

Wohnungsbaumonitoring 2016/2017

Perspektiven und Trends der Entwicklung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt



Grußwort



Liebe Leserinnen und Leser,

Wohnen gehört zu den wichtigsten Grundbedürfnissen des Menschen. Ganz maßgeblich bestimmt die Wohnqualität immer auch unsere Lebensqualität. Es ist deshalb nachvollziehbar, dass die Bau- und Wohnungspolitik zu den wichtigsten Themen unserer Zeit gehören. Hier gilt es, den Rahmen für lebenswerte Städte, bezahlbare Mieten, sinnvolle Standards bei Bau und Sanierung sowie für einen funktionierenden Wohnungsmarkt zu setzen.

Wie in allen Politikfeldern sind die Grundlagen aller wohnungspolitischer Entscheidungen in erster Linie fundierte Daten und Informationen. Nur wer weiß, wie die Dinge stehen, kann sie auch sinnvoll gestalten.

In dem aktuellen Wohnungsbaumonitoring 2016/2017 beschreibt die Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (SAB) in anerkannter und bewährter Weise die Perspektiven und Trends auf dem sächsischen Wohnungsmarkt. Dabei sind in den 59 Wohnungsmarktregionen, die von der SAB untersucht wurden, zwei grundlegende Charakteristika deutlich geworden.

Erstens ist dies der steigende Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Die meisten älteren Menschen wollen so lange wie möglich selbstständig in den eigenen vier Wänden wohnen. Dafür müssen Wohnungen entsprechend angepasst werden.

Zweitens sehen wir beim Wohnen in Sachsen zwei Entwicklungen. Während der Leerstand im ländlichen Raum mit fast 10 Prozent deutschlandweit unerreichbar ist und dort nach wie vor Leerstandsminderung und Rückbau wichtig sind, wachsen unsere Metropolen Dresden und Leipzig weiter kontinuierlich. In diesen Städten spüren auch immer mehr Menschen eine zunehmende Mietbelastung.

Die sächsische Staatsregierung arbeitet an der Überwindung dieser unterschiedlichen

Maßnahmen mit einer breiten Palette zielgerichteter Programme.

Um auf der einen Seite den Verbleib von älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, werden wir die Schaffung barrierearmer und -freier Wohnungen noch intensiver unterstützen. Der bedarfsgerechte Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum und des Mietwohnungsbestandes sollen in den kommenden Jahren verstärkt vorangebracht und noch gezielter gefördert werden. Das ist eine längerfristige Aufgabe, mit der auch der Grundsatz „ambulant vor stationär“ verstärkt realisiert wird.

Auf der anderen Seite wollen wir der Abwanderung junger Menschen aus dem ländlichen Raum gezielt entgegenwirken. Dort soll die wohneigentumsbasierte Verbundenheit besonders von jungen Familien gestärkt werden. Familien mit Wohneigentum sind in ihrer Region verankert und tragen wesentlich zu einer positiven Entwicklung und sinnvollen Altersvorsorge bei.

Aus wohnungspolitischer Sicht gilt es gleichzeitig, Rahmenbedingungen zu schaffen, dass in unseren wachsenden Wohnungsmärkten ausreichend bezahlbarer Wohnraum für Einkommensschwächere vorhanden ist. Ein Eingreifen des Staates ist jedoch nur dann gerechtfertigt, wenn die Märkte ganz oder in Teilen versagen. Ziel der sächsischen

Staatsregierung ist es daher, in Gemeinden mit entsprechendem Bedarf zusätzlichen, sozial gebundenen Wohnraum zu gewinnen.

Der Freistaat Sachsen fördert aus diesem Grund seit 2017 die Sanierung oder den Neubau von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum nach festgelegten Indikatoren. Dabei darf sich die Ausweitung des Wohnungsangebots nur auf Regionen beschränken, in denen der Leerstand weitgehend erschöpft ist, weil Neubauförderung in Regionen mit hohen Leerständen weiteren Leerstand und damit Mietverfall produzieren würde. Erfreulicherweise hat die Bautätigkeit vor allem in den Ballungsräumen Leipzig und Dresden wieder zugenommen, was zur Entlastung dieser Wohnungsmärkte beitragen wird.

Mein Dank gilt abschließend allen, die an dem vorliegenden Bericht mitgewirkt haben. Wie schon in den Vorjahren wird auch das aktuelle SAB-Wohnungsbaumonitoring dabei helfen, dass Politik und Wirtschaft die verschiedenen Herausforderungen beim Bauen und Wohnen zielgerichtet angehen können.

Markus Ulbig
Sächsischer Staatsminister des Innern

Wohnungsmärkte im Spannungsfeld einer heterogenen Entwicklung

Der vorliegende Bericht zum Wohnungsbau-monitoring 2016/2017 beschreibt in vielfältiger Hinsicht den heterogenen Zustand und die divergente Entwicklung der sächsischen Wohnungsmärkte mit all ihren Herausforderungen: Auf der einen Seite stehen die Wohnungsmärkte mit einer stark wachsenden Wohnungsnachfrage – vornehmlich in den Ballungsräumen – und auf der anderen Seite in vielen Regionen Sachsens die schrumpfenden Wohnungsmärkte mit wieder zunehmenden Wohnungsleerständen.

