

Wohnungsbaumonitoring 2005/2006

Wohnungsbaumonitoring 2005/2006



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
Jütte Messedruck GmbH

Dresden, Mai 2006
(Redaktionsschluss: 30.04.2006)

Die Landkreise und Kreisfreien Städte des Freistaates Sachsen im Jahr 2005



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. 228/2006. Jede Vervielfältigung bedarf der Erlaubnis des Landesvermessungsamtes Sachsen.

VÜK200, © Landesvermessungsamt Sachsen

Inhalt

Grußwort Dr. Albrecht Buttolo Staatsminister des Innern	7
Stadtumbau in Sachsen – Zwischenbilanz und Ausblick	
Städtebauliche Entwicklungskonzepte Programm Stadtumbau Ost Altschuldenhilfefeuerordnung Ausblick	9 11 17 20
Wohnungsmarktentwicklung 2005/2006	
Rahmenbedingungen	
Wirtschaftswachstum und Beschäftigung Arbeitsmarktlage Bauwirtschaft und Baupreise Zinsentwicklung	25 30 32 34
Wohnungsangebot	
Bautätigkeit Bestandsabgänge Wohnungsbestand und Wohnflächen Wohnungsanbieter	37 41 43 46
Wohnungsnachfrage	
Bevölkerungsentwicklung Haushaltsentwicklung Sozialindikatoren Wohngeldempfängerhaushalte Haushaltseinkommen und Kaufkraft	51 59 62 66 68
Wohnungsmarktbilanz	
Wohnungsleerstand Wohnmobilität Zwangsversteigerungen Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten Baulandpreise und Wohnbaulandversorgung Immobilienpreise für Wohneigentum	71 76 78 81 84 86

Grußwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der Ihnen vorliegende Bericht der Sächsischen Aufbaubank – Förderbank –, „Wohnungsbaumonitoring 2005/2006“, zeigt Ergebnisse und Perspektiven einer Umgestaltung des Wohnungsmarktes im Freistaat Sachsen infolge geänderten mengenmäßigen Wohnbedarfs durch Einwohnerverluste.

Die Gesamtheit der Umgestaltung der Besiedlung des letzten Jahrhunderts mündet in die Komplexität des „Stadtumbaus“ ein. Die nachfolgenden Zahlen und Fakten verdeutlichen, wie sich der Prozess in der gegenwärtigen Phase vollzieht. Stadtumbau bedeutet nicht nur Abriss leer stehender Wohnquartiere, sondern auch Aufwertung von Gebäuden im urbanen Lebensraum der Bewohner, Eingriffe in die vorhandene Infrastruktur und Sicherung an vor 1914 errichteten Gebäuden in straßenparalleler Blockrandbebauung und anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden. Als ein wichtiges Instrumentarium haben sich in der ersten Periode zwischen 2000 und 2005 „Integrierte Stadtentwicklungskonzepte“ bewährt, die nun in der zweiten Förderperiode als „Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo)“ das Fundament für die städtebauliche Planung bilden.

Der Freistaat Sachsen unterstützt seine Kommunen und die lokalen Wohnungsmarktakeure bei der Bewältigung der Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels nicht nur in der Vergangenheit, sondern auch weiterhin. Der Bericht zeigt die regionalen Unterschiede in Sachsen deutlich. Die Zahlen machen auch deutlich, dass wir mit dem erreichten Stand noch nicht zufrieden sein können. Den Wunsch nach einem Eigenheim werden sich auch künftig unsere Bürger trotz veränderter Förderbedingungen erfüllen. So wird der Wohnungsleerstand bis 2013 nicht restlos beseitigt, lediglich gemindert. Die Sächsische Aufbaubank – Förderbank – beleuchtet alle Bestandteile und Faktoren des Wohnungsmarktes in Sachsen und weist auf anstehende Probleme hin. Der Leser erhält einen Überblick über die Komplexität des gesamten Prozesses und seiner Schwierigkeiten. Das „Wohnungsbaumonitoring 2005/2006“ hilft den betroffenen Akteuren, das Verständnis zu vertiefen.

Ich wünsche allen Beteiligten weiterhin viel Erfolg.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Buttolo', written in a cursive style.

Dr. Albrecht Buttolo
Staatsminister des Innern



Stadtumbau in Sachsen – Zwischenbilanz und Ausblick

Städtebauliche Entwicklungskonzepte

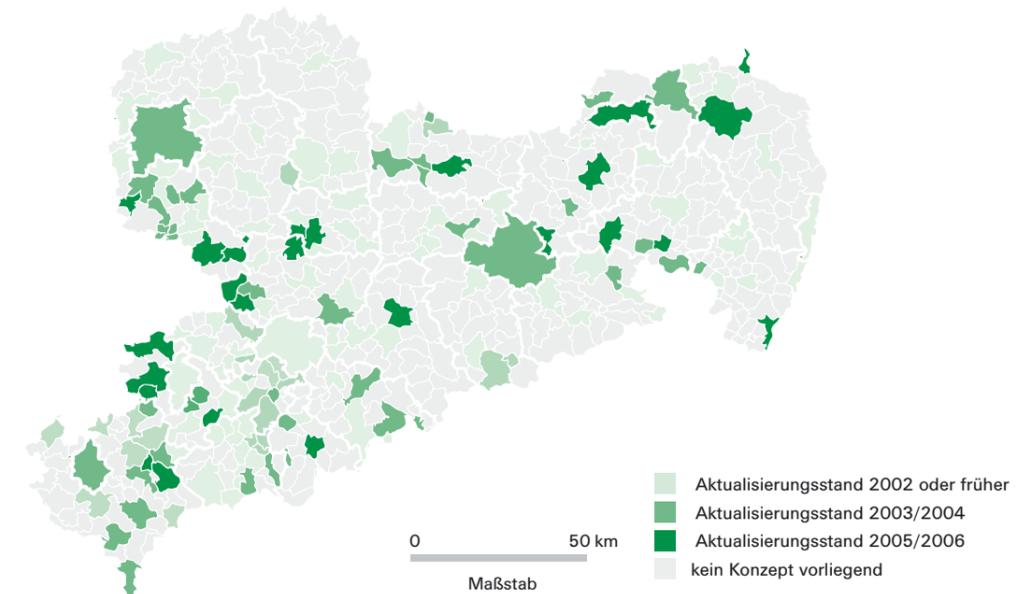
2002 standen in ganz Ostdeutschland etwa eine Million Wohnungen leer, mehr als ein Drittel davon im Freistaat Sachsen. Hier hatte sich das Leerstandsproblem aufgrund eines tief greifenden Strukturwandels auf dem sächsischen Wohnungsmarkt schon zu Beginn dieses Jahrtausends akut verschärft. Mit dem Start des bundesweit ersten Landesrückbauprogramms vollzog die Sächsische Staatsregierung bereits Mitte 2000 einen Paradigmenwechsel in der sächsischen Wohnungspolitik und stieß den Stadtumbauprozess in Sachsen an. In einer Anlaufphase von ungefähr zwei Jahren galt es zunächst, Partner bei der konzeptionellen Vorbereitung des Stadtumbauprozesses in den sächsischen Kommunen zu finden, die Entscheidungsträger beim Bund von dem Erfordernis der Anpassung bzw. Neuausrichtung der Förderstrategien in Ostdeutschland zu überzeugen und die für die Wohnungsunternehmen existenzielle Frage

der Altschulden zu klären. Nach nur fünf Jahren kann konstatiert werden, dass der Stadtumbauprozess ganz Sachsen ergriffen hat. In vielen Rathäusern, in den Führungsetagen der sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften und nicht zuletzt auch in der Sächsischen Staatsregierung ist der Stadtumbau inzwischen zur Chefsache erklärt worden.

Was Stadtumbau in Sachsen heute heißt, wird an folgenden Zahlen deutlich: In den Städten und Gemeinden, die aktuell bereits über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept verfügen, leben 3,09 Mio. Menschen – das sind 72 % aller sächsischen Einwohner. Hier befinden sich insgesamt 1,78 Mio. Wohnungen – das sind 78 % des sächsischen Gesamtwohnungsbestandes. Der Stadtumbauprozess hat in allen diesen sächsischen Kommunen eine gesamtstädtische Dimension und geht weit über die Umgestaltung und den Umbau einzelner Wohnquartiere hinaus.

72 % aller Sachsen leben in einer Gemeinde, die ein integriertes Stadtentwicklungskonzept hat

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte/Städtebauliche Entwicklungskonzepte
(Stand: Februar 2006)



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

Städtebauliche
Entwicklungs-
konzepte stellen
die strategischen
Stadtentwicklungs-
planungen vom Kopf
auf die Füße

Mit der Erarbeitung und Abstimmung dieser integrierten Stadtentwicklungskonzepte wurden die kommunalen Akteure vielerorts in Sachsen früher als in den anderen neuen Ländern vor die große Herausforderung gestellt, die strategischen Stadtentwicklungsplanungen an die neuen Rahmenbedingungen nicht nur anzupassen, sondern sie faktisch „vom Kopf auf die Füße“ zu stellen. Es wurde nicht nur ein neuer Begriff – der des „integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ – geboren. Vielmehr forderte der rasante sozial-ökonomische und demografische Strukturwandel von den Stadtplanern eine grundlegende Umorientierung, denn die Zeit, in der es noch darum ging, Leitlinien dafür aufzustellen, dass wachsende Städte nicht unkontrolliert aus den Nähten platzen, neigte sich flächendeckend in ganz Sachsen einem abrupten Ende zu. Seither gilt es, nicht mehr gesamtstädtische Wachstums-, sondern Schrumpfungsprozesse zu organisieren und zu steuern. Häufig mussten in den letzten Jahren strategische Stadtplanungen vor allem auch unter den Zwängen ökonomischer Notwendigkeiten angepasst werden. Es war oftmals schwierig, die unterschiedlichen Interessenlagen der verschiedenen am Stadtbau beteiligten Akteure aufeinander abzustimmen und zu bündeln. Gleichwohl ist es inzwischen in insgesamt 155 sächsischen Städten und Gemeinden gelungen, ein integriertes Stadtentwicklungskonzept aufzustellen und durch Gemeinderatsbeschluss als verbindlich zu bestätigen. 2002 beteiligten sich insgesamt 103 sächsische Städte und Gemeinden mit ihrem Stadtentwicklungskonzept am Bundeswettbewerb „Stadtbau Ost“, das waren 40 % aller Wettbewerbsteilnehmer. Doch nicht nur die große sächsische Beteiligung ist hervorzuheben. Einer Vielzahl dieser Stadtentwicklungskonzepte wurde von einer Jury, bestehend aus verschiedenen Sachverständigen, eine hohe Qualität bestätigt. So wurden die Konzepte der Städte Plauen und Gröditz im Wettbewerb mit einem ersten Preis prämiert. Leipzig und Zittau errangen jeweils einen zweiten Preis. Die Konzepte von Zwickau, Reichenbach im Vogtland und Torgau wurden mit einem dritten Preis ausgezeichnet und Meißen erhielt einen Sonderpreis für die besondere Berücksichtigung der Belange

von Kindern und Jugendlichen in den Planungen. In der ersten Förderperiode zwischen 2000 bis 2005 bildeten die in den integrierten Stadtentwicklungskonzepten aufgezeigten Planungen und Handlungsstrategien die Grundlage für die Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen. Die in dieser Zeit gesammelten Erfahrungen haben gezeigt, dass diese städtebaulichen Entwicklungskonzepte mit ihrem integrierten Planungsansatz ein unentbehrliches Instrument zur Steuerung des Stadtbauprozesses sind. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 wurde der Grundgedanke der integrierten Stadtentwicklungskonzepte inzwischen bereits im Städtebaurecht verankert. Zu Beginn der zweiten Förderperiode im Jahr 2006 ist es nunmehr vordringlich, diese städtebaulichen Planungen anhand des erreichten Umsetzungsstandes und der aktuellen Entwicklung auf den lokalen Wohnungsmärkten fortzuschreiben. Das Sächsische Staatsministerium des Innern hat zur Unterstützung der sächsischen Kommunen eine Arbeitshilfe herausgegeben, die die Erstellung und Fortschreibung fachlich unterstützen soll. Zugleich wurde geregelt, dass zukünftig landeseinheitlich für derartige gesamtstädtische Planungskonzepte der Begriff „Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo)“ in Sachsen verwendet werden soll. Auch in Zukunft ist es vordringlich, dass die verschiedenen Fachplanungen miteinander verzahnt und die Handlungsstrategien mit den wesentlichen Stadtbauakteuren abgestimmt werden. Dabei werden die Kommunen ihr Augenmerk zweifellos weiterhin vor allem auf die großen Wohnungsanbieter als Hauptträger der Stadtbaumaßnahmen richten. Aber stärker als in der Vergangenheit müssen vor allem auch die Träger der Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen, die Ver- und Entsorger sowie die städtischen und regionalen Nahverkehrsunternehmen in die Planungen eingebunden werden. Das „Kleid der sächsischen Städte“ muss nach der radikalen Abmagerungskur in den letzten 15 Jahren angepasst werden. Die dramatischen Einwohnerverluste ziehen geänderte mengenmäßige Wohnbedarfe nach sich. Einschnitte, Abnäher und Kürzungen sind unvermeidbar. Aus der Alterung der Gesellschaft und dem Aufkommen

neuer Lebensstile entstehen neue qualitative Wohnbedürfnisse. Aktuelle Nachfragetrends zeigen: Die Stadt kommt wieder in Mode, wenn das Wohnungsangebot und das Wohnumfeld diesen Bedürfnissen gerecht werden. Die Städtebaulichen Entwicklungskonzepte sind die unter Berücksichtigung der lokalen Standortbedingungen zu entwerfenden Schnittmuster für den Stadtbauprozess. Sie geben den Rahmen für die in den kommenden Jahren vorzunehmenden Anpassungen der Wohnungsbestands- und Versorgungsstrukturen vor. Von der Treffsicherheit der diesen Planungen zugrunde liegenden Bedarfsprognosen wird zum einen maßgeblich abhängen, ob das neue Kleid der Städte zukünf-

tig richtig passt und der „Modegeschmack“ der heutigen Einwohner und nachfolgender Generationen getroffen wird. Zum anderen wird sich Stadtplanung unter Schrumpfungsbedingungen zukünftig noch stärker daran messen lassen müssen, ob die aufgezeigten Handlungsstrategien praktikabel und finanzierbar sind. Denn nur wenn es im Rahmen des Stadtbauprozesses auch gelingt, die wirtschaftliche Existenz der örtlichen Wohnungsanbieter und Versorger zu sichern sowie die kommunalen Haushalte zu stabilisieren, können gewachsene Stadtstrukturen bewahrt und lebenswerte Städte für die Bürger in Sachsen erhalten werden.

Programm Stadtbau Ost

Im Rahmen des Landesrückbauprogramms hat die Sächsische Staatsregierung seit 2000 über 50 Mio. € bereitgestellt. Zum Jahresende 2005 waren davon inzwischen 47,7 Mio. € (94,4 %) ausgezahlt. Die verbliebenen Mittel sind bei der SAB im Jahr 2006 (1,6 Mio. €) und 2007 (1,0 Mio. €) abzurufen. Im Rahmen dieses Landesprogramms hat der Freistaat Sachsen ohne Be-

teiligung des Bundes den Rückbau von knapp 15.000 Wohneinheiten finanziell flankiert. Seit 2002 unterstützen Bund und Freistaat gemeinsam die sächsischen Kommunen bei der Bewältigung der großen Herausforderungen des Strukturwandels im Rahmen des Programms Stadtbau Ost. Zwischen 2002 und 2005 wurden für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen insgesamt 382,6 Mio. € bereitgestellt.

105 sächsischen
Programmgemeinden
Stadtbau Ost
wurden bis Ende
2005 Stadtbau-
mittel in Höhe von
382,6 Mio. €
zugesagt

Förderung von Rückbaumaßnahmen nach dem Programm Stadtbau Ost in Sachsen

Haushaltsjahr	Programmjahr					Auszahlungsstand Gesamt	
	2002	2003	2004	2005	Gesamt	Auszahlungsbetrag in Mio €	Auszahlungsquote in %
	Fördermittelzusagen in Mio. €						
2002	2,1				2,1	2,1	100,00
2003	26,6	9,1			35,7	35,6	99,6
2004	17,2	20,6	9,6		47,4	47,3	99,5
2005	5,3	26,5	18,6	8,3	58,7	58,6	99,8
2006	2,5	14,7	28,0	15,0	60,2		
2007		13,1	12,9	24,1	50,1		
2008			8,6	11,1	19,7		
2009				7,3	7,3		
	53,7	84,0	77,7	65,8	281,2	143,6	

Quelle: Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (Stand: Ende Januar 2006)

Rückbaumittel
bislang zu 100 %
abgerufen

Abrufquote in der Aufwertung liegt bei 68%

Die in den einzelnen Haushaltsjahren zur Verfügung gestellten Rückbaumittel wurden bislang fast vollständig abgerufen. Im Programmbereich Aufwertung hingegen fließen die Mittel nach wie vor nur stockend ab. Die Auszahlungsquote lag hier in den vergangenen Jahren bei durchschnittlich 68 %. Aufgrund der oftmals angespannten Lage der städtischen Haushalte fehlen einer ganzen Reihe von Programmgemeinden derzeit die nötigen Eigenmittel,

um den geforderten kommunalen Eigenanteil von einem Drittel für Aufwertungsmaßnahmen aufzubringen. Die Folge ist, dass geplante Maßnahmen nicht oder nur zeitlich versetzt realisiert werden. Damit die nicht in Anspruch genommenen Fördermittel des Bundes und des Landes in Höhe von 19 Mio. € nicht verfallen, müssen die betreffenden sächsischen Kommunen bei der SAB rechtzeitig die Übertragung in zukünftige Haushaltsjahre beantragen.

Förderung von Aufwertungsmaßnahmen nach dem Programm Stadtumbau Ost in Sachsen

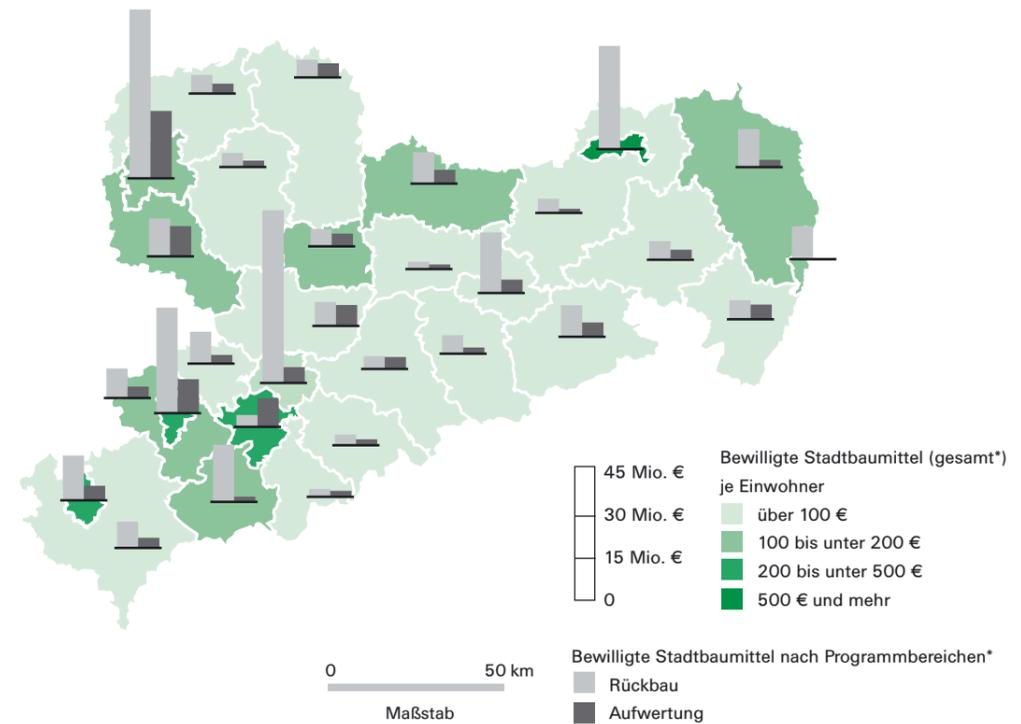
Haushaltsjahr	Programmjahr					Auszahlungsstand Gesamt	
	2002	2003	2004	2005	Gesamt	Auszahlungsbetrag in Mio €	Auszahlungsquote in %
	Fördermittelzusagen in Mio. €						
2002	2,3				2,3	1,2	52,8
2003	11,5	1,1			12,6	9,4	74,5
2004	12,9	3,4	1,8		18,1	13,9	76,7
2005	12,4	7,9	4,2	2,1	26,6	16,4	61,6
2006	6,9	4,3	6,0	6,2	23,4		
2007		3,2	2,8	6,0	12,0		
2008			1,8	2,8	4,6		
2009				1,8	1,8		
	46,0	19,9	16,6	18,9	101,4	40,9	

Quelle: Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (Stand: Ende Januar 2006)

Die Unterstützung der sächsischen Kommunen und lokalen Wohnungsmarktakeure bei der Bewältigung der Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels genießt in Sachsen oberste Priorität. Dies ist nicht zuletzt auch messbar am Pro-Kopf-Stadtumbaumittelvolumen, das seit 2000 bereitgestellt wurde. Es beläuft sich im Landesdurchschnitt aktuell auf 101 € je Einwohner (bezogen auf den Bevölkerungsstand am 31.12.2005). Besonders von den Schrumpfungsprozessen betroffene Städte und

Regionen erhielten Förderzusagen, die zum Teil diesen Durchschnittswert weit übersteigen. Beispielhaft hierfür seien angeführt die Städte Hoyerswerda (654 € je Einwohner), Chemnitz (214 € je Einwohner), Zwickau (374 € je Einwohner) und Plauen (243 € je Einwohner). Bei Betrachtung der Absolutwerte der bewilligten Mittel für den Stadtumbau schneiden erwartungsgemäß die großen Städte Chemnitz (52,8 Mio. €) und Leipzig (74,7 Mio. €) am besten ab.

Bewilligungsvolumen aus Bundes- und Landesmitteln für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen (in Mio. €) und Pro-Kopf-Subventionsmittelzusagen (in € je Einwohner am 31.12.2005) zwischen 2000 und 2005



Pro-Kopf-Stadtumbaumittelvolumen in Hoyerswerda und Zwickau am höchsten

* einschließlich Landesrückbauprogramm

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

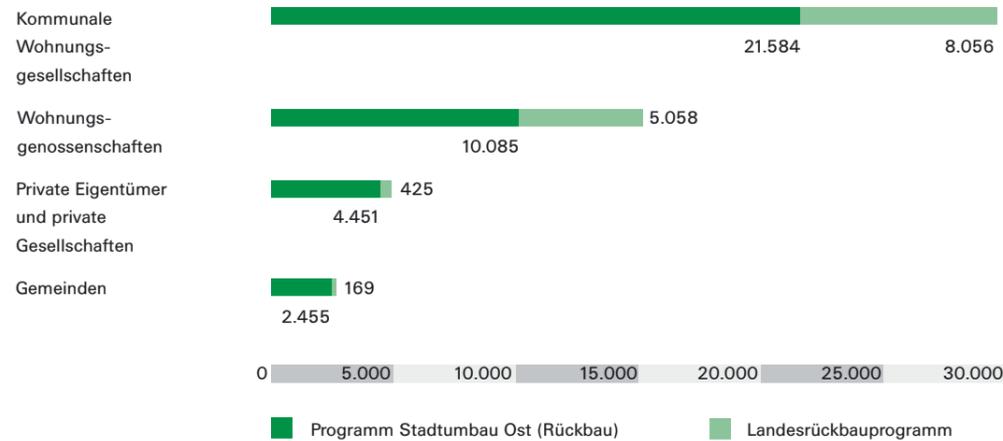
Unter Inanspruchnahme der für die Bereinigung des Wohnungsmarktes vorgesehenen Mittel wurden seit Beginn des Stadtumbauprozesses im Freistaat Sachsen bis Anfang 2006 insgesamt über 50.000 Wohneinheiten zurückgebaut. Die Hauptlast dieser Maßnahmen schulterte die organisierte sächsische Wohnungswirtschaft. Mehr als die Hälfte aller vorgenommenen Abrisse entfiel auf die kommunalen Wohnungsunternehmen. Ihr Wohnungsbestand verringerte sich in den vergangenen fünf Jahren aufgrund von Rückbau-

maßnahmen um knapp 30.000 Wohneinheiten. Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften verminderten ihren Wohnungsbestand durch Rückbau im gleichen Zeitraum um rund 15.000 Wohneinheiten. Die Mehrzahl der Wohnungen wurde in Großwohnsiedlungen abgerissen. Die Nachfrageschwäche hat sich in diesem Marktsegment von Jahr zu Jahr weiter verstärkt. Mittlerweile werden in allen sächsischen Regionen immer weniger der industriell gefertigten Plattenbauwohnungen nachgefragt.

mehr als 50 % aller Abrisse entfallen auf die kommunalen Wohnungsunternehmen

Wohnungsbestand der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft hat sich seit 2000 allein durch den Rückbau um 45.000 Wohneinheiten reduziert

Geförderte Rückbaumaßnahmen (Anzahl der abgerissenen Wohneinheiten) in Sachsen zwischen 2000 und 2005 nach Gebäudeeigentümern und Programm



Quelle: Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (Stand: Ende Februar 2006); Grafik: SAB/JG

Private Vermieter beteiligen sich derzeit kaum am Rückbauprozess

Die Einbindung der privaten Wohnungsanbieter in den Rückbauprozess ist bislang völlig unzureichend. Nicht einmal jede zehnte Rückbaumaßnahme wurde in der ersten Förderperiode von den privaten Vermietern und privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsgesellschaften vorgenommen. Obwohl diese Anbietergruppe in Sachsen mehr als die Hälfte aller Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand bzw. ein Drittel des sächsischen Gesamtwohnungsbestandes bewirtschaftet, sind in diesem Marktsegment in den letzten fünf Jahren lediglich etwa 4.500 Wohnungen vom Markt genommen worden, was gerade einmal 0,05 % dieses Bestandes entspricht. Ersichtlich ist die organisierte Wohnungswirtschaft der Hauptakteur im Rückbau in Sachsen. 86 % aller seit 2000 durch Rückbau vom Markt genommenen Wohnungen sind dem kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand zuzuordnen. Die Folge davon ist, dass sich der Wohnungsbestand der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsanbieter durch den Rückbau seither bereits um etwa 6 % reduziert hat.

Konzentration der Rückbauaktivitäten in den Plattenbaubeständen der Großwohnsiedlungen

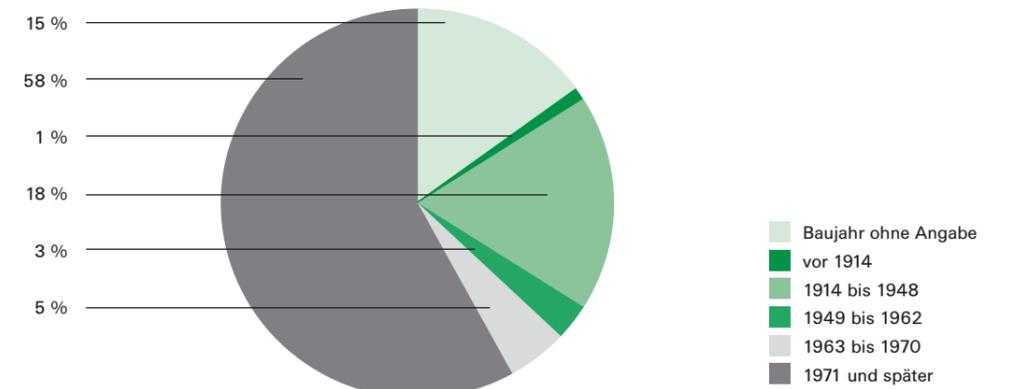
So wie es die Akteursstruktur bereits vermuten lässt, konzentriert sich der Rückbau in Sachsen

auf die Plattenbaubestände der Baualtersklassen ab 1971. Ein im Vergleich zu den anderen neuen Ländern sehr hoher Anteil (18 %) der Abrisse wurde jedoch im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost auch im Wohngebäudebestand der Baualtersklassen 1914 bis 1948 durchgeführt. Hierbei handelt es sich überwiegend nicht um Gründerzeithäuser, sondern um baulich einfach ausgeführte Wohngebäude, die nach 1918 bis zum Beginn des Zweiten Weltkrieges z.B. zur Verdichtung der in der Gründerzeit errichteten Altbaubestände oder als eigenständige Arbeiter- bzw. Werkwohnensiedlungen gebaut wurden. Diese Wohnungen entsprechen aufgrund der Gebäudesubstanz (Schlichtbauten zu Zeiten der Weltwirtschaftskrise) und des Wohnungszuschnittes überwiegend nicht mehr den Wohnbedürfnissen. Zudem könnten sie oft nur mit einem sehr hohen Modernisierungsaufwand an die heutigen energetischen und sonstigen Wohnstandards angepasst werden. Eine weitere Durchmischung der gewachsenen Altbauquartiere vieler sächsischer Groß- und Mittelstädte vollzog sich zwischen 1949 und 1962, als in den Nachkriegsjahren in die durch Zerstörung entstandenen Baulücken neue Wohngebäude eingefügt wurden. In diesen historisch

gewachsenen Mischgebieten bietet der Rückbau einzelner leer stehender Objekte, die nicht dem Grundtypus der überwiegenden Bebauung entsprechen, die Chance, Stadtstrukturen städtebaulich aufzuwerten und das Wohnumfeld der

verbleibenden Altbaubestände zu verbessern. Diese differenzierten Rückbaustrategien mit der Konzeption der so genannten „perforierten Stadt“ verfolgte in den vergangenen Jahren insbesondere die Stadt Leipzig.

Geförderter Rückbau im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost in Sachsen 2002 bis 2005 nach Baualtersklassen der Rückbauobjekte (Anzahl der abgerissenen Wohnungen und Anteil in %)



Quelle: Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (Stand: Ende Januar 2006) Grafik: SAB/JG

Es ist deshalb unpräzise, wenn auf der Basis des durchschnittlichen Baualters eines Stadtumbaugebietes der Schluss gezogen wird, dass in Sachsen fast 30 % aller zurückgebauten Wohnungen bis 1918 errichtet wurden, wodurch der Eindruck erweckt wird, dass mit Mitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost gründerzeitliche Wohnquartiere geschliffen werden. Den diesbezüglichen Aussagen in dem im Januar 2006 erschienenen ersten Statusbericht der Bundestransferstelle¹ kann durch folgende differenzierte Angaben der geförderten Gebäudeeigentümer, welche die SAB bei Auszahlung der Fördermittel erhebt, begegnet werden: Mindestens zwei Drittel aller im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost in Sachsen geförderten Rückbauobjekte wurden nach 1948 errichtet. Weitere 19 % der Rückbauobjekte entfallen auf die Baualtersklassen vor 1949 (Altbauten). Zu 15 % der abgerissenen Wohnungen

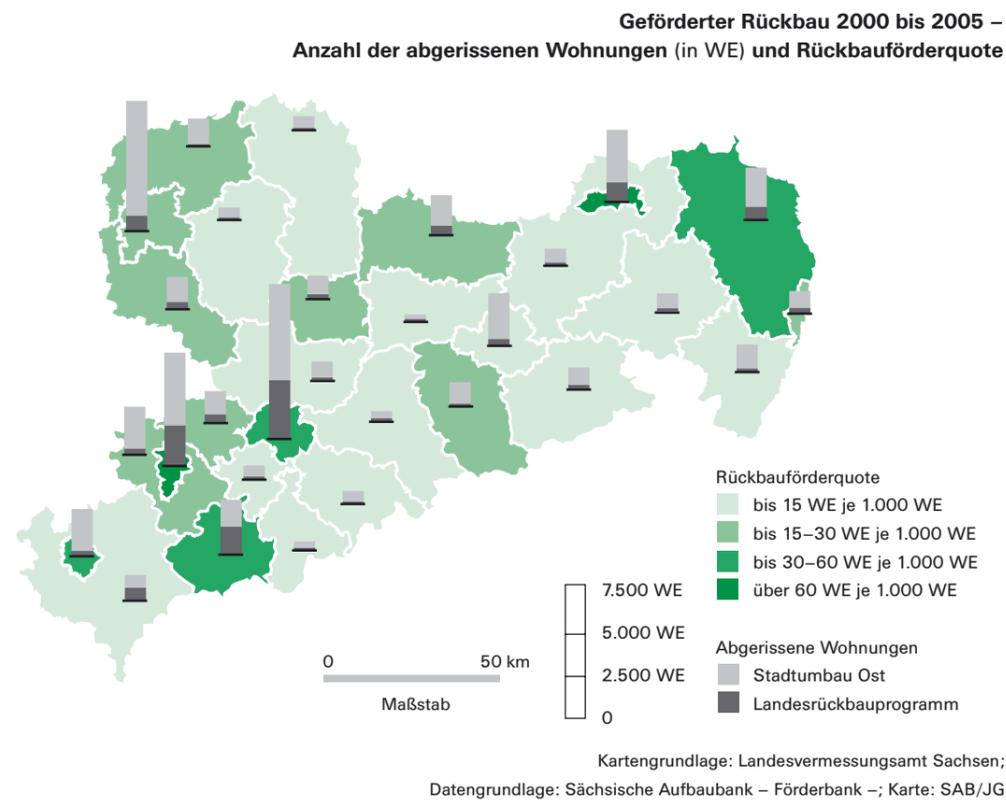
wurden keine Angaben zum Baualter des Wohngebäudes gemacht. Zudem gaben die Zuwendungsempfänger an, dass bis Ende Januar 2006 etwa 2.600 Wohnungen durch Abriss leer stehender Wohngebäude, die dem gründerzeitlichen Bautyp zuzuordnen sind, vom Markt genommen wurden. Dies entspricht rund 7 % aller geförderten Abrissmaßnahmen. Eine besondere Konzentration der Rückbauaktivitäten zeigt sich in Südwestsachsen. In der ersten Förderperiode wurde rund die Hälfte aller Rückbaumaßnahmen im Regierungsbezirk Chemnitz realisiert. Rückbauschwerpunkte bildeten die Städte Chemnitz (8.109 WE), Zwickau (5.763 WE) und Plauen (1.969 WE) sowie der Landkreis Aue-Schwarzenberg (3.076 WE). Von 1.000 Bestandswohnungen im Jahr 2000 wurden in den zurückliegenden fünf Jahren in Chemnitz etwa 50, in Plauen etwa 45 und in Zwickau sogar bereits

¹ Erster Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost: „Stadtumbau Ost – Stand und Perspektiven“, Berlin, Januar 2006

Flächenhafter Rückbau in Hoyerswerda und Weißwasser

mehr als 90 Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen. Zudem vollzog sich in den strukturschwachen ost-sächsischen Regionen die Marktberäumung auf hohem Niveau. Vorreiter im Rückbauprozess sind in dieser Region die Städte Hoyerswerda (3.202 WE) und Weißwasser (2.157 WE), wo durch einen flächenhaften Abriss ganzer Quartiere von 1.000 Bestandswohnungen Anfang dieses Jahrtausends inzwischen nur noch 888

Wohnungen bzw. 849 Wohnungen verblieben sind. Große Anstrengungen, den Stadtumbauprozess zu forcieren, hat nach 2002 auch die Stadt Leipzig unternommen. Hier wurden bis Ende 2005 bereits insgesamt 6.391 Wohneinheiten unter Inanspruchnahme von Rückbaufördermitteln abgerissen. Dies entspricht einer Rückbauförderquote von rund 2 % bezogen auf den Leipziger Gesamtwohnungsbestand.



