemdruck bei denjenigen Unternehmen, die noch keine Rückbaumaßnahmen in Angriff genommen haben, verstärkt sich infolge des sukzessiv rückläufigen Vermietungsstandes weiter. Offensichtlich profitieren mittelbar andere Marktteilnehmer überproportional von den Markt-anpassungsmaßnahmen sowie den trotz des anhaltenden Rückgangs der sächsischen Bevölkerung noch steigenden Haushaltszahlen. Die Erhebungen des GdW zu den Leerstandsursachen (Stand 31.12.2003) zeigen zudem, dass derzeit lediglich 37 % des Leerstandes bei den sächsischen Wohnungsunternehmen auf Vermietungsschwierigkeiten zurückzuführen sind. Immerhin ein Viertel aller Wohnungen können infolge erheblicher Baumängel und Unbewohnbarkeit nicht aktiv auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. In aller Regel befinden sich diese knapp 36.000 Wohnungen in Altbaube-

ständen, die nicht restituiert worden sind. Nach Jahren ungeklärter Eigentumsverhältnisse ist nunmehr von den Unternehmen die Entscheidung zu treffen, diese Objekte entweder zu sanieren, zu verkaufen oder abzureißen. Letzteres ist oft schwierig, da die innerstädtischen Wohngebäude regelmäßig stadtbildprägend sind und keine Abrissgenehmigung erteilt wird. Die Entscheidung für eine der beiden anderen Alternativen führt jedoch in der Konsequenz über kurz oder lang dazu, dass sich die Zahl der aktiv auf dem sächsischen Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen wieder erhöht. Da aber die Nachfrage derzeit vielerorts bereits stagniert bzw. in der Zukunft weiter zurückgehen wird, steigt der Leerstand in den anderen Wohnungsbeständen, tendenziell insbesondere in den Plattenbauten, trotz Rückbau weiter an.

Leerstandsursachen (in % der leer stehenden Wohnungen) bei den sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften am 31.12.2003



Quelle: GdW-Jahresstatistik; Grafik: SAB/JG

Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten

Über zwei Drittel aller sächsischen Haushalte bewohnen ihre Wohnung zur Miete. Damit ist der Anteil der Mieterhaushalte in Sachsen so hoch wie in keinem anderen Bundesland. Miethöhe und

individuelle Mietbelastung spielen somit in der gesellschaftlichen Diskussion, nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit den zu Beginn dieses Jahres in Kraft getretenen Arbeitsmarktreformen, eine bedeutende Rolle.

Über zwei Drittel aller sächsischen Haushalte bewohnen ihre Wohnung zur Miete.

Durchschnittliche Miete (ohne Kosten für Heizung und Warmwasser) in Mietwohngebäuden (ohne Wohnheime) und durchschnittliche Mietbelastung der Mieterhaushalte im April 2002

Bundesland	Bruttokaltmiete je Quadratmeter in €	Bruttokaltmiete je Wohnung in €	Durchschnittliche monatliche Mietbelastung in % des Haushaltsnettoeinkommens
Saarland	5,05	374	24,2
Rheinland-Pfalz	5,52	420	23,4
Niedersachsen	5,56	405	24,1
Berlin	5,81	385	21,9
Baden-Württemberg	5,93	440	21,6
Nordrhein-Westfalen	6,00	415	23,2
Bremen	6,24	394	26,9
Bayern	6,34	457	22,6
Schleswig-Holstein	6,41	440	24,9
Hessen	6,65	480	23,6
Hamburg	7,25	462	24,0
früheres Bundesgebiet	6,09	432	23,1
Mecklenburg-Vorpommern	4,97	297	20,6
Thüringen	5,23	326	20,9
Sachsen-Anhalt	5,25	321	21,8
Brandenburg	5,26	325	20,9
Sachsen	5,27	320	21,0
neue Länder und Berlin Ost	5,29	324	21,0
Deutschland	5,93	408	22,7

Erhebungen über die Höhe der Wohnungsmiete sind eine wichtige Information aller wohnungsmarktstatistischen Auswertungen. In der alle vier Jahre bundesweit durchgeführten Mikrozensuszusatzserhebung zur Wohnsituation der privaten Haushalte werden auch Angaben zur Bruttokaltmiete, die sich aus Grundmiete und „kalten“ Betriebskosten zusammensetzt, erfragt. Die letzte turnusmäßige Erhebung im April 2002 ergab, dass die durchschnittliche Bruttomonatsmiete in

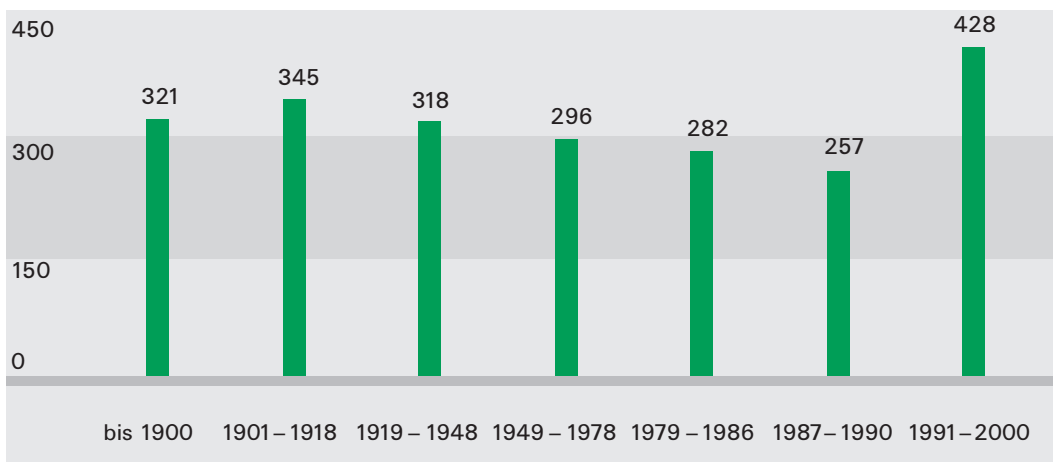
Sachsen bei 320 € bzw. 5,27 je Quadratmeter Wohnfläche lag. Die Spanne der Mieten zwischen den neuen Ländern war eher gering. Die durchschnittliche Quadratmetermiete in den westlichen Bundesländern war mit 80 Cent deutlich höher. Bei den monatlichen Wohnungsmieten schlagen die deutlichen Unterschiede zwischen Ost und West bei den durchschnittlichen Wohnungsgrößen durch. Es kann aber konstatiert werden, dass sich die Mieten zwischen Ost und West seit 1998

weiter angenähert haben.

Am weitesten fortgeschritten ist die Angleichung in Mietwohngebäuden, in denen die Wohnungsqualität mit der in Westdeutschland vergleichbar ist. Für eine nach 1991 errichtete Wohnung wurde auch in Sachsen bereits eine durchschnittliche Monatsmiete von 428 € gezahlt. Das vergleichsweise hohe Mietniveau in Wohngebäuden der Baujahre vor 1948 verdeutlicht den erreichten Stand beim Sanierungsgrad des sächsischen Altbaubestandes. Die niedrigsten Mieten werden in den ab Ende der 70er Jahre in industrieller Bau-

weise errichteten Wohnungsbeständen gezahlt. Deutliche Abweichungen von diesen sächsischen Durchschnittswerten zeigen sich darüber hinaus in den verschiedenen Wohnungsmarktregionen und Mikrolagen am Standort. Maßgeblichen Einfluss auf die Miethöhe haben zudem stets Baualtersklasse, Ausstattungsgrad und Wohnungsgröße. Derartige detaillierte Auskünfte können, soweit vorliegend, aus den jeweiligen Mietspiegeln der Städte und Gemeinden entnommen werden.

Durchschnittliche monatliche Bruttokaltmiete (Miethöhe in € je Wohneinheit) nach Baualter des bewohnten Mietwohngebäudes im April 2002 in Sachsen



Quelle: Statistisches Bundesamt (Mikrozensuszusatzserhebung 2002); Grafik: SAB/JG

Seit Ende 2000 gab es keine signifikanten Mietpreissteigerungen.

Die aktuelle Mietpreisentwicklung in Sachsen zwischen 2000 und 2004 lässt sich auf der Grundlage des vom Statistischen Landesamt Sachsen monatlich veröffentlichten Nettomietpreisindex (Basis Grundmiete) nachzeichnen. Folgende Grundtendenzen in der Dynamik der Mietpreise und der Wohnnebenkosten lassen sich daraus ableiten:

Der sächsische Mietwohnungsmarkt ist in nahezu allen Wohnungsmarktregionen und Marktsegmenten entspannt. Obwohl seit Mitte 2000 in Sachsen mehr als 34.000 Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen wurden, ist es

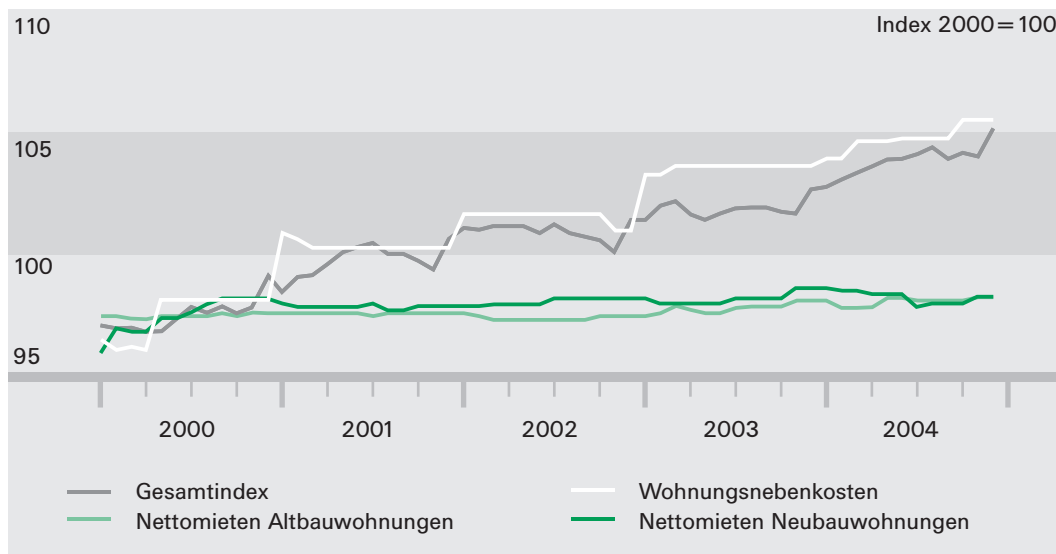
dennoch in den letzten zwölf Monaten nicht zu flächendeckenden Mietpreissteigerungen gekommen. Im Durchschnitt verharren die Mieten seit Ende 2000 auf gleich bleibendem Niveau. Ende 2003 hatten lediglich die Nettomieten in Altbauwohnungen (Baujahre vor 1948) leicht angezogen. Dazu dürften insbesondere die noch anhaltenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in diesen Beständen und die daraus sich ergebende Möglichkeit zur Durchsetzung von Mieterhöhungen bzw. der Abschluss von Neuvermietungsverträgen nach Sanierung beigetragen haben. Aber auch in diesem Marktseg-

ment hat sich die Tendenz zu Mietsteigerung im Lauf der letzten Monate nicht verstetigt. Bei den Nettomieten in Wohnungsbeständen der Baujahre ab 1948 (Neubauten i. S. des statistischen Ausweises des Mietindex) ist keine dynamische Preisentwicklung erkennbar. Die Besorgnis, dass im Zuge der fortschreitenden Abrissmaßnahmen und der daraus resultierenden Angebotsverknappung die Mieten spürbar ansteigen, scheint nach dem Stand der aktuellen Entwicklungen eher unbegründet zu sein.

Bezogen auf die Mikrostandorte in den sächsischen Städten und Gemeinden zeigt sich allerdings ein Nebeneinander von Gewinnern und

Verlierern. Neben Leerstand und Mietpreisverfall gibt es insbesondere in den sächsischen Ballungszentren Boomzonen und ein Hochpreismietensegment. Wenn es die Einkommensverhältnisse erlauben, ziehen die Menschen dahin, wo es „schön“ ist und erfüllen sich ihre individuellen Wohnwünsche. Dafür sind sie bereit, auch mehr Geld auszugeben. Folglich verdichten sich attraktive Wohnviertel insbesondere in sanierten Altbaubeständen und höhere Mieten werden bezahlt, selbst wenn nur in geringer Entfernung Straßenzüge leer stehen und Wohnungen fast zum Nulltarif angeboten werden.

Entwicklung des Verbraucher- und Mietpreisindex 2000 bis 2004 in Sachsen



Wohnnebenkosten sind Preistreiber.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Von der Mietpreisentwicklung weitgehend abgekoppelt hat sich die Entwicklung der Wohnnebenkosten. Diese überstiegen im Dezember 2004 den Basisindex 2000 (= 100) um 6,4%. „Preistreiber“ seit 2000 sind vor allem die Kosten für

Gas (+ 25,4%) und Strom (+ 21,5%). Im längerfristigen Vergleich zeigt sich zudem, dass die Steigerung der Wohnnebenkosten nunmehr seit fünf Jahren deutlich über der allgemeinen Inflationsrate liegt.

Wohnbaulandversorgung und Baulandpreise

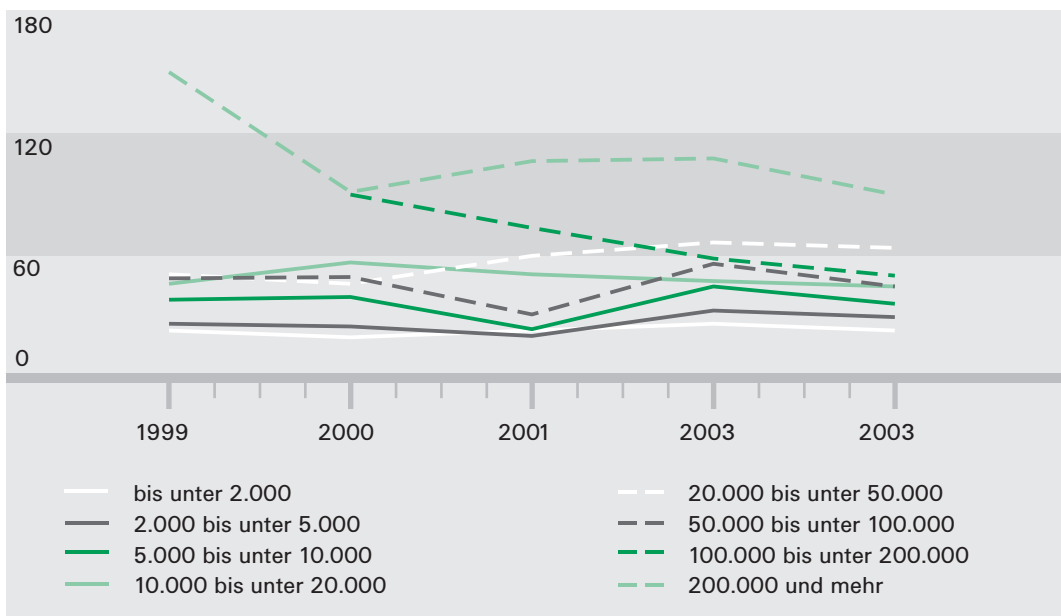
Die Lage auf dem sächsischen Baulandmarkt zeigt sich seit fünf Jahren deutlich entspannt. Lediglich 2002 hatte sich in Sachsen der Handel mit individuell nutzbaren Wohnimmobilien wieder etwas belebt, wodurch die Preise für baureifes Land leicht anzogen. Doch bereits 2003 sind sie wieder unter das Niveau von 1999 auf landesdurchschnittlich 49 € je Quadratmeter gefallen.

In Abhängigkeit von dem jeweiligen Teilmarkt am konkreten Standort, der Lage, der Beschaffenheit und den Nutzungsmöglichkeiten bildet sich im Einzelfall der Kaufpreis. Aus den verfügbaren Zeitreihen der amtlichen Kaufwertestatistik können

dennoch einige generalisierende Rückschlüsse auf das aktuelle Geschehen auf dem sächsischen Wohnbaulandmarkt gezogen werden.

Preisunterschiede existieren in erster Linie zwischen kleineren Gemeinden und größeren Städten. 2003 wurde beispielsweise baureifes Land in Gemeinden mit weniger als 2.000 Einwohnern für 24 € je Quadratmeter verkauft, während es in den Großstädten über 200.000 Einwohner 89 € je Quadratmeter kostete. Entgegen dem Trend aller anderen Größenklassen fanden in Klein- und Mittelstädten (20.000 bis 50.000 Einwohner) seit 2000 zum Teil noch beachtliche Preissteigerungen statt. Die Kaufpreise erreichten hier 2003 ein mittleres Niveau von 65 € je Quadratmeter.

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



Es sind ausreichend Baulandreserven vorhanden.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Zudem kann an der Entwicklung der registrierten Kauffälle von baureifem Land sehr deutlich die Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulagenförderung nachvollzogen werden. Von 2002 zu 2003 ist deren Zahl in nur einem Jahr um 65% auf 4.145 gestiegen. Trotz dieses Nach-

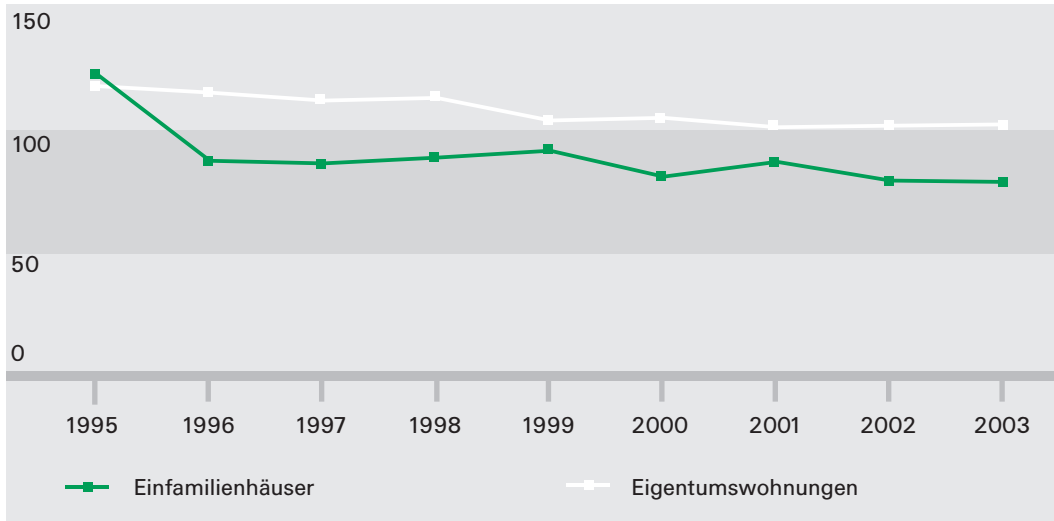
frageschubes ist es nicht, wie z. B. in einer Vielzahl der alten Bundesländer, zu einer allgemeinen Preissteigerung gekommen. Dies ist ein Hinweis darauf, dass Sachsen noch über ausreichend Baulandreserven verfügt und die Wohnbaulandversorgungslage nach wie vor gut ist.

Immobilienpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Das Marktgeschehen auf den sächsischen Immobilienmärkten wird geprägt durch die Entwicklungen auf den Teilmärkten für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern. Demgegenüber ist der Teilmarkt für Mehrfamilienhäuser zunehmend von nachrangiger Bedeutung. Einen bundesweiten Überblick über die Preisentwicklungen und Trends bei Wohneigentumsimmobilien liefern die jährlichen Untersuchungen des GEWOS Institutes für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH⁶. Hiernach sind in Sachsen seit 1996 die durchschnittlichen

Kaufpreise für Eigentumswohnungen um 14% gefallen. Zudem musste der Teilmarkt für Eigentumswohnungen in den letzten Jahren erhebliche Umsatzeinbußen hinnehmen. Dieser Trend wird aus verschiedenen Gründen anhalten. Hohe Wohnungsleerstände, der Wegfall steuerlicher Anreize und ein niedriges Mietniveau geben der Nachfrage insbesondere von Kapitalanlegern kaum Impulse. Im Zuge des sukzessiven Auslaufens der zehnjährigen Veräußerungssperre bei Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nach dem Fördergebietsgesetz wird außerdem in den nächsten Jahren das Angebot spürbar ausgeweitet werden.

Entwicklung der Durchschnittspreise (pro Kauffall in 1.000 €) für Wohneigentum in Sachsen



Das Preisniveau für Eigentumsimmobilien sinkt.

Quelle: IMA[®] GEWOS Immobilienmarktanalyse, Juli 2004; Grafik: SAB/JG

Das nach den Erhebungen des GEWOS Institutes niedrige Preisniveau für Einfamilienhäuser im Vergleich zum Teilmarkt Eigentumswohnungen resultiert vermutlich daraus, dass Eigentumswohnungen in Sachsen ganz überwiegend als Neubauten oder grundlegend saniert vermarktet werden. Im Teilmarkt für Einfamilienhäuser ist hingegen der Anteil von Bestandsimmobilien, deren Kaufpreis oft niedriger ist, in den letzten Jahren wesentlich größer geworden. Dominierte

die Mitte der 90er Jahre noch das Bauträgergeschäft, hat insbesondere die Schwerpunktsetzung auf die Bestandsförderung im Zuge des Paradigmenwechsels in der sächsischen Wohnungsbaupolitik die Umsätze im Handel mit älteren, gebrauchten Objekten ansteigen lassen. Diese Objekte entsprechen hinsichtlich der Bausubstanz und der Ausstattung vielfach nicht den heute üblichen Standards. Sie bedürfen einer grundlegenden Sanierung oder Renovierung, um

⁶ GEWOS: „Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland“, Juli 2004

deren Kosten die durch das GEWOS Institut erfassten Kaufpreise zu erhöhen wären. Daraus erklärt sich, dass trotz des temporären Nachfragezuwachses in Verbindung mit der Eigenheimzulagenförderung ein Preisverfall für Einfamilienhäuser im Zeitraum 1996 bis 2003 um 36% zu verzeichnen ist.

Nach wie vor gibt es zwischen den regionalen Immobilienmärkten deutliche Unterschiede. Ge-

mäß den Ergebnissen des GEWOS Institutes kostete 2003 im bundesweiten Durchschnitt ein Einfamilienhaus 157.000 €. Käufer in Sachsen mussten jedoch nur rund die Hälfte (79.300 €) bezahlen.

Förderergebnisse 2000 bis 2004 Stadtumbau Ost

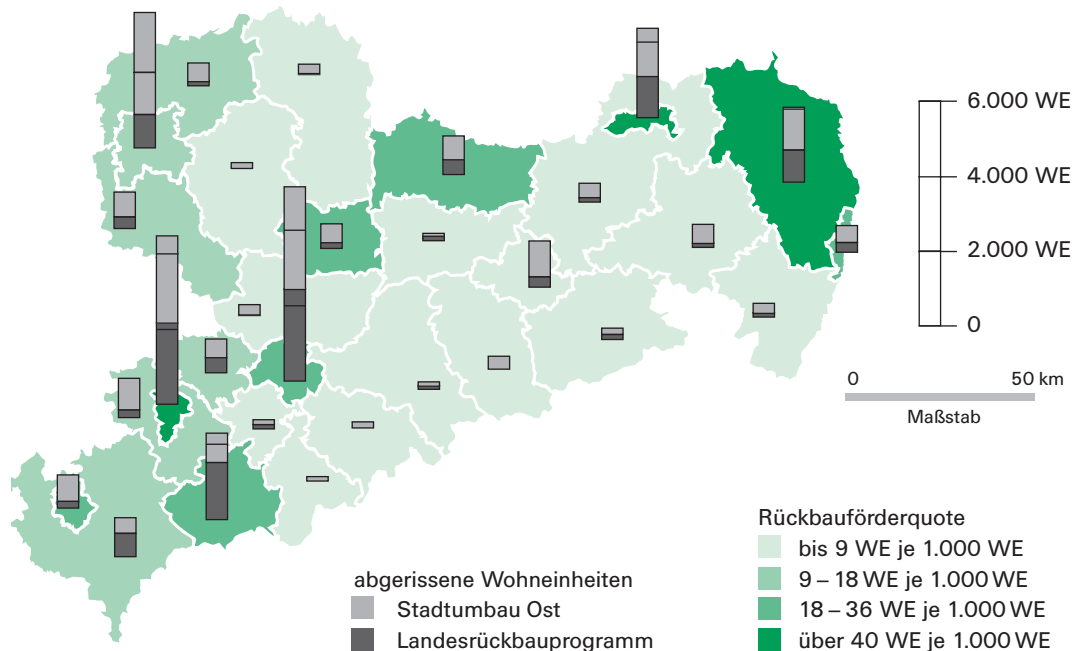
Rückbau und Aufwertung

Erklärtes Ziel der Sächsischen Staatsregierung ist es, bis zum Jahr 2015 insgesamt 250.000 Wohnungen vom Markt zu nehmen. Auf dem Weg zur Erreichung dieses Zieles sind die Wohnungsmarkttakteure seit dem Start des Landesrückbauprogramms Mitte 2000 schon ein gutes Stück vorangekommen. Bis Ende 2004 waren unter Inanspruchnahme von Fördermitteln insgesamt rund 34.000 Wohnungen abgerissen worden, davon insgesamt 13.200 Wohneinheiten im Rahmen des Landesrückbauprogramms und

20.800 Wohneinheiten mit Rückbaumitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost. Doch allein der zahlenmäßige Ausweis verdeutlicht nicht, welchen grundlegenden Wandel sich in allen sächsischen Wohnungsmarktregionen vollzogen hat und in welchem Maße kommunale Akteure in Zusammenarbeit mit den lokalen Vermietern Anpassungsstrategien an eine in Sachsen nicht mehr umkehrbare Schrumpfung der globalen Wohnungsnachfrage entwickelt haben. Der Wohnungsabriss ist kein Tabu mehr, sondern er ist bereits vielerorts zur Normalität geworden.

Erklärtes Ziel der Sächsischen Staatsregierung ist es, bis zum Jahr 2015 insgesamt 250.000 Wohnungen vom Markt zu nehmen.

Geförderter Rückbau 2000 bis 2004 – Anzahl der abgerissenen Wohnungen (in Wohneinheiten) und Rückbauförderquote (Anzahl der abgerissenen Wohneinheiten je 1.000 Bestandswohnungen am 1.1.2000)



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

Insbesondere die sächsischen Gemeinden, die sich am Programm Stadtumbau Ost aktiv beteiligen, haben den Paradigmenwechsel von einer Planung des Wachstums hin zur Steuerung der Schrumpfung bewältigt. In den sächsischen Pro-

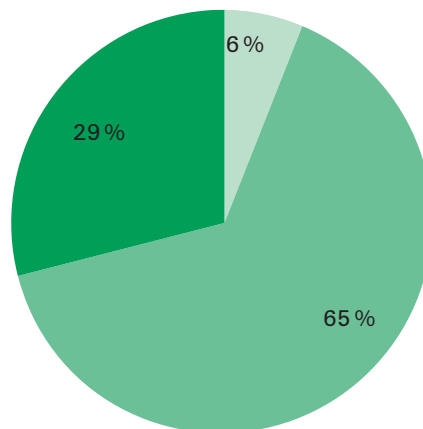
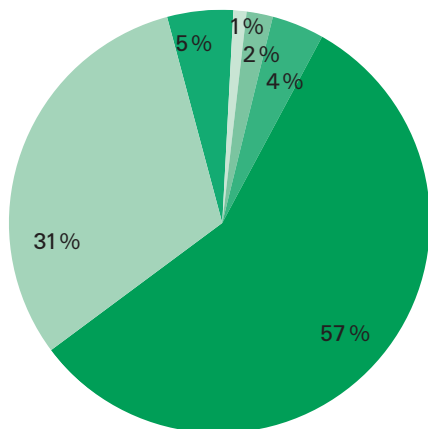
grammgemeinden befinden sich über 80 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Demnach kann zum Anfang des Jahres 2005 konstatiert werden, dass der Stadtumbauprozess nahezu flächendeckend in ganz Sachsen in Gang gekom-

Hauptakteure im Rückbauprozess sind die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften.

men ist und sich die Mehrzahl der sächsischen Kommunen heute bereits mitten in der Realisierungsphase der erarbeiteten Integrierten Stadtentwicklungskonzepte befindet. Dabei hat der flächenhafte Rückbau ganzer Wohngebäude Priorität. Lediglich 2 % aller Rückbaumaßnahmen wurden im Rahmen eines Teilrückbaus in den letzten Jahren durchgeführt. Die Hauptakteure, die sich aktiv am Rückbauprozess beteiligen, sind die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften. Fast 90 % aller Wohnungsabriss wurden von diesen Unternehmen realisiert.