Der Trend des lang anhaltenden Bevölkerungsrückgangs in Sachsen wurde 2014 unterbrochen. Mittelfristig gehen die aktuellen Vorusberechnungen jedoch von einer erneuten Abnahme der Bevölkerungszahl aus. Wie auch schon in der Vergangenheit wuchs die Einwohnerzahl nur in wenigen Städten und Regionen im Freistaat. Die Trendunterbrechung bei der Bevölkerungsentwicklung wurde von den hohen Zuwanderungen verursacht, insbesondere aus dem Ausland. Der überwiegende Teil der Zuwanderer im Jahr 2015 waren dabei Schutzsuchende aus Kriegs- und Krisenländern. Anerkannte Flüchtlinge treten als reguläre Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auf und benötigen vorwiegend preisgünstige Wohnungen, die in den meisten Regionen Sachsens zumindest zahlenmäßig in ausreichendem Maß vorhanden sind. Wie lange diese Nachfrage anhalten und in welchen Regionen

sie langfristig am stärksten wirksam sein wird, lässt sich derzeit kaum abschätzen. Wie auch schon in der Vergangenheit profitieren gegenwärtig nur wenige Städte und Regionen im Freistaat von den Bevölkerungszuwächsen. Tendenziell kommt es in den Ballungsräumen und Städten zu einer zusätzlichen Belebung der Wohnungsnachfrage. Weiträumig verliert Sachsen weiter Einwohner. So mussten in den letzten Jahren drei Viertel der insgesamt 59 SAB-Wohnungsmarktregionen sowohl Sterbeüberschüsse als auch Wanderungsverluste hinnehmen. Die Zunahme der Zahl privater Haushalte wird allein durch die Entwicklung in den Kreisfreien Städten getragen. Hier steigt vor allem die Zahl kleiner Haushalte.

Diese gegenläufigen Entwicklungen werden sich auch in Zukunft fortsetzen. Während in den Regionen Dresden und Leipzig von einer weiteren Zunahme der Bevölkerung und dementsprechend auch von einer wachsenden Nachfrage nach Wohnungen ausgegangen und Chemnitz sein Niveau voraussichtlich zumindest halten wird, müssen die meisten anderen Regionen durch Fortzüge und Alterung der Bevölkerung mit einer steigenden Zahl nicht mehr nachgefragter Wohnungen rechnen. Auch die seit einigen Jahren zu beobachtende positive Dynamik der Bautätigkeit hat ihre räumlichen Schwerpunkte in den Zentren der Ballungs- und Wachstumsregionen. Dabei wurden zuletzt wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut als in den Vorjahren. In diesen vornehmlich innerstädtischen

Objekten spielt die Eigentumsbildung wieder eine starke Rolle. Fast die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau sind Eigentumswohnungen. Diese stehen dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung: direkt, indem sie vermietet werden, oder indirekt, indem durch einziehende Selbstnutzer ggf. bislang bewohnte Mietwohnungen frei werden. Obwohl sie eher das höherpreisige Segment bedienen, tragen sie gleichfalls zur Bedarfsdeckung bei. Der seit 2011 herrschende Trend der Zunahme des Eigenheimneubaus ist 2015 gebrochen.

In vielen Städten und Gemeinden mit sinkender Nachfrage wurden wenige oder gar keine Geschosswohnungen gebaut und auch die Baufertigstellungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser blieben auf einem niedrigen Niveau. Sachsen hat weiterhin den größten Wohnungsleerstand wie auch den ältesten bewohnten Wohnungsbestand aller Länder. Die von der amtlichen Statistik registrierten Um- und Ausbaumaßnahmen in Bestandsgebäuden stehen für die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum und sind zudem ein Anzeichen, dass vorwiegend die Eigentümer in den Wachstumsregionen auf eine nachhaltige wirtschaftliche Perspektive ihrer Bestände setzen. Dagegen sank die Zahl der rückgebauten Wohnungen bis 2015 von Jahr zu Jahr. Angesichts eines wieder zunehmenden Wohnungsleerstandes in vielen Regionen gibt es keine Entwarnung für den Stadtbau in Sachsen.

- ▶ **SAB-Wohnungsmarktregionen**
Seite 6
- ▶ **Wohnungsnachfrage**
Seite 9
- ▶ **Wohnungsangebot**
Seite 29
- ▶ **Wohnungsmarktbilanz**
Seite 45
- ▶ **Fazit**
Seite 58

SAB-Wohnungsmarktreionen

Seit 2011 bilden die SAB-Wohnungsmarktreionen die Grundlage für regionalisierte Analysen und Bewertungen der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung der Sächsischen Aufbaubank – Förderbank – (SAB). Jeder Landkreis ist eindeutig und flächendeckend in mehrere SAB-Wohnungsmarktreionen untergliedert. Dabei bilden größere Städte ab 30.000 Einwohnern eigenständige Wohnungsmarktreionen. Die Abgrenzung der SAB-Wohnungsmarktreionen beruht im Wesentlichen auf der Analyse regionaler Zentren und der Umzüge zwischen diesen und den übrigen Gemeinden des eigenen bzw. eines angrenzenden Kreisgebietes. Kreisgrenzen werden bei der Regionbildung erhalten. Bestehende Verwaltungsgemeinschaften oder Verwaltungsverbände werden möglichst als Einheit berücksichtigt. Weiterhin beeinflussen auch die Vorgaben des Statistischen Landesamtes zur Veröffentlichung von Prognosedaten die Abgrenzungen.

Die Anzahl und der Zuschnitt der SAB-Wohnungsmarktreionen konnten im Vergleich zum Wohnungsbaumonitoring-Bericht 2014/2015 unverändert erhalten werden. Zwischenzeitliche Eingemeindungen und Zusammenschlüsse fanden nur innerhalb der Wohnungsmarktreionen statt. Zum 1. Januar 2016, dem Gebietsstand, der dem vorliegenden Bericht zugrunde liegt, gliederte sich der Freistaat Sachsen in 426 Städte und Gemeinden, die jeweils einer der 59 SAB-Wohnungsmarktreionen zugeordnet sind.

Die SAB-Wohnungsmarktreionen bilden eine für aussagefähige regionalstatistische Analysen geeignete Ergänzung zwischen den administrativen Ebenen „Gemeinde“ und „Kreis“. SAB-Wohnungsmarktanalysen unterstützen die Arbeit der Förderbank, können in Förderentscheidungen einfließen sowie bei der Gestaltung von Förderung Berücksichtigung finden.