Altschuldenentlastung

Die Härtefallregelung des § 6a Altschuldenerhilfegesetz, nach der kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften in den neuen Ländern eine zusätzliche Altschuldenentlastung in Höhe von bis zu 77 € je Quadratmeter für den Abriss von Wohnraum erhalten, ist aktuell neben der Gewährung staatlicher Rückbauszuschüsse

der entscheidende Motor im Stadtumbauprozess. Im Ergebnis der wiederholten Aufstockung der vom Bund gewährten Altschuldenerhilfe auf insgesamt 1,133 Mrd. € wird bis 2010 damit der Rückbau von 280.848 Wohneinheiten im ost-deutschen Wohngebäudebestand finanziell flankiert. Auf Sachsen entfällt davon mit insgesamt 100.032 Wohneinheiten ein Anteil von 35,6 %.

100.000 Abrisse mit zusätzlicher Altschuldenentlastung in Sachsen

Geförderter Rückbau im Rahmen der Altschuldenerhilfegesetzverordnung

	Förderzusagen auf Abrisse bis 2010	Auszahlungen auf durchgeführte Abrisse	Erledigungsquote
			in %
Anzahl der Wohneinheiten			
Ost-Berlin	4.119	592	14,4
Mecklenburg-Vorpommern	12.817	4.081	31,8
Sachsen-Anhalt	71.781	26.425	36,8
Brandenburg	48.940	18.265	37,3
Sachsen	100.032	37.502	37,5
Thüringen	43.159	17.258	40,0
Neue Länder und Ost-Berlin	280.848	104.123	37,1

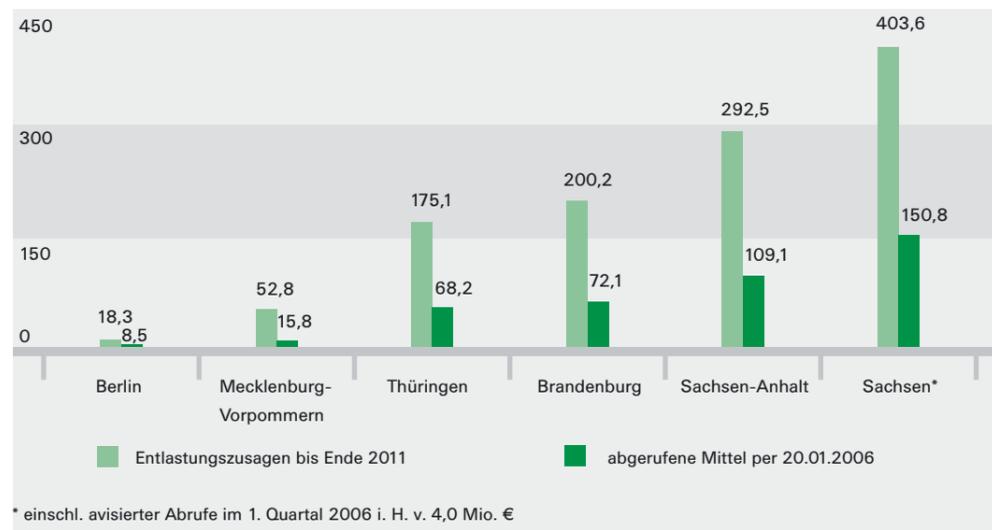
Quelle: KfW Bankengruppe (Stand: 20.01.2006)

Bis zum Ablauf der Antragsfrist im Dezember 2003 wurden aus Sachsen insgesamt 111 Anträge bei der KfW eingereicht. Bis Ende Januar 2006 hatte die KfW davon 104 Anträge bewilligt und sechs abgelehnt. Über einen Antrag aus

Sachsen ist noch zu entscheiden. Rund ein Drittel der bis 2010 geplanten Rückbaumaßnahmen ist bis Januar 2006 bereits realisiert worden (37.502 Wohneinheiten), davon knapp ein Drittel (11.913 Wohneinheiten) in den letzten zwölf Monaten.

37,5 % aller AHG-Entlastungsbeiträge bereits bei der KfW abgerufen

Entlastungszusagen (in Mio. €) nach der Altschuldenhilfeverordnung und Mittelabrufe (in Mio. €) nach Ländern



Quelle: KfW Bankengruppe (Stand: 20.01.2006); Grafik: SAB/JG

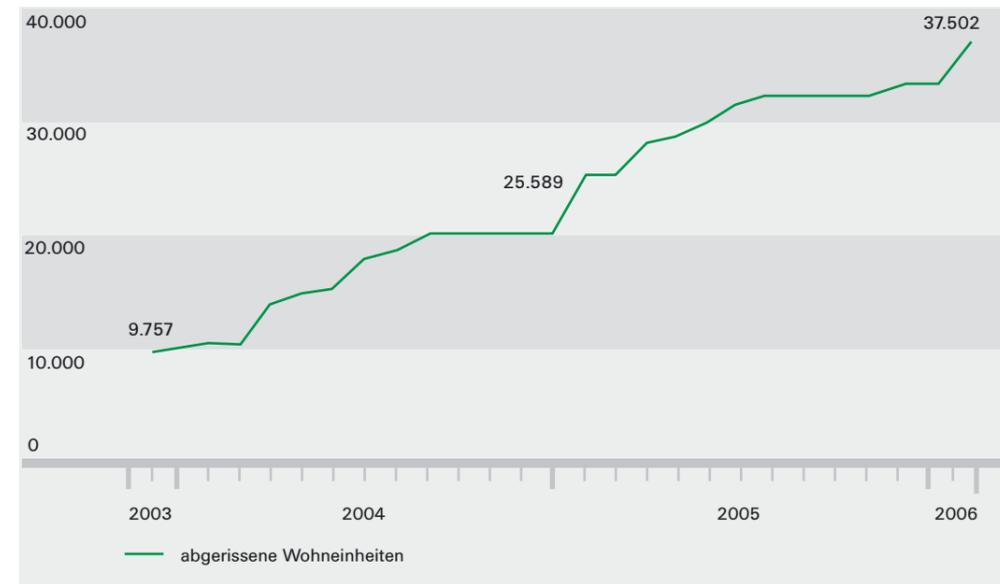
Ein Jahr zuvor konnten noch für 15.132 abgerissene Wohneinheiten die Altschulden erlassen werden. Dieser Rückgang um 27 % (-3.219 Wohneinheiten) ist ein Signal dafür, dass der Rückbauprozess in Sachsen im letzten Jahr etwas an Dynamik verloren hat.

Die Auszahlung der zugesagten Altschuldenentlastungsbeträge endet planmäßig am 31.12.2010. Damit diese Mittel vollständig abgerufen werden können, müssen in den kommenden Jahren in ganz Ostdeutschland insgesamt noch knapp 180.000 Wohnungen abgerissen werden, allein in Sachsen davon etwa 63.000. Um diese Ziel-

stellung zu erreichen, muss die Anzahl der 2005 vorgenommenen Abrisse noch einmal deutlich erhöht werden. Dies setzt voraus, dass die zum Rückbau vorgesehenen Gebäude in den kommenden Jahren zügig freigezogen werden. Zudem muss es den Unternehmen gelingen, bei denjenigen Gebäudebeständen, die zwar von den Altschulden entlastet werden, jedoch darüber hinaus noch zur Absicherung von nach 1990 gewährten Bankkrediten dienen, auch diese Restverbindlichkeiten umzuschulden. Nur dann wird die Mehrzahl der Kreditgeber bereit sein, ihre Zustimmung zum Abriss der Pfandobjekte zu erteilen.

Umschuldungsproblematik beim Abriss teilsanierter Objekte rückt stärker in den Fokus

Entwicklung der Abrisse (Anzahl der Wohneinheiten, kumuliert), die bei der KfW als Nachweis von sächsischen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vor Auszahlung der Entlastungsbeträge erbracht wurden



Quelle: KfW Bankengruppe (Stand: 20.01.2006); Grafik: SAB/JG

Die Interessenvertreter der organisierten Wohnungswirtschaft fordern seit geraumer Zeit, die Regelungen zum Altschuldenerlass auf alle sich am Stadtumbau beteiligenden Unternehmen auszuweiten. Inzwischen übersteigt die Leerstandsquote bei vielen seinerzeit nicht berechtigten Antragstellern den Wert von 15 % deutlich. Und die aktuellen Bevölkerungsprognosen lassen in den meisten ostdeutschen Regionen auch zukünftig keine Entspannung der Leerstandssituation erwarten. Es werden sich deshalb in den nächsten Jahren noch weit mehr Wohnungsanbieter an der immer zwingender werdenden Marktberäumung beteiligen müssen. Dies wird der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft allerdings nur möglich sein, wenn sich im Ergebnis des Stadtumbaus die wirtschaftliche

Situation der Unternehmen nachhaltig stabilisiert. Die Entbindung von den finanziellen Verpflichtungen aus allen Altverbindlichkeiten, die noch auf dauerhaft leer stehende bzw. bereits abgerissene Wohnungen lasten, würde dazu einen ganz wesentlichen Beitrag leisten. Nur wirtschaftlich stabile Marktteilnehmer können die Lasten des Rückbaus schultern und zum Erfolg des Stadtumbauprozesses das Notwendige beitragen. Die Lösung der Altschuldenproblematik nimmt deshalb eine Schlüsselrolle ein. Wenn diese Erblasten aus DDR-Zeiten endgültig getilgt sind, hat die ostdeutsche Wohnungswirtschaft eine echte Chance, die Herausforderungen, vor die sie der demografische Wandel in den nächsten Jahren erst noch stellen wird, zu meistern.

aktuelle Leerstandsquote bei den sächsischen GdW-Mitgliedunternehmen trotz Rückbau 16,8 %

Ausblick

In der ersten Förderperiode hat sich der Freistaat Sachsen dafür entschieden, 73,5 % der Stadtumbaumittel zur Förderung des Rückbaus einzusetzen. Nur aufgrund dieses hohen Anteils ist es gelungen, die weitere Zunahme des Wohnungsleerstandes in den Wohnungsbeständen der kommunalen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften in Sachsen zu stoppen. Diejenigen Unternehmen, die sich aktiv am Rückbauprozess beteiligt haben, konnten zum Teil ihre Leerstandsquote spürbar senken und damit ihre wirtschaftliche Situation stabilisieren. Im Februar 2006 verkün-

dete der Vorsitzende des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Lutz Freitag, auf dem Stadtumbaukongress in Magdeburg, dass es den GdW-Mitgliedsunternehmen gelungen sei, durch den geförderten Rückbau die durchschnittliche Leerstandsquote in Ostdeutschland vom Höchststand im Jahr 2002 um 2,3 Prozentpunkte auf 13,9 % zum Jahresende 2005 zu senken. Die aktuelle durchschnittliche Leerstandsquote in den sächsischen GdW-Mitgliedsunternehmen liegt hingegen mit 16,8 % immer noch deutlich darüber.

Geförderter Rückbau (Anzahl der Wohnungen) 2000 bis 2005 (Ist-Stand) sowie 2006 bis 2013 (Plan-Soll) in Sachsen



Quelle: Sächsische Aufbaubank – Förderbank –, Sächsisches Staatsministerium des Innern; Grafik: SAB/JG

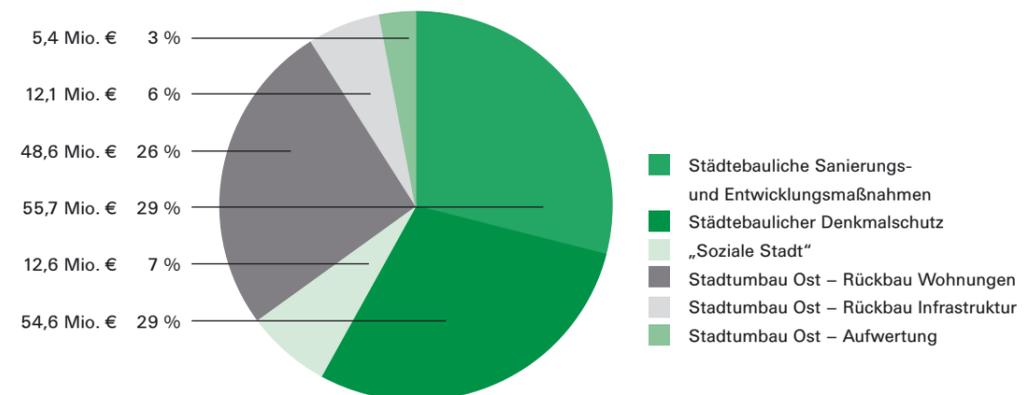
Bis Ende 2005 wurde unter Inanspruchnahme von Fördermitteln der sächsische Wohnungsmarkt um bereits mehr als 50.000 dauerhaft leer stehende Wohneinheiten bereinigt. Darüber hinaus haben die sächsischen Kommunen für den Rückbau weiterer 25.000 Wohneinheiten bereits Finanzmittel in Höhe von rund 140 Mio. € verbindlich zugesagt bekommen. Ab der zweiten Förderperiode, die 2006 begonnen hat, wird der Bund planmäßig den Ländern jährlich rund ein Drittel weniger Stadtumbaumittel zur Verfügung stellen. Damit der Rückbau dennoch auf dem jetzt erreichten Niveau fortgesetzt werden kann, hat das Sächsische Staatsministerium des Innern angekündigt, in den nächsten vier Jahren 90 % der Stadtumbaumittel zur Verringerung des Wohnungsüberangebotes und nur 10 % für Aufwertungsmaßnahmen einzusetzen. Nur so ist es möglich, den Rückbau von weiteren 90.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2013 finanziell zu flankieren. Unter dieser Voraussetzung kann bis 2013 in Sachsen der Leerstand bezogen auf den Ausgangswert von 414.000 Wohnungen im Jahr 2002 um ein Drittel durch den geförderten Rückbau von etwa 140.000 bis 150.000 Wohnungen vermindert werden. Gleichwohl wird allein durch diese Quotenanpassung

das von der Sächsischen Staatsregierung postulierte Ziel, bis 2015 insgesamt 250.000 am Markt nicht mehr nachgefragte Wohnungen in Sachsen abzureißen, nicht zu erreichen sein. Der Bund hat inzwischen erklärt, dass er im Programmjahr 2006 erstmals zusätzliche Mittel i. H. v. 20 Mio. € zur Förderung der Anpassung von Infrastruktureinrichtungen den neuen Ländern zur Verfügung stellen wird. Nach dem aktuellen Verhandlungsstand soll Sachsen davon rund 6 Mio. € erhalten, die in gleicher Höhe vom Land zu kofinanzieren sind. Auch die Mittel zur Förderung von Projekten im Programmbereich Soziale Stadt will der Bund nochmals aufstocken. Nach Maßgabe dieses vom Bund vorgelegten und aktuell diskutierten Vorschlages zur Verteilung der Städtebaufördermittel soll den sächsischen Kommunen im Programmjahr 2006 insgesamt ein Städtebaufördermittelvolumen von 188,9 Mio. € bereitgestellt werden. Bezogen auf das Gesamtvolumen der Städtebauförderung wird momentan jeder dritte Euro zur Förderung von städtebaulichen Maßnahmen zur Verringerung des Überangebotes an Wohnraum oder für die Anpassung nicht mehr benötigter bzw. überdimensionierter Infrastruktureinrichtungen eingesetzt.

avisierte Fördermittelzusagen von Bund und Land flankieren ab 2006 bis 2013 den Abriss von weiteren 90.000 Wohneinheiten

Verhältnis Rückbau zu Aufwertung in Sachsen 90:10

Städtebaufördermittelvolumen nach Programmbereichen 2006 in Sachsen (Bundes- und Landesmittel in Mio. €)



26 % aller Städtebaufördermittel flankieren den Schrumpfungsprozess

Quelle: VV Städtebauförderung 2006 (Entwurf Stand: 23.02.2006), Sächsisches Staatsministerium des Innern; Grafik: SAB/JG

Für das Jahr 2006 liegen der SAB neben 78 Neuanträgen und 313 Fortsetzungsanträgen/-berichten für den Teil Stadtbau auch insgesamt 330 Fortsetzungsanträge/-berichte und 27 Neuanträge für die klassischen Programme der Städtebauförderung vor. Die Mittel zur Förderung von Maßnahmen zur Anpassung der Infrastruktur

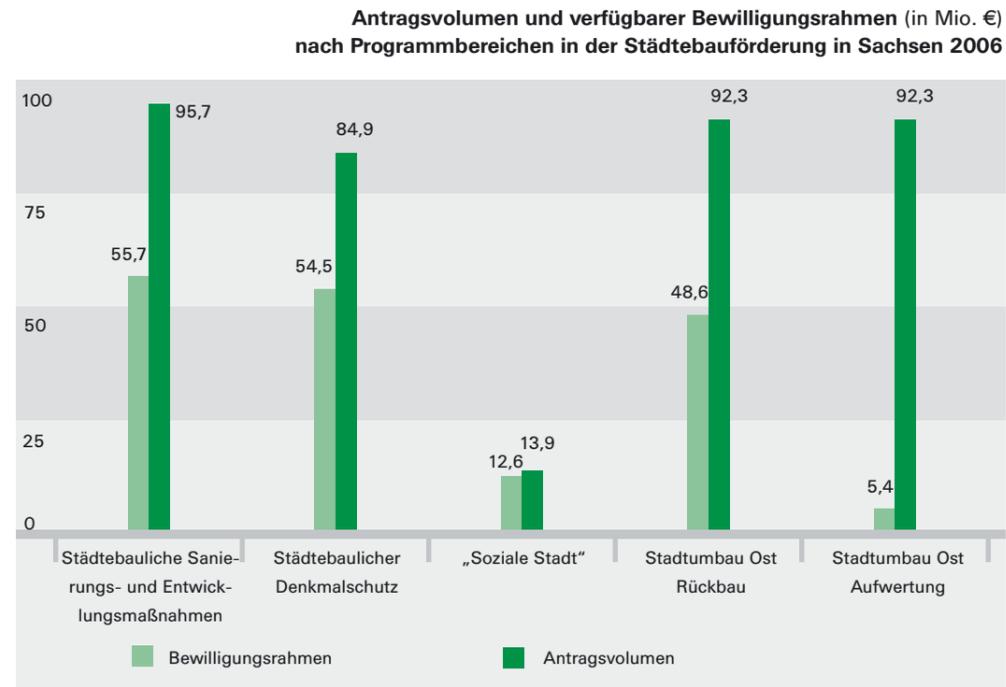
waren bis Ende Februar 2006 noch nicht durch Anträge untersetzt. Im Querschnitt über alle Programmteile übersteigt das Antragsvolumen den verfügbaren Bewilligungsrahmen um mehr als das Doppelte. Wie bereits in den Vorjahren ist die Überzeichnung in den Programmteilen Rückbau und Aufwertung besonders hoch.

Oberste Priorität hat die Erreichung des Zieles, stabile Stadtstrukturen zu erhalten. Dies wird nur gelingen, wenn in den kommenden Jahren das Tempo des Rückbauprozesses nochmals deutlich erhöht wird. Der derzeit durch Fördermittel finanziell flankierte Abriss von jährlich etwa 17.000 Wohneinheiten reicht deshalb nicht aus und müsste auf mindestens 25.000 Wohneinheiten pro Jahr erhöht werden. Aber selbst dann würde es lediglich gelingen, die rasche Erhöhung des Leerstandes in ganz Sachsen zu stoppen, nicht aber den Leerstand spürbar zu vermindern. Denn auch zukünftig wird sich das Wohnungsangebot durch den Neubau von Eigenheimen weiter erhö-

hen. Zudem wird es schon in naher Zukunft zur Stagnation der Haushaltszahlen kommen, denn der Haushaltsverkleinerungsprozess verlangsamt sich. Wenn spätestens ab 2010 die rückläufigen Bevölkerungszahlen ungebremst auf die Wohnungsnachfrage durchschlagen, wird von Jahr zu Jahr auch bei denjenigen Wohnungsanbietern der Leerstand wieder ansteigen, die aktuell durch den Vollzug von Rückbaumaßnahmen den Nachfrageschwund kompensiert haben. Perspektivisch wird der Stadtbauprozess deshalb nicht nur für die heutige, sondern auch für zukünftige Generationen in Sachsen eine Schwerpunktaufgabe sein.

Abrissförderung stoppt Zunahme des Leerstandes

Leerstandrückgang erst bei jährlichem Rückbau von mehr als 25.000 Wohneinheiten zu erwarten



Quelle: Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (Stand: Februar 2006); Grafik: SAB/JG



Wohnungsmarktentwicklung 2005/2006 Rahmenbedingungen

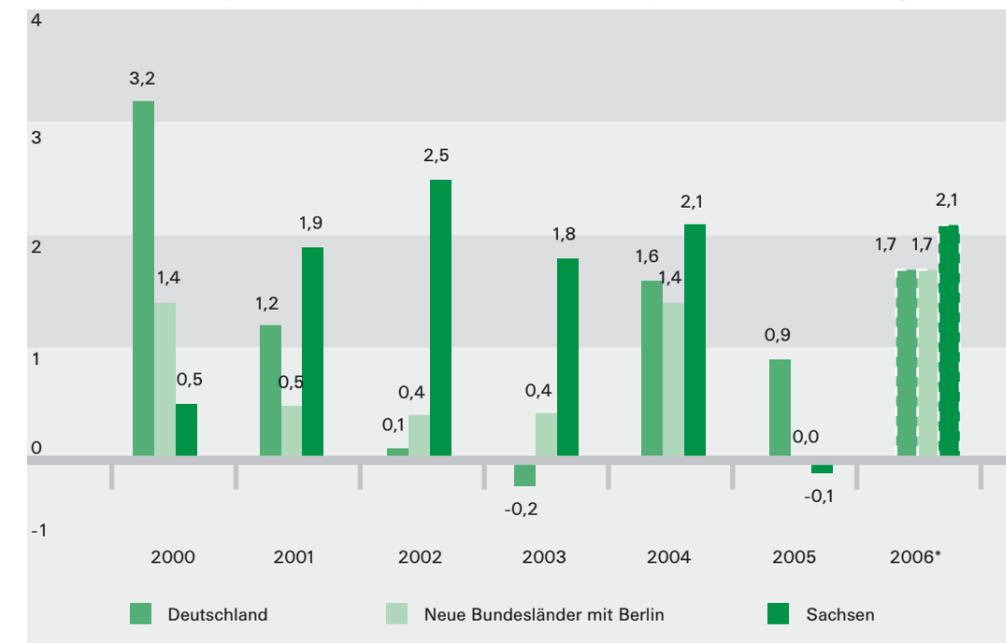
Wirtschaftswachstum und Beschäftigung

Nach Berechnung des Arbeitskreises „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder“ ist im Jahr 2005 das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland lediglich um 0,9 % gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang des Wirtschaftswachstums um 0,7 Prozentpunkte. Die Ursache hierfür wird vor allem in den sinkenden privaten Konsumausgaben gesehen.

Insbesondere die hohe Arbeitslosigkeit, geringe Reallohnzuwächse, hohe Energiepreise und die im Zuge der Reform der Sozialversicherungssysteme geänderten sozialpolitischen Rahmenbedingungen haben das Konsumverhalten der privaten Haushalte negativ beeinflusst. Die Auswirkungen dieser gedämpften Binnennachfrage konnten jedoch zumindest teilweise durch die kräftig gestiegenen Exporte kompensiert werden.

kein Wirtschaftswachstum 2005

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



Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder (VGR) – Berechnungsstand nach Revision im Februar 2006; *2006 Prognosen des ifo-Institutes im Dezember 2005; Grafik: SAB/JG

Im Dezember 2005 haben die Wirtschaftsexperten ihre bisherigen Prognosen für das zukünftige Wirtschaftswachstum in Deutschland wegen der erwarteten Dynamik der Weltwirtschaft nach oben korrigiert. So schätzt das ifo-Institut ein, dass das deutsche BIP 2006 um 1,7 % wächst und sich der Prozess der moderaten konjunkturellen Erholung in diesem und im nächsten Jahr fortsetzt bzw. verstärkt. Diese Entwicklung wird

durch eine sich langsam, aber merklich belebende Binnenwirtschaft gestützt. Zudem wird es vermutlich aufgrund der Mehrwertsteueranhebung zum 1. Januar 2007 zu Vorzieheffekten kommen. In Sachsen ist die Wirtschaft 2005 im Vergleich zum Vorjahr geschrumpft. Die im Bundesvergleich starken Zuwächse des Jahres 2004 (+2,1 %) konnten nicht stabilisiert werden. Gleichwohl wurde die Wachstumsdynamik auch in den

2006 Anziehen der Konjunktur erwartet

Wachstumsmotor
Exporte der
sächsischen Indust-
rieunternehmen

vergangenen Monaten in erster Linie vom sächsischen Verarbeitenden Gewerbe getragen. Es ist den sächsischen Industrieunternehmen gelungen, Marktanteile sowohl im Inland als auch im Ausland hinzuzugewinnen und ihre Wettbewerbsfähigkeit unter Beweis zu stellen. Die Exportquote des sächsischen Verarbeitenden Gewerbes – d.h. der Anteil des Auslandsumsatzes am Gesamtumsatz – lag im Jahr 2004 bei 30,1 % und damit leicht über der des Vorjahreszeitraumes (28,8 %). Der Umfang der von Januar bis August 2005 getätigten Exporte übertraf nach vorläufigen Berechnungen den vergleichbaren Vorjahreswert erneut um 0,9 %.

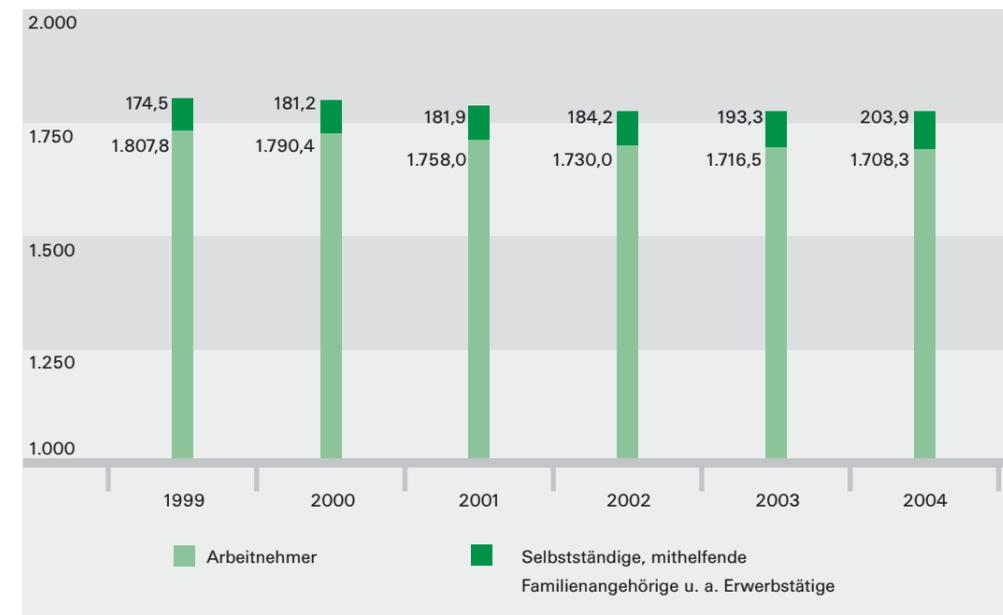
Ausgesprochen ungünstig stellt sich in Sachsen dagegen die Entwicklung im Baugewerbe dar. Der einst überproportional hohe Anteil der Bauwirtschaft an der Bruttowertschöpfung ist in den letzten zehn Jahren von 16,4 % im Jahr 1995 auf 7,0 % im Jahr 2004 gesunken. Im Jahr 2005 sind die Sonderkonjunkturreffekte in Verbindung mit der Wiederaufbautätigkeit nach der Flutkatastrophe im August 2002 ausgelaufen. In den kommenden Jahren wird die Streichung der Eigenheimzulagenförderung den schmerzhaften Anpassungsprozess in der Bauwirtschaft weiter forcieren. Aufgrund des nach wie vor hohen Wohnungsleerstandes werden auch von der sächsischen Wohnungswirtschaft und den privaten Vermietern im Bereich des Mietwohnungsbaus kaum Impulse für die Bauwirtschaft ausgehen. Trotzdem zeigen die Prognosen für das Jahr 2006, dass der wirtschaftliche Aufschwung in Sachsen weiterhin anhalten wird. Das ifo-Institut hat im Dezember 2005 für das Jahr 2006 ein Wachstum der sächsischen Wirtschaft von 2,1 % prognostiziert. Diese Erwartung stützt das Institut

Rückgang der
Erwerbstätigen-
zahlen 2005
gestoppt

auf die sich weiter verbessernden Exportaussichten und auf Folgeinvestitionen an den in den vergangenen 15 Jahren gewachsenen Industriestandorten. Temporäre Konjunkturreffekte werden zudem 2006 von der Fußballweltmeisterschaft erwartet. Trotz der im Vergleich zu vielen anderen Bundesländern überdurchschnittlichen Wachstumsrate der sächsischen Wirtschaft in den letzten Jahren gingen davon kaum Impulse auf die allgemeine Beschäftigungslage aus. 2004 hatte Sachsen im Jahresdurchschnitt noch 1,91 Mio. Erwerbstätige. Im Zeitraum 1999 bis 2004 ist damit die Zahl der Erwerbstätigen um mehr als 70.000 gesunken. Der Rückgang konnte allerdings 2004 gestoppt werden. Im Vergleich zum Vorjahr war erstmals wieder ein leichter Anstieg um 2.400 Erwerbstätige zu verzeichnen. Dies ist ausschließlich auf eine Zunahme der nicht abhängig Beschäftigten in den Jahren 2003 und 2004 zurückzuführen. Die Zahl der Arbeitnehmer hingegen sank auch in 2004 wieder um 8.200.

Die unterschiedliche Entwicklung der Erwerbstätigkeit in den einzelnen Wirtschaftsbereichen spiegelt die Veränderungen in der sächsischen Wirtschaftsstruktur deutlich wider. Während die Beschäftigungszahlen in den meisten Wirtschaftsbereichen in den letzten beiden Jahren nahezu stabil blieben oder – wie in den Dienstleistungsbereichen (+15.200) – gar anstiegen, gingen sie im Baugewerbe zwischen 2002 und 2004 trotz sonderkonjunktureller Effekte um 11.800 zurück. Ende 2004 waren dort noch 170.900 Personen erwerbstätig. Im Vergleich zum Höchststand in Zeiten des Baubooms Mitte der 90er Jahre hat sich damit die Zahl der Personen, die im sächsischen Baugewerbe beschäftigt sind, inzwischen halbiert.

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



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Eine Gegenüberstellung der Veränderung der Erwerbstätigenzahlen und des Bruttoinlandsproduktes in den Landkreisen und Kreisfreien Städten von 1999 zu 2001 und 2001 zu 2003² veranschaulicht die wirtschaftliche Dynamik in den sächsischen Regionen. In der Regel beeinflusst die jeweilige Konstellation von Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum in einer Region primär das Wanderungsverhalten: Prosperierende Regionen, die verbesserte Beschäftigungs- und Einkommenschancen bieten, ziehen Personen und Haushalte an. Umgekehrt wandern aus Regionen mit stagnierender und schrumpfender Wirtschaft tendenziell mehr Personen und Haushalte ab. Zudem haben wirtschaftlich starke Räume eine hohe Anziehungskraft auf potenzielle Investoren. Nach einer Phase relativ differenzierter Entwicklungsrichtungen im Zeitraum 1999 bis 2001 zeigt

sich in der Folgeperiode eine Stabilisierung des Wirtschaftswachstums in den sächsischen Regionen, ohne dass davon jedoch flächendeckend Beschäftigungseffekte ausgegangen sind. Entwickelten sich zwischen 1999 und 2001 sowohl Beschäftigung als auch Wirtschaftswachstum noch in 13 Landkreisen rückläufig, wiesen zwischen 2001 und 2003 nur noch vier Landkreise die Merkmale von Schrumpfungszonen auf. Verfestigt haben sich die Schrumpfungstendenzen im Niederschlesischen Oberlausitzkreis. In den anderen beiden Landkreisen (Kamenz, Vogtlandkreis) und der Stadt Zwickau deutet die zwischen 2001 und 2003 stagnierende bzw. leicht rückläufige Wirtschaftsentwicklung im Hinblick auf überdurchschnittliche Zuwachsraten in den Vorperioden wohl zunächst nur auf eine gewisse Wachstumspause hin.

Zahl der Arbeitnehmer weiter rückläufig

²Die Ergebnisse der amtlichen Erwerbstätigenstatistik werden aktuell einer Revision unterzogen, so dass auf Kreisebene für die Jahre 2004 und 2005 erst im Frühsommer 2006 Zahlen vom Statistischen Landesamt Sachsen zur Verfügung gestellt werden können.

