



Wohnungsbaumonitoring 2011

Perspektiven und Trends der Entwicklung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt



SAB-Wohnungsmarkregionen der Landkreise und Kreisfreien Städte des Freistaates Sachsen



Kartengrundlage aller Karten im Bericht: Regiograph, GfK Geomarketing GmbH

SAB-Wohnungsmarktregionen

Wohnungsmärkte sind strukturell, vor allem aber auch regional sehr heterogen und lassen sich daher durch Verwaltungseinheiten wie Gemeinden oder Kreise nur unzureichend abbilden. Vielmehr müssen sie durch funktionale Verflechtungen regional erfasst werden. Besonders die infolge der sächsischen Kreisgebietsreform neu entstandenen Großkreise¹ machten eine wohnungsmarktrelevante Gebietsabgrenzung notwendig. Wohnungsmarktanalysen auf der Ebene der neuen Kreise wären zu grob und würden nur ein unbefriedigendes Bild wiedergeben. Auch um unzutreffende Saldierungseffekte vermeiden zu können, bedarf es bei den Analysen eines regionalen Zuschnitts.

Die Abgrenzung von Wohnungsmarktregionen in Sachsen erfolgte mit Hilfe von Wanderungsverflechtungen. Im Hinblick auf die Wanderungsbeziehungen unterscheidet man im Allgemeinen zwischen interregionalen Fernwanderungen und intraregionalen Nahwanderungen. Hauptmotive für einen weiträumigen Umzug innerhalb eines Bundeslandes bzw. des Bundesgebietes sind die Aufnahme einer Ausbildung oder arbeitsplatzbedingte Entscheidungen. Anders ist es dagegen bei den Nahwanderungen, bei denen familiäre Gründe oder der Wunsch nach einer neuen Wohnung oder einem anderen Wohnumfeld im

Vordergrund stehen. Zu den wohnungsbedingten Nahwanderungen gehören die innerstädtischen Umzüge, aber auch die Wanderungsbeziehungen einer Gemeinde mit ihrem Umland. Der Arbeitsplatz und die sozialen Beziehungen werden in diesem Fall meist aufrechterhalten.

Für die Abgrenzung der Wohnungsmarktregionen in Sachsen wurden insbesondere die Nahwanderungen berücksichtigt. Im Ergebnis der Analysen der Pendler- und Wanderungsströme können im Freistaat Sachsen somit 59 Wohnungsmarktregionen definiert werden. Dabei wurden als Randbedingungen berücksichtigt, dass jede Region mindestens 30.000 Einwohner umfasst und weder Gemeinden geteilt noch Kreisgrenzen überschritten werden. Damit bilden die drei Kreisfreien Städte Chemnitz, Dresden und Leipzig sowie die Städte Freiberg, Plauen, Zwickau, Bautzen, Hoyerswerda, Görlitz, Zittau, Meißen und Riesa jeweils eine eigenständige Wohnungsmarktregion. Ebenso wurde darauf geachtet, dass Verwaltungsgemeinschaften oder -verbände in den jeweiligen Wohnungsmarktregionen zusammenbleiben.

Diese Ebene der SAB-Wohnungsmarktregionen bildet somit eine wesentliche Aggregations-/Beobachtungsebene für das vorliegende Wohnungsbaumonitoring 2011.

¹ Zum 1. August 2008 wurden die bisherigen 22 Landkreise und sieben Kreisfreien Städte zu zehn Landkreisen und drei Kreisfreien Städten zusammengefasst.

Inhalt

SAB-Wohnungsmarktregionen	2
Grußwort	6
Zusammenfassung	9

Wohnungsmarktentwicklung

Rahmenbedingungen

Wirtschaftswachstum und Beschäftigung	13
Arbeitsmarktlage	16
Bauwirtschaft und Baupreise	18
Zinsentwicklung	20

Wohnungsangebot

Bautätigkeit	23
Stadtumbau Ost I und Landesrückbau- programme – Zwischenbilanz 2000 bis 2010	26
Stadtumbau in Sachsen – Ausblick Programm	
Stadtumbau Ost II	30
Bestandsabgänge der amtlichen Statistik	36
Wohnungsbestand und Wohnflächen	38

Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung	45
Bevölkerungsprognose	49
Haushaltsentwicklung	54
Nachfragepotenzial einkommensschwacher Haushalte (Sozialindikatoren)	56
Haushaltseinkommen	58

Wohnungsmarktbilanz

Wohnungslieferstand	61
Zwangsversteigerungen	65
Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten	66
Immobilienpreise für Wohneigentum	68

Grußwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

vor Ihnen liegt der Wohnungsbaumonitoring-Bericht 2011 der Sächsischen Aufbaubank. Er gibt Auskunft über Veränderungen auf dem sächsischen Wohnungsmarkt und benennt Perspektiven und Trends der künftigen Entwicklung. Der Bericht nimmt auch Bezug auf die Entwicklung des Wirtschaftswachstums und die Erwerbstätigkeit in den letzten Jahren. Die Wirtschafts- und Finanzkrise hat Sachsen zwar zunächst in der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zurückgeworfen; bereits 2010 stieg das sächsische Bruttoinlandsprodukt aber wieder leicht an. Die Wirtschaftsentwicklung verlief regional sehr unterschiedlich, wobei Wirtschaftswachstum nicht zwangsläufig zu Beschäftigungswachstum geführt hat. Gerade in durch Abwanderung besonders betroffenen Regionen bleibt die Arbeitslosigkeit ein großes Problem.

Der Investitionsschwerpunkt im Mietwohnungsbau liegt im Bestand, und zwar sowohl bei Maßnah-

men des altersgerechten Umbaus als auch bei Maßnahmen zur energetischen Sanierung geeigneter Wohngebäude. Dazu haben die Landeswohnraumförderprogramme „Mehrgenerationenwohnen“, „Energetische Sanierung“ und „Wohneigentumsbildung“ des Sächsischen Innenministeriums einen wichtigen Beitrag geleistet. Die Neubautätigkeit verharrt weiter auf einem sehr niedrigen Niveau.

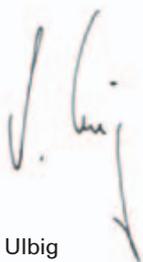
Mit ihrem Altbaubestand verfügen Sachsens Innenstädte über einen großen Schatz. In den vergangenen 20 Jahren konnte ein großer Teil der Altbausubstanz saniert werden. Für unsanierte prägende Altbauten gilt weiterhin das Ziel, diese – soweit wirtschaftlich sinnvoll – wieder in altem Glanz erstrahlen zu lassen. Die Zukunft gehört auch im Hinblick auf die Infrastrukturkosten den Innenstädten. Wir brauchen lebendige Städte mit kurzen Wegen und einem gesunden Stadtklima, in denen sich Jung und Alt zum Wohnen, Leben und Arbeiten wohlfühlen. Angesichts der geringer werdenden Mittel für die künftige Städtebauförderung plädiert der Bericht für eine noch engere Verzahnung des Programms Stadtumbau II mit den Programmen der Landeswohnraumförderung. Mein Haus wirbt bereits seit längerem bei Städten und Investoren dafür, zur Entwicklung innerstädtischer Gebäudesubstanz die Möglichkeiten von Wohnraumförderung und Städtebauförderung stärker kombiniert zu nutzen. Die größte Herausforderung für die Stadtentwicklung bleibt die Bevölkerungsentwicklung im Freistaat. Sachsen hat heute 4,2 Mio. Einwohner. Nach den Prognosen werden im Jahr 2020 noch ca. 3,9 Mio. Menschen im Freistaat leben, zehn Jahre später voraussichtlich nur noch 3,6 Mio. Bis 2050 wird die Einwohnerzahl in Sachsen nochmals abnehmen. Wir müssen uns mit einem steigenden Wohnungsleerstand auseinandersetzen und zugleich den geordneten Rückbau von Wohngebäuden forcieren. Hinzu kommt eine deutliche

Veränderung der Altersstruktur. Heute ist jeder vierte Sachse älter als 65 Jahre, 2030 wird es jeder dritte sein. Der Wohnungsbau muss sich auf die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung einstellen und entsprechende Wohnraumangebote bereitstellen. Barrierefreiheit ist hierbei ein wichtiges Thema.

Der Bericht der Aufbaubank erinnert daran, dass auf Dauer zu viele Drei- und Vierraumwohnungen vorhanden sind, während es eine hohe und weiter steigende Nachfrage nach Ein- und Zweiraumwohnungen gibt. Um dieses Problem zu mildern, müssen die Mittel für die Wohnraumförderung hier weiter gezielt eingesetzt werden.

Schließlich gibt der Bericht Auskunft über die Situation und Entwicklung der Haushaltseinkommen in Sachsen. Danach stagniert das durchschnittliche Haushaltseinkommen, während die Anteile der Bevölkerungsgruppen mit hohem und niedrigem Einkommen steigen. Besorgniserregend ist, dass jeder fünfte Sachse 2009 als armutsgefährdet galt und ein Anstieg der Altersarmut erwartet wird. Es bleibt daher eine vordringliche Aufgabe meines Hauses, darauf hinzuwirken, dass auch in Zukunft alle sächsischen Bürgerinnen und Bürger über angemessenen und bezahlbaren Wohnraum verfügen können.

Ich wünsche dem Wohnungsbaumonitoring-Bericht 2011 eine weite Verbreitung und eine aufmerksame Beachtung aller am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure.



Markus Ulbig
Sächsischer Staatsminister des Innern

1990



Zusammenfassung

Der vorliegende Bericht zum Wohnungsbau-monitoring 2011 gibt einen Überblick zum sächsischen Wohnungsmarkt und weist wesentliche Zukunftstrends aus. Die Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird dabei auch von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie dem Wirtschaftswachstum und der Beschäftigung, der Art und Entwicklung des verfügbaren Einkommens, den Baupreisen sowie der Zinsentwicklung beeinflusst. Diese werden im ersten Teil des Berichts „Rahmenbedingungen“ für den Freistaat Sachsen skizziert. Quantitativ nehmen demografische Faktoren, wie Bevölkerungsentwicklung oder die Anzahl der Haushalte aber auch die Einkommensverteilung Einfluss auf die Nachfrage, was detailliert im Kapitel „Wohnungsmarktnachfrage“ beleuchtet wird. Das Angebot, das der Nachfrage gegenüber steht, kann über die Bautätigkeit, Bauabgänge sowie über die Zusammensetzung der zur Verfügung stehenden Wohnungen beschrieben werden. Die aktuellen sächsischen Entwicklungen in diesen Bereichen präsentiert das Kapitel „Wohnungsmarktangebot“. Die „Wohnungsmarktbilanz“ fasst die Entwicklungen zusammen und blickt dabei auch auf die kommenden Jahre. Als ein Ergebnis im Bereich der allgemeinen Rahmenbedingungen kann festgestellt werden, dass der von der Finanzmarktkrise ausgelöste wirtschaftliche Einbruch 2008/2009 sich auf Sachsen aufgrund seiner speziellen wirtschaftlichen Struktur nicht so stark ausgewirkt hat wie auf andere Bundesländer. So konnte sich der Frei-

staat Sachsen bis 2010 von den Folgen erholen. Allerdings rückt nun – beginnend mit den jüngeren Jahrgängen – der demografisch bedingte Rückgang der Gesamtzahl möglicher Erwerbspersonen in den Fokus, die der Wirtschaft nicht oder nicht mehr als Fachkräfte zur Verfügung stehen. Dies kann bereits an einer Vielzahl unbesetzter Stellen in sächsischen Betrieben beobachtet werden, obwohl im Vergleich dazu die Arbeitslosigkeit und die Anzahl der erwerbsfähigen Transferleistungsempfänger hoch sind. Oft reicht hier die Qualifikation der Arbeitslosen z. B. in von Abwanderung geprägten Regionen nicht aus. Bedingt durch die Altersstruktur wird es in Sachsen zu einer deutlichen Verringerung der Arbeitslosigkeit kommen. Dabei darf jedoch nicht verkannt werden, dass viele der bisherigen ALG II-Empfänger künftig nur deshalb nicht mehr als arbeitslos registriert sein werden, weil sie das Rentenalter erreicht haben. Infolge von Perioden längerer Arbeitslosigkeit in den letzten zwei Jahrzehnten wird ein großer Teil dieser Personengruppe jedoch weiterhin zu den Sozialleistungsempfängern zählen. Statt Hartz IV werden bei sinkender Arbeitslosenquote viele auf Grundsicherung im Alter oder „nur“ Wohngeld angewiesen sein. Dies führt bei der Wohnungsnachfrage zu einer fehlenden finanziellen Leistungsfähigkeit einer Vielzahl von Bewohnern. Auch die hohen Nebenkostensteigerungen der letzten Jahre belasten das Wohnkostenbudget der Nachfrager, was dazu führen kann, dass sich insbesondere Mieter bei ihrer Wohnflächennachfrage einschränken.

Dazu kommt, dass mit der Bevölkerung künftig auch die Anzahl der Haushalte und damit die der dauerhaft benötigten Wohnungen stetig zurückgehen wird. Dies resultiert weniger aus Wanderungsbewegungen, vielmehr wird die Bevölkerungsentwicklung immer mehr vom Sterbeüberschuss bestimmt. Hierbei spielt es keine besondere Rolle, dass der Freistaat Sachsen die bundesweit höchste Geburtenrate aufweist. Die absolute Zahl der Geburten stagniert seit Jahren, da es infolge der vergangenen Abwanderungen sowie des Geburtenknicks nach der Wende weniger junge Frauen gibt, die Kinder bekommen. Nur die Verdichtungsräume Leipzig und Dresden werden auf 10 bis 15 Jahre noch wachsen. In 2030 ist jeder dritte Sachse 65 Jahre oder älter und der natürliche Schrumpfungsprozess in vollem Gange. Die für Nachwuchs sorgenden Elternjahrgänge werden dann nur noch etwa halb so stark sein wie heute. 20 Jahre nach der Wende findet in Sachsen mehr als jede zehnte angebotene Wohnung keine Nutzer. Zur Bekämpfung des marktbedrohenden Wohnungsleerstandes wurden von 2000 bis 2010 mit dem Bund-Länder-Programm Stadumbau-Ost und der Landesrückbauförderung im Freistaat Sachsen über 100.000 Wohnungen abgerissen und damit dauerhaft vom Markt genommen. Der Wohnungsrückbau konzentrierte sich

dabei größtenteils auf städtische Objekte des DDR-Wohnungsbaus und damit auf das Eigentum der kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften. Neben dem geförderten Rückbau wurde trotz des großen Angebotes an leer stehenden Wohnungen auf niedrigem Niveau neu gebaut. Größtenteils waren das Eigenheime. Die Neubauzahlen werden mit ca. 4.000 Wohnungen jährlich weiterhin sehr niedrig bleiben und sich sowohl im Eigenheimbereich als auch bei Mietwohnungen auf die großen Zentren konzentrieren. Zusammenfassend kann für den sächsischen Wohnungsmarkt festgestellt werden, dass begründet durch die demografische Entwicklung sowie die Entwicklung der Haushalte die Wohnungsnachfrage in den großen sächsischen Städten in den kommenden Jahren noch steigen wird. In der Fläche geht die Nachfrage nach Wohnraum jedoch weiterhin zurück. Die Nachfrage wird zukünftig wesentlich von baulichen Anforderungen, die sich aus der alternden Bevölkerung ergeben, einer steigenden Zahl von Sozialleistungsempfängern mit begrenztem Budget sowie kleiner werdenden Haushalten, die sich meist in städtischen Verdichtungsräumen konzentrieren, beeinflusst. Dies führt zu einer zeitweisen Angebotsverknappung an günstigen,

kleinen, entsprechend ausgestatteten Wohnungen in zentraler Lage, während das Überangebot an anderen Wohnungen sich nicht reduziert. Der Wohnungsleerstand wird somit insbesondere in strukturschwachen Regionen wieder zunehmen. Mit dem bisherigen Umfang der Rückbauförderung konnte in der Vergangenheit der Anteil leerer Wohnungen vielerorts deutlich reduziert werden. Mit den derzeit für die kommenden 10 Jahre zum Wohnungsabriss in Städten verfügbaren Fördermitteln können noch einmal knapp 50.000 Wohnungen vom Markt genommen werden. Während vor 10 Jahren eine hohe Konzentration des Leerstands in einzelnen Stadtteilen größerer und mittlerer Städte zu verzeichnen war, stellt der Leerstand nunmehr eine stark verteilte Belastung in Städten wie in Dörfern dar. Der Rückbau in der Fläche muss künftig ebenso ein Entwicklungsziel sein wie die Aufwertung der Innenstädte.

Trotz Leerstands wird es auch weiterhin Neubau geben müssen, da der verfügbare (zum Verkauf stehende) Bestand in Lage, Qualität oder Zuschnitt nicht immer den individuellen Anforderungen entspricht oder ein Neubau gegenüber einer Sanierung einfach wirtschaftlicher ist. Die sächsische Landeswohnungsbauförderung versucht, dieses Potenzial durch Anreize in nachhaltig bestehende Stadträume zu lenken.

Eine Verknüpfung mit der Aufwertung der Innenstädte sowie den Förderinstrumenten im Rückbaubereich sollte angestrebt werden, da die Auslastung des Wohnungsbestandes auch künftig von einer sich verändernden Nachfrage infolge demografischer, sozialer und regionaler Verschiebungen beeinflusst wird.

Wird das langfristige Ziel verfolgt, Siedlungsstrukturen nachhaltig zu entwickeln, so ist in Schrumpfungsräumen neben fortlaufenden Anpassungen im Bestand gleichsam der Rückbau nicht mehr nachgefragter Objekte erforderlich. Ein steigender Leerstand geht im Allgemeinen mit sinkenden Wiederverkaufswerten des Bestandes einher und beeinflusst zudem die Wirtschaftlichkeitsrechnung von Investitionen negativ. Es besteht daher in Schrumpfungsräumen die Gefahr, dass weder mit Investitionsförderungen noch mit energetischen Vorschriften einem Nachfragerückgang wirksam begegnet werden kann. Die Nachhaltigkeitsbemühungen der Kommunen könnten hier mit der Neuaufgabe eines auf Schrumpfungsräume zielenden Landesrückbauprogramms und einer Förderung des kommunalen Grunderwerbs zum Abriss unterstützt werden. Den Bedarf einer solchen Förderung hat die mehrfache Überzeichnung des im Jahr 2009 kurzfristig aufgelegten Landesrückbauprogramms für Einzelstandorte aufgezeigt.

2000



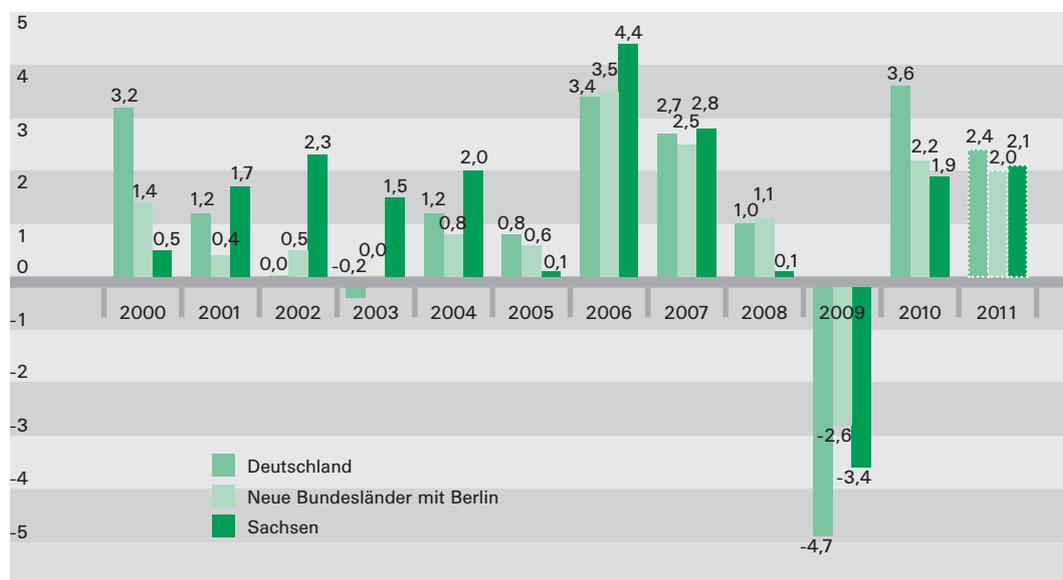
Wohnungsmarktentwicklung Rahmenbedingungen

Wirtschaftswachstum und Beschäftigung

Die deutsche Wirtschaft erlebte im Jahr 2009 den stärksten wirtschaftlichen Einbruch der Nachkriegszeit. Die wichtigste Kennzahl der deutschen Wirtschaft, das Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen (BIP), verringerte sich um 3,4% gegenüber dem Vorjahr. Zum Vergleich: 2008 hatte die Gesamtsumme aller in Deutschland produzierten Waren und Dienstleistungen noch um 2,0% zugelegt. 2007 lag das Plus bei 4,6%. Die Wirtschaft ist hauptsächlich im Winterhalbjahr 2008/2009 eingebrochen. Im Jahresverlauf 2009 zeichnete sich bereits eine leichte Stabilisierung der Wirtschaftsentwicklung auf dem neuen, niedrigeren Niveau ab – auch dank staatlicher

Konjunkturprogramme und des wieder anziehenden Exportes. Im Jahr 2010 ist die deutsche Wirtschaft bereits wieder um 4,2% gewachsen. Im Jahr 2011 soll die Wirtschaft dem Frühjahrsgutachten 2011 der fünf führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge um weitere 2,8% zulegen, im Folgejahr dann immer noch um 2,0%. Die Folgen der internationalen Wirtschaftskrise waren insbesondere in den Bundesländern mit einem hohen Industrie- und Exportanteil deutlich spürbar. Gleiches gilt jedoch mit umgekehrtem Vorzeichen für die Erholung im vergangenen Jahr. Der Rückgang 2009 betrug in den einzelnen Bundesländern preisbereinigt zwischen 0,5% in Berlin und 7,4% im Saarland.

Entwicklung des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes in Sachsen (Veränderungsrate in %)



Bruttoinlandsprodukt Sachsens 2010 unterdurchschnittlich gestiegen

Quellen: 2000 bis 2010: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder (Berechnungsstand August 2010/ Februar 2011); 2011: ifo-Institut – Prognose (Berechnungsstand Januar 2011); Grafik: SAB/GR

Zahl der
Erwerbstätigen
2010 gestiegen

Bis auf Mecklenburg-Vorpommern konnten 2010 alle Bundesländer ein stärkeres Wirtschaftswachstum verzeichnen.

Das Bruttoinlandsprodukt Sachsens, der Wert der im Freistaat produzierten Waren und erbrachten Dienstleistungen abzüglich der bei der Produktion verbrauchten Güter und berechneten Vorleistungen, lag im Jahr 2010 nach 92,8 Mrd. Euro im Vorjahr mit 95,0 Mrd. Euro bereits wieder deutlich höher als 2008. Der Anteil Sachsens an der gesamtwirtschaftlichen Leistung in Deutschland betrug im Jahr 2010 3,8%. Preisbereinigt stieg das Bruttoinlandsprodukt 2010 um 1,9%, während es im Gesamtjahr 2009 noch um 3,4% zurückging.² Im Jahr 2010 erwirtschaftete jeder der rund 1,95 Mio. Erwerbstätigen in Sachsen im Durchschnitt 48.700 €. Preisbereinigt auf das Basisjahr 2000 entspricht das 42.700 €. Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat Sachsen gesamtwirtschaftlich um zwei Jahre zurückgeworfen. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt lag die gemessene Wirtschaftsleistung Sachsens bezogen auf die Erwerbstätigen bei 78,9% und bezogen auf die Einwohner bei 74,8%.

2010 hat sich
das sächsische
Bruttoinlands-
produkt leicht
erholt

Für 2011 kann der Freistaat Sachsen nach der Prognose des Ifo-Instituts ein Wachstum von 2,1% erwarten. Genauso wie der Freistaat Sachsen moderat in die Finanz- und Wirtschaftskrise gestürzt war, erholte er sich im Vergleich zu anderen Bundesländern moderat von den Auswirkungen der Krise. Die Krise schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Parallel zum Bruttoinlandsprodukt ist die Zahl der Erwerbstätigen (Arbeitnehmer, Selbstständige und mithelfende Familienangehörige) in Sachsen im Jahr 2009 erstmals seit 2005 wieder gesunken. Ende 2009 hatten knapp 1,94 Mio. Erwerbstätige ihren Arbeitsort in Sachsen,

16.000 Personen oder 0,8% weniger als im Jahr zuvor. Die Erholung auf dem Arbeitsmarkt zeigte sich bereits wieder 2010. So stieg nach Angaben des Statistischen Landesamtes die Zahl der Erwerbstätigen 2010 auf 1,95 Mio. und damit auf das Niveau vor Beginn der Krise. Der sächsische Arbeitsmarkt profitierte dabei sowohl von der positiven Entwicklung in den Dienstleistungsbe-
reichen als auch im durch das Konjunkturpa-
ket II gestützten Baugewerbe, was die bislang
noch negative Entwicklung im verarbeitenden
Gewerbe mehr als ausglich.

Die Beschäftigungs- und Wirtschaftsstruktur gehört zu den wichtigsten Einflussgrößen regionaler Entwicklungsprozesse. Bei der Betrachtung der Entwicklungen auf der Ebene der neuen, sehr gemischt strukturierten Kreise im auswertbaren Zeitraum 2005 bis 2009 stellt sich ein differenziertes Bild dar: Auf der einen Seite gab es in fünf von zehn Landkreisen zwar ein Wirtschaftswachstum, jedoch konnte dies kein Beschäftigtenwachstum auslösen. Diese Situation wird auch als „jobless growth“ bezeichnet. So entsteht durch neue Technologien und effizientere Produktion vielfach Wirtschaftswachstum ohne neue Arbeitsplätze. Weiterhin spielt die demografische Entwicklung eine nicht unbedeutende Rolle. Immer mehr ältere Menschen werden immer weniger Erwerbsfähigen gegenüberstehen. Auf der anderen Seite konnten die drei Kreisfreien Städte Leipzig, Chemnitz und Dresden sowie weitere fünf Landkreise sowohl eine Steigerung des Bruttoinlandsproduktes als auch der Beschäftigtenzahl erreichen. Das sind gute Anzeichen für eine Stabilisierung der regionalen Entwicklung auch im Hinblick auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt und die Tragfähigkeit der bestehenden Infrastrukturen.

² Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder.

Entwicklung des Wirtschaftswachstums und der Erwerbstätigkeit zwischen 2005 und 2009
(Veränderungsrate in %)



Quelle: AK VGR der Statistischen Ämter der Länder (Berechnungsstand August 2010); Grafik: SAB/GR

Besonders hervorzuheben ist noch der Landkreis Mittelsachsen, der im Zeitraum 2005 bis 2009 ein Wirtschaftswachstum von über 17% erreichen konnte, auch wenn das Ausgangsniveau sehr gering war. Angesichts des vielfältigen Branchenmixes (Automobilzuliefer-, Halbleiter-,

Solarindustrie u.a.) und der zentralen Lage ist zu hoffen, dass sich diese Entwicklung in Mittelsachsen weiter fortsetzt. Hinsichtlich der Dynamik der Beschäftigtenzahl sind die beiden kreisfreien Städte Leipzig und Dresden die Spitzenreiter in Sachsen.

Stabilisierung der regionalen Wirtschaftsentwicklung

Der sächsische
Arbeitsmarkt
war relativ krisen-
resistent

Arbeitsmarktlage

Die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hängt quantitativ von demografischen Einflüssen ab, qualitativ aber auch ganz wesentlich von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie Art und Entwicklung des verfügbaren Einkommens, Arbeitslosigkeit und Beschäftigung. Der sächsische Arbeitsmarkt hat sich in den Jahren 2009 und 2010 auf den ersten Blick als relativ robust erwiesen. So ist die Zahl der erwerbslosen Sachsen trotz der wirtschaftlich angespannten Situation leicht gesunken. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit wies zum Jahresende 2010 236.917 Einwohner Sachsens als arbeitslos aus. Das waren etwas über 20.000 bzw. 8% weniger als ein Jahr zuvor. Die ausgewiesene auf alle zivilen Erwerbspersonen bezogene Arbeitslosenquote sank damit im Dezember 2010 auf 11,1%. Zwölf Monate zuvor waren es noch 12,0%. Alle Kreise Sachsens konnten von der positiven Entwicklung profitieren.

Neben den allgegenwärtigen offiziellen Arbeitslosenzahlen ist zu erwähnen, dass die reale Zahl der im allgemeinen Verständnis Arbeitslosen deutlich höher ist als die von der Statistik der Bundesagentur für Arbeit ausgewiesene. Bspw. sind diejenigen Personen nicht enthalten, die sich in arbeitsmarktpolitischen Fördermaßnahmen befinden oder sogenannte Arbeitsgelegenheiten wahrnehmen. Ende 2010 waren dadurch über 70.000 Frauen und Männer nicht in der sächsischen Arbeitslosenzahl enthalten. Unter Hinzurechnung dieser von der Statistik der Bundesagentur erst seit Sommer 2010 als Unterbeschäftigte veröffentlichte Personenzahl würde die offizielle Arbeitslosigkeit in Sachsen 30% höher liegen. Der Arbeitslosenquote von 11,1% für Sachsen im Dezember 2010 entspricht eine Unterbeschäftigungsquote von 14,5%, das ist jeder siebte Sachse.