SAB-Wohnungsmarktreionen der Landkreise und Kreisfreien Städte des Freistaates Sachsen



Kartengrundlage aller Karten im Bericht: Regiograph, GfK Geomarketing GmbH



Wohnungsnachfrage

Leichter Einwohnerzuwachs seit 2014

Die Einwohnerzahl in Sachsen wächst wieder. Ende 2015 lebten mit 4.084.851 knapp 30.000 Menschen mehr im Freistaat als zum Jahresende 2014. Wie aus den Zahlen des Statistischen Landesamtes hervorgeht, zeichnet sich die positive Entwicklung damit zum zweiten Jahr in Folge ab. Zuvor hatte Sachsen Jahr für Jahr Einwohner verloren: zwischen 1990 und 2013 rund 730.000.

Bevölkerungswachstum resultiert aus hoher Zuwanderung

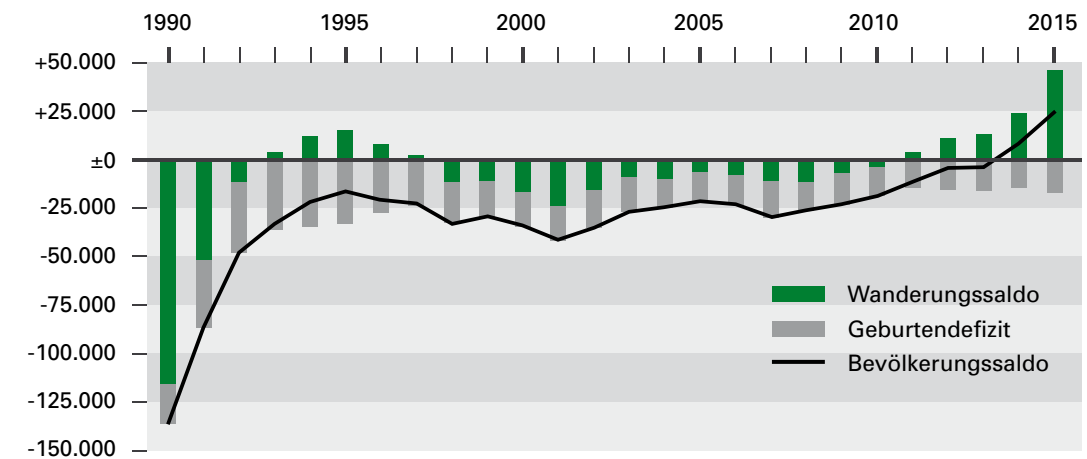
Die derzeit positive Einwohnerentwicklung wird von der Zuwanderung bestimmt. Weiterhin prägen im Verhältnis zu den Gestorbenen relativ niedrige Geburtenzahlen und vor allem die Alterung der Bevölkerung das Bild. Zwar hat sich die Zahl der Geburten im Freistaat in den letzten Jahren leicht erhöht. Die 36.466 Lebendgeborenen im Jahr 2015 entsprechen 1,6 Kindern je Frau im Alter von 15 bis 49 Jahren. Das ist die höchste Geburtenziffer im Bundesländervergleich. Jedoch hat dieser 1. Platz wenig Bedeutung, wenn die Anzahl der Frauen dieser Altersgruppe zu gering ist. Auch wenn die Geburtenziffer

noch weiter stiege, würde sich das heutige Geburtenniveau in den nächsten Jahren nicht halten lassen. 2015 lebten in Sachsen 621.647 Frauen im Alter zwischen 15 und 45 Jahren. 25 Jahre zuvor waren es noch rund 313.000 mehr. Zuwanderung kann diese Entwicklung lediglich verzögern, aber nicht aufhalten. Erschwerend kommt der Echoeffekt der arbeitsmarktbedingten Abwanderung junger Haushalte und Haushaltsgründer sowie des „Geburtenschocks“ nach 1990 hinzu, d. h. des plötzlichen Geburtenrückgangs infolge Veränderungen in der Lebensplanung, einer späteren Familiengründung und des Aufschiebens des Kinderwunsches. Der daraus resultierende drastische Rückgang der Zahl der potenziellen Mütter wird in den folgenden Jahrzehnten zu einer Verringerung der Geburten führen. Das Durchschnittsalter der Sachsen ist von 39,4 Jahren im Jahr 1990 über 42,9 im Jahr 2000 auf zuletzt 46,6 Jahre gestiegen. Die Zahl der Sterbefälle hat sich 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 3.308 auf 54.467 Personen erhöht. Damit starben 18.001 Einwohner mehr, als geboren wurden. Lediglich Dresden, Leipzig und einige wenige Kommunen – vor allem im Umland der beiden

Sachsen hat 2015 fast 30.000 Einwohner hinzugewonnen

2015 betrug das Geburtendefizit 18.000 Personen

Bevölkerungsveränderung (Anzahl der Einwohner) zwischen 1990 und 2015 in Sachsen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB

2015
Wanderungsplus
von gut 47.000
Personen

2015 über
41.000 Personen
Wanderungs-
gewinn aus dem
Ausland

Großstädte – verzeichneten mehr Geburten als Sterbefälle. Während Geburtenüberschüsse in Dresden bereits seit 2006 Realität sind, kann seit 2014 auch Leipzig mit dieser positiven Entwicklung aufwarten. Das langfristige demografische Problem Sachsens kann anhand des Verhältnisses zwischen Geborenen- und Gestorbenen-zahlen verdeutlicht werden. Während derzeit wenigstens noch zwei Drittel des Bevölkerungsverlustes der Gestorbenen durch Neugeborene ersetzt werden kann, wird diese natürliche Quote bis 2030 deutlich absinken.

Der Wanderungsgewinn 2015 betrug 47.096 Personen. 117.324 Personen zogen zu und 70.228 Personen verließen den Freistaat. Sachsen verbucht damit zum fünften Mal in Folge einen Wanderungsüberschuss. Seit Sachsen 2011 erstmals wieder ein Wanderungsplus aufwies, hat es sich bislang Jahr für Jahr erhöht. Ab 2014 übersteigen die Wanderungsgewinne auch die Geburtendefizite/Sterbeüberschüsse der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Daher steigt Sachsens Einwohnerzahl wieder. Von den Wanderungen haben insbesondere

die drei Großstädte Leipzig, Dresden und Chemnitz und ein großer Teil ihres Umlandes profitiert. Auch einige Mittel- und Kleinstädte (Freiberg, Görlitz, Bautzen, Aue, Mittweida, Pulsnitz u. a.) sowie kleine Gemeinden, verteilt über ganz Sachsen, konnten Wanderungsgewinne verbuchen. Knapp die Hälfte der zum Gebietsstand 1.1.2016 noch verbliebenen 426 sächsischen Kommunen mussten jedoch im Saldo Wanderungsverluste verzeichnen.