Schrumpfungsregionen von 13 auf 4 verringert

Leichte Belebung des Arbeitsmarktes in 6 Landkreisen und Kreisfreien Städten

Zwei Drittel aller sächsischen Landkreise und Kreisfreien Städte wiesen im Zeitraum 2001 bis 2003 hinsichtlich ihrer Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung die Merkmale so genannter „jobless growth“-Regionen auf. Überdurchschnittliche Wachstumsraten erzielten die Unternehmen z. B. in den Landkreisen Mittweida, Stollberg und im Chemnitzer Land, ohne dass sich dies jedoch bislang positiv auf die Erwerbstätigenzahlen auswirkte. Stabilisieren konnte sich die wirtschaftliche Entwicklung im Zweijahreszeitraum 2001 zu 2003 insbesondere im Umland von Leipzig und in den Kreisfreien Städten Plauen, Görlitz und Hoyerswerda. Hier ist es mittlerweile gelungen, den Beschäftigungsrückgang zu verlangsamen und die Entwicklungspfade der Schrumpfung zu verlassen. Dass mit der Neuansiedlung hochproduktiver Industrien auch positive Beschäftigungseffekte einhergehen, zeigt die Entwicklung in den Städten Dresden und Leipzig, die sich in den letzten Jahren zu „Boomtowns“ entwickelt haben und zu

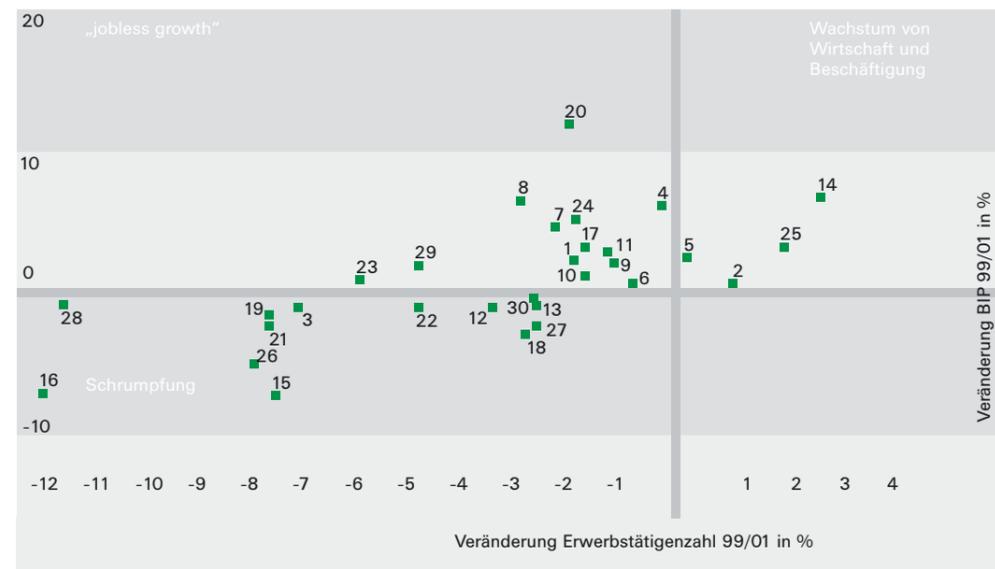
den stabilsten sächsischen Wachstumsregionen zählen. In diesen städtischen Ballungszentren haben sich die Zuwachsraten verfestigt und seit nunmehr fünf Jahren steigen hier die Erwerbstätigenzahlen kontinuierlich. Nicht zuletzt infolgedessen konnten diese Städte entgegen dem allgemeinen demografischen Trend Zuwanderungsgewinne verzeichnen, was wesentlich zur Belebung der Nachfrage auf den städtischen Wohnungsmärkten beitrug. Davon haben auch die Umlandkreise profitiert. In den Landkreisen Freiberg, Bautzen und im Weißeritzkreis ist zwischen 2001 und 2003 die Zahl der Erwerbstätigen im Zuge eines beachtlichen Wirtschaftswachstums gestiegen. Bedeutendster Wachstumsträger in diesem Zeitraum war mit einer Wachstumsrate von über 18 % der Mittlere Erzgebirgskreis. Es bleibt abzuwarten, ob diese Impulse, die von Wirtschaftsinvestitionen in diesen vier Landkreisen ausgegangen sind, zu einer Verstetigung der positiven Beschäftigungstrends führen.

Entwicklung des Wirtschaftswachstums und der Beschäftigung von 2001 zu 2003 (Veränderungsrate in %)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Entwicklung des Wirtschaftswachstums und der Beschäftigung von 1999 zu 2001 (Veränderungsrate in %)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

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

Jeder sechste
Sachse im
arbeitsfähigen
Alter findet keine
Beschäftigung
auf dem ersten
Arbeitsmarkt

Arbeitsmarktlage

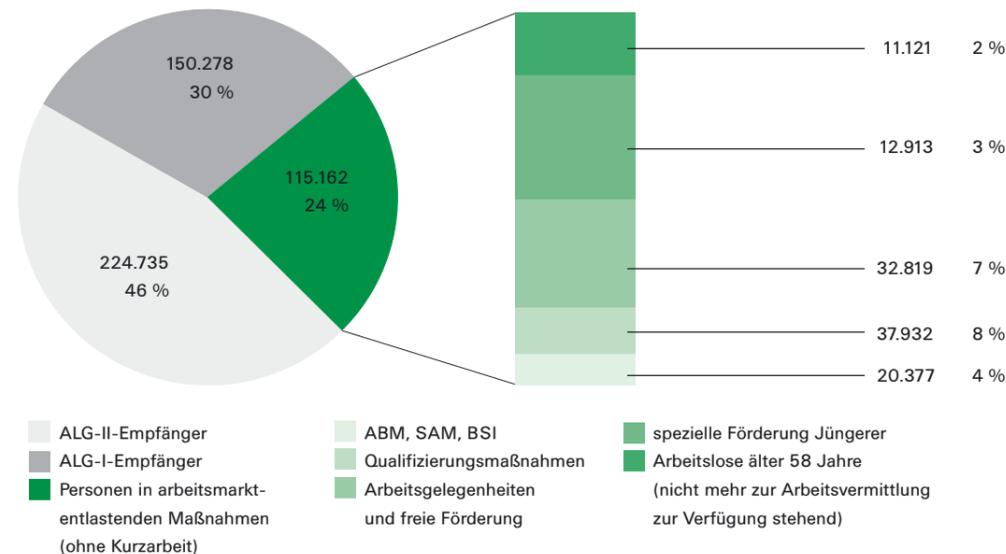
Die allgemeine Situation auf dem sächsischen Arbeitsmarkt ist unverändert stark angespannt. Die eingeleiteten Arbeitsmarktreformen und die vergleichsweise günstige wirtschaftliche Entwicklung in Sachsen haben bislang noch nicht zu einer Trendwende geführt.

Das Gesetz zur „Grundsicherung für Arbeitsuchende“ (Sozialgesetzbuch II) ist seit 1. Januar 2005 in Kraft. Als Arbeitslose werden seither alle diejenigen Personen erfasst, die einen Anspruch auf Bezug von Arbeitslosengeld (ALG) nach dem Sozialgesetzbuch III (ALG I) bzw. dem Sozialgesetzbuch II (ALG II) haben. Vormalige Arbeitslosenhilfebeziehende und arbeitsfähige Sozialhilfeempfänger im Alter zwischen 15 und 65 Jahren werden nunmehr als ALG-II-Empfänger zusammen mit den ALG-I-Empfängern in der Arbeitsmarktstatistik erfasst. Ein direkter Zeitreihenvergleich mit den Vorjahresstatistiken ist deshalb nur eingeschränkt möglich.

Die vorläufig von der Bundesagentur für Arbeit

für den 31. Dezember 2005 vermeldete Arbeitslosenquote auf Basis der abhängigen zivilen Erwerbspersonen betrug im sächsischen Landesdurchschnitt 17,1 %. Am Jahresende 2005 bezogen mithin insgesamt 375.013 Personen Arbeitslosengeld, davon zwei Drittel Arbeitslosengeld II. Zu den Arbeitslosen sind noch alle diejenigen Personen hinzuzurechnen, die an von der Bundesagentur für Arbeit geförderten arbeitsmarktlastenden Maßnahmen teilnehmen. Ihre Anzahl betrug zum Stichtag 31.12.2005 insgesamt 115.162 Erwerbspersonen. Am Jahresende 2005 fanden demnach insgesamt 490.175 Sachsen – d.h. etwa jeder Sechste im arbeitsfähigen Alter – keine Beschäftigungsmöglichkeit auf dem ersten Arbeitsmarkt. Dazu zählen auch rund 45.000 Jugendliche im Alter unter 25 Jahren und rund 38.000 Jugendliche, die an speziell zur Förderung Jüngerer von der Arbeitsagentur angebotenen Maßnahmen teilnehmen, weil ihnen kein betrieblicher Ausbildungsplatz bereitgestellt werden konnte.

Arbeitslose nach SGB II und SGB III sowie Teilnehmer an Maßnahmen mit arbeitsmarktlastender Wirkung am 31. Dezember 2005 (Anzahl der Personen und Anteil in %)



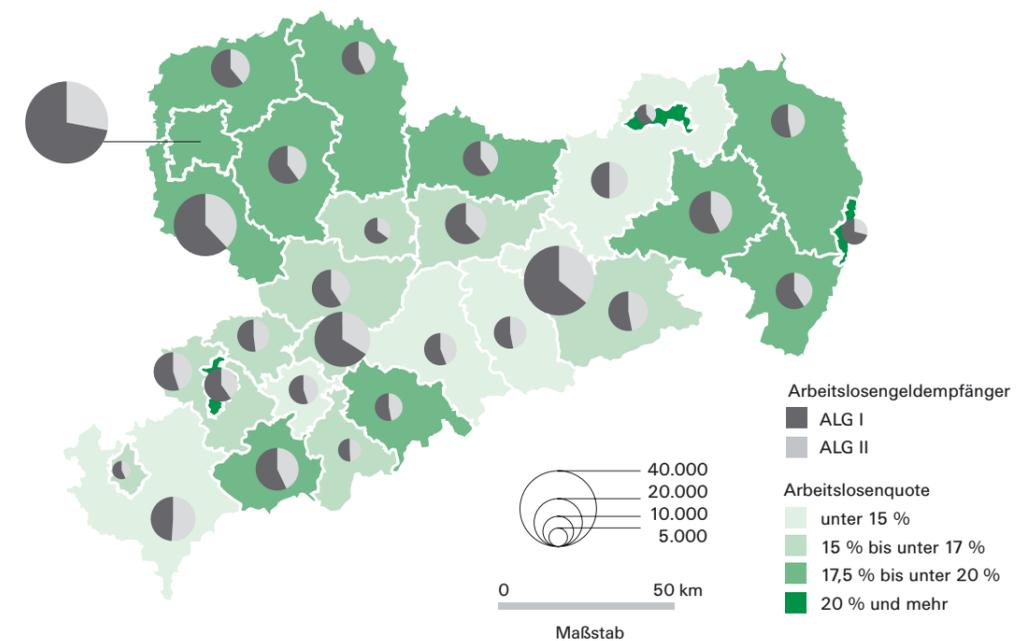
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Grafik: SAB/JG

Das Ausmaß der Arbeitslosigkeit in den einzelnen sächsischen Regionen differiert sehr stark. So ist die Arbeitslosenquote in den wirtschaftlich und strukturell schwächeren Landkreisen in Ostachsen nach wie vor deutlich höher als in anderen sächsischen Regionen. Die höchste Arbeitslosenquote verzeichnen mit 22,6 % Görlitz und mit 20,3 % Hoyerswerda. Angespannt ist die Arbeitsmarktsituation auch im Regierungsbezirk Leipzig. Hier übersteigt die Arbeitslosenquote in allen Landkreisen einschließlich der Stadt Leipzig einen Wert von 17,5 %. In der Stadt Leipzig waren am 31.12.2005 insgesamt 46.870 Arbeitslose erfasst. Davon erhielten 33.650 Personen Arbeits-

losengeld II, das sind 72 % aller Arbeitslosen – ein Anteil so hoch wie in keinem anderen sächsischen Landkreis bzw. Kreisfreien Stadt. Leicht entspannt hat sich die Situation in der Arbeitsmarktregion um Chemnitz. Beispielsweise hat die dynamische wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis Freiberg den Arbeitsmarkt spürbar belebt. Weiter stabilisiert hat sich die allgemeine Beschäftigungslage in der Landeshauptstadt Dresden und in deren Umlandkreisen. Am Jahresende 2005 konnte die Bundesagentur für Arbeit für den Weißeritzkreis mit 14,0 % sachsenweit die niedrigste Arbeitslosenquote vermelden.

Positive
Arbeitsmarktdaten
in Dresden und
Umgebung

Arbeitslosenquoten (in %) und Anteil der Arbeitslosengeld-I- und -II-Empfänger im Dezember 2005



Langzeitarbeitslosigkeit in Görlitz und Leipzig überdurchschnittlich hoch

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

Bauwirtschaft und Baupreise

Die sächsische Bauwirtschaft ist das zehnte Jahr in Folge geschrumpft. Nach dem Abschluss der Wiederaufbauarbeiten im Zuge des Augusthochwassers 2002 sind die baugewerblichen Umsätze im Wohnungsbau im Jahr 2005 nochmals dramatisch um 41 % auf 335 Mio. € gesunken.

Der Anteil der Wohnungsbaumsätze an den gesamten Bauumsätzen ist nunmehr auf 10 % gefallen. Im Jahr 2000 verdienten die Betriebe im sächsischen Bauhauptgewerbe mit 20 und mehr tätigen Personen noch rund jeden fünften Euro in dieser Sparte.

Umsätze und Auftragseingänge im sächsischen Bauhauptgewerbe

Wohnungsbau	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Baugewerblicher Umsatz in Mio. €	1.456	1.005	722	627	572	335
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	-30	-31	-28	-13	-9	-41
Auftragseingang in Mio. €	1.058	696	524	442	319	248
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	-29	-34	-25	-16	-28	-23

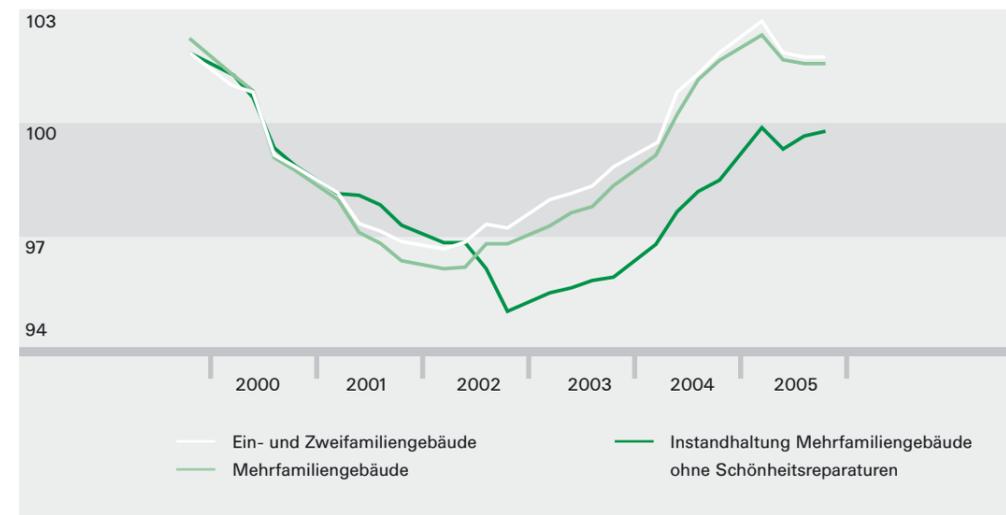
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Monatsberichtsreis – Betriebe im Bauhauptgewerbe mit 20 und mehr tätigen Personen)

Kein Ende der Talfahrt im sächsischen Wohnungsneubau

Eine nachhaltige Stabilisierung der Auftragslage im Wohnungsbau ist nicht absehbar. Die Abschaffung der Eigenheimzulage wird die Talfahrt spätestens nach 2006 nochmals beschleunigen und zu spürbaren Umsatzrückgängen führen. Aussichten für ein Anziehen der Konjunktur im Wohnungsbau bestehen auch mittelfristig kaum. Eher spricht vieles dafür, dass sich die privaten Investoren angesichts hoher Wohnungsleerstände und geringer Renditeerwartungen aufgrund stagnierender Mieten insbesondere bei Neubauvorhaben zukünftig stark zurückhalten. Gleichwohl werden in den nächsten Jahren bereits wieder Modernisierungsinvestitionen in dem nach 1990 sanierten Wohnungsbestand erforderlich sein. Dies wird sich jedoch überwiegend auf die Umsätze im Bauinstallations- und sonstigen Ausbaugewerbe stabilisierend auswirken, da umfangreiche Grundsanierungsmaßnahmen sowohl im Mietwohnungsbestand als auch im Eigenheimbereich in der Regel in den letzten Jahren durchgeführt und abgeschlossen wurden. Langfristig dämpfen die Auswirkungen der demografischen Entwicklung die Baukonjunktur.

So führen die abnehmenden Geburtenzahlen, die Alterung der Gesellschaft, die Veränderung der Haushaltsstrukturen und Wanderungsbewegungen zu sinkender Nachfrage nach neu zu schaffendem Wohnraum. Unter dem Einfluss sich stetig erhöhender Stahlpreise hatten sich im Verlauf des Jahres 2004 die Baupreise für Wohngebäude noch um rund 3 % verteuert. Zu Beginn des Jahres 2005 setzte der eklatante Auftragsmangel im sächsischen Wohnungsbau die Baupreise jedoch wieder spürbar unter Druck. Der Baupreisindex gab von Februar zu Mai 2005 erstmals seit zwei Jahren nach. Im Berichtszeitraum 2005 ging der Index für den Neubau von Wohngebäuden um 0,7 % zurück. Nicht ausgenommen von dieser Tendenz waren die Preise für Instandhaltungsmaßnahmen (-0,6 %). Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass sich der Abwärtstrend bis Mitte 2005 fortsetzte. Zum Jahresende war wieder ein minimaler Preisanstieg zu beobachten und der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden erreichte im November 2005 mit einem Stand von 101,8 (Basis 2000 = 100) wieder das Vorjahresniveau.

Entwicklung des Baupreisindex in Sachsen (Index 2000 = 100)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Der Indexwert für die Instandhaltung lag zum Jahresende 2005 mit 99,7 sogar um 1,2 Prozentpunkte höher als noch vor zwölf Monaten. Die aktuell zu beobachtende Preisstabilisierung auf niedrigem Niveau zeigt an, dass die Spielräume für weitere Preissenkungen im sächsischen Baugewerbe angesichts des nach wie vor hohen Rohstoffpreisniveaus erschöpft sind. Zukünftig Preissenkungen durch weitere Rationalisierungsmaßnahmen zu realisieren, scheint angesichts des bereits in den letzten zehn Jahren vollzogenen schmerzhaften und tief greifenden Anpassungsprozesses im Baugewerbe kaum möglich zu sein. Die sächsische Bauwirtschaft hat bereits signalisiert, dass sie kein Preissenkungspotenzial mehr sieht. Kurzfristig wird in den nächsten Monaten noch eine stabilisierende Wirkung auf die Preise im Wohnungsneubau von den Aufträgen ausgehen, die aus den bis zum 31. Dezember 2005 abge-

schlossenen Bau- und Kaufverträgen für Eigentumsimmobilien resultieren. Mit dem Wegfall der Eigenheimzulagenförderung werden diese Nachfrageeffekte auslaufen, was den Druck auf die Baupreise zum Ende des Jahres 2006 wieder erhöht. Wenn die Mehrwertsteuer, die in den Berechnungen des Baupreisindex enthalten ist, zum 1. Januar 2007 angehoben wird, erhöht sich zwar das Preisniveau für die Bauherren automatisch, ohne dass dies jedoch zu einem Ansteigen der baugewerblichen Umsätze führt. Im Gegenteil – die Nachfrage nach Bauleistungen in Sachsen wird dadurch zusätzlich gedämpft. Mittelfristig ist also weder eine deutliche Anhebung noch ein weiterer drastischer Baupreisverfall wahrscheinlich. Vielmehr gleichen sich die Wirkungen der verschiedenen den Preis beeinflussenden Faktoren weitestgehend aus, so dass eine Stabilisierung des derzeitigen niedrigen Baupreisniveaus zu erwarten ist.

Baupreise auf Konsolidierungskurs

Finanzierungsumfeld aktuell noch weiterhin günstig

Zinsentwicklung

Anders als von vielen Experten erwartet, sind die Effektivzinsen für Wohnungsbaukredite im Jahr 2005 nochmals gesunken. Für Darlehen mit einer ein- bis fünfjährigen Zinsbindung fiel der Zinssatz sogar unter 4 %. Die historischen Tiefstände der Baugeldzinsen waren zum Ende des dritten Quartals 2005 erreicht.

Inzwischen scheint die Ära eines derart günstigen Baugeldes zu Ende zu gehen. Zum Jahresende 2005 sind die Baugeldzinsen wieder gestiegen und auch die besten Angebote der in Deutschland ansässigen Banken notierten wieder über der 4-Prozentmarke. Im Dezember lagen die Kosten für langfristige Hypothekendarlehen mit einer Zinsbindungsfrist von fünf bis zehn Jahren bei 4,25 % p. a. und von über 10 Jahren bei 4,32 % p. a. Dies bedeutete einen Anstieg der Effektivzinssätze ausgehend vom Jahrestief um 15 bzw. 13 Basispunkte. Trotz dieser Erhöhung ist frisches

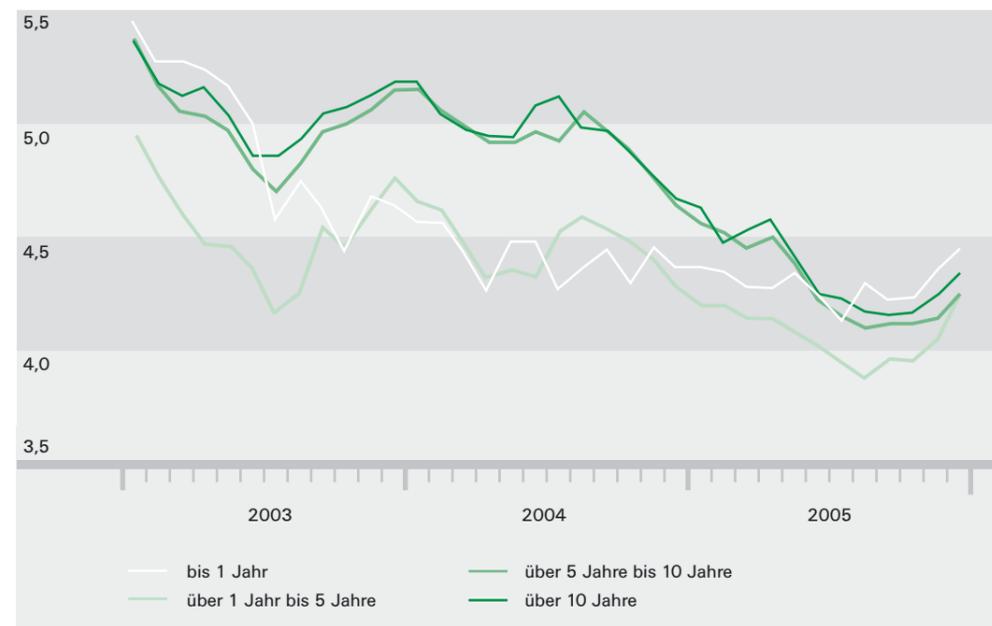
Baugeld für den Immobilienerwerb und Investitionen in den Wohnungsbestand immer noch sehr preiswert. Weiterhin günstig ist das Finanzierungsumfeld auch für Bestandskunden, deren Wohnungsbaukredite nach Ablauf der anfänglich vereinbarten Bindungen zinsangepasst bzw. umgeschuldet werden sollen. In vielen dieser Fälle stützt der niedrige Zinssatz angesichts der in Sachsen häufig schwierigen Vermietungslage, den vergleichsweise niedrigen Mietniveaus oder stagnierender Einkommen die Tragfähigkeit des Kapitalsdienstes erheblich. Es ist deshalb auch für diese Kundengruppe ratsam, sich die aktuell nach wie vor niedrigen Zinskonditionen durch eine Anschlussfinanzierung bis zum Ende der Laufzeit zu sichern. Die Darlehensnehmer haben damit die Möglichkeit, mit einer genau bestimmten Ratehöhe zu festgesetzten Zahlungsterminen langfristig kalkulieren zu können.

Viele Experten rechnen mit Sicht auf die nächsten zwölf Monate mit einem moderaten Zinsanstieg. Auf dem internationalen Kapitalmarkt wirken die derzeit sehr hohen und voraussichtlich noch weiter steigenden Energiepreise preistreibend. Die allgemeine Skepsis, ob sich das schwache Wirtschaftswachstum in Europa zumindest als nachhaltig erweist oder gar zunimmt, dämpft allerdings die Erwartungen auf einen Zinsanstieg

erheblich. Ausdruck dafür sind die aktuell noch sehr niedrigen Langfristzinsen. Sollte das Wirtschaftswachstum in Deutschland 2006 nicht nur wegen vorgezogener Konsumententscheidungen aufgrund der angekündigten Mehrwertsteuererhöhung höher als erwartet ausfallen, kann es in den kommenden Monaten vor dem Hintergrund zunehmender Inflationstendenzen auch zu einer stärkeren Anhebung des Zinsniveaus kommen.

Durch langfristige Festzinsvereinbarungen niedriges Marktzinnsniveau nutzen

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



Quelle: Deutsche Bundesbank; Grafik: SAB/JG



Wohnungsmarktentwicklung 2005/2006 Wohnungsangebot

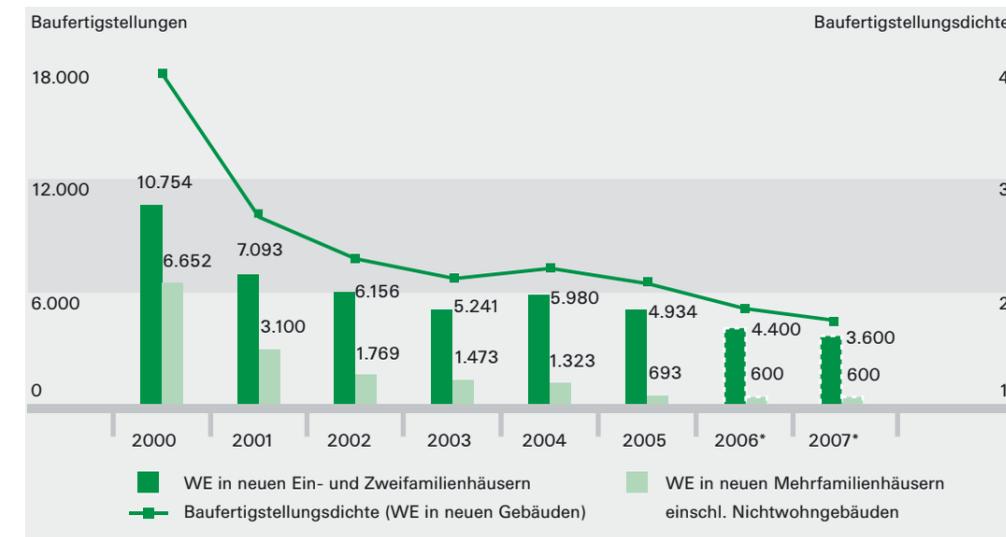
Bautätigkeit

Bereits Ende 2003 hatte die einsetzende Diskussion um die Einschränkung der Eigenheimzulagenförderung schon einmal viele sächsische Bauwillige dazu veranlasst, vorsorglich einen Bauantrag einzureichen, um an den staatlichen Subventionen noch in voller Höhe zu partizipieren. Diese Baumaßnahmen wurden im Folgejahr größtenteils realisiert und spiegeln sich

im Anstieg der Wohnungszugänge 2004 wider. Erstmals wurden 2004 in Sachsen wieder mehr neu gebaute Wohnungen bezugsfertig als noch im Vorjahr. Dazu trug mit 5.980 Wohnungen der Ein- und Zweifamilienhausbau bei (+14 % zum Vorjahr). Doch bereits 2005 sanken die Fertigstellungen wieder auf nur noch 5.627 Wohnungen in Neubauten.

Wohnungszugänge
auf niedrigem
Niveau

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



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen 2000 bis 2005, *ab 2006 eigene Schätzung; Grafik: SAB/JG

Der Geschosswohnungsneubau ist 2005 mit landesweit 693 fertig gestellten Neubauwohnungen – das sind fast 50 % weniger als im Jahr zuvor – faktisch zum Erliegen gekommen. Angesichts des flächendeckenden Wohnungsüberangebotes ist wahrscheinlich, dass sich die Wohnungszugänge in neu gebauten Mehrfamilienhäusern in Sachsen in den kommenden Jahren nur noch zwischen 500 und 600 Wohneinheiten pro Jahr bewegen werden. Die politische Debatte über die Abschaffung der Eigenheimzulage bestimmte die

öffentliche Diskussion schließlich bis zum Jahresausgang 2005. Unter diesem Einfluss ist die Zahl der Neubaugenehmigungen im Eigenheimsektor in den vergangenen zwölf Monaten noch nicht gänzlich eingebrochen. Nach Abschluss der Koalitionsverhandlungen im November 2005 stand fest, dass ab 2006 die Eigenheimzulagenförderung ersatzlos gestrichen wird. Folglich kam es im Dezember 2005 nochmals zu einem Antragsboom. Über diese Bauanträge haben die Baubehörden derzeit zu entscheiden, was

Baugenehmigungszahlen sinken unter 5.000 Neubauwohnungen

die Zahl der Baugenehmigungen im ersten und zweiten Quartal 2006 noch auf hohem Niveau halten wird. In den darauf folgenden Monaten werden dann diese genehmigten Baumaßnahmen realisiert. Die durchschnittliche Bauzeit eines neu gebauten Ein- bzw. Zweifamilienhauses beträgt etwa 15 bis 16 Monate. 9 % sind sogar innerhalb

eines halben Jahres bezugsfertig. Ausgehend von diesen Bauzeiträumen werden in Sachsen im laufenden und im kommenden Jahr noch Zugänge in Ein- und Zweifamilienhäusern in einer Größenordnung von jeweils 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten zu verzeichnen sein.

Baugenehmigungen für Wohnungen in neu gebauten Wohngebäuden (Anzahl der Wohneinheiten im Quartal und Jahr)

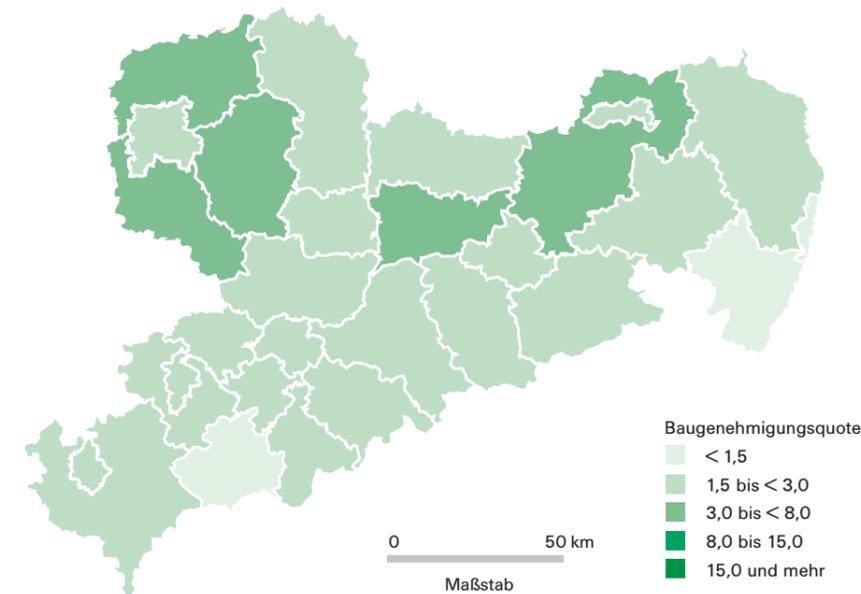
Wohnungen in ...	2003				2004				2005			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Ein- und Zweifamilienhäusern	1.846	1.646	1.364	1.592	2.175	1.590	1.082	980	1.322	1.216	942	1.037
	6.448				5.827				4.517			
Mehrfamilienhäusern*	334	273	487	244	159	138	272	181	192	156	122	182
	1.338				750				652			
Nichtwohngebäuden	121	19	10	10	11	15	10	53	4	42	21	27
	160				89				94			
Wohngebäuden insgesamt	2.301	1.938	1.861	1.846	2.345	1.743	1.364	1.214	1.518	1.414	1.085	1.246
	7.946				6.666				5.263			

*Ohne Wohnheime
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Die Zahl der Bauanträge für Eigenheime wird landesweit ab 2006 vermutlich spürbar zurückgehen. Wie die Entwicklung der Genehmigungszahlen und deren regionale Verteilung bereits 2005 andeuten, wird sich mittelfristig die Neubautätigkeit im Wohnungsbau hauptsächlich auf die Wachstumsregionen und hier insbesondere auf attraktive Stadtregionen und das Umland der Ballungszentren beschränken. Dort, wo sich

jungen Menschen gute Einkommenschancen bieten, die die Voraussetzung für die Gründung einer Familie und die Bildung von Wohneigentum auch ohne staatliche Unterstützung sind, werden in Sachsen trotz hoher Wohnungsleerstände und nach Wegfall der Zulagenförderung zukünftig noch neue Eigenheime gebaut, wenn auch weit weniger als in den 90er Jahren.