Damit hat sich deren Wohnungsbestand in den letzten fünf Jahren bereits um mehr als 30.000 Wohnungen verringert. Obwohl sich zwei Drittel des Wohnungsleerstandes im Mehrfamilienhausbestand privater Vermieter befinden, ist deren Beitrag zur Leerstandsverminderung bislang mit knapp 2.000 rückgebauten Wohneinheiten gering. Dies verdeutlicht, dass in den nächsten Jahren das Finden von Möglichkeiten und Anreizen zur Einbeziehung dieser Gruppe von Vermietern in den Stadtumbauprozess eine der größten Herausforderungen darstellt.

Geförderter Rückbau in Sachsen 2000 bis 2004 nach Gebäudeeigentlichern und Bauart der Rückbauobjekte (in % aller abgerissenen Wohneinheiten)



Private Vermieter haben seit 2000 lediglich knapp 2.000 Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen.

- Gemeinde
- kommunales Wohnungsunternehmen
- Wohnungsgenossenschaft
- Privateigentümer
- Sonstige
- sonstige private Gesellschaft

- Gründerzeit
- Plattenbauweise
- Sonstige

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

Da sich in den letzten fünf Jahren der Rückbau stark auf den Bestand der organisierten Wohnungswirtschaft konzentrierte, ist der Anteil der abgerissenen Plattenbauten entsprechend hoch. Bei den etwas mehr als 2.000 Wohnungsabgängen in Gründerzeithäusern handelt es sich in der

Regel um ruinöse Objekte, deren Sanierung für den Eigentümer unwirtschaftlich ist und für deren Beseitigung von der zuständigen Baubehörde eine Abrissgenehmigung erteilt wurde, da offensichtlich auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten einem Rückbau nichts entgegenstand.

Die Aktivitäten der Träger des Rückbauprozesses in Sachsen wurden in der ersten Hälfte dieses Jahrzehntes mit umfangreichen Stadtumbaumitteln aus dem Landes- und Bundeshaushalt unterstützt. Im Rahmen des Landesrückbauprogramms hat der Freistaat Sachsen seit 2000 über 50 Mio. € bereitgestellt. Zum Ende des Jahres 2004 waren davon 90 % ausbezahlt. Die verbliebenen Mittel werden ab 2005 zur Auszahlung kommen. Im Jahr 2002 startete das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost. Seither hat die SAB aus diesen Stadtumbaumitteln insgesamt

215,4 Mio. € für Rückbau- und 82,5 Mio. € für Aufwertungsmaßnahmen den sächsischen Kommunen zugesagt. Von den Rückbaumitteln waren Ende Januar 2005 insgesamt 39 % ausbezahlt, bei den Aufwertungsmitteln wurde eine Auszahlungsquote von 30 % erreicht. Damit stehen den Kommunen zur Abfinanzierung bis 2009 noch insgesamt 187,9 Mio. € bereits durch Bewilligungen gebundener Stadtumbaumittel zur Verfügung. Mit den davon anteilig für Rückbaumaßnahmen zugesagten Mitteln können insgesamt weitere rund 32.000 Wohneinheiten vom Markt genommen werden.

Seit 2002 hat die SAB insgesamt 215,4 Mio. € für Rückbau- und 82,5 Mio. € für Aufwertungsmaßnahmen zugesagt.

Förderung nach dem Programm Stadtumbau Ost in Sachsen (Bewilligungen und Auszahlungen in Mio. €)

	Programmjahr 2002		Programmjahr 2003		Programmjahr 2004	
	Bewilligungen	Auszahlungen	Bewilligungen	Auszahlungen	Bewilligungen	Auszahlungen
Rückbau	53,75	45,79	84,03	29,73	77,66	9,54
Aufwertung	46,07	19,78	19,80	3,46	16,64	1,78
Innenstadtzulage	0,14	0,02	0,21	0,03	–	–

Quelle: Sächsische Aufbaubank - Förderbank - (Förderstatistik Stand 1.2.2005)

Zurzeit werden die für das Programmjahr 2005 von den sächsischen Gemeinden eingereichten Neu- und Fortsetzungsanträge durch die SAB geprüft. Wie in den letzten Programmjahren zeichnet sich bereits ab, dass aufgrund des begrenzten Budgets nicht alle Anträge bewilligt werden können. Wird eine hälftige Aufteilung der Bundesmittel zwischen Rückbau- und Aufwertungsmitteln zugrunde gelegt, so wie es die Bund-Länder-Vereinbarungen als Regelfall vorsehen, beträgt

die Programmebelegungsquote für den Rückbau 291 % und für die Aufwertung 163 %. Dem Rechnung tragend wird der Freistaat auch im Programmjahr 2005 von der Möglichkeit der Verschiebung des Mittelvolumens zugunsten des Rückbaus im Verhältnis von 80:20 Gebrauch machen. Zudem zeigt sich, dass bereits bewilligte Aufwertungsmittel infolge fehlender Ko-finanzierungsmittel der Kommunen oft nur zögerlich abgerufen werden.

Das Antragsvolumen übersteigt den Bewilligungsrahmen bei weitem.

	Programmebelegungsquote* Stadtumbau Ost	
	Rückbau	Aufwertung
2002	176 %	100 %
2003	157 %	109 %
2004	250 %	160 %
2005	291 %	163 %

Quelle: Sächsische Aufbaubank - Förderbank - (Stand Februar 2004)

$$* \text{Belegungsquote} = \frac{\text{Antragsvolumen}}{\text{geplantes Bewilligungsvolumen gemäß Verteilungsschlüssel 50:50}}$$

Vorrangiges Stadtumbauziel in Sachsen ist der Abbau von Überkapazitäten an langfristig nicht mehr nachgefragtem Wohnraum, um den Wert der zukunftsfähigen Wohnungsbestände zu erhalten und dispersen Leerständen sowie Verslumungstendenzen in Wohnquartieren entgegenzuwirken. Deshalb hat die Staatsregierung folgende Prioritäten für die Mittelvergabe vorgegeben:

1. Rückbau

- ▶ flächenhafter Rückbau an Schwerpunktstandorten aufgrund schlüssiger und möglichst objektscharfer städtebaulicher Entwicklungs- bzw. Maßnahmekonzepte für das Fördergebiet
- ▶ Rückbau von Wohnobjekten, der zur Rücknahme größerer Gebiete führt und wesentlich zur Reduzierung des Angebotes am Wohnungsmarkt beiträgt (Rückbau von marktfähigem Wohnraum)
- ▶ vorrangige Förderung des Rückbaus von Objekten, die bereits leer gezogen und zum Abriss vorbereitet sind
- ▶ keine Förderung von Sicherungsmaßnahmen an Wohngebäuden

2. Aufwertung

- ▶ Förderung von Infrastrukturmaßnahmen, welche die Bewältigung des Schrumpfungsprozesses in den Gemeinden unterstützen
- ▶ Wohnumfeldmaßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität in den dauerhaft verbleibenden Quartieren
- ▶ keine Förderung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden

Der Bund hat im Dezember 2004 das Ziel postuliert, mit den bis 2009 bereitgestellten Stadtumbaumitteln den Rückbau eines Drittels der in den neuen Ländern leer stehenden Wohnungen finanziell zu flankieren und damit einen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit der ostdeutschen Städte und zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte zu leisten. Bezogen auf Sachsen entspricht dies insgesamt 136.000 Wohneinheiten. Nach Maßgabe der dafür dem Freistaat Sachsen im Zeitraum 2002 bis 2009 anteilig bereitgestellten Bundesmittel von etwa 30 % des Stadtumbau-Ost-Gesamtfördervolumens ist dieses Ziel nur realisierbar, wenn auch zukünftig etwa 80 % der Bundesmittel in den Rückbau fließen. Der Rückbau von insgesamt 250.000 Wohnungen, der von der Sächsischen Staatsregierung als Zielstellung bis zum Jahr 2015 angestrebt wird, kann jedoch mit dem derzeit vom Bund und vom Land ausgereichten bzw. noch geplanten Mittelvolumen keinesfalls vollumfänglich durch eine Förderung finanziell gestützt werden.

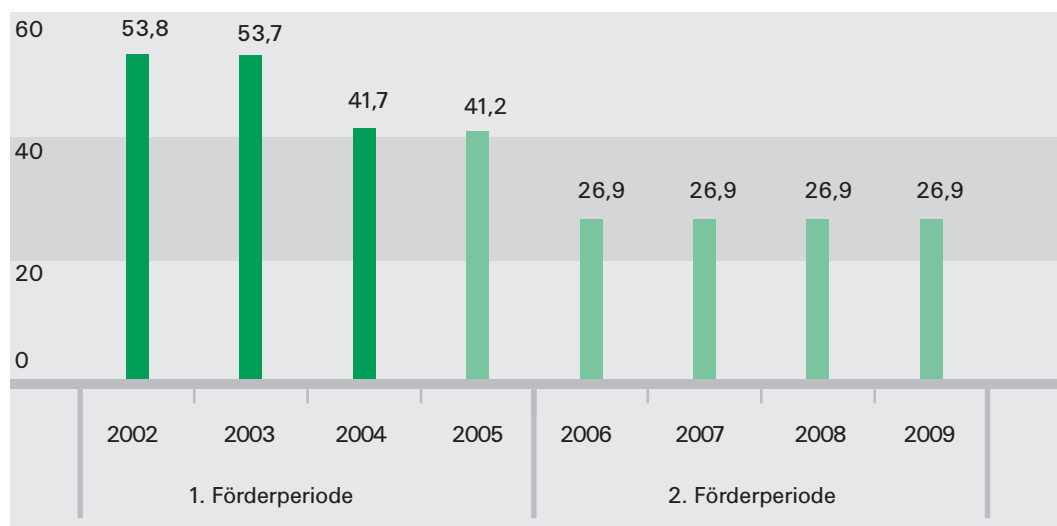
Ab 2006 beginnt die zweite Förderperiode des Stadtumbau-Ost-Programms, in der die Bundesmittel planmäßig auf zwei Drittel der ersten Förderperiode zurückgefahren werden sollen. Inzwischen sehen die jüngsten Verhandlungen zur Konsolidierung des Bundeshaushaltes auch Kürzungen bei den Stadtumbaumitteln in den nächsten Jahren vor. Nach dem derzeitigen Verhandlungsstand und bei Beibehaltung des sächsischen Anteiles von 30 % wird sich das Bundesmittel-

volumen für Stadtumbaumaßnahmen wie in der Darstellung aufgezeigt entwickeln. Im Gesamtförderzeitraum werden demnach vom Bund ins-

gesamt 298,0 Mio. € für Stadtumbaumaßnahmen in Sachsen bereitgestellt werden.

Bundesmittel gehen ab 2006 deutlich zurück.

Programm Stadtumbau Ost – Mittelbereitstellung (in Mio. €) des Bundes für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen (einschließlich Innenstadtzulage) in Sachsen 2002 bis 2009



Quelle: VV-Städtebauförderung 2002 bis 2005, Prognose 2006 bis 2009 nach eigenen Berechnungen unter Berücksichtigung des Koch/Steinbrück-Sparmodells; Grafik: SAB/JG

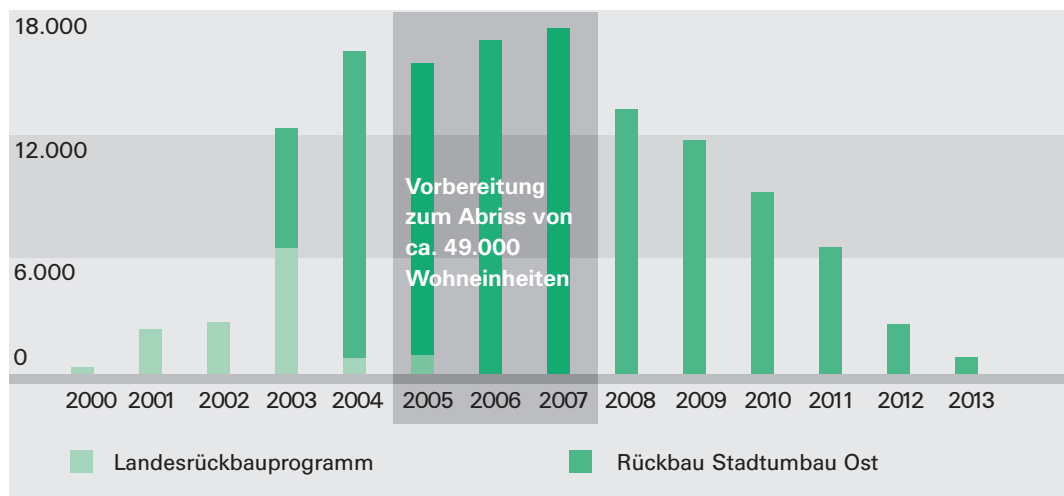
Die sächsischen Akteure im Stadtumbauprozess arbeiten intensiv an der Überwindung der Missstände auf ihrem lokalen Wohnungsmarkt. Die Bemühungen um die Forcierung des Rückbaus haben in einigen Städten und Gemeinden auch bereits zu Erfolgen geführt. In einer Befragung der Verbände der sächsischen Wohnungswirt-

schaft gaben die kommunalen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften⁷ an, bis 2010 insgesamt 78.500 Wohnungen vom Markt zu nehmen. Nach Maßgabe der Förderstatistik der SAB sind von diesen Unternehmen bis Ende 2004 bereits etwa 31.000 Wohnungen abgerissen worden.

⁷ Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.: „Stadtumbau Ost 2003 – Stand 30.06.2003“

Geförderter Rückbau (Anzahl der Wohneinheiten) 2000 bis 2004 (Ist-Stand) sowie 2005 bis 2013 (Plan-Soll) in Sachsen

Zwischen 2005 und 2007 stehen ca. 49.000 Wohnungen zum Rückbau an.



Quelle: Sächsische Aufbaubank - Förderbank - (2000 bis 2004 SAB-Förderstatistik; ab 2005 eigene Schätzung nach Maßgabe des Bundesmittelvolumens für den Stadtumbau in Sachsen); Grafik: SAB/JG

Auf diesen Ergebnissen aufbauend gilt es, insbesondere in den kommenden drei Jahren große Herausforderungen zu meistern. Unter Zugrundelegung der bereits für den Rückbau erfolgten Förderzusagen und des ab 2005 geplanten Mittelvolumens stehen in den nächsten drei Jahren etwa 49.000 Wohneinheiten zum Rückbau an. Das bedeutet, dass diese Wohnungen zügig in den kommenden Monaten frei gezogen und zum Abriss vorbereitet werden müssen. Um in dieser kurzen Zeitspanne ein solches Abrissvolumen zu bewältigen, müssen noch eine Reihe von Hemmnissen im Stadtumbauprozess beseitigt werden. Insbesondere gilt es, folgende Probleme einer schnellen Lösung zuzuführen:

Die Kassenmittelbereitstellung im Bundeshaushalt für die Altschuldenhilfe muss gesichert sein, damit die Wohnungsunternehmen auf der Grundlage der KfW-Entlastungszusage nach dem Vollzug des Abrisses der Wohnungen auch zeitnah eine Auszahlung erhalten und ihre Altschulden bei den Banken ablösen können. Nach geltender Rechtsprechung und Auffassung der Vermieter ist die im BGB verankerte Wertungskündigung nicht geeignet, um im Rah-

men des Stadtumbaus notwendige Mietvertragskündigungen zeitnah durchzusetzen und dadurch einen zügigen Leerzug von Rückbauobjekten zu realisieren. Damit eine ausreichende Rechts- und Planungssicherheit für die am Stadtumbau teilnehmenden Wohnungsmarktakeure gewährleistet ist, soll die Möglichkeit einer so genannten „Abrisskündigung“ geschaffen werden.

Ende 2003 verfügten die sächsischen GdW-Mitgliedsunternehmen noch über 150.000 unsanierte Wohneinheiten in ihrem Wohnungsbestand. Im Zuge der weiteren Umsetzung der Stadtentwicklungskonzepte wird zunehmend auch der Rückbau von zumindest teilsanierten Wohnobjekten auf die Tagesordnung gesetzt. Sofern diese bereits unter Inanspruchnahme von Modernisierungsdarlehen saniert wurden, stellt sich die Frage, inwieweit der Vermieter in der Lage ist, geeignete Ersatzsicherheiten den Banken zur Verfügung zu stellen. Die Schaffung geeigneter Förderinstrumentarien zur Lösung dieser Problematik fordern bereits seit längerem die Vertreter der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft. Im September 2004 haben auch Interessenvertreter der privaten sächsischen

Haus- und Grundbesitzer dies als eine wesentliche Ursache für deren derzeitige Zurückhaltung im Stadtumbauprozess angeführt.

Nach wie vor ungelöst ist das Problem des Lastenausgleiches zwischen den Vermietern, die durch Rückbau ihre Wohnungsbestände verringern und damit einen aktiven Beitrag zur Verknappung des Wohnungsangebotes leisten, und jenen, die durch Zuzug neue Mieter gewinnen und dadurch von dem Marktberichtigungsprozess profitieren. Hier gilt es, Modelle zu entwickeln, die geeignet sind, zwischen den Beteiligten einen fairen Ausgleich herzustellen, damit von ungelösten Interessenskonflikten keine Bremswirkung für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte ausgeht.

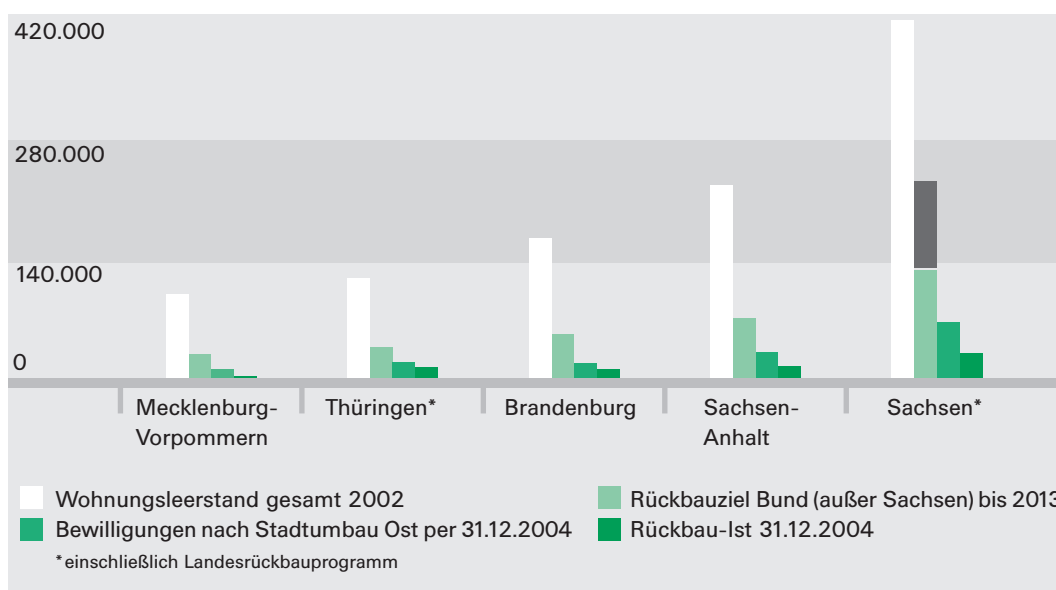
Die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost teilte am 1. März 2005⁸ mit, dass zwischen 2002 und 2004 in den neuen Ländern aus Mitteln des Programms Stadtumbau Ost insgesamt 70.589 Wohneinheiten rückgebaut worden sind. Hinuzurechnen ist der Rückbau von 22.039 Wohneinheiten, der im Rahmen von Landesprogrammen

realisiert worden ist. Bezogen auf den Leerstand in den neuen Ländern und Ostberlin von mehr als 1,1 Mio. Wohnungen ist damit erst weniger als jede zehnte nicht mehr nachgefragte Wohnung durch Rückbau vom Markt genommen worden.

Der Vergleich des aktuellen Standes im Stadtumbau zwischen den neuen Ländern zeigt, dass Sachsen diesen Prozess bislang am weitesten vorangetrieben hat. Bezogen auf einen Wohnungsleerstand von 414.000 Wohnungen im Jahr 2002 konnte dieser durch den Rückbau von etwa 34.000 Wohnungen bislang um etwa 8 % vermindert werden. Dabei bleibt allerdings unberücksichtigt, dass aufgrund des anhaltenden Nachfragerückganges monatlich neue leere Wohnungen dazukommen und der Leerstand nominal nur wenig schrumpft. Deshalb ist es erforderlich, weiterhin große Anstrengungen zu unternehmen, um den tief greifenden urbanen Wandel im Rahmen des Stadtumbauprozesses zu bewältigen und die von Bund und Land gesteckten Stadtumbauziele zu erreichen.

Sachsen hat den Stadtumbauprozess bislang am weitesten vorangetrieben.

Stand des Stadtumbauprozesses in den neuen Ländern Ende 2004 (Angaben in Wohneinheiten)



Rückbauziel Bund: 136.000 Wohnungen

Rückbauziel Land: 250.000 Wohnungen

Quellen: Statistisches Bundesamt (Mikrozensus 2002), Bundestransferstelle Stadtumbau Ost .INFO 05/2004 und 06/2005
SAB-Förderstatistik; Grafik: SAB/JG

⁸ Bundestransferstelle Stadtumbau Ost: Newsletter 06/2005

Altschuldenhilfverordnung

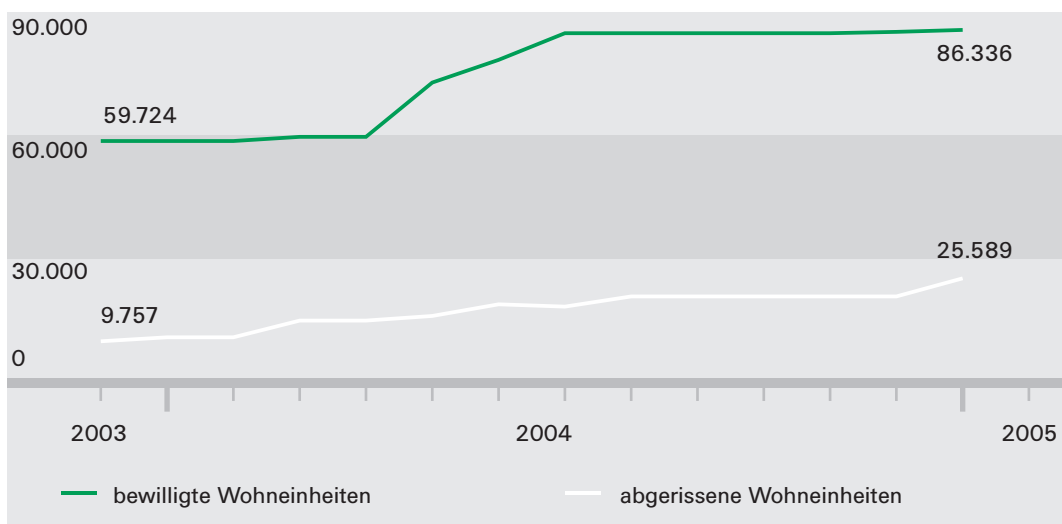
Für Zusagen zur Altschuldenteilentlastung, die nach § 6a des Altschuldenhilfgesetzes denjenigen Wohngebäudeeigentümern gewährt wird, die durch Rückbau Wohnungen vom Markt nehmen, hatte die Bundesregierung im März 2004 die Bundesmittel um rund 270 Mio. € aufgestockt. Im Rahmen der Verhandlungen zum Bundeshaushalt 2005 wurde eine Einigung dahingehend erreicht, dass der Verpflichtungsrahmen für diese Altschuldenhilfe um weitere 200 Mio. € erweitert wird. Damit können nunmehr Entlastungsanträge mit einem Gesamtvolumen von 1,1 Mrd. € bewilligt werden. Die neu zur Verfügung gestellten Mittel reichen allerdings nur für alle die Erst- und Folgeanträge, die bis zum 23.12.2003 bei der KfW eingegangen sind. Die KfW hat nach der Bewilligung dieser Anträge nur

noch 7 Mio. € zur Verfügung, um die restlichen, bis 31.12.2003 fristgerecht gestellten Anträge auf zusätzliche Teilentlastung nach der Altschuldenhilfverordnung bescheiden zu können.

Per 31.01.2005 hatte die KfW über insgesamt 76 der von den antragsberechtigten sächsischen Wohnungsunternehmen eingereichten 111 Anträge entschieden. Auf 70 Anträge wurde eine Entlastungszusage in Höhe von 325,3 Mio. € erteilt. Diesem Zusagevolumen liegt der Rückbau von insgesamt mehr als 86.000 Wohneinheiten zugrunde. Sechs Anträge wurden wegen der Nichterfüllung der Antragsvoraussetzungen abgelehnt. Nachdem der Bund den Bewilligungsrahmen nochmals beträchtlich erweitert hat, ist damit zu rechnen, dass über die 35 offenen Anträge nunmehr im Jahr 2005 abschließend entschieden wird.

Entwicklung der durch Entlastungszusagen nach der Altschuldenhilfverordnung begünstigten Abrisse (Anzahl der Wohneinheiten) sowie der für bereits durchgeführte Abrisse (Anzahl der Wohneinheiten) ausgezahlten Entlastungsbeiträge in Sachsen

Die KfW-Entlastungszusagen bis Ende 2004 betreffen mehr als 86.000 abzureißende Wohnungen.



Quelle: KfW - Bankengruppe (Stand 31.01.2005); Grafik: SAB/JG

Zwischen 2001 und Ende Januar 2005 haben diejenigen sächsischen Wohnungsunternehmen, die bereits über eine Zusage verfügten, insgesamt Altschuldenentlastungsmittel in Höhe von 106,1 Mio. € bei der KfW abgerufen. Bis zum 31.01.2005 waren davon insgesamt 101,1 Mio. € ausgezahlt. Für weitere 5,0 Mio. € wurde die Auszahlung im ersten Quartal 2005 angekündigt. Dieses Auszahlungsvolumen entspricht bezogen auf die zu diesem Zeitpunkt erfolgten Entlastungs-

zusagen einer Auszahlungsquote von 31 %. Damit wurden seit 2001 den sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften Entlastungsbeiträge für insgesamt 25.589 abgerissene Wohneinheiten ausgezahlt, davon fast zwei Drittel (15.132 Wohneinheiten) allein in den letzten zwölf Monaten.

Förderergebnisse 2000 bis 2004 Wohnungsbauförderung

Seit 1999 ist ein Investitionszulagenvolumen von schätzungsweise 1 Mrd. € in sächsische Wohnungsbestände geflossen.