Die ersten Daten der Statistik der Bundesagentur für Arbeit für 2011 weisen auf eine positive Entwicklung hin. Dabei bewirken neben der wirtschaftlichen Erholung vor allem die demografischen Effekte

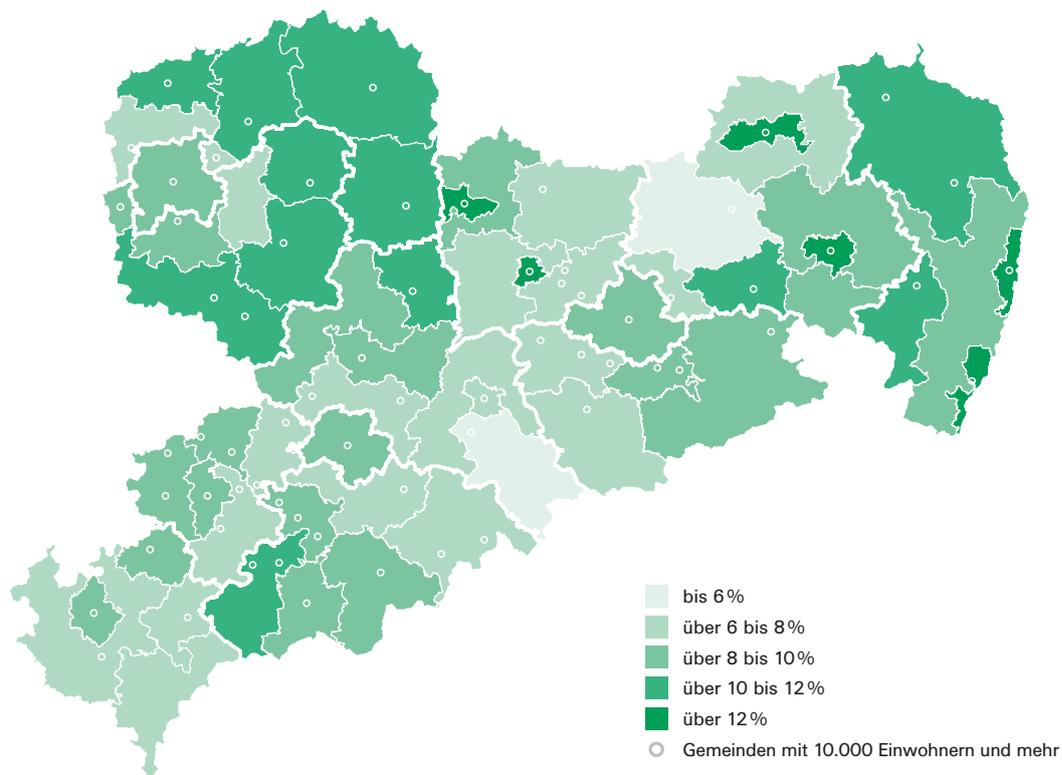
künftig eine deutliche Besserung der Arbeitslosenstatistik. In den nächsten Jahren werden dauerhaft in Sachsen deutlich mehr Ältere aus dem Erwerbsleben austreten als Jüngere einsteigen. Wie sich die Angebotsseite des Arbeitsmarktes in den nächsten Jahren weiter entwickeln wird, hängt auch von Umfang und Struktur des Arbeitskräftepotenzials ab, das in einer Region in Zukunft zur Verfügung stehen wird. Inwiefern jedoch die schwer vermittelbare Klientel der Ungelernten bzw. der Menschen ohne Schulabschluss den Anforderungen der Wirtschaft entsprechen und davon profitieren können, ist schwer abschätzbar. So bleibt die Arbeitslosigkeit insbesondere in benachteiligten Regionen weiterhin ein großes Problem. Das Fehlen gut ausgebildeter Arbeitskräfte beeinträchtigt die Qualität eines Standortes. Dies kann im schlimmsten Fall auch dazu führen, dass Unternehmen den Fachkräften hinterherziehen. Aus diesem Grund werden Ausbildung sowie geeignete Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen immer wichtiger werden. Dies bedeutet u.a., dass Lehrstellen insbesondere in zukunfts-trächtigen Branchen gefördert werden sollten. Mehrere Studien bestätigen, dass sich das Arbeitskräftepotenzial in Deutschland aufgrund der demografischen Entwicklung verändern wird. So kommt eine aktuelle Studie des IAB³ zu dem Schluss, dass das ostdeutsche Erwerbspersonenpotenzial von 2007 bis 2025 um ca. 2,2 Mio. Menschen sinken wird. Entsprechend wird es auch in den sächsischen Regionen zu einer Abnahme kommen. Dabei kann es in Räumen mit Zuzug junger Bevölkerung zu einer Konzentration qualifizierter Arbeitskräfte kommen, was sich wiederum positiv auf den Wohnungsmarkt und die demografische Entwicklung in der Region auswirkt. Vor dem Hintergrund eines sich auf der regionalen Ebene abzeichnenden Fachkräftemangels ist es wichtig, die Reserven, die in der derzeit mit rund 50% noch relativ geringen Erwerbsbeteiligung der 55- bis 65-Jährigen stecken, zu nutzen.

Jeder siebte
Sachse war 2010
unterbeschäftigt

Erwerbspersonen-
potenzial wird sich
deutlich verringern

3 Fuchs, F.; Zika, G.: Arbeitsmarktbilanz bis 2025. Demografie gibt die Richtung vor. IAB-Kurzbericht 12/2010

**Arbeitslosenquote (je Einwohner im Alter von 15 bis 65 Jahre) im Dezember 2010
nach SAB-Wohnungsmarktregionen in Sachsen**



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Der Anteil der Empfänger von Arbeitslosengeld II, d.h. größtenteils derer, die bereits länger keiner sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung mehr nachgegangen sind, an der Gesamtzahl der Arbeitslosen lag Ende 2010 in den Städten Gröditz, Zittau und Meißen mit 85 % und mehr so hoch wie in keiner anderen Region Sachsens. In den Wohnungsmarktregionen um Freiberg, zwischen Dresden und Hoyerswerda sowie im Vogtland lag der Anteil bei 50 bis 60 % aller Erwerbslosen und war damit landesweit am geringsten. Sollen Beschäftigungsdefizite beschrieben werden, kann dies nunmehr mit der Unterbeschäftigung verdeutlicht werden. Bei der Betrachtung auf Kreisebene werden deutliche Unterschiede erkennbar.

So wies der Landkreis Görlitz Ende 2010 mit 18,2 % die mit Abstand höchste Quote der Unterbeschäftigung in Sachsen auf. Aber auch die Quote in der Stadt Leipzig lag mit 17,8 % deutlich über dem sächsischen Durchschnitt (14,6 %). Diese überdurchschnittlichen Werte sind auch auf die mit über 80 % relativ hohen Anteile der Arbeitslosengeld-II-Empfänger an den Unterbeschäftigten zurückzuführen. Die mit 12,3 % niedrigste Unterbeschäftigtenquote wurde im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge gemessen. Gegenüber Dezember 2009 war in allen Kreisen ein Rückgang der Unterbeschäftigung zu beobachten. Dies ist auch das Ergebnis der demografisch bedingten Abnahme des Erwerbspersonenpotenzials.

Qualität der Arbeitslosigkeit ist in benachteiligten Regionen ein großes Problem

Weitere Entspannung der Unterbeschäftigung zu erwarten

Insgesamt lässt sich jedoch für Sachsen eine weitere Entspannung hinsichtlich der Unterbeschäftigung erwarten. Dies setzt voraus, dass vakante Stellen auch neu besetzt werden. Passende Bewerber stehen zunehmend begrenzt zur Verfügung, da die bereits erwähnte Qualifikation am Arbeitsmarkt entscheidend ist. In der Fach-

welt ist man sich dennoch einig, dass die demografische Entwicklung eine große Chance zu weniger Arbeitslosigkeit in Sachsen wie auch in ganz Ostdeutschland ist. Die Senkung der Arbeitslosigkeit führt wiederum zu einer höheren Konsumnachfrage und qualitativ besseren Wohnungsnachfrage der erwerbsfähigen Bevölkerung.

Demografische Entwicklung ist Chance zu weniger Arbeitslosigkeit in Sachsen

Arbeitsmarktbilanz und Unterbeschäftigung in Sachsen nach Kreisen Dezember 2010 in %

Kreis	Arbeitslosenquote	+ versteckte Arbeitslosigkeit	= Unterbeschäftigungsquote	Veränderung Unterbeschäftigte zu Ende 2009	SGB-II-Anteil der Unterbeschäftigten
Görlitz	14,0	+32,0	18,4	-11,0	77,0
Leipzig, Stadt	12,9	+40,0	18,1	±0,0	80,0
Chemnitz, Stadt	11,5	+34,0	15,4	-9,0	76,0
Nordsachsen	11,8	+30,0	15,4	-8,0	75,0
Bautzen	11,2	+29,0	14,4	-8,0	69,0
Leipzig	11,6	+22,0	14,1	-8,0	70,0
Dresden, Stadt	10,5	+32,0	13,9	-3,0	72,0
Erzgebirgskreis	10,4	+32,0	13,7	-13,0	69,0
Meißen	10,4	+32,0	13,6	-10,0	74,0
Zwickau	10,4	+29,0	13,4	-12,0	71,0
Mittelsachsen	9,7	+35,0	13,1	-12,0	72,0
Vogtlandkreis	9,9	+31,0	12,9	-13,0	70,0
Sächs. Schweiz-Osterzgebirge	10,1	+23,0	12,5	-15,0	70,0

Quoten analog Bundesagentur bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen.

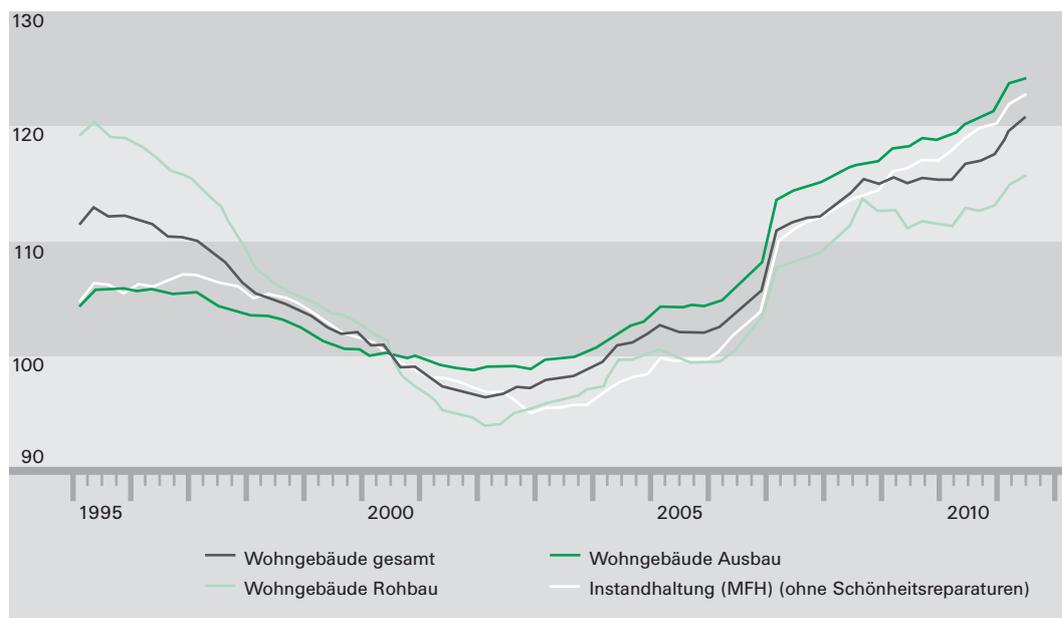
Bauwirtschaft und Baupreise

Von der allgemeinen negativen wirtschaftlichen Entwicklung 2009 waren auch die Bauinvestitionen betroffen. Allerdings fiel der Rückgang im Vergleich zum gesamtwirtschaftlichen Umfeld angesichts des niedrigen Niveaus und der investitionsfördernden Konjunkturprogramme ver-

gleichsweise moderat aus. Der Wohnungsbau konnte jedoch von den Konjunkturprogrammen bislang nicht profitieren.

Während der Umsatz des Bauhauptgewerbes 2010 auf ein neues historisches Tief gesunken ist, weist die Auftragshöhe von 0,23 Mrd. auf eine leichte Erholung hin.

Langfristige Entwicklung ausgewählter Baupreisindizes für Wohnbauten (2000 = 100%)



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

Ein großer Teil dieses Anstieges ist jedoch auf die nach den Berechnungen des Statistischen Landesamtes zuletzt wieder deutlicher gestiegenen Baupreise zurückzuführen. Der Baupreisindex für Wohngebäude stieg in den letzten drei Jahren um 6,5%. Der Preisindex für neu gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der für Mehrfamilienhäuser entwickelte sich parallel und liegt gegenüber dem Basisjahr 2000 im Mai 2011 auf gleichem Niveau (120,8 bzw. 121,0). Eine weitere leichte Verteuerung ist absehbar, die zum Großteil auf Preissteigerungen bei den Ausbaurbeiten zurückzuführen ist. Während langfristig betrachtet die Preise für Rohbaurbeiten noch deutlich unter den Spitzen des Baubooms der 1990er Jahre liegen,

wurde diese bisherige Höchstmarke bei den personalintensiveren Ausbaurbeiten bereits Anfang 2006 gebrochen und bis heute um fast 18% überschritten.

Für die laufende Instandhaltung bestehender Gebäude und für Sanierungen und Umbauten bedeutet dies deutlich steigende Kosten, die die Wirtschaftlichkeit einer Baumaßnahme im Kontext eines gegebenen regionalen Mietpreisgefüges merklich belasten kann. Der weiterhin große Angebotsüberschuss auf dem Wohnungsmarkt und die dadurch gedämpfte Mietpreisentwicklung in den letzten Jahren wirken sich ebenso wenig investitionsfördernd aus wie die unsichere Nachnutzung bestehender Wohnbestände mit Sanierungsbedarf.

Baupreisniveau steigt seit 2007 stetig

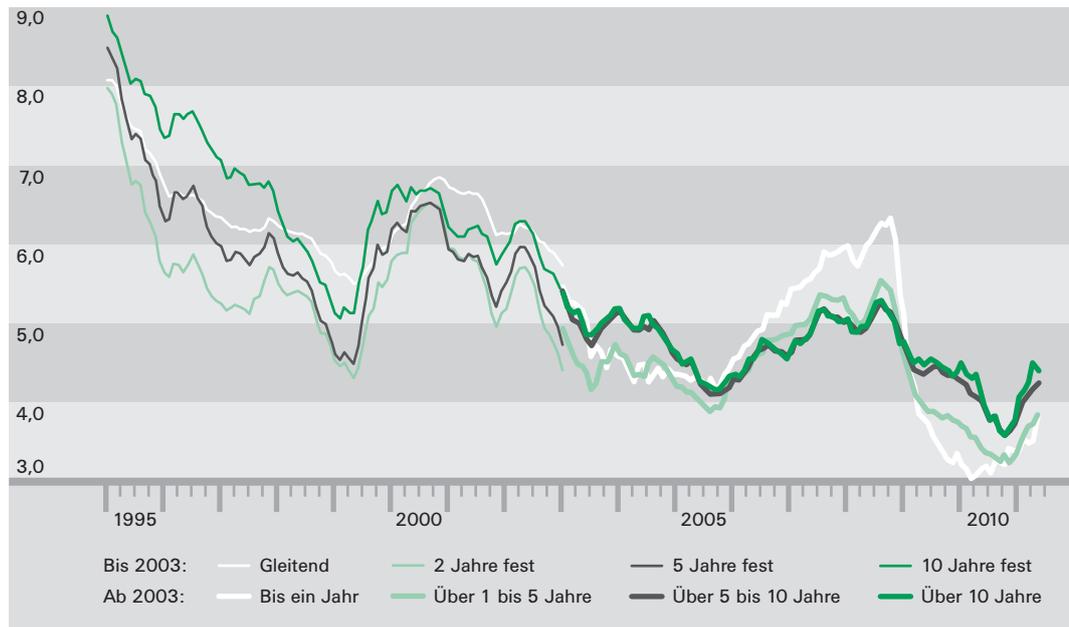
Bauzinsen lagen
2010 deutlich
unter den bisherigen
Tiefstwerten
von 2005

Zinsentwicklung

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat deutliche Spuren bei der Zinsentwicklung hinterlassen. Die Europäische Zentralbank hatte seit Oktober 2008 die schrittweise Senkung der Leitzinsen eingeleitet. 2008 lag der Leitzins noch auf einem Stand von 4,25 %, wurde seitdem in mehreren Schritten auf den Tiefststand von 1,00 % gesenkt und erst seit April 2011 wieder um insgesamt 0,50 % angehoben. Somit wurden im Jahr 2010 auch neue historische Tiefststände bei den lang-

fristigen Baufinanzierungszinsen erreicht, von denen nicht zuletzt die Investitionen profitieren konnten. Die Zinssätze für Wohnungsbaukredite lagen im zweiten Halbjahr 2010 deutlich unter den bisherigen Tiefstwerten von 2005. Mit einem Zinssatz von deutlich unter 4,00 % waren Wohnungsbaudarlehen an private Haushalte mit langer Zinsbindung in der zweiten Jahreshälfte 2010 um mehr als einen Prozentpunkt günstiger als im Durchschnitt der letzten drei Jahre. Seitdem sind die Zinsen jedoch wieder spürbar gestiegen.

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



Quelle: Deutsche Bundesbank; Grafik: SAB/GR
(Statistikumstellung im Jahr 2003, bis 2003 Kredite für Wohngrundstücke, Wohnungsbaukredite an private Haushalte)

Auch wenn die derzeitigen kurz- bis mittelfristigen Zinskonditionen günstig erscheinen, ist es nach wie vor vorteilhaft, langfristige Festzinsvereinbarungen abzuschließen, um von dem historisch weiterhin niedrigen Marktzinnsniveau zu profitieren und das Zinsänderungsrisiko der Finanzierung verlässlich zu minimieren. Nicht nur Bauherren können das Zinstief nutzen. Auch bei laufenden Finanzierungen können sich Eigentümer die aktuellen Zinsen bei einer aktuell anstehenden Anschlussfinanzierung oder mit sogenannten Forward-Darlehen bereits für viele Monate im Voraus sichern. Das niedrige Niveau der Bauzinsen ist im Rahmen einer Finanzierung im langfristigen Vergleich in der Lage, die auch im Zusammenhang mit den immer umfassenderen Anforderungen und Auflagen steigenden Baukosten auszugleichen. So konnten Ende 2010 gegenüber dem Zinsniveau zwei Jahre zuvor bei gleicher Laufzeit und laufender Belastung ca. 15% mehr Kosten finanziert

werden. Alternativ wäre es bei gleichbleibender Darlehenshöhe und Monatsbelastung auch möglich, das Darlehen über fünf Jahre früher zu tilgen. Der Ausblick auf die künftige Entwicklung ist jedoch nicht mehr so günstig. Die absehbar wieder steigenden Zinsen werden in Abhängigkeit von der Inflation der Kaltmieten Auswirkungen auf Neubau- und Modernisierungsvorhaben haben, da sie Investitionsrechnungen negativ beeinflussen. Mit dem Nachfragerückgang der demografischen Entwicklung, dem Kapitalbedarf für energetische wie auch altengerechte Bestandsinvestitionen sowie dem steigenden Zinsniveau wirken gleich drei Faktoren belastend. Diese realistischere Weise um bis zu 10% höhere oder alternativ länger andauernde Belastung aus Investitionen droht gerade in schrumpfenden Märkten, sich hinsichtlich weiterer Modernisierungen und laufenden Instandhaltungen negativ auszuwirken.

Langfristige Festzinsvereinbarungen sind nach wie vor vorteilhaft, um vom niedrigen Marktzinnsniveau zu profitieren

2010

An:
Julia Warmuth
Nebenstr. 7
01234 Kleinstadt



Wohnungsmarktentwicklung

Wohnungsangebot

Bautätigkeit

Die Zahl der in Sachsen zum Bau genehmigten Wohnungen in Neubauten lag seit 2007 jährlich unter 4.000. Gegenüber dem von Mehrwertsteuererhöhung und steigenden Finanzierungszinsen geprägten historischen Tiefststand von 2007 war im Jahr 2009 wieder eine leichte Zunahme um jährlich ca. 100 Wohnungen auf 3.746 genehmigte Wohnungen zu verzeichnen. Die Zunahme geht jedoch allein vom Neubau von Mehrfamilienhäusern aus. Auch im Jahr 2010 ist der Anstieg auf insgesamt 4.112 genehmigte Neubauwohnungen allein auf einen relativ starken Anstieg beim Neubau von Mehrfamilienhäusern zurückzuführen. Die Zahl der genehmigten Eigenheimneubauten ist 2010 mit 2.893 sogar wieder auf unter 3.000 geschrumpft. Zum Vergleich: vor 15 Jahren (1995) waren in Sachsen noch 53.000 Wohnungen genehmigt worden. Die anhaltenden demografischen Veränderungen, schrumpfende Wohnungsteilmärkte mit markanten Leerständen, veränderte Wandlungsmuster und sich wandelnde Wohnbedürfnisse spiegeln das aktuelle Bild auf dem sächsischen Wohnungsmarkt wider und beeinflussen die Investitionsbereitschaft der Eigentümer. Die Wohnungsneubautätigkeit wird zum überwiegenden Teil vom Eigenheimbau getragen. Private Haushalte als Bauherren dominieren daher mit knapp 75 % den Wohnungsneubau. Auf die Wohnungsunternehmen entfällt ein Anteil von 15 %. Der Investitionsschwerpunkt im Mietwohnungsbau liegt im Bestand. Wie niedrig die Neubautätigkeit ist, wird nicht nur im Vergleich zu den Zahlen des Baubooms der 1990er Jahre deutlich, sondern aktuell auch im Bundesländervergleich: Hier lag Sachsen 2009 mit 0,9 Neubauwohnungen pro 1.000 Einwohner gemeinsam mit Sachsen-Anhalt an letzter Stelle. Bezieht man die aus Umbaumaßnahmen resultierenden Wohnungszugänge mit ein, so verändert sich das Bild nur geringfügig: Sachsen liegt mit 1,3 Wohnungen je 1.000 Einwohnern an vorletzter

Stelle. Andere Bundesländer verzeichnen mehr als das Doppelte. Angesichts der weiterhin aktuellen Leerstandsproblematik, den konstant sinkenden Bevölkerungszahlen sowie zunehmend auch den schrumpfenden Haushaltszahlen wird die Zahl der neu genehmigten Wohnungen aus Sicht der SAB weiterhin auf einem niedrigen Niveau verharren, während der Anteil der Umbaumaßnahmen leicht steigt. Ein Schwerpunkt dürften angesichts des demografischen Wandels Maßnahmen zum altersgerechten Umbau geeigneter Wohnungen werden. Ebenso gewinnen die Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden an Bedeutung. Für Wohngebäude mit einem schlechten energetischen Zustand sollte es auf entspannten Wohnungsmärkten zu immer größeren Wertabschlägen kommen, die sich in sinkenden Preisen bzw. nicht realisierbaren Mietsteigerungen niederschlagen. Auf der regionalen Ebene der sächsischen Kreise zeigt sich beim Wohnungsneubau eine klare Konzentration bei den Kreisfreien Städten: 1,5 genehmigte Wohnungen pro 1.000 Einwohner in Chemnitz bis 2,5 in Leipzig (2009) und Dresden (2010). Die Baufertigstellungen beschreiben die neu errichteten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich der Veränderungen aus genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigem Um- und Ausbau. Im Jahr 2010 wurden von den sächsischen Bauämtern 4.422 Wohnungen als fertiggestellt gemeldet (2009: 4.745). Nachdem bereits von 2008 zu 2009 ein Rückgang von 514 Wohnungen bzw. 10% zu verzeichnen war, ist das zum Vorjahr ein erneutes Minus von 323 Wohnungen bzw. 7%. Die rückläufige Zahl geht sowohl auf die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern als auch in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern zurück. Ein Zuwachs an Wohnungen ergab sich aus Baumaßnahmen im Bestand, wo im Jahr 2010 1.282 zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden.

Zahl der genehmigten Neubauwohnungen 2010 erstmals wieder über 4.000

Stärkster Wohnungsneubau in Leipzig und Dresden

Anstieg beim Neubau von Mehrfamilienhäusern

2010 wurden weniger Wohnungen fertiggestellt als in den Vorjahren

Baugenehmigungs- und Baufertigstellungsdichte (Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten je 1.000 Einwohner) **sowie Baufertigstellungen** (Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart) **in neuen Gebäuden in Sachsen**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen 2000 bis 2010, *Eigene Schätzung; Grafik: SAB/GR

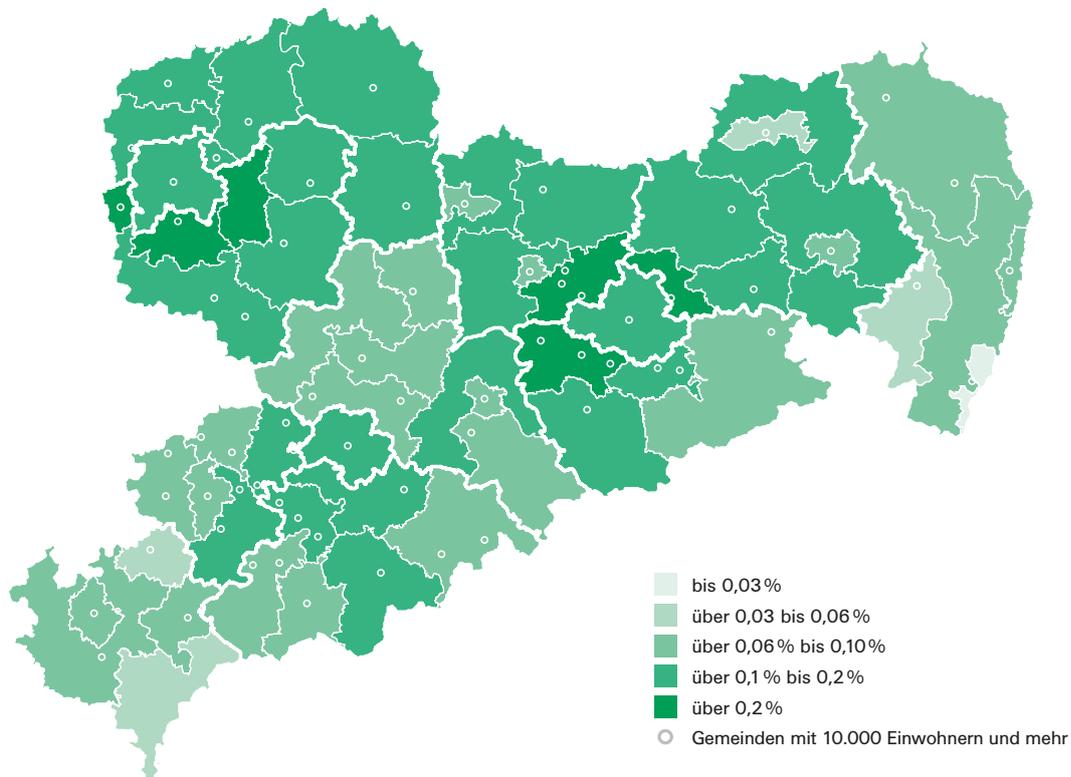
Geringes Neubauvolumen auch für 2011 erwartet

Bei den Wohnungsneubauten ist sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch beim Mehrfamilienhausbau festzustellen, dass in den vergangenen zehn Jahren die spezifische Wohnungsgröße kontinuierlich gestiegen ist. Während jede der 10.754 im Jahr 2000 errichteten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Mittel 112 m² groß war, betrug die mittlere Wohnungsgröße der 2.591 im Jahr 2010 in diesem Segment fertiggestellten Wohnungen über 133 m². Bei den neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg die mittlere Neubauwohnungsgröße von 65 m² auf knapp 93 m², während die Anzahl der Fertigstellungen von 6.204 auf 510 sank.

Für das Neubauvolumen im Jahr 2011 erwartet die SAB weiterhin weniger als 4.000 fertiggestellte Wohnungen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) weist in den zentralen Ergebnissen seiner Wohnungsmarktprognose bis 2025⁴ für Sachsen mit Ausnahme der Region Dresden (Stadt Dresden zzgl. der Landkreise Meißen und Sächsische Schweiz-Ost-erzgebirge) im Bereich der Mehrfamilienhäuser keinen weiteren Neubaubedarf aus. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern werden in den sächsischen Kreisen geringe Neubauzahlen bis zwei Wohnungen je 1.000 Einwohner pro Jahr prognostiziert.

4 BBSR (Hrsg.): Wohnungsmärkte im Wandel – Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. BBSR-Berichte KOMPAKT 1/2010, Bonn

Wohnungsbestandsveränderung durch Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern 2008 bis 2010 nach SAB-Wohnungsmarktregionen in Sachsen (in % p.a. gegenüber Wohnungsbestand am 31.12.2007)



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Auch räumlich differenziert betrachtet werden die Baufertigstellungen trotz unterschiedlicher Intensität überall vom Eigenheimbau dominiert. In der Kartendarstellung ist erkennbar, dass sich der Ein- und Zweifamilienhausbau der letzten Jahre an den Rändern der großen Ballungszentren Dresden, Leipzig und Chemnitz konzentriert, aber auch in den Regionen um zentrale Mittelstädte, wie z.B. Bautzen oder auch Grimma bzw. Borna erkennbar ist.

Die höchsten Zuwachsraten an Ein- und Zweifamilienhäusern sind im Mittel der letzten drei Jahre in den Wohnungsmarktregionen um Leipzig mit bis zu 0,43% pro Jahr sowie mit bis zu 0,32% pro Jahr in den Wohnungsmarktregionen nordwestlich bis südwestlich von Dresden festzustellen.