Baugenehmigungsquote 2005 (Anzahl der Wohneinheiten in Neubauten je 1.000 Bestandswohnungen)



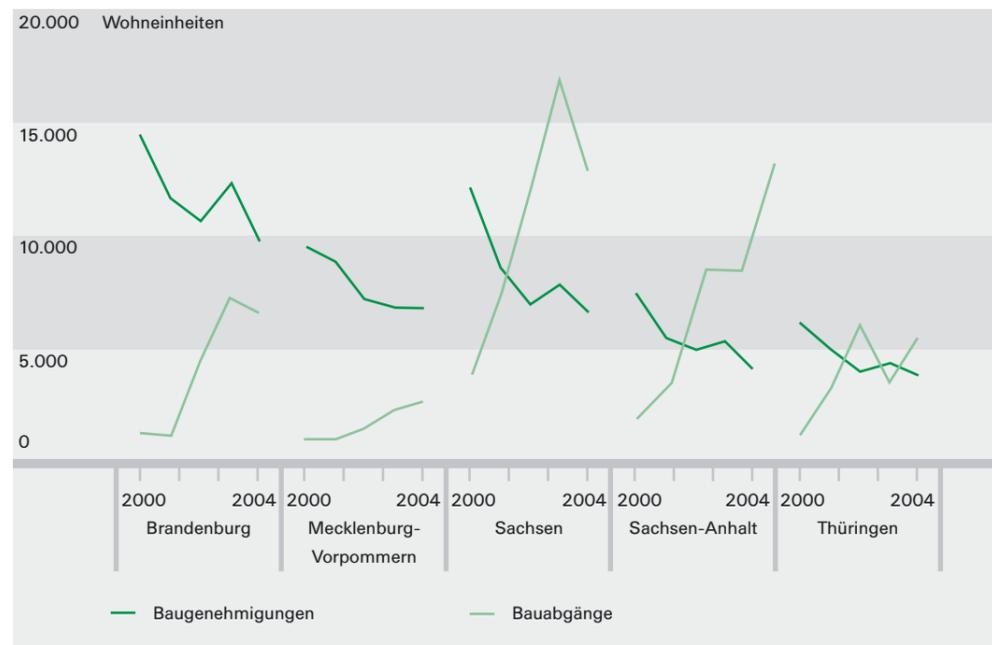
Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Sachsen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen; Karte: SAB/JG

Die Experteneinschätzungen zur zukünftigen Entwicklung der Wohnungsneubautätigkeit in Sachsen gehen sehr weit auseinander. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat jüngst seine neue regionalisierte „BBR-Wohnungsprognose 2020“ vorgestellt. Das BBR erwartet, dass im Freistaat Sachsen zwischen 2005 und 2010 jährlich noch 10.000 bis 13.000 Wohnungen neu gebaut werden. Die TU Freiberg hat im vergangenen Jahr im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums des Innern und der Verbände der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft eine „Wohnungsmarktprognoze 2020 für die sächsischen Landkreise und Kreisfreien Städte“ erarbeitet. Diese Experten gehen davon aus, dass im Zeitraum bis 2020 jährlich durchschnittlich 5.300 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 1.400 Wohnungen in

Mehrfamilienhäusern neu gebaut werden. Diese Trendprognose teilt dem Grunde nach auch die SAB. Angesichts des bereits 2005 erreichten niedrigen Baugenehmigungsniveaus ist es jedoch nicht unwahrscheinlich, dass bis 2010 jährlich nur noch insgesamt 4.000 bis 5.000 Wohneinheiten in neu gebauten Wohnhäusern fertig gestellt werden. Der Mietwohnungsneubau wird mittel- bis langfristig nur noch eine marginale Bedeutung haben. Weiter an Bedeutung gewinnen wird hingegen der Um- und Ausbau von Wohnungen im Bestand. Vorrangiges Ziel der sächsischen Wohnungspolitik ist es, das aktuelle Wohnungsüberangebot zu verringern. Neben dem Rückbau leer stehender Wohnungsbestände trägt deshalb eine Wohnungsneubautätigkeit auf niedrigem Niveau wesentlich zum Erfolg des Stadumbaus in Sachsen bei.

Weniger als 5.000 Fertigstellungen im Wohnungsneubau nach 2006 erwartet

Baugenehmigungen für Wohnungen in neu gebauten Wohngebäuden und genehmigte Bauabgänge (Anzahl der Wohneinheiten) zwischen 2000 und 2004 in den neuen Ländern



Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter; Grafik: SAB/JG

Rückbau dominiert die Wohnungsbau-tätigkeit in Sachsen und Sachsen-Anhalt

Die Entwicklung der Bautätigkeit in den neuen Ländern zwischen 2000 und 2004 zeigt, dass die Investoren und die sächsischen Wohnungsmarktakteure ihre Strategien in einem sehr kurzen Zeitraum weitestgehend an die Bedingungen eines schrumpfenden Wohnungsmarktes angepasst haben. Der Wohnungsneubau ist zwischen 2000 und 2002 so drastisch wie in keinem anderen Land zurückgegangen. Die Baugenehmigungszahlen in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und auch Thüringen zeigen hingegen, dass hier die negativen Sickerfekte, die von einer nach wie vor hohen Angebotsausdehnung durch Neubau ausgehen, offensichtlich wei-

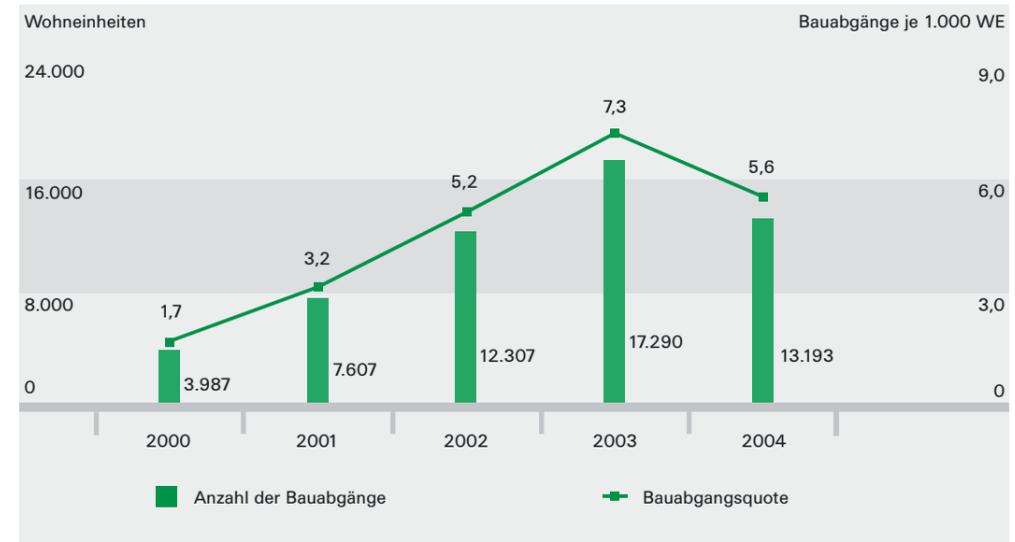
terhin den Leerstandsdruck erhöhen. So wurden 2004 im vergleichsweise strukturschwachen Flächenland Mecklenburg-Vorpommern mit nur 1,7 Mio. Einwohnern noch etwa genauso viele neue Wohnungen an den Markt gebracht wie in Sachsen mit einer Einwohnerzahl von 4,3 Mio. Vermutlich wird der Wegfall der Eigenheimzulagenförderung ab 2006 deshalb in den anderen neuen Ländern zu einem wesentlich stärkeren Einbruch der Neubautätigkeit führen als hier zu Lande. In Sachsen ist mit einer landesdurchschnittlichen Wohnungsneubaudichte von nur noch 1,5 fertig gestellten Wohnungen je Tausend Einwohnern die Talsohle fast erreicht.

Bestandsabgänge

Seit dem Start des Stadtumbauprogramms im Jahr 2002 hatten die Statistischen Landesämter in allen fünf neuen Ländern (ohne Berlin) bis zum 31. Dezember 2004 insgesamt 113.000 Bauabgänge in der offiziellen Bautätigkeitsstatistik erfasst. Davon wurden rund 43.000 Bauabgänge (38 %) in Sachsen registriert. In Sachsen und

Sachsen-Anhalt werden mittlerweile erheblich mehr Wohnungen abgerissen als neu gebaut, was inzwischen in diesen beiden Bundesländern bereits zur Schrumpfung des Wohnungsbestandes und zu einem spürbaren Rückgang des Wohnungsleerstandes bei den Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft geführt hat.

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

In Sachsen wurden 2004 erstmals seit fünf Jahren deutlich weniger Bauabgänge von den Baubehörden genehmigt als noch im Jahr zuvor (-24 %). So wie die Entwicklung der Baugenehmigungen ein sicherer Hinweis auf die zukünftige Wohnungsbautätigkeit ist, lässt die Zahl der genehmigten Bauabgänge Rückschlüsse auf zukünftige Rückbauaktivitäten zu. Wenn 2004 landesweit für nur rund 13.000 Wohneinheiten Abrissgenehmigungen erteilt wurden, kann daraus geschlussfolgert werden, dass der Planungsvorsprung, den die sächsische Wohnungswirtschaft noch im Jahr 2003 hatte, als die Rückbaumittel

den Bedarf kaum deckten, abgeschmolzen ist. Die Bauabgangszahlen für 2005 liegen frühestens im Mai 2006 vor. Wenn diese erneut deutlich unter dem Niveau des Jahres 2003 liegen, ist zu befürchten, dass der Rückbauprozess in Sachsen ins Stocken gerät. Das heißt, zusätzliche Anstrengungen der Träger des Rückbaus sind nötig, um den Freizug der zum Abriss anstehenden Gebäude zügig voranzutreiben. Zudem stehen in den kommenden drei Jahren Rückbaumittel für ca. 16.000 Wohneinheiten pro Jahr zur Verfügung. Die aktuelle Entwicklung der Bauabgänge sollte demnach als deutliches Warnsignal dafür

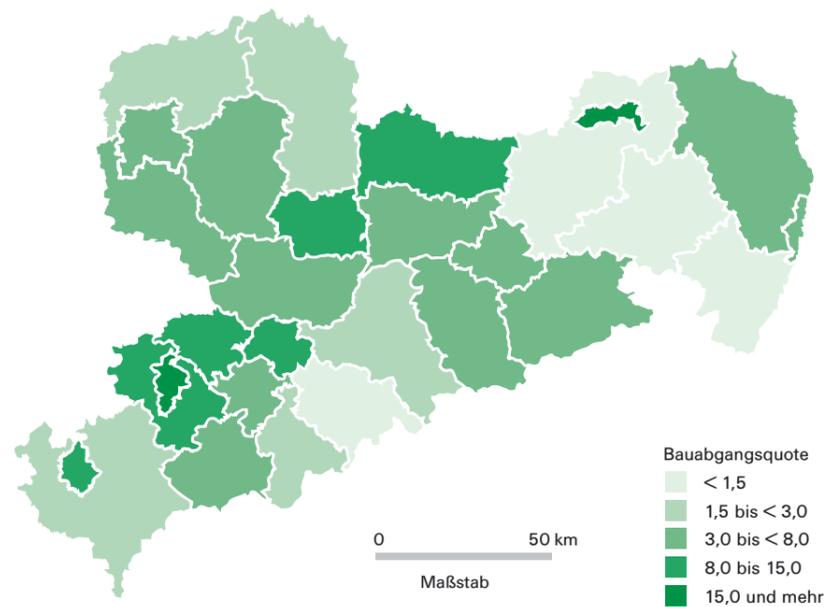
Genehmigte Bauabgänge 2004 erstmals wieder rückläufig, Planungsvorsprung schmilzt ab

Baubangangsquote als Gradmesser für die Intensität des Rückbauprozesses

wahrgenommen werden, dass der 100%ige Fördermittelabfluss möglicherweise schon im laufenden Jahr nicht mehr gewährleistet ist. Die Gegenüberstellung der Baugenehmigungsquote 2005 (siehe Karte auf Seite 39) und Baubangangsquote 2004 offenbart, dass das aktuelle Baugeschehen bereits in den meisten sächsischen Landkreisen und Kreisfreien Städten weitaus stärker von Rückbau- als von Neubauproduktionen geprägt ist. In 17 von 29 sächsischen Landkreisen und Kreisfreien Städten wurden 2004 mehr Abriss- als Neubaugenehmigungen

erteilt. Mehr als 1.000 Bauabgänge wurden in den Städten Chemnitz (1.485 WE), Zwickau (1.672 WE), Dresden (1.003 WE) und Leipzig (1.096 WE) von den Baubehörden genehmigt. Schwerpunkte des Rückbaus liegen zudem in den Kreisfreien Städten Plauen (426 WE) und Hoyerswerda (672 WE) sowie den Landkreisen Chemnitzer Land (671 WE), Zwickauer Land (850 WE), Niederschlesischer Oberlausitzkreis (586 WE), Riesa-Großenhain (478 WE), Döbeln (444 WE) und Leipziger Land (433 WE).

Baubangangsquote 2004 (Anzahl der genehmigten Bauabgänge je 1.000 Bestandswohnungen)



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

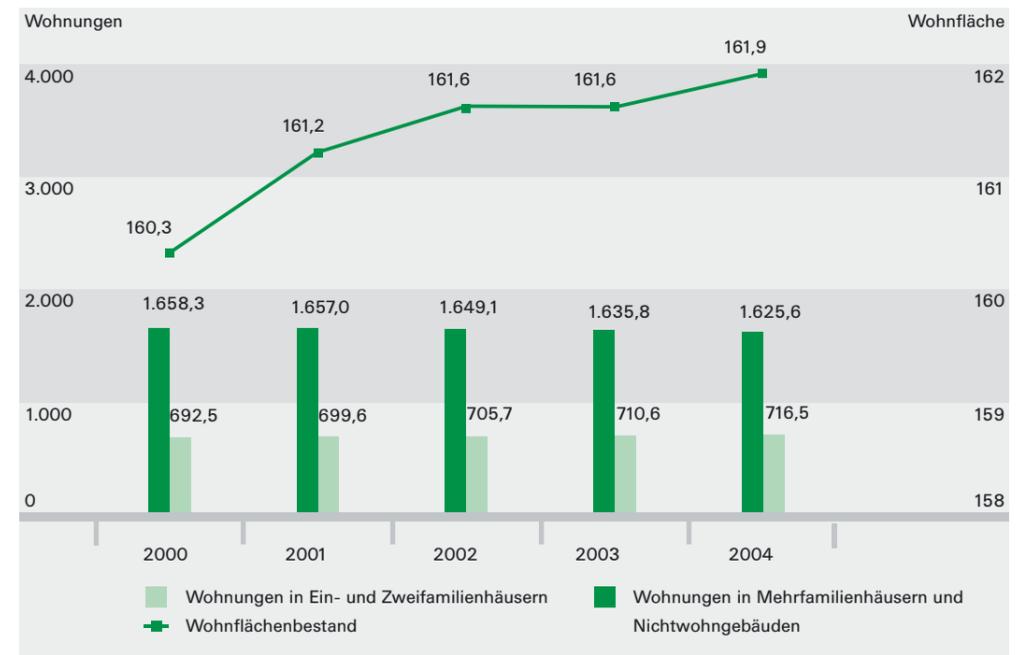
Wohnungsbestand und Wohnflächen

Sachsen zählte am 31. Dezember 2004 insgesamt 2,342 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Damit verringerte sich das Wohnungsangebot zum Vorjahr nominal um 4.350 Wohneinheiten. Der deutliche Anstieg der Abrisse im Zuge der Stadtumbaumaßnahmen führte dazu, dass sich der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern um mehr als 10.000 Wohneinheiten verringerte. Dieser Rückgang wurde durch den

Zugang von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Höhe von knapp 6.000 Wohneinheiten zumindest teilweise kompensiert. Nach wie vor befinden sich 69 % aller sächsischen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und nur 31 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dieses Verhältnis wird sich nur auf einer langen Zeitschiene langsam an den bundesdeutschen Durchschnitt von 54:46 annähern.

Wohnflächenzuwächse trotz Rückbau auch 2004

Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Anzahl in 1.000 Wohnungen) nach Gebäudeart und Wohnflächenbestand (in Mio. Quadratmetern) in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

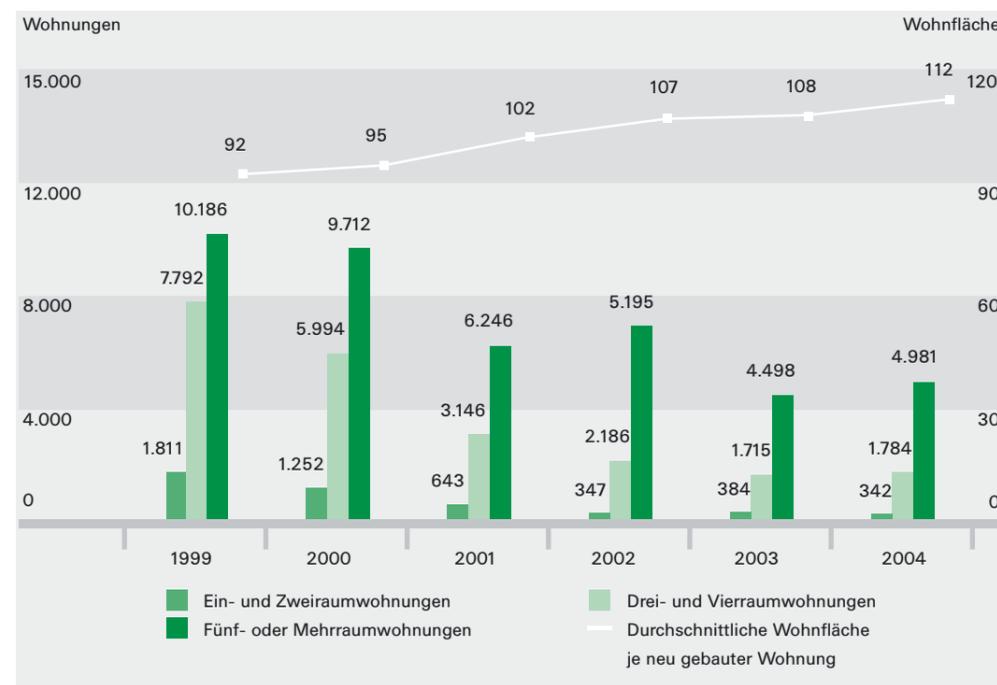
Das Wohnflächenangebot hingegen steigt trotz Rückbau moderat weiter. Am Jahresende 2004 standen laut Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen insgesamt 161,9 Mio. Quadratmeter Wohnfläche (+0,2 % zum Vorjahr) zur Verfügung. Darin sind allerdings auch die leer stehenden, weil am Wohnungsmarkt nicht nach-

gefragten Wohnungen enthalten. Die aktuellen Rückbau- und Neubauaktivitäten lassen allerdings den Schluss zu, dass sich die tatsächlich genutzte Wohnfläche stärker als die nominal auf dem sächsischen Wohnungsmarkt angebotene Wohnfläche erhöht. Zum einen verringert sich im Zuge des fortschreitenden Rückbaus leer stehen-

der Mietwohnungen die ungenutzte Wohnfläche seit nunmehr fünf Jahren kontinuierlich. Andererseits werden seit 2000 dem sächsischen Wohnungsmarkt mehrheitlich große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen zugeführt, da die Wohnflächenzugänge inzwischen ganz überwiegend

den neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern zuzuordnen sind. Folglich ist die durchschnittliche Wohnfläche in einer Neubauwohnung von 95 Quadratmetern im Jahr 2000 auf 112 Quadratmeter im Jahr 2004 gestiegen.

Fertig gestellte Wohnungen (Anzahl) nach Raumstruktur und Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche der Wohnungen (in Quadratmeter je Wohnung) in neuen Wohngebäuden in Sachsen



70 % aller 2004 fertig gestellten Neubaubauwohnungen verfügten über fünf und mehr Räume

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Geänderte Wohnbedürfnisse und gehobene Wohnflächenansprüche werden also durch den sich nach wie vor in Sachsen vollziehenden Wohnungsneubau auch weiterhin befriedigt. Die Entwicklung des Wohnflächenangebotes in Sachsen zeigt, dass die verschiedentlich geäußerte Befürchtung, dass durch den Rückbau Versorgungsengpässe auf dem sächsischen Wohnungsmarkt entstehen könnten, mithin derzeit einer sachlichen Grundlage entbehrt. Viel-

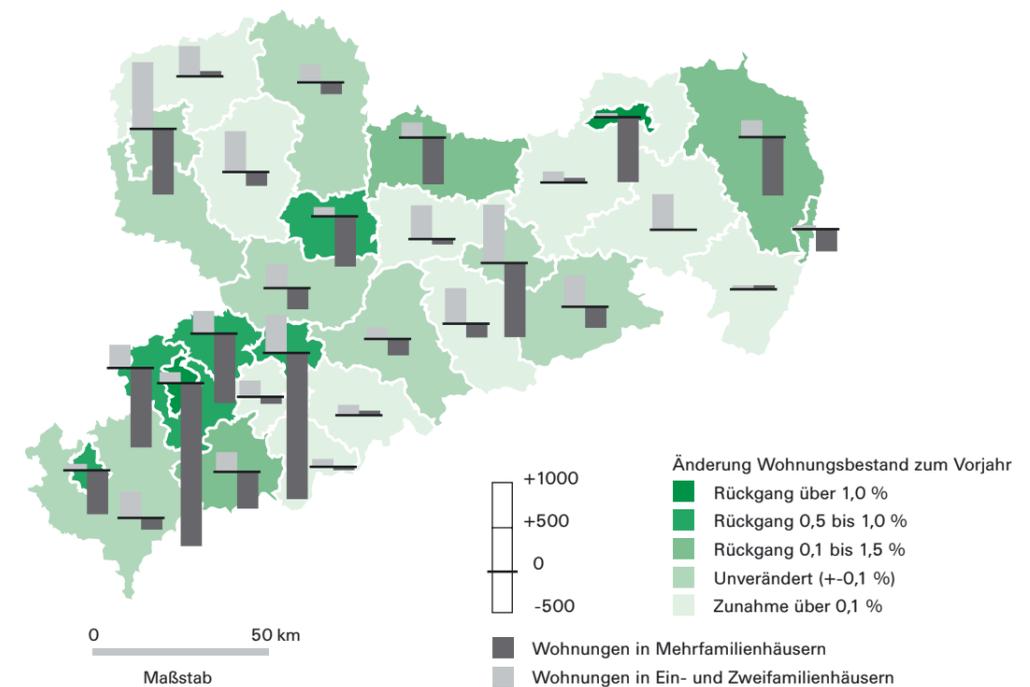
mehr kann anhand der aktuellen Entwicklung des sächsischen Wohnungsbestandes der Nachweis erbracht werden, dass der Stadtumbauprozess in den letzten Jahren inzwischen erste Früchte trägt. Rückbaumaßnahmen werden dort vorgenommen, wo Wohnungsbestände nicht mehr nachgefragt werden. Damit erfolgt eine Anpassung sowohl an die in vielen Regionen Sachsens inzwischen vorherrschende verminderte quantitative Nachfrage als auch an eine geänderte qualitative Nachfrage,

weil das vorhandene Wohnungsangebot – z. B. die Plattenbauwohnung in Stadtrandlage – zunehmend nicht mehr den Wohnbedürfnissen der Mieter entspricht. Damit einher gehen Baumaßnahmen im Wohnungsbestand. Dort wo es bautechnisch möglich ist, werden kleine Wohnungen z. B. durch Zusammenlegung vergrößert. Auch dadurch verringert sich die Zahl der Wohnungen in Sachsen von Jahr zu Jahr, ohne dass es bereits zu einem Rückgang der Gesamtwohnfläche in Sachsen gekommen ist. Der Blick auf die Regionen im Einzelnen zeigt, dass 2004 in allen sächsischen Landkreisen und

Kreisfreien Städten der Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern gewachsen ist. Die höchsten Zuwächse verzeichneten erwartungsgemäß die Städte Dresden, Leipzig und Chemnitz sowie deren unmittelbare Umlandkreise. Der Gesamtwohnungsbestand ist hingegen in keiner Kreisfreien Stadt, sondern nur noch in 10 Landkreisen und davon lediglich in acht um mehr als 100 Wohnungen angestiegen. Der Bestand von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist infolge des fast völlig eingestellten Wohnungsneubaus nur noch in vier Landkreisen marginal gewachsen.

Wohnungsbestand wächst 2004 nur noch in 10 Landkreisen

Wohnungsbestandsentwicklung von 2003 zu 2004 (Veränderung der Anzahl der Wohnungen in % und der Anzahl der Wohnungen nach Gebäudetyp absolut)



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

Wenn sicherlich auch nicht jeder Umzugswillige oder Haushaltsgründer innerhalb eines Monats eine Wohnung findet, die seinen individuellen Wünschen in Bezug auf den Mietpreis, die Ausstattung oder die Wohnlage entspricht, so ist das Wohnungsangebot flächendeckend in Sachsen als ausreichend anzusehen. Und auch wenn inzwischen Wohnungen in bestimmten Stadtlagen in größeren Stückzahlen durch Rückbau vom Markt genommen werden, besteht

derzeit nirgends in Sachsen die Gefahr, dass ein Wohnungssuchender keinen angemessenen Wohnraum findet. Im Vergleich zu vielen westdeutschen Städten und Gemeinden kann insofern angebotsseitig die Lage auf dem sächsischen Wohnungsmarkt als deutlich entspannt eingeschätzt werden. Nicht selten hat ein Mieter die Qual der Wahl und kann sich durchaus als „König Kunde“ fühlen.

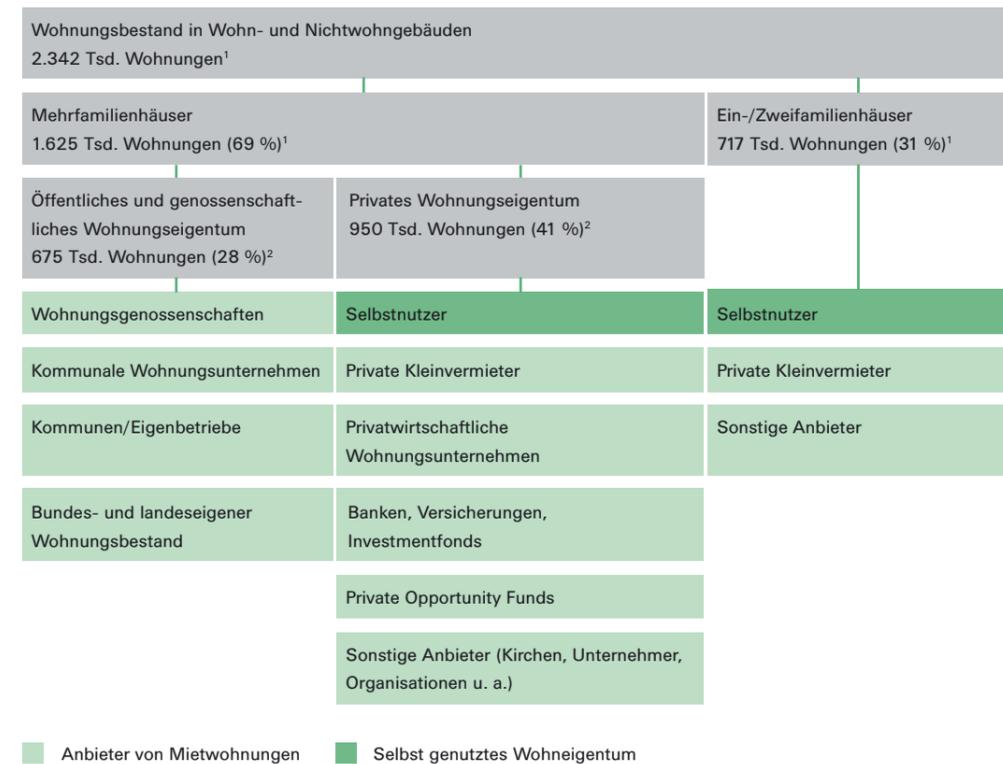
Datenlage zur Anbieterstruktur lückenhaft

Wohnungsanbieter

Die Datenlage zur Anbieterstruktur auf dem sächsischen Wohnungsmarkt ist sehr lückenhaft. Die amtliche Bautätigkeitsstatistik gibt lediglich Auskunft zur Verteilung des Wohnungsbestandes nach Gebäudearten. Daneben lässt nur die Zusatzserhebung „Wohnen“, die im Rahmen der Befragung zum Mikrozensus alle vier Jahre durchgeführt wird, einige Rückschlüsse zu, ob und von wem der vorhandene Wohnungsbestand genutzt wird. Daraus lässt sich zumindest mittelbar herleiten, wie viele Wohnungen in Sachsen vom Eigentümer selbst bewohnt und vermietet (bzw. zur Vermietung angeboten) werden. Darüber hinaus erhebt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. regelmäßig Daten zu den Wohnungsbeständen seiner Mitgliedsunternehmen in Sachsen. Zudem hat das Sächsische Staatsministerium des Innern eine Erhebung zum Wohnungsbestand, der von den sächsischen Kommunen zum Teil noch selbst bzw. durch kommunale Eigenbetriebe verwaltet wird, durchgeführt. Weiterhin hat die SAB Angaben, die ihr vom Verband Haus & Grund Sachsen e. V., vom BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Sachsen/Sachsen-Anhalt/Thüringen e. V. sowie von der TLG Immobilien GmbH und dem SIB Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement übermittelt wurden, ausgewertet. Im Ergebnis dessen ist die in diesem Bericht vorgestellte Übersicht zur Anbieterstruktur auf dem sächsischen Wohnungsmarkt entstanden. Die Zahlenangaben basieren auf den vorgenannten Quellen und wurden, soweit nicht direkt daraus übertragbar, geschätzt. In der Gesamtheit der 2,342 Mio. Wohnungen in

Sachsen sind sowohl alle nicht bewohnten, weil aus den verschiedensten Gründen leer stehenden Mietwohnungen, als auch momentan nicht bewohnten (weil bspw. unverkäuflich oder zum Verkauf angebotenen) Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern enthalten. Nach allgemeiner Einschätzung beläuft sich deren Gesamtzahl in Sachsen momentan auf etwa 400.000, so dass derzeit wohl etwas weniger als 2 Mio. Wohnungen in Sachsen tatsächlich bewohnt werden. Nur knapp drei Viertel aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern werden von den Eigentümern dieser Wohngebäude in Sachsen auch tatsächlich selbst bewohnt. Ein relativ hoher Anteil von 28 % aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird hingegen vermietet, steht zum Verkauf an oder steht ungenutzt leer, weil die Wohnung nicht vermietbar oder das Wohnhaus baufällig ist. Eigennutzung findet aber auch im Geschosswohnungsbestand statt. Hierzu zählen die selbst genutzten Eigentumswohnungen und die vom Eigentümer eines Mehrfamilienhauses selbst bewohnten Wohnungen. Aus der Zusatzserhebung zum Mikrozensus 2002 kann abgeleitet werden, dass rund 6 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von den privaten Eigentümern selbst bewohnt werden. Der weitaus überwiegende Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern wird auf dem sächsischen Wohnungsmarkt zur Vermietung angeboten. Die Eigentümer, die diese Wohnungen mehr oder weniger aktiv am sächsischen Wohnungsmarkt zur Vermietung anbieten und professionell bewirtschaften, können in verschiedene Anbietergruppen unterschieden werden. 950.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern – das sind mehr als die

Anbieterstruktur auf dem sächsischen Wohnungsmarkt



¹ Statistisches Landesamt Sachsen – Gebäude- und Wohnungsfortschreibung (Stand: 31.12.2004)
² Schätzungen SAB

Hälfte aller Geschosswohnungen – wurden Anfang 2006 in Sachsen von Privatleuten und Kleinanbietern, privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, Fondsgesellschaften, Industrieunternehmen (Werkwohnungen), Kirchen und sonstigen Anbietern bewirtschaftet. Diese Anbietergruppe ist sehr inhomogen und der Professionalisierungsgrad, mit dem dieser Mietwohnungsbestand gemanagt wird, ist sehr unterschiedlich. Aktuelle Daten zu dieser Anbietergruppe liegen kaum vor. So können die Angaben, die im Rahmen der letzten Gebäude- und Wohnraumzählung (GWZ) im Jahr 1995 erhoben wurden, leider überhaupt nicht für eine nähere Untersuchung der Eigentümerstruktur herangezogen werden,

da die Dynamik des Eigentümerwechsels und der Wohnungsneubautätigkeit in den vergangenen zehn Jahren außerordentlich hoch war. Zahlmäßig von außerordentlich hoher Bedeutung für den sächsischen Mietwohnungsmarkt ist die Gruppe der privaten Kleinvermieter. Diese Vermietergruppe ist durch einen geringen Organisationsgrad gekennzeichnet. Zwar hat die Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund e.V. Deutschland auch einen sächsischen Landesverband. Genaue Angaben darüber, wie groß der Wohnungsbestand, der von den Mitgliedern von Haus & Grund Sachsen e.V. bewirtschaftet wird, tatsächlich ist, kann der Verein zumindest zum jetzigen Zeitpunkt aus organisatorischen Gründen

Fast 1 Mio. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Privateigentum

Gros der sächsischen privaten Kleinvermieter nicht in einem Interessenverband organisiert

nicht machen. Das Gros der sächsischen Privatvermieter ist jedoch in keinem Interessenverband organisiert.

Zur großen und relativ einheitlich strukturierten Gruppe der Wohnungsanbieter in öffentlicher Hand, zu der auch eine sehr umfassende Datengrundlage zur Verfügung steht, zählen zunächst die kommunalen Wohnungsgesellschaften in der Rechtsform der GmbH (ca. 327.000 Wohnungen). Daneben verwalten die sächsischen Städte und Gemeinden eine nicht unerhebliche Zahl von kommunalen Wohnungen noch über den eigenen Kommunalhaushalt (ca. 21.000 Wohnungen) und kommunale Eigenbetriebe (ca. 4.000 Wohnungen). Insgesamt befanden sich Ende 2005 noch rund 352.000 Wohnungen in Sachsen im kommunalen Eigentum, das ist gerade einmal ein Fünftel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. rund 14 % des sächsischen Gesamtwohnungsbestandes. Von diesen Wohnungen ist momentan fast jede vierte Wohnung nicht bewohnt. Der größte Anteil des Leerstandes entfiel Ende 2005 mit rund 74.100 Wohnungen auf die kommunalen Wohnungsgesellschaften.

Wohnungsbestand der sächsischen GdW-Mitgliedsunternehmen von Jahr zu Jahr rückläufig

Zu den öffentlichen Wohnungsanbietern gehören auch der Bund und das Land Sachsen. Die Zahl der von diesen Eignern bzw. deren Beauftragten verwalteten Wohnungen ist mit rund 4.000 Wohnungen allerdings gering und somit von untergeordneter Bedeutung. Möglicherweise wurden durch die Einschränkung der Befragung auf die TLG Immobilien GmbH und den SIB Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement auch nicht alle Anbieter tatsächlich erfasst. So könnte z. B. auch noch die Bundeswehr an ihren sächsischen Standorten vereinzelt über eigene Wohnobjekte verfügen.