Investitionszulage

Mit Inkrafttreten des Investitionszulagengesetzes 1999 konnten die Eigentümer der rund 1,6 Mio. Mietwohnungen in Sachsen eine Investitionszulagenförderung in Anspruch nehmen. Seither haben die sächsischen Finanzämter an in Sachsen steuerpflichtige natürliche und juristische Personen Zulagen in Höhe von insgesamt ca. 887 Mio. € ausgezahlt. 28 % davon entfielen auf einkommensteuerpflichtige Vermieter (Privatpersonen und BGB-Gesellschaften). 72 % des Zulagenvolumens wurde an Körperschaftsteuerpflichtige Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie sonstige Kapitalgesellschaften ausgezahlt. Diese Angaben zur Höhe und zur Verteilung des Investitionszulagenvolumens zwischen Einkommen- und Körperschaftsteuerpflichtigen sind vor dem Hintergrund der verfügbaren Datengrundlage zu interpretieren. Bei den sächsischen Finanz-

ämtern wurden ausschließlich Zulagen erfasst, die Steuerpflichtigen mit Wohnsitz in Sachsen zugesagt wurden. Nicht enthalten ist somit das Investitionszulagenvolumen, welches insbesondere privaten Investoren mit Wohnsitz in den alten Bundesländern gewährt wurde. Nach Angaben des Institutes für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (ifs)⁹ entfielen im Zeitraum 1999 bis 2002 schätzungsweise 20 % der für Wohnungsbauinvestitionen in den neuen Ländern gewährten Investitionszulagen auf Steuerpflichtige in den alten Ländern. Insgesamt dürfte deshalb das seit 1999 in sächsische Wohnungsbestände geflossene Zulagenvolumen mindestens 200 Mio. € höher ausfallen und vermutlich inzwischen bei über 1 Mrd. € liegen. Hinzuzurechnen wären zudem noch Investitionszulagen, die für das Investitionsjahr 2003 noch bis zum 31.12.2005 von den Finanzämtern zugesagt werden.

Investitionszulagenförderung von Mietwohngebäuden (in Mio. €) in Sachsen

1. Einkommensteuerfälle

festgesetzte Investitionszulage			
Jahr	§ 3 Neubau (10 %)	§ 3 Modernisierung (15 %)	§ 3a Modernisierung (22 %)
1999	8,2	77,2	
2000	4,9	65,3	
2001	2,7	53,7	
2002		20,7	7,7
2003*		12,4	7,2
	15,8	229,3	14,9

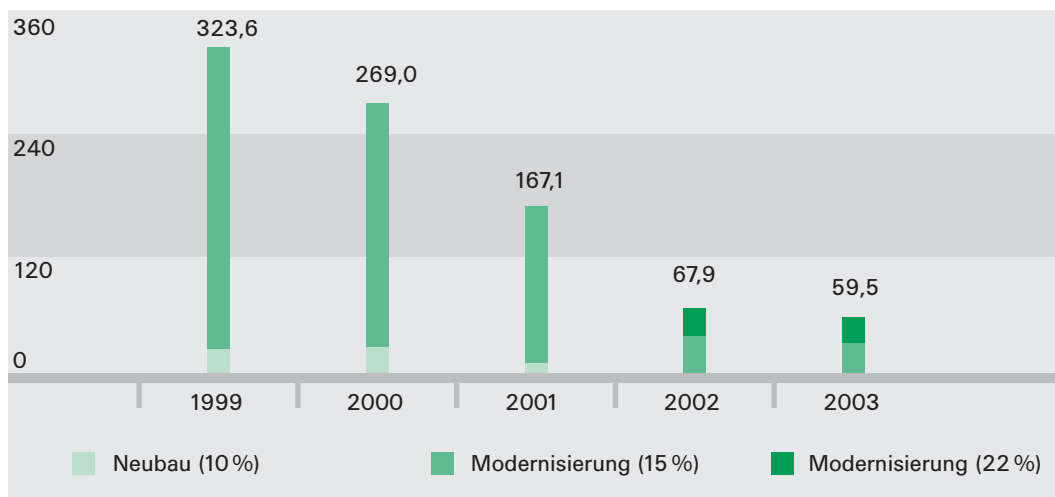
2. Körperschaftsteuerfälle

festgesetzte Investitionszulage			
Jahr	§ 3 Neubau (10 %)	§ 3 Modernisierung (15 %)	§ 3a Modernisierung (22 %)
1999	7,0	231,1	
2000	11,0	187,8	
2001	4,2	106,4	
2002		33,9	5,6
2003*		34,5	5,4
	22,2	593,7	11,0

*vorläufige Erhebung per 31.12.2004

Quelle: Oberfinanzdirektion Chemnitz – nur Zulagen an Steuerpflichtige in Sachsen

Entwicklung des Investitionszulagenvolumens (in Mio. €) in Sachsen



Quelle: Oberfinanzdirektion Chemnitz (Stand: 31.12.2004); Grafik: SAB/JG

Parallel zum generellen Rückgang der Bestandsinvestitionen im sächsischen Wohnungsbau hat sich auch das Fördervolumen der Investitionszulage im Mietwohnungsbau rückläufig entwickelt. Auch wenn noch bis zum 31. Dezember 2005 über Anträge im Investitionsjahr 2003 entschieden wird, ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass das Zulagenvolumen 2003

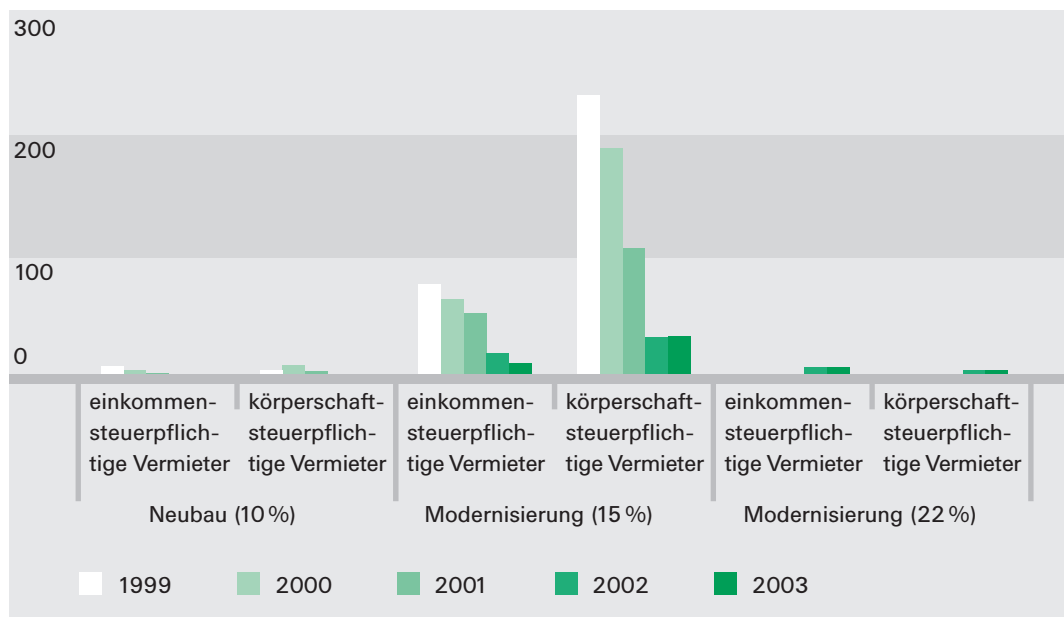
100 Mio. € kaum mehr überschreiten wird. Die Investitionszulagenförderung des Mietwohnungsneubaus war von Anfang an beschränkt auf besondere innerörtliche Stadtgebiete. Knapp 40 Mio. € wurden in Sachsen für derartige Maßnahmen zwischen 1999 und 2001 ausgereicht. Den Empfehlungen der Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in

93 % des Investitionszulagenvolumens ist in die flächendeckende Sanierung des sächsischen Wohnungsbestandes geflossen.

den neuen Ländern“ folgend wurde diese Förderkomponente der Zulagenförderung ab 2002 gestrichen. Modernisierungsmaßnahmen sind seit Einführung der Investitionszulagenförderung im Mietwohnungsbau ohne Einschränkung der Fördergebietskulisse oder Beschränkung auf ausgewählte Wohngebäudebestände mit einer Grundzulage in Höhe von 15 % der anrechnungsfähigen Investitionskosten begünstigt. Folglich sind seit 1999 bis zum Ende des Jahres 2004 insgesamt Investitionszulagen in Höhe von 823 Mio. € bzw. 93 % des gesamten Zulagenvolumens in die flächendeckende Modernisierung der sächsischen Wohnungsbestände geflossen. Eine erhöhte Zulagenförderung wurde im Zuge der Verabschiedung des Programms Stadtumbau Ost im Jahr 2002 eingeführt. Ziel dieses neuen Förderinstrumentes war es, besondere Anreize für die Sanierung erhaltenswerter, innerstädtischer Bausubstanz zu geben. Seit dem 1. Januar 2002 wird für Maßnahmen an vor 1949 errichteten Altbaubeständen und denkmalgeschützten Wohngebäuden, sofern diese zwischen 1949 und 1960 fertig gestellt wurden und in einem Sanierungs-, Erhaltungssatzungs- bzw. Kerngebiet liegen, ein Investitionszuschuss in Höhe von 22 % gewährt. Aufgrund des höheren Anteiles privater Wohngebäudeeigentümer an diesen besonders begünstigten Altbaubeständen ist der Anteil der einkommensteuerpflichtigen Zulagenempfänger in diesem Fördersegment deutlich höher als bei der Grundzulage und übersteigt in der Inanspruchnahme die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften. Insgesamt wird aber deutlich, dass in Sachsen dennoch der überwiegende Teil der durch Investitionszulagen geförderten Modernisierungsinvestitionen in Wohnungsbeständen außerhalb der priorisierten Gebietskulisse getätigt wurde.

tischer Bausubstanz zu geben. Seit dem 1. Januar 2002 wird für Maßnahmen an vor 1949 errichteten Altbaubeständen und denkmalgeschützten Wohngebäuden, sofern diese zwischen 1949 und 1960 fertig gestellt wurden und in einem Sanierungs-, Erhaltungssatzungs- bzw. Kerngebiet liegen, ein Investitionszuschuss in Höhe von 22 % gewährt. Aufgrund des höheren Anteiles privater Wohngebäudeeigentümer an diesen besonders begünstigten Altbaubeständen ist der Anteil der einkommensteuerpflichtigen Zulagenempfänger in diesem Fördersegment deutlich höher als bei der Grundzulage und übersteigt in der Inanspruchnahme die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften. Insgesamt wird aber deutlich, dass in Sachsen dennoch der überwiegende Teil der durch Investitionszulagen geförderten Modernisierungsinvestitionen in Wohnungsbeständen außerhalb der priorisierten Gebietskulisse getätigt wurde.

Investitionszulagenvolumen (in Mio. €) nach Zulagenempfängern und geförderten Maßnahmen in Sachsen



Quelle: Oberfinanzdirektion Chemnitz (Stand 31.12.2004); Grafik: SAB/JG

KfW-Förderprogramme

Neben der Förderung über steuerliche Zulagen bedient sich der Bund seines bundeseigenen Förderinstitutes zur Unterstützung von Investitionen im Bereich des Wohnungswesens. In den neuen Ländern hat die KfW-Bankengruppe im Zeitraum 2000 bis 2004 zinsgünstige Finanzierungsmittel im Hausbankenverfahren für Investitionen im Wohnungsbau mit einem Darlehensvolumen von insgesamt 5,2 Mrd. € bereitgestellt.

Auf Sachsen entfällt davon ein Drittel des in den neuen Ländern zugesagten Gesamtdarlehensvo-

lumens der KfW in Höhe von 1,72 Mrd. €, was in etwa auch dem sächsischen Anteil an allen Wohnungen in den neuen Ländern entspricht. Mit diesen KfW-Mitteln wurden unterschiedliche Bauinvestitionen im sächsischen Wohngebäudebestand getätigt, wie beispielsweise der Erwerb von Wohneigentum, die Modernisierung des Wohnungsbestandes und Maßnahmen zur Energieeinsparung. Der Anteil, der auf „de-investive“ Rückbaumaßnahmen entfällt, ist mit 1,3 Mio. € (0,8 %) eher marginal.

KfW-Förderung (Darlehensvolumen in Mio. €) nach Programmen und Ländern 2000 bis 2004

	KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramme		KfW-CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm	KfW-Wohneigentumsprogramm
	Modernisierung	Rückbau		
Brandenburg	486,6	0,9	135,0	502,6
Mecklenburg-Vorpommern	427,4	0,7	86,3	262,0
Sachsen	1.072,4	1,3	227,1	420,4
Sachsen-Anhalt	587,3	1,2	135,8	206,1
Thüringen	407,3	0,4	88,8	196,7
neue Länder	2.981,0	4,5	673,0	1.587,8

Die Rückbauförderung über die KfW ist marginal.

	Gesamt	Anteil
Brandenburg	1.125,1	21 %
Mecklenburg-Vorpommern	776,4	15 %
Sachsen	1.721,2	33 %
Sachsen-Anhalt	930,4	18 %
Thüringen	693,2	13 %
neue Länder	5.246,3	100 %

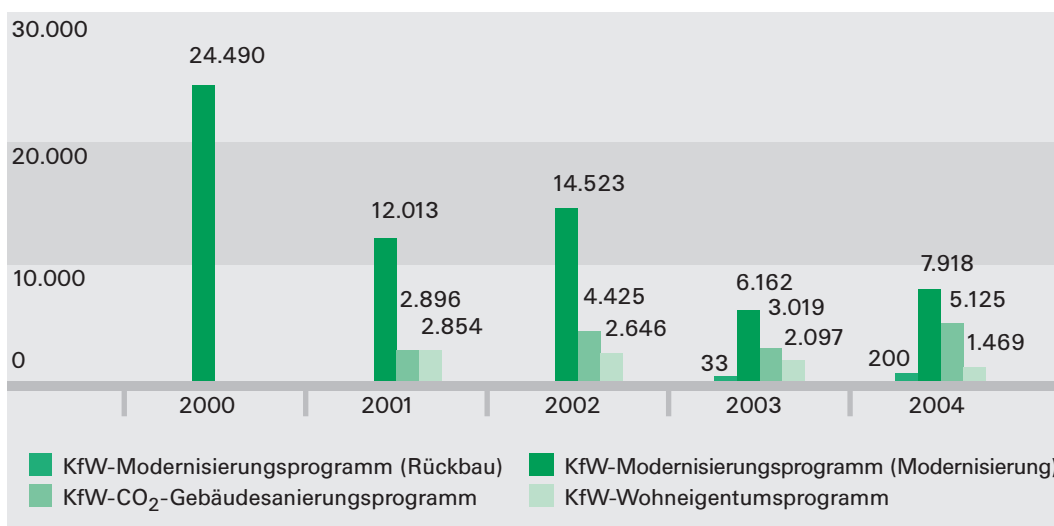
Quelle: KfW-Bankengruppe (Stand 31.12.2004)

Ein Drittel des auf Sachsen entfallenden KfW-Darlehensvolumens wurde sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bereitgestellt (570,9 Mio. €).

Ein Drittel des auf Sachsen entfallenden KfW-Darlehensvolumens wurde im Rahmen der KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramme und des KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramms sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie Kommunen bereitgestellt (570,9 Mio. €). Da die sächsischen Wohnungs-

unternehmen und -genossenschaften Ende 2003 nur noch etwa 29% des sächsischen Wohnungsbestandes bewirtschafteten, hat die organisierte sächsische Wohnungswirtschaft mithin geringfügig überdurchschnittlich an den KfW-Förderprogrammen partizipiert.

Geförderte Wohneinheiten (Anzahl) nach Programmen in Sachsen



Quelle: KfW-Bankengruppe (Stand 31.12.2004); Grafik: SAB/JG

Anfang 2000 hat die KfW mit dem KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm II ein hälftig vom Bund und den neuen Ländern kofinanziertes zinsverbilligtes Nachfolgeprogramm des 1999 ausgelaufenen Wohnraum-Modernisierungsprogramms I für alle Wohngebäudeeigentümer neu aufgelegt. Im Februar 2001 öffnete die KfW die Förderrichtlinien auch wieder für Modernisierungsmaßnahmen in Plattenbauten. Angesichts der immensen Wohnungsleerstände in Sachsen hatten jedoch Antragsteller, in deren Eigentum sich 50 oder mehr Wohnungen befanden, eine Bestätigung der Gemeinde vorzulegen, dass die zu fördernde Baumaßnahme den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht zuwiderliefe. Damit sollte Fehlsubventionierungen von Mietwohngebäuden, die mittel-

fristig im Rahmen bereits schon existierender integrierter Stadtentwicklungskonzepte zum Rückbau vorgesehen waren, entgegengewirkt werden.

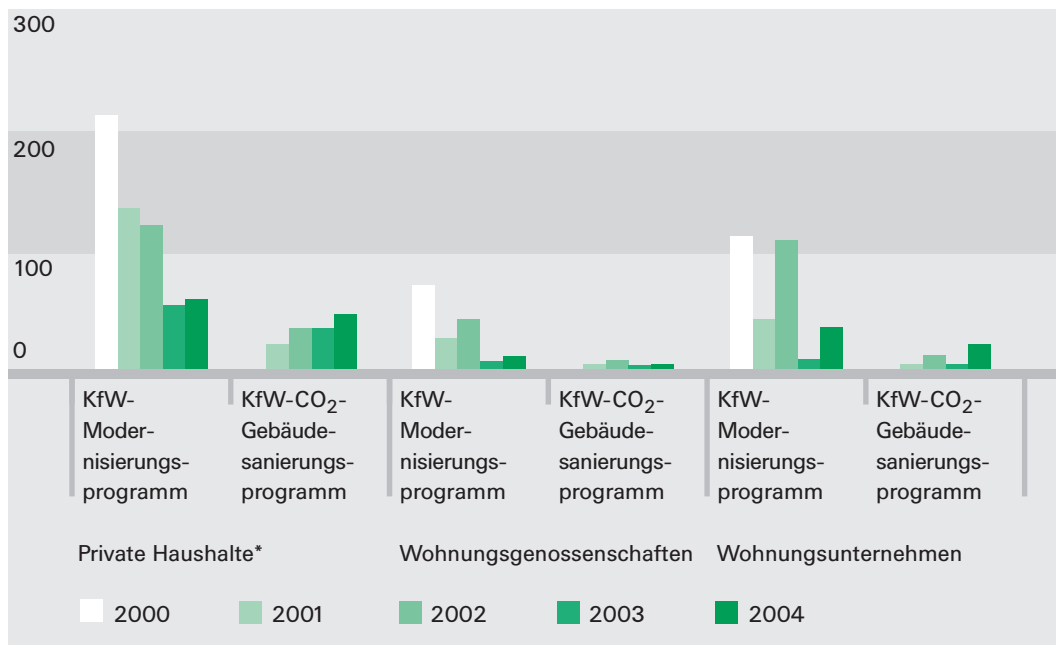
Im April 2003 stellte dann die KfW das neue KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003 zur Verfügung. Mit diesem Programm konnte in den neuen Ländern neben Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben sowie Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung auch der Rückbau von Mietwohngebäuden gefördert werden. Allerdings wurden die KfW-Förderdarlehen für Rückbaumaßnahmen nur in außerordentlich geringem Umfang in Anspruch genommen. Lediglich 1.903 Wohneinheiten wurden in den neuen Ländern, davon 233 in Sachsen, anteilig über Darlehen gefördert.

In Sachsen wurden unter Inanspruchnahme der KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramme im Zeitraum 2000 bis 2004 insgesamt 65.000 Wohnungen saniert. Über die Hälfte dieser Finanzierungsmittel entfiel auf Modernisierungsmaßnahmen an Wohnungen, die von den sächsischen Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften oder Kommunen verwaltet werden (ca. 35.000). Anhand der Entwicklung der erteilten Neuzusagen wird deutlich, dass die Inanspruchnahme der KfW-Förderprogramme durch die organisierte Wohnungswirtschaft in den Jahren 2003

und 2004 deutlich zurückgegangen ist. Ergänzend zu ihrem Wohnraum-Modernisierungsprogramm bietet die KfW seit Anfang 2001 ein mit Bundesmitteln subventioniertes KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm an. Dieses Programm ist Bestandteil des nationalen Klimaschutzprogramms der Bundesregierung und zielt insbesondere auf Investitionen mit Energieeinspareffekten, wie z.B. Wärmedämmungen oder Heizungsmodernisierungen, ab. Seit dem Programmstart wurden in Sachsen über 15.000 Wohneinheiten nach diesem speziellen KfW-Programm gefördert.

In Sachsen wurden unter Inanspruchnahme der KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramme im Zeitraum 2000 bis 2004 insgesamt 65.000 Wohnungen saniert.

Darlehensvolumen (in Mio. €) nach Programmen und Antragstellern 2000 bis 2004 in Sachsen



*einschließlich Kirchen und Wohlfahrtsverbände

Quelle: KfW-Bankengruppe (Stand 31.12.2004); Grafik: SAB/JG

Mitte des Jahres 2000 hat die KfW ihr Programm zur Förderung des Wohneigentums für junge Familien erweitert. Die Beschränkung des Kreises der Antragsteller nach dem Alter oder dem Familienstand wurde aufgehoben. Seither haben das neue KfW-Wohneigentumsprogramm über 9.000 private sächsische Haushalte, die

eine Bestandsimmobilie erworben oder ein neues Eigenheim zur Selbstnutzung gebaut haben, in Anspruch genommen. 38 % der zwischen 2001 und 2004 an sächsische Endkreditnehmer gewährten Förderdarlehen (157,8 Mio. €) wurden von der SAB zugesagt. In den letzten beiden Jahren ist das Neugeschäfts-

Das KfW-Wohneigentumsprogramm wurde von über 9.000 privaten sächsischen Haushalten in Anspruch genommen.

volumen der KfW in Sachsen insbesondere bei den Wohngebäudemodernisierungsprogrammen deutlich zurückgegangen. Dies ist zum einen ein Indiz für den mittlerweile erreichten Modernisierungsgrad des sächsischen Wohngebäudebestandes. Zum anderen halten sich die privaten Investoren und die organisierte Wohnungswirtschaft angesichts hoher Wohnungsleerstände, anhaltender Vermietungsschwierigkeiten und enger Finanzierungsspielräume trotz ausgespro-

chen günstiger Finanzierungsbedingungen in ihrem Investitionsverhalten zunehmend zurück. Auch im Bereich der Eigentumsfinanzierung sind deutliche Rückgänge zu verzeichnen. In den kommenden Jahren wird die Inanspruchnahme des KfW-Wohneigentumsprogramms nicht zuletzt von Art und Umfang der Fortführung der Eigenheimzulagenförderung abhängen.

Wohnungsmarktentwicklung 2000 bis 2004

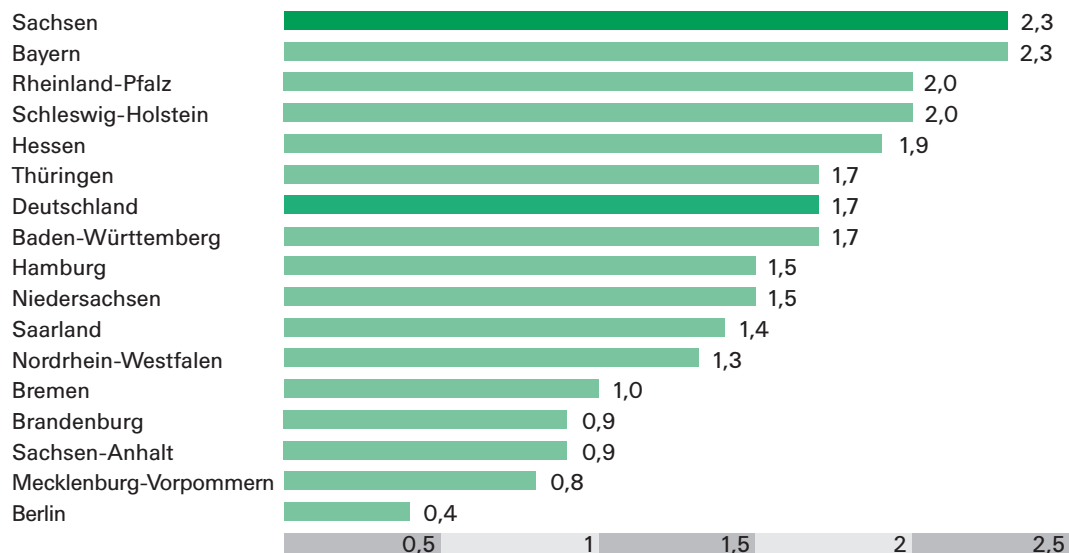
Rahmenbedingungen

Wirtschaftswachstum

Sachsens Wirtschaft hat sich aus der Stagnation gelöst und befindet sich im Aufschwung. Die sich bereits im Jahr 2003 abzeichnende wirtschaftliche Belebung hat auch 2004 angehalten.

Gemeinsam mit Bayern erreicht Sachsen im bundesweiten Vergleich mittlerweile Spitzenwerte. Das sächsische Bruttoinlandsprodukt stieg in den vergangenen zwölf Monaten gegenüber dem Vergleichszeitraum 2003 um 2,3 %.

Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts 2004 gegenüber 2003 nach Bundesländern
(Veränderung in %)



Sachsen ist Spitzenreiter im Wirtschaftswachstum 2004.

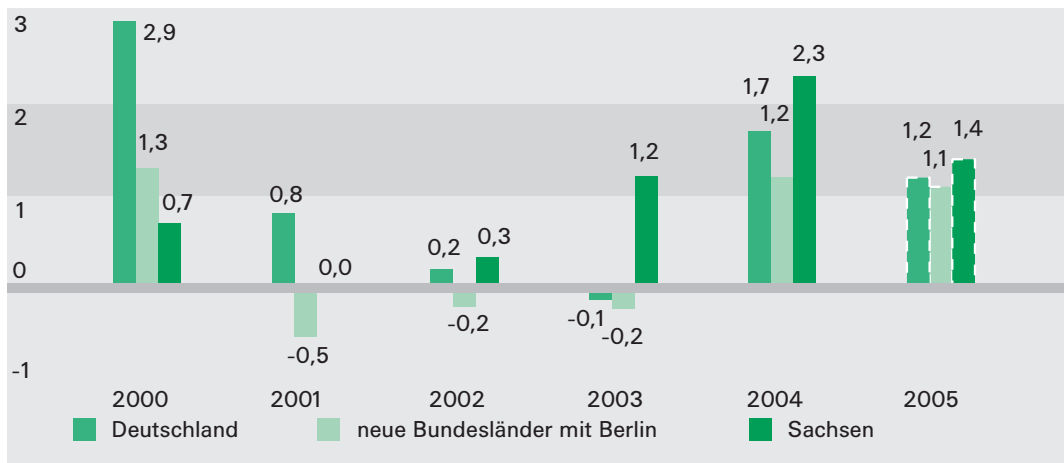
Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder (VGR),
Berechnungsstand Februar 2005; Grafik: SAB/JG

Der Umsatzzuwachs der sächsischen Wirtschaft resultiert in erster Linie aus dem Inlandsgeschäft. Aber auch das Exportgeschäft gewinnt zunehmend an Dynamik. So wird erwartet, dass aufgrund der stärkeren Ausrichtung der sächsischen Industrie auf den Export Sachsen zukünftig – im Unterschied zur Mehrzahl der anderen neuen Länder – insbesondere auch vom Aufschwung der Weltwirtschaft profitieren wird. Die Prognosen des ifo-Institutes im Dezember 2004 gehen deshalb davon aus, dass sich diese günstige Konjunkturentwicklung 2005 weiter kräftigt. Sachsen

wird dabei mit 1,4 % im Jahr 2005 ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum vorausgesagt. 2004 kletterte der Industrieumsatz stetig und erreichte neue Spitzenwerte. Die Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe ist nach Schätzungen der Wirtschaftsforscher von 12,4 Mrd. € in 2003 auf 13,5 Mrd. € in 2004 erneut deutlich gestiegen. Die anziehende Konjunktur im Verarbeitenden Gewerbe wird jedoch gesamtwirtschaftlich erneut teilweise durch die anhaltende Schrumpfung der Bautätigkeit kompensiert.