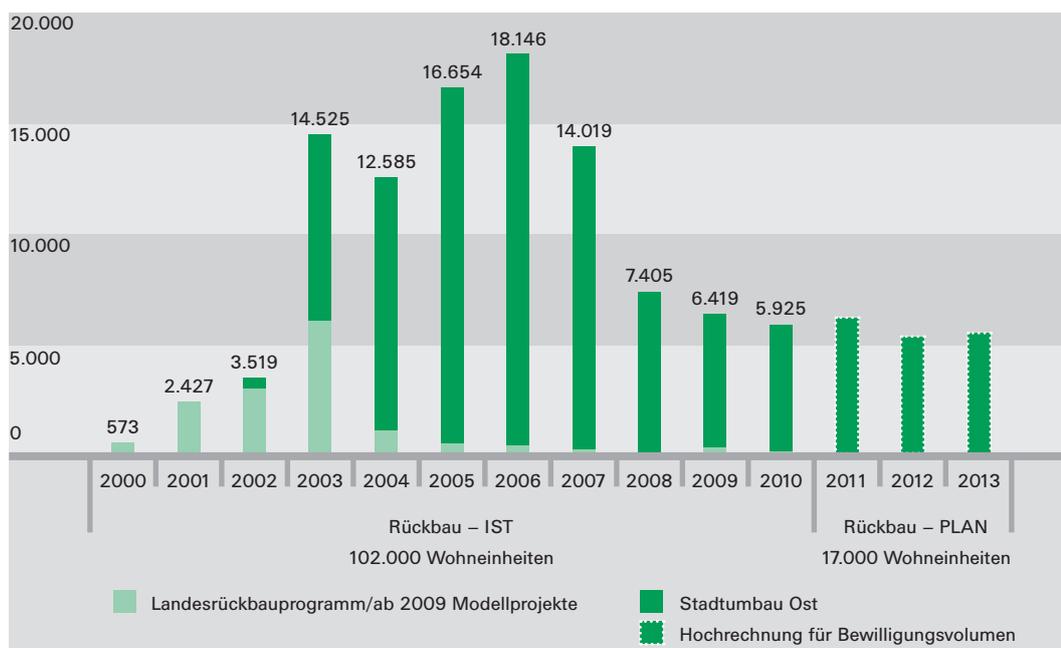
Ein längerfristiger Vergleich auf Gemeindeebene zeigt, dass sich die Bautätigkeit in den Umlandgemeinden der Städte und insbesondere im ländlichen Raum abgeschwächt hat. Dies ist nicht nur in Anbetracht steigender Mobilitätskosten und des zugehörigen Zeitaufwandes zu sehen. Fehlende Arbeitsplätze, rückläufige Einwohnerzahlen, dazu eine bereits in der Vergangenheit zu beobachtende Verringerung des ÖPNV-Angebotes und höhere Nebenkosten führen vielerorts dazu, dass das Bauen und Wohnen jenseits der Zentren zunehmend als kostenintensiver wahrgenommen wird. Im Gegensatz dazu werden die zentralstädtischen Qualitäten des Wohnens und die damit verbundenen vielfältigen Angebote und kurzen Wege für eine wachsende Zahl von Haushalten

Konzentration des Eigenheimbaus um große Ballungszentren und zentrale Mittelstädte

aller Altersgruppen immer mehr an Bedeutung gewinnen. Inwieweit sich die verstärkt innerstädtische Nachfrage nach Eigenheimbau realisieren lässt, hängt stark von der Aktivierung von Baulücken und Brachen und deren Preisniveau ab. Die Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau ist in rund 90% der sächsischen Kommunen praktisch

zum Erliegen gekommen. Von den Gebieten, die in den letzten drei Jahren noch Mehrfamilienhausbau zu verzeichnen hatten, konnten die Städte Radebeul (55), Delitzsch (61) und Zwickau (135) sowie die Kreisfreien Städte Chemnitz (142), Leipzig (372) und Dresden (485) die absolut höchsten Wohnungszugänge registrieren.

Geförderter Rückbau (Anzahl der Wohnungen) 2000 bis 2010 (Ist-Stand) sowie 2011 bis 2013 (Plan-Stand) in Sachsen



Quelle: Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (Stand 31.1.2011); Grafik: SAB/GR

Stadtumbau Ost I und Landesrückbauprogramme – Zwischenbilanz 2000 bis 2010

Der im letzten Jahrzehnt bewältigte Stadtumbauprozess stellte die Wohnungsmarktakteure vor neue und große Herausforderungen. In Sachsen war der bisherige Stadtumbau ein Erfolg, da der überzählige Gebäudebestand deutlich reduziert werden konnte. Bis Ende 2010 wurden im Freistaat insgesamt rund 102.000 Wohneinheiten abgerissen. Im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost I bekamen die sächsischen Stadtumbaugemeinden dafür in der ersten Förderperiode 2002 bis 2009 Rückbaumit-

tel in Höhe von 391,3 Mio. € zugesagt. Zusätzlich hat die Sächsische Staatsregierung im Rahmen von Landesrückbauprogrammen Rückbaumittel ohne Einschränkung auf festgesetzte Fördergebiete zur Verfügung gestellt. Zwischen 2000 und 2007 standen daraus Mittel in Höhe von 49,9 Mio. € sowie 2009 und 2010 weitere Mittel in Höhe von 1,8 Mio. € zum Abruf bereit. Durch die Inanspruchnahme dieser staatlichen Finanzhilfen reduzierte sich der Wohnungsleerstand im gesamten sächsischen Wohngebäudebestand deutlich. Der sächsische Wohnungsmarkt hat sich inzwischen spürbar stabilisiert.

Bis 2010 Rückbau von 102.000 Wohneinheiten gefördert

Drei Viertel des Wohnungsrückbaus entfallen auf die Jahre 2003 bis 2007. Die Sächsische Staatsregierung priorisierte in diesem Zeitraum die Rückbauförderung. In nur fünf Jahren wurden ca. 76.000 leer stehende sächsische Mietwohnungen abgerissen. Hauptakteur im Rückbauprozess war die organisierte sächsische Wohnungswirtschaft. Kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften waren besonders vom Leerstand betroffen und schulterten mit 85 von 100 abgerissenen Wohneinheiten auch den größten Anteil. Folglich konzentrierten sich die Rückbaumaßnahmen auf die Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise. Schließlich konnten diese Unternehmen auch von der durch den Rückbau ermöglichten Senkung der Leerstandskosten profitieren. Der Leerstand in ihren Miet-

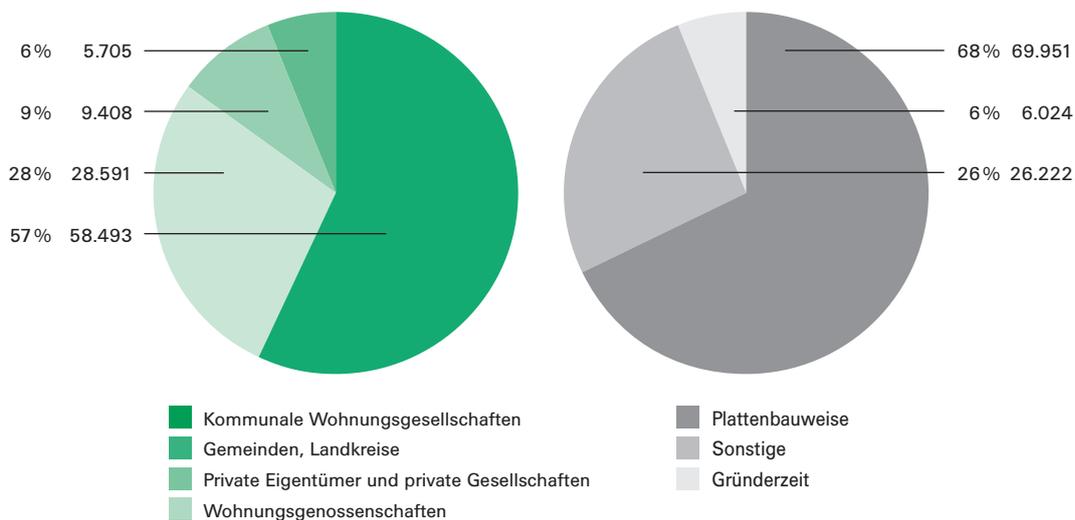
wohnungsbeständen ist von 19,2% in 2002 auf 11,2% im Jahr 2010 gesunken.

Einen wesentlichen Beitrag und zugleich Anreiz stellten die Entlastungsregelungen des Altschuldenhilfegesetzes (AHG) dar. Von den im Rahmen der Altschuldenentlastung insgesamt geförderten rund 95.000 Wohnungsabrissen waren laut KfW-Statistik Ende 2010 im Freistaat Sachsen bereits 81 % realisiert.

Seit 2008 werden die zugesagten Entlastungsmittel kontinuierlich im Zuge des Abrisses von jährlich ca. 6.000 Wohneinheiten abgerufen. Wird der Rückbau durch die begünstigten sächsischen Wohnungsunternehmen in diesem Umfang fortgeführt, werden bis Ende 2013 die Entlastungsmittel für die verbleibenden gut 18.000 Wohneinheiten voraussichtlich vollständig abgerufen sein.

Zugesagte Entlastungsmittel für Altschulden werden kontinuierlich abgerufen

Geförderte Rückbaumaßnahmen in Sachsen zwischen 2000 und 2010 nach Gebäudeeigentümern und Bauart der Rückbauobjekte (Anzahl der abgerissenen Wohneinheiten und Anteil in %)



Quelle: Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (Stand 31.1.2011); Grafik: SAB/GR

Ab 2008 hat der Rückbauprozess im Freistaat Sachsen deutlich an Dynamik verloren. Die Rückbauintensität hat sich ungefähr halbiert und stagniert seither auf einem Niveau von etwa 6.000 Wohneinheiten pro Jahr. Das 2002 von der

Sächsischen Staatsregierung postulierte Ziel, bis 2015 Wohnungen in einer Größenordnung von 250.000 Einheiten durch Abriss vom Markt zu nehmen, ist nicht mehr erreichbar. Die in der ersten Förderperiode bis Ende 2009 bewilligten Rückbau-

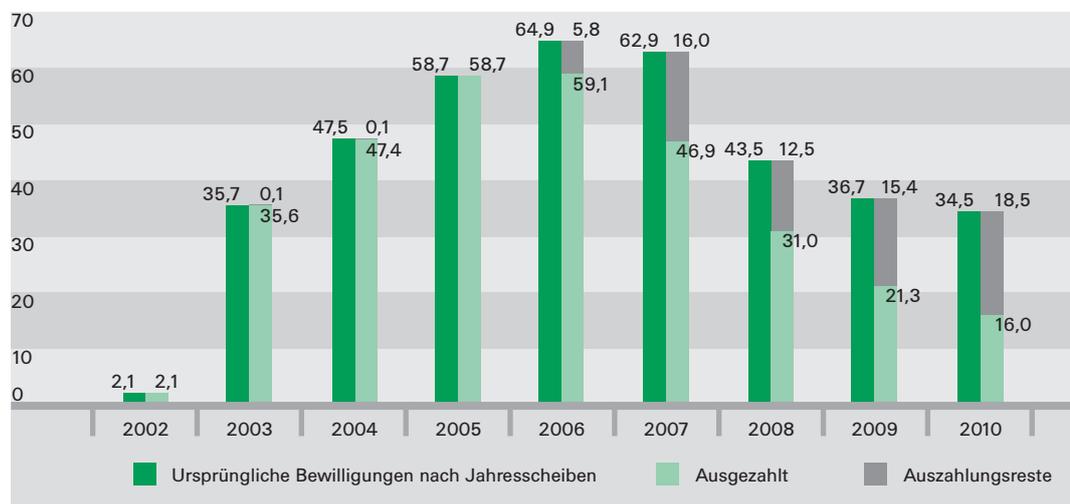
Seit 2007 ist der Rückbau in Verzug

Potenzial für weiteren flächenhaften Abbruch fehlt vielerorts

mittel aus dem Programm Stadtbau Ost I, die aktuell noch bei der SAB zum Abruf bereitstehen, lassen bis 2013 einen geförderten Abriss von bis zu 119.000 Wohneinheiten realistisch erscheinen. Im Unterschied zu den 1990er Jahren nimmt der Leerstand derzeit landesweit deutlich langsamer zu. Seit 2007 wurden die im Stadtbau Ost/Programmteil Rückbau bereitgestellten Fördermittel nicht mehr im vollen Umfang abgerufen. Die Rückbauzuschüsse und die Entlastung der organisierten Wohnungswirtschaft von noch bestehenden Altschulden setzen inzwischen oft keine ausreichenden Anreize mehr, leer stehende Mietwohngebäude abzureißen und damit nicht mehr nachgefragten Wohnraum vom Markt zu nehmen. Es fehlt das Potenzial für den flächenhaften Abriss im unsanierten

industriellen Wohnungsbestand.⁵ Vollständig freigezogene Gebäude sind laut Verband der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften derzeit die Ausnahme. Teilweise leer stehende Gebäude erfordern dagegen ein aufwendiges Umzugsmanagement. Betroffen sind davon oft auch Mieter, die schon einmal in Folge des Stadtbbaus umziehen mussten. Zudem führt die fehlende Anschlussregelung nach dem Auslaufen der Entlastungsregelungen durch das Altschuldenhilfegesetz (AHG) zum 31.12.2013 zu einer Zurückhaltung der Wohnungsunternehmen beim Abriss. Ohne Altschuldenentlastung ist es vielerorts betriebswirtschaftlich zunächst sinnvoller, ein Gebäude mit einem Leerstand von 40 bis 50% weiter zu bewirtschaften, als es abzureißen.

Programm Stadtbau Ost (Rückbau Wohngebäude) – Bewilligungen und Auszahlungen in den jeweiligen Haushaltsjahren (nicht Programmjahren!) (in Mio. €)



Quelle: Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (Stand: 31.1.2011); Grafik: SAB/GR

2006 wurde das Bund-Länder-Programm Stadtbau Ost I um das Teilprogramm zur Förderung der Rückführung der leitungsgebundenen Infrastruktur ergänzt. Damit sollte die aufgrund des Rückbaus ganzer Wohnblöcke notwendige Dimen-

sionsanpassung der Infrastruktur finanziell flankiert werden. Die Sächsische Staatsregierung hat auch für diesen Programmteil stets klare Prioritäten gesetzt. Maßnahmen zum Rückbau bzw. zur Umnutzung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

⁵ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Stadtbau vor neuen Herausforderungen – 4. Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtbau Ost. Berlin, 2010

wurden nur in Einzelfällen gefördert. Die verfügbaren Mittel wurden im Freistaat Sachsen hauptsächlich für Maßnahmen zur Rückführung der leitungsgebundenen Infrastruktur bereitgestellt. Das Gesamtbewilligungsvolumen in diesem Programmteil belief sich in den Programmjahren 2006 bis 2009 auf 34,8 Mio. €. Zeitlich etwas verzögert zum Wohnungsrückbau ist inzwischen auch die Infrastrukturrückführung ins Stocken geraten. Seit 2008 wurden diese Mittel nicht mehr vollständig abgerufen.

Während in den Großstädten Dresden und Leipzig sowie deren näherer Umgebung ein leichter Bevölkerungszuwachs, der inzwischen auch mit einer zunehmenden Wohnungsnachfrage einhergeht, festzustellen ist, verzeichnen alle anderen sächsischen Regionen anhaltende Einwohnerverluste. Der dadurch verursachte Rückgang der Wohnungsnachfrage resultiert dabei nicht mehr vorrangig aus der Abwanderung breiter Bevölkerungsschichten im arbeitsfähigen Alter. In einer in den letzten Jahren stark gealterten Gesellschaft schwächen nun vor allem Sterbeüberschüsse die Wohnungsnachfrage. So verteilt sich der Wohnungsleerstand sukzessive und dispers auf den gesamten sächsischen Wohnungsbestand, wovon alle Vermieter gleichermaßen betroffen sind.

Zur Unterstützung des Rückbauprozesses an Einzelstandorten hat die Sächsische Staatsregierung 2009 erneut ein Landesrückbauprogramm aufgelegt. Dieses Programm war mit 1,75 Mio. € vergleichsweise gering dotiert. Ziel war es, dem wachsenden Leerstand außerhalb der Fördergebiete des Programms Stadtbau Ost Rechnung zu tragen. Das Antragsvolumen in Höhe von 8,14 Mio. € zeigte, dass der Rückbaubedarf hier inzwischen eine nicht zu vernachlässigende Größenordnung erreicht hatte. Der Bedarf konnte mit den zur Verfügung gestellten Landesmitteln bei Weitem nicht gedeckt werden. Bis Ende 2010 wurden alle bewilligten Rückbaumittel vollständig ausgezahlt und damit insgesamt 553 Wohnungen vom Markt genommen. Mehr als zwei Drittel der geförderten Wohneinheiten entfielen dabei auf Gebäude,

die vor 1970 errichtet wurden. Aufgrund der Sparzwänge im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise lief das Programm nach nur einem Jahr aus. Das Antragsvolumen und das Abrufverhalten der begünstigten Kommunen zeigen deutlich, dass im Freistaat Sachsen ein erheblicher Rückbaubedarf außerhalb der festgelegten Stadtumbaugebiete besteht. Durch eine Neuauflage des Programms verbunden mit einer höheren Finanzausstattung könnte insbesondere in Kleinstädten und ländlich geprägten Regionen der bereits bestehende und künftig weiter zunehmende Wohnungsleerstand spürbar reduziert werden.

Nachdem zu Beginn des Programms Stadtbau Ost I die Reduzierung des Überangebotes an nicht mehr nachgefragtem Wohnraum im Vordergrund stand, erfolgten seit 2008 vermehrt Fördermittelzusagen im Programmteil Aufwertung. Diese wurden in den Programmjahren 2008 auf 30,7 Mio. € und 2009 auf 38,1 Mio. € etwa verdoppelt. Im gesamten Förderzeitraum 2002 bis 2009 wurden den sächsischen Programmgemeinden 237,7 Mio. € für die Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen in Stadtumbaugebieten zugesagt. Diese Mittel flossen vorrangig in Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und in Gemeinbedarfseinrichtungen zur kulturellen und sozialen Betreuung der Einwohner. Die Förderung von Maßnahmen zur Aufwertung von Wohnungsbeständen privater Gebäudeeigentümer ist bislang unterrepräsentiert. Erfolgreich war die Schwerpunktsetzung auf die Modernisierung von Schulgebäuden in Stadtumbaugebieten im Jahr 2008. Insgesamt wurden für 19 Schulbaumaßnahmen Aufwertungsmittel in Höhe von 35,9 Mio. € zweckgebunden bewilligt. Diese Mittel konnten durch Umschichtung nicht abgerufener Rückbauzuschüsse in den Programmteil Aufwertung zusätzlich bereitgestellt werden. Entsprechend dem Baufortschritt waren bis Ende 2010 29,8 Mio. € und damit 83 % der für Schulbaumaßnahmen bewilligten Mittel ausgezahlt. 11 von 19 Schulbaumaßnahmen konnten inzwischen bereits erfolgreich abgeschlossen werden.

Landesrückbauprogramm zur Förderung des Rückbaus an Einzelstandorten vierfach überzeichnet

Stadtumbau-
förderung 2010 bis
2016 zielt auf die
Aufwertung der
Innenstädte

Keine Zusagen für
Rückbauförderung
im Programmjahr
2010

Stadtumbau in Sachsen – Ausblick Programm Stadtumbau Ost II

Ende 2010 hat das Statistische Landesamt die Ergebnisse der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen veröffentlicht. Bis 2030 werden danach die sächsischen Landkreise zwischen 12 % und 25 % ihrer Einwohner verlieren. Auf Kreisebene können nur die Kreisfreien Städte Dresden und Leipzig bis 2025 noch mit Bevölkerungsgewinnen rechnen. Infolge der sukzessiven Bevölkerungsverluste in weiten Teilen Sachsens ist wieder mit einer Zunahme des Wohnungsleerstandes zu rechnen, der allein bis 2020 mindestens 150.000 Wohnungen betragen wird. Erste Auswirkungen der aktuell einsetzenden zweiten Leerstandswelle sind bereits in überalterten Fortzugsregionen, wie bspw. in der Stadt Zittau oder im Vogtlandkreis, zu erkennen. Diese Entwicklungen zeigen, dass es in den meisten Regionen Sachsens notwendig ist, künftig wieder stärker Maßnahmen zur Senkung des Wohnungsleerstandes voranzubringen.

Rückbaupotenziale für den flächenhaften Abriss in Großwohnsiedlungen am Stadtrand bestehen derzeit vielerorts nicht. Häufig konzentriert sich der Wohnungsleerstand inzwischen in den Stadtzentren und den gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebieten. Diese sind überwiegend durch eine inhomogene Eigentümerstruktur geprägt.

Die Kommunalpolitiker stehen dabei jetzt vor der Herausforderung, Strategien für einen kleinteiligeren und differenzierten Rückbauprozess zu entwickeln, der alle Gebäudeeigentümer einbezieht. Dass die von Bund und Land für den Rückbau bereitgestellten umfangreichen Finanzhilfen seit 2007 in erheblichem Umfang nicht abgerufen werden, ist ein deutliches Indiz dafür, dass es solcher Strategien dringend bedarf.

Die Bundesregierung hat im Juni 2009 die Fortführung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost beschlossen. Die zweite Förderperiode umfasst die Programmjahre 2010 bis 2016. Im Programmjahr 2016 bewilligte Mittel werden dann

noch bis Ende 2020 ausgezahlt. Die 2010 und 2011 abgeschlossenen Verwaltungsvereinbarungen zur Städtebauförderung sehen innerhalb der zweiten Förderperiode eine hälftige Verwendung der Stadtumbaumittel für Aufwertungsmaßnahmen vor.⁶ Ziel dieser Vereinbarungen sind die qualitative Entwicklung des innerstädtischen Gebäudebestandes und eine dadurch induzierte Bevölkerungszunahme in zentralen Stadtgebieten. Damit wird gleichermaßen die Senkung des innerstädtischen Wohnungsleerstandes und die Erhaltung kompakter Städte angestrebt.

In den Programmjahren 2010 und 2011 wurden den sächsischen Stadtumbaugemeinden erstmals die für die Bewilligung im Programm Stadtumbau-Ost zur Verfügung stehenden Bund-Land-Finanzhilfen mit 49,7 und 42,8 Mio. € fast ausschließlich für Aufwertungsmaßnahmen zugesagt. Im Jahr 2011 werden zusätzlich 10,7 Mio. € nicht abgerufene Fördermittel aus dem Programmteil Rückbau in die Aufwertung umgeschichtet. So stehen in den Programmjahren 2010 und 2011 die höchsten Neubewilligungsvolumina seit Programmstart in 2002 zur Verfügung. Das Antragsvolumen konnte im Jahr 2010 zu 82 % und 2011 zu 46 % mit Förderzusagen untersetzt werden.

Neu aufgelegt wurden 2010 die Teilprogramme „Sanierung von Altbauten“ und „Kommunaler Grunderwerb von Altbauten zum Zwecke der Sanierung“. Zur Sanierung und Modernisierung von bisher nicht rentierlichen, städtebaulich aber wertvollen Immobilien in den Innenstädten können die sächsischen Programmgemeinden damit auch Aufwertungsmittel in Anspruch nehmen, die nicht durch kommunale Eigenanteile mitzufinanzieren sind. Ziel ist es, diese Immobilien wieder am Markt zu platzieren und somit vor dem Verfall zu bewahren. Für derartige Maßnahmen standen 2010 erstmals Aufwertungsmittel in einem Umfang von insgesamt 1,6 Mio. € zur Verfügung. Im Jahr 2011 waren es bereits 3,3 Mio. €.

⁶ VV Städtebauförderung 2010 vom 28.4.2010/22.7.2010, Abschnitt 4, Art. 8 Abs. 1, VV Städtebauförderung 2011 vom 16.12.2010/18.3.2011, Abschnitt 4, Art. 7 Abs. 1.

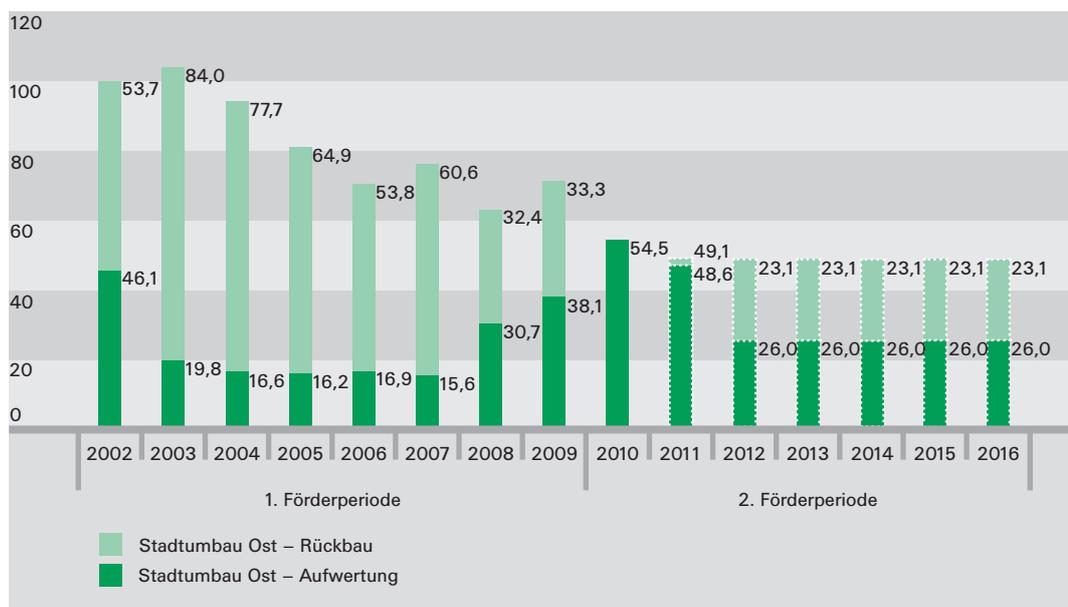
Außerdem wurden im Programmjahr 2010 zusätzliche Finanzhilfen in Höhe von 3,2 Mio. € und im Programmjahr 2011 von 2,5 Mio. € für Sicherungsmaßnahmen an stadtbildprägenden und historisch wertvollen Gebäuden bewilligt. In der ersten Förderperiode zielte das Stadtumbauprogramm in erster Linie auf die Stabilisierung der Wohnungsmärkte durch Rückbau von nicht mehr nachgefragten Wohngebäuden. Der Rückbau sollte durch Aufwertungsmaßnahmen in den Gebieten begleitet werden, die dauerhaft zur Versorgung mit Wohnraum benötigt werden. Die jetzt mit dem Anschlussprogramm Stadtumbau Ost II erfolgte Neuausrichtung der Förderpolitik steht im Einklang mit der im August 2010 veröffentlichten Stadtentwicklungsstrategie Sachsen 2020. Sie stellt die Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere insbesondere in den Wachstumsgürteln der Gründerzeit in den Mittelpunkt der sächsischen Stadtumbaupolitik. Dieser Neuausrichtung Rechnung tragend müssen die Gemeinden ihre bisherigen Stadtumbaugebiete schließen oder anpassen. Das heißt, dass ab dem Programmjahr 2012 nur noch Neuanträge für verkleinerte oder grundsätzlich neue Fördergebiete berücksichtigt werden. Die Programmgemeinden sind aufgefordert, ihre städtebaulichen Zielstel-

lungen entsprechend zu überarbeiten und Handlungsschwerpunkte zu benennen.

In der Praxis wird sich die angestrebte Aufwertung der Innenstädte oft auf Altbauten erstrecken, die aufgrund ihres desolaten Zustandes unbewohnt sind. Diese Wohnungen werden durch ihre Modernisierung dem Mietwohnungsmarkt wieder zugeführt und erhöhen folglich das Angebot. Trifft dieses zusätzliche Angebot nicht zugleich auf eine wieder zunehmende Nachfrage, wie das beispielsweise in den Städten Dresden und Leipzig der Fall ist, erhöht sich der Wohnungsleerstand in anderen Stadtgebieten entsprechend. Angesichts dessen stellt sich für den Großteil der sächsischen Städte und Gemeinden die Frage, ob unter diesen Bedingungen eine Aufwertungsförderung die bereits absehbare Leerstandszunahme im Mietwohnungsbestand wieder verstärkt. Es wird deshalb zu prüfen sein, ob die Beschränkung der Rückbauförderung auf maximal 50% der Stadtumbaumittel während der Programmlaufzeit Stadtumbau Ost II im Freistaat Sachsen geeignet ist, das aktuelle Leerstandsniveau zu halten. Ein Rückgang der Leerstandszahlen bis 2020 wird bei einer solchen Mittelverteilung langfristig nicht zu erreichen sein.