Im Rahmen des Stadtumbauprozesses wird sich der Wohnungsbestand der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft bis 2010 um weitere 55.000 Wohneinheiten vermindern

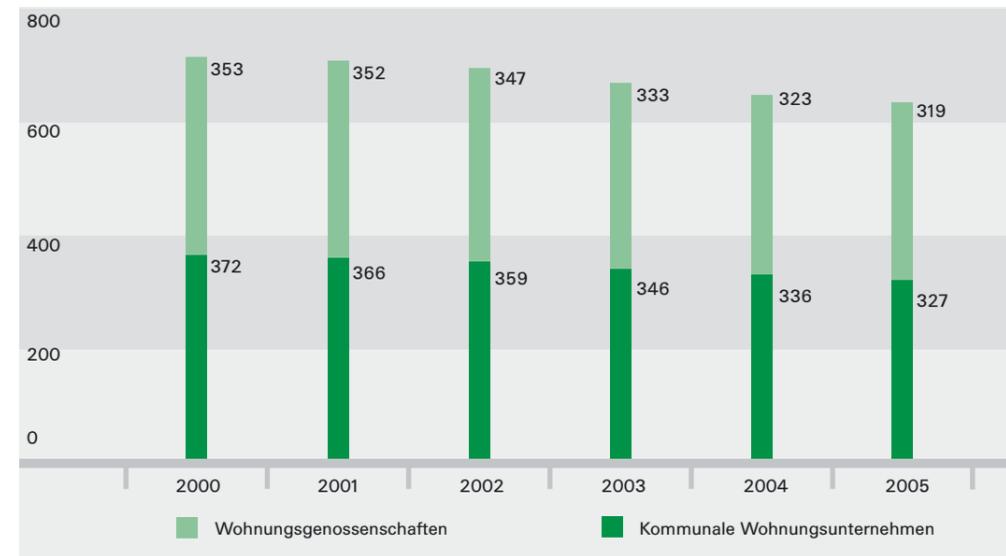
Eine weitere große Anbietergruppe, die der organisierten Wohnungswirtschaft zuzuordnen ist, sind die sächsischen Wohnungsgenossenschaften. Sie bewirtschaften in Sachsen derzeit rund 319.000 eigene Wohnungen, wovon derzeit etwa 11 % leer stehen. Mit einem Anteil von knapp 20 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. ebenfalls rund 14 % des sächsischen Gesamtwohnungsbestandes gehört der Genossenschaftssektor zu den größten Wohnungsanbietern in Sachsen.

Die Mehrzahl, aber nicht alle, der kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sind über die jeweiligen Landesverbände im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. organisiert. Der Wohnungsbestand, der von den sächsischen Mitgliedsunternehmen des GdW bewirtschaftet wird, ist zwischen 2000 und 2005 um rund 80.000 auf 646.000 Wohnungen (ohne Fremdverwaltung) geschrumpft. Dieser Rückgang um 11 % in nur sechs Jahren ist allerdings nicht allein auf Wohnungsabgänge durch Rückbau zurückzuführen.

Seit dem Start des Landesrückbauprogramms im Jahr 2000 hatten die Mitgliedsunternehmen des Verbandes vdw Sachsen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. und des Verbandes der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) bis zum 31.12.2005 etwa 45.000 Wohneinheiten abgerissen. Entsprechend hat sich der eigene Wohnungsbestand dieser Vermietergruppe von Jahr zu Jahr reduziert. Setzt man den Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des vdw und VSWG ins Verhältnis zum sächsischen Gesamtwohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern in Sachsen, so wird offenkundig, dass der Marktanteil der im GdW organisierten Wohnungswirtschaft in Sachsen inzwischen nur noch bei etwa 41 % des Geschosswohnungsbestandes bzw. rund 28 % des Gesamtwohnungsbestandes liegt. In anderen neuen Bundesländern, wie Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Sachsen-Anhalt hingegen wird immerhin noch mindestens jede zweite Mietwohnung von einer kommunalen Wohnungsgesellschaft oder einer Wohnungsgenossenschaft auf dem Mietwohnungsmarkt angeboten.

Der Wohnungsbestand der durch den GdW vertretenen Vermieter verringert sich jedes Jahr nicht nur durch Rückbau, sondern auch durch andere Einflussfaktoren. Beispielsweise werden immer noch restituierte Wohnobjekte an Alteiligentümer zurückgeführt. Weiterhin verkaufen die Unternehmen einzelne Wohngebäude, insbesondere Streuobjekte in Altbaubeständen. Zudem mussten die Verbände auch Bestandsrückgänge durch Austritte von Mitgliedsunternehmen hinnehmen. Angesichts der vorliegenden mittelfristi-

Wohnungen (Anzahl in 1.000) im eigenen Bestand der Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen (kommunale Wohnungsunternehmen) und des VSWG (Sächsische Wohnungsgenossenschaften)



Quelle: vdw und VSWG (Stand: März 2006); Grafik: SAB/JG

gen Rückbauplanungen ist schon heute absehbar, dass sich der Wohnungsbestand der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft bis 2010 allein durch den weiteren Abriss von Wohngebäuden im Rahmen des Stadtumbaus schrittweise um noch einmal rund 55.000 Wohneinheiten vermindern wird.

Unklar ist zudem aus heutiger Sicht noch, welche Dynamik der Verkauf von ganzen kommunalen Wohnungsgesellschaften an private Investoren in den nächsten Jahren entwickeln wird. Davon wird neben dem Wohnungsrückbau in entscheidendem Maße abhängen, wie sich die Wohnungsbestände, die sich in den Händen der Mitgliedsunternehmen des vdw und VSWG befinden, zukünftig entwickeln werden. Allein durch den Verkauf der kommunalen Wohnungsgesellschaft in Dresden könnte sich der durch den vdw

repräsentierte Wohnungsbestand schlagartig um 48.000 Wohneinheiten verringern. Der damit verlorene Einfluss der Interessenvertreterverbände ist dabei nur vordergründig bedeutsam. Für das Erreichen der wichtigsten wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele im Stadtumbauprozess ist es jedoch von herausragender Bedeutung, dass sowohl die Kommunal- als auch die Landespolitik auf die Zusammenarbeit mit verlässlichen Partnern zählen kann. Verlieren gerade diese Anbietergruppen mehr und mehr ihre Wohnungsbestände, schwinden auch die Einflussmöglichkeiten und die „Manövriermasse“, mit der der Stadtumbau in den sächsischen Kommunen unter Berücksichtigung sowohl gesamtwirtschaftlicher als auch gemeinwohlorientierter Aspekte weiter aktiv vorangetrieben werden kann.



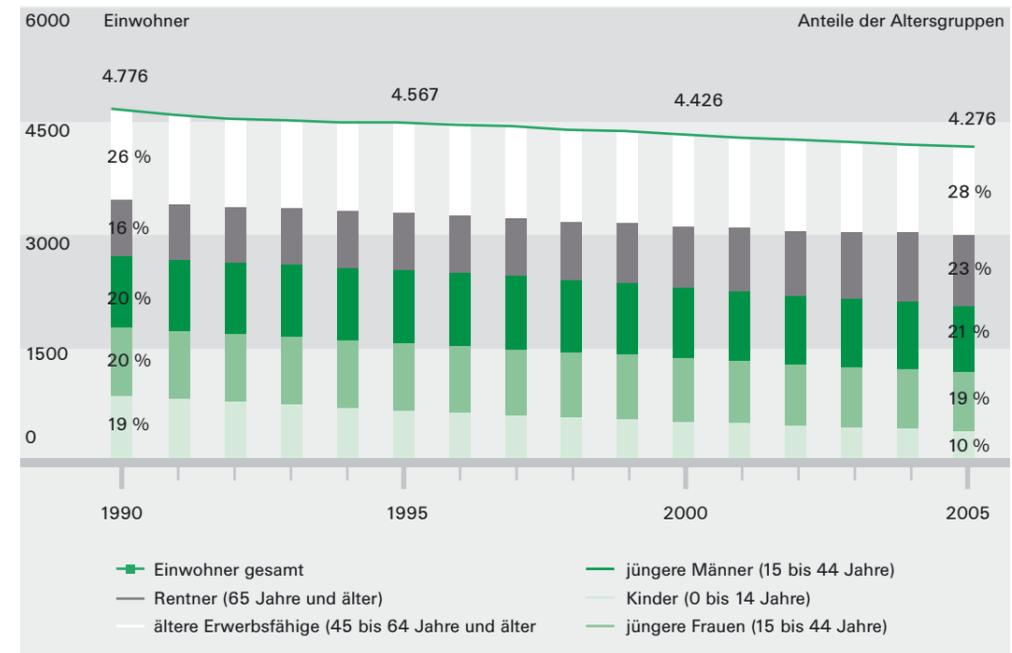
Wohnungsmarktentwicklung 2005/2006 Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung

Die sächsische Bevölkerung ist im vergangenen Jahr erwartungsgemäß wiederum geschrumpft. Zum Jahreswechsel 2005/2006 lebten in Sachsen 4,27 Mio. Menschen. Das sind rund 20.700

weniger als noch im Jahr zuvor. Dieser Einwohnerverlust kommt erneut der Entvölkerung einer sächsischen Mittelstadt in der Größe von Auerbach im Vogtland oder von einem Dutzend dörflicher Gemeinden gleich.

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



Schon heute stehen jedem Kind zwei Rentner gegenüber

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Einen wichtigen demografischen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage hat die Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersgruppen. Die sächsische Bevölkerung ist in den vergangenen 15 Jahren stark gealtert. 23 von 100 Sachsen sind inzwischen über 65 Jahre alt. Schon 2010 wird jeder vierte Einwohner in diese Altersgruppe fallen. Die Wohnungsnachfrage wird demnach zukünftig noch stärker von den Ansprüchen und Bedürfnissen der Senioren bestimmt sein. Für den Wohnungsmarkt, insbesondere für die Nachfrage nach Eigentumsimmobilien, ist die Altersgruppe der jüngeren Erwerbsfähigen zwischen 25 und 44

Jahren von Bedeutung. Bis Mitte der 90er Jahre war deren Zahl noch kontinuierlich gestiegen. Zwischen 1995 und 2005 schrumpfte diese Altersgruppe jedoch deutlich um mehr als 200.000 auf 1,14 Mio. Einwohner. Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren noch verstärken und wirkt sich zunehmend dämpfend auf die Nachfragedynamik im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Die Zahl der Berufseinsteiger erreichte in den Jahren 2000 und 2001 ihren Höchststand. Seither sinkt sie kontinuierlich. 2005 hatte Sachsen noch rund 550.000 Einwohner im Alter zwischen 15 und 24 Jahren. Mit dem

Eintritt der geburtenschwachen Jahrgänge der nach 1990 Geborenen schrumpft diese Altersgruppe in den nächsten fünf Jahren so stark wie keine andere. Entsprechend rückläufig entwickelt sich die Nachfrage nach Wohnungstypen, die die so genannten Haushaltsgründer bevorzugen. Von den älteren Erwerbsfähigen der Altersgruppen zwischen 45 und 64 Jahren gehen üblicherweise vergleichsweise geringe wohnungsmarktrelevante Nachfrageeffekte aus. Diese Jahrgänge haben sich etabliert und häufig bereits in den vergangenen Jahren Wohneigentum erworben. Verlassen die Kinder den elterlichen Haushalt, hat dies in der Regel keinen Wohnungswechsel der Eltern und keine Einschränkung der Wohnfläche zur Folge. In Westdeutschland hat dieses typische Nachfrageverhalten dazu geführt, dass dort be-

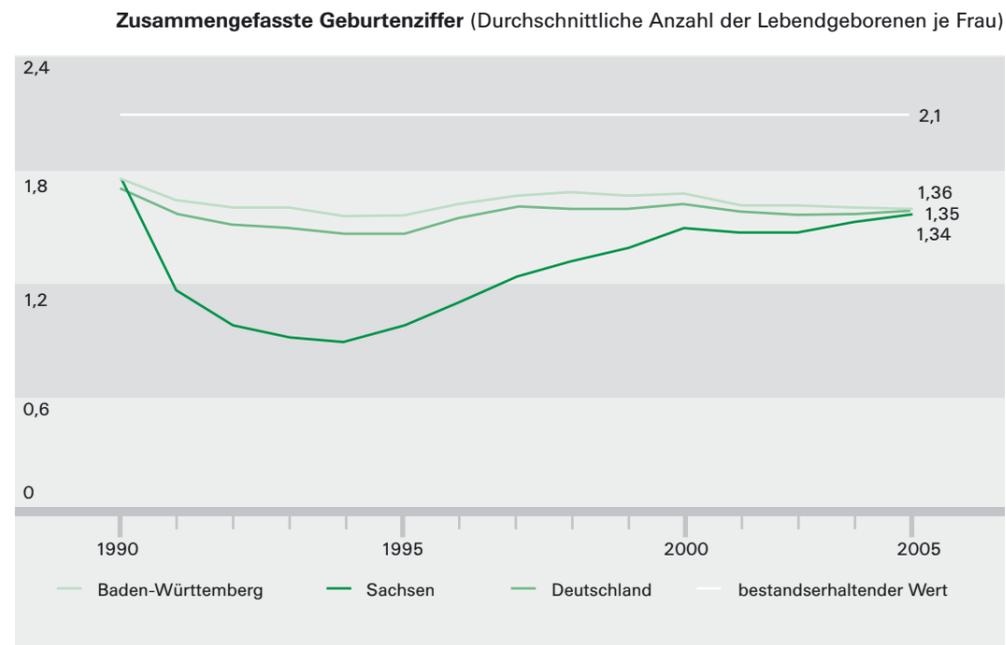
reits 60 % aller Einfamilienhäuser nur noch von einer bzw. zwei Personen bewohnt werden. Größter Verlierer der demografischen Entwicklung in Sachsen ist die Altersgruppe der bis 14-Jährigen. Ihre Zahl hat sich zwischen 1990 und 2005 auf 440.000 halbiert. Das Dilemma dieser Entwicklung wird offenkundig, wenn man sich verdeutlicht, dass jedem Kind in Sachsen schon heute zwei Rentner gegenüberstehen. Die Ursachen für diese mit der Bevölkerungsschrumpfung einhergehenden Verschiebungen zwischen den Altersgruppen liegen sowohl in der natürlichen Bevölkerungsdynamik – also die Zahl der Geburten und Todesfälle – als auch im Wanderungsverhalten der Einwohner in den letzten Jahren.

Anfang der 90er Jahre unterlag Sachsen einem regelrechten „Geburtenschock“. Dieser Kinderschwund ist faktisch nicht mehr zu kompensieren. Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt werden in den nächsten 10 bis 20 Jahren spürbar, wenn die Generation der zwischen 1990 und 1997 Geborenen in die Lebensphase der Haushalts- und später in die Phase der Familiengründung eintritt. Gemeinhin wird als Ursache für den Einbruch der Geburtenzahlen angeführt, dass die Zahl der jungen Frauen in Sachsen, die kinderlos bleiben, steigt und dass die Zahl der durchschnittlich von einer Frau geborenen Kinder sinkt. Diese Trends im Gebärverhalten sind auch in Sachsen festzustellen, allerdings erklären sie noch nicht vollständig das dramatische Geburtendefizit Anfang bis

Mitte der 90er Jahre. Von erheblicher Bedeutung ist zum einen die Tatsache, dass viele Frauen, die 1990 25 bis 30 Jahre alt waren, sich zu diesem Zeitpunkt bereits ihren Kinderwunsch mit ein bis zwei Kindern erfüllt hatten. Zum anderen mussten sich die jungen Frauen unter den neuen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zunächst auf die Ausübung einer eigenen Berufstätigkeit konzentrieren, um die finanzielle Existenzgrundlage der Familie gemeinsam mit dem Partner oder als Alleinerziehende zu sichern. Diejenigen Frauen, die zu diesem Zeitpunkt noch keine Kinder hatten, wollten zunächst ihre Ausbildung abschließen, sich in ihrem Berufsfeld behaupten oder neu orientieren, so dass die Entscheidung für ein Kind verschoben wurde.

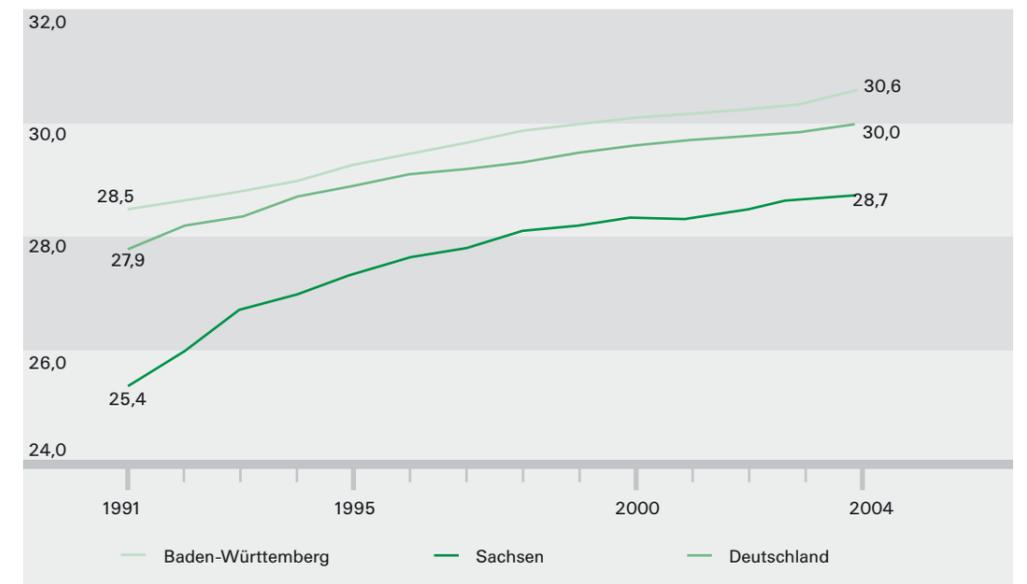
Trend zur späten Mutterschaft auch in Sachsen

Geburtenniveau in Sachsen hat sich dem Bundesdurchschnitt angeglichen



Quelle: Statistische Landesämter, Statistisches Bundesamt; Grafik: SAB/JG

Durchschnittliches Alter (in Jahren) der Mütter bei der Geburt eines lebend geborenen Kindes von 1991 bis 2004 (Geburtsjahrmethode)



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

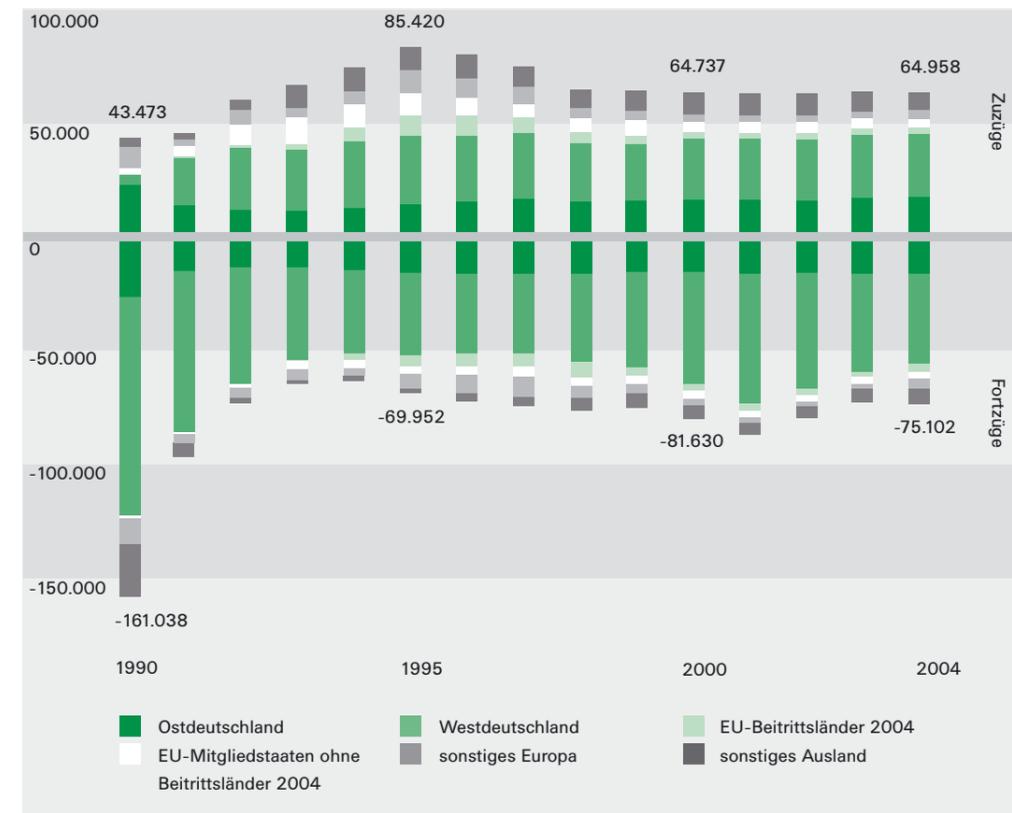
Halbierung
der Geburtenzahlen
ab 2010

Sachsen zieht
Zuwanderer aus
anderen neuen
Ländern an

Nach nunmehr 15 Jahren hat sich das Gebärverhalten in Sachsen den allgemeinen Verhaltensmustern in Deutschland weitestgehend angeglichen. Einerseits steigt der Anteil von Müttern im Alter von 35 und mehr Jahren, das heißt auch in Sachsen hat sich inzwischen der allgemeine Trend zur „späten Mutterschaft“ durchgesetzt. Andererseits hat 2004 die zusammengefasste Geburtenziffer – sie beschreibt die endgültige Zahl der Kinder, die eine heute 15-Jährige im Laufe ihres Lebens durchschnittlich bekommt, wenn sie sich so verhält, wie alle betrachteten Frauen im Erhebungsjahr – erstmals wieder den Bundesdurchschnitt von 1,34 erreicht. Dass dieser Wert, der immerhin fast 40 % unter der für eine demografische Stabilisierung der Gesellschaft notwendigen Geburtenziffer von 2,1 liegt, zukünftig in Sachsen überschritten wird, ist unter den derzeitigen familienpolitischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen eher unwahrscheinlich. Es ist deshalb zu erwarten, dass die Zahl der Geburten in Sachsen bestenfalls noch einige Jahre auf dem aktuell erreichten Stand von etwas mehr als 30.000 pro Jahr verharrt wird. Dieses Niveau wird jedoch nur so lange gehalten werden, bis sich die Frauen der geburtenstarken Jahrgänge der 70er und 80er Jahre mehrheitlich ihren Kinderwunsch erfüllt haben. Spätestens ab 2010 wird mit dem drastischen Rückgang der Zahl der jungen Frauen (Geborene nach 1990) auch die Zahl der Neugeborenen wiederum deutlich sinken und eine Halbierung des bisherigen Geburtenstandes ist zu befürchten. Die Überalterung der sächsischen Bevölkerung schreitet dann in der zweiten Dekade dieses Jahrhunderts umso schneller voran. Diese Entwicklung ist durch den Geburteneinbruch nach 1990 determiniert. Weder die Einleitung eines politischen Wandels hin zu einer kinderfreundlicheren Gesellschaft noch eine deutlich Zunahme der Zuwanderung nach Sachsen werden daran mittelfristig etwas ändern. Der Einfluss der Wanderungsdynamik auf die Bevölkerungsentwicklung in Sachsen hat sich 2005 weiter abgeschwächt. Die Zuzüge be-

wegten sich nunmehr das achte Jahr in Folge bei etwa 65.000 Einwohnern pro Jahr. Die Fortzüge pendelten sich schon das dritte Jahr bei rund 75.000 Einwohnern pro Jahr ein. Mithin haben sich die wanderungsbedingten Bevölkerungsverluste auf einem Niveau von 10.000 Einwohnern pro Jahr verstetigt. Zwischen 1990 und 2004 haben insgesamt 731.000 Sachsen ihre Heimat in Richtung Westdeutschland verlassen und auch aktuell entfallen 53 % aller Fortzüge auf dieses Zielgebiet. Zugezogen aus den alten Ländern sind im gleichen Zeitraum insgesamt 390.000 Einwohner. Seit 2001 ist zu beobachten, dass der negative Wanderungssaldo gegenüber den alten Ländern jährlich um 10 % zurückgegangen ist und die effektiven Wanderungsverluste abnahmen. Würde sich dieser Trend fortsetzen, so wäre der sächsische Wanderungssaldo mit Westdeutschland in vier bis fünf Jahren ausgeglichen. Eine positive Entwicklung zeichnet sich auch bei den Wanderungsüberschüssen gegenüber den anderen ostdeutschen Ländern und Berlin ab. 2004 standen 16.500 Fortzügen in dieses Zielgebiet insgesamt 18.500 Zuzüge gegenüber. Nachdem sich die politische Lage in Südosteuropa wieder stabilisiert hat, verliert die Zuwanderung aus den europäischen Nicht-EU-Mitgliedstaaten seit vier Jahren stetig an Bedeutung (2004 noch 4.100 Personen). Auch die Zuzüge aus den anderen EU-Staaten sind für die Bevölkerungsentwicklung in Sachsen von untergeordneter Bedeutung (2004 rund 6.600 Personen). Abgeebbt sind auch die Zuwanderungen aus dem nicht europäischen Ausland. Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass Zuwanderungsströme, die die Schrumpfung der sächsischen Bevölkerung merklich dämpfen würden, momentan nicht zu beobachten sind. Eine Stabilisierung des Bevölkerungsstandes könnte demnach nur von einer Verringerung der Abwanderung ausgehen, insbesondere wenn es zukünftig gelänge, mehr jungen Menschen in Sachsen eine berufliche Perspektive zu bieten.

Zu- und Fortzüge (Anzahl der Personen) über die sächsische Landesgrenze nach Herkunfts- und Zielgebieten



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Die Bevölkerungsdynamik, wie sie sich auf Landesebene derzeit darstellt, entwickelt sich in den verschiedenen Regionen Sachsens zunehmend nicht nur unterschiedlich schnell, sondern in weiten Teilen mittlerweile sogar gegensätzlich. Es haben sich neben einer Vielzahl von Schrumpfungsräumen einige – wenn auch noch zahlenmäßig wenige – Wachstumsregionen herausgebildet, wo sich der Bevölkerungsstand stabilisiert hat und die Einwohnerzahl wieder mäßig wächst. Die regionale Betrachtung auf Ebene der Landkreise und Kreisfreien Städte zeigt, dass dies aktuell nur für die Städte Dresden und Leipzig

zutrifft. Allerdings lassen sich die mittlerweile sehr differenziert ablaufenden Entwicklungen mit einer Abbildung auf der administrativen Ebene der Landkreise nur noch unzureichend beschreiben. Betrachtet man beispielsweise die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2003 und 2005 im Weißeritzkreis näher, so zeigt sich, dass innerhalb der Kreisgrenzen ein sehr großes Gefälle zwischen den an die Landeshauptstadt angrenzenden Gemeinden und der Grenzregion zu Tschechien herrscht. Bevölkerungsgewinnen im Dresdner Umland von bis 1,2 % stehen deutliche Verluste in Höhe von über 5,0 % im Osterzgebirge gegenüber.

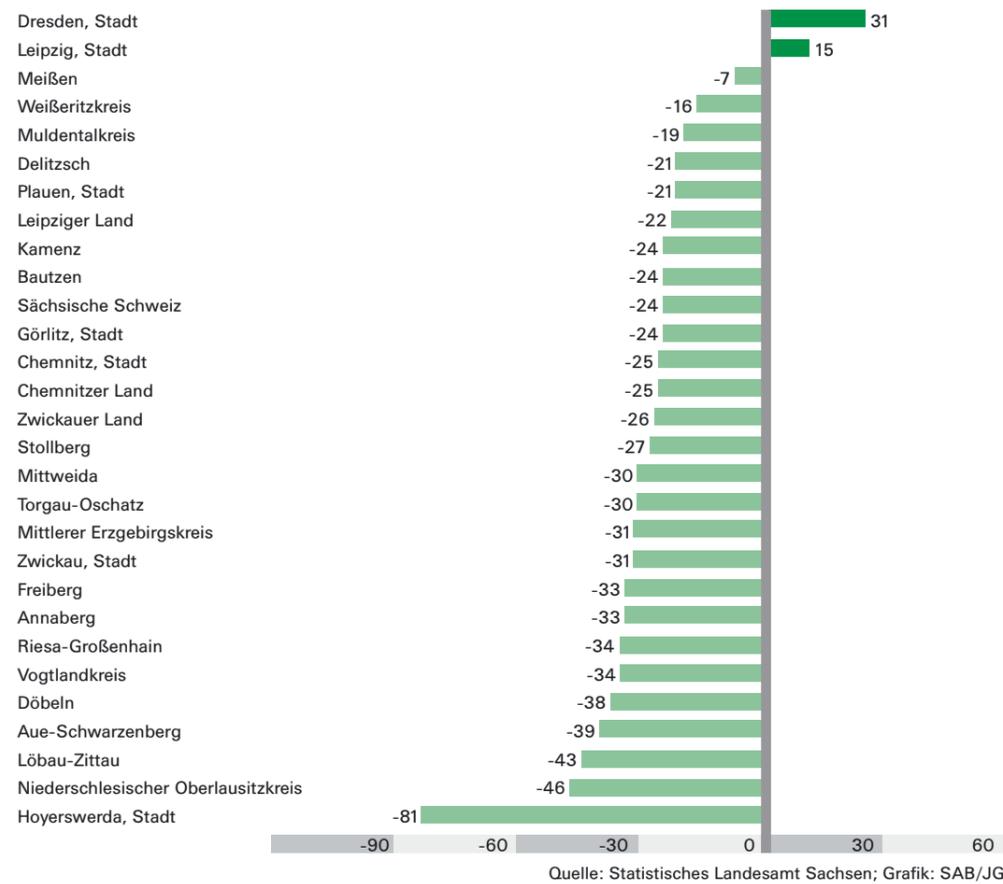
Regionale Unterschiede in der Bevölkerungsdynamik verfestigen sich

Es ist deshalb inzwischen vordringlich geworden, die regionalisierte Betrachtung auf Ebene der sächsischen Städte und Gemeinden zu vertiefen. Nur so ist es noch möglich, aktuelle Nachfrage-

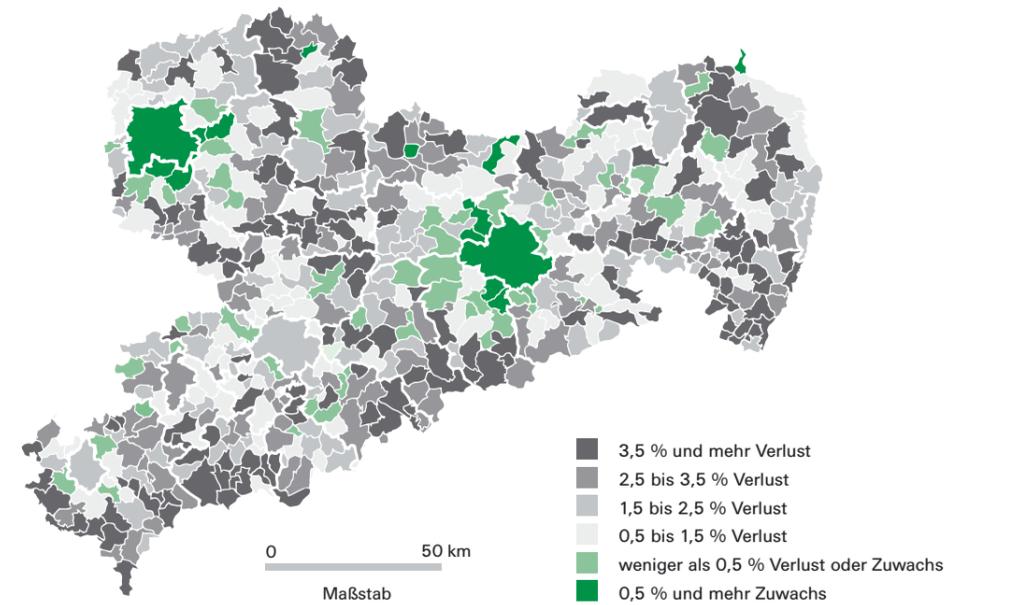
entwicklungen genauer zu analysieren und die Lage auf den lokalen sächsischen Wohnungsmärkten treffsicher zu beurteilen.

Bevölkerungsbewegung zwischen dem 01.01.2003 und dem 31.12.2005
(Bevölkerungszu-/abnahme je 1.000 Einwohner am 01.01.2003)

Bevölkerungsrückgang in Ostsachsen am höchsten



Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 01.01.2003 und dem 31.12.2005
(Veränderung in %)



Einwohnerzahlen in den Ballungsräumen Dresden und Leipzig steigen

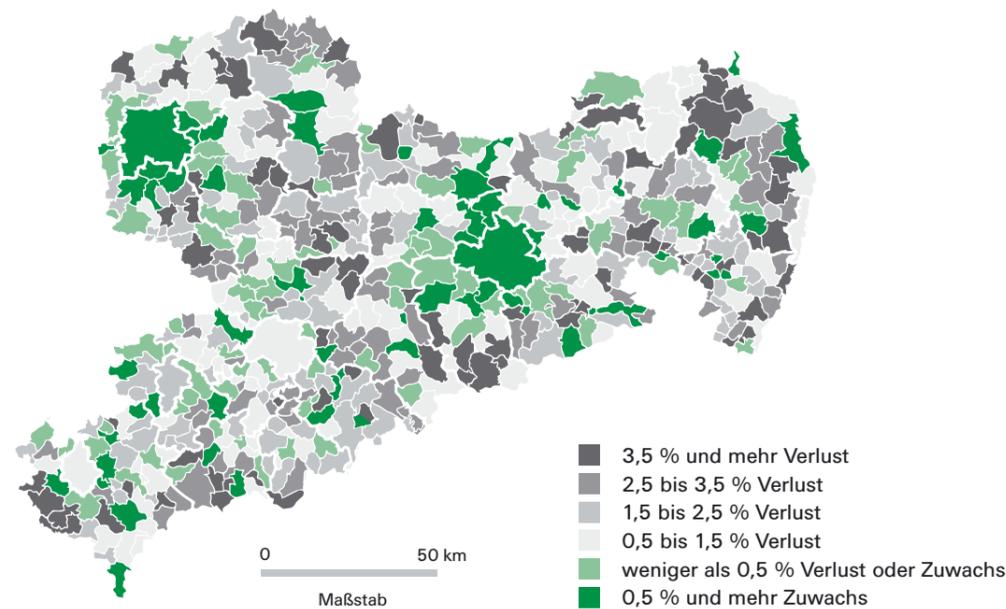
Eindeutige Gewinner im Wettlauf um die immer knapper werdenden Humanressourcen sind die Städte Dresden und Leipzig und deren Umlandgemeinden. In diesen Ballungszentren befinden sich attraktive Arbeitsplätze in Industrieunternehmen, der öffentlichen Verwaltung und im Dienstleistungssektor. Die beiden größten sächsischen Universitäten und eine Vielzahl von wissenschaftlichen Einrichtungen ziehen zudem viele junge und gut ausgebildete Menschen auch über die Landesgrenzen hinweg an. Beide Städte verfügen über ein breites und attraktives kulturelles Angebot. Dresden profitiert darüber hinaus von den schnell erreichbaren Naherholungsgebieten in der Sächsischen Schweiz und im Ostergebirge. In Ostsachsen mangelt es vor allem an einer dynamischen Entwicklung der mittelständischen Wirtschaft. Hier profitieren lediglich einige Gemeinden vom Zuzug der Einwohner, die die Mittelstädte – wie z. B. Hoyerswerda oder Weißwasser – verlassen. In Südwestsachsen bedingt

insbesondere die durchweg starke Überalterung der Bevölkerung fast flächendeckend hohe Einwohnerverluste. Das Wanderungsverhalten der Bevölkerung beeinflusst die Wohnungsnachfrage sehr kurzfristig und ist deshalb im Rahmen einer kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung von besonderem Interesse. Wird bei der näheren Untersuchung auf Gemeindeebene der Einfluss der Sterbeüberschüsse auf die Bevölkerungsdynamik ausgeblendet und betrachtet man ausschließlich die Wanderungssalden, wird offenkundig, wo und in welchem Umfang es in den letzten Jahren zu einer Bevölkerungsumverteilung gekommen ist. Wanderungsbewegungen lassen sich grob in drei Gruppen unterteilen: die wohnungsmarkt- und arbeitsmarktinduzierten Wanderungen sowie die Ruhestandswanderungen. Erstere spielen sich zum größten Teil innerhalb einer Wohnungsmarktregion ab und können als Nahwanderungen bezeichnet werden. Sie werden in der Regel

durch die Unzufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Wohnumfeld ausgelöst. Umzüge in die Nähe des neuen oder bestehenden Arbeitsplatzes erfolgen vielfach über größere Distanzen und werden als Fernwanderungen bezeichnet. Sie sind in

erster Linie das Ergebnis des Wettbewerbes der Städte um attraktive Gewerbeansiedlungen. Die Ruhestandswanderungen sind weder dem klein- noch dem großräumigen Schwerpunkt eindeutig zuordenbar.