Sächsische Wirtschaft soll 2005 erneut um 1,4 % wachsen.

Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (Veränderungsrate in %) in Preisen von 1995



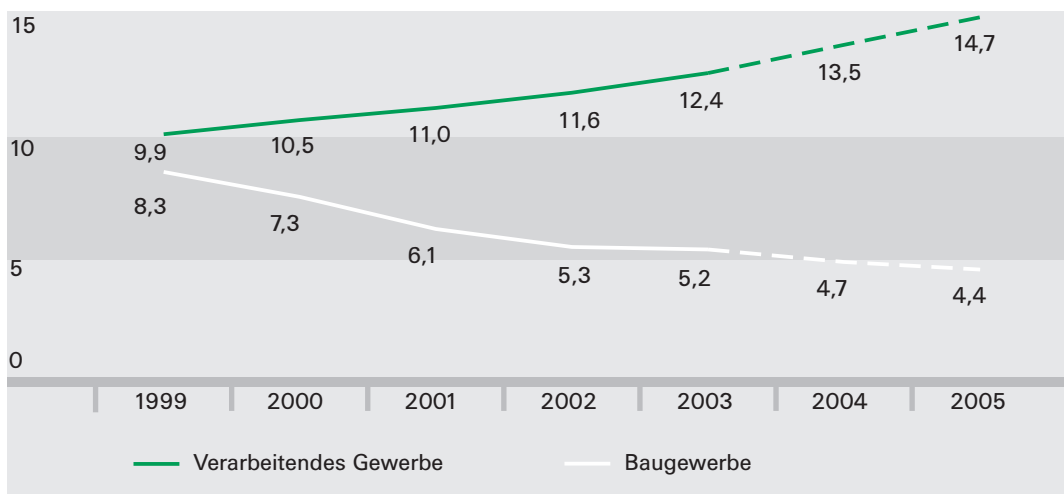
Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder (VGR) – Berechnungsstand Februar 2005; 2005 Prognose des ifo-Institutes im Dezember 2004; Grafik: SAB/JG

Im Jahreslauf 2003 kam zunächst die Talfahrt der Bauinvestitionen zum Stillstand. Dies war bedingt durch Vorzieheffekte im Zuge der Diskussion um die Kürzung der Eigenheimzulage, einzelne Großprojekte im gewerblichen Bau und die Fortfüh-

rung der Aufbauarbeiten im Infrastrukturbereich nach der Flutkatastrophe. Diese Sondereffekte haben sich 2004 weiter abgeschwächt. Die Wertschöpfung im sächsischen Baugewerbe wird zukünftig auf unter 5 Mrd. € sinken.

Entwicklung der Bruttowertschöpfung (in Mrd. €) in Preisen von 1995 in Sachsen

Im Verarbeitenden Gewerbe zieht die Konjunktur an, während sie im Baugewerbe anhaltend schrumpft.



Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder (VGR) – Berechnungsstand Februar 2004; 2004/2005 Prognose des ifo-Institutes im September 2004; Grafik: SAB/JG

Durch das dynamische Wirtschaftswachstum im Verarbeitenden Gewerbe verstärkt sich die Tendenz zur Herausbildung von Wachstumskernen in Sachsen weiter. In den Städten Dresden, Leipzig und Chemnitz, die traditionell die Hauptstandorte der sächsischen Industrie sind, werden inzwischen 38,2% des gesamtsächsischen Bruttoinlandsproduktes erwirtschaftet. Demgegenüber leben in diesen Städten lediglich 28% aller sächsischen Einwohner. Mit der Wirtschaftsleistung in einer Region sind entsprechende Beschäftigungs- und Einkommenschancen der dort lebenden Bevölkerung verbunden.

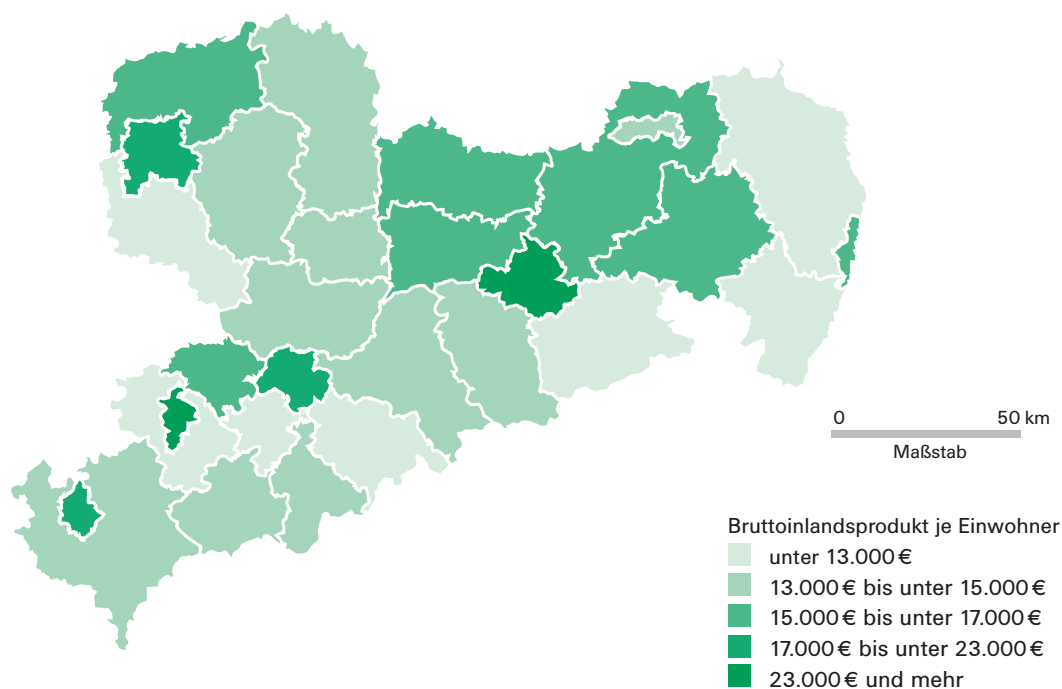
Ländlich geprägte Regionen mit geringer Industriedichte und entsprechend geringer Wirtschaftsleistung (BIP kleiner als 13.000 € je Einwohner) sind die Landkreise Ostsachsens und des Erzgebirges. Die Einkommenschancen der Einwohner dieser Regionen entwickeln sich seit mehreren Jahren aufgrund der Entfernung zu den Industrie-

standorten tendenziell besonders ungünstig. Viele Berufspendler entscheiden sich nach jahrelang in Kauf genommenen langen Arbeitswegen für einen Wohnortwechsel. So ist zumindest teilweise zu erklären, dass Dresden und Leipzig seit 2002, wenn auch geringe, Einwohnerzuwächse verzeichnen können.

Anders stellt sich die Situation in strukturschwachen Regionen, die an die wirtschaftlichen Zentren Sachsens angrenzen, dar. Die erwerbsfähige Bevölkerung der Umlandkreise von Ballungszentren wie Zwickau, Chemnitz, Leipzig und Dresden findet Beschäftigung in den dort angesiedelten Wirtschaftsbereichen. Obwohl die eigene Wirtschaftsleistung dieser Kreise gering ist, z. B. liegt in Stollberg oder dem Zwickauer Land das BIP ebenfalls deutlich unter 13.000 € je Einwohner, werden sich hier überdurchschnittliche Fortzugstendenzen mittelfristig eher nicht verfestigen.

In den Städten Dresden, Leipzig und Chemnitz werden inzwischen 38,2% des gesamtsächsischen Bruttoinlandsproduktes erwirtschaftet.

Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (in € je Einwohner) 2002



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

Tendenziell lösen deutliche Einkommens- und Kaufkraftunterschiede zwischen wirtschaftlich starken und schwächeren Regionen arbeits- und einkommensbedingte Wanderungen aus. Diese

Effekte sind von grundlegender Bedeutung für die mittel- und langfristige Entwicklung der regionalen sächsischen Wohnungsmärkte.

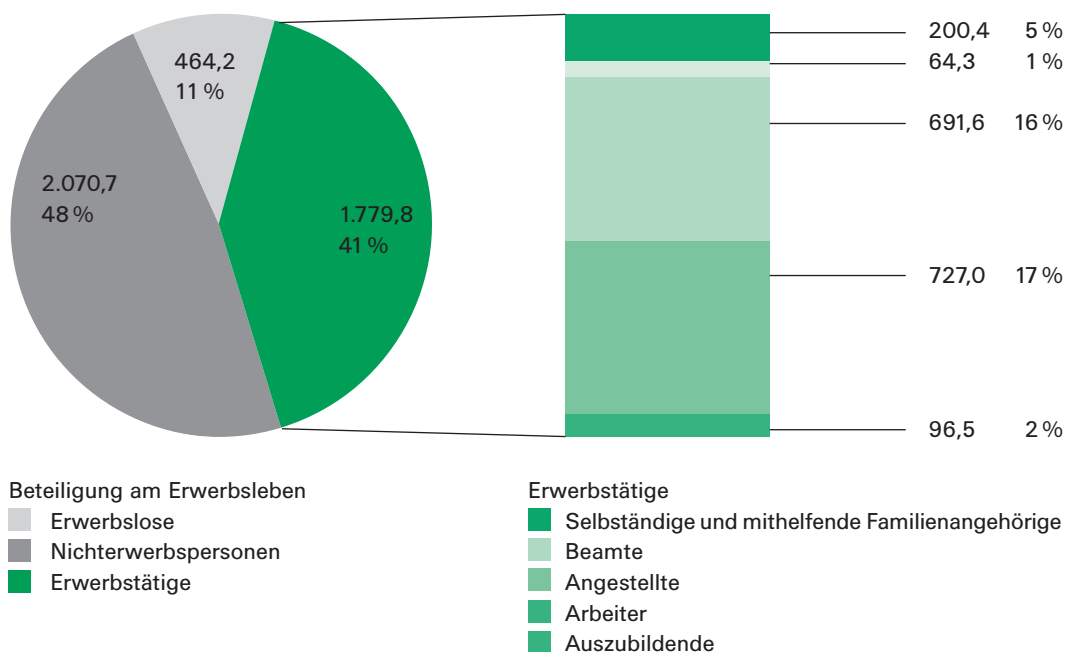
Erwerbstätigkeit und Arbeitsmarkt

Die Zahl der Erwerbstätigen geht seit über zehn Jahren stetig zurück. Zwischen 2000 und 2004 sind die Erwerbstätigenzahlen wiederum um 128.600 gesunken. Mittlerweile nimmt fast jeder zweite Sachse nicht mehr am Erwerbsleben teil (z. B. Rentner, Schulkinder, Hausfrauen). Die rückläufige Erwerbstätigkeit hat Auswirkungen auf die Bedeutung der Einkommensquellen. Immer weniger Menschen finanzieren ihren Lebensunterhalt durch die eigene Erwerbstätigkeit und sind auf staatliche Stützungen und Transfereinkommen,

wie Arbeitslosengeld, Arbeitslosen- und Sozialhilfe oder Renten und Pensionen, angewiesen. Von den im März 2004 in Sachsen lebenden Einwohnern gingen 41% einer Erwerbstätigkeit nach. 11% der Personen im erwerbsfähigen Alter gingen keiner Erwerbstätigkeit nach und bezeichnen sich als arbeitslos und/oder arbeitsuchend. Diese im Rahmen des Mikrozensus vom Statistischen Landesamt erhobenen Angaben zu den Erwerbslosen sind allerdings nicht mit den über die Bundesagentur für Arbeit erfassten Arbeitslosen gleichzusetzen.

Mittlerweile nimmt fast jeder zweite Sachse nicht mehr am Erwerbsleben teil.

Bevölkerung nach Beteiligung am Erwerbsleben und Erwerbstätige (in 1.000 Personen) nach Stellung im Beruf 2004 in Sachsen

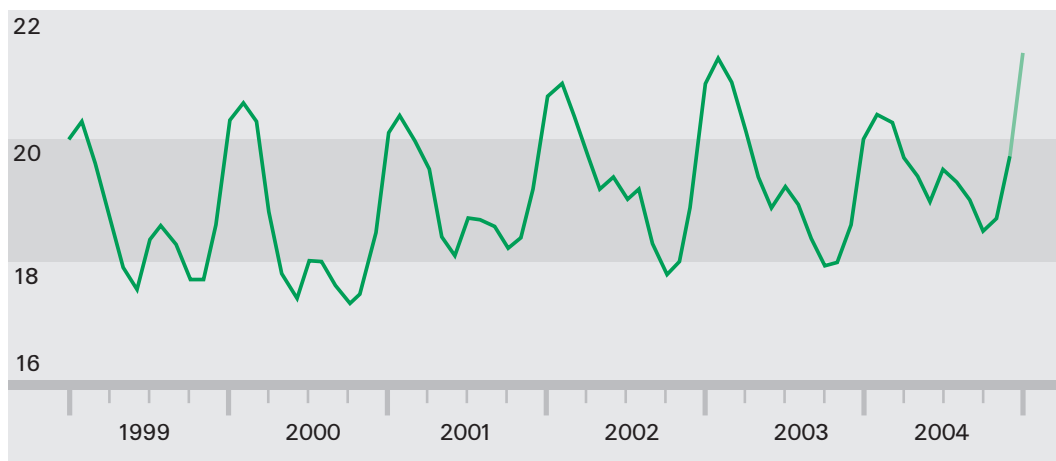


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen – Mikrozensus 2004; Grafik: SAB/JG

Die Regionaldirektion Sachsen der Bundesagentur für Arbeit weist auf Grundlage der von ihr geführten amtlichen Arbeitslosenstatistik auf Basis der abhängig zivilen Erwerbspersonen zum 31. Dezember 2004 für Sachsen eine Arbeitslosenquote von 19,7 % aus. Am Jahresende 2004 waren demnach 398.000 Sachsen ohne Arbeit, 13.400 mehr als noch ein Jahr zuvor, und knapp 40.000 mehr als noch vor fünf Jahren im Dezember 1999.

Nachdem die Zahl der Arbeitslosen 2003 etwas zurückgegangen war, stieg sie 2004 wieder deutlich an und dies, obwohl das Arbeitsangebot aufgrund der demografischen Entwicklung stärker zurückgeht als die Arbeitsnachfrage. Die Arbeitslosenquote verharrt weiter auf hohem Niveau und eine Trendwende am sächsischen Arbeitsmarkt zeichnet sich trotz positiver Wirtschaftsentwicklung immer noch nicht ab.

Monatliche Entwicklung der Arbeitslosenquote (in %)



Trotz Wirtschaftswachstum tritt am sächsischen Arbeitsmarkt keine Entspannung ein.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Innerhalb Sachsens entwickelt sich der Arbeitsmarkt weiterhin sehr heterogen. Es bestehen nach wie vor große Unterschiede. Im Dezember 2004 lagen die Spannweiten bei den Arbeitslosenquoten bei 12,2 Prozentpunkten. Während in Dresden die Arbeitslosen nur 15,4 % an den abhängig zivilen Erwerbspersonen ausmachten, lag die Arbeitslosenquote in Görlitz bei 27,6 %. Vergleicht man die Lage auf dem sächsischen Arbeitsmarkt im Dezember 2004 mit der Situation im Winter 1999 ergibt sich folgendes Bild:

Weiter dramatisch verschlechtert hat sich die Situation in den ostsächsischen Kreisen Löbau-Zittau (+5,0) und Niederschlesischer Oberlausitzkreis (+4,6) sowie in Görlitz (+3,7). Hier ist die Arbeitslosenquote auf Rekordwerte (>23%)

gestiegen. Verschärft hat sich die Lage am Arbeitsmarkt im Erzgebirge. In den Landkreisen Aue-Schwarzenberg (+4,2), Annaberg (+4,2) und im Mittleren Erzgebirgskreis (+4,5) ist die Arbeitslosenquote ebenfalls überdurchschnittlich gestiegen. Verschlechtert hat sich die Situation auch in den Umlandkreisen von Leipzig (Torgau-Oschatz, Muldentalkreis +3,2 und Leipziger Land +2,8).

Signifikant ungünstig hat sich der Arbeitsmarkt in Westsachsen entwickelt. Im Dezember 1999 war im Vogtlandkreis die niedrigste Arbeitslosenquote in ganz Sachsen zu verzeichnen. Inzwischen ist sie um 3,8 Prozentpunkte auf 17,5 % gestiegen. Der Vogtlandkreis ist damit im aktuellen landesweiten Vergleich der Arbeitslosigkeit hinter Mei-

ßen, den Weißeritzkreis und die Stadt Dresden zurückgefallen. Ähnlich hat sich auch die Entwicklung in Plauen vollzogen. Hier stieg die Arbeitslosenquote in den letzten fünf Jahren von 16,1% auf 19,3%.

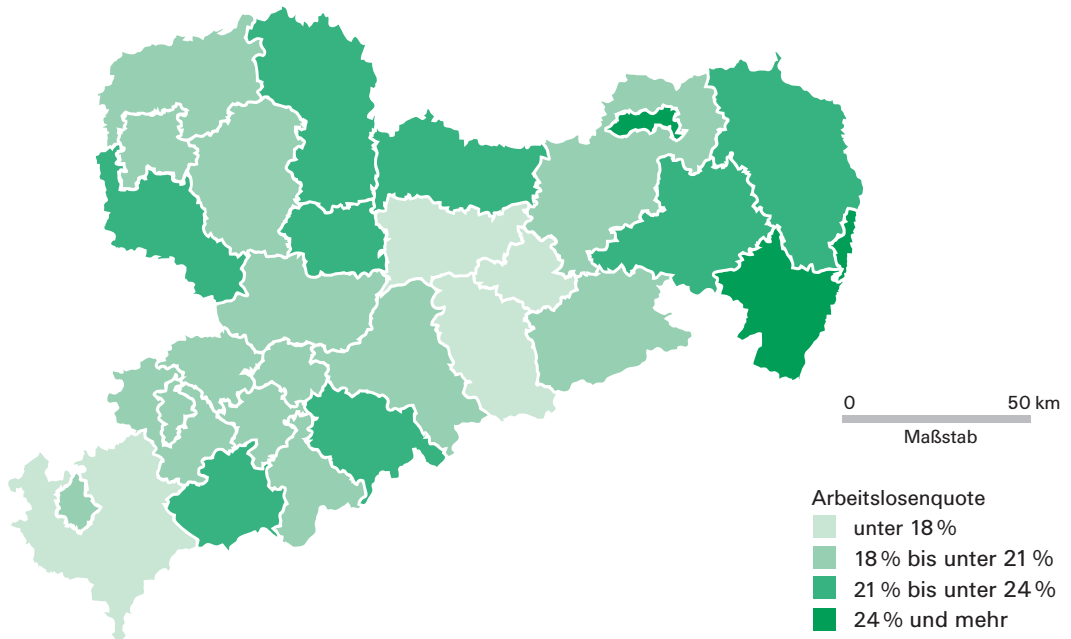
In Hoyerswerda verharrt die Arbeitslosenquote mit einem Wert von 25,6% auf unverändert hohem Niveau. Viele erwerbsfähige Menschen haben die Stadt bereits verlassen. Folgt man der Bevölkerungsstatistik, so hält dieser Trend der arbeitsmarktinduzierten Wanderungen unver-

ändert an, was wesentlich dazu beigetragen hat, dass die Arbeitslosenquote in den vergangenen 60 Monaten nur gering angestiegen ist.

Ein Trend zur Konsolidierung des Arbeitsmarktes zeichnet sich in der Stadt Dresden und in etwas abgeschwächter Form im angrenzenden Landkreis Meißen und im Weißeritzkreis ab. Ähnliche Entwicklungstendenzen lassen sich aufgrund des Fünfjahresvergleiches auch in den Landkreisen Stollberg und Kamenz sowie in der Stadt Chemnitz erkennen.

Arbeitslosenquoten (in %) im Dezember 2004

Die Arbeitsmarktlage in Ostsachsen ist besonders dramatisch.



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

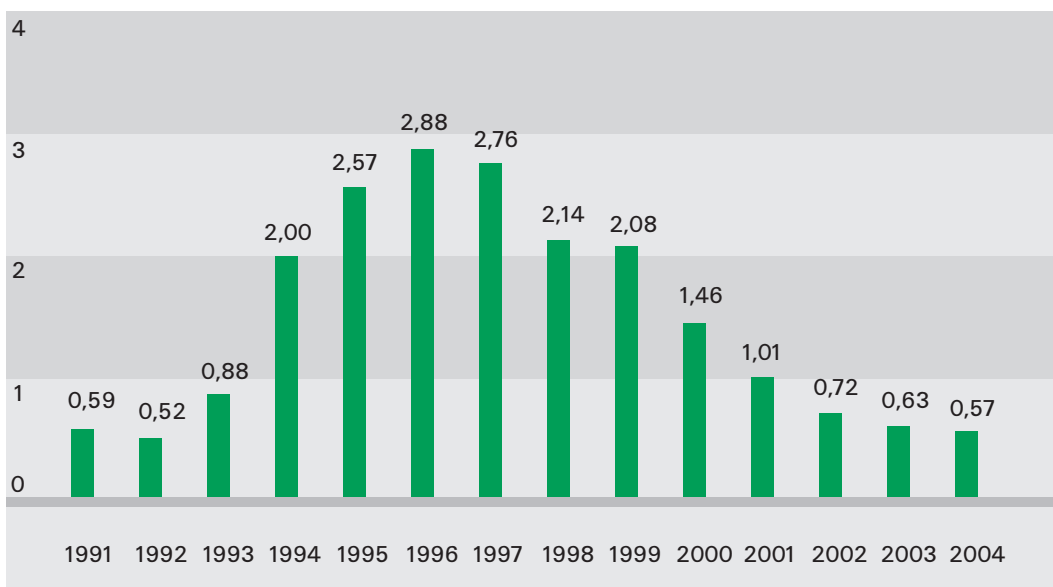
Bauwirtschaft

Das Augusthochwasser 2002 hat im sächsischen Bauhauptgewerbe 2003 und 2004 eine Sonderkonjunktur mit sich gebracht und die stark rückläufige Entwicklung der Umsätze seit 1999 im Bauhauptgewerbe abgebremst. Dies kann jedoch nicht über die anhaltende Krise der sächsischen Baubranche hinwegtäuschen. Die Bauumsätze im Wohnungsbau unterschritten im Jahr 2004 die Vorjahresumsätze nochmals

deutlich und sanken sogar unter das Niveau des Jahres 1991. Diese drastische rückläufige Entwicklung im sächsischen Wohnungsbau hat zur Folge, dass diese Bausparte immer mehr an Bedeutung einbüßt. Verdiente das sächsische Bauhauptgewerbe Mitte bis Ende der 90er Jahre noch jeden dritten Euro im Wohnungsbau, liegt der Anteil des Wohnungsbauumsatzes aktuell nur noch bei 14,4%.

Die Bauumsätze im Wohnungsbau sanken im Jahr 2004 sogar unter das Niveau des Jahres 1991.

Entwicklung der Bauumsätze (in Mrd. €) des Bauhauptgewerbes im sächsischen Wohnungsbau



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

In den letzten Monaten hatten private Haushalte wieder vorsorglich Baugenehmigungen beantragt, um den Anspruch auf Eigenheimzulage zu sichern. Jetzt werden diese Bauvorhaben verstärkt realisiert. Zukünftig wird allerdings auch der Eigenheimsektor seine stabilisierende Wirkung im Wohnungsbau zunehmend einbüßen. Die real verfügbaren Einkommen stagnieren bzw. gehen infolge steigender Verbraucherpreise und Sozialkosten zurück. Dämpfend werden sich zudem in den nächsten Jahren sinkende Haushaltszahlen junger Familien durch sich verstär-

kende demografische Effekte auswirken. Die Zahl derjenigen Erwerbstätigen, die in der sächsischen Bauwirtschaft eine Beschäftigung finden, sinkt seit acht Jahren stetig. Derzeit sind nur noch 197.200 Personen in den Bauunternehmen beschäftigt, 143.000 weniger als 1995 (-42%). Zuletzt hatte sich diese Entwicklung leicht abgeschwächt. Hierfür dürften die Sondereffekte, die die Beseitigung der Flutfolgen ausgelöst hat, maßgeblich sein. Mitte der 90er Jahre war die sächsische Bauwirtschaft noch für rund 16% aller Erwerbstätigen Arbeitgeber. Aktuell ist

Der Eigenheimsektor büßt seine stabilisierende Wirkung im Wohnungsbau weiter ein.

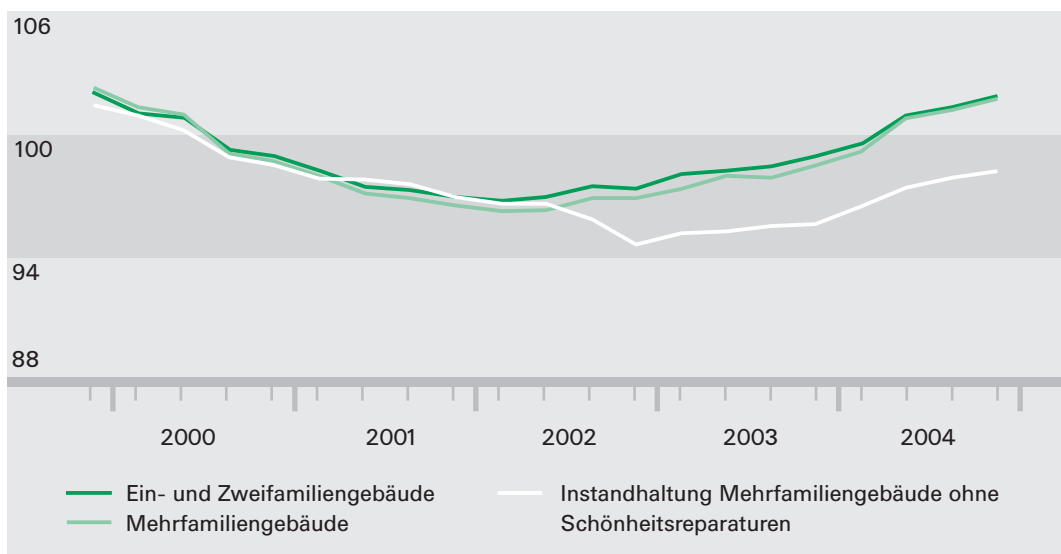
nur noch jeder zehnte Erwerbstätige im Bau beschäftigt. Da mittelfristig weitere Baukapazitäten abgebaut werden müssen, wird sich der Abwärtstrend der Erwerbstätigenzahlen in dieser Branche weiter fortsetzen.

Erste Ergebnisse der Strukturanpassung in der sächsischen Bauindustrie lässt die Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau erkennen. Die Talfahrt der Baupreise scheint beendet. Zu Beginn des Jahres 2004 sind die Neubaupreise auf das Niveau des Jahres 2000 angestiegen. Der vo-

rübergehende Genehmigungsboom für Eigenheime dürfte hierfür den Anstoß gegeben haben. Aber auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten haben nochmals spürbar angezogen. Zudem sind im Jahreslauf die Rohstoffpreise deutlich gestiegen. Infolgedessen setzte sich der Aufwärtstrend des Baupreisindex bis zum Jahresende 2004 fort. Im Neubaubereich ist das Niveau von vor fünf Jahren mittlerweile fast wieder erreicht.

Die Baupreise steigen wieder.