Hohe Zuwanderung aus dem Ausland

Bestimmender Faktor der Bevölkerungsentwicklung im Freistaat ist die Zuwanderung aus dem Ausland. Seit 2010 ist dieser Wanderungssaldo durchgängig positiv. Die Bevölkerungsgewinne durch die Auslandswanderung sind bis 2015 stetig gestiegen. 2014 begann zudem, die Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylsuchenden sprunghaft anzusteigen. Nach dem außergewöhnlichen Jahr 2015 sind diese Zahlen 2016 wieder deutlich rückläufig. 2015 entfiel von dem Zuwanderungsüberschuss von 41.435 Personen, die mehr aus dem Ausland in den Freistaat zuwanderten, als diese ihn ins Ausland verließen, über die Hälfte auf die derzeit drei größten Kriegs- und

Krisenländer Syrien, Irak und Afghanistan. Nach positivem Abschluss des Asylverfahrens können sich Flüchtlinge auf den Wohnungsmärkten eine eigene Wohnung suchen. Wie lange Schutzsuchende in Sachsen Wohnungen nachfragen, ist derzeit nicht seriös abschätzbar. Ein kurzfristiger Grund dafür ist, dass Flüchtlinge bspw. nach erteiltem Aufenthaltstitel in westdeutsche Ballungsräume weiterziehen. Mittelfristig gesehen ist auch der Zeitpunkt der Krisenbewältigung sowie der Anteil der Rückkehrer nicht prognostizierbar. In Sachsen steht in der Fläche sowohl für Schutzsuchende als auch für die Menschen vor Ort insgesamt ausreichend Wohnraum zur Verfügung.

Unabhängig von der Flüchtlingszuwanderung stellt sich durchaus die Frage, ob die fast zwei Jahrzehnte anhaltende Abwanderung aus Sachsen jetzt gestoppt ist. Die Zuwanderung aus den derzeit noch 27 Ländern der Europäischen Union hat sich seit 2011 nahezu verdoppelt. 2015 gab es einen Wanderungsüberschuss von 6.074 Personen. Dabei spielten auch besondere Faktoren eine Rolle: Das ist zum einen die Öffnung des deutschen Arbeitsmarktes im Mai 2011 bzw. seit 2014 für Länder Mittel- und Osteuropas, die 2004 bzw. 2007 der EU beitraten. 2015 entfiel knapp 80 % des Wanderungsplus aus den EU-Staaten allein auf diese zehn Mitgliedsländer.¹ Die zahlenmäßig größte Gruppe waren dabei Polen (+1.724), gefolgt von rumänischen (+1.422) und tschechischen (+568) Staatsangehörigen. Zum anderen war es die Wirtschaftskrise in Teilen der Europäischen Union, die Deutschland und damit auch Sachsen attraktiver gemacht hat. Die Zuwanderungen sind jedoch in der jüngsten Zeit deutlich zurückgegangen. Ob die Zuwanderer dauerhaft in Sachsen

bleiben oder nach ein paar Jahren wieder in die Heimat zurückkehren, bleibt abzuwarten. Dabei spielen neben einer Perspektive vor Ort auch die wirtschaftliche Entwicklung und der wachsende Fachkräftebedarf sowie eine weltoffene Einstellung in Sachsen eine wesentliche Rolle.

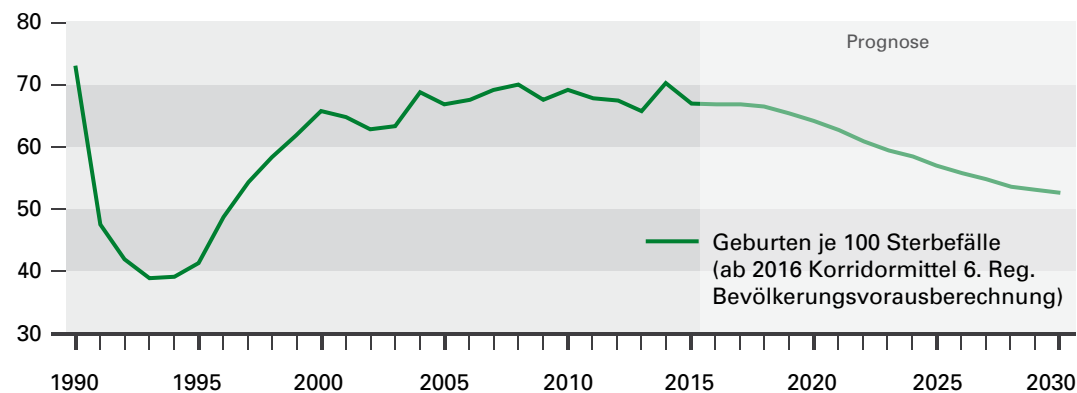
Erstmals seit der Wende Zuwanderung aus Westdeutschland

Bei der Betrachtung der aktuellen Wanderungssalden mit dem Bundesgebiet zeichnet sich eine positive Entwicklung ab. Erstmals seit der Wende kann Sachsen seit 2014 Wanderungsgewinne aus Westdeutschland verbuchen, wenn auch nur geringfügig. 2015 betrug der Wanderungsgewinn 1.562 Personen, 2014 war er mit 1.832 Personen etwas höher. Eine reine Ost-West-Wanderung gibt es nicht mehr. Auffällig ist, dass Baden-Württemberg und Bayern, die einstigen großen Abwanderungsländer der Sachsen, jetzt im Saldo jeweils mehrere hundert Einwohner an Sachsen verlieren. Bei den jungen mobilen Personen ist der süddeutsche Arbeitsmarkt jedoch weiterhin attraktiv. In der Altersgruppe der 25- bis 30-Jährigen verliert der Freistaat nach wie vor Einwohner. In Richtung der beiden größten deutschen Städte Hamburg sowie Berlin verliert Sachsen im Saldo weiterhin Einwohner. Aus den ostdeutschen Flächenländern gewinnt der Freistaat dagegen kontinuierlich Einwohner: +4.547 Personen im Jahr 2015.