Ab Programmjahr 2012 nur noch verkleinerte oder neue Fördergebiete förderfähig

Mittelausstattung des Programms Stadtumbau Ost in der 1. und 2. Förderperiode im Freistaat Sachsen – Erstbewilligungen in den Programmjahren (in Mio. €)



Quelle: 2002 bis 2010 SAB-Förderstatistik; 2011 bis 2016 Prognose aufgrund VV 2011; Grafik: SAB/GR

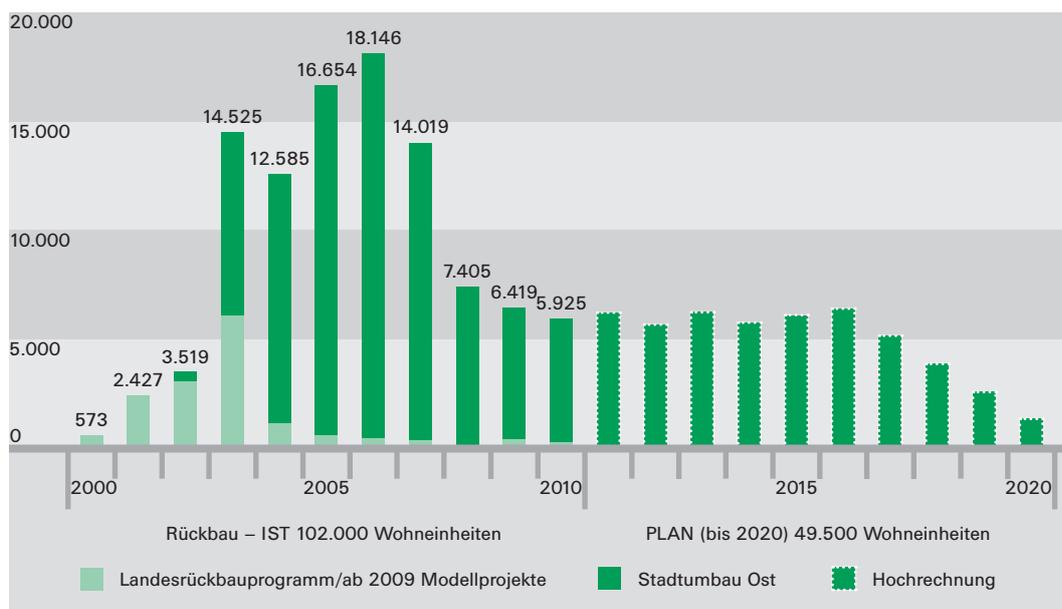
Im Programmjahr 2011 können den Kommunen im Freistaat Sachsen für die Förderung des Stadtumbaus Finanzhilfen in Höhe von 49,1 Mio. € bereitgestellt werden. Dies sind rund 5,4 Mio. € weniger als 2010. Aufgrund der in den Jahren 2007 bis 2010 im Programmteil Rückbau nicht abgerufenen Zuschüsse in Höhe von 23,3 Mio. € ist die Förderung der 2011 beantragten Rückbaumaßnahmen von Wohngebäuden und Infrastruktur wie bereits im Vorjahr nahezu vollständig aus Resten vorgesehen. Die pauschale Förderung des Wohnungsrückbaus mit Zuschüssen von 50 bzw. 60 € je Quadratmeter zurückgebauter Wohnfläche wurde mit Einführung des Programms Stadtumbau Ost II abgeschafft. In der zweiten Förderperiode beteiligen sich Bund und Land an den tatsächlich entstandenen und in jedem Einzelfall nachzuweisenden Abrisskosten mit einem Zuschuss von bis zu 70 € je Quadratmeter zurückgebauter Wohnfläche.⁷ Dieses Verfahren

wird in Sachsen bisher nicht angewandt, da die Bewilligung von Rückbauanträgen der Jahre 2010 und 2011 noch aus nicht abgerufenen Fördermitteln des Programms Stadtumbau Ost I erfolgt. Sofern im Zeitraum 2012 bis 2016 bei gleichbleibender Finanzausstattung und einem entsprechenden Antragsvolumen jährlich 23,1 Mio. € für den Rückbau von Wohngebäuden bewilligt werden, kann bis 2020 ein Rückbauvolumen von ca. 32.000 weiteren Wohneinheiten realisiert werden, sofern die Mittel auch tatsächlich in Anspruch genommen werden. Insgesamt könnte somit im Zeitraum 2000 bis 2020 der Abbruch von ca. 151.000 Wohneinheiten durch Rückbauzuschüsse gefördert werden. Dem möglichen Rückbauvolumen 2011 bis 2020 von 49.500 Wohneinheiten aus beiden Förderperioden des Programms Stadtumbau Ost steht jedoch eine prognostizierte Leerstandszunahme um 150.000 Wohnungen gegenüber.

**Rückauförderung
2011 bis 2020 in
Sachsen: 49.500
Wohneinheiten**

⁷ VV Städtebauförderung 2010 vom 28.4.2010/22.7.2010, Abschnitt 4, Art. 8 Abs. 1, VV Städtebauförderung 2011 vom 16.12.2010/18.3.2011, Abschnitt 4, Art. 7 Abs. 1.

Rückbau und Rückbaupotenzial in Sachsen 2000 bis 2020 (Programm Stadtumbau Ost I und II sowie Landesrückbauprogramme)



Quelle: Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (Stand 31.1.2011); Grafik: SAB/GR

Damit das Programm Stadtumbau Ost II in der zweiten Förderperiode seine Wirkung voll entfalten kann, müssen umgehend Schritte zur Lösung der Altschuldenproblematik eingeleitet werden. Ohne eine Anschlussregelung für die Zeit nach 2013 wird die Beteiligung der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft am Stadtumbauprozess noch deutlich unter das derzeitige niedrige Niveau von 6.000 Wohneinheiten pro Jahr sinken. Die vollständige Altschuldenentlastung unabhängig von der Leerstandsquote des Unternehmens ist eine, wenn nicht gar die entscheidende Voraussetzung dafür, dass der in den Stadtentwicklungskonzepten vorgesehene Rückbau von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbeständen tatsächlich realisiert wird. Auch die Fortführung des Aufwertungsprozesses in den Stadtumbaugebieten hängt maßgeblich davon ab. Den belasteten Wohnungsunternehmen werden sonst künftig die erforderlichen liquiden Mittel fehlen, um Wohnungsbestände energetisch zu sanieren und diese gleichzeitig

an die Wohnbedürfnisse einer alternden Bewohnerschaft anzupassen. Aktuell ist zu beobachten, dass in Wohnblöcken ohne Fahrstuhl die Wohnungen in den oberen Etagen nicht mehr vermietbar sind. Deshalb ist für viele Wohnungsunternehmen auch der Teilrückbau einzelner Geschosse ein Weg, nicht mehr vermietbare Wohnflächen schrittweise und im Gleichklang mit sukzessiven Nachfragerückgängen zu beseitigen. Die Gefahr, dass betroffene Mieter durch den Verlust ihres Wohnumfeldes zu anderen Anbietern wechseln, ist bei Teilrückbauten wesentlich niedriger. Teilabbrüche sind in der Regel mit anschließenden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden und daher für die Vermieter insgesamt wesentlich kostenintensiver. Deshalb fordern insbesondere die Interessenvertreter der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft höhere Förderquoten für Teilrückbaumaßnahmen. Wenn diese wohnungswirtschaftlichen Planungen mit den kommunalen Planungen für die zukünftige Entwicklung der

Ohne Fortführung der Altschuldenhilfe ist keine erfolgreiche Fortsetzung des Stadtumbaus Ost möglich

Stärkere Förderung von Teilabbrissen prüfen

Zielgenauigkeit der Förderung durch regional differenzierte Förderinstrumente erhöhen

Beteiligung von privaten Wohnungseigentümern am Rückbauprozess muss steigen

Privilegierte Förderung des Kommunalen Grunderwerbs zum Zwecke des Rückbaus prüfen

betroffenen Stadtquartiere im Einklang stehen, sollte eine höhere Förderung des Teilabrisses durch Bund und Land im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost II in Betracht gezogen werden. Ohne derartige finanzielle Anreize und ohne eine Anschlussregelung zur Altschuldenentlastung wird der Rückbauprozess in den Plattenbau-Großwohnsiedlungen nach 2013 weitgehend zum Erliegen kommen. Vordringlich sind zudem gezielte Anstrengungen zur Einbeziehung privater Gebäudeeigentümer. Damit diese sich verstärkt am Stadtumbauprozess beteiligen, müssen sie oft zunächst davon überzeugt werden, dass sich der Wert einer Mietwohnimmobilie auf Märkten, die von Angebotsüberschüssen geprägt sind, in erster Linie nach deren Vermietbarkeit und dem erzielbaren Ertragswert bemisst. Die oft noch vorherrschende sachwertorientierte Betrachtung privater Eigentümer ist unter diesen Wohnungsmarktbedingungen irreführend. Bis Ende 2010 wurden landesweit durch private Eigentümer ca. 9.000 Wohneinheiten unter Inanspruchnahme von Rückbaumitteln abgerissen. Ihr Anteil am gesamten bislang realisierten Rückbauvolumen beträgt etwa 9%. In der stärkeren Einbindung privater Eigentümer in den Stadtumbauprozess liegt für die Kommunen sowohl deren Erfolgsrezept als auch eine der größten Herausforderungen. Auch der kommunale Erwerb leer stehender Wohngebäude zum Zwecke des Rückbaus kann in Betracht kommen und Impulsgeber sein. Bislang kommen Programmgemeinden, die diesen Weg beschreiten wollen, nicht in den Genuss einer 100%igen Grunderwerbsförderung, wie dies im Falle der Sanierung von Altbauten bereits der Fall ist. Beispielsweise prüft derzeit die Stadt Schneeberg, ein vernachlässigtes Plattenbaugebiet am Stadtrand vom privaten Eigentümer zu kaufen und dieses Quartier anschließend komplett abzureißen. Dies ist aus städtebaulicher Sicht und oft auch aus Gründen der Kostenersparnis aus wegfallenden Betriebs- und Unterhaltungskosten von Straßen, Wasser- und Abwasserversorgungsleitungen sinnvoll und wirtschaftlich nachhaltig.

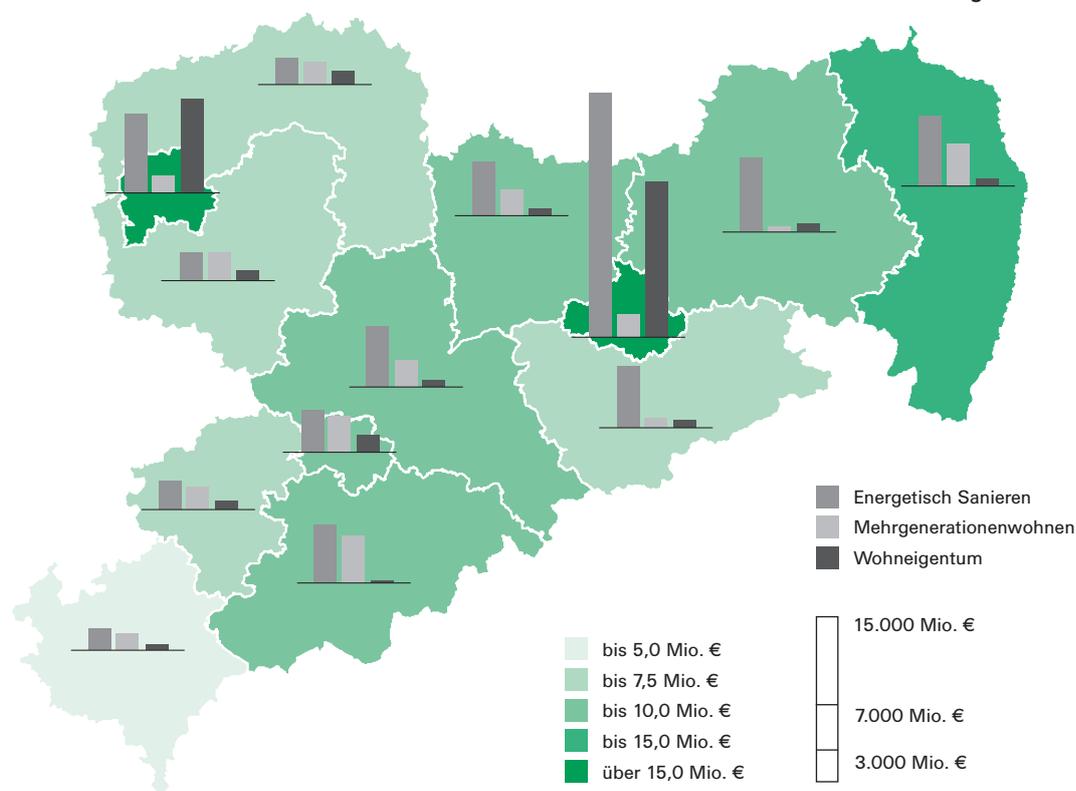
In begründeten Einzelfällen werden indes auch innerstädtische Abrisse von Altbauten unumgänglich sein. Eine Förderung solcher Maßnahmen sollte unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange möglich sein, wenn sich die betroffenen Gebäude entsprechend dem Stadtumbaukonzept der Gemeinde in zentral gelegenen Umstrukturierungsbereichen befinden. Sachsen hat im Vergleich zu allen anderen Bundesländern den ältesten Wohngebäudebestand. Etwa die Hälfte des sächsischen Gesamtwohnungsbestandes wurde vor 1948 errichtet. In Brandenburg beispielsweise liegt der Altbauanteil nur bei 38%, in Baden-Württemberg beträgt er lediglich 22%. Diese außergewöhnliche Wohnungsbestandsstruktur ist auch eine Ursache für die inzwischen sehr hohe Leerstandsquote der Altbaubestände hierzulande. Mit dem derzeit vorhandenen Instrumentarium der Altbauförderung lassen sich vor dem Hintergrund des oft niedrigen Mietpreisniveaus längst nicht alle unbewohnten und baufälligen Altbauten sowohl energetisch effizient als auch wirtschaftlich sanieren. Zwischen Klimaschutz, Bestandserhalt und Denkmalschutz besteht deshalb in vielen Fällen ein Zielkonflikt. Er könnte durch höhere Förderpauschalen für die energetische Sanierung im Rahmen der Aufwertungs- und Wohnungsbauförderung oder durch eine Entschärfung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung für Altbauten zumindest teilweise aufgelöst werden. Ohne weitere finanzielle Anreize wächst auf den von Angebotsüberschüssen geprägten lokalen Wohnungsmärkten ansonsten die Gefahr, dass Altbaueigentümer aufgrund mangelnder Finanzierungsmöglichkeiten Modernisierungsmaßnahmen weiterhin unterlassen. Ein Instandhaltungsstau und sich verstärkende städtebauliche Missstände drohen. Zur finanziellen Flankierung des Stadtumbauprozesses werden in der zweiten Förderperiode deutlich weniger Finanzhilfen von Bund und Land zur Verfügung gestellt. Es stellt sich deshalb die Frage, wie dennoch der Stadtumbau auf hohem Niveau fortgeführt und die Aufwertung zukunftsfähiger Wohnungsbestände weiter forciert werden kann.

Ein Weg zur Erreichung eines Bündels aus klimapolitischen, wohnungs- und sozialpolitischen sowie stadtentwicklungspolitischen Zielen ist die engere Verzahnung des Programms Stadtbau Ost II mit den Programmen der Landeswohnungsbauförderung. Die 2007 eingeführten sächsischen Darlehensprogramme der Wohnraumförderung „Mehrgenerationenwohnen“, „Energetische Sanierung“ und „Wohneigentumsbildung“ sind wegen der angestrebten Nachhaltigkeit der Investitionen räumlich auf städtische integrierte Lagen ausgerichtet. Für Wohngebäude in Ober-, Mittel- oder Grundzentren können Eigennutzer, private Vermieter, Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen gleichermaßen

zinsgünstige öffentliche Darlehen beantragen, wenn sich diese in einer integrierten Lage oder in einem Gebiet, das vor 1949 erschlossen wurde, befinden. Gefördert werden die nachträgliche bedarfsgerechte Anpassung bestehender innerstädtischer Wohngebäude für integrative generationenübergreifende Wohnformen, Maßnahmen zur energetischen Sanierung oder die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum. Bislang werden diese Fördermöglichkeiten vorrangig in den Oberzentren Dresden, Leipzig und Chemnitz sowie im Erzgebirgskreis und im Landkreis Görlitz in Anspruch genommen. Die Förderung selbst genutzten Wohneigentums erfolgte mit Abstand am häufigsten in den prosperierenden Großstädten Leipzig und Dresden.

Verzahnung von Stadtbau-Ost und Landeswohnungsbauförderung

Bewilligungsvolumen der Landeswohnungsbauprogramme 2007 bis 2010 nach Kreisen und Programmen



Daten: SAB

Seit August 2009 ist es möglich, für ein und dieselbe Aufwertungsmaßnahme die Programme der Wohnungsbauförderung mit Zuschüssen aus dem Programm Stadtumbau Ost II zu kumulieren. Der nicht durch ein Landeswohnungsbaudarlehen oder ein KfW-Darlehen abgedeckte Teil der Investition kann durch einen Städtebauszuschuss ergänzt werden. Damit wurde ein weiterer Anreiz geschaffen, in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Konzepten in innerstädtische Lagen zu investieren. In der Förderpraxis wurde diese

Möglichkeit der Kumulierung jedoch bisher nur selten genutzt. Ein Hauptgrund dafür wird in der seitens der von den Stadtumbaugemeinden aufzubringenden Ein-Drittel-Kofinanzierung von Aufwertungszuschüssen aus dem Bund-Land-Programm gesehen. Enge Spielräume der Kommunalhaushalte und die Prioritätensetzung bei der Förderung auf Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (z.B. von Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen) sind hierfür die wesentlichen Ursachen.

Seit 2003 sinkt die Zahl der Bauabgänge in Sachsen stetig

Bestandsabgänge der amtlichen Statistik

Bauabgänge sind in Sachsen hauptsächlich auf die Rückbauförderung zurückzuführen. Dass sich der Stadtumbauprozess abgebremst hat, ist daher auch an den beantragten Bauabgängen der amtlichen Statistik ablesbar. Im Freistaat Sachsen wurden 2010 von den Baubehörden mit 4.508 Wohnungen über 2.500 Bauabgänge weniger gemeldet als im Vorjahr. Sieht man von dem statistischen Einmaleffekt der Nachmeldung von Bestandsabgängen im Berichtsjahr 2007 ab,⁸ so sind die Abrissgenehmigungen seit 2003 stetig gesunken, bevor sie 2010 regelrecht eingebrochen sind. Mit der rückläufigen Entwicklung der Abbruchzahlen sinkt auch die leerstandsmindernde Wirkung der mit den Rückbauprogrammen angeregten Wohnungsbestandsreduzierung. Trotz der zwischenzeitlichen Erfolge beim Rückbau sind die sächsischen Wohnungsmärkte auch weiterhin durch erhebliche Angebotsüberhänge gekennzeichnet. Dabei werden regionale Unterschiede wie auch Unterschiede in den betroffenen lokalen Teilmärkten immer deutlicher zutage treten. Durch den sich abzeichnenden Rückgang der Haushaltszahlen und damit auch der Wohnungsnachfrage hat fast ganz Sachsen in diesem Jahrzehnt eine neue, die sogenannte zweite Leerstandswelle zu erwarten, die in einigen

2010 wurde der Abriss von nur 4.508 Wohnungen genehmigt

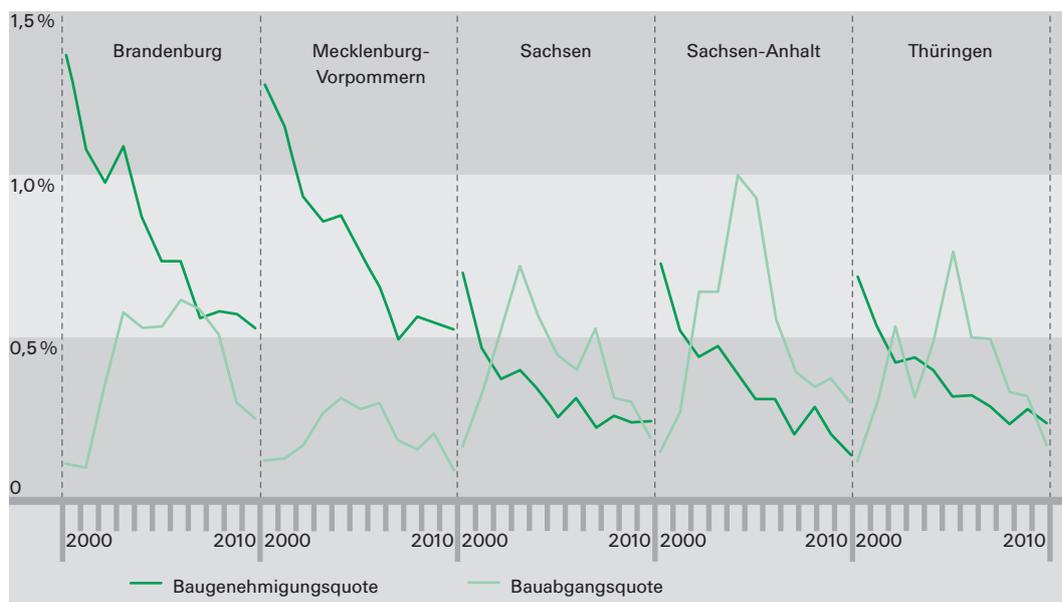
Gemeinden wie auch in einzelnen Quartieren größerer Städte bereits erkennbar ist. Nach dem vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Jahr 2008 herausgegebenen Gutachten zur Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost⁹ würde Sachsen, bei Ausbleiben der Rückbauförderung nicht mehr benötigter Wohnungen, bis 2020 ca. 490.000 leer stehende Wohnungen haben. Es ist daher unausweichlich, dass künftig alle Problemregionen im Fokus einer landesweiten Wohnungsmarktberäumung liegen sollten. Die Fortsetzung des Programms Stadtumbau Ost sowie die Schwerpunktsetzung der Landeswohnungsbauförderung setzen dabei positive Zeichen.

Im Vergleich zu den anderen ostdeutschen Flächenländern ist festzuhalten, dass es nur noch in Sachsen-Anhalt effektiven Rückbau gibt. 2009 waren es noch drei von fünf Ländern. Die Bauabgänge sind im letzten Jahr flächendeckend gesunken. Sachsen hatte im Jahr 2010 zwar immer noch die höchsten absoluten Wohnungsabgänge (4.508 WE) zu verzeichnen, liegt jedoch bei der Bauabgangsquote mit 1,9 Baugängen je 1.000 Wohnungen hinter Thüringen (2,5) und Sachsen-Anhalt (3,0).

⁸ Siehe hierzu auch SAB-Wohnungsbaumonitoring 2008, Seite 51 f.

⁹ BMVBS/BBR (Hrsg.): Gutachten – Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost. Bearbeitung: Deutsches Institut für Urbanistik GmbH (DifU) und IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH. Berlin, 2008

**Baugenehmigungs- und Bauabgangsquote (Wohnungen je 1.000 Wohneinheiten)
der ostdeutschen Flächenländer**



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

Wohnungsbestand durch Stadtbau Ost nur noch in einem der fünf ostdeutschen Flächenländern effektiv reduziert

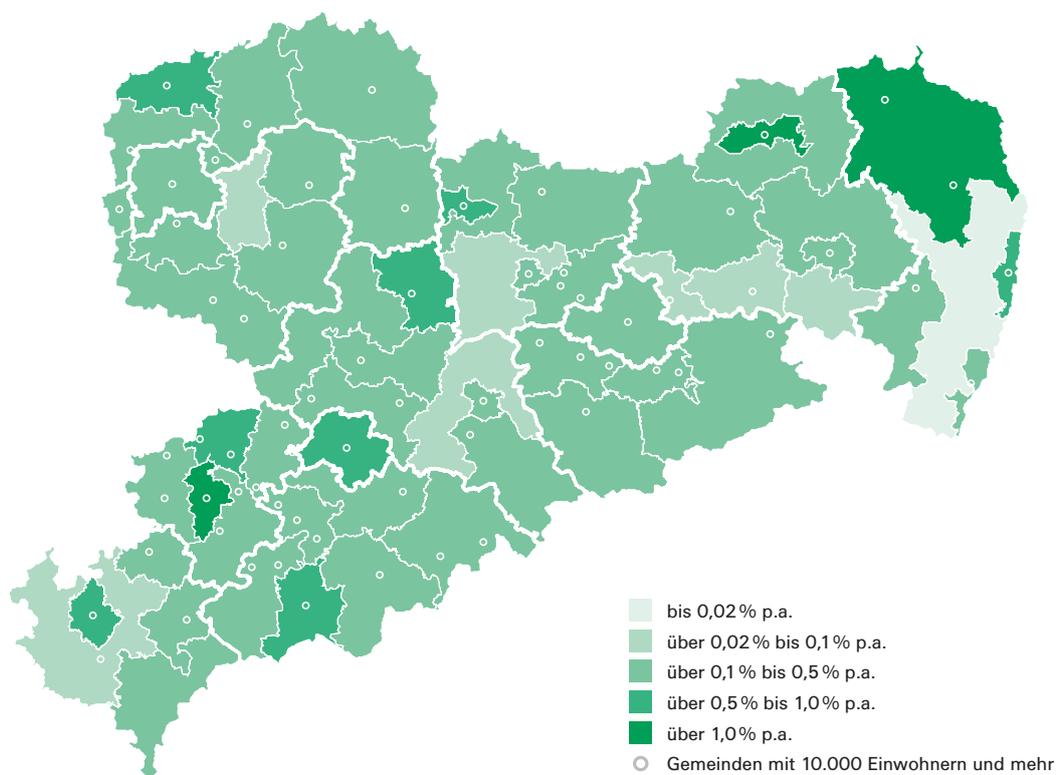
Die regionale Betrachtung der Bauabgangszahlen zeigt, dass im Zeitraum 2000 bis 2010 mehr als die Hälfte der in der amtlichen Statistik rund 105.000 erfassten Wohnungsabgänge in fünf Städten genehmigt wurden (Chemnitz: 17.935, Leipzig: 11.827, Zwickau: 8.267, Hoyerswerda: 8.403 und Dresden: 8.239).

Im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand weist die Stadt Hoyerswerda mit jährlich durchschnittlich 2,8 % die mit Abstand höchste Bauabgangsquote auf. Danach folgen mit jährlichen Quoten von 1,3% bzw. 1,0% die Region

Weißwasser/Niesky und die Stadt Chemnitz. Relativ geringe Bauabgangsquoten sind in der Region nordöstlich von Dresden (0,04% p.a.) sowie im Meißner Umland (0,06% p.a.) zu verzeichnen. Erwartungsgemäß wurden die meisten Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand zurückgebaut. Lediglich 4.510 Wohnungsabgänge im Ein- und Zweifamilienhausbestand wurden der amtlichen Statistik im letzten Jahrzehnt (2000 bis 2010) gemeldet. Dies entspricht einem Anteil von rund 4% an der Gesamtzahl rückgebauter Wohnungen.

Hoyerswerda hat mit jährlich durchschnittlich 2,8 % die höchste Bauabgangsquote

Bauabgangsquote für Wohngebäude von 2000 bis 2010 nach SAB-Wohnungsmarktreionen in Sachsen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen;

Wohnungsbestand schrumpft nur durch Rückbau von Mehrfamilien- häusern

Wohnungsbestand und Wohnflächen

Trotz des seit 2001 schrumpfenden Wohnungsbestandes in Sachsen stieg 2010 die auf 1.000 Einwohner bezogene relative Zahl der verfügbaren Wohnungen auf 560 (2008: 555 bzw. 2005: 547). Die auf den ersten Blick widersprüchliche Entwicklung resultiert daraus, dass der Wohnungsbestand langsamer abnimmt als die Bevölkerungszahl. Sachsens Wohnungsbestand belief sich am 31. Dezember 2010 nach der amtlichen Statistik auf insgesamt 2.325.578 Wohnungen. Damit stieg, bedingt durch den Einbruch bei den Rückbauzahlen, der Wohnungsbe-

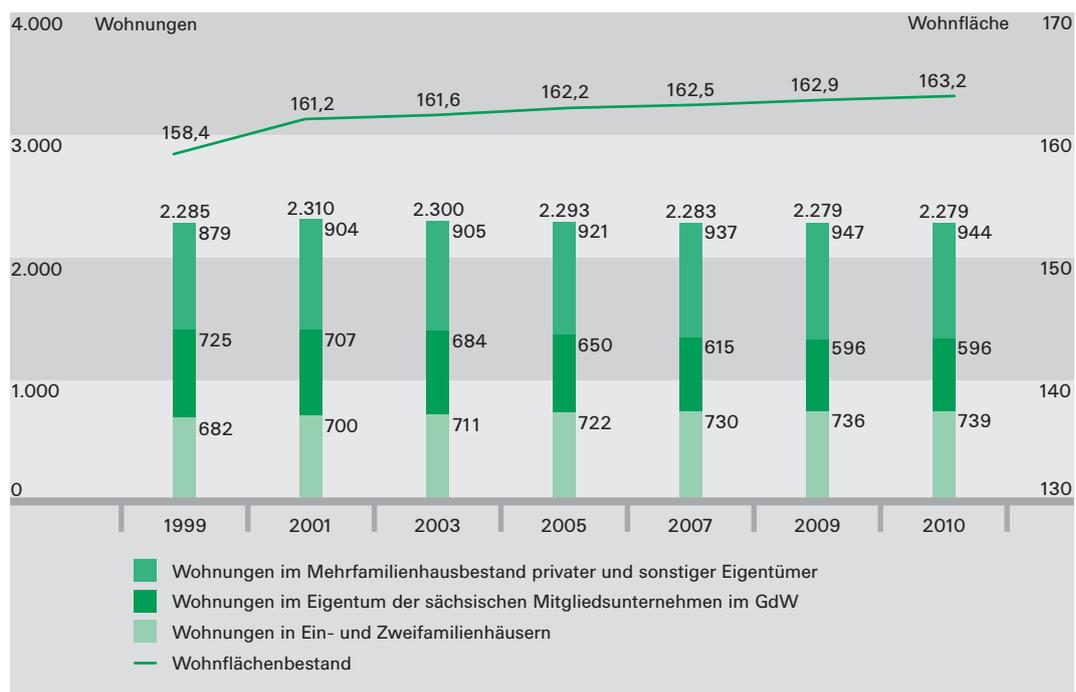
stand erstmalig wieder um 134 Wohnungen, nachdem er sich im Vorjahr noch um 2.135 Wohneinheiten verringert hatte. Ein schwaches Neubaugeschehen sowie das nachlassende Abriss- und Rückbauvolumen führten dazu, dass sich der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden um nur 2.585 Wohneinheiten verringerte, während 2.591 Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt wurden.

Bei der langfristigen Betrachtung über die letzten zehn Jahre ist die Veränderung der Wohngebäude- und Wohnungsbestandsstruktur auffallend.