Entwicklung des Baupreisindex in Sachsen (Index 2000=100)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Zinsentwicklung

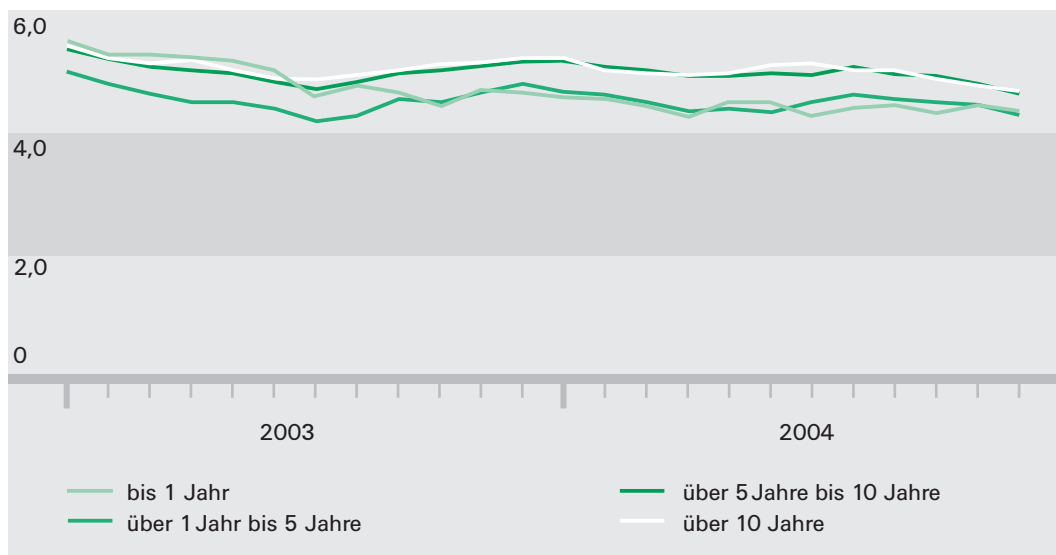
Das Zinsniveau ist unverändert günstig. Gegen Ende des Jahres 2004 haben sich die Finanzierungsbedingungen für Immobilienkäufer und Hausbauer nochmals verbessert, denn die Bauzinsen haben im Dezember das Jahrestief erreicht. Bei einer anfänglichen Zinsbindung von fünf bis zehn Jahren verlangten die deutschen Banken für Wohnungsbaukredite an private Haushalte nur noch einen Zinssatz von durchschnittlich 4,63 % p. a. Damit hatte der Zinssatz für vergleichbare Finanzierungen im Dezember 2004 den niedrigsten Stand innerhalb der letzten 24 Monate erreicht.

Experten erwarten, dass sich die Bauzinsen in

der Zukunft eher wieder nach oben orientieren werden. Für Kreditnehmer ist deshalb die Wahl der richtigen Zinsbindungsfristen eine wichtige Entscheidung. In den meisten Marktphasen sind kürzere Laufzeiten mit geringen Zinsen verbunden. Das ist auch momentan der Fall. Allerdings hat sich der Zinsvorteil der ein- bis fünfjährigen gegenüber der fünf- bis zehnjährigen Bindung in den vergangenen Monaten spürbar verringert. Der Vorteil betrug im Dezember 2004 nur noch 0,34 Prozentpunkte. Nach wie vor ist es deshalb vorteilhaft, langfristige Festzinsvereinbarungen abzuschließen, um von diesem niedrigen Marktzinnsniveau nachhaltig zu profitieren.

Wer langfristige Festzinsvereinbarungen abschließt, profitiert vom niedrigen Marktzinnsniveau.

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



Quelle: Deutsche Bundesbank; Grafik: SAB/JG

Wohnungsmarktentwicklung 2000 bis 2004

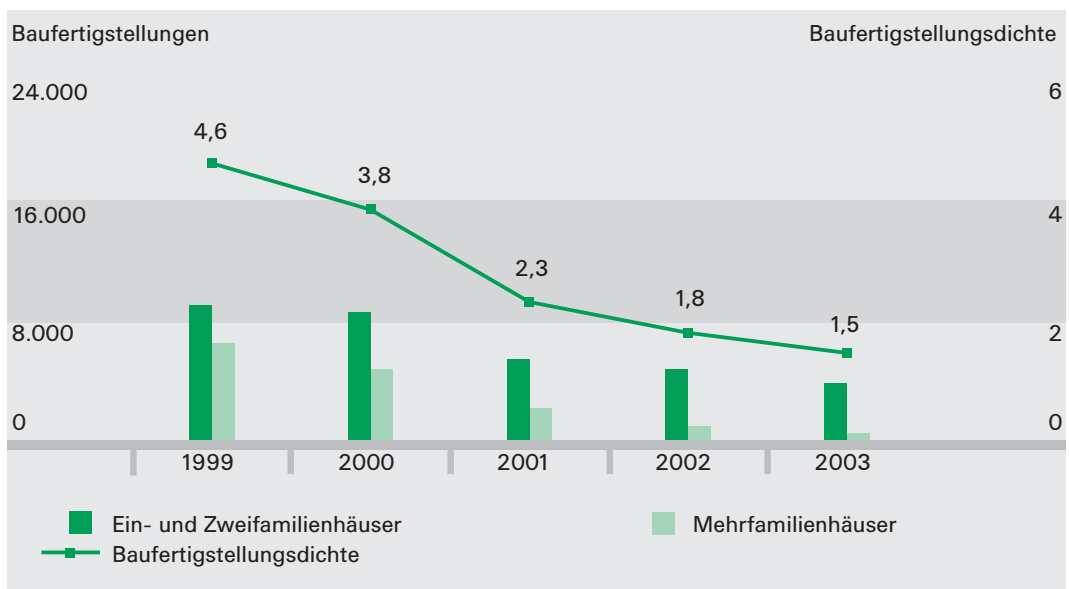
Wohnungsangebot

Bautätigkeit

Das Neubauergebnis im sächsischen Wohnungsbau hat im Jahr 2003 erneut einen Tiefstand erreicht. Insgesamt wurden dem Wohnungsmarkt nur noch 6.714 neue Wohnungen zugeführt, 15 % weniger als noch im Vorjahr. Damit sank die Zahl

der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner auf 1,5 pro Jahr. Im Vergleich dazu wurden in Zeiten des Neubaubooms 1996/1997 rund zehn Wohneinheiten je 1.000 Einwohner im Jahr fertig gestellt.

Baufertigstellungen (Anzahl der Wohnungen) und Baufertigstellungsdichte (Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner) in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Der Mehrfamilienhausneubau ist nahezu zum Erliegen gekommen.

Vor dem Hintergrund hoher Wohnungsleerstände ist insbesondere der Mehrfamilienhausneubau nahezu zum Erliegen gekommen. Besonders drastisch waren die Einschnitte von 2000 zu 2001. Der grundlegende Kurswechsel in der sächsischen Wohnungspolitik hin zur gezielten Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch Einleitung umfassender Stadtumbaumaßnahmen führte zur Einstellung des mit Mitteln des Landes geförderten Mietwohnungsbaus. Im Rahmen des mittlerweile ausschließlich frei finanzierten Mehrfamilienhausneubaus wird inzwischen lediglich noch ein Neu-

bauvolumen von etwa 1.500 Wohneinheiten pro Jahr realisiert.

Die Wohnungsneubautätigkeit wird faktisch nur noch vom individuellen Eigenheimbau getragen. Aktuell werden neun von zehn Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erteilt. Im Zeitraum 2000 bis 2003 sind insgesamt 29.244 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt worden. Wiederum knapp 30.000 Familien haben sich den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllt und in aller Regel eine Mietwohnung frei gezogen.

**Baufertigstellungen von Wohnungen in Neubauten in Wohn- und Nichtwohngebäuden
(ohne Wohnheime) in Sachsen**

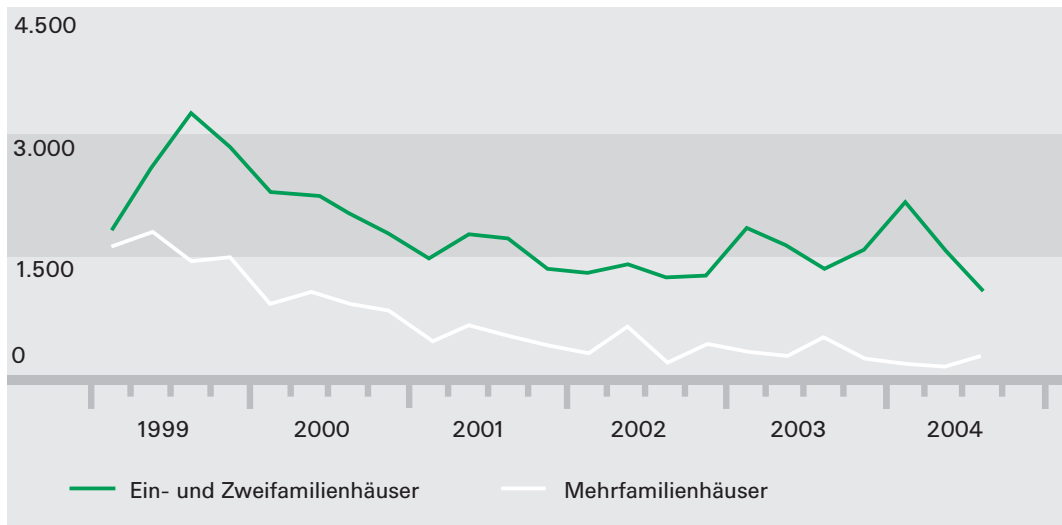
Anzahl der Wohnungen in ...	2000	2001	2002	2003	2000–2003
Ein- und Zweifamilienhäusern	10.754	7.093	6.156	5.241	29.244
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	-6	-34	-13	-15	
Mehrfamilienhäusern	6.204	2.942	1.572	1.356	12.074
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	-25	-53	-47	-14	
Wohngebäuden insgesamt	16.958	10.035	7.728	6.597	41.318
- darunter in Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen	3.822	1.899	900	634	
Nichtwohngebäuden	448	158	197	117	920
insgesamt	17.406	10.193	7.925	6.714	42.238
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	-14	-41	-22	-22	

Wie in den übrigen Bundesländern hat auch in Sachsen die Nachfrage im Eigenheimsektor durch die anhaltende Diskussion um die Kürzung bzw. gänzliche Streichung der Eigenheimzulagenförderung Anfang 2004 zu einem temporären Anstieg der Genehmigungszahlen geführt. Die Zahl der im ersten Quartal 2004 erteilten Baugenehmigungen ist sprunghaft angestiegen. Mitte 2004 legte die Bundesregierung einen Gesetzentwurf zur Streichung der Eigenheimzulage vor. Die Genehmigungszahlen werden daher vermutlich auch im vierten Quartal noch einmal

in die Höhe schnellen. Mithin ist zu erwarten, dass der Vorjahreswert der Baugenehmigungen im Eigenheimneubau von 6.447 Wohnungen auch 2004 nochmals erreicht bzw. sogar überschritten wird. Diese Vorzieheffekte werden aufgrund der mehrjährigen Geltungsdauer erteilter Baugenehmigungen erst auf die Fertigstellungsergebnisse ab dem Jahr 2005 durchschlagen. Nach Abbau dieser Bauüberhänge wird das Niveau der Wohnungsneubautätigkeit wahrscheinlich nochmals spürbar absinken.

Baugenehmigungen für Wohnungen in Neubauten (Anzahl der genehmigten Wohneinheiten im Quartal) **in Sachsen**

„Zwischenhoch“ bei den Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser.



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

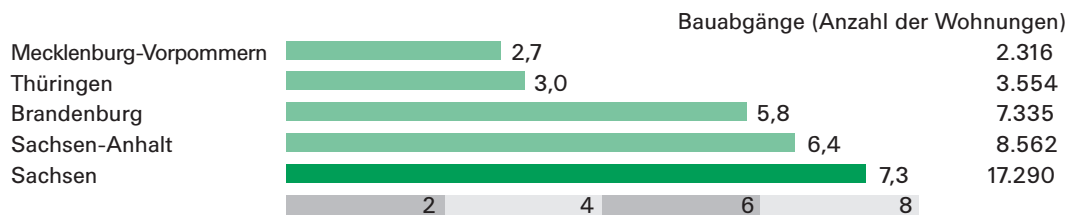
Die Dynamik der Bauabgänge bestätigt, dass der Stadtumbauprozess in Gang gekommen ist.

Bauabgänge

Die in der amtlichen Bautätigkeitsstatistik erfassten Wohnungsabgänge sind mit einigen Unsicherheiten behaftet. Insbesondere beim Vergleich der Werte aus den Länderstatistiken ist die unterschiedlich fortschreitende Liberalisierung des Bauordnungsrechtes in Betracht zu ziehen. Dies gilt etwa bei der Genehmigungsfreistellung für den Abriss von Ein- und Zweifamilienhäusern (z. B. in Brandenburg). Darüber hinaus werden in der Bautätigkeitsstatistik anstelle der tatsächlich realisierten Abrisse nur die erteilten Abrissgenehmigungen erfasst. Für die Wohnungsmarktbeobachtung auf Ebene der sächsischen Landkreise und für einen Ländervergleich bietet jedoch die Bautätigkeitsstatistik relativ differenzierte Zeitreihen, die für eine Trendbeobachtung gut nutzbar sind.

Die Entwicklung der Bauabgänge in allen neuen Ländern weist darauf hin, dass der Stadtumbauprozess in Gang gekommen ist und das Bundesländer-Programm Stadtumbau Ost erste Wirkungen zeigt. Insbesondere in Sachsen und Brandenburg sind die Bauabgänge von 2002 zu 2003 nochmals deutlich angestiegen. Die erneute Steigerung der Bauabgangsquote von 5,2 Wohnungsabgängen je 1.000 Bestandswohnungen im Jahr 2002 auf 7,3 im Jahr 2003 zeigt an, dass in Sachsen dem hohen Wohnungsleerstand inzwischen aktiv durch eine Beschleunigung des Rückbaus begegnet wird. Die aktuellen Zahlen zur Rückbauförderung deuten zudem darauf hin, dass nochmals das Tempo des Rückbauprozesses erhöht wurde, wodurch die Bauabgangsquote im Jahr 2004 wiederum etwas ansteigen wird.

Bauabgangsquote (Wohnungsabgänge je 1.000 Bestandswohnungen) in den neuen Ländern im Jahr 2003



Sachsen mit der höchsten Bauabgangsquote

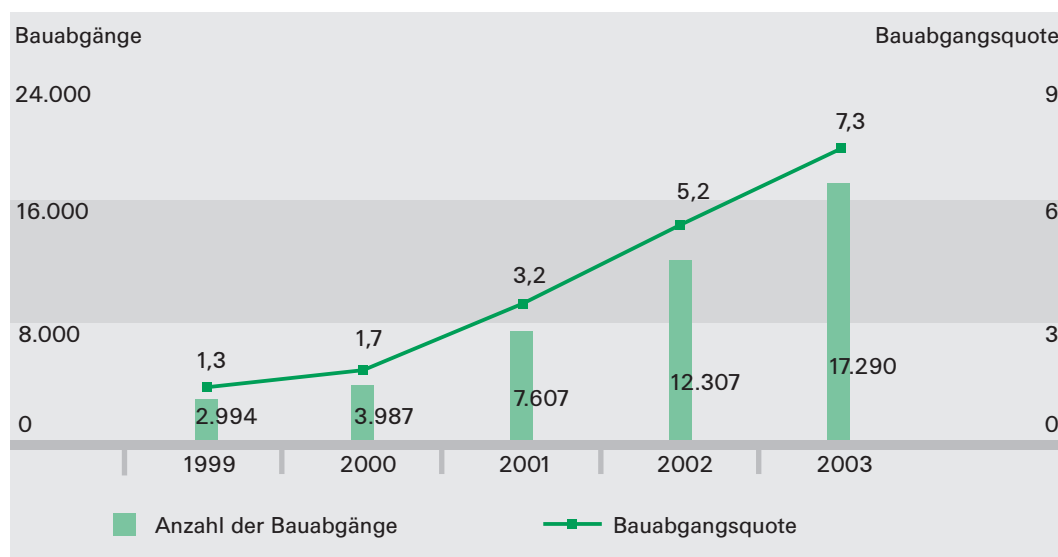
Quellen: Statistische Landesämter; Grafik: SAB/JG

Gemessen in absoluten Zahlen bedeutet dies, dass die in Sachsen statistisch erfassten Wohnungsabgänge von 2002 zu 2003 um knapp 5.000 auf 17.290 angestiegen sind. Damit wird das langjährige Mittel von rund 3.000 Abgängen pro Jahr seit 36 Monaten sehr deutlich überschritten.

Mit Abstand die höchsten Abgangsraten verzeichnete der sächsische Mehrfamilienhausbe-

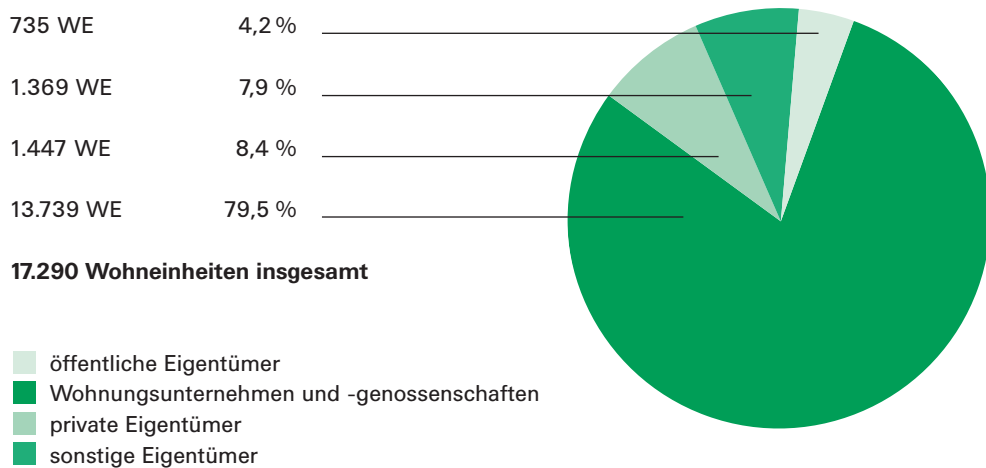
stand. Im Jahr 2003 wurden Abrissgenehmigungen für 1.260 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15.371 Wohneinheiten erteilt. Daneben wurde der Abgang von 595 Ein- und Zweifamilienhäusern mit insgesamt 763 Wohneinheiten registriert. Die übrigen abgängigen Wohnungen entfielen auf Wohnheime und Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

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



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

**Bauabgänge in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Jahr 2003 nach Gebäudeeigentümern
(Anteil in %) in Sachsen**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Etwa 56 % aller Bauabgänge entfielen 2003 auf Wohngebäude, die nach 1963 errichtet worden sind.

Etwa 56% aller Bauabgänge (9.752 Wohneinheiten) entfielen 2003 auf Wohngebäude, die nach 1963 errichtet worden sind. Seit Beginn des Stadtumbaus in Sachsen sind in den Baualtersklassen ab 1963 insgesamt bereits über 20.000 Wohnungsabgänge in der amtlichen sächsischen Bautätigkeitsstatistik erfasst worden. Damit dürfte sich der Gebäudebestand, der dem industriellen DDR-Wohnungsbau zuzurechnen ist, etwa in dieser Größenordnung verringert haben.

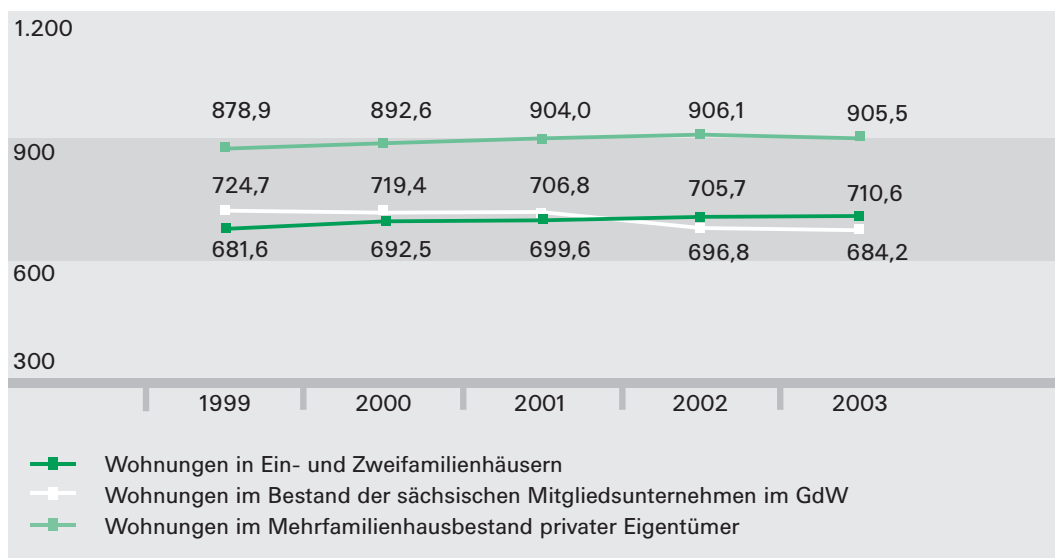
Überdurchschnittlich hohe Bestandsabgänge verzeichnen in erster Linie die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften. Ebenso wie bereits schon im Vorjahr entfielen fast 80 % aller Wohnungsabgänge auf diese Wohnungsmarktakeure, die momentan den Hauptanteil des Rückbauprozesses in Sachsen schultern. Diese Angaben in der amtlichen Bautätigkeitsstatistik korrespondieren insoweit mit den aktuellen Ergebnissen der Förderung des Rückbaus im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost.

Wohnungsbestand

Die im Jahr 2000 neu ausgerichtete sächsische Wohnungspolitik zeigt nach nunmehr vier Jahren deutliche Auswirkungen auf den Wohnungsbestand in Sachsen. So ist die Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden letztmalig zwischen 2000 und 2001 angestiegen und erreichte am 31. Dezember 2001 mit 2,356 Mio. Wohnungen ihren Höchststand. Seither entwi-

ckelt sich der im Rahmen der amtlichen Wohngebäude- und Wohnungsbestandsfortschreibung ausgewiesene Wohnungsbestand rückläufig. Im Vergleich zum Jahresende 2002 ist er um rund 10.000 Wohneinheiten auf 2,346 Mio. Wohnungen (Stand 31. Dezember 2003) gesunken. Davon befinden sich etwa 2,3 Mio. Wohnungen in Wohngebäuden und 46.000 Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

Entwicklung des sächsischen Wohnungsbestandes in Wohngebäuden nach Gebäudeart und Eigentümern (Anzahl in 1.000 Wohneinheiten)



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

Bemerkenswert ist insbesondere die Veränderung der Wohngebäude- und Wohnungsbestandsstruktur in den letzten vier Jahren. Die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die in der Regel von Selbstnutzern bewohnt werden, ist infolge der Baufertigstellungen im Eigenheimbereich weiter kontinuierlich gestiegen. Zudem wird ersichtlich, dass die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die von privaten Vermietern und nicht von im GdW organisierten Wohnungsgesellschaften bewirtschaftet werden, zwischen 2000 und 2003 nahezu konstant geblieben ist. Dies ist ein deutliches Indiz dafür,

dass diese Wohnungsmarktakeure aufgrund der häufig bestehenden Vermietungsprobleme ihre Neubauaktivitäten nahezu eingestellt haben. Allerdings beteiligen sie sich auch trotz hoher Leerstände in ihren Wohnungsbeständen derzeit noch nicht aktiv am Rückbauprozess in Sachsen. Demgegenüber hat sich der Wohnungsbestand, der von den sächsischen Mitgliedsunternehmen des GdW bewirtschaftet wird, zwischen dem 1. Januar 2000 und dem 31. Dezember 2003 um rund 40.500 Wohneinheiten verringert. Hauptsächlich ist diese Entwicklung auf die vorwiegend diesen Wohnungsbeständen zuzurechnenden

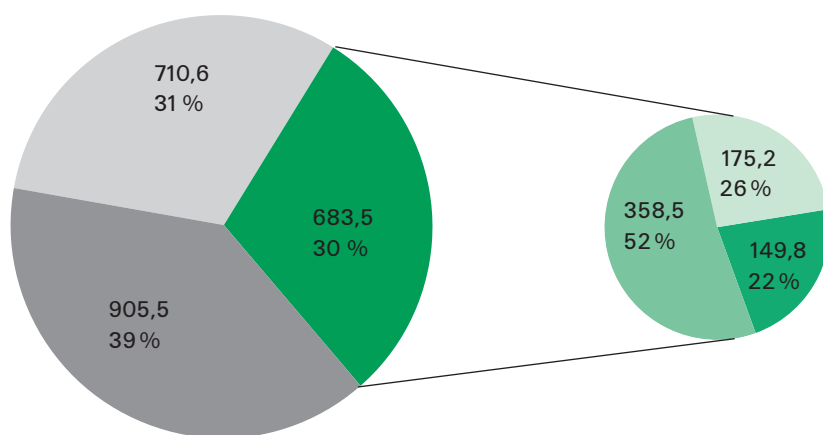
Der Wohnungsbestand, der von den sächsischen Mitgliedsunternehmen des GdW bewirtschaftet wird, ist seit 2000 um rund 40.500 Wohneinheiten geschrumpft.

Noch sind etwa 150.000 Wohnungen im Bestand der sächsischen GdW-Mitgliedsunternehmen unsaniert.

Rückbaumaßnahmen zurückzuführen. Daneben werden noch in geringem Umfang Rückübertragungen an Alteigentümer und Wohnungsverkäufe bzw. -privatisierungen zu den Bestandsrückgängern bei den sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften beigetragen haben. Mittlerweile ist der Anteil des von den sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften bewirtschafteten Wohnungsbestandes auf 30% aller Wohnungen in Wohngebäuden gesunken. Es ist zu erwarten, dass er mit Blick auf die anstehenden Rückbaumaßnahmen in den kommenden Jahren noch weiter zurückgehen wird. Dabei wird sich der Rückbau insbesondere auf den unsanierten Wohngebäudebestand der Wohnungsunternehmen konzentrieren. Zum Stand 31. Dezember 2003 waren nach den Ergebnissen der aktuellen Mitgliederbefragung des

GdW immerhin noch 22% aller Wohnungen der sächsischen Mitgliedsunternehmen nicht saniert. Allerdings beinhaltet diese Aussage keine Angaben dazu, welchen Baualtersklassen und Gebäudetypen die rund 150.000 unsanierten Wohneinheiten zuzuordnen sind. Dennoch wird anhand dieser Erhebungen sehr deutlich, dass das Ziel der Sächsischen Staatsregierung, bis zum Jahr 2005 insgesamt 250.000 Wohneinheiten vom Markt zu nehmen, nur erreicht werden kann, wenn auch die Bestände der privaten Vermieter stärker in den Rückbauprozess eingebunden werden. Möglicherweise wird es zukünftig auch nicht mehr unumgänglich sein, dort, wo den Wohnungsleerständen nicht mehr nur durch Verminderung des Bestandes an unsanierten Wohnungen begegnet werden kann, auch teil-sanierte Wohngebäude abzureißen.

Wohnungsbestand in Wohngebäuden nach Gebäudeart, Eigentümern und Sanierungsgrad 2003 in Sachsen (Anzahl der Wohnungen in 1.000 und Anteil in % am Gesamtbestand)



Gebäudearten und Eigentümer

- Wohnungen im Bestand der sächsischen Mitgliedsunternehmen im GdW
- Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand privater Eigentümer
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Sanierungsgrad des Wohnungsbestandes des sächsischen GdW-Mitgliedsunternehmen

- sanierte Wohnungen
- teilsanierte Wohnungen
- unsanierte Wohnungen

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

Im Ergebnis der Neubauaktivitäten im Bereich des individuellen Wohnungsbaus ist im Betrachtungszeitraum 2000 bis 2003 landesweit die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 4,2 % auf 710.568 per 31. Dezember 2003 gestiegen.