2015 wanderten
gut 6.000 Personen
im Saldo mehr
aus der EU nach
Sachsen zu

2015
Wanderungs-
gewinn von rund
1.500 Personen
aus West-
deutschland

Quotient Geburten je 100 Sterbefälle in Sachsen

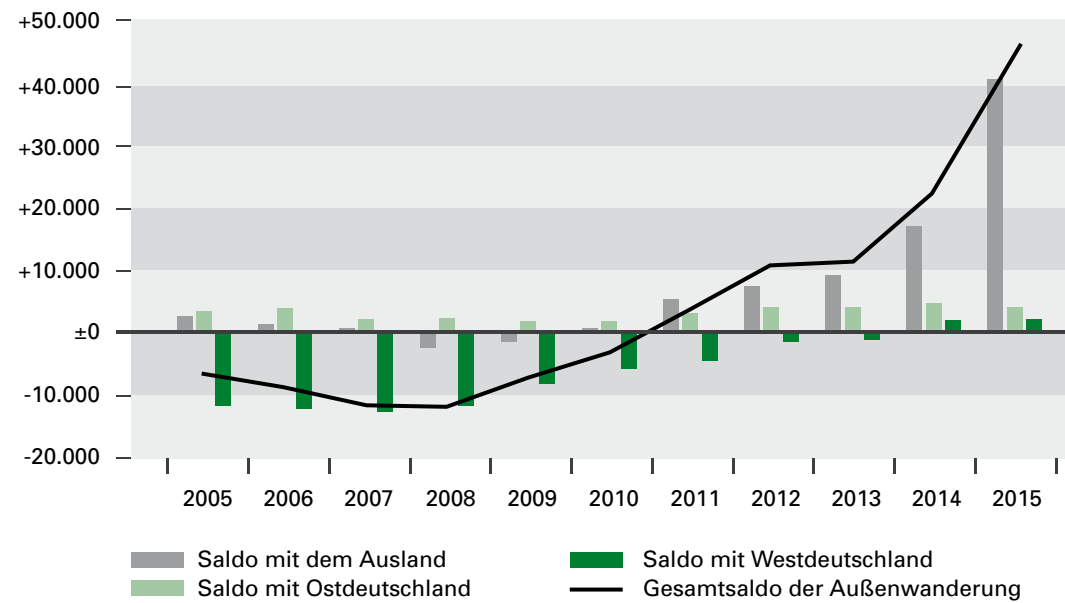


Daten: Statistisches Landesamt Sachsen
(Bevölkerungsfortschreibung, Bevölkerungsvorausberechnung 2030)

Grafik: SAB

¹ Aufhebung der beschränkten Arbeitnehmerfreizügigkeit für Deutschland ab 1. Mai 2011: Estland, Lettland, Litauen, Slowenien, Slowakei, Polen, Tschechien, Ungarn; ab 1. Januar 2014: Rumänien, Bulgarien

Wanderungssalden zwischen Sachsen und dem Bundesgebiet sowie dem Ausland zwischen 2005 und 2015



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB

Alle Stadt- und Landkreise verzeichnen Zuwanderung aus dem Ausland

Alle Stadt- und Landkreise verzeichnen Zuwanderung
Betrachtet man die Wanderungen auf regionaler Ebene, zeigt sich, dass 2015 alle sächsischen Landkreise und Kreisfreien Städte ein Wanderungsplus aufweisen konnten. Rund 60 % des gesamten sächsischen Wanderungsgewinns von 47.096 Personen entfielen dabei auf die drei Kreisfreien Städte. Leipzig hatte auch 2015 mit 15.347 Personen den sachsenweit höchsten Wanderungsgewinn zu verzeichnen. Weniger als die Hälfte betrug die Wanderungsgewinne der Landeshauptstadt (+6.686) sowie in Chemnitz (+6.137). Von den Wanderungen aus dem Ausland konnten alle sächsischen Kreise und die Kreisfreien Städte profitieren. Dabei stellte

Chemnitz in den letzten Jahren einen Sonderfall dar. In der Stadt befand sich bis Mitte 2015 die einzige Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge in Sachsen.² Aber auch die neuen, vielfach nur zeitweiligen Erstaufnahmeeinrichtungen, verteilt über ganz Sachsen, haben den positiven Auslandswanderungssaldo als Sondereffekt in den Landkreisen sowie in Leipzig und Dresden beeinflusst.

Ein differenziertes Bild zeigt sich bei den Wanderungsströmen mit dem Bundesgebiet. Fünf der zehn sächsischen Landkreise können Wanderungsgewinne gegenüber Westdeutschland verbuchen. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei Betrachtung der ostdeutschen Bundesländer. Leipzig verzeichnet seit 2010 ein positives Zuwanderungssaldo mit den

² Einzige Außenstelle war Schneeberg im Erzgebirgskreis.

westdeutschen Bundesländern, Chemnitz hatte im Jahr 2015 ein leichtes Plus. In Dresden war dies erstmals 2012 gelungen; zuletzt haben sich hier jedoch die Vorzeichen geändert. Im Jahr 2015 wanderten über 300 Einwohner Dresdens mehr nach Westdeutschland als zurück.