So stieg die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die in Sachsen fast ausschließlich von Selbstnutzern bewohnt werden, infolge der Baufertigstellungen im Eigenheimbereich weiter kontinuierlich an. Zudem ist bemerkenswert, dass die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die sich im Eigentum privater Vermieter und sonstiger Eigentümer befinden, seit 2004 ebenfalls

ansteigt. Im Gegensatz dazu hat sich der Wohnungsbestand im Eigentum von sächsischen Mitgliedsunternehmen des GdW zwischen dem 1. Januar 2000 und dem 31. Dezember 2010 um gut 128.000 Wohneinheiten verringert. Der Großteil dieser Entwicklung ist auf die vorwiegend diesen Unternehmen zuzurechnenden Rückbaumaßnahmen zurückzuführen.

Entwicklung des sächsischen Wohnungsbestandes in Wohngebäuden nach Gebäudeart und Eigentümern (Anzahl in 1.000 Wohneinheiten und Wohnfläche in Mio. m²)



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen; Grafik: SAB/GR

Nur der Wohnungsbestand der organisierten Wohnungswirtschaft schrumpft

Inzwischen ist der Anteil des von der organisierten Wohnungswirtschaft bewirtschafteten Wohnungsbestandes auf 26 % (Anfang 2000: 32%) aller Wohnungen in Wohngebäuden gesunken. Es ist zu erwarten, dass der Wohnungsbestand mit Blick auf die bereits geplanten und bewilligten Rückbaumaßnahmen zumindest bis 2013 noch weiter zurückgehen wird.

Zum Stand 31. Dezember 2010 waren nach den Ergebnissen der in der GdW-Statistik veröffentlichten aktuellen Mitgliederbefragung weniger als 8% aller Wohnungen der sächsischen Mitgliedsunternehmen nicht saniert. Am aktuellen Leerstand der sächsischen GdW-Unternehmen von rund 70.000 Wohnungen haben die als unsaniert bzw. sanierungsbedürftig mit nicht zeitgemäßem

Zunehmende
Marktanspannung
bei kleineren
Wohnungen

Standard eingestuft Einheiten einen Anteil von rund 29%. 5.613 der aktuell leer stehenden Wohnungen sind konkret zum Abriss vorgesehen. Das entspricht gut 8% des Leerstandes bzw. 1% des eigenen Wohnungsbestandes. In Anbetracht der drohenden zweiten Leerstandswelle wird es deshalb unumgänglich werden, dass die Kommunen die privaten Vermieter weitaus stärker als bisher in den Rückbauprozess einbeziehen. Dass dies in den vergangenen Jahren nicht bereits gelungen ist, liegt auch daran, dass der gefühlte Vermögensverlust der Eigentümer in keinem subjektiv annehmbaren Verhältnis zu den Anreizen der Rückbauförderung steht.

Über ein Drittel
des sächsischen
Wohnungsbestandes
sind Dreiraumwohnungen

Obwohl der Geschosswohnungsrückbau von rund 102.000 Wohnungen und ein Eigenheimneubau von über 56.000 Wohnungen seit 2000 das Wohnungsangebot nicht unwesentlich beeinflusst haben, hat sich die Größenstruktur der Wohnungen nach der Raumzahl nur unbedeutend geändert. Ein über den Betrachtungszeitraum gleichbleibender Trend führte zu einem leichten Rückgang des Anteils der Ein-, Zwei- und Dreiraumwohnungen. Der Anteil der Wohnungen mit vier und mehr Räumen nimmt hingegen stetig zu, was vor allem dem Neubau von Eigenheimen geschuldet ist. Zur Entwicklung der Wohnungsgröße nach Raumzahl ohne die Ein- und Zweifamilienhäuser enthält die Wohnungsbestandsfortschreibung der amtlichen Statistik keine Angaben. Auf dem sächsischen Wohnungsmarkt haben Dreiraumwohnungen mit 36% den größten Anteil. Im Wohnungsmarkt sind in den Beständen mit Einraumwohnungen wie auch mit Zweiraumwohnungen vielerorts ein relativ geringer Leerstand und eine beginnende Marktanspannung zu beobachten.

Der Anstieg
der Wohnfläche
geht weiter

Dies ist auch an den wieder anziehenden Mieten in sich stabilisierenden Regionen abzulesen. Vor allem in den Städten steigt der Anteil von Single-Haushalten immer weiter. In der Stadt Leipzig stellen die Einpersonenhaushalte sowohl nach den Berechnungen zum Mikrozensus als auch denen der GfK Geomarketing GmbH mittlerweile deutlich mehr als die Hälfte aller Haushalte. Lokal ist in diesem Wohnungsmarktsegment der kleineren Wohnungen bereits eine zunehmende Verknappung des freien Angebots zu beobachten. Zu viele Haushalte streben in den gleichen Bestand.

Das Wohnflächenangebot in Sachsen steigt weiterhin moderat an. Zum 31. Dezember 2010 standen nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen insgesamt 163,2 Mio. m² Wohnfläche zur Verfügung. Solange noch leer stehende Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vom Markt genommen werden, sinkt auch der Anteil der ungenutzten Wohnfläche kontinuierlich. Die statistische Durchschnittswohnfläche einer sächsischen Wohnung ist in den letzten zehn Jahren stetig von 68,0 m² zur Jahrtausendwende auf 70,2 m² im Jahr 2010 gewachsen.

Hinsichtlich der regional differenzierten Veränderungen des Wohnungsbestandes im Freistaat Sachsen zeigt sich, dass in mehr als einem Drittel aller Kreise seit 2000 die Wohnungszugänge die Wohnungsabgänge übertreffen, was zu einer Zunahme des Wohnungsbestandes in diesem Zeitraum geführt hat. Dabei bewegen sich die Anteile der neu geschaffenen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungszugang von 67% in der Kreisfreien Stadt Dresden bis 87% im Landkreis Leipzig.

**Veränderung des Wohnungsbestandes (Anzahl der Wohnungen in 1.000)
nach Kreisen in Sachsen im Zeitraum von 2000 bis 2010**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/GR

Aus der Entwicklung der letzten beiden Jahre ist ein Wandel erkennbar. In den Großstädten Leipzig und Dresden übersteigen die Wohnungszugänge nunmehr die Abgänge. Die Wirkung der zum größten Teil innerörtlich konzentrierten positiven Wohnungsbestandsentwicklung in Dresden und Leipzig wurde durch verringerte Wohnungsabgänge verstärkt. In den Umlandregionen beider Städte ist im Gegensatz zu den Zentren selbst eine rückläufige Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausneubau zu beobachten. Auch unterhalb der Kreisebene überwiegen

die Wohnungszugänge die Abgänge inzwischen in deutlich weniger Regionen als noch vor fünf Jahren. Diese Entwicklung korrespondiert mit dem aktuellen Entwicklungspotenzial der Regionen, so dass keine auffälligen Fehlentwicklungen mehr zwischen der absehbaren Bevölkerungsentwicklung und der Neubautätigkeit erkennbar sind.

Jedoch lässt die Altersstruktur auch für Dresden und Leipzig klar erkennen, dass die aktuell verstärkte Nachfrage zeitlich begrenzt sein wird und sich schon nach 2020 wieder deutlich

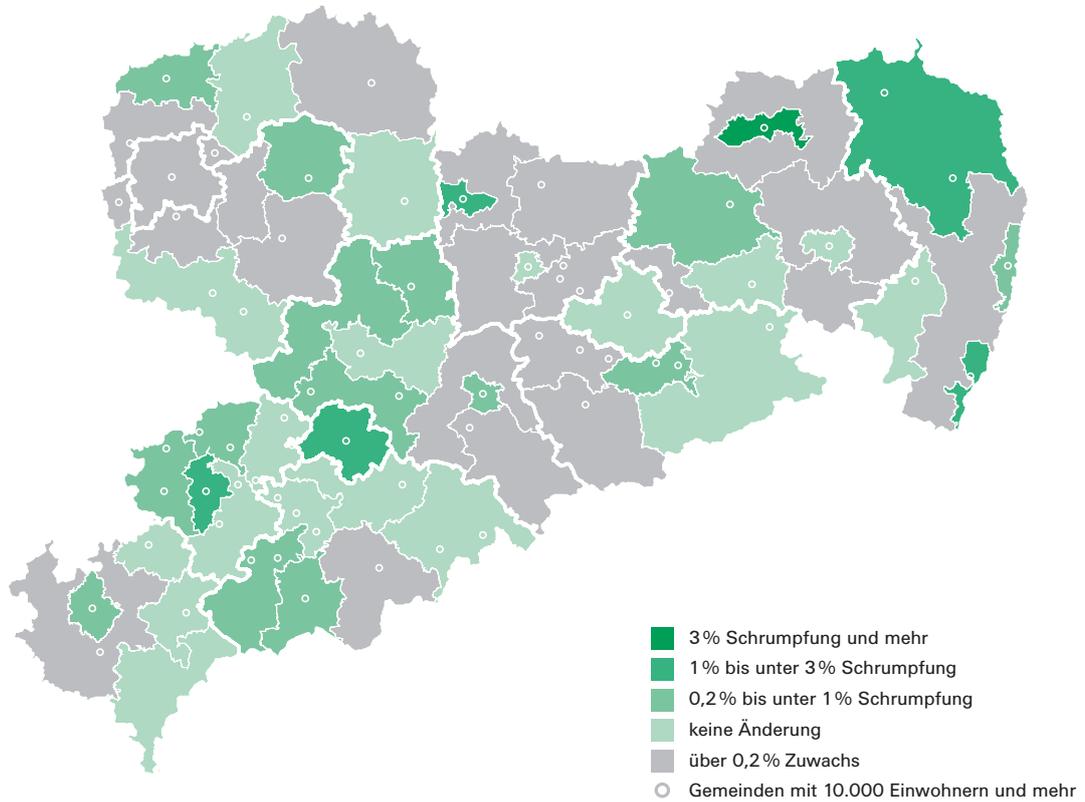
Rückläufige Bautätigkeit im Eigenheimneubau in den Umlandregionen von Dresden und Leipzig

Kein dauerhafter
Einwohnerzuwachs
in Leipzig und Dres-
den zu erwarten

abschwächen wird, sofern beide Regionen nicht eine dauerhafte überregionale Zuwanderung aus anderen Bundesländern oder dem Ausland verzeichnen können. Aktuell sind in diesen Zentren wieder zunehmend Sanierungen bislang nicht marktaktiven Leerstands zu beobachten.

Gerade hier muss jedoch die Entwicklung genau verfolgt werden, damit die aktuellen und künftigen Investitionen das Wohnungsangebot nicht soweit ausdehnen, dass nach 15 Jahren die Wohnungsmarktstabilität mit allen bekannten Folgen erneut gefährdet ist.

Veränderung des Wohnungsbestandes in Sachsen nach Wohnungsmarktregionen 2008 bis 2010



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Wünschenswert wäre, dass künftig die individuellen Wohnbedürfnisse und Ansprüche ausschließlich mit dem Bestandsangebot bebauter Grundstücke gedeckt werden könnten. Da jedoch der Eigenheimbedarf aktuell in Lage, Preis, Bautyp, Größe bzw. Qualität nicht vollständig von Gebraucheigenheimen gedeckt werden kann, ist auch in naher Zukunft die Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse und Ansprüche durch Eigenheimneubau unvermeidlich. Im Hinblick auf nachhaltigere Siedlungsstrukturen sollte Neubau dabei schwerpunktmäßig auf Innenentwicklung begrenzt sein. Anreize, wie sie die Richtlinie Wohneigentum des Sächsischen Staatsministeriums des Innern mit der ausschließlichen Förderung von Neubauten zum innerstädtischen Lückenschluss setzt, sollen lenkende Wirkung entfalten. Die zu Beginn des Stadtumbauprozesses geäußerten Befürchtungen, dass die Förderung von Wohnungsabrissen eine künstliche Wohnungsverknappung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt hervorrufen könnte, finden nach nunmehr einem Jahrzehnt Rückbau in den vorliegenden Daten keine Bestätigung. Die aktuellen Entwicklungen des sächsischen Wohnungsbestandes belegen im Gegenteil erste Erfolge des Stadtumbauprozesses der letzten Jahre. Rückbaumaßnahmen werden

nur vorgenommen, wenn keine Nachfrage nach Wohnungsbeständen zu verzeichnen ist und keine Aussicht auf eine künftige oder wirtschaftlichere Nutzung besteht.

Da sich in weiten Teilen Sachsens durch den Angebotsüberschuss ein reiner Mietermarkt entwickelt hat, ist nicht nur mit einem Rückgang der quantitativen Nachfrage zu rechnen, sondern auch mit der gleichzeitigen Zunahme der qualitativen Ansprüche. So wird neben der Bedeutung der Lage insbesondere die des altengerechten Wohnens zunehmen. Barrierearm gestaltete Wohnungen bieten nicht nur jungen Familien, sondern auch Senioren, Behinderten und leicht pflegebedürftigen Menschen höheren Komfort und die Chance, möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben zu können. Dies bestätigt auch eine erstmalig durchgeführte Untersuchung zum umfangreichen Thema des alten- und behindertengerechten Wohnens in Dresden, die das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR) im Auftrag der Landeshauptstadt Dresden im vergangenen Jahr vornahm.¹⁰ Die Befragungsergebnisse belegen, dass eine altengerechte Wohnungs- und Gebäudeausstattung wesentlich zur hohen Wohnzufriedenheit und damit zur Lebensqualität im Alter beiträgt.

Zunahme der
qualitativen
Wohnansprüche

10 Landeshauptstadt Dresden, Sozialamt (Hrsg.): Alten- und behindertengerechtes Wohnen in Dresden. Dresden, 2010

2020

MRDUX



Wohnungsmarktentwicklung Wohnungsnachfrage

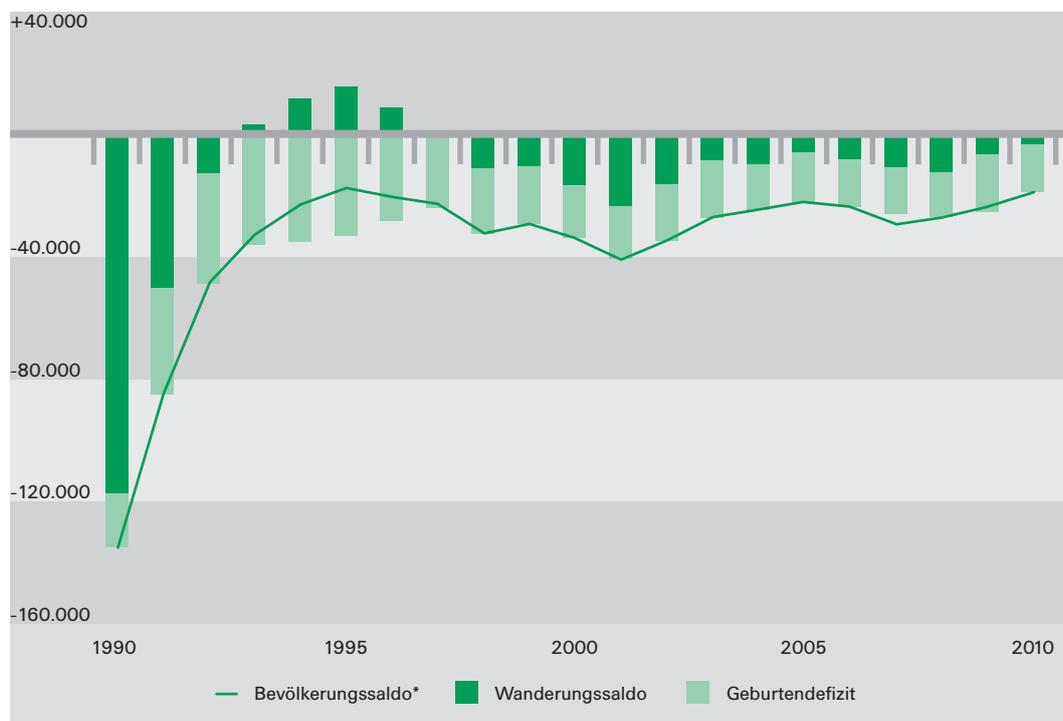
Bevölkerungsentwicklung

Der Bevölkerungsrückgang im Freistaat Sachsen hält weiter an. Ende 2010 lebten 4.149.477 Menschen in Sachsen, also 19.255 weniger als noch zum Jahresende 2009. Allerdings hat sich der Bevölkerungsrückgang im Vergleich zu den letzten Jahren immer weiter abgeschwächt. Im Jahr

2007 lag der Bevölkerungsrückgang noch bei 29.574 Einwohnern, im Jahr 2008 betrug er 27.399 und 2009 24.069 Personen. Faktisch bedeutet dies aber auch, dass Sachsen im Jahr 2010 wiederum einen Einwohnerverlust von der Einwohnerzahl der Stadt Döbeln oder Reichenbach verkraften musste.

Bevölkerungsrückgang von rund 19.000 Menschen im Jahr 2010

Bevölkerungsveränderung (Anzahl der Einwohner) zwischen 1990 und 2010 in Sachsen



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

Während Anfang der 1990er Jahre die hohen Wanderungsverluste den Bevölkerungsrückgang in Sachsen bestimmten, wurde die konstant rückläufige Entwicklung in den letzten Jahren von den Geburtendefiziten bzw. Sterbeüberschüssen dominiert. Im Jahr 2010 sind 15.818 mehr Einwohner gestorben als geboren wurden. Das sind knapp 0,4 % der Bevölkerung. Gleichzeitig ha-

ben den Freistaat Sachsen nur noch 3.555 mehr Einwohner verlassen als zugewandert sind. Während die meisten Gebiete Sachsens von Bevölkerungsverlusten geprägt sind, waren bereits in den letzten Jahren auf Kreisebene in Leipzig und Dresden stetige Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen. Im Jahr 2010 konnte durch einen deutlichen Wanderungsgewinn erstmals auch

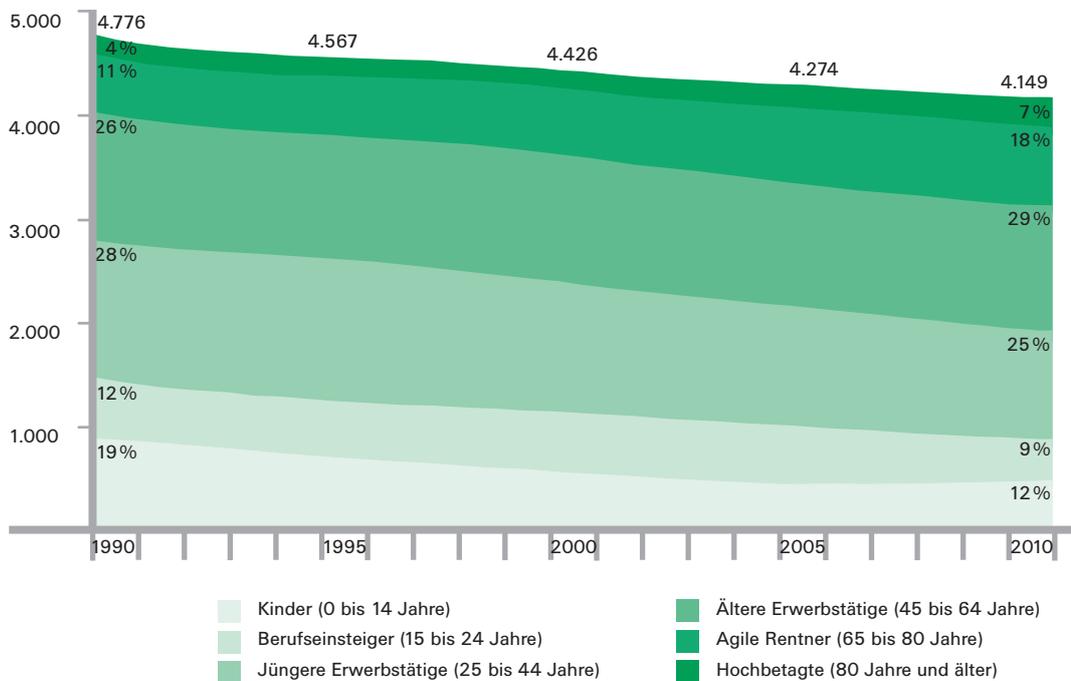
Geburtendefizite dominieren die rückläufige Entwicklung

Zahl der Geburten stagniert trotz steigender Geburtenziffer

die Kreisfreie Stadt Chemnitz ihre Einwohnerzahl steigern. Dresden ist dabei die einzige Stadt, in der nicht nur die Zuzüge die Fortzüge überwiegen, sondern bereits seit 2006 auch die Geburten die Sterbefälle. Erfreulich ist weiterhin, dass seitdem die Zahl der Kinder auch landesweit wieder leicht gestiegen ist. Sachsen weist dadurch die bundesweit höchste Geburtenziffer auf. Jedoch reicht selbst die höchste Geburtenziffer der „hiergebliebenen“ Frauen nicht, die Zahl der Gestorbenen auszugleichen. Allein gegenüber dem Jahr 2000 weist jeder Altersjahrgang der damals 14- bis 20-Jährigen – heute 25- bis 31-Jährige – über 3.000 Frauen weniger aus. Damit fehlen im Freistaat Sachsen deren Kinder, weitere 20 Jahre später die eigenen Haushalte dieser Kinder und danach als Echoeffekt wiederum deren Kindeskindern.

Es ist davon auszugehen, dass die demografische Entwicklung in Sachsen weiterhin durch niedrige absolute Geburtenzahlen und die Alterung der Bevölkerung bestimmt wird. Die Zahl der Geburten stagniert trotz steigender Geburtenziffer seit 2007 bei etwa 34.000 bis 35.000 Geburten. Zu viele junge Frauen haben in den letzten Jahren den Freistaat verlassen. Schon heute kommen in einigen Kommunen des Freistaates (z.B. Oppach, Kamenz) rechnerisch weniger als sieben Frauen auf zehn Männer im Alter zwischen 18 und 35 Jahren. Zudem wird auch der Echoeffekt der wendebedingten, auf die sich plötzlich anpassenden Lebensplanungen zurückzuführende Geburtenlücke nach 1990 bemerkbar. Der Rückgang der Zahl potenzieller Mütter wird in den folgenden Jahrzehnten zu einer Verringerung der

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 1990 bis 2010 absolut (in 1.000) und prozentual



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Grafik: SAB/GR

Geburtenzahlen führen. Derzeit liegt die zusammengefasste Geburtenziffer, d.h. die durchschnittliche Anzahl an Kindern, die eine Frau in Sachsen im Laufe ihres Lebens bekommt, bei 1,49 Kindern je Frau. Selbst ein Anstieg auf den bestandserhaltenen Wert von gut zwei Kindern je Frau könnte den Bevölkerungsrückgang der nächsten Jahrzehnte nicht abwenden. Zwei aktuelle Studien des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zur Wohnstandortwahl und zu Wanderungsmustern in ländlichen Räumen¹¹, belegen, dass regionale Arbeitsplätze mit auskömmlichen Einkommen und ein familienfreundliches Umfeld die wichtigsten Faktoren sind, die die erwarteten Bevölkerungsverluste zumindest abschwächen können. So tragen neben Wohneigentum eine Verbesserung der Arbeitsmarktsituation am Wohnort bzw. in der Region sowie ein geeignetes Wohnungsangebot erheblich zur Bindung an den Wohnort bei. Neben der Änderung der Bevölkerungszahl ist die Entwicklung der Altersstruktur ein wichtiger Einflussfaktor der Wohnungsnachfrage. Parallel zum Bevölkerungsrückgang schreitet der strukturelle Alterungsprozess weiter fort. Die Alten werden älter, die Jungen weniger. Das Durchschnittsalter der Sachsen ist von 39,4 Jahren 1990 auf 46,2 Jahre 2010 gestiegen.

Ende 2010 zählte jeder vierte sächsische Bürger 65 oder mehr Lebensjahre. Während die Gesamtbevölkerung von 1990 bis 2010 um über 626.000 bzw. 13% schrumpfte, stieg die Zahl der Sachsen in der Altersgruppe der ab 65-Jährigen im gleichen Zeitraum um knapp 273.000 bzw. 36% an. Gleichzeitig fiel der Anteil der Kinder von 19% auf 12%. Auf der regionalen Ebene ist der Alterungsprozess in Gebieten mit hoher Abwanderung und niedriger Geburtenrate teilweise bereits weiter vorangeschritten. Ende 2010 wiesen die vogtländischen Kommunen Bad Brambach, Bad Elster, Zwota und Klingenthal, Seiffhennersdorf und der Kurort Johnsdorf in der Oberlausitz sowie die Städte Hoyerswerda und Rochlitz mit jeweils über 50

Jahren das höchste Durchschnittsalter der Bevölkerung Sachsens auf. Die statistische Alterung wurde und wird durch den selektiven Abwanderungsprozess von Arbeitskräften im erwerbsfähigen Alter, insbesondere von denen im reproduktiven Alter, verstärkt. In den letzten fünf Jahren wanderten die 15- bis 45-Jährigen in großer Zahl aus fast jeder Region Sachsens ab. In strukturschwachen Regionen wie Weißwasser/Niesky betrug dieser Anteil jährlich mehr als ein Prozent an der Gesamtbevölkerung. Neben Berlin und vorrangig westdeutschen Bundesländern sind die drei Kreisfreien Städte Chemnitz, Leipzig und Dresden Gewinner dieser Entwicklung. Sie konnten in den letzten Jahren mehr Zu- als Fortzüge und damit Wanderungsgewinne in der Altersgruppe der Berufseinsteiger und jüngeren Erwerbsfähigen verzeichnen. Diese resultieren zu meist aus Zuwanderungen aus dem nahen und fernen Umland, aber auch besonders in Leipzig aus einem deutlichen Plus von Zuzügen aus den anderen ostdeutschen Bundesländern. Nur eine detaillierte Betrachtung der Bevölkerungsentwicklungen auf regionaler Ebene ermöglicht eine aussagekräftige Analyse aktueller Nachfrageänderungen und eine treffsichere Beurteilung der Lage auf den sächsischen Wohnungsmärkten. Eine Analyse nur auf der Landkreis-ebene verdeckt die Vielfalt der uneinheitlichen kleinräumigen Wachstums- und Schrumpfungprozesse. So zeigt die regionale Differenzierung der Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der SAB-Wohnungsmarktreionen, dass sich die Unterschiede zwischen den wenigen Wachstumskernen und der Vielzahl von schrumpfenden Regionen vergrößern. Lediglich in Leipzig und Dresden ist seit 2000 ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum feststellbar. Aber auch einige wenige Umlandregionen konnten von den Wachstumsprozessen der beiden Städte profitieren, obwohl sich in jüngster Zeit dieser Prozess im Umland der beiden Städte abgeschwächt bzw. z.T. sogar umgekehrt hat.

Weiterhin Abwanderung junger Menschen aus strukturschwachen Regionen

Unterschiede zwischen Wachstumskernen und schrumpfenden Regionen wachsen

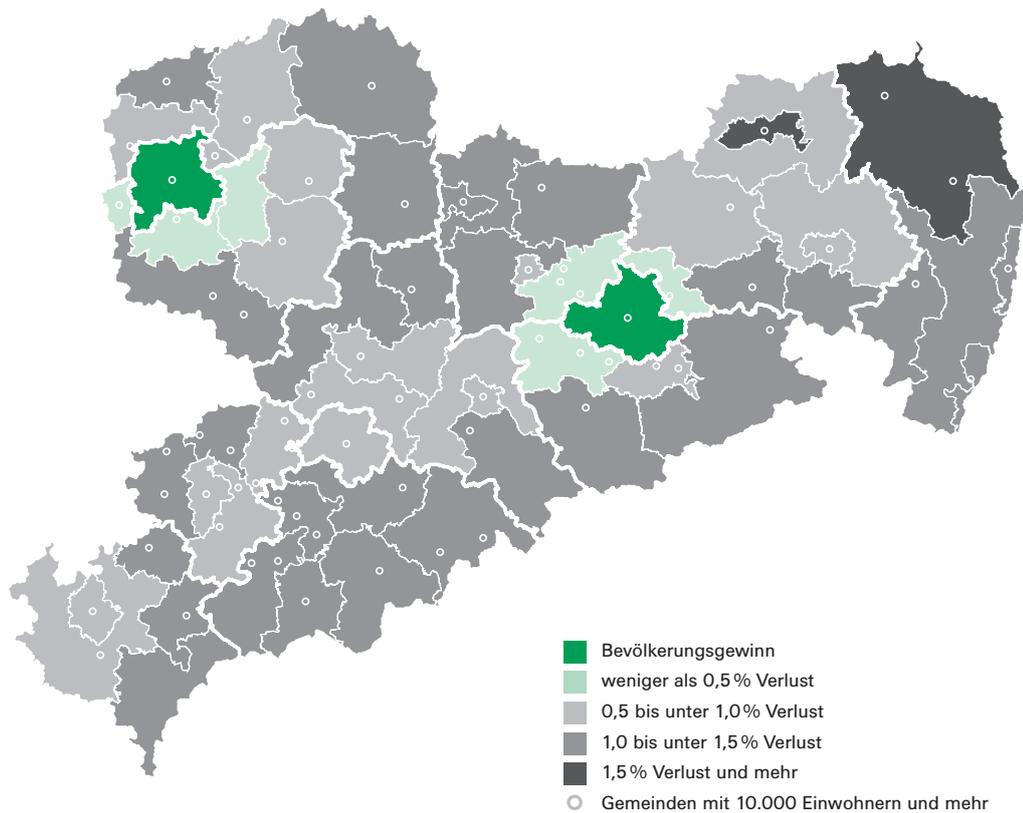
11 Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) (Hrsg.): Wohnstandortwahl in ländlichen Räumen bzw. Wanderungsmuster in ländlichen Räumen. Schriftenreihe, Heft 20/2010 bzw. 22/2010

Demografische Konzentrationsprozesse in Richtung sächsischer Ballungs- und Verdichtungsräume

Diese Bevölkerungsgewinne sind ein deutliches Signal für demografische Konzentrationsprozesse in Richtung der sächsischen Ballungs- und Verdichtungsräume. Dieser Trend scheint sich im sächsischen Freistaat immer mehr zu verfestigen. Das wird mittlerweile auch in der dritten sächsischen Großstadt, in Chemnitz, deutlich. Die Stadt verliert zwar weiterhin Einwohner, jedoch nur aufgrund des Geburtendefizites. Während-

dessen kann sie seit 2006 mehr Zuzüge als Fortzüge verbuchen. Erfreulich ist auch die jüngste Entwicklung der größeren Städte im Vogtlandkreis. So konnten Plauen und Auerbach sowohl 2009 als auch 2010 die Abwanderung stoppen. Es zogen über beide Jahre mehr Menschen zu als fort. Das Minus durch zu wenige Geburten bei einer fast doppelt so hohen Anzahl von Sterbefällen bleibt jedoch auch hier.