Wanderungen zwischen dem 01.01.2002 und 31.12.2004
(Saldo der Zu- und Fortzüge je Einwohner am 01.01.2002 in %)



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

Klein- und Mittelstädte ziehen Einwohner aus den benachbarten ländlichen Räumen an

Als Nahwanderungen werden im Rahmen der von der SAB durchgeführten Untersuchungen die Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenze definiert mit Herkunft oder Ziel im gleichen oder in einem angrenzenden Kreis. Folglich gilt als Fernwanderung der Wanderungsaustausch mit allen anderen Zielgebieten, die sich außerhalb der Grenze des nächstliegenden Kreises befinden (einschließlich aller Wanderungen über die Landesgrenze). Der Nahwanderungssaldo in einem bestimmten Zeitraum kann demnach als Indikator zur Beschreibung der Wanderungsströme innerhalb einer Wohnungsmarktregion dienen. Durch Nahwanderungen findet lediglich die Umverteilung einer

vorhandenen Wohnbevölkerung statt, die sich aufgrund des nicht eingeschränkten Wohnungsangebotes auf entspannten Wohnungsmärkten relativ ungehindert vollziehen kann. Im Rahmen einer solchen speziellen Nahwanderungsanalyse wird sehr schnell deutlich, welche Gemeinden im regionalen Wettbewerb um Einwohner aktuell zu den Gewinnern und welche zu den Verlierern zählen. Zwischen 2002 und 2004³ waren folgende Wanderungsmuster erkennbar: Nicht nur das nähere Umland der Ballungszentren, das durch die Suburbanisierung schon seit Anfang der 90er Jahre stetige Wanderungsgewinne verzeichnen kann, gewinnt aktuell noch

Einwohner durch Zuzug. Auch in einer Reihe sächsischer Ober- und Mittelzentren ist seit Kurzem wieder eine positive Nahwanderungsbilanz zu verzeichnen. So wachsen die Umlandgemeinden der Großstädte Dresden und Leipzig nicht mehr zu Lasten der Kernstädte. Ein zweiter bedeutender Trend zeichnet sich in der Konzentration der Nahwanderungen auf die Mittelstädte und die Orte entlang der Hauptverkehrsadern ab. Beispiele hierfür sind Nahwanderungsgewinne in den Städten Bautzen, Torgau, Aue, Mittweida oder Grimma. Die Erreichbarkeit urbaner Zentren mit deren verkehrlichem, versorgungs- und bildungsseitigem, kulturellem und medizinischem Infrastrukturangebot wird zunehmend zum Katalysator für eine positive Wanderungsbilanz. Dies ist auch eine logische Folgeentwicklung, die sich aus dem zahlenmäßigen Rückgang der Familienhaushalte, der alternden Gesellschaft und der Ausbreitung der Singlegesellschaft ergibt. Die aktuellen Wanderungsströme in Sachsen bestätigen demnach die von vielen Experten vertretene Auffassung, dass das Haus im Grünen außerhalb der Stadt nur noch für ein einziges Lebensstilmodell – den Alleinverdiener-Mehrpersonenhaushalt – attraktiv und anstrebenswert ist. Es scheint sich im Zuge des demografischen Wandels und der Änderung der Lebensstile auch in Sachsen ein Trend in bzw.

Haushaltsentwicklung

Die Einwohnerzahl als wesentliche Bestimmungsgröße des Wohnungsmarktes ist zunächst nur ein Anhaltspunkt dafür, wie sich aktuell die Wohnungsnachfrage darstellt. Die konkreten Nachfragepotenziale ergeben sich jedoch nicht nur aus der absoluten Personenzahl, die Wohnraum beanspruchen, sondern sind ganz wesentlich auch durch das Lebensalter und die Art des Zusammenlebens determiniert. So unterlag insbesondere die Altersstruktur der sächsischen Bevölkerung im vergangenen Jahrzehnt einer starken Veränderung. Zudem haben sich nach 1990 die Lebensstile der Bevölkerung und die Familienformen teilweise grundlegend gewandelt. Allein dadurch begründet sich die Tatsache, dass trotz eines massiven Bevölkerungsschwundes in Höhe von fast 10 % in nur 15 Jahren die Zahl

in die Nähe von städtischen Zentren zu etablieren. Es wird zunehmend wieder dort gewohnt, wo man arbeitet und wo ein umfassendes infrastrukturelles Netz vorhanden ist, das der alternden Singlegesellschaft ausreichend soziale Sicherheit bietet.

Die Zuwanderungsgewinne entschärfen in einer ganzen Reihe von sächsischen Mittelstädten momentan etwas die Probleme auf den lokalen Wohnungsmärkten. Die damit einhergehende Entvölkerung einzelner ländlicher Regionen hingegen ist an sich nichts Neues, nur im Bewusstsein der Nachkriegsgenerationen ist sie nicht verankert, weil beispiellos. Wüstungen gab es seit jeher, sei es die Aufgabe eines einzelnen Hofes aufgrund Krankheit oder Tod oder die vollständige Aufgabe ganzer Siedlungen aufgrund von Kriegen, Migration oder Seuchen. Noch verläuft diese Entwicklung schleichend. Spätestens aber in zehn Jahren, wenn sich die Abwärtsspirale aufgrund der anteilmäßig großen Besetzung der heute „mobilen“ Rentnergeneration in den ländlichen Ortschaften noch stärker zu drehen beginnt, werden sich einzelne ländliche Räume zunehmend entleeren. In diesen Gebieten werden mangels Nachfrage die Bauland- und Immobilienpreise deutlich sinken, die Infrastrukturkosten hingegen überproportional steigen.

der für die Beurteilung der Wohnungsnachfrage relevanten Haushalte bis 2004 von Jahr zu Jahr weiter gestiegen ist. Entsprechend vermindert hat sich im Gegenzug die durchschnittliche Haushaltsgröße. In nur noch 26 % aller sächsischen Haushalte lebten 2004 drei und mehr Personen zusammen.

Auch wenn für 2005 bis zum Redaktionsschluss noch keine aktuellen Haushaltszahlen aus den Mikrozensusserhebungen vorlagen, ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend im vergangenen Jahr nochmals fortgesetzt hat. Es ist zu erwarten, dass 2005 hierzu temporäre Effekte in besonderem Maße beigetragen haben. So hat die Umsetzung der jüngsten Arbeitsmarktreformen im Jahr 2005 – wenn auch nicht beabsichtigt – so doch erhebliche Anreize für Haushaltsneugründungen, z. B. von bislang bei den Eltern untergebrachten

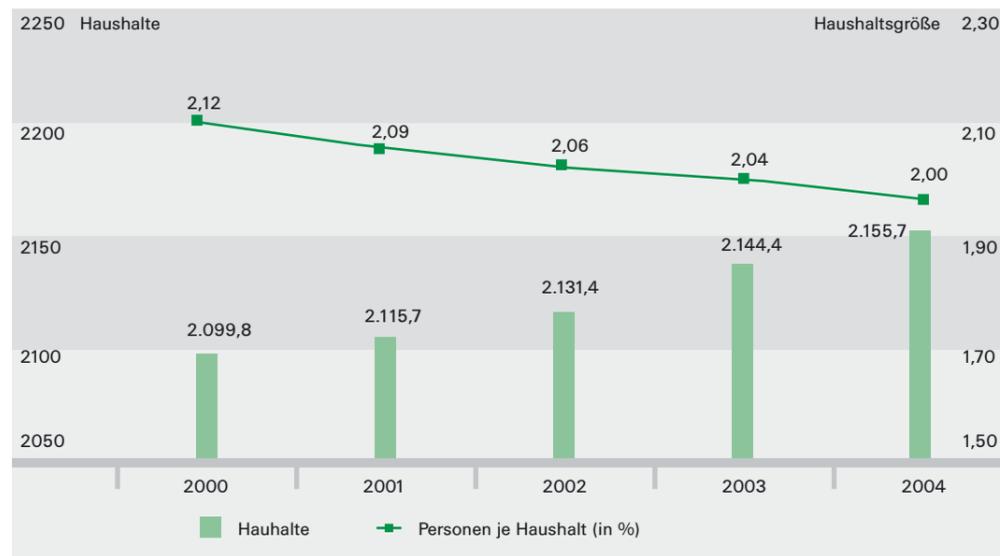
Das „Haus im Grünen“ ein Auslaufmodell. Trend zur Reurbanisierung

³Gemeindedaten zum Stand 31.12.2005 standen bis zum Redaktionsschluss noch nicht zur Verfügung

arbeitslosen Jugendlichen, geboten und auch eine erhebliche Zahl Haushaltsteilungen bei Unverheirateten, die zuvor gemeinsam in einer Wohnung in eheähnlicher Gemeinschaft lebten, ausgelöst. Wenn die im März 2006 verabschiedeten Änderungen in der Sozialgesetzgebung

greifen und die Anreize, die 2005 außerordentliche Haushaltsneugründungen induzierten, entfallen, rückt vor dem Hintergrund, dass sich seit einigen Jahren das Tempo des Haushaltszuwachses sowieso schon spürbar verlangsamt hat, eine Trendwende in greifbare Nähe.

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



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

Auf den Bedeutungsverlust, den das traditionelle Ehe- und Familienmodell in den letzten Jahren in Sachsen erlitten hat, soll an dieser Stelle noch einmal näher eingegangen und die Auswirkungen dieser Entwicklungen auf den sächsischen Wohnungsmarkt dargestellt werden. Lebten in Sachsen 1995 insgesamt noch 2,26 Mio. verheiratete Menschen und bewohnten dann üblicherweise gemeinsam eine Wohnung, so waren es 2004 nur noch knapp 2,0 Mio. (-12 %). Folglich fragten 2004 etwa 136.400 weniger Ehepaare eine Wohnung nach als noch 1995. Die Zahl der Geschiedenen hingegen ist im gleichen Zeitraum gestiegen. Geht man davon aus, dass spätestens nach Ergehen des Scheidungsurteils auch eine räumliche Trennung der geschiedenen Ehepartner

erfolgt, so entstand allein hieraus ein zusätzliches Wohnungsnachfragepotenzial von rund 46.200 Wohnungen. Andererseits ist die Zahl der Witwer und Witwerinnen, die in der Regel nach dem Ableben des Ehepartners eine Wohnung allein bewohnen, in geringem Umfang zurückgegangen. Hieran wird deutlich, dass die Zahl der oft inzwischen hochbetagten Kriegswitwen sich in den letzten Jahren infolge der natürlichen Sterblichkeit weiter verringert hat. Durch diese Bevölkerungsgruppe wurden deshalb 2004 rund 25.800 Wohnungen weniger nachgefragt als noch 1995. Nachrückende Rentnergenerationen leben heute nicht zuletzt auch aufgrund steigender Lebenserwartung länger in ehelicher Gemeinschaft. Die gemeinsame Wohnung wird nach dem Tod

Zahl der Haushalte steigt weiter

des Ehepartners meist so lange allein weiter bewohnt, bis eine eintretende Pflegebedürftigkeit zur Wohnungsaufgabe zwingt. Die größten Nachfrageeffekte gingen in den letzten Jahren von der Veränderung des Haushaltsgründungsverhaltens der nachwachsenden jüngeren Generation aus. Junge Menschen gehen heute deutlich später und vor allem seltener eine Ehe ein und leben mithin länger bzw. dauerhaft allein. So ist die Zahl der unverheirateten Ledigen, die auch nie verheiratet waren, in nur zehn Jahren geradezu sprunghaft um 248.800 (+37 %) angestiegen. Wird unterstellt, dass die Mehrzahl dieser Menschen nicht in einer Wohngemeinschaft mit einer oder mehreren anderen Personen in einem Haushalt zusammenlebt, so resultierten daraus

beachtliche Haushaltszuwächse, welche faktisch vollständig die negativen Effekte der Bevölkerungsschrumpfung auf die Wohnungsnachfrage kompensierten. Andererseits unterlag in erster Linie die Bevölkerungsgruppe der unter 20-Jährigen, die als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt (noch) nicht auftreten, einem überproportional hohen Rückgang (-266.800 Kinder). Auch wenn von drastisch gesunkenen Kinderzahlen in den letzten Jahren bislang keine negativen Effekte auf die Wohnungsnachfrage ausgingen, so sind die Folgen für den Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren und Jahrzehnten verheerend. Genau hierin liegt die Hauptursache für die sehr pessimistischen Wohnungsnachfrage- bzw. Leerstandsprognosen für die Jahre ab 2010.

Geänderte Lebensstile sind der Hauptgrund für die Ausdehnung des Wohnungsnachfragepotenzials

Veränderung der Familienstrukturen in Sachsen zwischen 1995 und 2004 und Auswirkungen auf das Wohnungsnachfragepotenzial

	Einwohner insgesamt	Einwohner nach Familienstand						Wohnungsnachfragepotenzial (Obergrenze)
		Kinder (Ledige unter 20 Jahre)	Ledige (20 Jahre und älter)*	Geschiedene	Verwitwete	Verheiratete	Ehepaare	
Anzahl in 1.000								
1995	4.567	994	669	255	385	2.266	1.133	2.439
2004	4.296	728	918	302	356	1.993	997	2.572
Veränderung 2004 zu 1995								
absolut (in 1.000)	-270,3	-266,8	+248,8	+46,2	-25,8	-272,8	-136,4	+132,9
in %	-6	-27	+37	+18	-7	-12	-12	+5

*nicht verwitwet, nicht geschieden
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen - Mikrozensus; Grafik: SAB/JG

Geburtenschock
nach 1990
bedingt sinkende
Haushaltszahlen
spätestens ab 2010

Vereinfachend ergibt sich rechnerisch die Obergrenze für das Nachfragepotenzial einer Wohnbevölkerung aus der Summe der Ledigen (20 Jahre und älter), der Geschiedenen und der Verwitweten sowie der Ehepaare. Außer Betracht gelassen werden dabei relevante Einflussgrößen, wie beispielsweise die in Wohngemeinschaften Lebenden, im Haushalt der Eltern verbliebene junge Erwachsene, in einem Haushalt zusammenlebende Unverheiratete, Zweitwohnsitze oder in Einrichtungen Untergebrachte. Gleichwohl ist im Ergebnis dieser – wenn auch stark vereinfachenden – Betrachtung festzuhalten, dass sich in Sachsen auf Landesebene aufgrund der Veränderungen im Haushaltsbildungsverhalten und der daraus resultierenden geänderten Familienstrukturen die Obergrenze für das Wohnungsnachfragepotenzial zwischen 1995 und 2004 trotz eines massiven Bevölkerungsrückganges sogar noch

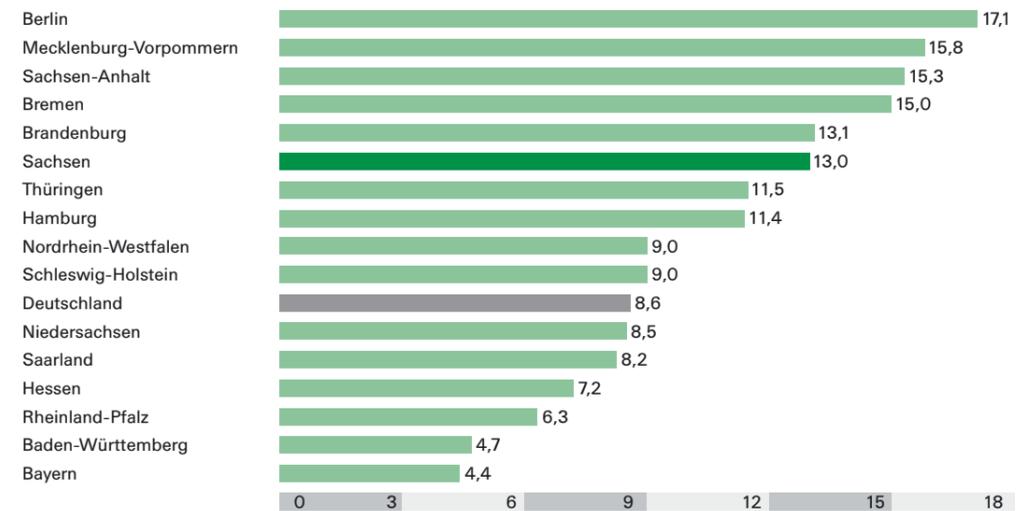
Sozialindikatoren

Das Problem der Langzeitarbeitslosigkeit hat sich in Sachsen trotz der positiven konjunkturellen Entwicklung von Jahr zu Jahr weiter verschärft. Immer mehr Menschen waren deshalb in den letzten Jahren bereits auf staatliche Transferleistungen in Form von Arbeitslosen- und Sozialhilfe angewiesen. Nach der Einführung des Arbeitslosengeldes II im Zuge der jüngsten Arbeitsmarktreformen kann als vereinheitlichte Kennzahl für den Sozialindikator ab 2005 die Zahl der in so genannten Bedarfsgemeinschaften lebenden Personen zur Beschreibung der Nachfrage nach Wohnungen im Niedrigpreissegment herangezogen werden. Gemäß den vorläufigen Erhebungen der Bundes-

weiter nach oben verschoben hat. Dies führt sehr deutlich vor Augen, dass insbesondere diese Effekte in den letzten Jahren noch eine stark stabilisierende Wirkung auf den sächsischen Wohnungsmarkt ausübten und einer Verschärfung des Leerstandsproblems entgegenwirkten. Zukünftig wird sich diese Stabilisierungswirkung, die mit Haushaltszuwächsen einhergegangen ist, deutlich abschwächen, wenn nicht gar entfallen. Schrumpfende Haushaltszahlen führen dann zu einem echten Nachfragerückgang auf dem sächsischen Wohnungsmarkt. Spätestens ab 2010, wenn die Kinder der Baby-Boomer-Generation der 60er Jahre den elterlichen Haushalt verlassen haben und die geburtenschwachen Jahrgänge der nach 1990 Geborenen in die Phase der Haushaltsgründung eintreten, wird die Wohnungsnachfrage spürbar sinken.

agentur für Arbeit erhielten im Dezember 2005 knapp 560.000 Menschen Arbeitslosengeld II. Mithin waren 13 % der Einwohner Sachsens auf diese aus Steuermitteln finanzierte staatliche Unterstützung zur Bestreitung ihres Lebensunterhaltes angewiesen. Auch wenn dieser hohe Sozialindikatorwert nicht zufrieden stellen kann, so schneidet Sachsen im Vergleich zu den anderen neuen Bundesländern relativ günstig ab. Den höchsten Bevölkerungsanteil an Transfer-einkommensbeziehern verzeichnet mit 17,1 % Berlin. Bayern und Baden-Württemberg können aufgrund ihrer wesentlich günstigeren Arbeitsmarktsituation auf einen deutlich niedrigeren Wert verweisen.

Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften und an Leistungsempfängern nach SGB II an der Gesamtbevölkerung (in %) nach Bundesländern im Dezember 2005



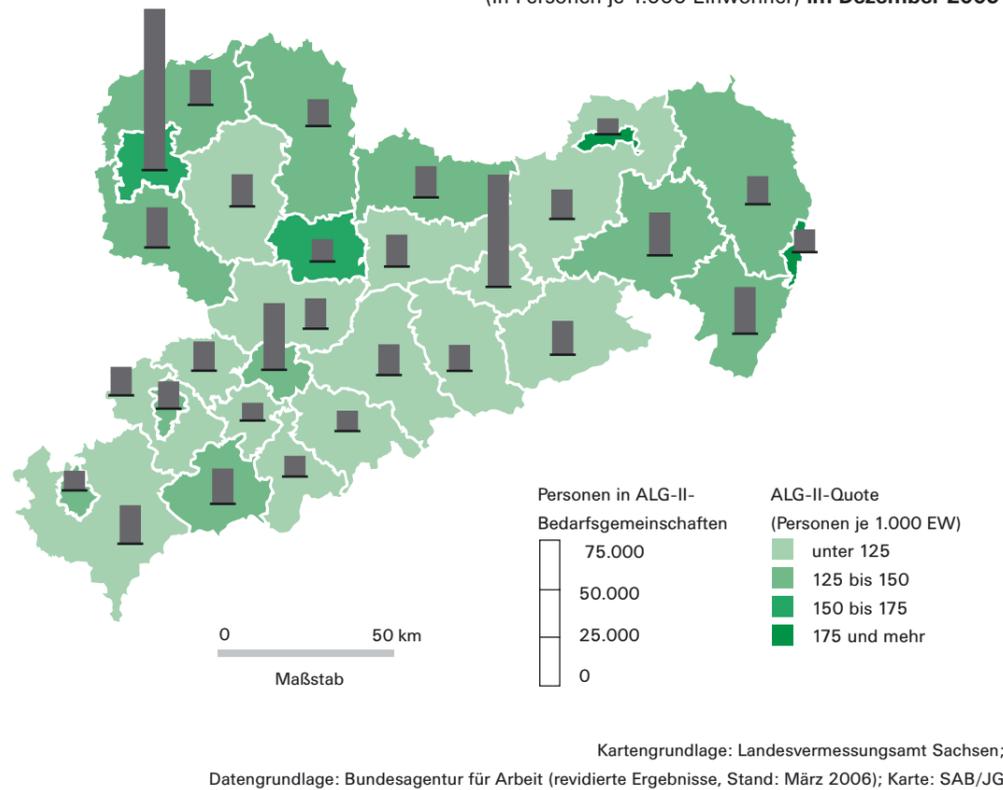
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, revidierte Ergebnisse, Stand: März 2006; Grafik: SAB/JG

13 % aller sächsischen Einwohner sind zur Bestreitung ihres Lebensunterhaltes auf Arbeitslosengeld-II angewiesen

Die sächsische Regionalstatistik zeigt zudem, dass sich die soziale Bedürftigkeit durchaus unterschiedlich verteilt. Grundsätzlich ist eine Konzentration in den Kreisfreien Städten festzustellen, wo 38 % aller sächsischen Arbeitslosengeld-II-Leistungsempfänger leben. Den höchsten Indikatorwert weisen die Städte Görlitz (18,9 %) und Hoyerswerda (17,8 %), gefolgt von Leipzig (15,7 %) und dem Landkreis Döbeln (15,6 %) auf. Ausgeprägte soziale Gegensätze zeigen sich zudem in den ostsächsischen Landkreisen Bautzen, Löbau-Zittau und im Niederschlesischen Oberlausitzkreis. Auch die Quote in den ländlich geprägten Kreisen im Regierungsbezirk Leipzig liegt über dem Landesdurchschnitt. Günstiger stellt sich die Situation im Regierungsbezirk Chemnitz dar. Im Landkreis Stollberg und im Vogtlandkreis ist weniger als jeder Zehnte auf den Bezug von Arbeitslosengeld II angewiesen. Im Falle der Gewährung von Leistungen nach dem SGB II haben alle Hilfebedürftigen Anspruch auf Erstattung angemessener Unterkunftskosten. Mithin werden Miete und Heizkosten von den Land-

kreisen und Städten übernommen. Die Angemessenheitskriterien hängen von der Haushaltsgröße und den lokalen Marktmieten ab. Sie werden von den Gemeinden in eigener Zuständigkeit festgelegt. So liegt die Mietobergrenze für einen Dreipersonenhaushalt in den meisten sächsischen Landkreisen aktuell zwischen 300 € und 400 € (Bruttokaltmiete), in den Städten Chemnitz, Dresden und Leipzig etwa 50 € darüber. Dass es nicht – wie zunächst erwartet – zu massenhaften Umzügen gekommen ist, liegt nicht zuletzt am niedrigen Mietniveau in Sachsen. Aufgrund der weiten Zielgruppenabgrenzung wurden jedoch Anreize zur Maximierung der Ansprüche auf Arbeitslosengeld II durch Haushaltsteilungen geschaffen. Von der davon ausgehenden Nachfrage, insbesondere nach kleineren Wohnungen, die bei entsprechendem Wohnungsüberangebot in allen sächsischen Regionen kurzfristig auch überwiegend befriedigt werden konnte, haben viele Vermieter profitieren können. Dieser aus Kostengründen unerwünschten Entwicklung will man mit einer Gesetzesnovellierung entgegenwirken.

Personen in Bedarfsgemeinschaften (Anzahl) und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung (in Personen je 1.000 Einwohner) im Dezember 2005



Sozialindikatorwert in Südwestsachsen am niedrigsten

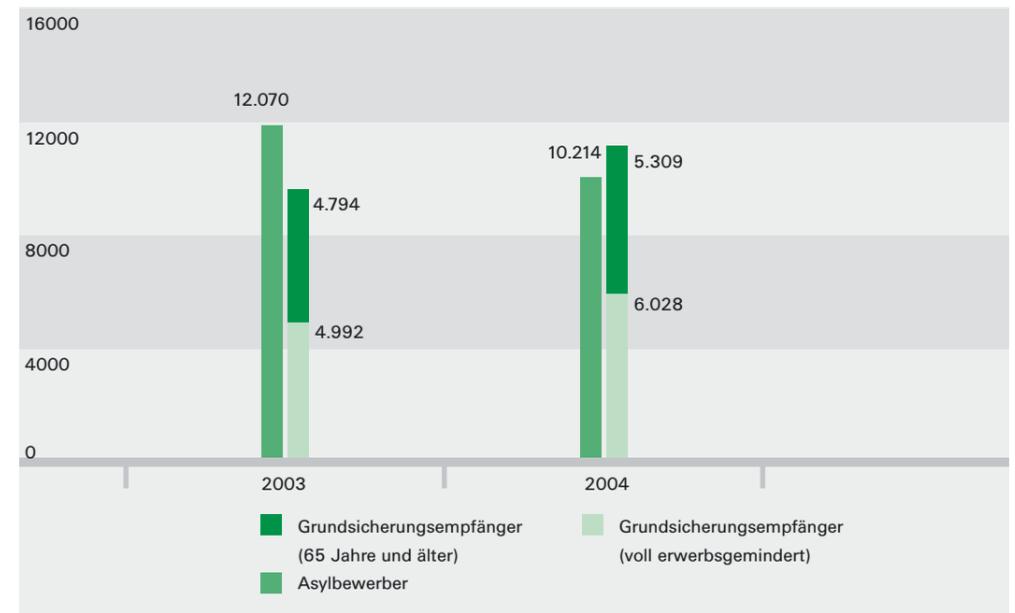
Neben den Personen in Arbeitslosengeld-II-Bedarfsgemeinschaften sind noch weitere Bevölkerungsgruppen auf staatliche Transferleistungen und Unterstützung bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum angewiesen. Hierzu gehören die so genannten Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz sowie die Empfänger einer bedarfsorientierten Grundsicherung. Allerdings sind die Effekte, die in Sachsen von diesen Personengruppen auf die Wohnungsnachfrage ausgehen, eher von untergeordneter Bedeutung.

So ist die Zahl der Asylbewerber zwischen 2002 und 2004 um 2.837 auf 10.214 gesunken. Der Anteil dieser Personengruppe an der sächsischen Gesamtbevölkerung belief sich mithin Ende 2004 nur noch auf 0,24 %. Drei Viertel aller Asylbewerber sind männlich und zwei Drittel sind zwischen 18 und 40 Jahre alt. Bis zur Entscheidung über die Anerkennung oder Ablehnung des Asylantrages leben etwa 75 % der Bewerber in Gemeinschaftsunterkünften und nur etwa ein Viertel ist in privaten Unterkünften untergebracht. Anfang 2003 wurde die bedarfsorientierte

Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung neu eingeführt. Die Grundsicherung ist eine eigenständige soziale Leistung und ersetzt für den berechtigten Personenkreis in vielen – wenn auch nicht in allen – Fällen Sozialhilfeleistungen. Ziel der Grundsicherung ist die Sicherstellung des grundlegenden Bedarfs für den Lebensunterhalt von Personen, die wegen ihres Alters oder aufgrund voller Erwerbsminderung endgültig aus dem Erwerbsleben ausgeschieden sind und deren Einkünfte oder Vermögen für den notwendigen Lebensunterhalt nicht ausreichen. Der Anspruch auf bedarfsorientierte Grundsicherung umfasst auch Leistungen für Unterhalts- und Heizkosten.

Träger der Grundsicherung sind die Landkreise und Kreisfreien Städte. Der Landeswohlfahrtsverband als überörtlicher Träger ist daneben für diejenigen Anspruchsberechtigten zuständig, die stationär oder teilstationär untergebracht sind. Am 31.12.2004 erhielten mehr als 18.000 Personen in Sachsen Leistungen zur bedarfsorientierten Grundsicherung, was einem Bevölkerungsanteil von 0,4 % entspricht. 62 % lebten außerhalb von Einrichtungen. Diesem Kreis der Leistungsempfänger gehörten rund 5.300 Personen im Alter von 65 Jahren sowie etwa 6.000 voll erwerbsgeminderte Personen an.

Asylbewerber (Anzahl) und Grundsicherungsempfänger außerhalb von Einrichtungen (Anzahl) in Sachsen



Anteil der Asylbewerber und Grundsicherungsempfänger unter dem Bundesdurchschnitt

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Wohngeldempfängerhaushalte

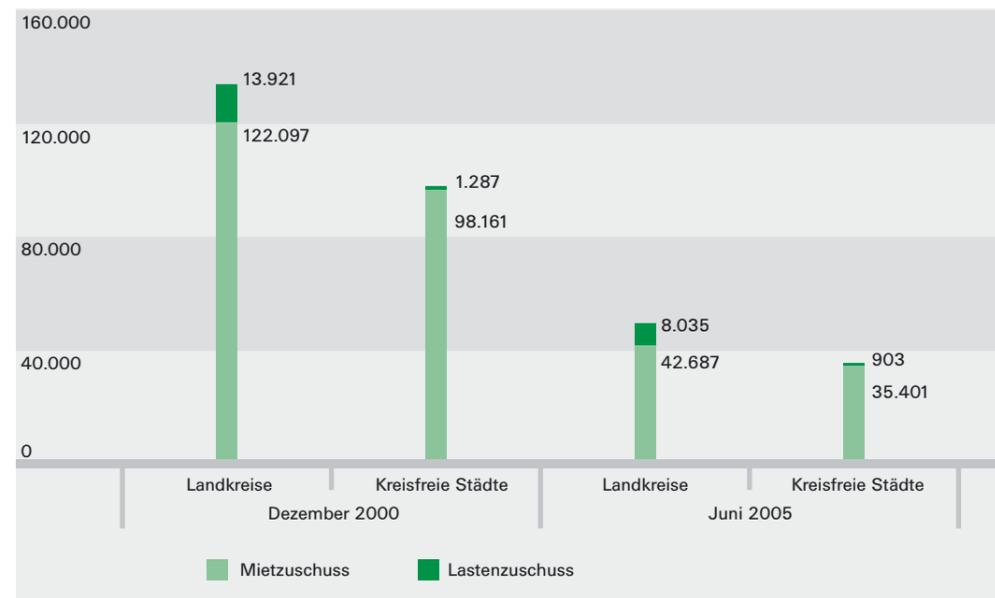
Wenn die Aufwendungen für eine angemessene Wohnung im Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen unzumutbar hoch sind, erhalten Mieter und Eigentümer Wohngeld in Form von Miet- bzw. Lastenzuschüssen. In den vergangenen Jahren war die Zahl der Wohngeldempfängerhaushalte entsprechend dem bundesweiten Trend auch in Sachsen stark angestiegen. Seit Jahresbeginn 2005 hat das Wohngeld jedoch an Bedeutung verloren. Im Zuge der Umsetzung der Arbeitsmarktrefor-men erhalten Grundsicherungsempfänger und Arbeitslosengeld-II-Empfänger kein Wohngeld mehr. Dadurch ist die Anzahl der Haushalte, die Wohngeld erhalten, um fast 70 % zurückgegangen. Im Juni 2005 erhielten in Sachsen noch 78.088 Haushalte einen Mietzuschuss und 8.938 Haushalte einen Lastenzuschuss. Wohnkostenbeihilfen nach dem Bundeswohngeldgesetz wurden mithin aktuell nur noch an etwa 4 % aller sächsischen Haushalte ausgezahlt.

Dies betrifft z. B. Geringverdiener- bzw. Arbeitslosengeldbezieherhaushalte, Alleinerziehende in Elternzeit oder Bezieher sehr geringer Renten. Entsprechend der deutlich höheren Zahl der Mieterhaushalte in den Kreisfreien Städten betrug hier der Anteil der Mietzuschussempfänger im Juni 2005 98 %. In den Landkreisen hingegen ist die Eigentumsquote deutlich höher, so dass immerhin 16 % der Wohngeldempfänger Lastenzuschuss beziehen. Hierzu dürften in erster Linie vor allem Rentnerhaushalte gehören, die ein eigenes Haus bewohnen und aufgrund geringer Einkünfte auf staatliche Wohnkostenhilfe angewiesen sind. Mit zunehmender Alterung der Gesellschaft und sinkenden Alterseinkünften aus der staatlichen Rentenversicherung wird zukünftig die Entwicklung der Wohngeldempfänger zu einem wichtigen Indikator für die aktuelle Wohnsituation und Bedürftigkeit gerade der sächsischen Rentnerhaushalte werden.