Für Zuwanderer aus den ostdeutschen Flächenländern sind die beiden sächsischen Großstädte Leipzig und Dresden seit Jahren ein Magnet. Seit 2014 kann auch Chemnitz wieder mehr Personen aus diesem Quellgebiet gewinnen. Neue Arbeitsplätze aus Ansiedlungen von Bio- und Nanotechnologie, Automobil- und Zulieferindustrie, Post-/Logistik- und Dienstleistungsbranchen sowie exzellente Hochschulstandorte spielen dabei – verbunden mit einer guten Infrastruktur – eine wichtige Rolle. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze nahm innerhalb von 5 Jahren bis Juni 2015 in Leipzig um 17 %, in Dresden um 10 % und in Chemnitz um 4 % zu. Die Oberzentren sind weiterhin die wichtigsten Arbeitsplatzzentren für ihr Umland. Die hohe Konzentration der Arbeitsplätze, vor allem in Dresden, Leipzig, Chemnitz und Zwickau sowie die gute Verkehrsanbindung haben auch die Pendlerverflechtungen zwischen den Oberzentren erhöht. Das geht aus dem aktuellen Landesentwicklungsbericht des Innenministeriums hervor.³

Nicht zu unterschätzen sind zudem die Strahleffekte auf das nahe Umland der angrenzenden Landkreise. Städte wie Schkeuditz, Markranstädt, Meißen oder Freital konnten in den letzten Jahren Wanderungsgewinne verbuchen. Sechs von zehn Landkreisen mussten auch 2015 Wanderungsverluste in andere Bundesländer verzeichnen: insgesamt knapp 1.300 Personen. Demgegenüber standen Wanderungsgewinne von gut 6.900 Personen

in den vier übrigen Landkreisen und den drei Kreisfreien Städten zusammen. Allein auf die Stadt Leipzig entfielen davon 87 %.

Binnenwanderung im Jahr 2015 stellt besondere Situation dar

Auch die Binnenwanderungen, die Zu- und Fortzüge innerhalb Sachsens, verdeutlichen die besondere Situation im Jahr 2015. Vor dem Hintergrund der hohen Flüchtlingszahlen konnten fast alle Kreise Gewinne aus der Binnenwanderung vermelden. Einzig die Stadt Chemnitz und der Erzgebirgskreis wiesen unterm Strich negative Binnenwanderungssalden von -16.034 bzw. -406 Personen auf. Das ist nicht verwunderlich, da sich neben ihrer Außenstelle in Schneeberg im Erzgebirgskreis in Chemnitz bislang die einzige Erstaufnahmeeinrichtung befand. In der Differenzierung für Chemnitz ist zu erkennen, dass sich der Binnenwanderungsverlust durch ausländische Personen ergibt. Ein großer Teil davon sind Schutzsuchende, die von der Erstaufnahmeeinrichtung anschließend in die Landkreise und Kreisfreien Städte verteilt wurden.

Dagegen zogen aus dem Freistaat mehr Deutsche nach Chemnitz zu als weg. Abgesehen davon verdeutlichen die Zahlen, dass hauptsächlich die sächsischen Ballungszentren von den innersächsischen Wanderungen profitieren. Dabei zeigt sich seit 2000 eine deutliche Konzentration auf Leipzig und Dresden. Chemnitz weist ebenso eine Sogwirkung auf, wenn auch nicht so stark ausgeprägt wie bei den beiden größten Städten des Freistaates. Der in den anderen sächsischen Oberzentren Zwickau und Plauen sowie in den Städten des Oberzentralen Städteverbands Bautzen/Görlitz/Hoyerswerda⁴ im Jahr 2015 deutlich herausstechende positive Wanderungssaldo ist hauptsächlich auf den Sondereffekt der Flüchtlingsverteilung zurückzuführen.

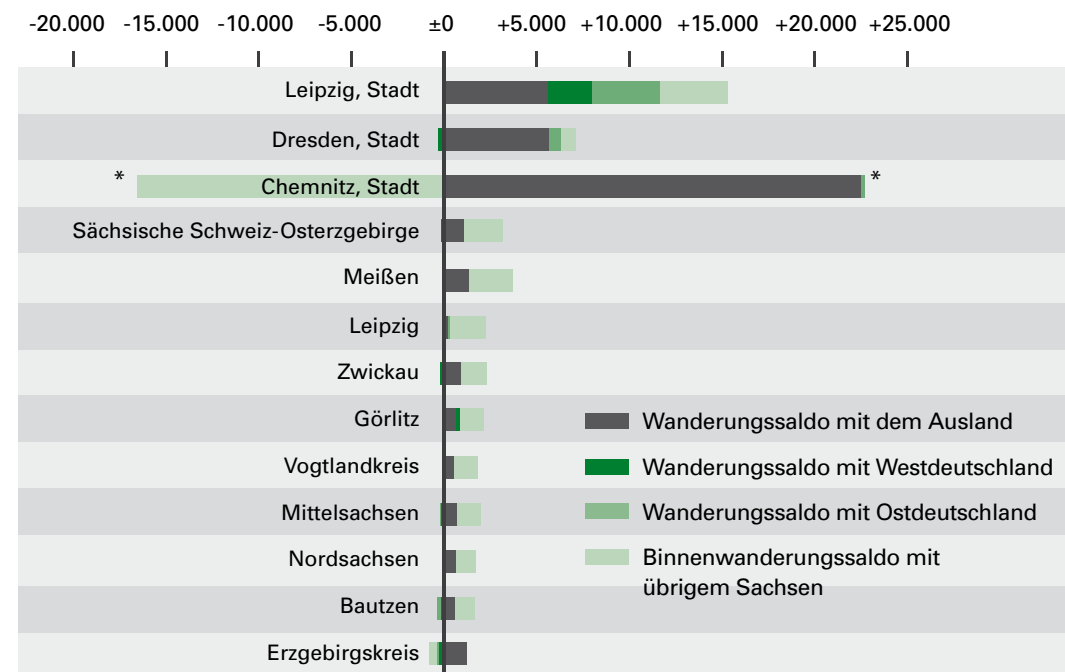
Leipzig ist für Zuwanderer aus Ost- und Westdeutschland seit Jahren ein Magnet

Oberzentren gewinnen mehr Einwohner aus Sachsen

³ Sächsisches Staatsministerium des Innern (Hrsg.): Landesentwicklungsbericht 2015. Dresden, 2016

⁴ Entsprechend Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaates Sachsen

Wanderungssalden der sächsischen Kreise mit Sachsen, dem Bundesgebiet sowie dem Ausland 2015