Bevölkerungsentwicklung (mittlere jährliche Einwohnerentwicklung in %) **zwischen 2000 und 2010 nach SAB-Wohnungsmarktregionen in Sachsen**



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Positiv ist anzumerken, dass wieder mehr Menschen nach Sachsen ziehen. 2010 haben 67.439 Personen den Freistaat zu ihrem neuen Wohnort gewählt. Das sind 1.195 mehr als 2009 bzw. 3.640 mehr als 2008 und so viele wie seit 1998 nicht. Gleichzeitig ging die Zahl der Menschen, die Sachsen verließen, von 76.318 (2008) über 74.111 (2009) auf 70.944 im Jahr 2010 zurück. So haben

sich die Wanderungsverluste aufgrund der Fortzüge über die sächsische Landesgrenze weiter abgeschwächt. Nachdem 2008 noch Wanderungsverluste von über 12.500 Personen zu verzeichnen waren, waren es im Jahr 2010 nur noch 3.555 und damit weniger als 0,1 % der Bevölkerung. Mit 43 % aller Wegziehenden dominiert dabei weiterhin die Abwanderung in die westdeutschen Bundesländer.

Wanderungsverluste schwächen sich weiter ab

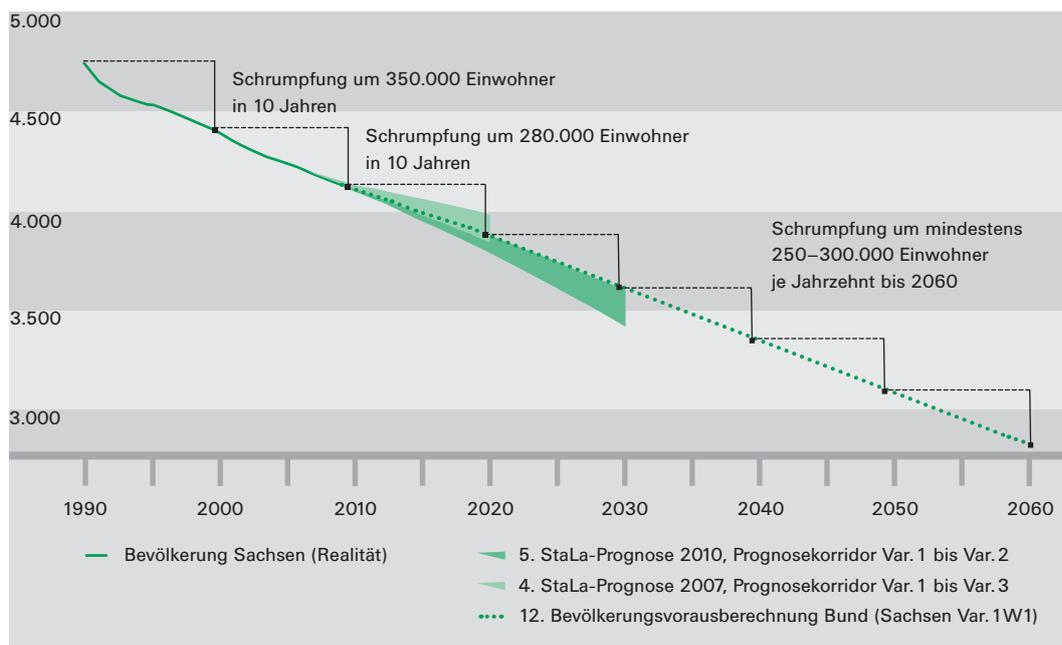
Bevölkerungsprognose

Der Trend der demografischen Strukturveränderungen wird sich künftig fortsetzen und in den kommenden Jahren und Jahrzehnten in vielen Gesellschaftsbereichen neue Herausforderungen mit sich bringen. Wesentliche Informationsgrundlagen zur quantitativen und qualitativen Einschätzung liefern die Ergebnisse von Bevölkerungsprognosen. Nach der im November 2010 vom Statistischen Landesamt Sachsen veröffentlichten 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose (bis 2025) sowie der um

weitere fünf Jahre in die Zukunft blickenden Modellrechnung wird die Einwohnerzahl Sachsens bis zum Jahr 2030 um 530.000 bis 710.000 Personen abnehmen. Es werden dann voraussichtlich zwischen 3,46 und 3,64 Mio. Menschen im Freistaat leben. Für den Freistaat Sachsen muss zudem auch in den darauffolgenden Jahrzehnten mit einer kontinuierlich abnehmenden Bevölkerung gerechnet werden. Nur deutliche Veränderungen im Wanderungsverhalten können hier merkliche Änderungen bewirken.

Sachsen muss weiter mit kontinuierlich abnehmender Bevölkerung rechnen

Langfristige Bevölkerungsentwicklung im Freistaat Sachsen – Ausblick



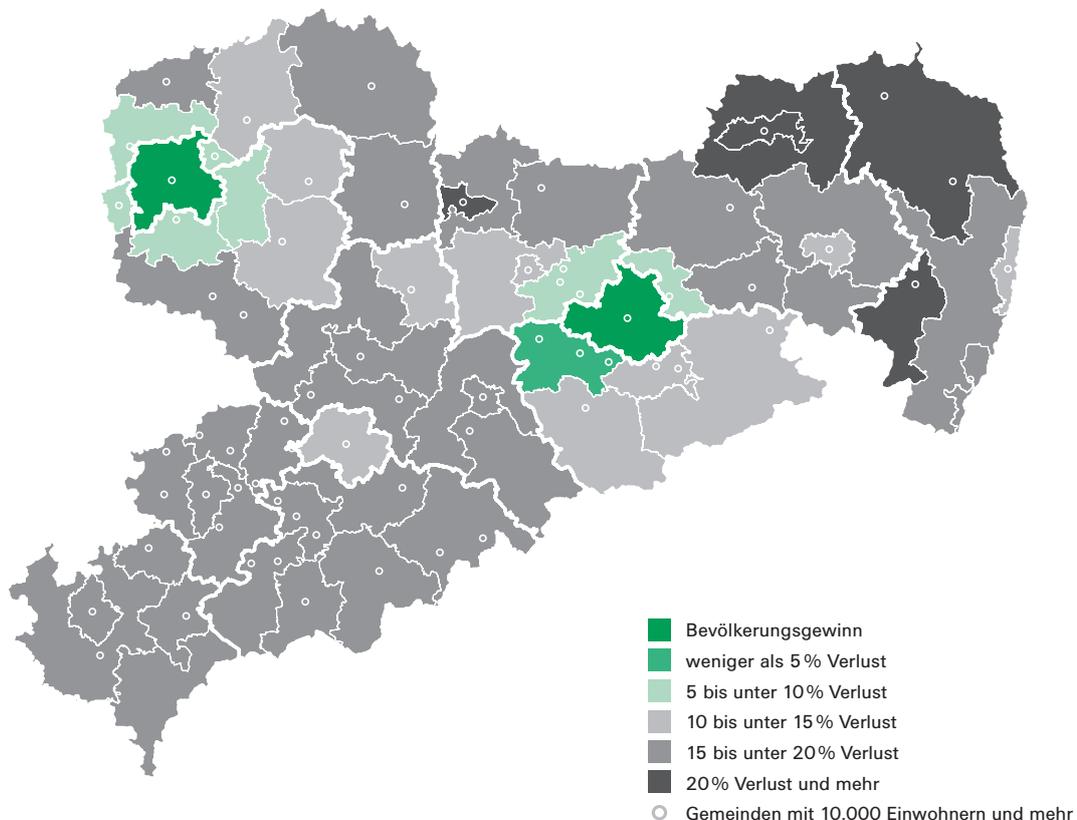
Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen; Grafik: SAB/GR

Der Rückgang der Bevölkerung ist in fast allen Regionen Sachsens zu erwarten. Mit Ausnahme der Städte Leipzig und Dresden, für die in der oberen Variante 1 der aktuellen Bevölkerungsprognose ein Einwohnergewinn von rund 4 bzw. 7 % gegenüber 2009 prognostiziert wird, müssen alle anderen Regionen mit Bevölkerungsverlusten rechnen. Die flächendeckende Auswertung der Bevölkerungsprognose auf Ebene der SAB-Wohnungsmarktregionen zeigt deutlich, dass neben den Gewinnern bis 2025 nur einige in deren Umland gelegene Regionen über vergleichsweise

geringe Bevölkerungsverluste verfügen. Der in der übrigen Fläche unvermindert fortschreitende Bevölkerungsverlust ist auch mit einer erheblichen Verringerung der Bevölkerungsdichte verbunden. Diese beträgt in den meisten Landkreisen bis 2030 fast ein Viertel des heutigen Wertes. Während heute in nur drei der 59 SAB-Wohnungsmarktregionen weniger als zehn Einwohner je Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche wohnen, wird dies 2025 bereits in 13 dieser Gebiete der Fall sein. Weitere zwölf stehen kurz davor, diese Schwelle zu unterschreiten.

Mit Ausnahme von Leipzig und Dresden flächendeckend Bevölkerungsverluste erwartet

Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zwischen 2009 und 2025 (Korridormittel Var. 1 und 2) nach SAB-Wohnungsmarktregionen in Sachsen



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

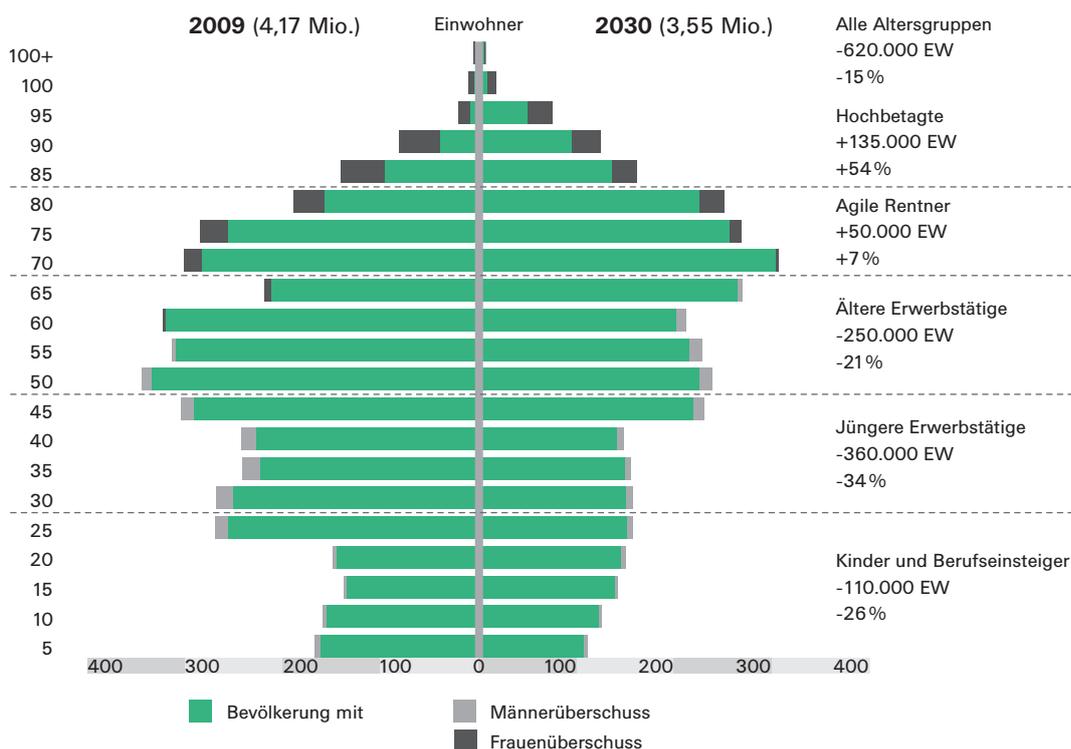
Der künftige Bevölkerungsrückgang ist in der Abwanderung der vergangenen Jahrzehnte und den in der Folge niedrigen Geburtenzahlen begründet. Die weiter steigende Lebenserwartung kann diese Entwicklung bei Weitem nicht ausgleichen. Die Schrumpfung hat auch auf die Altersstruktur der sächsischen Bevölkerung drastische Auswirkungen. Zukünftig wird sich die Schere zwischen den Altersgruppen noch stärker öffnen. Während es deutlich weniger junge Menschen, aber auch Menschen im Alter zwischen 30 und 55 Jahren geben wird, wird die Einwohnerzahl über 65 Jahren stark ansteigen. So wird das Durchschnittsalter bis zum Jahr 2030 um weitere fünf Jahre auf über 50 Jahre ansteigen. Die Zahl der Kinder unter 15 Jahren wird bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Niveau 2009 um 63.000 bis 108.000 zurückgehen (-13% bis -23%). Insgesamt werden nach der Prognose des Statistischen Landesamtes im Jahr 2030 in Sachsen zwischen 357.000 bis 400.000 Kinder leben.

Dies entspricht im Mittel einem Anteil von 11 % an der Gesamtbevölkerung des Landes. Stärker vom Rückgang ist mit -24% bis -30% Verlust die Bevölkerungsgruppe im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) betroffen. Diese Entwicklung wird dadurch bedingt, dass die geburtenschwachen Jahrgänge nach der Wende in diese Altersgruppen hineinwachsen, während eher stark besetzte Jahrgänge diese Altersgruppe verlassen. Zusätzlich wird dies durch die Abwanderung verstärkt. Für die Zahl der ab 65-Jährigen ist 2030 gegenüber 2009 ein Anstieg von 1,03 Mio. auf 1,21 Mio. Einwohner im Mittel des Prognosekorridors zu erwarten. Der Anteil dieser Altersgruppe wächst von 25 % auf 34%. Damit wird 2030 mehr als jeder dritte Sachse 65 Jahre oder älter sein. Bei den hochbetagten Menschen – den ab 80-Jährigen – ist mit einer im Vergleich zur Gesamtgruppe der älteren Bevölkerung prozentual überdurchschnittlich starken Zunahme zu rechnen.

Schere zwischen den Altersgruppen wird sich noch stärker öffnen

2030 wird mehr als jeder dritte Sachse 65 Jahre und älter sein

Entwicklung der Altersstruktur in Sachsen zwischen 2009 und 2030
(Korridormittel Var. 1 und 2, Einwohner in 1.000)



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

Fortschreitende Alterung der Bevölkerung beeinflusst die Wohnungsnachfrage sowohl qualitativ wie auch quantitativ

Die veränderte Altersstruktur wird die sächsischen Regionen jedoch in unterschiedlichem Maße treffen. Die ländlichen Gebiete werden durch die vergangenen Fortzüge der jüngeren Menschen stärker mit einer Alterung ihrer Bevölkerung rechnen müssen als städtische Gebiete.

Die fortschreitende Alterung der Bevölkerung wird neben der quantitativen zunehmend auch die qualitative Seite der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten beeinflussen. Es wird für Vermieter zukünftig von entscheidender Bedeutung sein, sich auf die Wohnbedürfnisse der unterschiedlichen Altersgruppen einzustellen. Mit der zunehmenden Zahl hochbetagter bzw. körperlich eingeschränkter Menschen wird auch der Bedarf an altengerechtem Wohnraum für zwei bis drei Jahrzehnte steigen. Allerdings sollte hier beachtet werden, dass ein höheres Lebensalter nicht zwangsläufig besondere Wohnbedingungen erfordert und mit steigender Lebenserwartung auch wohnungsrelevante körperliche Einschränkungen erst später auftreten können. Hier bedarf es sorgfältiger dynamischer Bedarfsanalysen und weniger pauschaler Feststellungen. Mit den Studien des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung (IÖR) in Dresden liegen hierzu beispielsweise Analysen und Befragungen zur Wohnsituation älterer Menschen für die Städte Dresden¹² und Döbeln¹³ vor. Unter besonderer Beachtung der persönlichen finanziellen Leistungsfähigkeit der künftigen Hochbetagten wie auch der Sozialsysteme sind damit regionale Bedarfsplanungen und vorausschauende Anpassungsinvestitionen im Bestand möglich. Solche Bedarfsplanungen sollten jedoch nicht von statischen Annahmen ausgehen. Es ist wahrscheinlich, dass sich in 20 Jahren auch das Alter, ab dem

gesundheitliche und körperliche Einschränkungen deutlich hervortreten, nach hinten verschiebt. Unter der Annahme, dass die Morbidität der Bevölkerungsgruppe der heute ab 80-Jährigen bspw. der der ab 85-Jährigen im Jahr 2030 entspricht und diese Altersgruppen damit vergleichbare Anforderungen haben, wäre die Nachfrage nach besonderen Wohnformen und Serviceleistungen 2030 um 11 % geringer als heute. Sofern heute also ausreichend Angebote bestehen, könnten diese auch die künftige Nachfrage decken.

Der aus dem Missverhältnis der Alten zu den Kindern resultierende Sterbeüberschuss entwickelt sich zur bestimmenden Größe für die Bevölkerungsschrumpfung. Gab es im Jahr 2010 noch 15.818 mehr Sterbefälle als Geburten, so wird dieser Saldo künftig steigen und ab 2014 über 20.000 und ab 2023 sogar mehr als 30.000 betragen.

Angesichts des gravierenden demografischen Wandels wird sich auch der Wohnungsmarkt regional zunehmend inhomogener gestalten. Wenigen Wachstumsregionen stehen regionale Märkte mit hohen Leerständen und sich verstärkenden Schrumpfungsprozessen gegenüber. Der Stadtumbauprozess muss daher unvermindert fortgesetzt werden, damit die Wohnungsmärkte funktionsfähig und Städte wie auch ländliche Siedlungskerne zukunftsfähig bleiben. Hierbei wird in stark schrumpfenden Regionen zunehmend auch abzuwägen sein, inwieweit angesichts der immer schlechteren Auslastung bestehender Infrastrukturen die räumliche Ausdehnung von Siedlungsflächen wie auch von Verkehrswegen noch auf heutigem Niveau erhalten werden kann.

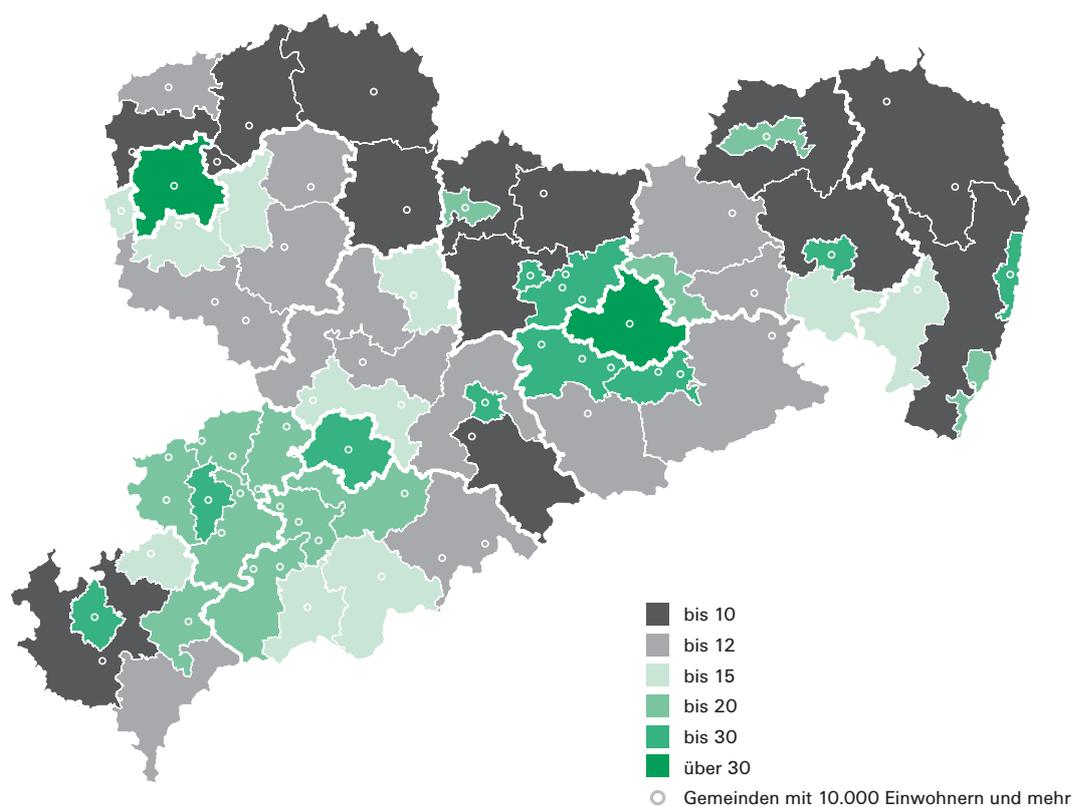
Sterbeüberschuss ist bestimmende Größe der Bevölkerungsschrumpfung

Wohnungsmarkt wird sich regional zunehmend inhomogener gestalten

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

13 Banse, J.; Möbius, M.; Deilmann, C.: Wohnen im Alter 60+ – Ergebnisse einer Befragung in der Stadt Döbeln. IÖR-Texte 160, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR), Dresden, 2010

Prognostizierte Einwohnerdichte (Einwohner 2025 (Korridormittel Var. 1 und 2) je ha Siedlungs- und Verkehrsfläche 2009) nach SAB-Wohnungsmarktregionen in Sachsen



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

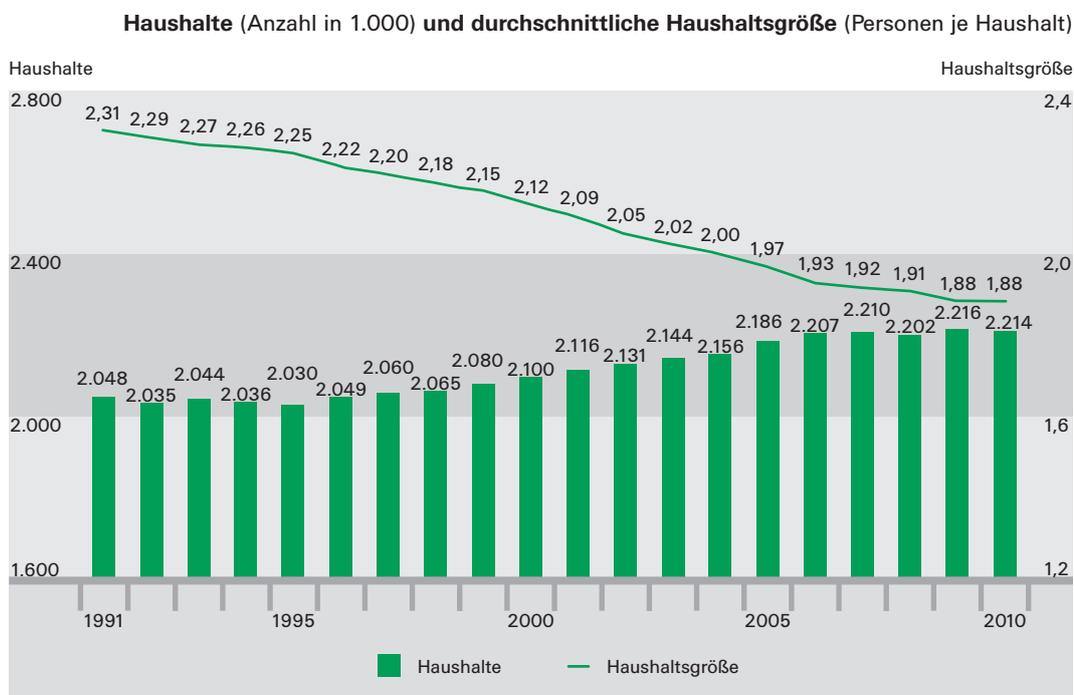
Zahl der sächsischen Haushalte nahm bislang trotz Bevölkerungsrückgang noch zu

Maximum der Haushaltszahlen ist erreicht

Haushaltsentwicklung

Bereits die letzten Jahrzehnte waren von Bevölkerungsverlusten geprägt. In der Vergangenheit wurden deren Auswirkungen durch den Haushaltsverkleinerungsprozess mehr als ausgeglichen. Bis 2007 stieg die Zahl der Privathaushalte in Sachsen immer weiter. 2010 verteilten sich die Einwohner Sachsens auf 2,214 Mio. Haushalte. Aufgrund der Bevölkerungsprognose und der Entwicklung der Haushaltszahl in den letzten beiden Jahren ist zu erwarten, dass die prognostizierte absolute Spitze der Haushaltszahlen in Sachsen erreicht ist. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mittlerweile deutlich unter 2,0 auf 1,88 Personen je Haushalt gefallen. Gründe für die bisherigen Haushaltsverkleinerungen sind im Wesentlichen altersstrukturelle Veränderungen sowie veränderte Lebensformen, die u.a. mit einem Bedeutungsverlust von Famili-

lienhaushalten verbunden sind. So ist der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten zu Lasten von Drei- und Mehrpersonenhaushalten gestiegen. Neben einer verstärkten Neubildung von Single-Haushalten entsteht auch eine Vielzahl von kleineren Haushalten durch Trennungen bzw. Scheidungen und vor allem auch Sterbefälle in Rentnerhaushalten. Bis 2010 ist die Zahl der Einpersonenhaushalte gegenüber 2000 um fast 230.000 gestiegen. Dahinter verbirgt sich nicht zuletzt ein beträchtliches Wohnraumnachfragepotenzial, das in den letzten Jahren auf dem sächsischen Wohnungsmarkt wirksam geworden ist. Dagegen ist im Betrachtungszeitraum 2000 bis 2010 die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte um ein Drittel bzw. mehr als 180.000 gesunken. Kinder lebten 2010 nur in weniger als einem Viertel der Haushalte.

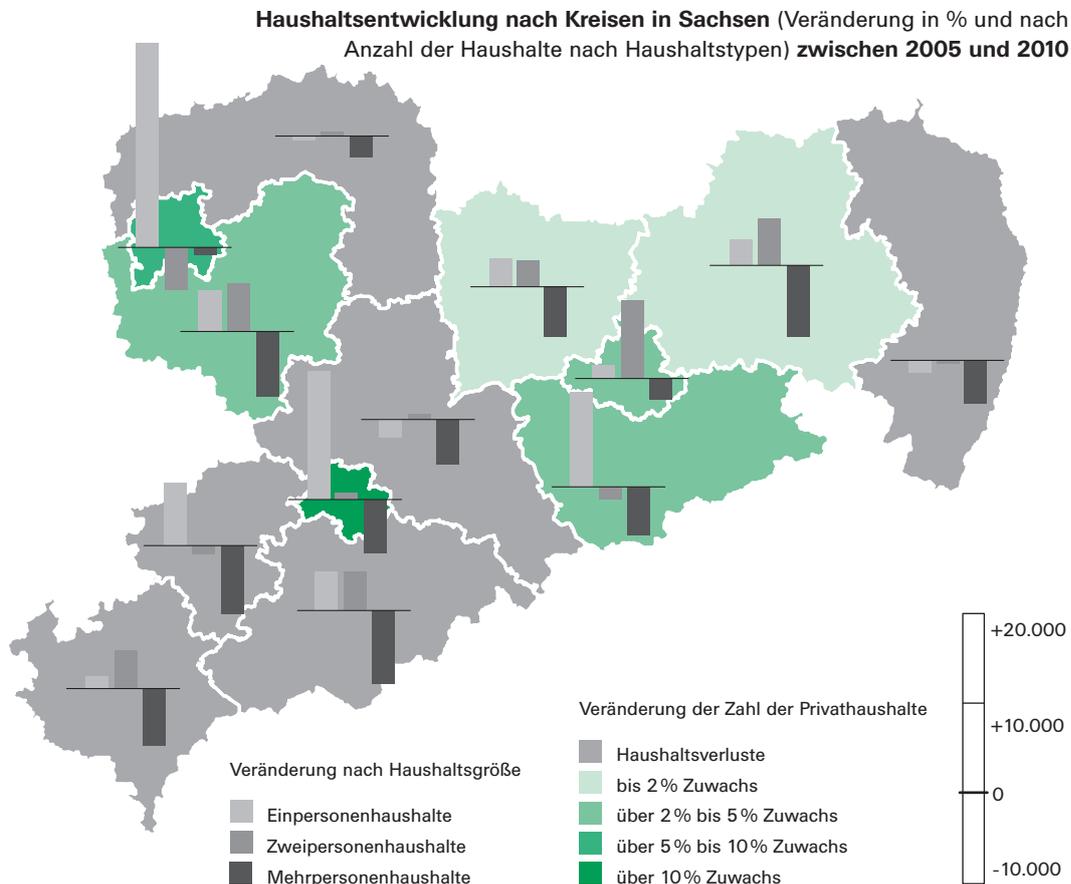


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus), eigene Berechnungen; Grafik: SAB/GR

Die positive Dynamik der Haushaltsentwicklung ist jedoch kein Selbstläufer. In der Vergangenheit konnten die Haushaltsverkleinerungsprozesse die negativen Auswirkungen der Bevölkerungsschrumpfung vollständig kompensieren. In den nächsten Jahren wird jedoch der hohe Geburtenrückgang nach 1990 deutlich auf die Haushaltszahlen durchschlagen. Dann wird die Zahl der potenziellen Haushaltsgründer (18- bis unter 25-Jährige) in den Folgejahren auf rund die Hälfte des Niveaus im Jahr 2000 zurückgehen. Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt werden deutlich spürbar werden und lassen einen Rückgang der Wohnungsnachfrage bzw. einen erneuten Anstieg des Leerstandes erwarten. In der regionalen Betrachtung konnten die Haushaltsverkleinerungsprozesse im Zeitraum 2005 bis 2010 in sechs der sächsischen Landkreise den Bevölkerungs-

schwund nicht mehr kompensieren. Hier war die Zahl der Privathaushalte bereits rückläufig. Im Gegensatz dazu steht die verstärkte Bildung von Single-Haushalten in der Stadt Leipzig, die dadurch die geringste durchschnittliche Haushaltsgröße und zugleich den größten absoluten Haushaltszuwachs aller sächsischen Kreise aufweist. Parallel dazu haben die beiden angrenzenden Landkreise als einzige in Sachsen eine mittlere Haushaltsgröße von mehr als 2,0 Personen je Privathaushalt. Deutlich mehr Familien als anderswo wohnen hier außerhalb der Großstadt. Die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen ist im Zeitraum der letzten fünf Jahre in allen Kreisen rückläufig, obwohl Leipzig und Dresden parallel zum Geburtenanstieg in jüngster Zeit wieder leichte Zuwächse verzeichnen konnten.