Eine Interpretation der regionalen Verteilungsmuster von Wohnkostenhilfsbedürftigkeit ist trotz einer Schwankungsbreite des prozentualen Anteils der Wohngeldempfängerhaushalte zwischen 2,7 % im Landkreis Aue-Schwarzenberg und 5,4 % in der Stadt Görlitz eher schwierig. Tendenziell ist ein Stadt-Land-Gefälle erkennbar. In der Regel verfügen einkommensschwache Haushalte über weniger Wohneigentum und wohnen gerade in den Städten überwiegend zur Miete, was erklären könnte, dass in allen Kreisfreien Städten Sachsens der Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte über 4 % liegt. Den niedrigsten Wert weist überraschenderweise die Stadt Hoyerswerda auf, obwohl dort die Arbeitslosigkeit überdurchschnittlich hoch ist und hier das Durchschnittsalter der Bevölkerung sachsenweit mit 46 Jahren nach Chemnitz am höchsten ist. Aufgrund ihrer früheren Rolle als sozialistische Industriestadt mit seinerzeit attraktiven Arbeitsplätzen im DDR-Braunkohlebergbau

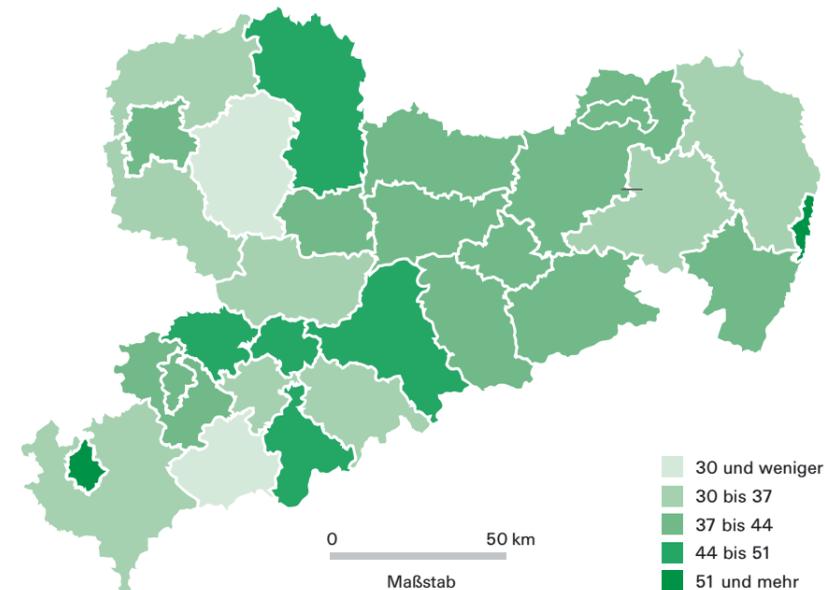
hat Hoyerswerda dies einem mit rund 60 % (gegenüber etwa 56 % im Sächsendurchschnitt) sehr hohen Anteil an verheirateten Rentnern zu verdanken, die in gesicherten Einkommensverhältnissen leben. Genau umgekehrt stellt sich hingegen die Situation in den Städten Görlitz und Plauen dar, wo mit 5,4 % bzw. 5,2 % der Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte im landesweiten Vergleich Höchstwerte erreicht. Auch hier ist der Anteil der Rentnerhaushalte hoch und die Arbeitslosigkeit groß. Trotz eines sehr niedrigen Mietniveaus sind hier überdurchschnittlich viele einkommensschwache Haushalte, die keine Unterstützung zu den Unterkunftskosten im Rahmen des Arbeitslosengeldes II erhalten, auf zusätzliche Wohnkostenhilfe angewiesen. Die niedrigsten Quoten weisen durchweg sehr stark ländlich geprägte Landkreise auf. Dies dürfte insbesondere auf den vergleichsweise hohen Anteil von Eigentümerhaushalten in diesen Regionen zurückzuführen sein.

Wohngeldempfängerhaushalte (Anzahl) im Dezember 2000 und Juni 2005 in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Wohngeldempfängerhaushalte je 1.000 Haushalte im Juni 2005



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

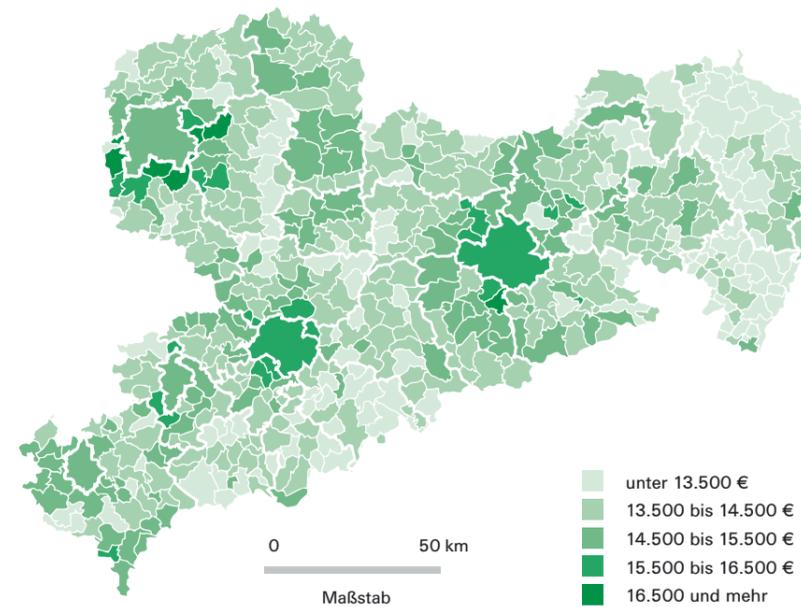
Kaufkraftgefälle zwischen den sächsischen Ballungsräumen und den peripheren ländlichen Gebieten stark ausgeprägt

Haushaltseinkommen und Kaufkraft

Einer der wichtigsten Indikatoren für die Nachfragesituation auf den regionalen und lokalen Wohnungsmärkten ist die Kaufkraft der ortsansässigen Bevölkerung. Der durchschnittliche sächsische Einwohner verfügte nach Angaben der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) 2005 über ein Pro-Kopf-Einkommen von 14.627 €. Jedoch zeigt die kleinräumige Betrachtung, dass das Kaufkraftgefälle zwischen den sächsischen Ballungszentren und den peripheren ländlichen Räumen stark ausgeprägt ist. Die Spannweite der einzelnen Gemeinden reicht von 12.152 € in der Gemeinde Frankenstein bis 17.126 € in der Gemeinde Kreischa. Diese beachtlichen landesinternen Disparitäten in der Einkommensverteilung sind in erster Linie auf den unterschiedlichen Industrialisierungsgrad und die Beschäftigungsmöglichkeiten zurückzuführen. Allerdings tragen auch die Berufspendlerverflechtungen zu mittlerweile typischen Verteilungsmustern bei. Für potenzielle Investoren – so auch die Kaufinteressenten großer kommunaler Wohnungsgesellschaften – ist der Kaufkraftbestand von besonderem Interesse. Die größte gebündelte Kaufkraft wiesen 2005 die Städte Dresden (24,5 Mrd. €),

Leipzig (15,9 Mrd. €) und Chemnitz (22,4 Mrd. €) auf. Im „Speckgürtel“ um diese Wirtschaftszentren konzentrieren sich weitere Kaufkraftbestände. Dies ist ersichtlich das Ergebnis eines ausgeprägten Suburbanisierungsprozesses in den 90er Jahren, als viele Besserverdienende Wohneigentum gebildet haben und aus den Kernstädten in das Umland gezogen sind. Davon haben besonders die Umlandgemeinden von Leipzig Großpösna, Markkleeberg, Borsdorf, Machern und Makranstädt profitiert. Die Flächensignatur zeigt zudem Kaufkraftbündelungen entlang der sächsischen Hauptverkehrsadern. Wenn das nächstliegende Wirtschaftszentrum über eine günstige Autobahnanbindung in nicht mehr als 30 Minuten erreichbar ist, wurde der Wohnsitz auch in weiter entfernte, aber landschaftlich attraktive ländliche Gemeinden verlagert. Deutliche Entleerungstendenzen weist inzwischen die grenznahe ostsächsische Region auf. Hier liegen die Durchschnittseinkommen bereits überwiegend unter 13.500 € je Einwohner. Anders stellt sich die Situation in Südwestsachsen dar. Die Kaufkraft in den Gemeinden dieser Region erhält hier positive Impulse durch die Nähe zu Bayern und die Berufspendler.

Kaufkraft je Einwohner im Jahr 2005 (in €)



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



Wohnungsmarktentwicklung 2005/2006 Wohnungsmarktbilanz

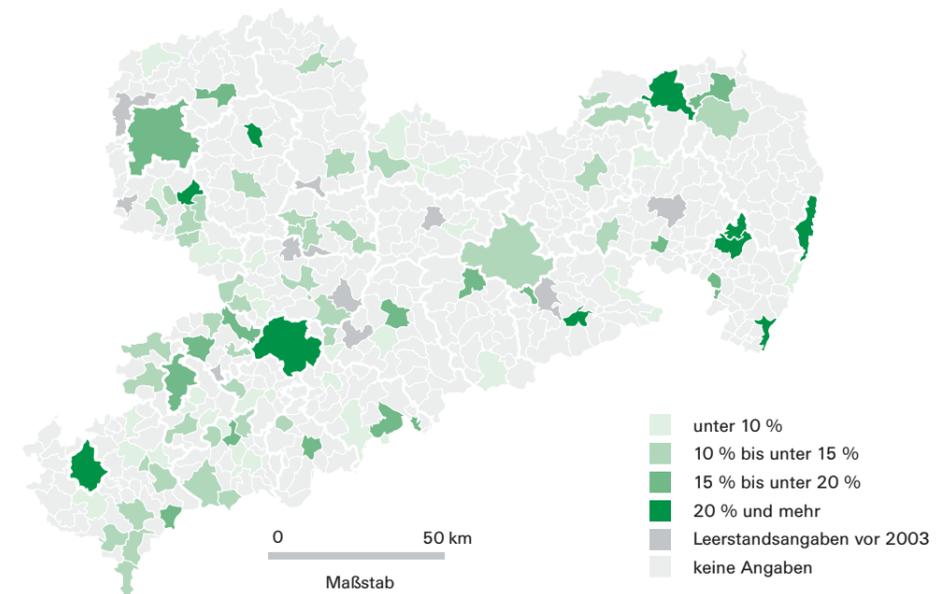
Wohnungsleerstand

Flächendeckende Angebotsüberhänge prägten den sächsischen Wohnungsmarkt auch 2005. Strukturelle Wohnungsleerstände, die weit über der üblichen Fluktuationsrate von 3 % bis 5 % liegen, beherrschen alle Wohnungsmarktregionen. Die durchschnittliche Leerstandsquote liegt in denjenigen sächsischen Städten und Gemeinden, die am Programm Stadtbau Ost teilnehmen, aktuell bei 15,3 %. Die regionale Ver-

teilung der Leerstände zeigt, dass die südwest-sächsischen und ostsächsischen Regionen nach wie vor am stärksten betroffen sind. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Wohnungsleerstand in den sächsischen Programmgemeinden leicht um rund 16.000 auf 255.000 Wohneinheiten gesunken. Diese Angaben beruhen auf den Anträgen und Fortsetzungsberichten zum Programmjahr 2006, die die Stadtbau-Programmgemeinden bei der SAB im Dezember 2005 eingereicht haben.

Aktuell 255.000 leer stehende Wohnungen in den sächsischen Programmgemeinden Stadtbau Ost

Wohnungsleerstand (in %) in den sächsischen Stadtbau-Programmgemeinden (Angaben aus den Anträgen bzw. Fortsetzungsberichten zum Programmjahr 2006)



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

Wie hoch der Wohnungsleerstand aktuell in ganz Sachsen tatsächlich ist, vermag niemand genau zu sagen, denn verlässliche Daten liegen derzeit nur über die Wohnungsbestände der sächsischen Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen vor. Deren Interessenvertreterverbände führen in ihren Mitgliedsunternehmen jährlich eine Vollerhebung zum Wohnungsleerstand durch. Hiernach standen am 31.12.2005 im genossenschaftlichen Wohnungsbestand

insgesamt rund 34.400 Wohnungen leer. Aus dem Bestand der kommunalen Wohnungsunternehmen konnten insgesamt 74.100 Wohnungen nicht vermietet werden. Anhand von Angaben, die das Sächsische Staatsministerium des Innern bei den Kommunen zum 31.12.2003 erhoben hat, kann zudem abgeschätzt werden, dass in den Wohnungsbeständen, die von den Kommunen selbst und deren Eigenbetrieben verwaltet werden, momentan rund 6.000 Wohneinheiten leer

Leerstand im privaten Mehrfamilienhausbestand unverändert hoch

stehen. Von den Wohnungen, die sich im Eigentum des Freistaates und des Bundes befinden, standen Anfang 2006 etwa 500 Wohneinheiten ungenutzt leer. Aus diesen Angaben kann mithin geschlussfolgert werden, dass sich insgesamt in Sachsen Ende 2005 der Wohnungsleerstand im öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand auf ungefähr 115.000 Wohneinheiten belief. Ausgehend von den Leerstandser-

hebungen im Rahmen des Mikrozensus 2002 dürfte sich also der Leerstand aktuell im Wohnungsbestand der privaten Vermieter zwischen 250.000 bis 260.000 Wohnungen bewegen. Allein schon an dieser Abschätzung wird deutlich, welches Gewicht das bislang ungelöste Problem der Einbeziehung der privaten Vermieter in den Stadtumbauprozess hat.

Schätzung des Wohnungsleerstandes (Anzahl der leer stehenden Wohnungen) nach Anbietern in Sachsen



■ Anbieter von Mietwohnungen ■ Selbst genutztes Wohneigentum

¹ Statistisches Landesamt Sachsen – Zusatzerhebung „Wohnen“ zum Mikrozensus 2002

² Schätzungen SAB

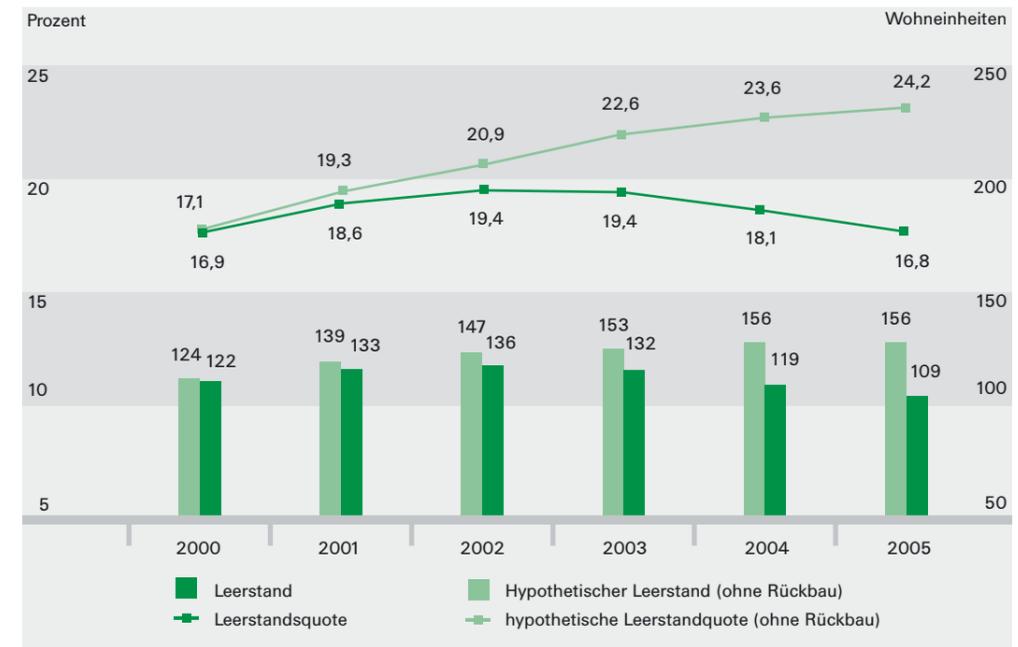
2005 ist der Leerstand im öffentlichen Wohnungsbestand durch konsequenten Rückbau auf nur noch 115.000 Wohnungen gesunken

Der schrittweise Rückbau von langfristig am Markt nicht mehr nachgefragten Wohnungen zeigt indes bereits positive Wirkungen. Zwischen 2000 und 2005 haben die kommunalen Wohnungsunternehmen in Sachsen etwa 32.000 Wohnungen und die sächsischen Wohnungsgenossenschaften 16.000 Wohnungen abgerissen. Seit 2004 geht infolgedessen der Leerstand im Bestand der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft spürbar zurück. Aktuell beläuft sich die durchschnittliche Leerstandsquote bei dieser Anbietergruppe auf 16,8 %. Die wirtschaftliche Situation derjenigen Wohnungsunternehmen, die in den letzten Jahren aktiv Rückbau betrieben haben, hat sich vor allem aufgrund der Entlastung von

Altschulden und dem Wegfall der leerstandsbedingten Kosten stabilisiert. Der Erfolg dieses konsequenten Umgangs mit den aktuellen Problemlagen auf dem sächsischen Wohnungsmarkt wird insbesondere dann deutlich, wenn man diese positive aktuelle Entwicklung dem Szenario gegenüberstellt, das mit großer Wahrscheinlichkeit eingetreten wäre, wenn der Rückbau in den letzten Jahren nicht so massiv vorangetrieben worden wäre. Ohne Rückbau würde aktuell fast jede vierte Wohnung im genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbestand mangels Nachfrage ungenutzt leer stehen und der Wohnungsleerstand hätte sich auf 150.000 bis 160.000 Wohnungen deutlich erhöht.

Ohne Abriss hätte 2005 schon jede vierte Wohnung der GdW-Mitgliedsunternehmen in Sachsen leer gestanden.

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



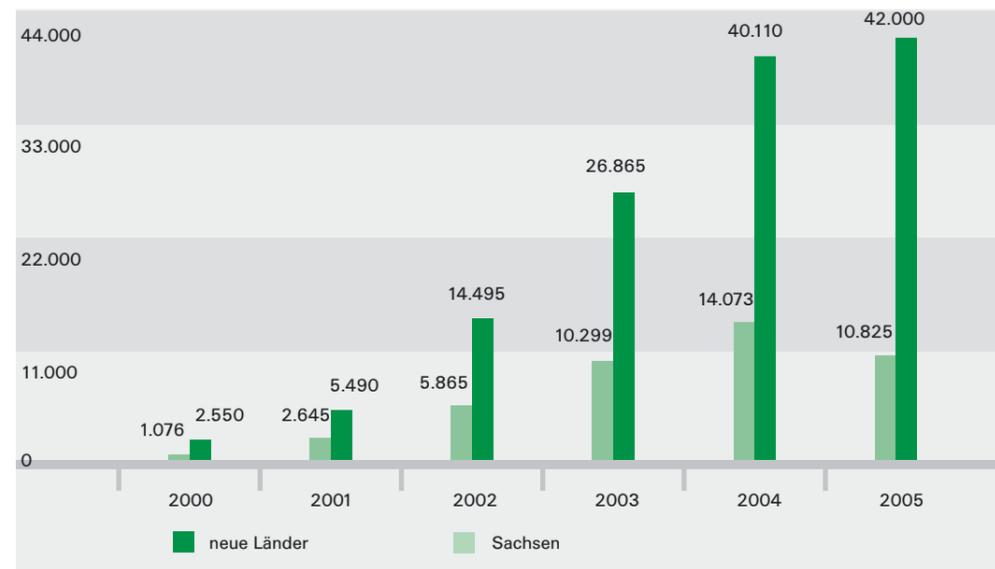
Quelle: vdW und VSWG (Stand: März 2006); Grafik: SAB/JG

Rückbauprozess in Sachsen verlor 2005 an Dynamik

Allerdings hat der Abriss leer stehender Wohnungsbestände bei der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft 2005 an Fahrt eingebüßt. So wurden im letzten Jahr rund 3.000 Wohnungen weniger als noch 2004 von den Mitgliedsunternehmen des GdW in Sachsen vom Markt genommen. Wurde 2004 noch jede dritte Wohnung von einem sächsischen GdW-Mitgliedsunternehmen abgerissen, belief sich 2005 der sächsische Anteil an der Rückbaubilanz in den neuen Ländern nur noch auf 26 %. Diese Entwicklung deutete sich bereits 2004 an, als erstmals seit fünf Jahren die Zahl der erteilten Abrissgenehmigungen um ein Viertel im Vergleich zum Vorjahr zurückging. Am dynamischsten gestaltet sich aktuell der Rückbauprozess in Sachsen-Anhalt. Dies hatte der Frühindikator Bauabgänge ebenfalls bereits 2004 angezeigt, als in diesem Bundesland eine doppelt so hohe Bauabgangsquote als in Sachsen erreicht wurde.

Faktisch heißt das, dass der Planungsvorsprung, den die organisierte sächsische Wohnungswirtschaft noch im Jahr 2003 hatte, abgeschmolzen ist. Zudem ist wohl inzwischen der so genannte „unkritische“ Leerstand bereits durch Rückbau beseitigt. Jetzt müssen verstärkt diejenigen Objekte für den Abriss vorbereitet werden, die noch bis zu 50 % und mehr bewohnt sind. Auch der Rückbau von teilsanierten Objekten wird in den kommenden Jahren zunehmend auf die Tagesordnung gesetzt werden. Damit wird die sächsische Wohnungswirtschaft zukünftig vor neue Probleme gestellt, wie zum Beispiel die Frage der Bewältigung eines zügigen Leerzuges oder die Erlangung der erforderlichen Zustimmung der Gläubigerbanken, wenn Rückbauobjekte mit Grundpfandrechten belastet sind. Auch hierfür werden im Freistaat Sachsen wieder Ideen und Lösungsansätze entwickelt werden müssen, damit ein Stocken des Rückbauprozesses verhindert wird.

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



Quelle: GdW (neue Länder), vdw und VSWG (Sachsen); Grafik: SAB/JG

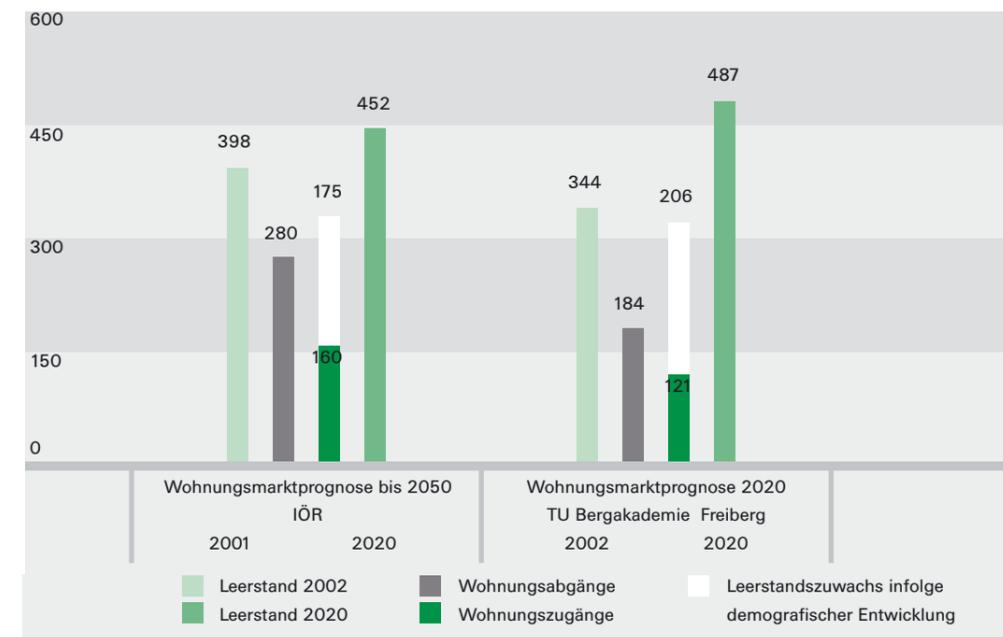
Das immense Wohnungsüberangebot, das sich im ersten Jahrzehnt dieses Jahrtausends manifestiert hat, beruhte sowohl auf den hohen Wanderungsverlusten seit 1990 als auch auf den Folgen der Wohnungsmodernisierung und dem Wohnungsneubau in den 90er Jahren. Die nächste „Leerstandswelle“, die mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Sachsen spätestens ab 2010 erreichen wird, ist ganz überwiegend die Folge des drastischen Einbruchs der Geburtenzahlen nach 1990. Selbst wenn sich der Trend ins Eigenheim abschwächt und die Innenstädte und das dortige Wohnumfeld deutlich aufgewertet werden, ändert dies nichts mehr an dem objektiv vorhandenen sehr niedrigen Wohnungsnachfragepotenzial. So wird sich die Gruppe der Ersthaushaltsgründer zwischen 2010 und 2020 zahlenmäßig halbieren.

Für Sachsen haben mittlerweile das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. (IÖR) und die TU Bergakademie Freiberg eine Wohnungsmarktprognose vorgelegt. In beiden Prognosen wird ausgehend vom Wohnungsleerstand zu Beginn dieser Dekade und auf der Grundlage der Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Sachsens mit dem Instrumentarium der Szenarienbildung die zukünftige Entwicklung des Wohnungsleerstandes bis 2020 prognostiziert. Die SAB hat aus den unterschiedlichen Prognoseszenarien jeweils die aus ihrer Sicht wahrscheinlichsten ausgewählt und gegenübergestellt. Auch wenn die Ergebnisse in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Prognoseannahmen voneinander durchaus deutlich abweichen, so können daraus dennoch folgende wesentliche Grundaussagen abgeleitet werden:

Demografie schlägt mit Beginn der zweiten Dekade erneut kräftig auf die Wohnungsnachfrage durch

Zweite Leerstandswelle ab 2010 erwartet

Prognostizierte Wohnungsmarktentwicklung (alle Angaben in 1.000 Wohneinheiten) in Sachsen bis 2020



Quellen: Institut für ökologische Raumentwicklung e. V. – IÖR – Texte Nr. 145 (Szenario: Rückgang der Abgangsquote), Oktober 2004; TU Bergakademie Freiberg – Diplomarbeit „Wohnungsmarktprognose 2020“ (Szenario: Volle Ausschöpfung der Rückbaufördermittel bis August 2009), August 2005; Grafik: SAB/JG

Bewältigung des Strukturwandels bleibt in den nächsten 20 bis 30 Jahren auf der Tagesordnung

Selbst wenn bis 2020 zwischen 180.000 bis 280.000 Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen werden, verringert sich die Zahl der leer stehenden Wohnungen in Sachsen nominal nicht. Der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird sich – wenn auch auf niedrigem Niveau – fortsetzen. Infolge des dramatischen Bevölkerungsrückganges um mindestens eine halbe Million Einwohner werden selbst bei anhaltendem Singularisierungstrend die Haushaltszahlen ab der Mitte dieses Jahrzehnts jährlich um etwa 10.000 kontinuierlich sinken. Mithin wächst der Leerstand allein aufgrund der demografischen Entwicklung bis 2020 um 175.000 bis 200.000 Wohnungen. Diese

Wohnmobilität

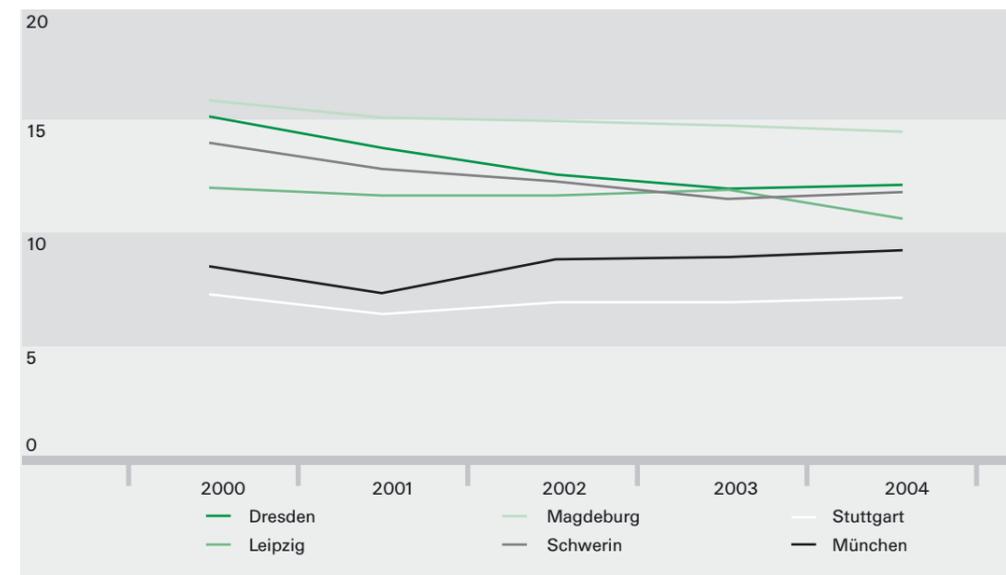
Ein wichtiger Indikator für den Grad der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt ist die Wohnmobilität. Angespannte Märkte zeichnen sich regelmäßig durch eine niedrige, entspannte Märkte durch eine hohe Fluktuationsrate aus. In allen sächsischen Wohnungsmarktregionen ist ein breites Wohnungsangebot vorhanden und die Mieterhaushalte können sowohl zwischen preiswerten unsanierten als auch zum Teil aufwendig sanierten Wohnungen wählen. Das hohe Wohnungsüberangebot hat zur Folge, dass insbesondere auch sehr gut ausgestattete Wohnungen in sanierten Altbaubeständen, wenn sie sich in weniger attraktiven Wohnlagen – beispielsweise entlang verkehrsreicher Straßen – befinden, zu vergleichsweise moderaten Mieten angeboten werden. In vielen sächsischen Groß- und Mittelstädten herrscht deshalb eine Angebotssituation vor, die nach wie vor günstige Voraussetzungen für eine hohe Wohnmobilität bietet. Die Zahl der innerstädtischen Umzüge wird leider nur selten von den städtischen Statistikämtern erfasst. Die großen Wohnungsanbieter geben in

Entwicklung setzt massiv nach 2010 ein. Zudem verursachen die Neuzugänge im Eigenheimbereich bis 2020 einen Zuwachs der Wohnungsleerstände in einer Größenordnung von ca. 150.000 Wohnungen. Im Ergebnis führt dies dazu, dass trotz Rückbau 2020 mehr Wohnungen leer stehen werden als heute. Der Stadtumbauprozess wird also in Sachsen zum Ende der zweiten Förderperiode des Programms Stadtumbau Ost längst nicht abgeschlossen sein. Im Gegenteil – nach 2010 müssen noch größere Anstrengungen zur Reduzierung des Wohnungsleerstandes unternommen werden, um die anstehenden Probleme des demografischen Strukturwandels in Sachsen zu bewältigen.

der Regel aus unternehmerischen Gründen keine Auskunft zur Höhe der Mieterfluktuation in ihren Wohnungsbeständen. Deshalb wird zur Beschreibung der Umzugshäufigkeit im Rahmen der von der SAB durchgeführten Wohnungsmarktbeobachtung auf die Untersuchungen der Techem AG, einem führenden Dienstleister der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, zurückgegriffen. Die Techem AG erhebt bundesweit jährlich in rund vier Millionen zentral beheizten Wohnungen den Heiz- und Wasserverbrauch und gewinnt dadurch für diese Wohnungsbestände auch Angaben zum Mieterwechsel. Die von Techem bereits seit mehreren Jahren für 20 deutsche Großstädte veröffentlichte Auswertung zeigt, dass ostdeutsche Mieterhaushalte nach wie vor wesentlich häufiger umziehen als westdeutsche. Während beispielsweise 2004 von 100 Haushalten in Stuttgart 7,3 umgezogen sind, waren es in Leipzig 10,8 und in Dresden 12,3. Die in allen ostdeutschen Städten überdurchschnittlich hohe Wohnmobilität ist als eindeutiges Zeichen für eine strukturell bedingte Nachfragesättigung zu werten.

Ostdeutsche ziehen häufiger um als Westdeutsche

Fluktuationsrate (Anzahl der Nutzerwechsel je 100 Wohneinheiten)



Quelle: Techem AG; Grafik: SAB/JG

Gleichwohl entwickelt sich die Fluktuationsrate in den beiden sächsischen Metropolen seit 2000 rückläufig. In Dresden ist sie von 15,4 im Jahr 2000 auf 12,2 im Jahr 2003 deutlich gesunken und hat sich aktuell auf diesem Niveau stabilisiert. Seit 2003 veröffentlicht die Techem AG nunmehr auch die Ergebnisse ihrer Erhebungen in fünf weiteren sächsischen Städten. Die regionalen

Unterschiede in der Umzugshäufigkeit sind unübersehbar. Spitzenreiter 2004 in Sachsen und in ganz Ostdeutschland ist mit einer Fluktuationsrate von 16,1 die Stadt Görlitz. Von einer Marktanspannung, wie sie durch eine geringe Wohnmobilität in den westdeutschen Ballungszentren angezeigt wird, ist man in Sachsen weit entfernt.

hohe Fluktuationsrate kennzeichnet entspannte Wohnungsmärkte

Fluktuationsrate (Anzahl der Nutzerwechsel je 100 Wohneinheiten)

	2003	2004
Görlitz	14,9	16,1
Zwickau	13,6	14,0
Riesa	13,8	12,8
Plauen	12,9	12,6
Dresden	12,2	12,3
Chemnitz	10,0	10,9
Leipzig	12,1	10,8

Quelle: Techem AG

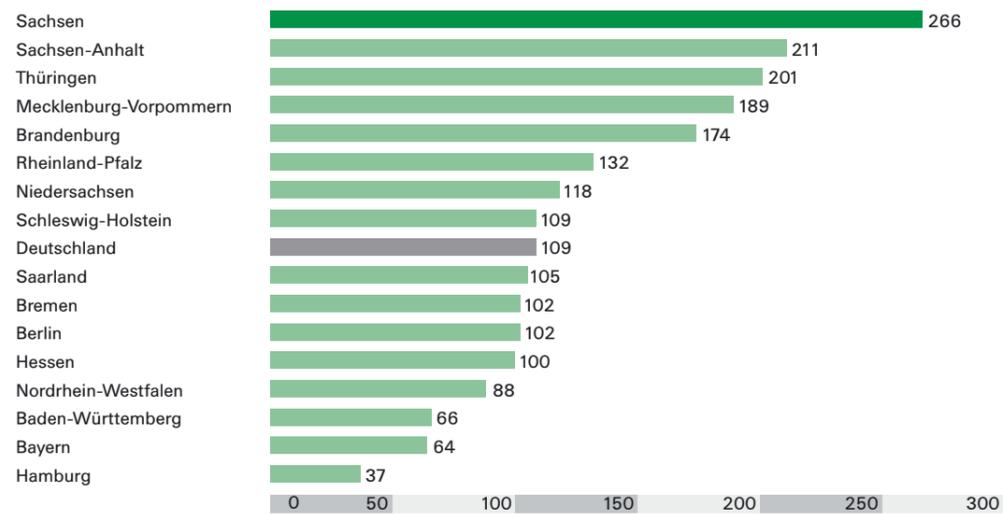
Entwicklung der Zwangsversteigerung Indiz für gravierende Verwerfungen auf dem sächsischen Wohnungsmarkt

Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien hat 2005 in Deutschland ein neues Allzeithoch erreicht. Bedingt durch die hohe Zahl der Insolvenzen im gewerblichen und privaten Bereich waren auch 2005 wieder mehr Eigentümer gezwungen, ihren Immobilienbesitz aufzugeben. Deutschlandweit wurden die Bieter von den

Amtsgerichten knapp 90.000-mal (einschließlich Wiederholungstermine) zur Abgabe von Geboten aufgerufen. Jeder achte Versteigerungstermin wurde in Sachsen anberaumt. Damit nimmt der Freistaat im bundesweiten Vergleich mit 266 Versteigerungsterminen je 100.000 Einwohner mit großem Abstand zu allen anderen Bundesländern die Spitzenposition ein.