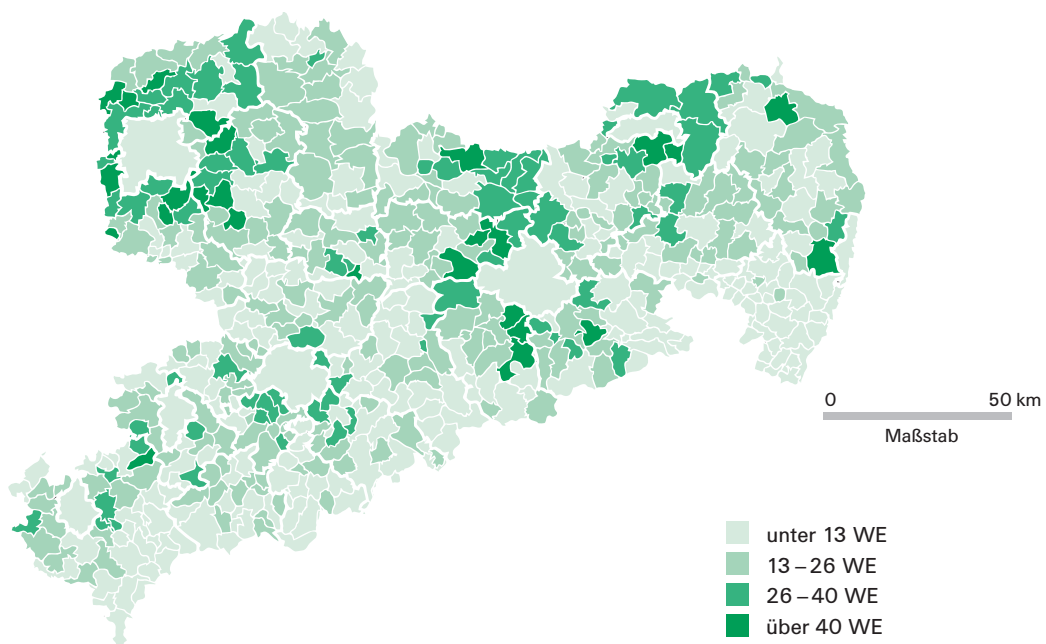
Bereits vor dem Jahr 2000 war insbesondere im Umland der Städte Leipzig und Dresden das Phänomen der Suburbanisierung besonders ausgeprägt. Aber auch in den letzten vier Jahren verzeichneten wiederum die Gemeinden im engeren Verflechtungsraum dieser beiden Großstädte die höchsten Zuwachsraten im Ein- und Zweifamilienhausneubau. Die regionale Ausdifferenzierung der bestandsbezogenen Wohnungszugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern in den vier Jahren von 2000 bis 2003 macht deutlich, dass trotz Einstellung der sächsischen Eigentumsförderung Ende 2002 offensichtlich der Abwanderung von Bauinteressenten aus den Kernstädten nur in geringem Maße Einhalt geboten werden konnte. Zwar können Dresden und Leipzig auf inzwischen stagnierende und bisweilen sogar leicht steigende Einwohnerzahlen verweisen. Dennoch scheint aber insbesondere der Wegzug von Haushalten, die es sich finanziell leisten können, Eigentum zu bilden, nach wie vor anzuhalten. Mit

Blick auf die bereits vorhandenen Wohnungsleerstände wird dadurch der Problemdruck auf die städtischen Mietwohnungsmärkte weiter erhöht. Zweifelsohne stehen diese beiden Großstädte mit ihren benachbarten Gemeinden nach wie vor in einem Wettbewerb um gerade diese Gruppe von Wohnungsnachfragern. Regelmäßig dürften vermutlich in erster Linie Wohnumfeldfaktoren und die günstigeren Grunderwerbskosten den Ausschlag für die Entscheidung zum Bau eines Eigenheimes in der Umlandgemeinde geben. Zudem ist es einer Vielzahl von Umlandgemeinden gelungen, eine hohe Qualität und Angebotsvielfalt von Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Schulen und Kindergärten, aufzubauen. Die Kernstädte stehen deshalb weiterhin vor der Herausforderung, eine aktive angebotsorientierte Baupolitik zu betreiben und standortgebundene Qualitätskonzepte zu entwickeln, um mit den Vorteilen der Umlandregion konkurrieren zu können. Es muss ihnen zukünftig besser als in der Vergangenheit gelingen, Hemmnisse in der Erschließung von Wohnbaulandreserven zu beseitigen und vorhandene wohnbaulich verwertbare Wiedernutzungspotenziale, z. B. von innerstädtischen Brachflächen, zu mobilisieren.

Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern steigt weiter.

Wohnungszugänge in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern in den Jahren 2000 bis 2003
 (Anzahl der Baufertigstellungen) je 1.000 Bestandswohnungen in allen
 Wohngebäuden am 1. Januar 2000

Die Suburbanisierung hält an.

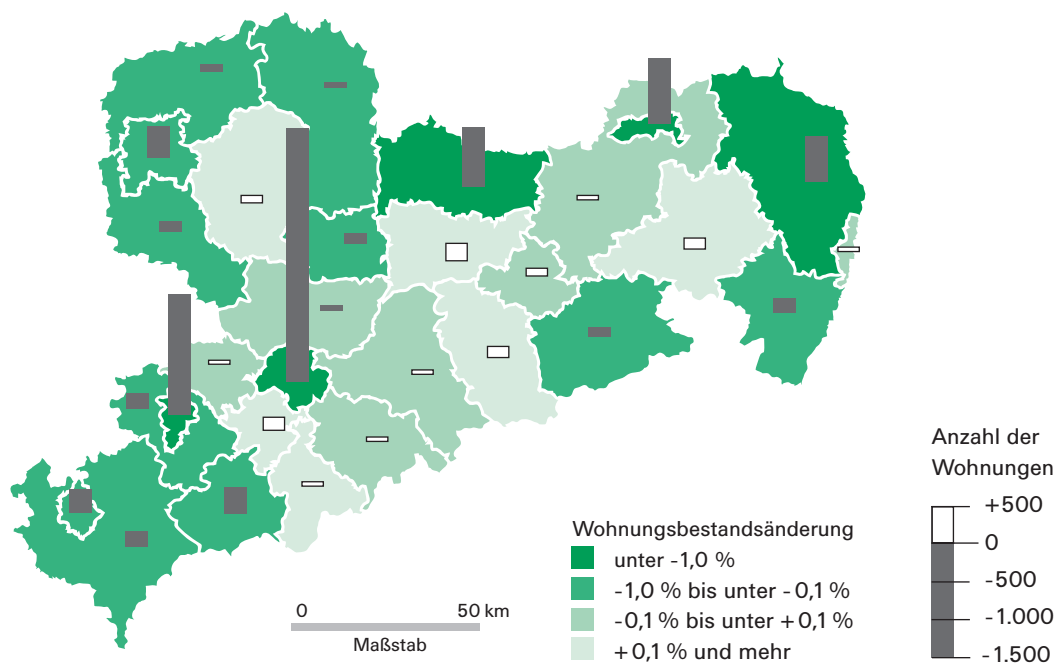


Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; Karte: SAB/JG

Überdurchschnittlich hohe bestandsbezogene Zuwachsraten im individuellen Wohnungsneubau wiesen im Betrachtungszeitraum teilweise auch Gemeinden in strukturschwachen Gebieten auf, die an Kreisfreie Städte mit aktuell sehr hohen Leerständen im Mietwohnungsbestand grenzen. Diese Tendenzen sind insbesondere in den Nachbargemeinden von Hoyerswerda, aber auch von Görlitz erkennbar. Spürbar zurückgegangen sind hingegen die Neubauaktivitäten im Regierungsbezirk Chemnitz. Hier zeigt sich, dass sich die Suburbanisierung im Umland der Kreisfreien Städte Chemnitz, Plauen und Zwickau nur noch auf einem deutlich abgeschwächten Niveau vollzieht.

Die jüngsten Entwicklungen des Wohnungsbestandes in Sachsen weisen darauf hin, dass der Wohnungsrückbau allorts zunehmend an Einfluss gewinnt. Mittlerweile übersteigen die Wohnungsabgänge die Wohnungszugänge bereits in 18 Landkreisen und Kreisfreien Städten. Im Jahr 2003 haben insbesondere die Städte Chemnitz, Zwickau, Hoyerswerda, Riesa, Großenhain und Weißwasser den Rückbauprozess weiter vorangetrieben. Im Ergebnis dessen ist der Wohnungsbestand im Regierungsbezirk Chemnitz um 5.707, im Regierungsbezirk Dresden um 1.829 und im Regierungsbezirk Leipzig um 775 Wohneinheiten geschrumpft.

Entwicklung des Wohnungsbestandes im Jahr 2003 (Veränderung in % und Veränderung der Anzahl der Wohneinheiten zum Vorjahr)



Wohnungsbestand schrumpft bereits in 18 von 29 Landkreisen und Kreisfreien Städten.

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

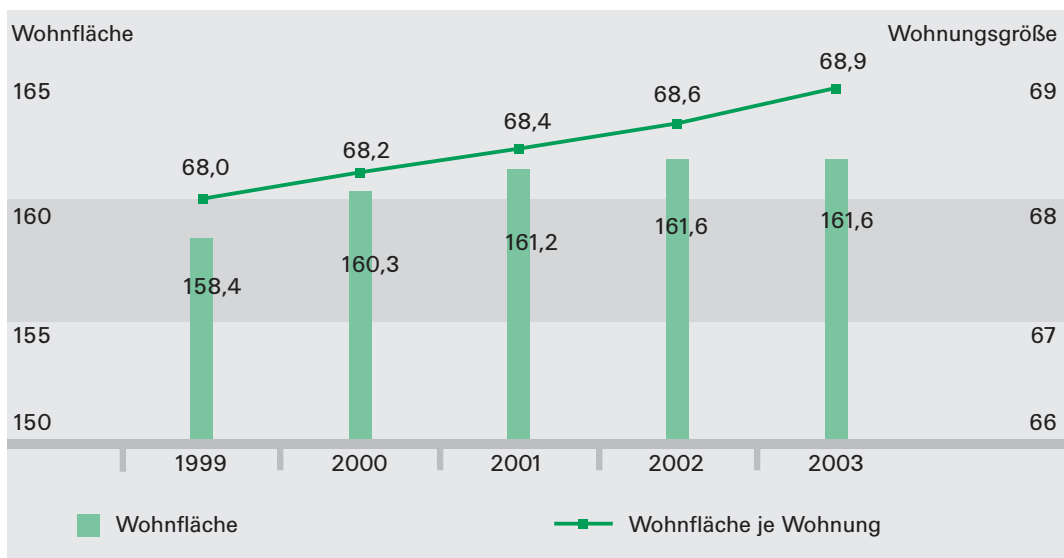
Großzügige Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern werden weiterhin jährliche Zuwächse aufweisen.

Wohnflächen

Erstmals seit 1990 ist das Wohnflächenangebot in Sachsen geringfügig um 0,03 % (47.500 Quadratmeter) zurückgegangen. Der Wohnflächenrückgang ist jedoch im Vergleich zur Verringerung des sächsischen Wohnungsbestandes im Jahr 2003 eher marginal. Nach wie vor stehen auf dem sächsischen Wohnungsmarkt Wohnflächen in einer Größenordnung von 161,6 Mio. Quadratmeter zur Verfügung. Allerdings erlaubt diese Angabe keine Aussage darüber, wie hoch der Anteil der tatsächlich bewohnten Wohnfläche ist, da die amtliche Statistik zur Wohngebäude- und Wohnungsbestandsfortschreibung auch alle Leerstandsflächen mit erfasst. Die durch Leerstand ungenutzten Flächen werden sich allerdings im Zuge des vereinbarten Rückbaus im Rahmen des Stadtumbauprozesses weiter deutlich verringern. Der Anteil der bewohnten Wohnflächen nimmt infolgedessen stetig zu.

Aufgrund der Konzentration der Rückbaumaßnahmen auf industriell gefertigte Plattenbauwohnungen verringerte sich insbesondere das Angebot an Wohnungen mit ein bis vier Räumen. Demgegenüber wurden dem Wohnungsmarkt durch den Eigenheimneubau zwar zahlenmäßig weniger, aber mehrheitlich große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen und Wohnflächen von regelmäßig mehr als 100 Quadratmeter zugeführt. Im Ergebnis ist die durchschnittliche Wohnungsgröße von 2002 zu 2003 um 0,3 auf 68,9 Quadratmeter angestiegen. Dieser Trend wird sich zukünftig fortsetzen. Großzügige Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern werden weiterhin jährliche Zuwächse aufweisen. In dem Maße, wie der Stadtumbauprozess weiter vorangetrieben wird, wird sich das Wohnungsangebot schrittweise sowohl quantitativ als auch qualitativ den geänderten Ansprüchen der Wohnungsnachfrager anpassen.

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



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Wohnungsmarktentwicklung 2000 bis 2004

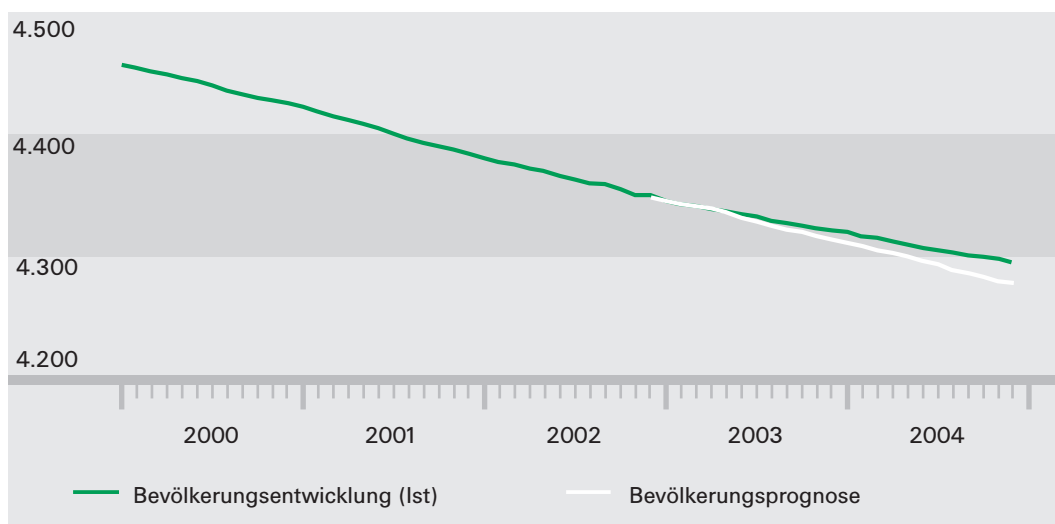
Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung

Zwischen 1991 und 1999 ist die Einwohnerzahl in Sachsen insbesondere aufgrund der Abwanderung vieler Menschen in die westlichen Bundesländer um etwa 310.000 zurückgegangen. Die Schrumpfung der Bevölkerung hat sich seither nahezu ungebremst fortgesetzt. Im Zeitraum zwischen dem 1. Januar 2000 und dem 31. Dezem-

ber 2004 hat Sachsen wiederum etwa 164.000 Einwohner verloren. Davon entfallen rund 77.000 auf wanderungsbedingte Bevölkerungsverluste und 87.000 auf Sterbefallüberschüsse. Faktisch bedeutet dies, dass Sachsen in nur fünf Jahren wiederum einen Einwohnerverlust in einer Größenordnung von sieben Mittelstädten vergleichbar der Stadt Weißwasser verkraften musste.

Bevölkerungsentwicklung (Anzahl der Einwohner in 1.000) in Sachsen



Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung ist etwas positiver als 2003 prognostiziert.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Die Wanderungsverluste infolge des Überschusses der Fortzüge über die sächsische Landesgrenze haben sich weiter abgeschwächt. Nachdem 2001 mit einem Negativsaldo von 23.764 Personen so hohe Verluste wie zuletzt nur in den Jahren 1992 und davor zu verzeichnen waren, sind die Verluste im Jahr 2004 auf 10.239 Einwohner gesunken.

Bei der Analyse der jüngsten Wanderungsbewegungen nach Herkunfts- und Zielgebieten zeigt sich, dass reichlich die Hälfte aller Zuwanderer Ausländer sind und nur 48% der Zuwanderer aus anderen Bundesländern nach Sachsen umziehen. Folglich differenziert sich die Wohnungsnachfrage auch durch diese Entwicklungen weiter aus. Der Anteil der Menschen aus anderen Kulturkrei-

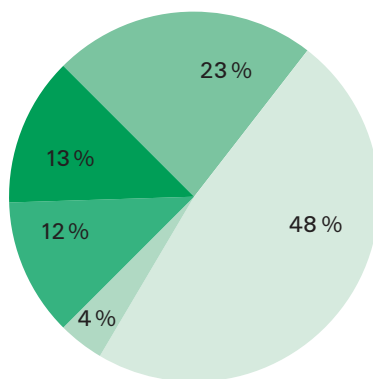
sen oder mit Migrationshintergrund nimmt auch in Sachsen sukzessive zu. Dieser wachsenden Einwohnergruppe mit ihren individuellen Wohnwünschen und Lebensvorstellungen sollte zukünftig noch stärker Rechnung getragen werden, denn die Zufriedenheit mit der individuellen Wohnsituation und dem Wohnumfeld kann auch als ein wesentlicher Bestandteil der Integrationsbemühungen verstanden werden. Ausgrenzung und die Verdrängung dieser Bevölkerungsgruppen in bestimmte Wohngebiete begünstigt nicht zuletzt auch die Entstehung der so genannten Parallelgesellschaften. Entspannte Wohnungsmärkte in Sachsen sind eine wesentlich günstigere Voraussetzung für den Erfolg einer auf Integration ausgerichteten Ausländerpolitik. Flankiert

durch eine stärkere Unterstützung staatlicher Stellen kann auch die Wohnungswirtschaft dies als Chance begreifen, da diese Nachfragergruppe im Gegensatz zu den meisten anderen zukünftig wohl noch weiter wachsen wird. Die Abwanderung hat sich hauptsächlich in an-

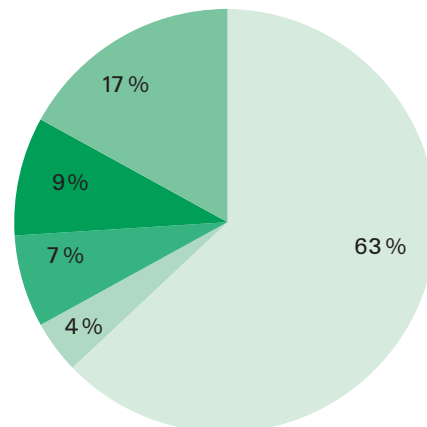
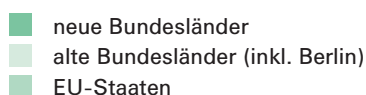
dere Bundesländer vollzogen. Mit über 63 % aller Fortziehenden dominiert nach wie vor die Abwanderung in die westlichen Bundesländer das Geschehen. Die Ursachen dafür sind hinlänglich bekannt.

Zu- und Fortzüge (in %) über die Landesgrenze nach Herkunfts- und Zielgebiet im Jahr 2003

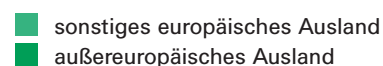
Über 63 % aller Fortziehenden wandern in die westlichen Bundesländer ab.



Zuzüge (insgesamt 65.650)



Fortzüge (insgesamt 74.648)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Die Grundtendenz der demografischen Entwicklung in Sachsen wird jedoch zunehmend durch die Alterung der Bevölkerung und niedrige Geburtenzahlen bestimmt. Auch wenn sich die aktuelle Entwicklung im Vergleich zu den im Jahr 2003 veröffentlichten Prognosen der sächsischen Landesstatistiker etwas günstiger gestaltet, wird sich daran auch in den kommenden Jahren nichts grundsätzlich ändern.

Die Zahl der Geburten in Sachsen ist von dem historischen Tiefstand von nur 22.734 im Jahr 1994 auf 33.139 im Jahr 2000 wieder angestiegen. Seither entwickeln sich die Geburtenzahlen leicht rückläufig und stagnieren bei etwa 32.000 pro Jahr. Anzeichen für eine deutliche Zunahme der

Geburten sind nicht erkennbar. Zu viele junge Frauen haben in den letzten Jahren Sachsen bereits verlassen. Zudem haben sich die Verhaltensmuster hinsichtlich der Familiengründung und des Gebärverhaltens in Ost und West inzwischen weitgehend angeglichen. Der Trend hin zur Erwerbstätigkeit, zu beruflicher Karriere und zu konsumorientierten Lebensstilen hat sich auch bei der Generation junger Sachsen durchgesetzt. Oft wird die Familiengründung immer weiter aufgeschoben. Die Mütter sind bei der Geburt ihrer Kinder immer älter und die Anteile der Frauen, die unfreiwillig und zunehmend freiwillig kinderlos bleiben, steigen weiter an. Das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BIB)¹⁰ hat er-

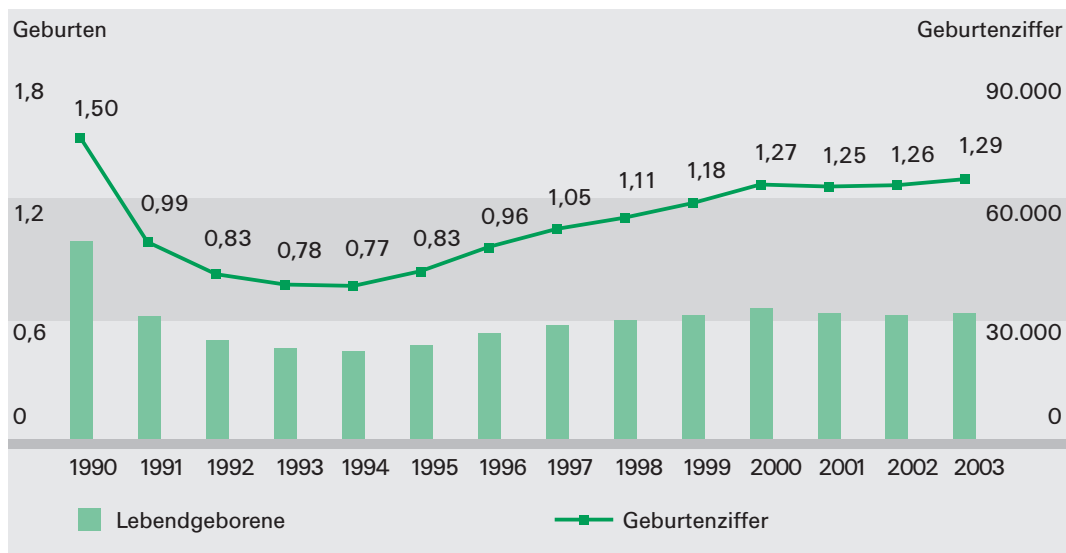
Geburten stabilisieren sich bei etwa 32.000 pro Jahr.

¹⁰ Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung: „Bevölkerung: Fakten-Trends-Ursachen-Erwartungen“, Mai 2000

mittelt, dass 1998 Frauen in Westdeutschland bei der Geburt des ersten Kindes 28,7 Jahre und in Ostdeutschland 27,9 Jahre alt waren. In ausgesprochen pessimistischen Schätzungen geht das BIB mittlerweile davon aus, dass jede vierte ostdeutsche Frau des Geburtsjahrganges 1965 bereits keine Kinder mehr haben wird. Dieses Szenario

macht auf dramatische Weise deutlich, von welcher Bedeutung auch für die sächsische Bevölkerungsentwicklung eine gezielte Familienpolitik ist. Gesetzte familienpolitische Rahmenbedingungen entfalten somit mittel- und langfristig auch Rückwirkungen auf die Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung.

Geburten (Anzahl der Lebendgeborenen) und zusammengefasste Geburtenziffer
(durchschnittliche Kinderzahl je Frau)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Am 31.12.2004 hatte Sachsen noch 4,296 Millionen Einwohner, 25.588 weniger als noch ein Jahr zuvor. Die Veränderung der Bevölkerungszahl und der Bevölkerungsstruktur wirkt sich unmittelbar auf den Wohnungsbedarf aus. Der demografische Wandel in Sachsen setzt somit die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Nachfragesituation auf den jeweiligen regionalen Wohnungsmärkten.

Die Stagnations- und Schrumpfungsprozesse vollziehen sich jedoch räumlich in unterschiedlichen Dimensionen. Auf eine positive Bilanz seit 2000 können die Städte Dresden und Leipzig blicken. Im Zeitraum 2000 bis 2004 kann Dresden auf einen Zuwachs von 10.701 und Leipzig

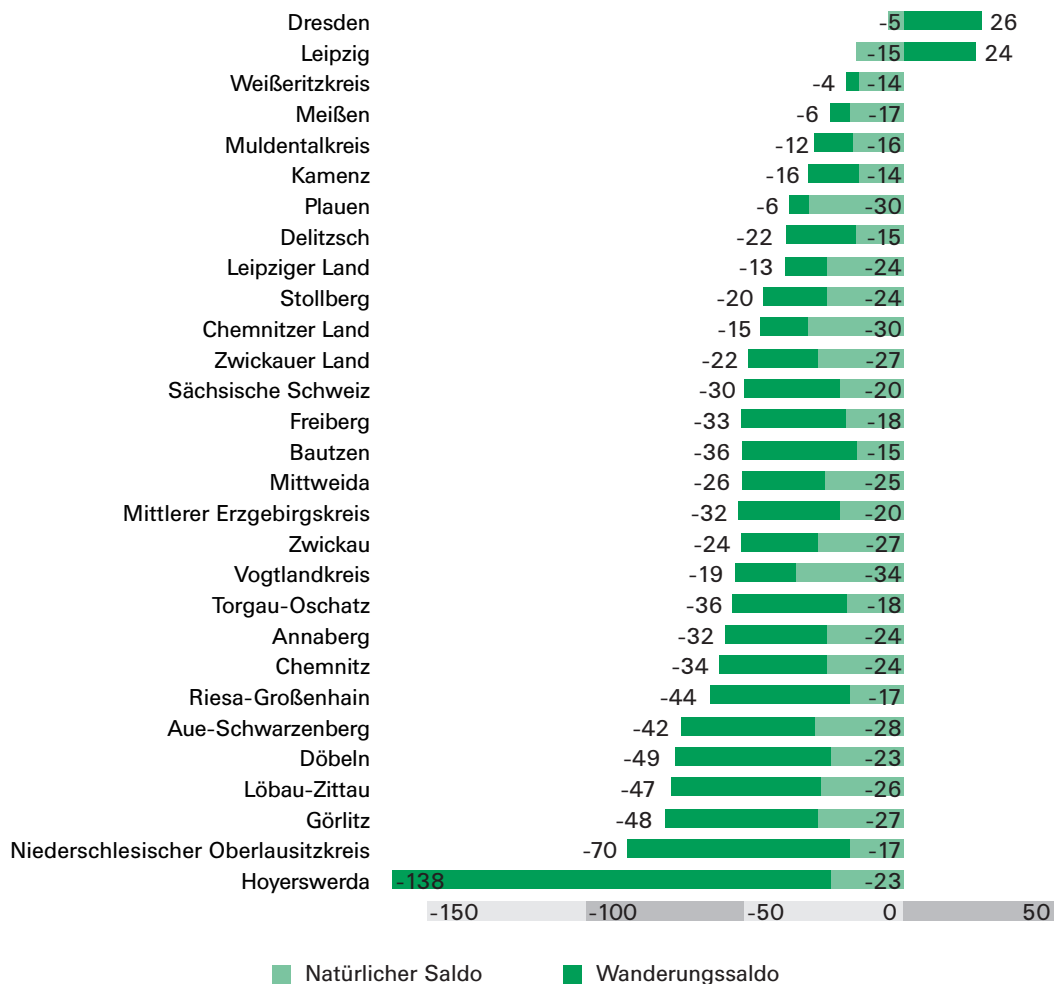
auf einen Zuwachs von 4.474 Einwohnern verweisen. Hier zeigt sich, welche positiven Impulse von einer gezielten Wirtschaftspolitik für die Bevölkerungsdynamik ausgehen können. Unternehmensansiedlungen bedingen den Anstieg der Zuwanderer aus anderen Bundesländern und anderen sächsischen Regionen. Beide Städte sind Standorte großer und renommierter Hochschulen und Universitäten. Gezielt gewähren sie Studenten Umzugsbeihilfen. Zudem werden insbesondere in Leipzig verstärkt Anstrengungen unternommen, abwanderungswillige Bevölkerungsschichten in der Innenstadt zu halten. Im Rahmen des so genannten „Selbstnutzer-Projektes“ werden Gründerzeithäuser unter Regie der

Nur Leipzig und Dresden weisen Bevölkerungszuwächse auf.