Rückgang der Zahl der Familienhaushalte in fast allen Regionen



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Ein Rückgang der Haushaltszahlen und damit auch der Wohnungsnachfrage wird künftig in allen Regionen Sachsens zu verzeichnen sein. Dabei werden die Gebiete am stärksten betroffen sein, welche neben Abwanderungen einen hohen Altersdurchschnitt aufweisen. Die vorliegende Haushaltsprognose¹⁴ des Statistischen Landesamtes Sachsen geht im Zeitraum 2007 bis 2020 von einer Abnahme der sächsischen Privathaushalte zwischen 6% und 8% aus. Auch die Zahl der Single-Haushalte wird demnach um bis zu 8% zurückgehen. Die Rückgänge bei den größeren

Haushalten, den Drei- und Mehrpersonenhaushalten, werden im zweistelligen Prozentbereich liegen. Die 2009 veröffentlichte BBSR-Raumordnungsprognose 2025/50¹⁵ geht von ähnlichen flächendeckenden Haushaltsrückgängen aus. Auch diese Zahlen verdeutlichen, dass der Rückbau des derzeit noch bestehenden Überangebotes an Wohnungen unbedingt weiter vorangetrieben werden muss, um in den Regionen einer weiteren Leerstandszunahme vorzubeugen und die einsetzende zweite Leerstandswelle abzumildern.

Nachfragepotenzial einkommensschwacher Haushalte (Sozialindikatoren)

Die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hängt quantitativ von demografischen Einflüssen ab, qualitativ aber auch ganz wesentlich von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie Art und Entwicklung des verfügbaren Einkommens, Arbeitslosigkeit und Beschäftigung. Personen, die auf staatliche Sozialleistungen angewiesen sind, sowie diejenigen mit niedrigen Einkommen werden ihre Nachfrage nur am preislich unteren Ende des Mietwohnungsmarktes realisieren können. Ziel der Kommunal- und Wohnungspolitik ist es, die Versorgung aller Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu sichern. Sie steht damit in besonderer Pflicht, für einkommensschwache Haushalte eine sozial ausgerichtete Mindestversorgung sicherzustellen.

Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung dient neben den Empfängern von Leistungen der Grundsicherung sowie von Wohngeld das Ausmaß des Bezugs von Leistungen nach Sozialgesetzbuch (SGB) II (Hartz IV) als Anhaltspunkt zur Beurteilung des notwendigen Mindestangebotes an bezahlbarem Wohnraum. So bildet die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II den größten und reglementiertesten Teil der Nachfrage im Niedrigpreissegment ab. Unter Bedarfsgemeinschaften

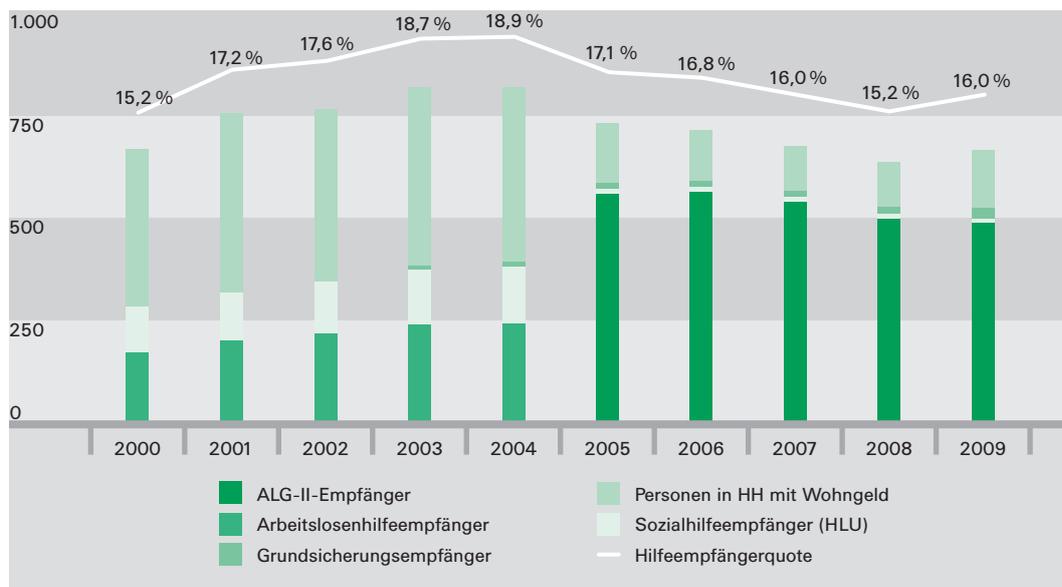
zählen alle Haushalte Erwerbsfähiger (Einwohner im Alter zwischen 15 und 65 Jahren), die aufgrund fehlenden oder zu geringen Einkommens unter das gesetzlich fixierte Existenzminimum fallen und darum staatlich finanzierte Unterstützung erhalten. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit bezogen im Dezember 2010 458.883 Personen in 265.654 Bedarfsgemeinschaften in Sachsen Leistungen nach SGB II. Ein Jahr zuvor erhielten noch über 490.000 Menschen in knapp 281.000 Bedarfsgemeinschaften Arbeitslosengeld II bzw. Sozialgeld. Somit war fast jeder siebte erwerbsfähige Einwohner Sachsens für das Bestreiten seines Lebensunterhaltes auf Transferleistungen des Arbeitslosengeldes II angewiesen. 2009 hat zudem erstmals die Zahl der Empfänger von Grundsicherung im Alter und wegen Erwerbsminderung nach SGB XII deutlich um mehr als 38% zugenommen. Dies könnte ein erstes Anzeichen der erwarteten Altersarmut infolge der vermehrt mit Beitragslücken ins Rentenalter eintretenden Bevölkerungsschichten und damit eine Verlagerung von Hartz-IV-Leistungen für Erwerbsfähige hin zu Leistungen für Grundsicherung im Alter sein. Der Rückgang der ALG-II-Empfänger erscheint somit weniger als Erfolg des Arbeitsmarktes, sondern als Ergebnis des natürlichen Alterns der Erwerbsfähigen.

2009 war fast jeder siebte Erwerbsfähige auf Hartz-IV-Grundsicherung angewiesen

¹⁴ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Statistisch betrachtet: Entwicklung der privaten Haushalte bis 2020. Kamenz, 2008

¹⁵ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Raumordnungsprognose 2025/2050 – Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen. BBSR-Berichte Band 29. Bonn, 2009

Personen in Haushalten (in 1.000 Personen) mit laufenden sozialen Hilfen (außerhalb von Einrichtungen) und Hilfeempfängerquote in Sachsen zwischen 2000 und 2009



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen; Grafik: SAB/GR

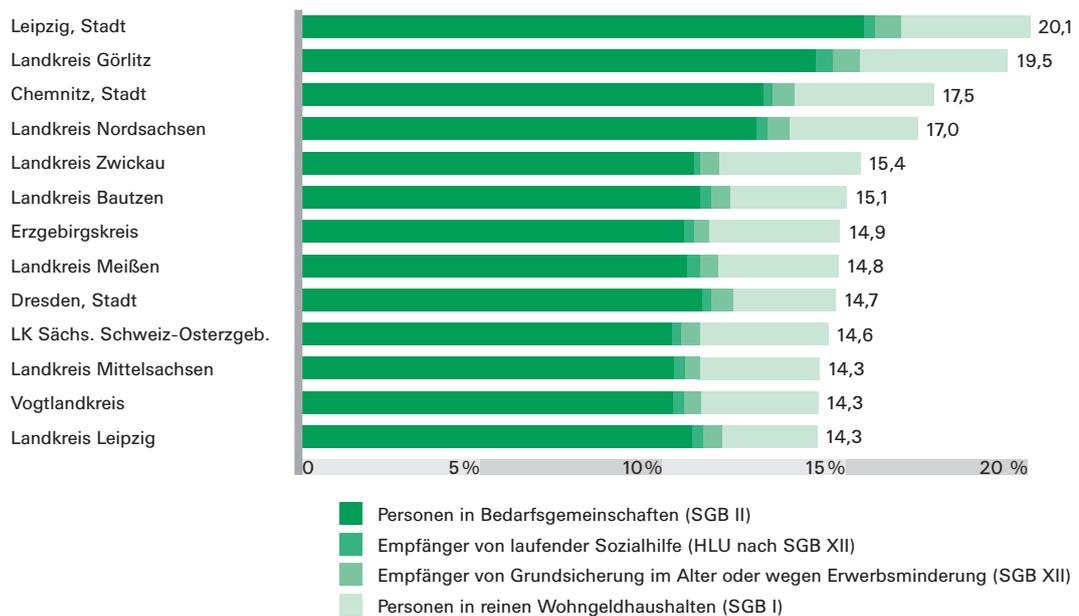
Der Anteil von erwerbsfähigen Personen in Bedarfsgemeinschaften an der Gesamtbevölkerung lag 2009 in Ostdeutschland mit 13,2 % im Vergleich zu den westdeutschen Bundesländern fast doppelt so hoch. Der Freistaat Sachsen liegt mit 11,8% vor Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Bremen und Berlin an fünftletzter Stelle. Beim sächsischen Regionalvergleich steht die Stadt Leipzig sowie der Landkreis Görlitz am schlechtesten da. Auch unter Hinzurechnung der weiteren Empfänger von Sozialleistungen mit Wohnkostenerstattung bleibt das regionale Bild weitgehend erhalten. In den Kreisfreien Städten wohnen die SGB-II-Bedarfsgemeinschaften fast ausschließlich zur Miete, in den Landkreisen auch im Eigentum. Im Landkreis Nordsachsen wohnten im Juni 2010 knapp 20 % der Bedarfsgemeinschaften im Eigentum. Ein ähnliches Bild zeigt die Verteilung des Wohngeldes auf Mieter und Eigenheimbewohner. SGB-II-Leistungsempfänger erhalten neben dem Regelsatz, der die Bedarfsposten Ernährung, Haushaltsenergie und persönliche Bedürfnisse abdecken soll, als Bedarfsgemein-

schaft außerdem die Kosten für die Unterkunft nach lokal festgelegten Maßstäben erstattet. Dabei kann bei Nichteinhaltung der regionalen Obergrenzen ein Umzug in eine angemessene, d.h. meist kleinere oder billigere Wohnung zugemutet werden. Infolge der erheblichen Anzahl an Betroffenen kommt es im Zuge dieser Regelungen weiterhin zu einer verstärkten Nachfrage nach günstigem Wohnraum in ganz bestimmten Wohnungsmarktsegmenten. Einfluss auf das Nachfragepotenzial haben zudem die Ausgestaltung und Anpassungen dieser regionalen Regelungen. Die monatlichen Leistungen der Kommunen für Unterkunft und Heizung (ohne Nebenkosten) nach SGB II lagen in Sachsen im Juni 2010 bei durchschnittlich 253 € je Bedarfsgemeinschaft. Anfang 2005 betrug die Leistungen noch ca. 213 € je Monat. Eine nähere Analyse der Statistik der Bundesagentur für Arbeit zur Wohn- und Kostensituation lässt die regionale Differenzierung der Unterkunftsleistungen entsprechend den Wohnungsmarktverhältnissen gut erkennen. So wurden SGB-II-Bedarfsgemeinschaften in der

ALG II verstärkte Nachfrage nach günstigem Wohnraum

In den Kreisen ist jeder fünfte bis siebte Sachse auf staatliche Wohnkostenhilfen angewiesen

Anteil der Personen in Haushalten mit teilweiser oder vollständiger Wohnkostenerstattung an der Gesamtbevölkerung (in %) im Dezember 2009



Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen; Grafik: SAB/GR

Hohe Nachfrage nach kleineren und preisgünstigen Wohnungen

Landeshauptstadt Dresden einschließlich Nebenkosten laufende Wohnkosten von durchschnittlich 6,23 €/m² anerkannt, in Nordsachsen sind es dagegen nur 4,61 €/m².

Neben den knapp 281.000 Bedarfsgemeinschaften, die die Unterkunftskosten über ALG II erstattet bekommen, erhielten in Sachsen 2009 über 82.000 Haushalte Wohngeld. Deren Einkommen lag zwar über dem für einen ergänzenden Bezug von ALG II zulässigen, war jedoch trotzdem so wenig, dass sie ohne diesen staatlichen Zuschuss

ihre Miete oder die Belastungen für ihr Wohneigentum nicht hätten zahlen können. Das Wohngeld bleibt damit weiterhin eine wichtige Komponente, um Haushalten mit einem Einkommen knapp oberhalb der für ALG-II-Empfänger geltenden Grenzen angemessenes Wohnen zu sichern. Durch die individuelle Förderung der betreffenden Personen bzw. Haushalte kann zudem eine natürliche Nachfrage sowie eine ausgewogene Bewohnerstruktur in den Wohngebieten erhalten werden.

Durchschnittliches Haushaltseinkommen stagniert, Anteile der Bevölkerungsgruppen mit niedrigem und hohem Einkommen steigen

Haushaltseinkommen

Den sächsischen Haushalten stand 2009 trotz Wirtschaftskrise mehr Geld zur Verfügung. 2010 ist das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen um weitere 33 € gestiegen. Im Vergleich zum Jahr 2000 erhöhte sich das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen jedoch nur geringfügig um 71 € auf 1.537 €. Das sind im Mittel nur 0,5 % p.a. Jedoch hat in diesem Zeitraum die

Einkommensdifferenzierung deutlich zugenommen. Bei der Verteilung der Einkommensgruppen fällt vor allem der überproportionale Zuwachs der Haushalte mit hohem Einkommen auf. Der Anteil der Haushalte mit 2.600 € und mehr monatlichem Haushaltseinkommen stieg von rund 12% im Jahr 2000 auf über 18% 2010. Absolut gesehen erhöhte sich die Gesamtzahl der Haushalte in diesem Zeitraum um 152.000. Aber auch die Zahl

der gering verdienenden Haushalte (bis 900 €) wuchs um knapp 12.000 an. Die mittleren Einkommensschichten haben dagegen an Anteilen verloren. Die Unterschiede zwischen den Haushalten werden somit größer.

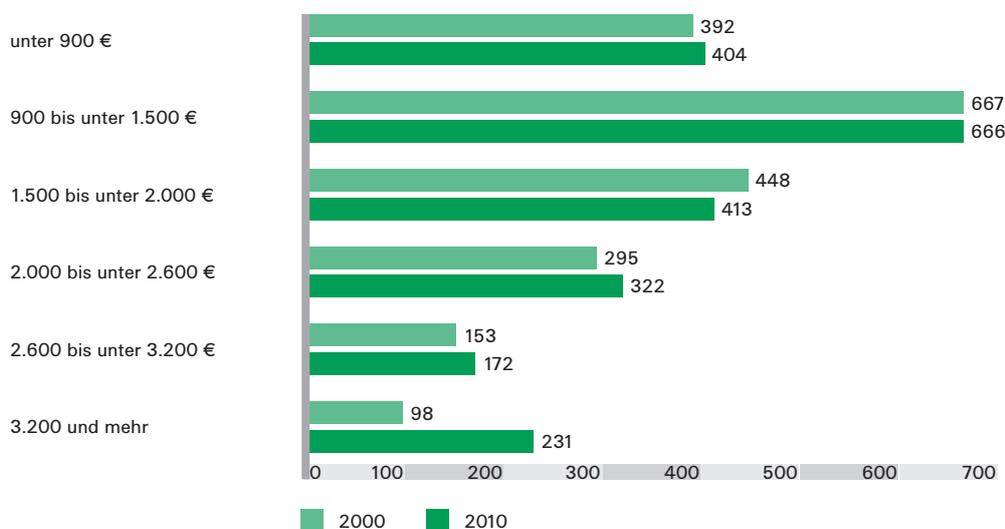
Für die Beurteilung des Kaufkraft- bzw. Mietzahlungspotenzials für die einzelnen Wohnungsmarktsegmente ist weiterhin die Einkommensdifferenzierung nach Haushaltsgrößenklassen relevant. 2010 waren 80% aller Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte. Während es auf der einen Seite in Sachsen 21.000 Single-Haushalte gibt, die monatlich ein Nettoeinkommen von 2.600 € und mehr haben, stehen auf der anderen Seite jedem achten Haushalt mit drei oder mehr Personen nicht mehr als 1.500 € zur Verfügung. Der Grund für das vergleichsweise niedrige Einkommen solcher Gruppen liegt nicht selten in Beschäftigungen begründet, die nicht ausreichend entlohnt werden, um den Lebensunterhalt daraus vollständig bestreiten zu können. Dies spiegelt sich auch in der Armutsgefährdung wider. So musste jeder fünfte Sachse im Jahr 2009 mit monatlich weniger als 930 €, d.h. mit weniger als 60% des mittleren

Einkommens in Deutschland auskommen und galt daher als armutsgefährdet. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes ist die Armutsgefährdung bei Alleinerziehenden und Erwerbslosen besonders hoch. Auf der regionalen Ebene weist Leipzig mit mehr als 27% die höchste Armutsgefährdungsquote auf. Diese Entwicklungen lassen perspektivisch auch auf ein erhöhtes Risiko von Altersarmut schließen. Die hohe Arbeitslosigkeit der Altersgruppe 50+ in Ostdeutschland seit Anfang der 1990er Jahre, die geringe Vermögensakkumulation, niedrige Arbeitseinkommen sowie die nach der Wende zurückgegangene Frauenerwerbstätigkeit werden eine Verringerung der Haushaltseinkommen im Alter bewirken.¹⁶ Für künftige Rentengenerationen wird somit die relative Wohnkostenbelastung steigen. Ergänzende Serviceleistungen sowie Pflege- und Gesundheitskosten werden schwerer privat finanzierbar sein als heute. Gegenüber der heutigen Rentnergeneration wird sich die nächste deutlich einschränken müssen – auch beim Wohnen. Letztendlich werden mehr ältere Menschen auf Grundsicherung angewiesen sein.

Jeder fünfte Sachse galt 2009 als armutsgefährdet

Altersarmut wird deutlich steigen

Haushalte (in 1.000) nach Einkommensgruppen in Sachsen 2000 und 2010

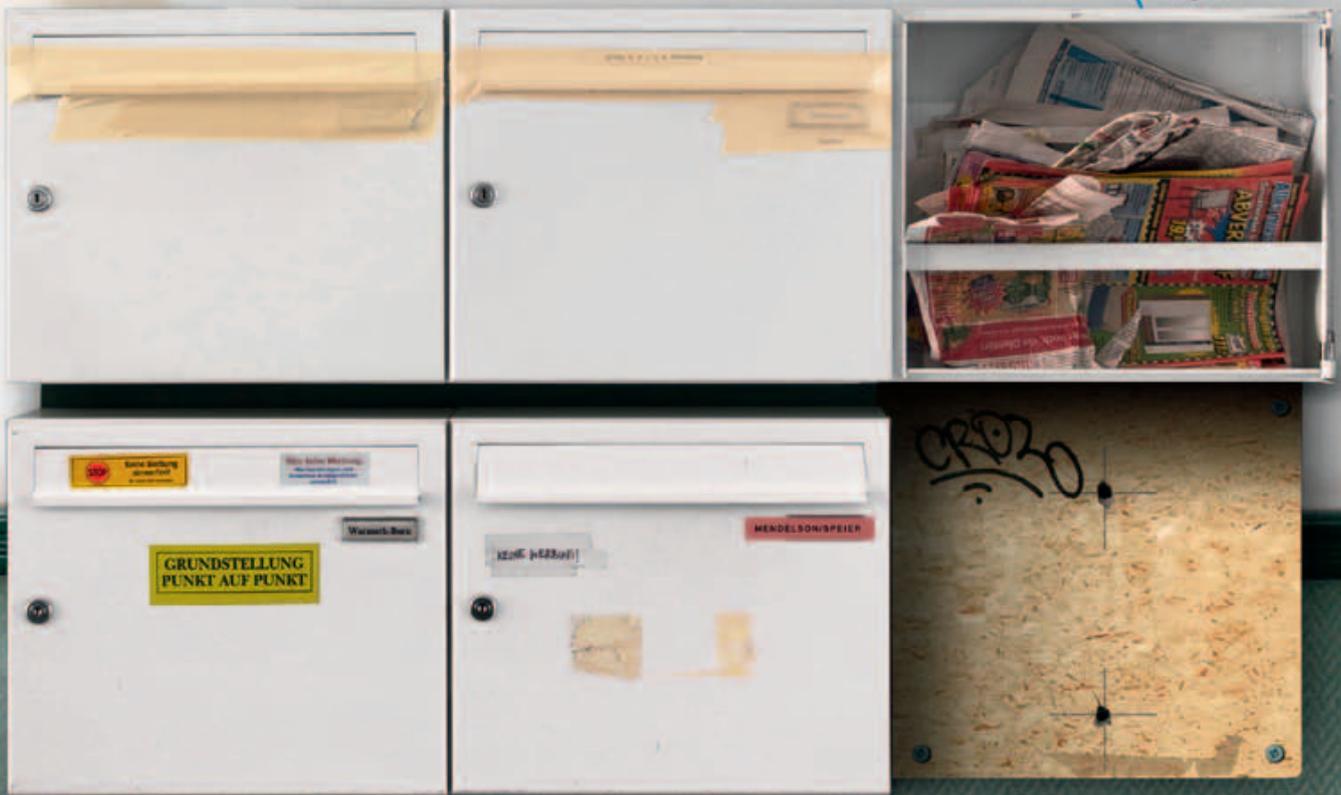


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus); Grafik: SAB/GR

¹⁶ Bullerjahn, J.; SELLER, E.: Auskömmliche Alterseinkünfte in Ostdeutschland? Sinkende Renten – Nicht nur eine soziale Frage, 2008.

2030

INF
MADUX



GRUNDSTELLUNG
PUNKT AUF PUNKT

CRD 30

Handwritten graffiti in black paint at the bottom of the image.

Wohnungsmarktentwicklung Wohnungsmarktbilanz

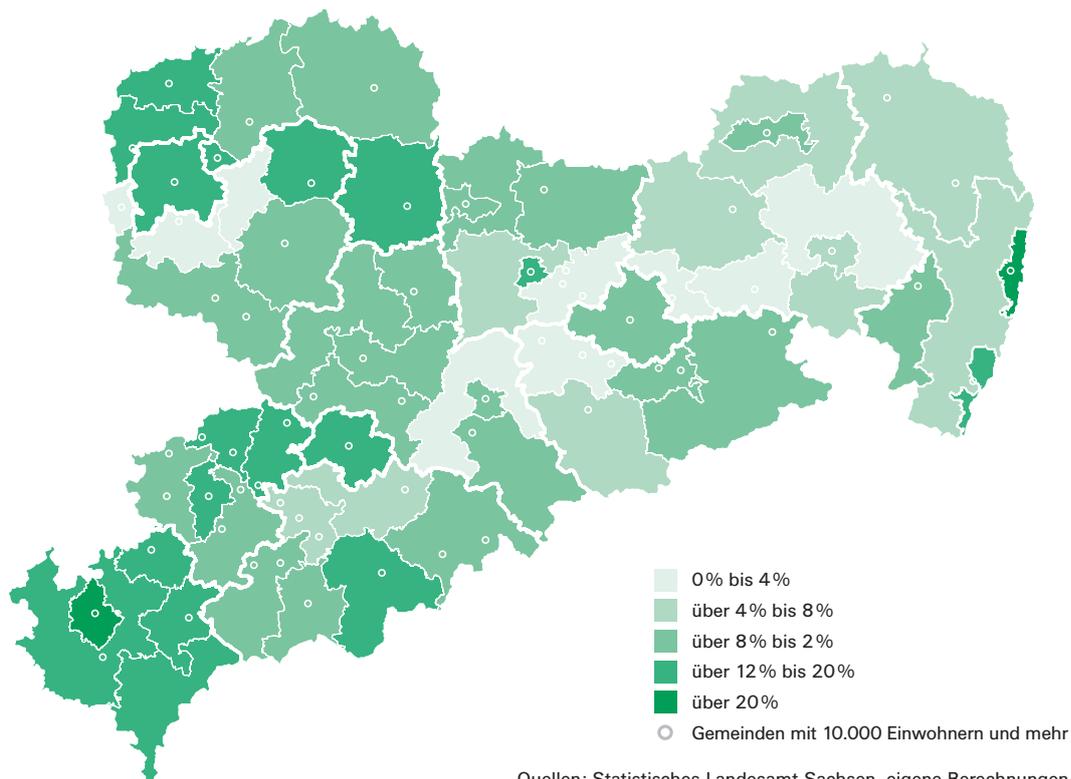
Wohnungsleerstand

Flächendeckende Daten zum Wohnungsleerstand werden seitens der amtlichen Statistik im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebungen zur Wohnungssituation erhoben. Diese Erhebungen finden allerdings nur alle vier Jahre statt und lassen wegen des Umfangs der Befragung keine Regionalisierungen unterhalb der Kreisebene zu.

Daher stellt die SAB aus Daten der amtlichen Statistik und unter Einbeziehung der Kommunalangaben zum Leerstand aus der Stadtumbau-Ost-Förderung flächendeckend kleinräumige Berechnungen zum Wohnungsleerstand in Sachsen an. Nach diesen Berechnungen hat im sächsischen Durchschnitt weiterhin mehr als jede zehnte Wohnung keinen dauerhaften Nutzer.

In Sachsen steht mehr als jede zehnte Wohnung leer

Wohnungsleerstand nach SAB-Wohnungsmarktregionen Ende 2009



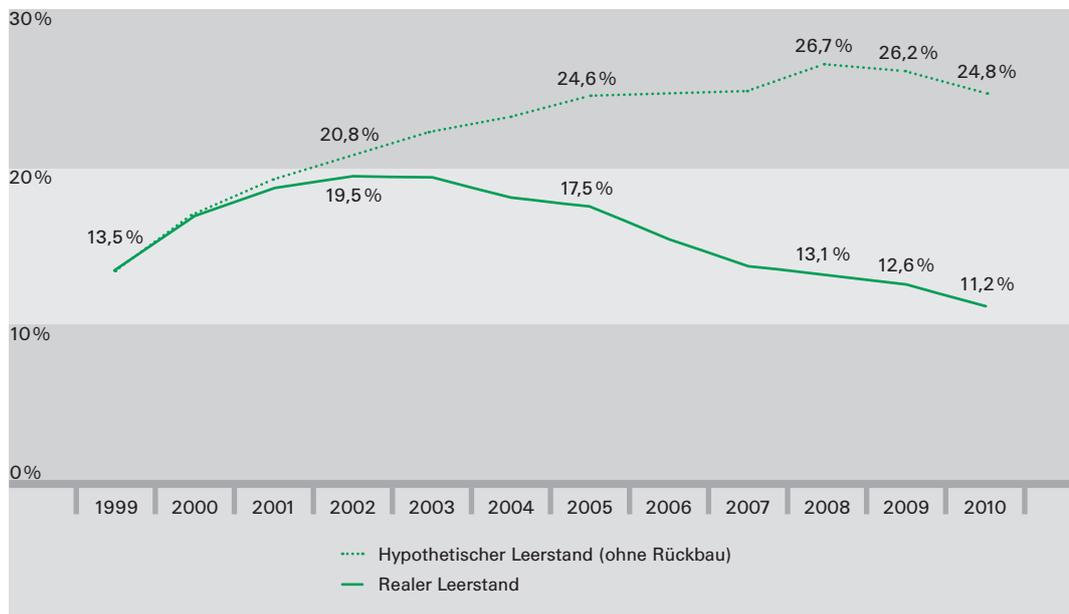
In Görlitz, Plauen, Wurzen, Glauchau und Chemnitz standen 2009 zwei bis drei von zehn Wohnungen leer

Nur 5 % Leerstand im Landkreis Bautzen

Der Wohnungsleerstand im Freistaat Sachsen ist regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Besonders vom Leerstand betroffen sind die Regionen im Süd- und Nordwesten von Sachsen sowie die grenznahen Kommunen im Erzgebirgskreis, der Sächsischen Schweiz und des Landkreises Görlitz. Die höchsten Wohnungsleerstände wiesen die Städte Görlitz, Plauen, Wurzen, Glauchau und Chemnitz auf. Hier standen zwischen zwei und drei von zehn Wohnungen leer. In der Stadt Hoyerswerda, die bislang bezogen auf ihre Einwohnerzahl 1990 mit die höchsten Bevölkerungsverluste

verkräften musste, beträgt der Wohnungsleerstand aktuell nur 8,3%. 2002 lag die Quote noch bei über 18%.¹⁷ Hier wird deutlich, welche ausgleichende Wirkung auf den Wohnungsmarkt in einem kurzen Zeitraum durch einen konsequent betriebenen Rückbau auch bei gleichzeitig starkem Bevölkerungsrückgang erzielt werden kann. Weitere Gebiete mit geringen Leerständen liegen in der Mitte des Freistaates sowie im Umfeld mittlerer und größerer Städte. Der Landkreis Bautzen hat mit rund 5% die auf Kreisebene mit Abstand niedrigste Leerstandsquote zu verzeichnen.