* Sondereffekt Zentrale Erstaufnahmeeinrichtung/Verteilung Flüchtlingszuwanderung

Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB

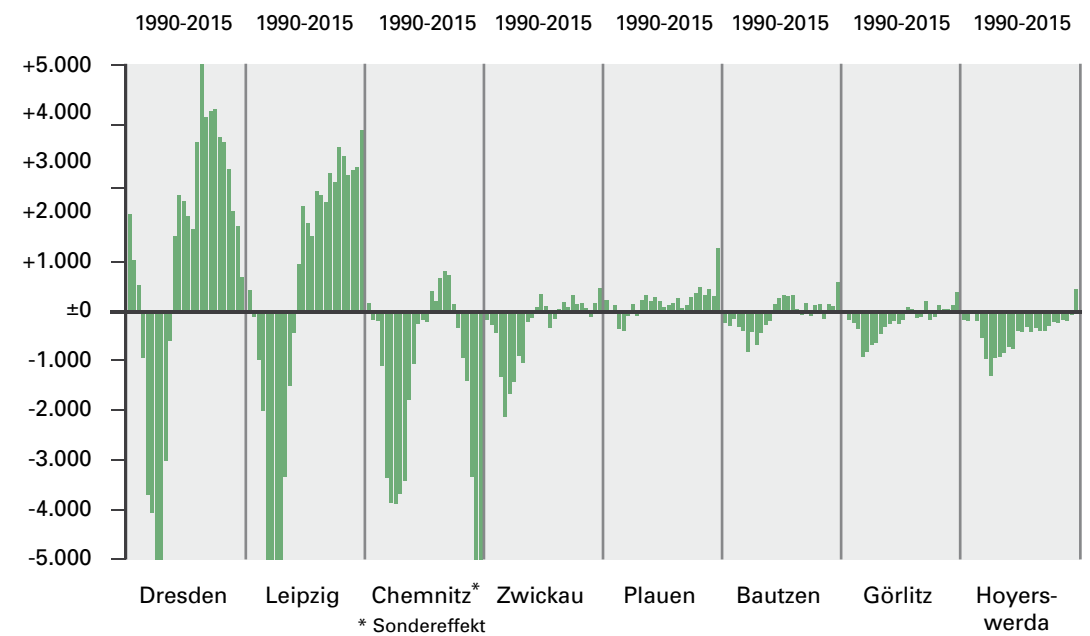
Binnenwanderung konzentriert sich auf sächsische Ballungszentren

Entscheidende Faktoren für einen überregionalen Umzug innerhalb eines Bundeslandes sind häufig die Aufnahme einer Ausbildung oder arbeitsplatzbedingte Entscheidungen. Bei regionalen Nahwanderungen stehen meist familiäre Gründe oder der Wunsch nach einer neuen Wohnung oder einem anderen Wohnumfeld im Vordergrund. Neue Nahwanderungstendenzen können aber auch Anzeichen eines regional angespannten Wohnungsmarktes sein. Die dynamische Entwicklung in Dresden und in Leipzig hat bereits zu einer veränderten Wohnungsmarktsituation geführt. Hier gibt es in einigen Stadtteilen oder bei bestimmten Wohnungsgrößen nicht mehr genügend oder nicht passende Wohnungsangebote. Die Konsequenz ist, dass die mit Preisanstiegen einhergehende stärkere

Nachfrage ein Ausweichen auf das nähere Umland dieser Städte erzeugt. Die Wohnungsmärkte der Großstädte korrespondieren dabei sowohl bei Anspannung als auch bei Entspannung mit dem Umland. Das hat sich bei den Leerständen vor 10 bis 15 Jahren gezeigt und das zeigt sich mit umgekehrtem Vorzeichen heute wieder. Die an Dresden und Leipzig angrenzenden Landkreise mit ihren großstadtnahen Städten wie Markkleeberg, Taucha, Radeberg, Pirna oder Radebeul konnten in den letzten Jahren mehr Zuzüge verbuchen, vielfach aus der Kernstadt selbst.

Diese sehr präsenten Entwicklungen bedeuten aber auch, dass die vielen anderen Regionen Sachsens – quasi als Quellgebiete – jeweils

Binnenwanderungssalden (innerhalb Sachsens) sächsischer Oberzentren und der Städte des Oberzentralen Städteverbands 1990 bis 2015



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Grafik: SAB

relativ große Verluste gegenüber den Ballungsräumen verkraften müssen. So verloren die ländlichen Regionen Sachsens 2015 über Wanderungen im Saldo allein an Leipzig fast 3.700 und an Dresden über 700 Personen – zusätzlich zum Sterbeüberschuss. Einerseits führt das in den Ballungszentren zu einer noch stärker steigenden Wohnungsnachfrage. Andererseits hinterlassen diese Personen in den ländlichen Gebieten weiteren Wohnraum, der auf keine adäquate Nachfrage mehr trifft.

Hohe Wohnungsnachfrage in den Ballungszentren

Die hohen Zuwanderungszahlen wirken sich auch auf den sächsischen Wohnungsmarkt aus. Davon sind aber nicht alle Regionen gleichermaßen betroffen. Es ist schwer vorherzusehen, ob die hohe Zuwanderung, die ja nicht nur Sachsen betrifft, eine längerfristige Entwicklung ist oder ob sie nur einen zeitweiligen Effekt darstellt. Gegenwärtig sind der Zuzug aus den südeuropäischen Ländern und die Flüchtlingszuwanderung rückläufig. Flüchtlinge, die anerkannt sind, treten als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auf, wobei Ort und Dauer des Verbleibs nicht seriös abschätzbar erscheinen. Ein aktuelles Gutachten des IW Köln⁵ betrachtet das Thema

Höhere Wohnungsnachfrage in den Ballungszentren

⁵ Geis/Placke/Plünnecke: Integrationsmonitor – Beschäftigungsentwicklung und regionale Verteilung von Flüchtlingen. Hrsg. vom Institut der deutschen Wirtschaft. Köln, 2016