Stadtverwaltung privatisiert, saniert und in Wohneigentum umgewandelt. Im Zuge des Stadtbbaus wird diese Initiative seit einiger Zeit ergänzt durch das Pilotprojekt „Stadhäuser in der Inneren Stadt“. Die Stadt Leipzig weist innerstädtische

Brachflächen zum Neubau aus. Dadurch soll der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in hoher Wohnqualität zu marktfähigen Preisen gefördert werden.

Bevölkerungsbewegung zwischen dem 01.01.2000 und dem 31.12.2004
(Bevölkerungszu-/abnahme je 1.000 Einwohner am 01.01.2000)



Das Geburten-
defizit ist in West-
sachsen und
die Wanderungs-
verluste sind in
Ostsachsen am
höchsten.

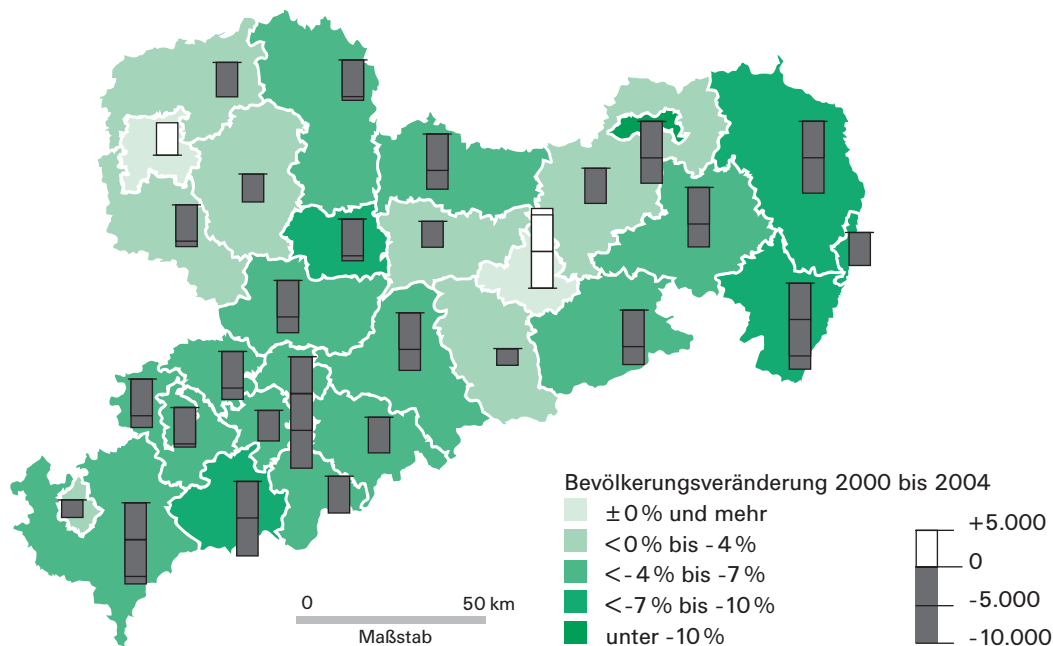
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Zweifellos verfügen die Städte Dresden und Leipzig über eine hohe wirtschaftliche Attraktivität und damit über wesentliche Standortvorteile im Wettbewerb um die ständig knapper werdende Ressource Einwohner. Die Umlandgemeinden und diejenigen Gemeinden, die über die jeweiligen Autobahnzubringer an die Ballungszentren angebunden sind, profitierten zwischen 2000 und 2004 von dieser sich verstärkenden Sogwirkung. Dies erklärt, dass im Landesvergleich die im Einzugsbereich der Städte Leipzig und Dresden liegenden Landkreise Meißen, Kamenz und Weißeritzkreis sowie Delitzsch, Leipziger Land und Muldentalkreis nur einen moderaten Bevölkerungsrückgang hinnehmen mussten. Von 1.000 Einwohnern am 1. Januar 2000 hatten sie bis zum 30. Juni 2004 jeweils nur weniger als 40 Einwohner verloren. Insbesondere die Binnenzuwanderung sorgte hier für gedämpfte Wanderungsverluste. Zudem ist hier das Durchschnittsalter der

Bevölkerung vergleichsweise gering, so dass sich die Sterbeüberschüsse in den letzten Jahren auf niedrigem Niveau gehalten haben.

14 Landkreise und Kreisfreie Städte mussten in den zurückliegenden fünf Jahren mittlere Einwohnerverluste hinnehmen. Hier ist die Bevölkerung in diesem Zeitraum zwischen 40 und 60 Personen je 1.000 Einwohner am 1. Januar 2000 geschrumpft. Dieser Gruppe sind mit Ausnahme von Aue-Schwarzenberg alle Landkreise des Regierungsbezirkes Chemnitz, drei Landkreise des Regierungsbezirkes Dresden und der Landkreis Torgau-Oschatz zuzuordnen. Im Landkreis Chemnitzer Land, im Vogtlandkreis und der Stadt Plauen ist der Bevölkerungsrückgang in erster Linie auf hohe Sterbeüberschüsse zurückzuführen. Nach wie vor hohe Wanderungsverluste dominieren hingegen die Bevölkerungsentwicklung in Riesa-Großenhain, Chemnitz, Bautzen und Torgau-Oschatz.

Bevölkerungsentwicklung (Veränderung der Einwohnerzahl und %) **zwischen dem 01.01.2000 und dem 31.12.2004**



Suburbane Landkreise profitieren von der Sogwirkung der Städte Leipzig und Dresden.

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

In den benachteiligten Gebieten wächst die potenzielle Gefahr einer Bevölkerungsimplosion.

Gravierende Bevölkerungsverluste wiesen im Vergleichszeitraum wiederum die peripheren Gebiete, insbesondere die ostsächsischen Landkreise, auf. Die räumliche Entfernung zu den sächsischen Wachstumsregionen führt dazu, dass der Einwohnerexodus unvermindert anhält. Die Landkreise Löbau-Zittau, Niederschlesischer Oberlausitzkreis und die Stadt Görlitz haben zwischen 2000 und 2004 von 1.000 Einwohnern weit über 40 durch den Überschuss der Fortzüge eingebüßt. Nach wie vor trauriger Spitzenreiter in den Wanderungsbilanzen ist Hoyerswerda. Dieser Kreisfreien Stadt sind in nur 60 Monaten von 1.000 Einwohnern durch Wegzug 138 Einwohner verloren gegangen. Diese anhaltenden arbeitsmarktbedingten Abwan-

derungen vor allem jüngerer Menschen aus den strukturschwachen Regionen Sachsens bewirken zudem eine sukzessiv voranschreitende altersstrukturelle Erosion, die in den kommenden Jahren hier zu einem immer rascheren Anwachsen der Sterbefallüberschüsse führen wird. In diesen benachteiligten Gebieten wächst die potenzielle Gefahr einer Bevölkerungsimplosion. Der Kampf dagegen kann nur an der Arbeitsplatzfront gewonnen werden. Stadtentwicklungspolitik kann hier in erster Linie nur heißen, den Wirtschaftsstandort zu stärken. Im Stadumbauprozess wird notgedrungen der Rückbau Priorität haben müssen. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes können erst danach folgen.

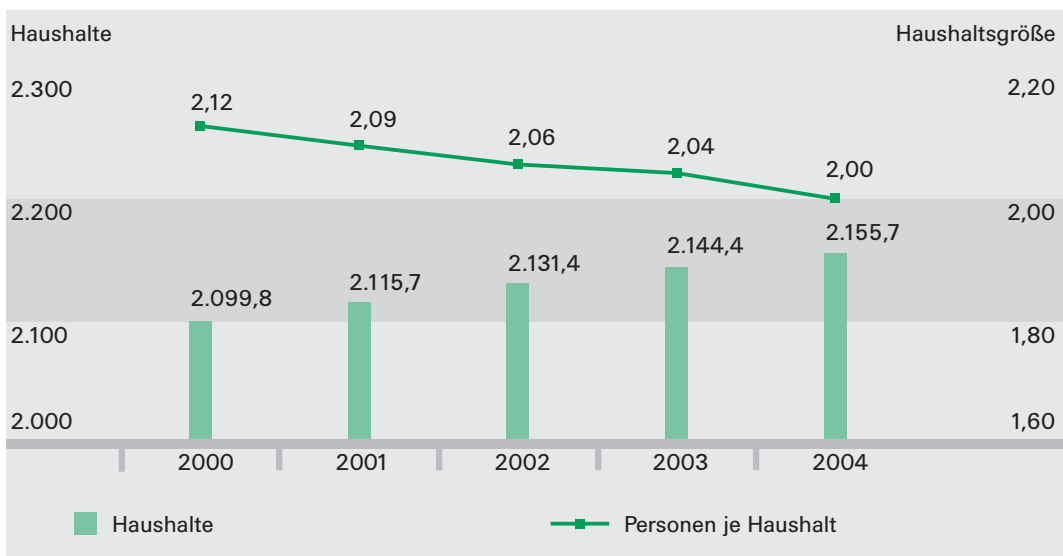
Haushaltsentwicklung

Die letzten fünf Jahre waren erneut von erheblichen Bevölkerungsverlusten geprägt. Anders als es die Bevölkerungsdynamik hätte erwarten lassen, ist jedoch die Zahl der Privathaushalte von Jahr zu Jahr angewachsen. Im März 2004

teilten sich die Einwohner Sachsens auf mehr als 2,156 Mio. Haushalte und es wohnten durchschnittlich noch zwei Personen zusammen in einem Haushalt. Die Zahl der Privathaushalte nahm zwischen April 2000 und März 2004 um 55.900 bzw. 2,7% zu.

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

Die Zahl der Privathaushalte wächst trotz Bevölkerungsrückgang weiter.



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

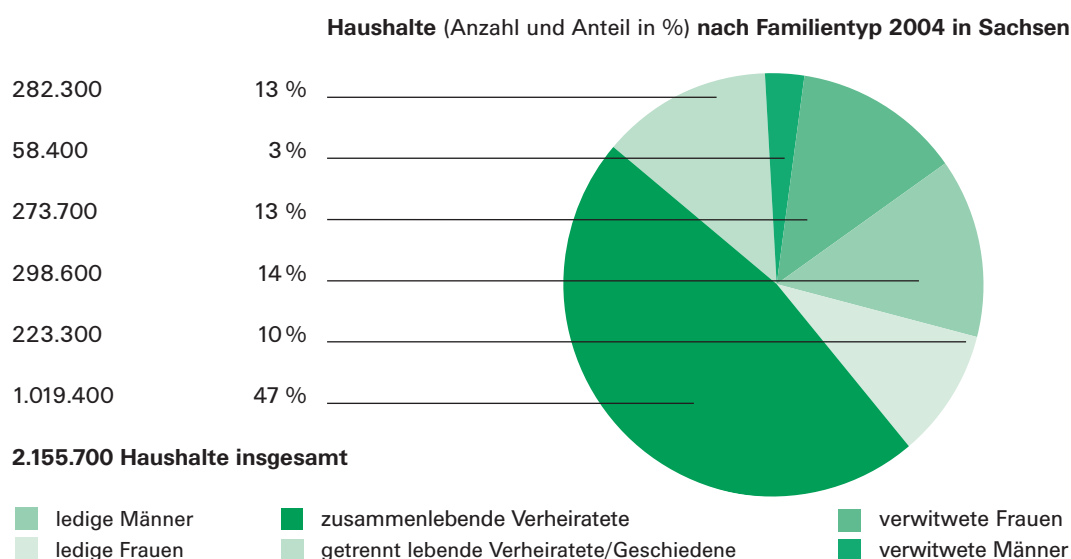
Allerdings hat sich das Tempo des Zuwachses in den letzten Jahren spürbar verlangsamt. Nahm die Zahl der Haushalte von 2000 zu 2001 noch um 1 % zu, ist sie zwischen 2003 und 2004 nur noch um 0,5 % gestiegen. Die 2001 veröffentlichte Haushaltsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR)¹¹ ging davon aus, dass bereits ab 2005 in Ostdeutschland mit stagnierenden bzw. leicht rückläufigen Haushaltszahlen zu rechnen sei. Dabei wurde seinerzeit unterstellt, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße nur allmählich von 2,12 im Jahr 2000 auf 2,04 im Jahr 2015 sinkt. Die aktuelle Entwicklung in Sachsen zeigt, dass sich in kurzer Zeit der Haushaltsverkleinerungsprozess in einem weit aus rasanteren Tempo vollzogen hat, weshalb momentan immer noch ein Ansteigen der Haushaltszahlen zu verzeichnen ist. Tendenziell wird sich aber zweifellos die jahresdurchschnittliche Wachstumsrate weiter verringern. Denn auch wenn sich der Trend von der Kleinfamilie zur Kleinstfamilie fortsetzt und die durchschnittliche Haushaltsgröße in den nächsten Jahren noch unter die Grenzmarke von 2,0 sinkt, wird der absolute Rückgang der Bevölkerungszahlen nur noch zeitlich befristet kompensiert werden können.

Dann ist der Wendepunkt in der Haushaltsdynamik erreicht und die absolute Zahl der Haushalte nimmt ab.

Für die Haushaltsentwicklung in den letzten fünf Jahren ist neben der starken Alterung der Gesellschaft insbesondere ein sich weiterhin veränderndes Haushaltsbildungsverhalten der jüngeren Generationen in Sachsen verantwortlich. Mit der Angleichung der Lebensverhältnisse in Ost und West haben sich Lebensstile und Familienformen stark gewandelt. In weniger als der Hälfte aller sächsischen Haushalte leben Verheiratete noch im Rahmen des traditionellen Ehe- und Familienmodells zusammen.

Bereits knapp ein Viertel aller Haushalte entfällt inzwischen auf ledige Frauen und Männer. Ausschlaggebend für diesen hohen Anteil dürfte insbesondere sein, dass der Wandel des Familienbildungsverhaltens der jüngeren Jahrgänge anhält. Auffallend ist, dass die Zahl der ledigen Männer signifikant größer ist. Dies ist Folge der deutlich höheren Mobilität junger Frauen, von denen überdurchschnittlich viele in den letzten Jahren das Land verlassen haben, um außerhalb von Sachsen einen Ausbildungs- oder Arbeitsplatz zu finden.

Das traditionelle Ehe- und Familienmodell verliert an Bedeutung.



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen – Mikrozensus 2004; Grafik: SAB/JG

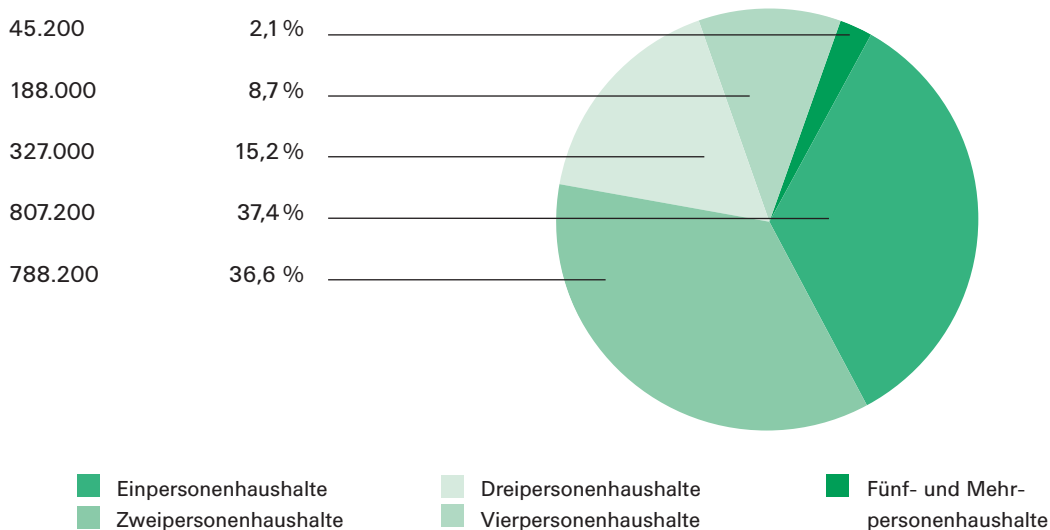
¹¹ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR): „BBR-Wohnungsprognose 2015“, Bonn 2001

Der Anteil der Drei- und Mehrpersonenhaushalte an allen Haushalten ist auf 26,0% geschrumpft.

Die Analyse der Entwicklung der Haushaltsstrukturen seit 2000 verdeutlicht, dass sich die Struktur der Wohnungsnachfrage weiter verändert hat. Im Betrachtungszeitraum bis 2004 ist die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte um 71.200 gesunken. Ihr Anteil an allen Haushalten ist von 30,1% im Jahr 2000 auf nur noch 26,0% im Jahr 2004 geschrumpft. Der Haushaltstyp „Familie mit Kindern“ macht demnach nur noch ein Viertel der Gesamtnachfrage aus. Die stärksten Zuwächse hat erwartungsgemäß die Gruppe der Einpersonenhaushalte zu verzeichnen. Ihre Zahl ist in nur fünf Jahren um 87.100 gestiegen. Dahinter verbirgt sich nicht zuletzt ein beträchtliches Wohnraumnachfragepotenzial,

das in den letzten Jahren auf dem sächsischen Wohnungsmarkt wirksam geworden ist. Allerdings kommt es auf entspannten Wohnungsmärkten auch zu Rückkopplungen zwischen dem vorhandenen Wohnungsangebot und den Verhaltensweisen der verschiedenen Träger der Wohnungsnachfrage. Je mehr Wohnraum und zudem noch preisgünstig zur Verfügung steht, desto eher kommt es unter sonst gleichen Umständen zur Haushaltsbildung, beispielsweise beim Auszug der Kinder aus dem Elternhaus. Andererseits kann sich die Nachfrage auf Mietmärkten breit ausdifferenzieren. Dies hat einen stark ausgeprägten Qualitätswettbewerb zur Folge.

Haushalte (Anzahl und Anteil in %) nach Haushaltsgröße 2004 in Sachsen



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

41,1% der in einem Haushalt allein lebenden Personen sind bereits 65 Jahre und älter.

Aufschluss über die zukünftige Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage gibt insbesondere der Blick auf die Altersstruktur der allein lebenden Personen. 41,1% dieser Menschen – dies entspricht 331.700 Haushalten – sind bereits 65 Jahre und älter. Wird unterstellt, dass alle Einpersonenhaushalte eine eigene Wohnung bewohnen, werden in den nächsten 10 bis 20

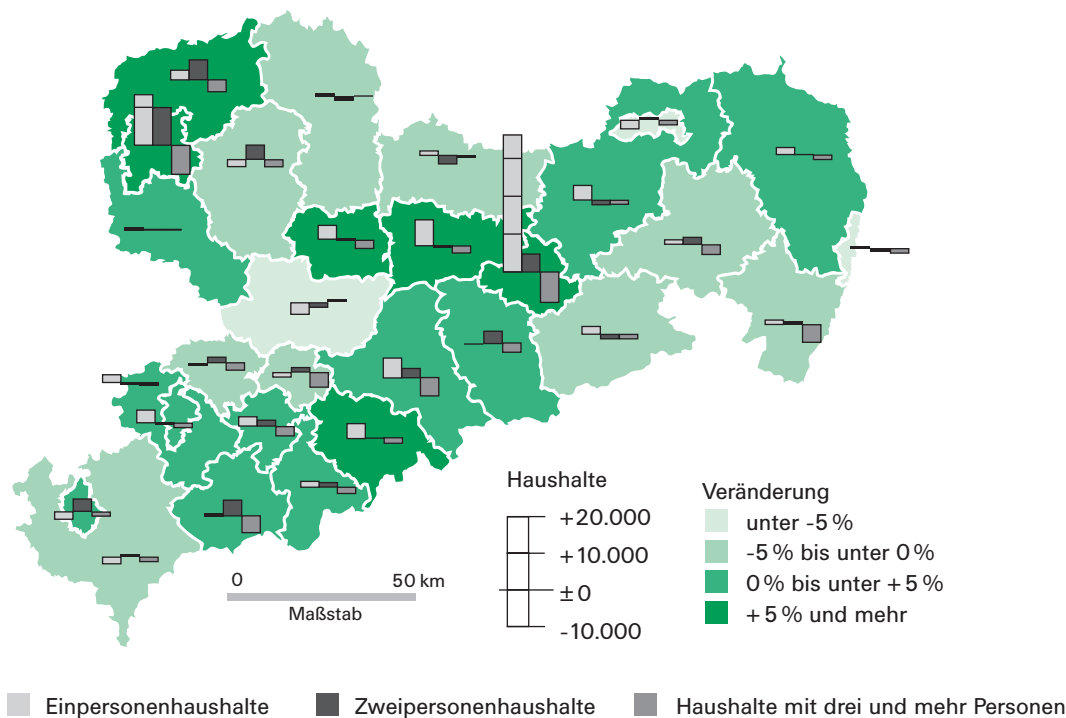
Jahren jährlich kaum weniger als 10.000 Wohnungen dem sächsischen Wohnungsmarkt angebotswirksam zugeführt. Angesichts dieser absehbaren Entwicklungen sind die Wohnungsbestände auf ihre Zukunftsfähigkeit zu prüfen. Die Wohnungswirtschaft wird in den nächsten Jahren vor der großen Herausforderung stehen, eine Vielzahl kommunaler und genossenschaft-

licher Mietwohnungen schrittweise den sich verändernden Wohnwünschen nachfolgender Generationen anzupassen.

Um die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den letzten fünf Jahren nachzuvollziehen, wurde die Veränderung der Haushaltszahlen insgesamt und unterschieden nach Haushaltstypen zwischen April 2000 und März 2004 auf der Basis der Ergebnisse des Mikrozensus in den sächsischen

Landkreisen und Kreisfreien Städten ermittelt. Ähnlich der regionalen Bevölkerungsentwicklung zeigt auch die regionalisierte Betrachtung der Haushaltsdynamik das Nebeneinander von schrumpfenden und wachsenden Regionen in Sachsen. Eine Differenzierung nach Haushaltstypen offenbart weitere unterschiedliche Entwicklungstendenzen.

Haushaltentwicklung (Veränderung in Anzahl der Haushalte nach Haushaltstypen und in %) **von 2000 zu 2004**



Bereits in 12 von 29 Landkreisen und Kreisfreien Städten kann der Haushaltsverkleinerungsprozess den Bevölkerungsrückgang nicht mehr kompensieren.

Inzwischen kann bereits in zwölf Landkreisen und Kreisfreien Städten der Haushaltsverkleinerungsprozess nicht mehr den Bevölkerungsrückgang kompensieren. Deutliche Haushaltsrückgänge mussten in den letzten vier Jahren insbesondere Hoyerswerda (-12,7%), Mittweida (-5,9%) und Görlitz (-5,3%) verkraften. Auf be-

achtliche Haushaltszuwächse können hingegen die Landkreise Delitzsch (+8,7%), Döbeln (+6,8%) und Meißen (+6,3%) verweisen. Die Großstädte Dresden (+13,8%) und Leipzig (+6,1%), die in den letzten Jahren auch noch leichte Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen hatten, zeigen erwartungsgemäß ebenfalls bei

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

der Haushaltsentwicklung hohe Zuwächse. Die hierbei zu Tage tretenden regionalen Niveauunterschiede resultieren aus den in den Städten regelmäßig stärker ausgeprägten Singularisierungstendenzen. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte erreichte 2004 in diesen beiden Städten landesweite Spitzenwerte von über 80 %. Dass insbesondere der Anteil der Einpersonenhaushalte hier mittlerweile bereits bei etwa 45 % liegt, dürfte im Wesentlichen auf die ausgeprägte Bildungslandschaft mit einer Vielzahl von Hoch- und Fachhochschulen sowie Universitäten zurückzuführen sein.

Mit Ausnahme der Landkreise Torgau-Oschatz, Mittweida und Leipziger Land hatten zwischen 2000 und 2004 alle sächsischen Landkreise und Kreisfreien Städte Rückgänge der Drei- und Mehrpersonenhaushalte hinzunehmen. In den Landkreisen Löbau-Zittau, Aue-Schwarzenberg, Stollberg, Freiberg und Döbeln ist deren Zahl

sogar um ein Fünftel zurückgegangen. Bei den großen Haushalten handelt es sich in der Regel um Familien, d. h. um Ehepaare bzw. allein erziehende Mütter oder Väter, die mit ihren ledigen Kindern zusammenleben. Der deutliche Rückgang dieser Haushalte ist insbesondere dem Herauswachsen der geburtenstarken Jahrgänge der zwischen 1975 und 1985 Geborenen aus den elterlichen Haushalten geschuldet. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass aufgrund dieser Effekte die Zahl der Mehrpersonenhaushalte noch mindestens fünf Jahre sehr deutlich zurückgehen wird und insbesondere die Zweipersonenhaushalte weiter stark zunehmen werden. Dieser Trend wird sich aufgrund des Geburtenknickes nach 1990 spätestens ab dem Jahr 2010 spürbar verlangsamen.

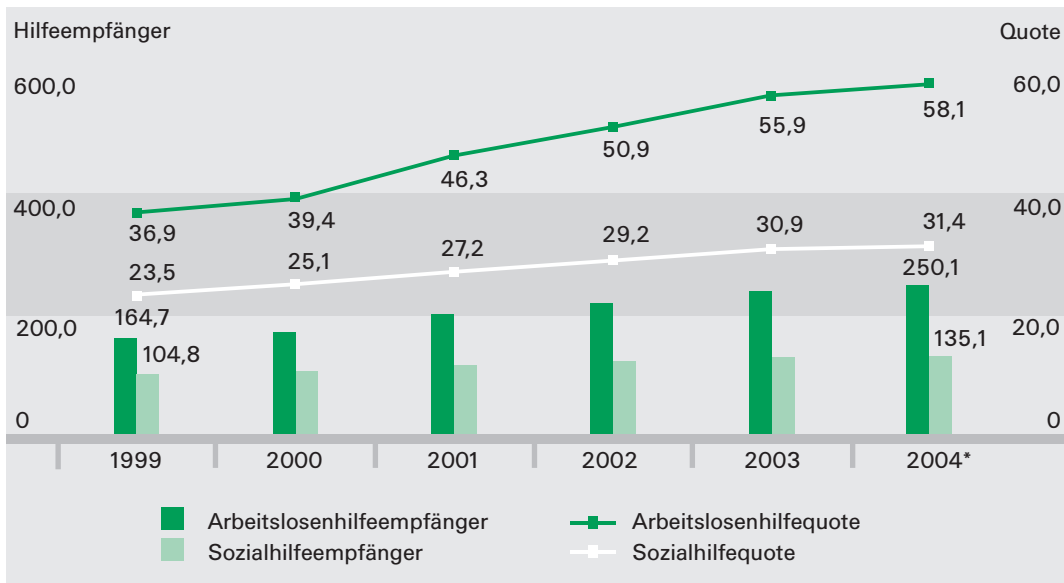
Sozialindikatoren

Die Nachfrage nach Wohnraum wird nicht nur quantitativ durch die Zahl der privaten Haushalte bestimmt, sondern bemisst sich insbesondere auch an deren verfügbarem Einkommen. Wie viele Haushalte aufgrund ihrer Einkommenssituation überwiegend Wohnungen im Niedrigpreissegment nachfragen, kann mit dem erstmalig im Monitoringbericht 2004 vorgestellten Sozialindikator beschrieben werden.