Zwangsversteigerungstermine 2005 (einschließlich Wiederholungstermine) je 100.000 Einwohner nach Bundesländern

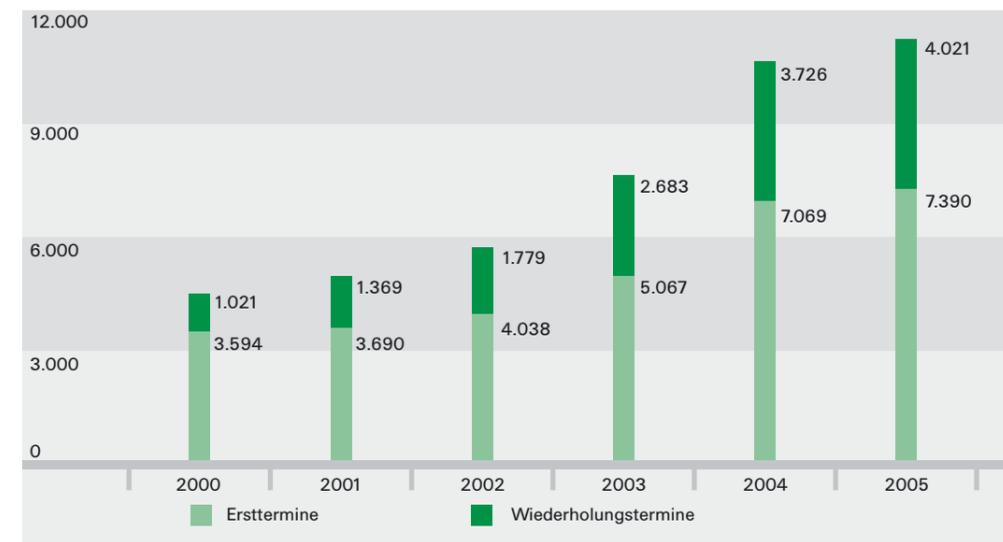


Quelle: Daten Info-Service, Grafik: SAB/JG

Sachsens Immobilienmarkt erlebt derzeit eine tiefe Rezession und eine Erholung zeichnet sich momentan nicht ab. Zwischen 2000 und 2005 sind die Zwangsversteigerungstermine (einschließlich Wiederholungstermine) in Sachsen dramatisch angestiegen. Allein zwischen 2002 und 2005 hat sich ihre Anzahl auf 11.411 pro Jahr nahezu verdoppelt. Betrachtet man nur die Zahl der Ersttermine, so wurden 2005 in den sächsischen Amtsgerichten insgesamt 7.390 Immobilien zwangsversteigert. Die Nachfrage nach diesen Objekten nimmt indes von Jahr zu Jahr ab. Immer häufiger kommt es vor, dass für Gewerbe-, Mietwohn- und Eigentumsimmobilien im ersten Versteigerungstermin keine Bieter

gefunden werden. 2005 lag der Anteil der Wiederholungstermine bei diesen Objektarten bereits zwischen 30 % und 40 %. Damit verbunden ist für die in wirtschaftliche Notlage geratenen Eigentümer sowie die jeweiligen Gläubiger ein erheblicher Wertverfall. Zwangsversteigerungen und Notverkäufe begründen andererseits sehr günstige Kaufmöglichkeiten für Immobilien, da die Preise oft weit unter dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert liegen. Abschläge von 50 % bis 70 % vom Verkehrswert sind keine Seltenheit. Durch die Vielzahl dieser günstigen Versteigerungsangebote nimmt auch der Preisdruck auf den „ersten“ Immobilienmarkt stetig zu.

Entwicklung der Zwangsversteigerungstermine (Anzahl) in Sachsen



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

Verantwortlich für die Zunahme der Zwangsversteigerungstermine seit 2000 ist zum einen die wirtschaftliche Situation vieler kleiner und mittelständischer Unternehmen. Die Gründungseuphorie nach 1990 hatte in Sachsen mit Hilfe von großzügigen Bankdarlehen zu vielen Unternehmensneugründungen geführt. Die anfänglichen Erfolge vieler Jungunternehmen blieben jedoch zu Beginn dieser Dekade vermehrt aus, was zu einer Vielzahl von Insolvenzen führte. Dieser Prozess verschärfte sich noch unter dem Eindruck der Einführung der neuen Eigenkapitalrichtlinien nach Basel II bei den verschiedenen Gläubigerbanken. Seither ebbt die Welle der Zwangsversteigerungen gewerblicher Grundstücke sowie von Büro- und Wohnrenditeobjekten nicht ab. Zum anderen ist die Entwicklung der Zwangsversteigerungen ein wichtiger Indikator für die Lage auf den regionalen Mietwohnungsmärkten. So hat die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Sachsen dazu geführt, dass von Jahr zu Jahr mehr Eigentümer von Mietwohnobjekten in wirtschaftliche Problemlagen geraten. Da das aktuelle Mietniveau niedrig und das Wohnungsüberange-

bot in allen sächsischen Wohnungsmarktregionen groß ist, wird es immer schwieriger, eine ausreichend hohe Mietrendite zu erwirtschaften, um die finanziellen Verpflichtungen aus Bankkrediten vertragsgemäß zu erfüllen. Wohnimmobilien, die unter Inanspruchnahme steuerlicher Abschreibungsmodelle von Kapitalanlegern erworben wurden, sind davon besonders häufig betroffen. Diese spezielle Problemlage kommt insbesondere in der deutlichen Zunahme der Zwangsversteigerungstermine von Eigentumswohnungen zum Ausdruck. Seit 2000 hat sich hier die Zahl der Ersttermine vervierfacht und 2005 entfielen in Sachsen von 100 zwangsversteigerten Objekten bereits 42 auf Eigentumswohnungen. Hauptgrund für die Versteigerung von selbst genutzten Wohnimmobilien ist in Sachsen der Verlust des Arbeitsplatzes. Infolge der damit zwangsläufig verbundenen Einkommensverluste können von Arbeitslosigkeit betroffene Eigentümer immer öfter Zins und Tilgung für Bankverbindlichkeiten nicht mehr aufbringen und verlieren dadurch ihr Eigentum. Häufige Ursache für die Zwangsversteigerung von Einfamilienhäusern

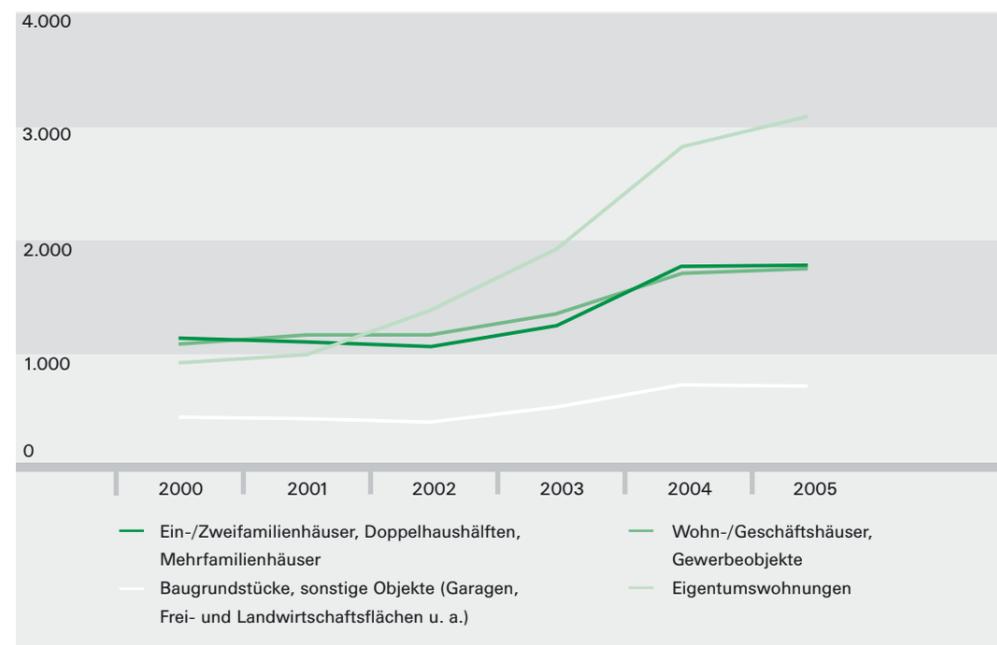
Immobilien immer häufiger nur mit hohen Wertverlusten verwertbar

42% aller Versteigerungsobjekte waren 2005 Eigentumswohnungen

und selbst genutzten Eigentumswohnungen sind zudem Ehescheidungen und Erbstreitigkeiten. Für Immobilien zur privaten Nutzung findet sich zumeist schon im ersten Versteigerungstermin

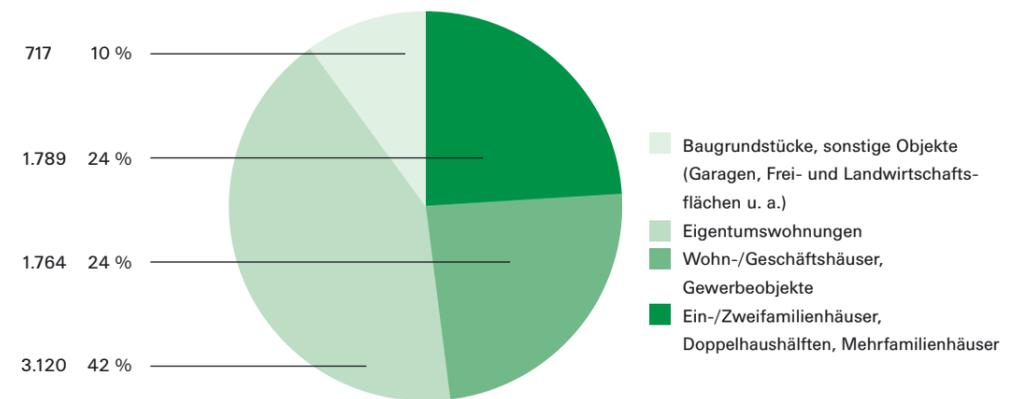
ein Käufer. Vor allem in den dichter besiedelten Regionen Sachsens besteht insbesondere auch nach preiswertem Wohneigentum nach wie vor noch eine Nachfrage.

Entwicklung der Zwangsversteigerungen (Anzahl der Ersttermine) nach Objektarten in Sachsen



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

Anteil der Zwangsversteigerungen (Anzahl der Ersttermine) nach Objektarten in Sachsen 2005



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

Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten

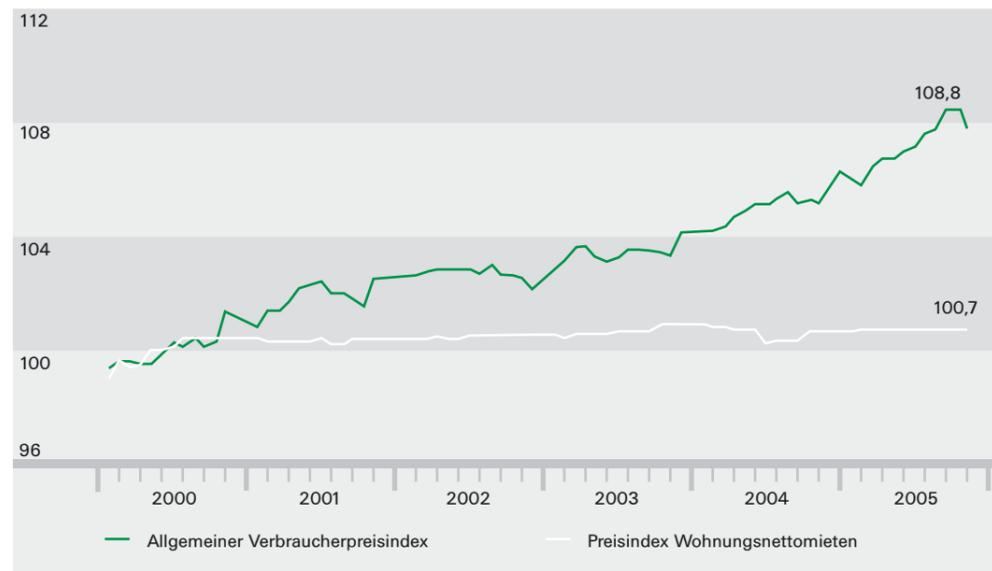
Die Wohnungsmieten spiegeln mit einem zeitlichen Nachlauf von ca. einem Jahr die Wohnungsnachfrage wider. Auch wenn sich die Abwärtstendenzen, die sich zum Jahresende 2004 andeuteten, nicht verfestigt haben, zeigen die nunmehr schon seit Mitte 2000 in Sachsen stagnierenden Mieten an, dass aufgrund der nach wie vor hohen Wohnungsleerstände keine Spielräume für Mieterhöhungen gegeben sind. Für Mieter gibt es flächendeckend in ganz Sachsen eine große Wahlfreiheit bei niedrigen Preisen. Auf dem sächsischen Mietwohnungsmarkt ist mithin seit der Jahrtausendwende eine Entwicklung zu beobachten, die in der jüngeren deutschen Geschichte einmalig ist: Während die allgemeinen Lebenshaltungskosten seit 2000 um fast 9 % gestiegen sind, verharren die Nettokaltmieten (Mieten ohne Nebenkosten und Haushaltsenergie) auch am aktuellen Rand auf konstantem Niveau. Im Ergebnis findet faktisch eine Einkommensumverteilung statt, die zu erheblichen Verlusten für die Wohnungsanbieter und Einsparungen bei den Mietern führt. Die mancherorts geäußerten Sorgen, dass der momentan insbesondere von den großen säch-

sischen Wohnungsanbietern vorangetriebene Rückbauprozess zur Wohnungsknappheit und zu Versorgungsengpässen führen könnte, sind zumindest in Sachsen völlig unbegründet, denn durch den Abriss von 10.000 bis 15.000 Wohnungen pro Jahr wird momentan lediglich der Zuwachs des Wohnungsleerstandes aufgefangen. Zudem wirken die jedes Jahr noch fertig gestellten Neubauten im Eigenheimbereich einer Anspannung des Mietwohnungsmarktes und damit einer Mietpreissteigerung entgegen. Aus angebotsseitiger Sicht werden sich deshalb höhere Nettokaltmieten längerfristig in Sachsen kaum durchsetzen lassen. Mietsteigerungspotenziale sind lediglich im höheren Mietpreissegment und in besonders nachgefragten Wohnlagen zu erwarten. Im Gegensatz zur Nettokaltmiete haben sich die Wohnnebenkosten zu den tatsächlichen Preistreibern für das Wohnen entwickelt. Dies trifft Mieter und Eigennutzer gleichermaßen. Im langjährigen Vergleich (2000 bis 2005) zogen die „kalten“ Nebenkosten um 6,4 % und die „warmen“ Betriebskosten um 38,6 % an. Allein im letzten Jahr kletterten die Preise für Heizöl (+37,1 %), Gas (+18,4 %) und Strom (+8,4 %) erheblich.

Wohnungsmieten in Sachsen stagnieren seit nunmehr sechs Jahren

Schere in der Mietentwicklung zwischen Ost und West geht weiter auf

Indizierte Verbraucherpreis- und Mietpreisentwicklung (Index 2000 = 100) in Sachsen

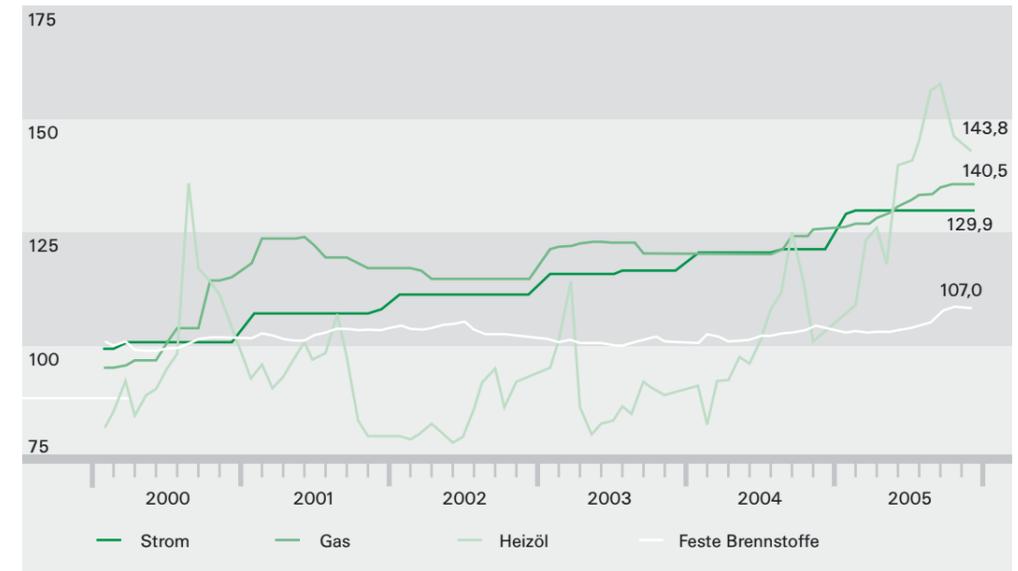


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Über die letzten sechs Jahre betrachtet, hat im Bereich der „kalten“ Wohnnebenkosten die Müllabfuhr mit einem Zuwachs von 17,5 % den größten Preissprung gemacht. Der Anstieg der Kosten für die Abwasserentsorgung (+6,4 %) fiel vergleichsweise moderater aus. Die Kosten für Trinkwasser hingegen bewegen sich seit 2000 auf nahezu gleich bleibendem Niveau. Auch wenn es sich bei diesen Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen um Durchschnittswerte handelt und dadurch regionale Unterschiede

nivelliert werden, sind aufgrund der oligopolartigen Anbieterstruktur auf Seiten der Versorger bundesweit – so auch in Sachsen – erhebliche Preissteigerungen bei den Wohnnebenkosten nachweisbar. Im Ergebnis dieser Erhebungen kann zweifelsfrei nachgewiesen werden, dass in Sachsen einzig die Steigerung der Wohnnebenkosten und die geradezu explodierten Preise für Haushaltsenergie in den vergangenen Jahren zur spürbaren Verteuerung des Wohnens geführt haben.

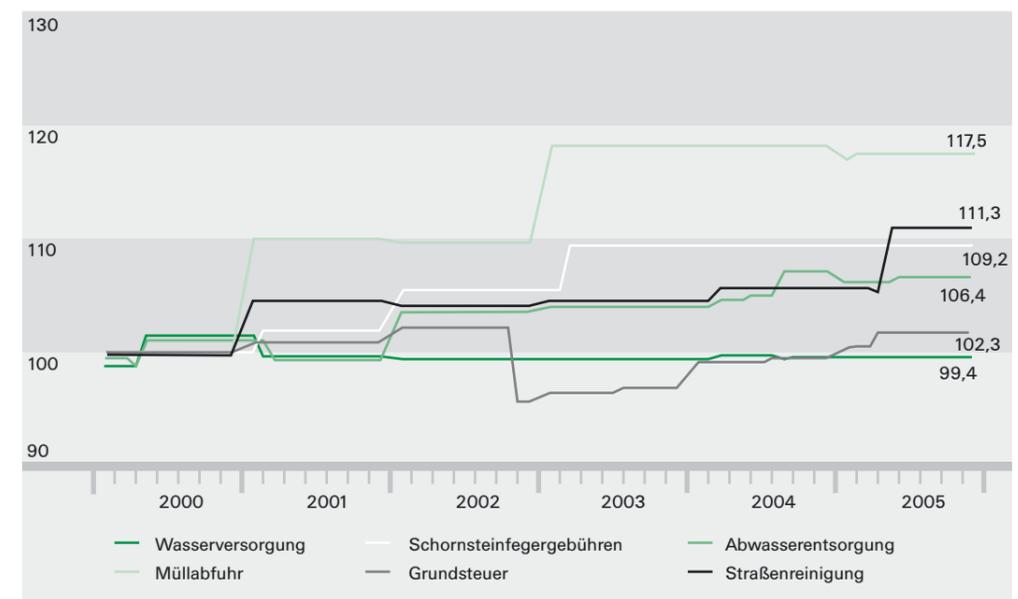
Indizierte Verbraucherpreisentwicklung für Haushaltsenergie (Index 2000 = 100) in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Preistreiber Nummer eins sind die „warmen“ Betriebskosten

Indizierte Verbraucherpreisentwicklung für Wohnnebenkosten (Index 2000 = 100) in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

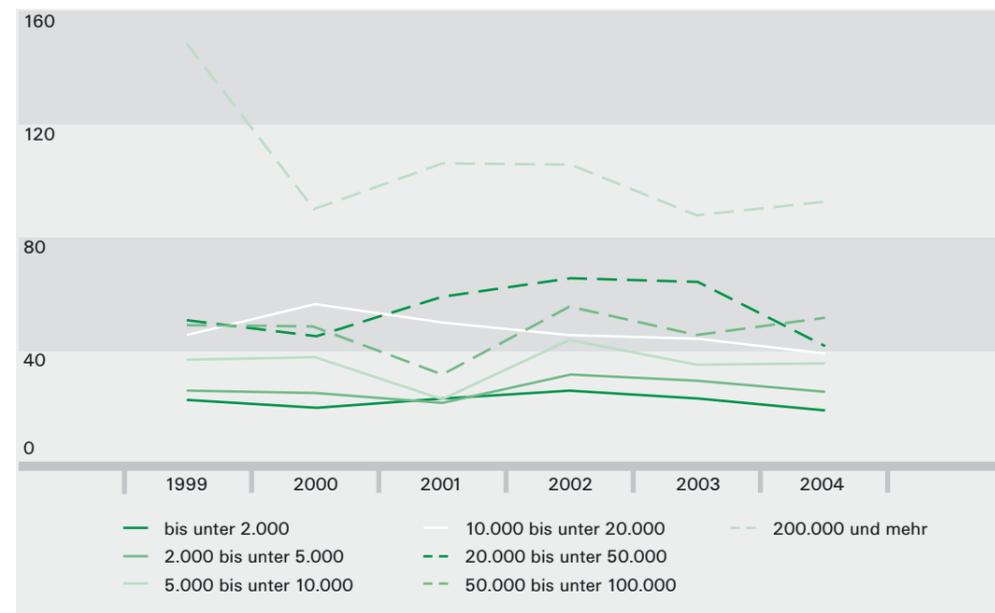
keine Erholung der Baulandpreise

Baulandpreise und Wohnbaulandversorgung

Für die Beobachtung der Preisentwicklung unbebauter Grundstücke greift die SAB auf die amtliche Kaufwertestatistik und die darin enthaltenen Angaben für baureifes Land in ausgewiesenen Baugebieten nach Gemeindegrößenklassen zurück. Auch wenn sich in Abhängigkeit des jeweiligen

Teilmarktes, der Wohnlage, der Beschaffenheit und der Nutzungsmöglichkeiten im Einzelfall ein konkreter Kaufpreis bildet, so können dennoch auch anhand dieser Durchschnittswerte einige aktuelle Trends der Entwicklung auf dem sächsischen Wohnbaulandmarkt abgeleitet werden.

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



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Die durchschnittlichen Baulandpreise in Sachsen lagen mit 54 € je Quadratmeter auch im Jahr 2004 wieder deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 102 € je Quadratmeter. In allen anderen neuen Ländern fielen sie allerdings noch niedriger aus. Jedoch ist die Preisspreizung auch innerhalb Sachsens groß. Die regional unterschiedliche Bevölkerungsdichte und die jeweilige Wirtschaftsstruktur sind dafür die wesentlichen Gründe. Die höchsten Baulandpreise werden nach wie vor in den beiden größten sächsischen Städten erzielt. In Dresden kostete 2004 der Quadratmeter baureifes Land

durchschnittlich 114 € und in Leipzig 91 €. Mit erheblichem Abstand folgten dann die Kreisfreien Städte Görlitz (68 €) und Chemnitz (57 €). Dagegen lagen die Kaufpreise in ländlichen Gemeinden mit nur 19 € je Quadratmeter weit darunter. In Klein- und Mittelstädten mit 10.000 bis 50.000 Einwohnern bewegt sich der Quadratmeterpreis seit 2002 um etwa 40 €. Von diesem niedrigen Preisniveau profitierten in den letzten Jahren insbesondere die privaten Häuslebauer. Der sächsische Wohnbaulandmarkt zeigt sich entspannt. Nachdem die durchschnittlichen Baulandpreise 2003 im Vergleich zum Vorjahr flä-

chendeckend in Sachsen gesunken waren, konnte 2004 der Preisverfall zumindest in den drei größten sächsischen Städten und in den Gemeinden mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern gestoppt werden. Dies war möglicherweise aber nur Folge der durch die Diskussion um die Eigenheimzulage ausgelösten Vorzieheffekte im Wohnungsneubau. Jenseits der Großstädte in den Gemeinden mit weniger als 50.000 Einwohnern haben die Baulandpreise auch 2004 zum Teil nochmals erheblich nachgegeben. Investoren fällt es hier zunehmend schwerer, erschlossene Baugrundstücke

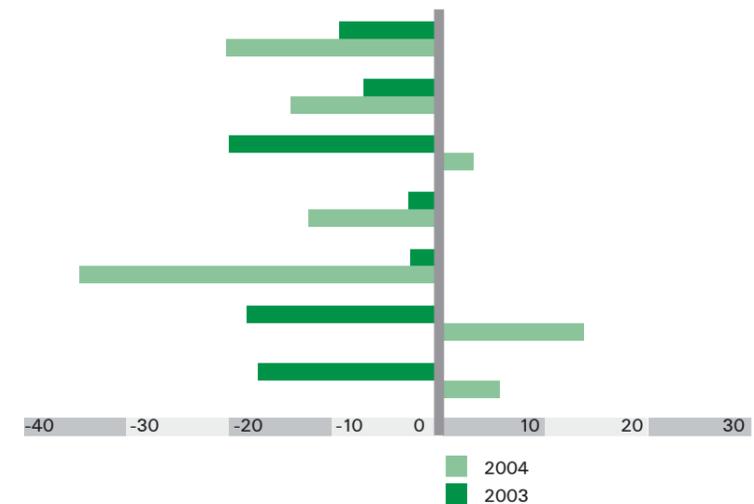
überhaupt noch zu vermarkten. Um den Verkauf anzukurbeln, werden die Preise gesenkt und manche Grundstücke sind inzwischen billiger, als die Erschließung zuvor gekostet hat. Aufgrund der Abschaffung der Eigenheimzulagenförderung ab 2006 und vor dem Hintergrund der erwarteten demografischen Entwicklung in Sachsen sind mittelfristig außer in den Ballungszentren und deren Umland kaum Nachfrageimpulse zu erwarten. Mithin werden sich zukünftig die Baulandpreise in Sachsen bestenfalls auf niedrigem Niveau stabilisieren.

Preisverfall in Groß- und Mittelstädten 2004 gestoppt

Veränderungen der Kaufwerte für baureifes Land (in % zum Vorjahr) nach Gemeindegrößenklassen in Sachsen

Gemeindegrößenklassen nach Anzahl der Einwohner

- bis unter 2.000
- 2.000 bis unter 5.000
- 5.000 bis unter 10.000
- 10.000 bis unter 20.000
- 20.000 bis unter 50.000
- 50.000 bis unter 100.000
- 200.000 und mehr



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/JG

Bestandserwerb von Wohneigentum zu günstigen Preisen

Immobilienpreise für Wohneigentum

Für die Beobachtung der Preisentwicklung für Wohneigentum zieht die SAB die Ergebnisse der vom GEWOS-Institut jährlich durchgeführten Untersuchung sämtlicher Verkaufsfälle von Eigenheimen und Eigentumswohnungen in ganz Deutschland heran. Der daraus ermittelte Deutsche Eigentums-Immobilien-Index (DEIX) bildet die Veränderungen des durchschnittlichen Transaktionswertes einschließlich aller Qualitäts- und Lagedifferenzen ab.

Die seit 1995 für Sachsen verfügbare Zeitreihe zeigt, dass die Preise für Eigentumsimmobilien seit nunmehr zehn Jahren einer deutlichen Preiskorrektur unterliegen. Für Eigentumswohnungen ist der Indexwert von 88 in 2000 und auf 78 in 2004 gesunken. Ursächlich hierfür dürfte das Auslaufen der steuerlichen Förderung sein. Viele Investoren wollen sich inzwischen von ihren in

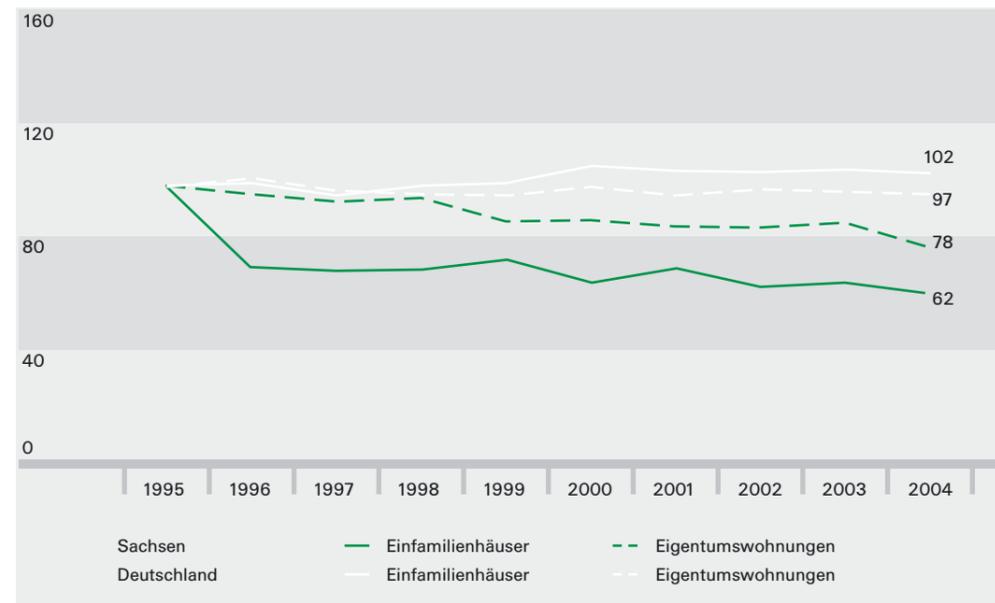
der Mitte der 90er Jahre erworbenen Ostimmobilien trennen und bieten diese jetzt zum Weiterverkauf an. Die daraus seit 2004 resultierende Angebotsschwemme hat starken Druck auf die Preise für Eigentumswohnungen ausgeübt. Besonders dramatische Preiseinbrüche sind in Dresden zu verzeichnen. Hier ist der Index für Eigentumswohnungen zwischen 2000 und 2004 um 13 Prozentpunkte gefallen, in Leipzig hingegen nur um einen Prozentpunkt.

Nach einem drastischen Preisverfall im Jahr 1996 halten sich die Durchschnittspreise für gebrauchte Eigenheime seit 2000 relativ stabil. Im Durchschnitt kostete 2004 ein Eigenheim aus dem Bestand 76.800 €. Deutlich höhere Preise werden hingegen in den sächsischen Metropolen Dresden (105.300 €) und Leipzig (89.200 €) gezahlt, allerdings immer noch nur halb so viel wie in Köln oder Hamburg.

Eigentlich sollten sich Mieten und Preise für Eigentumsimmobilien mittel- bis langfristig im Gleichschritt bewegen, weil Mieten die Opportunitätskosten der Eigennutzung darstellen und umgekehrt Mieter auch auf Wohneigentum ausweichen können. Da in Sachsen die Mieten seit 2000 stagnieren, insbesondere weil hohe Neuvertragsmieten aufgrund des Überangebotes an Wohnraum kaum durchzusetzen sind, gibt es zumindest aus ökonomischer Sicht keine starken Anreize, Wohneigentum zu erwerben. Auch von der aktuellen Entwicklung der verfügbaren Einkommen in Sachsen gehen keine Impulse für

Preissteigerungen aus. Zudem nimmt die Zahl potenzieller Erwerber von Jahr zu Jahr weiter ab, weil gerade die Generation der zwischen 30- und 45-Jährigen gegenwärtig und zukünftig stark schrumpft. Deshalb wird das Preisniveau für Bestandsimmobilien in Sachsen in den nächsten Jahren kaum spürbar ansteigen, sondern sich bestenfalls auf dem jetzt erreichten Stand stabilisieren. Auch wenn sich die allgemeine Wirtschaftslage nachhaltig verbessert, gibt es nur in einigen strukturstarken Wohnmarktregionen – und auch dort nur in ausgewählten Wohnlagen – gute Chancen für eine Wertsteigerung.

Indexierte Eigentumsimmobilienpreisentwicklung (Index 1995 = 100) in Sachsen und Deutschland



Quelle: IMA® GEWOS Immobilienmarktanalyse, August 2005; Grafik: SAB/JG