Wohnungsleerstand im eigenen Bestand der sächsischen Mitgliedsunternehmen des GdW 1999 bis 2010



Quellen: GdW, eigene Daten und Berechnungen; Grafik: SAB/GR

17 Stadtverwaltung Hoyerswerda: Statistische Jahreszahlen 1990 bis 2009. Hoyerswerda, 2010

Auch die Daten des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) zeigen die Erfolge der Rückbauförderung der letzten zehn Jahre auf. Der GdW-Statistik zufolge, die ca. 28 % des sächsischen Wohnungsbestandes repräsentiert, standen bei den sächsischen Mitgliedern Ende 2010 rund 70.000 Wohnungen leer, was einer Quote von 11,2 % entspricht. Im Zeitraum von 2000 bis 2010 haben die Mitgliedsunternehmen der Verbände der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft über 83.000 Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen. Ohne diese konsequent durchgeführte Wohnungsmarktbereinigung hätte Ende 2010 im Freistaat Sachsen mangels Nachfrage bereits mehr als jede vierte Wohnung in kommunalem bzw. genossenschaftlichem Eigentum leer gestanden, was einer Leerstandsquote von 24,8 % entspräche. Bei der Unterscheidung des bestehenden Leerstandes nach seinen Ursachen wird deutlich, dass im Jahr 2010 bei nur noch knapp 5.600 (7,9 %) der insgesamt 70.000 in Beständen der

organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft leer stehenden Wohnungen der bauliche Zustand so schlecht war, dass sie nicht auf dem Markt angeboten werden konnten. Das typische Rückbaupotenzial der unvermietbaren sowie bereits zum Rückbau vorgesehenen Bestände ist somit seit Beginn des Rückbauprozesses enorm geschrumpft. Während die sächsischen GdW-Unternehmen 2003 noch 61.000 Wohnungen ohne Aussicht auf Vermietung im Bestand hielten, so konnte die Zahl der unbewohnbaren und der zum Rückbau vorgesehenen Wohnungen auf zuletzt 11.000 reduziert werden. Das Volumen dieses marktaktiven Angebotsüberhanges hat sich deutlich reduziert. Trotz dieser Entwicklung muss jedoch davon ausgegangen werden, dass dieser Anteil in Zukunft wieder deutlich steigen wird, da die Nachfrage durch den Rückgang der Zahl der Privathaushalte, insbesondere der der langjährig mit den Objekten gealterten Bestandsmieter, schrumpft.

Ende 2010 rund 70.000 leer stehende Wohnungen in Beständen der sächsischen GdW-Mitglieder

Seit 2003 deutliche Reduzierung unvermietbarer Bestände in den sächsischen Wohnungsunternehmen

Wohnungsl Leerstand in von GdW-Unternehmen in Sachsen bewirtschafteten Wohnungen nach Leerstandsursachen 2002 bis 2010



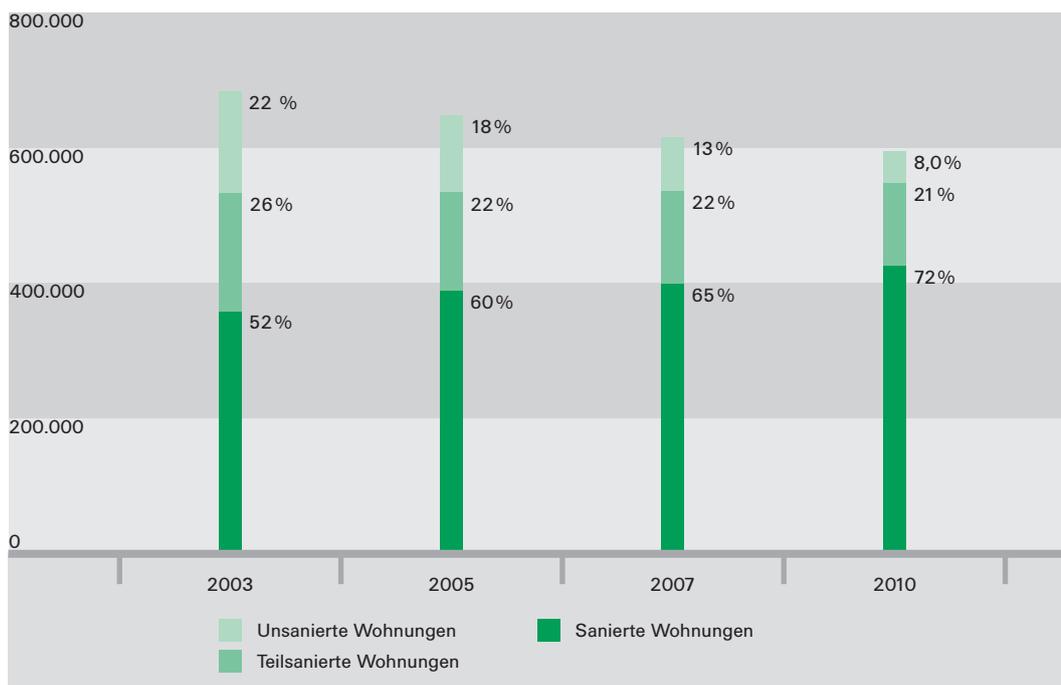
Quelle: GdW; Grafik: SAB/GR

Rückbau muss beschleunigt werden

Angesichts der demografischen Entwicklung muss der Wohnungsrückbau konsequent fortgesetzt werden. Bis 2020 wird nach den Berechnungen des Statistischen Landesamtes die Zahl der sächsischen Privathaushalte um etwa 6% sinken. Mit den derzeitigen Rückbauaktivitäten ist die Anpassung des Wohnungsbestandes an diese rückläufige Haushaltsentwicklung nicht zu be-

wältigen. Das Rückbaupotenzial im Bestand der kommunalen Wohnungsunternehmen und der Wohnungsgenossenschaften stößt aktuell an Grenzen. Ein Großteil des nicht nachgefragten Bestandes wurde bereits in der Vergangenheit abgerissen. Aufgrund zwischenzeitlicher Sanierungen zukunftsfähiger Bestände ist der Anteil unsanierter Wohnungen auf 8% gefallen.

Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes der GdW-Unternehmen in Sachsen nach Sanierungsgrad



Quelle: GdW; Grafik: SAB/GR

Schere zwischen Angebot und Nachfrage wird sich wieder öffnen

Angesichts des Einbruches des Haushaltsgründerpotenzials im Zuge des Nachrückens der geburtschwachen Nachwendegeneration wird sich die Schere zwischen Angebot und Nachfrage am sächsischen Wohnungsmarkt wieder öffnen. Die drohende zweite Leerstandswelle wird – nicht nur im Freistaat Sachsen – unweigerlich dazu führen, dass zunehmend jahrzehntelang ununter-

brochen vermietete Wohnungen keine Nachmieter mehr finden werden. Die Leerstandsproblematik wird insbesondere in den peripheren ländlichen Gebieten von Sachsen stark zunehmen und insbesondere den Mietwohnungsmarkt betreffen. Aber auch Eigenheime werden in diesen Regionen deutlich weniger nachgefragt. Neben einem konsequenten

Wohnungsrückbau darf die Anpassung der vorhandenen Infrastruktur an die zukünftigen Erfordernisse nicht vernachlässigt werden. Insbesondere bei der leitungsgebundenen technischen Infrastruktur im Bereich von Wasser, Abwasser, Entsorgung und Fernwärme ist dies nur mit einer langen Vorlaufzeit möglich.

Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist in den letzten Jahren deutschlandweit zwar leicht zurückgegangen, bewegt sich aber mit rund 82.000 im Jahr 2010 weiterhin auf einem hohen Niveau. Wohnimmobilien werden in der Regel immer dann zwangsversteigert, wenn Eigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen über längere Zeit nicht mehr nachkommen. Die konjunkturelle Abschwächung 2008/2009 hatte in Sachsen keine Erhöhung der Zwangsversteigerungstermine zur Folge.

Es muss betont werden, dass diese Herausforderung nur zu bewältigen ist, wenn sich alle Wohnungsanbieter an der Anpassung und dem Rückbau der Wohnungsbestände im Kontext einer nachhaltigen Siedlungs- und Stadt(rück)entwicklung beteiligen.

Im Jahr 2010 fiel die Zahl der sächsischen Zwangsversteigerungen gegenüber den Vorjahren jedoch deutlich langsamer. Insgesamt 8.847 Zwangsversteigerungstermine waren anberaumt, knapp 300 weniger als im Vorjahr und über 1.000 weniger als 2008. Gemessen an der für Vergleiche geeigneten Kennzahl der Termine je 100.000 Einwohner, muss der Freistaat Sachsen trotz positiver Tendenz weiterhin die bundesweit höchste Zwangsversteigerungsquote verzeichnen, mehr als doppelt so hoch wie der bundesdeutsche Durchschnitt.

Leerstandsentwicklung wirkt auf Infrastruktur

Sachsen hat bundesweit höchste Zwangsversteigerungsquote

Zwangsversteigerungstermine 2005 bis 2010 (je 100.000 Einwohner) nach Bundesländern



Quelle: Argetra; Grafik: SAB/GR

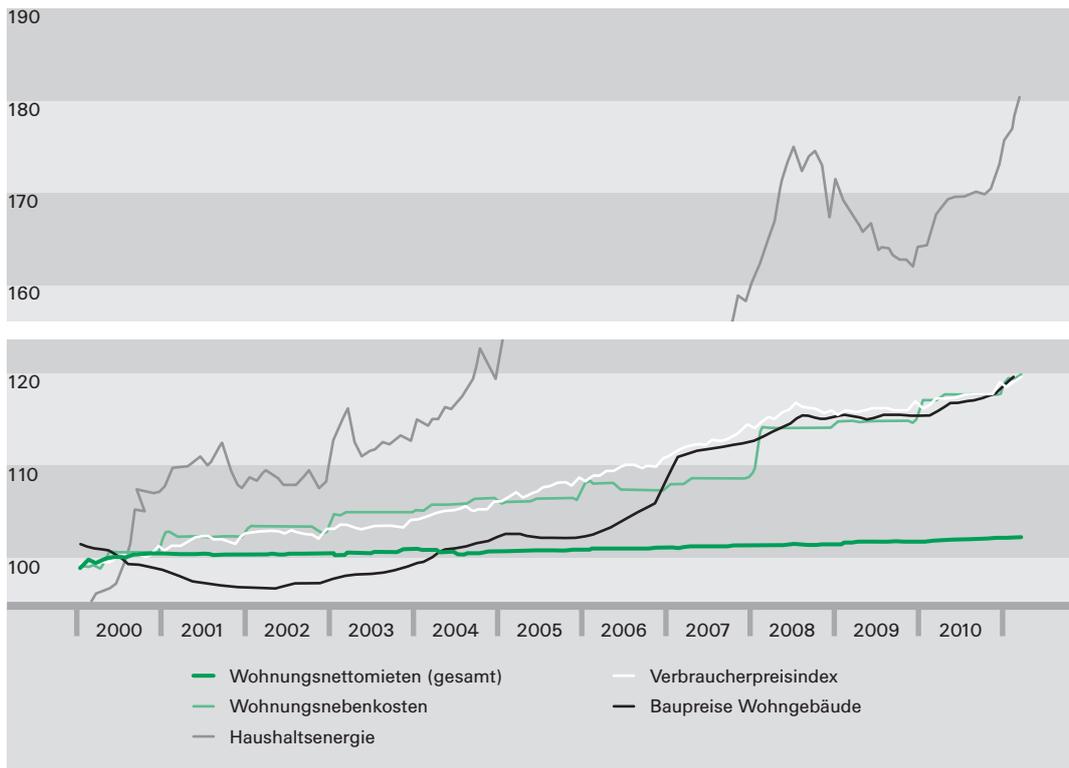
Abkoppelung der Nettomieten von allgemeiner Preisentwicklung

Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten

Die Wohnungsnettomieten, also Miete ohne Nebenkosten und Haushaltsenergie, haben sich in den letzten Jahren im sächsischen Durchschnitt kaum erhöht, obwohl bspw. in Dresden, Leipzig und Chemnitz die Neuvermietungsmieten in bestimmten Segmenten deutlich gestiegen sind. Der große Angebotsüberschuss auf dem Wohnungsmarkt spiegelt sich in der geringen Verteuerung der Nettokaltmieten um lediglich 2%

für den Zeitraum 2000 bis 2010 wider. Der in den meisten Regionen Sachsens weiterhin hohe Wohnungsleerstand lässt langfristig kein großes Potenzial für Mieterhöhungen erkennen. Dem entsprechend hat sich die Entwicklung der Nettomieten von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Dies wird bei der Betrachtung der Lebenshaltungskosten deutlich. So ist der Index der Verbraucherpreise im gleichen Zeitraum um 17% gestiegen.

Entwicklung mieterrelevanter Indizes 2000 bis 2010 in Sachsen (Index 2000 = 100)



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

Die Betriebskosten für Wohnungen sind im Jahr 2010 weiter deutlich gestiegen. Die sogenannten kalten Wohnungsnebenkosten, etwa für Aufzüge, Müllbeseitigung und Versicherungen, stiegen im Zeitraum 2000 bis Januar 2011 um 19%. Dabei entwickelten sich einzelne Kostenpositionen sehr unterschiedlich. Während sich die Kosten für Trinkwasser nur geringfügig erhöhten, stiegen die Kosten für die Müllabfuhr und insbesondere die für die Straßenreinigung sowie die Schornsteinfegergebühren enorm an. Die eigentlichen Preistreiber bei den Kosten des Wohnens sind jedoch die warmen Betriebskosten. Allein seit Anfang 2005 sind die Kosten für Haushaltsenergie um knapp 50% gestiegen. Dabei gab es eine hohe Schwankungsbreite bei der Preisentwicklung der einzelnen Energieträger. So stiegen im Zeitraum 2005 bis März 2011 die Kosten für Strom oder auch feste Brennstoffe wie Holz und Kohle um mehr als 40%. Während Gas im März 2010 nur ein Viertel teurer war als Anfang 2005, hat der Heizölpreis inzwischen fast wieder das Hoch von Anfang 2008 erreicht und ist damit doppelt so teuer wie 2005. Erwartungsgemäß werden die Energiepreise auch zukünftig steigen, da einerseits die Rohstoffpreise auf dem Weltmarkt weiter anziehen und Steuern und Umlagen zur Förderung neuer Energien die Preise zusätzlich verteuern. Die seit 2006 wieder stärker gestiegenen Baupreise und Kosten für die Instandhaltung von Wohngebäuden können mittelfristig dazu führen, dass auch die Wohnungsnettomieten wieder stärker ansteigen müssen. Können solche Mietsteigerungen beispielsweise aufgrund eines infolge zunehmenden Leerstandes stark ausgeprägten Mietermarktes nicht realisiert werden, so besteht die Gefahr, dass notwendige Instandhaltungen aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten auf ein Minimum reduziert werden. Ein Investitionsstau droht. Laut einem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes zahlten Mieter in Deutschland im Jahr 2008 durchschnittlich 2,16 €/m² im Monat für Betriebskosten. Mit 1,18 € entfällt der Groß-

teil der Nebenkosten auf Heizung und Warmwasser. Durch den Anstieg werden die Nebenkosten immer mehr zu einer „zweiten Miete“. Im Betriebskostenspiegel der Stadt Dresden wurden 2008 im Durchschnitt pro Quadratmeter 2,21 € Nebenkosten fällig.¹⁸ Geht man von einer Miete von 355 € für eine Wohnung von 70 Quadratmeter Größe aus (5,10 €/m²), kommen für Strom, Gas und Wasser noch einmal 155 € hinzu, was die Grundkosten für eine durchschnittliche Wohnung auf 510 € erhöht. Im Schnitt machen die Betriebskosten inzwischen etwa ein Drittel der gesamten Warmmiete aus. Angesichts steigender Energiekosten rückt die Energieeffizienz im Wohnungsbereich immer stärker ins Bewusstsein. Durch eine nachhaltige energetische Sanierung des Wohngebäudebestandes und den konsequenten Ausbau erneuerbarer Energien kann der Kostensteigerung im Bereich der Heizenergie begegnet werden. Dabei sollte jedoch insbesondere in schrumpfenden Märkten keinesfalls der die Gesamtenergiebilanz und die Nachhaltigkeit der energetischen Modernisierung selbst außer Acht gelassen werden. Angesichts des am Markt realisierbaren Mietniveaus muss eine solche Maßnahme für den Eigentümer über einen realistischen Nutzungszeitraum auch wirtschaftlich sein. Diese Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Eigentümers erfolgt allein über notwendige Kosten, denen erwartete Erträge gegenübergestellt werden. Diese individuelle Abwägung wird im Gegensatz zu der die Herstellung und den Lebenszyklus betrachtenden Gesamtnachhaltigkeit der Maßnahme durch Förderung beeinflusst. Inwiefern die Vorgaben der Politik zur Energieeinsparung an Gebäuden (EnEV 2009) der Bestandssituation gerecht werden, ist derzeit umstritten. Einerseits versucht die 2010 veröffentlichte dena-Sanierungsstudie¹⁹ nachzuweisen, dass Mehrfamilienhäuser bis zu einem energetischen Standard Effizienzhaus 70 warmmietenneutral saniert werden können.

Wohnnebenkosten deutlich angestiegen

Energieeffizienz rückt stärker ins Bewusstsein

Kosten für Strom seit 2005 um über 40% gestiegen

Nebenkosten werden immer mehr zur „zweiten Miete“

¹⁸ Landeshauptstadt Dresden: Betriebskosten 2008. Dresden, 2010

¹⁹ Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) und Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU): dena-Sanierungsstudie. Teil 1: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand. Begleitforschung zum dena-Projekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“. Berlin 2010

Andererseits zeigen Studien des IWH Instituts für Wirtschaftsforschung Halle,²⁰ der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. in Kiel,²¹ des IW Köln²² wie auch des InWIS Institutes für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH,²³ dass die Einsparpotenziale weit geringer sind und von warmmietenneutralen energetischen Sanierungen nur in wenigen Fällen gesprochen werden kann. Die Untersuchungen belegen, dass der Energieverbrauch unsanierter Gebäude weniger hoch ist als angenommen. Zudem sind die nach den Energiebedarfsberechnungen erwartbaren Einsparungen häufig höher als die im Energieverbrauchsausweis nachweisbaren. Den erforderlichen Kosten

für eine energetische Sanierung stehen somit im Betrieb geringere Einsparungen als geplant gegenüber. Zudem sind die Kosten der Sanierung auch abhängig davon, welches Alter und welchen Baustil ein Gebäude hat. Da mit dem Energiesparpotenzial auch die jährlich einzusparenden Heizkosten sinken, rechnet sich eine Investition in die Energieeffizienz teilweise deutlich später als erwartet. Für Vermieter stellt auch die Marktlage ein wirtschaftliches Hindernis dar, da Modernisierungsmieterhöhungen häufig nicht oder nur zu einem Bruchteil der zulässigen Höchstwerte umsetzbar sind. Daneben wird die Objektwirtschaftlichkeit auch vom erwarteten Ertragsausfall durch Leerstand bis zu einer eventuellen Wiedervermietung beeinflusst.

Immobilienpreise für Wohneigentum

Eine fehlende Nachfrage setzt die Baulandpreise in Sachsen weiter unter Druck. Mussten 2008 im sachsenweiten Durchschnitt 53,46 € für einen Quadratmeter baureifen Baulandes gezahlt werden, waren es im Jahr 2009 nur noch 32,89 €. Die Gründe für den Preisrückgang liegen in der geringen Bautätigkeit im Eigenheimneubau und dem zunehmenden Angebot an Bestandseigenheimen. Zusätzlich sinkt durch den anhaltenden Bevölkerungsrückgang und die altersstrukturellen Veränderungen auch die Zahl potenzieller Nachfrager nach Eigenheimen. Allein die Anzahl der 30- bis 45-jährigen Personen, die in der Regel zu den Hauptnachfragern nach Eigenheimen gehören, ist in Sachsen im Zeitraum 2000 bis 2009 um 21% zurückgegangen.

Innerhalb Sachsens haben sich in den letzten Jahren die Preisunterschiede zwischen den Größenklassen der Orte deutlich verstärkt. Während sich die Durchschnittspreise der Städte mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern in den letzten drei Jahren nur geringfügig verringert haben,

sanken die Preise in der Gruppe der Kommunen bis 10.000 Einwohner sehr deutlich. So mussten in sächsischen Orten mit einer Einwohnerzahl von 5.000 bis 10.000 Einwohnern 2009 im Durchschnitt 9,20 € pro Quadratmeter für baureifes Land gezahlt werden, was einen Rückgang von mehr als 50% gegenüber 2007 bedeutet. Regionale Unterschiede gibt es auch hier. So sind in kleinen Kommunen in Grenzregionen Sachsens die Baulandpreise geringer als in den Umlandgemeinden größerer Städte.

Im Gegensatz zu den westdeutschen Bundesländern gibt es in Sachsen – wie in ganz Ostdeutschland – aktuell eine deutlich geringere Nachfrage nach Wohneigentum. Auch wenn hierbei die starke Neubautätigkeit der 1990er Jahre nachwirkt, ist dies u.a. Ausdruck der unterschiedlichen Vermögenssituation. Laut Angaben des Statistischen Landesamtes wohnten im Freistaat 2008 knapp ein Drittel der privaten Haushalte in einer eigenen Wohnung oder in einem eigenen Haus. Damit lag Sachsen im Durchschnitt der ostdeutschen Bundesländer und Berlin-Ost unter dem

Schrumpfende Nachfrage setzt Baulandpreise weiter unter Druck

Baulandpreise in kleinen Kommunen deutlich gesunken

20 Michelsen, C.; Müller-Michelsen, S.: Energieeffizienz im Altbau: Werden die Sanierungspotenziale überschätzt? Ergebnisse auf Grundlage des ista-IWH-Energieeffizienzindex, in: IWH, Wirtschaft im Wandel 9/2010, S. 447–455.

21 Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel, im Auftrag des VNW und des BFW Landesverband Nord e.V.: Passivhaus, Effizienzhaus & Co – Aufwand, Nutzen und Wirtschaftlichkeit. Kiel, 2010

22 Henge, R.; Voigtländer, M.: Einflussfaktoren auf die Rentabilität energetischer Sanierungen bei Mietobjekten, in: IW Trends 1/2011.

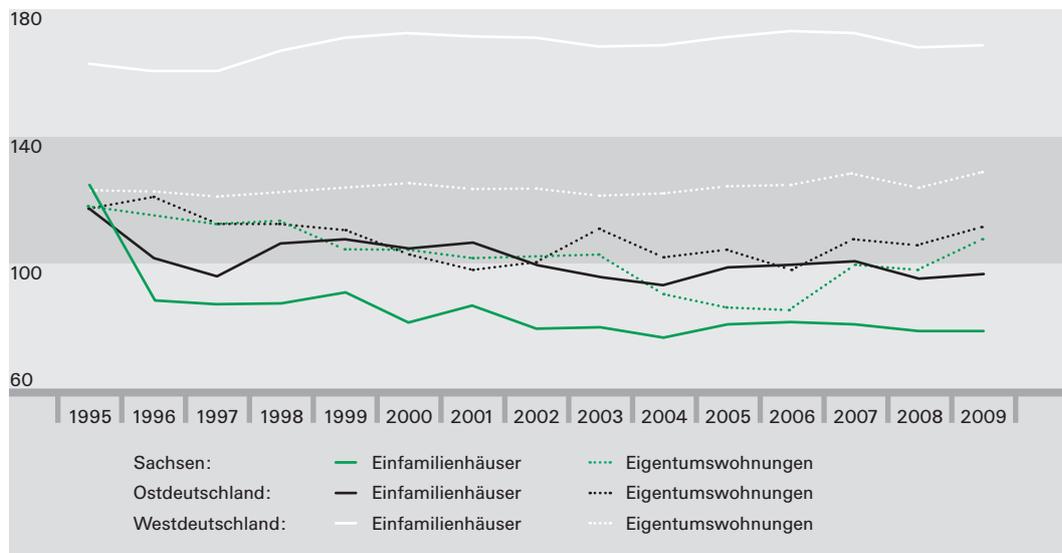
23 InWIS Forschung und Beratung GmbH, im Auftrag des GdW: Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma. Konzeptstudie. Bochum 2011

Bundesdurchschnitt von 43%. Dies belegen auch die jährlichen Untersuchungen des Beratungsunternehmens GEWOS im Auftrag des ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V. zu Preisentwicklungen bei den Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Im sächsischen Durchschnitt erzielte 2009 ein Einfamilienhaus einen Verkaufspreis von 78.600 €, das waren 3,7% weniger als noch 2006. Entgegen dem Trend bei Einfamilienhäusern sind die Durchschnittspreise

für Eigentumswohnungen, die zum Großteil in den Großstädten gehandelt werden, in Sachsen 2009 mit 107.500 € erstmals seit 2003 wieder auf über 100.000 € gestiegen. Außerdem ist festzustellen, dass die Preise für Gebrauchtimmobilien weitestgehend stabil geblieben sind. Die Eigenheimbauer setzen beim Neubau als Folge der verschärften Vorschriften der EnEV 2009 verstärkt auf eine gute energetische Gebäudeausstattung. Dies führt zumeist dazu, dass die Neubaupreise steigen.

Knapp ein Drittel der sächsischen Haushalte wohnten 2008 in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus

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



Preise für Eigenheimimmobilien im Bestand weitestgehend stabil

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

Mit der anhaltenden Entspannung der Wohnungsmärkte im Freistaat Sachsen ging ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit einher. Die Wohnungsneubautätigkeit wird zum überwiegenden Teil vom individuellen Eigenheimbau in den Ballungsräumen getragen. Wohnungsbauinvestitionen verlagern sich immer mehr auf Maßnahmen im Bestand. Auch die Anpassung des Wohnungsbestandes an die energetischen Anforderungen sowie an die sich verändernden Wohnbedürfnisse der stark wachsenden Anzahl älterer Menschen

stehen im Mittelpunkt der Wohnungsbauaktivitäten. Der Rückbau leer stehender Wohnungen hat in Sachsen zur Stabilisierung der sächsischen Wohnungsmärkte beigetragen. Angesichts der weiter rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung muss jedoch der Rückbau dauerhaft nicht mehr nachgefragter Wohnungen ein zentrales Thema bleiben. Es muss damit gerechnet werden, dass im Jahr 2025 gegenüber heute etwa 300.000 Haushalte weniger in Sachsen wohnen werden. Die Dimension ist auch angesichts der

Lebensdauer wohnwirtschaftlicher Investitionen bedeutsam. Die Folge wird sein, dass in der Fläche Sachsens wieder mehr Wohnungen dauerhaft nicht mehr bewohnt werden. Ohne die konsequente Fortsetzung des Rückbaus wird es zu einer regional unterschiedlich starken Verschärfung der Leerstandsproblematik kommen. Während sich in wirtschaftlich dynamischen Regionen in bestimmten Teilmärkten die Wohnungsnachfrage noch leicht verstärkt, kommt es in schrumpfenden Regionen zu einem stark steigenden Überangebot an Wohnraum. Daher ist bei der Bekämpfung des Wohnungsleerstandes neben den Städten künftig auch der ländliche Raum verstärkt einzubeziehen.

Im Hinblick auf die Sicherung einer angemessenen Versorgungsqualität in der Fläche kommt den zentralen Orten insbesondere im ländlichen Raum eine wichtige Bedeutung zu. Möglichkeiten einer multifunktionalen Nutzung von Einrichtungen bzw. mobile Verwaltungs- und Versorgungsstrukturen müssen verstärkt genutzt bzw. eingerichtet werden. Mit der gegenwärtigen

Fortanschreibung des Landesentwicklungsplanes und der Aufrechterhaltung des Zentralen-Orte-Prinzips sollten siedlungsstrukturelle Zentren gestärkt und damit gesichert werden. Die Abgrenzung und Benennung von Zukunftsräumen auf regionaler und kommunaler Ebene kann dabei als Orientierung für nachhaltige private und öffentliche Investitionsentscheidungen dienen.

Auch bei entspannten Wohnungsmärkten muss die soziale Sicherung des Wohnens ein Schwerpunkt der sächsischen Wohnungspolitik bleiben. Ziel ist die Gewährleistung eines angemessenen Wohnraumangebotes auch für einkommensschwache Haushalte. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass auch Wohnungen einfacher Ausstattung in einfachen Lagen angeboten werden. Angesichts der immer weiter steigenden energetischen Anforderungen bei Sanierungen besteht zunehmend die Gefahr, dass Immobilieneigentümer wegen fehlender Wirtschaftlichkeit in eine Investitionsstarre fallen. Förderinstrumente sowie politische Rahmenbedingungen müssen so ausgestaltet sein, dass sie die Akteure erreichen.

Herausgeber

Sächsische Aufbaubank
– Förderbank –
Pirnaische Straße 9
01069 Dresden
www.sab.sachsen.de

Redaktion

Sächsische Aufbaubank
– Förderbank –
Ullrich Rosteck, Tel. 0351 4910-1218
ullrich.rosteck@sab.sachsen.de
Ulrike Ahnert, Tel. 0351 4910-1216
ulrike.ahnert@sab.sachsen.de

Leibniz-Institut für ökologische
Raumentwicklung e.V. (IÖR)
www.ioer.de
Daniel Eichhorn
d.eichhorn@ioer.de

Gestaltung

Wild
Beratung und Kommunikation

Produktion

Messedruck Leipzig GmbH