Allgemein wird davon ausgegangen, dass im Zuge der ab Januar 2005 greifenden Arbeitsmarkt-reformen die Nachfrage nach preiswertem Wohn-

raum und kleinen Wohnungen steigt. Welche Ausprägung diese Nachfrage erfahren kann, wird unter anderem auch durch die beiden im Sozialindikator enthaltenen Komponenten „Anzahl der Sozialhilfeempfänger“ und „Anzahl der Arbeitslosenhilfeempfänger“ mit bestimmt. Zukünftig wird die amtliche Statistik die beiden Komponenten automatisch in der Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II zusammenfassen, so dass diese vereinheitlichte Kennzahl dann ab dem kommenden Jahr auch für die Wohnungsmarkt-beobachtung herangezogen werden kann.

Entwicklung der Arbeitslosen- und Sozialhilfeempfänger (Anzahl in 1.000) sowie Arbeitslosenhilfe- und Sozialhilfequote (Anzahl je 1.000 Einwohner) in Sachsen



Die Zahl der Empfänger staatlicher Hilfeleistungen steigt kontinuierlich.

*am 30.06.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Grafik: SAB/JG

Soziale Bedürftigkeit wird in der ganz überwiegenden Zahl der Fälle durch Arbeitslosigkeit verursacht. Mit dem Anstieg der Arbeitslosigkeit, insbesondere der Langzeitarbeitslosigkeit, ist von Jahr zu Jahr auch die Zahl der Empfänger von Arbeitslosen- und Sozialhilfe kontinuierlich gestiegen. Zwischen dem 1. Januar 2000 und dem 30. Juni 2004 hat sich landesweit die Zahl

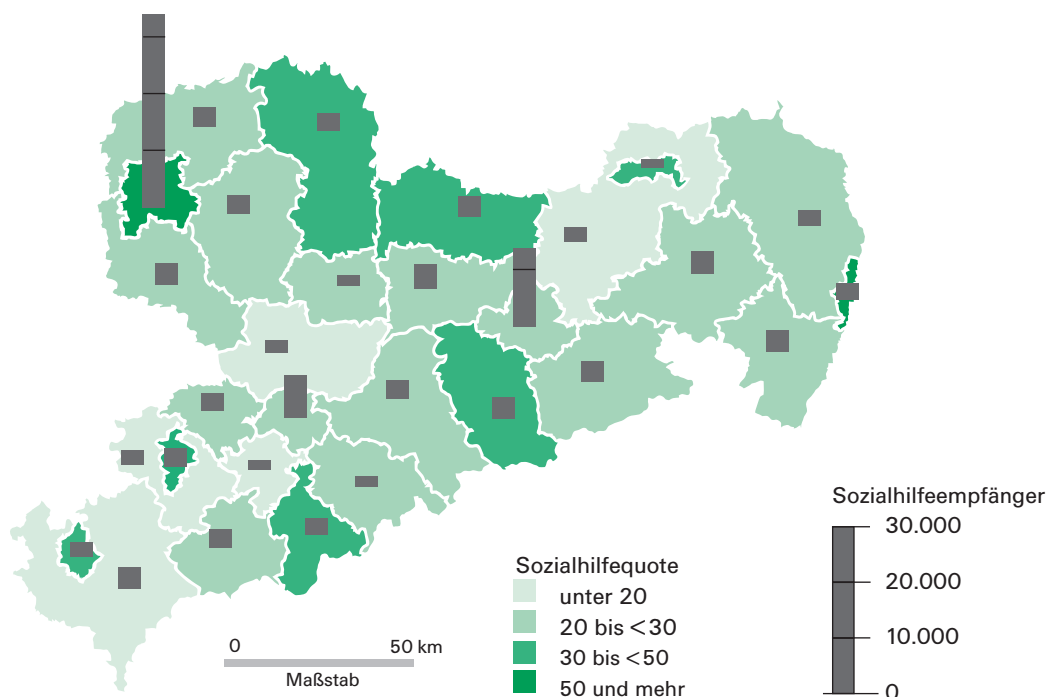
der Arbeitslosenhilfeempfänger um 85.483 (+52 %) sowie der Empfänger von Sozialhilfe in Form von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt um 30.218 (+29 %) erhöht. In der Arbeitslosen- und Sozialhilfestatistik waren damit Mitte des Jahres 2004 etwa 385.000 Personen erfasst. Wird berücksichtigt, dass rund 15 % der Empfänger von Arbeitslosenhilfe zusätzlich

aufstockende Leistungen aus der Sozialhilfe erhalten und somit doppelt gezählt werden, waren etwa 327.000 Menschen in Sachsen auf staatliche Transferleistungen zum Bestreiten ihres Lebensunterhaltes angewiesen. Bezogen auf die Einwohnerzahl entspricht dies einem durchschnittlichen Sozialindikatorwert von 7,6 %. Im Vergleich dazu erreichte dieser Wert in Baden-Württemberg nur 3,7 % bzw. in Niedersachsen 6,4 % (jeweils Stand 31. Dezember 2003). Neben der kritischen Arbeitsmarktsituation beeinflusst auch die fortschreitende Veränderung der Haushalts- und Sozialstrukturen die soziale Bedürftigkeit. Der Zuwachs der Einpersonenhaushalte sowie die Zunahme von Haushalten mit

nur einem Verdiener (z. B. Alleinerziehende und Geschiedene) erhöhen die Zahl der so genannten Risiko Haushalte. Da sich diese Veränderungen in den letzten fünf Jahren insbesondere in den Kreisfreien Städten rasch und ausgeprägt vollzogen haben, ist hier die Zahl der Sozialhilfeempfänger zwischen Anfang 2000 und Mitte 2004 um ein Drittel gestiegen. In den Landkreisen betrug die Steigerung hingegen nur etwa 25 %, obgleich hier die durchschnittlichen Haushaltseinkommen regelmäßig deutlich niedriger sind. Dies zeigt, in welchem hohem Maße die soziale Hilfsbedürftigkeit von den vorherrschenden Familien- und Haushaltsstrukturen bestimmt wird.

Sozialhilfequote (Anzahl je 1.000 Einwohner) und Anzahl der Empfänger von Sozialhilfe in Form von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt am 30.06.2004

Jeder vierte sächsische Sozialhilfeempfänger lebt in Leipzig.

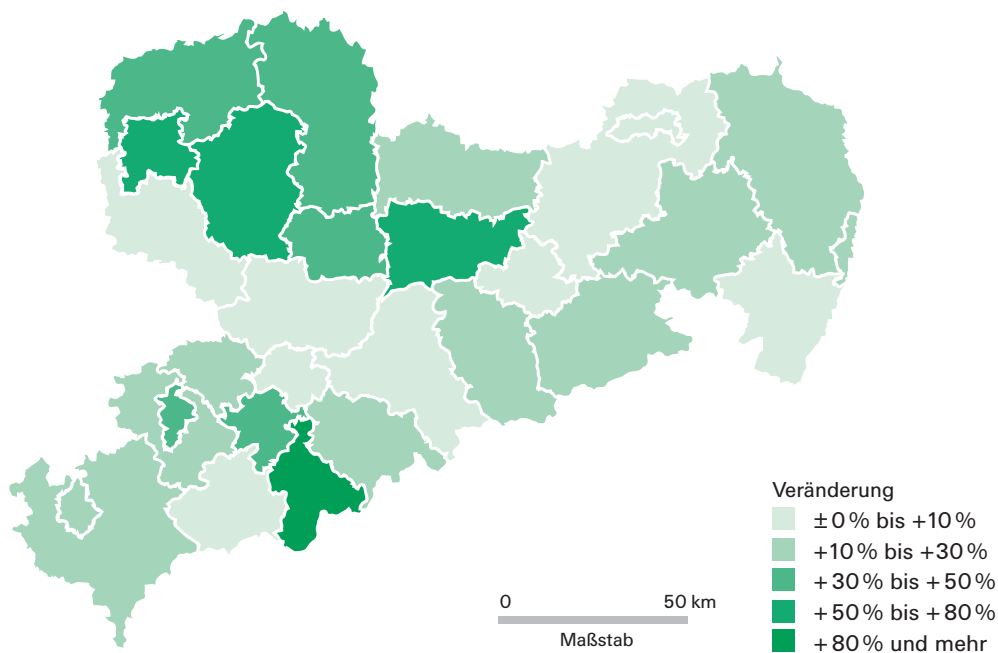


Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; Karte: SAB/JG

In welchem Maße sich die soziale Situation der unteren Einkommenschichten in den verschiedenen sächsischen Regionen verschlechtert hat, lässt sich anhand der Entwicklung der Sozialhilfeempfängerzahlen im Zeitraum 1. Januar 2000 bis 30. Juni 2004 darstellen. In keinem einzigen Landkreis hat sich in diesem Zeitraum die Zahl der Sozialhilfeempfänger verringert. Auf eine

nahezu konstante Anzahl können die Stadt Chemnitz und der Landkreis Freiberg verweisen. Vergleichsweise positiv stellt sich die soziale Lage auch im Landkreis Kamenz dar, der im Juni 2004 landesweit die niedrigste Sozialhilfequote (16,7) aufwies und dieses Niveau in den vergangenen Jahren annähernd halten konnte.

Entwicklung der Zahl der Sozialhilfeempfänger (Veränderung in %) zwischen 01.01.2000 und 30.06.2004



Die Zahl der Sozialhilfeempfänger nimmt ausnahmslos in allen sächsischen Landkreisen und Kreisfreien Städten zu.

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

Vergleichsweise niedrige Sozialhilfequoten von weniger als 20 Bedürftigen je 1.000 Einwohner verzeichnen auch noch die Landkreise Stollberg (17,6), Mittweida (17,9), der Vogtlandkreis (19,7) und das Zwickauer Land (19,8). Allerdings ist insbesondere in Stollberg zwischen Anfang 2000 und Mitte 2004 eine deutliche Zunahme um rund ein Drittel eingetreten. Am kritischsten stellt sich die soziale Lage in Leipzig dar. Hier lebten im Juni 2004 rund 69

von 1.000 Einwohnern von Sozialhilfe, insgesamt 34.123 Menschen. Dies sind 14.111 (+70%) mehr als noch Anfang 2000. Die sozialen Gegensätze haben sich zweifelsohne in den letzten fünf Jahren in Leipzig deutlich verschärft. Die Kluft zwischen Beziehern mittlerer bis hoher Einkommen und sozial schwächeren Bevölkerungsschichten ist hier so tief wie kaum anderenorts in Sachsen. Im Ergebnis heißt dies, dass faktisch jeder vierte sächsische Sozialhilfeempfänger in Leipzig lebt.

Die zweithöchste Quote weist mit 50 von 1.000 Einwohnern die Stadt Görlitz auf. Mit einer Zunahme von nur 580 Sozialhilfeempfängern ist deren Zahl im landesweiten Vergleich allerdings in den vergangenen viereinhalb Jahren nur durchschnittlich gestiegen. Einen dramatischen Zuwachs hatte hingegen der Landkreis Annaberg zu verzeichnen. Dort ist die Sozialhilfequote von 15,6 Anfang 2000 auf 34,7 im Juni 2004 sprunghaft angestiegen. Mehrheitlich infolge des Auslaufens von Arbeitslosenhilfefzahlungen hat sich in dieser stark von Arbeitslosigkeit betroffenen Region die Zahl der Sozialhilfeempfänger in nur 54 Monaten mehr als verdoppelt.

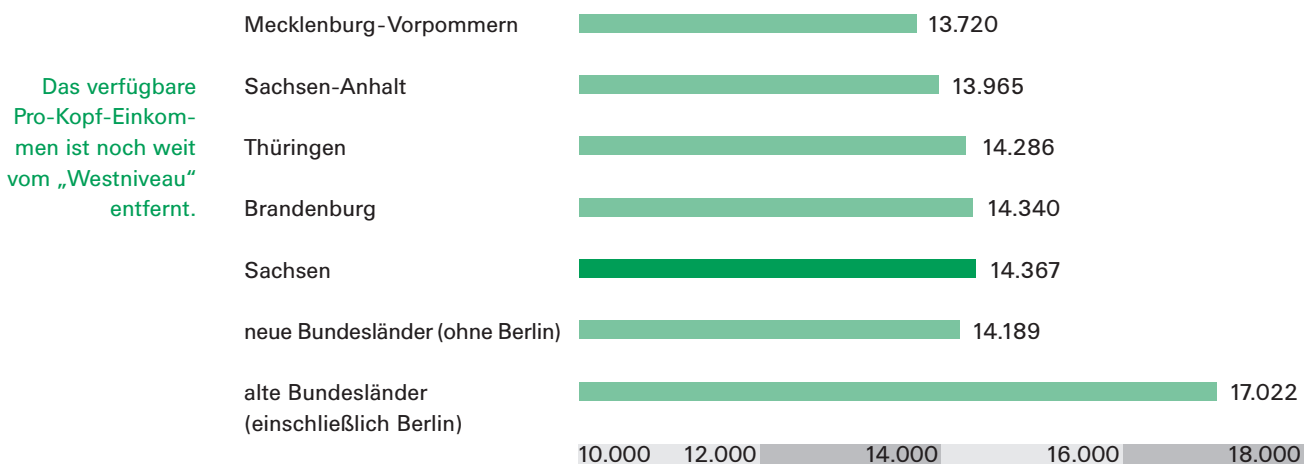
Inwieweit die neue Sozialgesetzgebung in den nächsten Monaten zu Nachfrageänderungen auf dem sächsischen Wohnungsmarkt führen wird, bleibt abzuwarten. Tendenziell kann jedoch unterstellt werden, dass in Regionen mit einem hohen Anteil an Transfereinkommensbeziehern die Nachfrage nach Wohnungen im Niedrigpreissegment spürbar anziehen wird. In Anbetracht des flächendeckend in Sachsen vorhandenen Wohnungsüberangebotes, insbesondere in den unsanierten bzw. teilsanierten Wohnungsbeständen, ist aber die Wahrscheinlichkeit des Entstehens von Versorgungsengpässen sowohl kurz- als auch mittelfristig eher sehr gering.

Haushaltseinkommen und Kaufkraft

Die marktwirksame Nachfrage hängt stets unmittelbar von der Beschäftigungs- und Einkommenssituation der ortsansässigen Bevölkerung ab. Nach deren finanziellen Möglichkeiten richtet sich, inwieweit sich Wohnwünsche realisieren lassen. Zur Beschreibung des Wohnraumnachfragepotenzials können sowohl amtliche Statistiken als auch Erhebungen zur Kaufkraft von privaten Marktforschungsinstituten herangezogen werden. Zum Zwecke des regionalen Vergleiches

der Einkommenssituation der privaten Haushalte wurde in den Monitoringberichten der letzten Jahre in erster Linie auf die Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) abgestellt, da amtliche Einkommensstatistiken nur mit großer Zeitverzögerung vorliegen. Der Vergleich der unterschiedlichen Datenquellen hat jedoch gezeigt, dass die Ergebnisse der GfK zum Teil nicht plausibel sind und oft erheblich von denen der statistischen Ämter abweichen.

Verfügbares Einkommen je Einwohner (in €) nach Bundesländern im Jahr 2002



Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (VGR); Grafik: SAB/JG

Im September 2004 hat der Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ seine amtlichen Ergebnisse zum verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen in den Bundesländern für das Jahr 2002 veröffentlicht. Hierbei handelt es sich um das aussagekräftigste Einkommensaggregat, das nach dem Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen 1995 (ESVG 1995) berechnet wird. Das auf dieser Grundlage ermittelte verfügbare Einkommen je Einwohner enthält sämtliche einkommensabhängigen Zahlungseingänge (Arbeitnehmerentgelt, Vermögenseinkommen, Betriebsüberschuss/Selbstständigeneinkommen, monetäre Sozialleistungen und sonstige laufende Transfers, wie z. B. Renten) sowie Zahlungsausgänge (geleistete Sozialbeiträge, Einkommensteuer u. a.).

Der Ländervergleich zeigt, dass die Einkommen in den neuen Ländern nach wie vor deutlich unter denen der alten Länder liegen. Von den neuen Ländern weist Sachsen allerdings mit einem durchschnittlich verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen von 14.367 € im Jahr 2002 noch die vergleichsweise beste Einkommenssituation auf. Zudem ist das Durchschnittseinkommen in Sachsen in den Jahren 1999 bis 2002 stetig mit Wachstumsraten zwischen 2 bis 4 % gestiegen. Inwieweit diese dynamische Entwicklung anhält und weiterhin stabilisierend auf die Mietzahlungsfähigkeit und das Sparverhalten der privaten Haushalte ein-

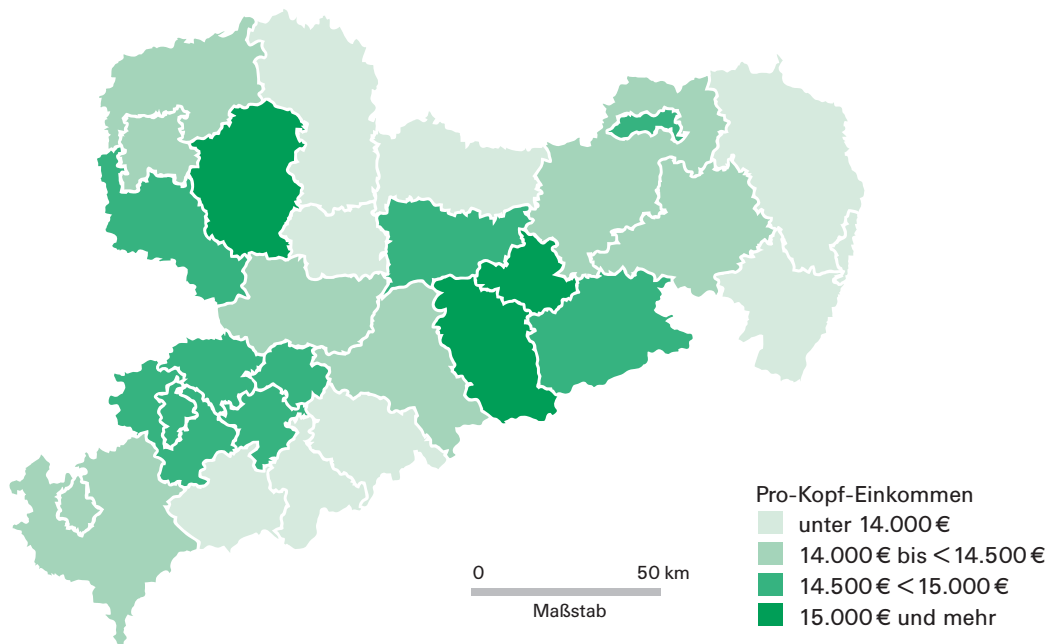
wirkt, hängt in entscheidendem Maße von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. So hat die anhaltende Konjunkturschwäche in ganz Deutschland erstmals seit zehn Jahren in einigen westdeutschen Bundesländern (z. B. Hamburg und Nordrhein-Westfalen) zu negativen Wachstumsraten beim verfügbaren durchschnittlichen Pro-Kopf-Einkommen im Jahr 2002 geführt.

Der regionale Vergleich zwischen den sächsischen Landkreisen und Kreisfreien Städten verdeutlicht, dass die allgemeine Beschäftigungssituation und die Höhe des Bevölkerungsanteiles, der auf Arbeitslosen- und Sozialhilfe angewiesen ist, das Einkommensniveau in einer Region maßgeblich beeinflussen. Folglich verzeichneten die ostsächsische Region, die Erzgebirgskreise und die überwiegend ländlich geprägten mittelsächsischen Kreise Mittweida, Döbeln-Oschatz und Riesa-Großenhain die geringsten verfügbaren Einkommen. Knapp ein Drittel der gesamten sächsischen Kaufkraft konzentriert sich in den drei sächsischen Großstädten. Absolut verfügten die Einwohner Dresdens im Jahr 2002 mit 7,3 Mrd. € über das höchste Einkommen und belegten mit 15.200 € auch den Spitzenplatz bei den Pro-Kopf-Einkommen. Daneben weisen insbesondere suburbane Landkreise, wie z. B. der Muldental- und der Weißeritzkreis, überdurchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen auf.

Knapp ein Drittel der gesamten sächsischen Kaufkraft konzentriert sich in den drei sächsischen Großstädten.

Verfügbares Einkommen je Einwohner (in €) im Jahr 2002

Einwohner in strukturschwachen Regionen verfügen über Durchschnittseinkommen von weniger als 14.000 € pro Jahr.



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

In Leipzig summierten sich im Jahr 2002 die verfügbaren Einkommen auf insgesamt 6,9 Mrd. €. Mit 14.400 € lagen hier allerdings die Pro-Kopf-Einkommen nur im Landesdurchschnitt. Das Ergebnis der amtlichen Statistik unterscheidet sich in diesem Fall ganz wesentlich von den Erhebungen der GfK, die aktuell für Leipzig nach Dresden die zweithöchste Kaufkraft pro Kopf ausweisen. Es zeigt sich daran, wie signifikant sich die Erfassung von im Erhebungsjahr tatsächlich gezahlten Transferleistungen, wie z. B. Rente, Sozialhilfe- und

Arbeitslosenhilfe, bei der Berechnung des Durchschnittseinkommens im Rahmen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) auswirkt.

Für die Untersuchung der Zahl der Haushalte nach Einkommensklassen kann jedoch weder auf den Datenkranz der GfK noch der VGR zurückgegriffen werden. Analysen dazu sind lediglich auf Basis der jährlich veröffentlichten Mikrozensus-erhebungen des Statistischen Landesamtes Sachsen und nur auf Landesebene möglich.

Haushalte (Anzahl und Veränderung) nach monatlichem Nettoeinkommen in Sachsen

	Anzahl der Haushalte		Veränderung	
	2000	2004	absolut	%
unter 500 €	83.600	104.200	20.600	24,6
von 500 € bis unter 900 €	324.700	307.000	-17.700	-5,5
von 900 € bis unter 1.500 €	683.300	670.700	-12.600	-1,8
von 1.500 € bis unter 2.000 €	450.700	437.500	-13.200	-2,9
von 2.000 € bis unter 2.600 €	248.200	316.400	68.200	27,5
von 2.600 € und mehr	261.600	310.800	49.200	18,8

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen – Mikrozensus

Aus diesen Angaben lassen sich folgende grundlegende Entwicklungstendenzen ableiten:

Die Schere zwischen Beziehern von hohen und niedrigen Einkommen geht weiter auf. Die mittleren Einkommenschichten unterliegen einer stetigen zahlenmäßigen Schrumpfung. Kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften dürften aber gerade die Nachfrage dieser Gruppe mit ihren Beständen an sanierten Wohnungen mittlerer Größe bedienen. Im Zuge der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung und durch eine weitere Ausdifferenzierung der Nachfrage, z. B. nach nicht standardisierten Wohnformen durch nachfolgende Generationen, wird sich zukünftig die rückläufige Nachfrageentwicklung nach diesen Wohnungsbeständen verstetigen.

Knapp ein Drittel der sächsischen Haushalte verfügte im März 2004 über monatlich mehr als 2000 €. Zu dieser Gruppe zählen insbesondere jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie Familien mit Kindern und zwei Einkommensbeziehern. Sie tragen maßgeblich die aktuelle Nachfrage in den sächsischen Ballungszentren, wie z. B. die aktuellen Ergebnisse einer Expertenbefragung in der Stadt Leipzig¹² belegen. Aus dieser Haushaltsdynamik ergab sich ein Nachfragepotenzial nach qualitativ hochwertigem Wohnraum. Die Zusatznachfrage dieser knapp 120.000 Haushalte dürfte demnach mehrheitlich durch Wohnungszugänge in sanierten Altbaubeständen und neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern befriedigt worden sein. Bis zum Ende dieses Jahr-

zehntes, d. h. solange die geburtenstarken Jahrgänge der 80er Jahre noch Ersthushalte und Familien gründen, werden davon weiterhin Impulse für die Wohnungsnachfrage im Eigenheimbereich und im höheren Preissegment des Mietwohnungsmarktes ausgehen. Dieser Trend wird sich jedoch angesichts der regional unterschiedlichen Wirtschaftsdynamik vorrangig auf die größeren Städte und deren Umland beschränken.

Etwa jeder fünfte sächsische Haushalt verfügt über ein monatliches Budget von weniger als 900 €. Dabei sind zwischen 2000 und 2004 20.600 Haushalte in die niedrigste Einkommensgruppe „abgestiegen“. Insbesondere die Zahl Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von weniger als 500 € ist in den letzten fünf Jahren um 24,6 % gewachsen. Diese Haushalte wohnen in der Regel zur Miete und müssen oft mehr als 50 % ihres monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für Wohnkosten aufwenden.

Die Ergebnisse der Zusatzerhebung des Mikrozensus zur Wohnsituation im April 2002 weisen aus, dass in Sachsen rund 1,1 Mio. Haushalte als Hauptmieter in reinen Mietwohngebäuden (ohne Wohnheime) lebten. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung, d. h. der Anteil des monatlichen Nettoeinkommens, der vom Mieterhaushalt für die Bruttokaltmiete (Grundmiete zzgl. kalte Betriebskosten) aufgewendet werden muss, betrug zu diesem Zeitpunkt in Sachsen 21,0 % (alte Länder: 23,1 %). Zwischen den einzelnen Einkom-

Die Schere zwischen Beziehern von hohen und niedrigen Einkommen geht weiter auf.

¹² Stadt Leipzig, IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: „Wohnungsbarometer 2004“, Oktober 2004

mensklassen differiert die Mietkostenbelastung erheblich. Etwa ein Fünftel aller Mieterhaushalte verfügt nur über ein monatliches Nettoeinkommen von weniger als 900 €. Im Jahr 2002 erhielten rund 241.000 sächsische Haushalte

Wohngeld als Zuschuss zur Miete. Dies entspricht nahezu der Anzahl der einkommensschwachen Mieterhaushalte, die zwischen 33 % und 55 % ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufbringen müssen.

Mietbelastung von Hauptmieterhaushalten nach monatlichem Haushaltsnettoeinkommen in Sachsen im April 2002

Jeder fünfte Mieterhaushalt ist wohngeldberechtigigt.

Monatliches Haushaltsnettoeinkommen in €	Mietbelastung in %	Anzahl der Hauptmieterhaushalte	
unter 500	55,1	39.000	
500 – 700	40,7	93.000	
700 – 900	32,7	107.000	
		239.000	22 %
900 – 1.100	28,1	128.000	
1.100 – 1.300	24,8	136.000	
1.300 – 1.500	22,7	123.000	
		387.000	36 %
1.500 – 2.000	19,5	222.000	
2.000 – 3.200	15,7	185.000	
3.200 – 4.500	12,7	33.000	
4.500 und mehr	11,2	6.000	
		446.000	42 %
Gesamt		1.072.000	100 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Ergebnisse der Mikrozensuszusatzhebung 2002

Allgemein wird erwartet, dass mit dem Greifen der eingeleiteten Arbeitsmarktreformen die Zahl der einkommensschwächeren Haushalte ab 2005 weiter ansteigt und die Nachfrage nach

preiswerten Wohnungen anzieht. Zudem werden diese Veränderungen auch den Kreis der wohngeldberechtigigten Haushalte erweitern.

Herausgeber

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

Redaktion

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

Konzeption und Gestaltung

Wild
Agentur für Kommunikation

Produktion

Agit-Druck