Großstädte wachsen gegen den sächsischen Trend

der Integrationschancen im Zusammenhang mit dem regionalen Arbeitsplatzangebot. Dabei wird festgestellt, dass der Wohnort für die Integrationschancen hochrelevant ist. Daher wird im Interesse der Integration empfohlen, dass die möglichen Wohnsitzauflagen zu einer gezielten Steuerung der Flüchtlingsverteilung nach Arbeitsmarktlage, dem Stellen- sowie Ausbildungsplatzangebot genutzt werden sollten. Eine solche Lenkung beeinflusst somit auch die regionale Verteilung der Wohnungsnachfrage.

schung (DIW)⁶ gezeigt. Denn zum ersten Mal seit 20 Jahren zogen 2014 aus Berlin, Hamburg und den fünf anderen größten Städten der Bundesrepublik wieder mehr Einheimische fort als neu hinzukamen. 2015 hat sich diese Trendwende fortgesetzt. Oft lassen sich diese Menschen dabei im Umland nieder. Dass die Städte dennoch weiter wuchsen, lag vor allem an den zugezogenen Ausländern. Gründe für die Abwanderung können in steigenden Mietpreisen, höherer Verdichtung und geringerer Lebensqualität vermutet werden.

In den drei sächsischen Großstädten sieht die Situation noch anders aus. In Leipzig, der Ende 2015 zehntgrößten Stadt Deutschlands, zogen im Jahr 2015 6.798 mehr Deutsche zu als fort. Hinzu kamen noch einmal weitere 8.549 ausländische Personen. In Dresden ergab der Wanderungssaldo der Einheimischen ein Plus von 838 Personen. Chemnitz hatte einen Gewinn von 186 Personen. In der zeitlichen Entwicklung deutet sich aber auch bei den sächsischen Großstädten eine Trendwende an. Die Wanderungsgewinne aus dem Inland haben sich insbesondere bei Dresden und Chemnitz gegenüber den Vorjahren deutlich verringert. Der positive Wanderungssaldo in der Landeshauptstadt entsprach 2015 nur noch etwa einem Viertel des Jahres 2013. Eine ähnliche Entwicklung ist auch in Chemnitz zu beobachten. Was in allen drei Städten festzustellen ist, ist dass wieder mehr Menschen in das Umland der Großstädte ziehen, als von dort in die Stadtgebiete wechseln. Um diese Entwicklung aufzuzeigen, können die auf Basis der Wohnungsmarktregionen zusammengestellten Nahwanderungen⁷ in Bezug auf die Großstädte betrachtet werden. Dabei werden parallele Entwicklungen mit zeitlichem Versatz erkennbar.

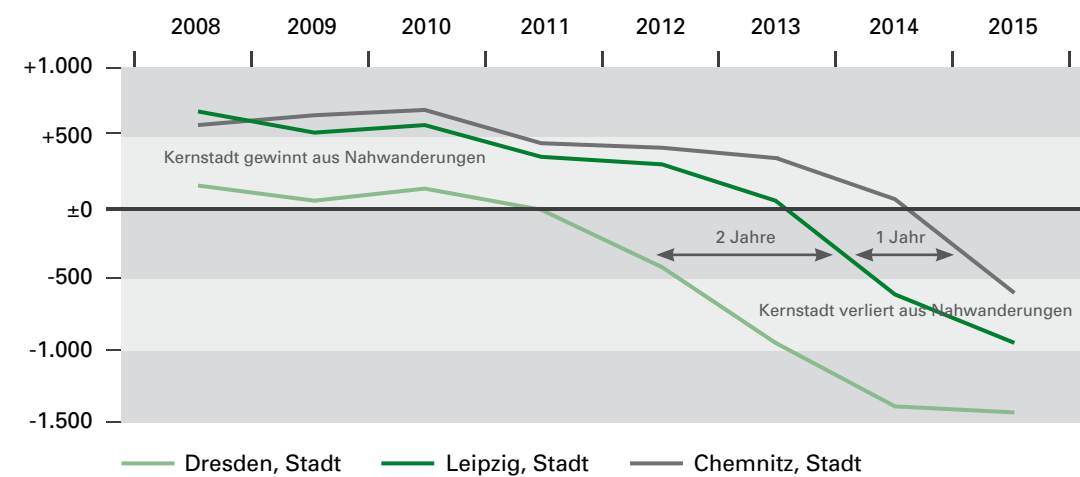
In Sachsen sorgen fast nur die hohen Zuwanderungszahlen für eine höhere Wohnungsnachfrage. Dabei finden die neuen Haushalte in den Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten nach wie vor ein ausreichendes Angebot an Wohnungen. Schwieriger stellt sich die Situation in Dresden und Leipzig dar. Durch die dynamische Entwicklung sind die Wohnungsleerstände in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen und so kann, trotz steigender Bautätigkeit, die große Nachfrage innerhalb der Stadtgrenzen nicht mehr in jedem Segment befriedigt werden. Hier wird der Druck insbesondere im preisgünstigen Mietmarkt noch weiter zunehmen. Dies hat bereits in den angrenzenden Städten zu einer zusätzlichen Stabilisierung der Mietwohnungsmärkte geführt. Das nahe Umland bietet mit einer guten Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel, ausreichenden Kinderbetreuungsangeboten und günstigeren Mieten attraktive Alternativen zur Kernstadt.

Dass Zuwanderung in die Ballungszentren kein Selbstläufer ist, haben Untersuchungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsfor-

6 Kholodilin, Konstantin A.: Wanderungen in die Metropolen Deutschlands. Kurzstudie. Hrsg. vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung. Berlin, 2016

7 Nahwanderungen: Wanderungen mit Herkunft oder Ziel in der gleichen oder einer benachbarten bzw. nahen Wohnungsmarktregion und bei Wohnungsmarktregionen an der Landesgrenze eines deutschen Nachbarkreises außerhalb Sachsens (grenzübergreifende Nahwanderungen mit Polen oder der Tschechischen Republik werden nicht betrachtet).

Reurbanisierung – Suburbanisierung: Nahwanderungssalden der Kreisfreien Städte seit 2008



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Grafik: SAB

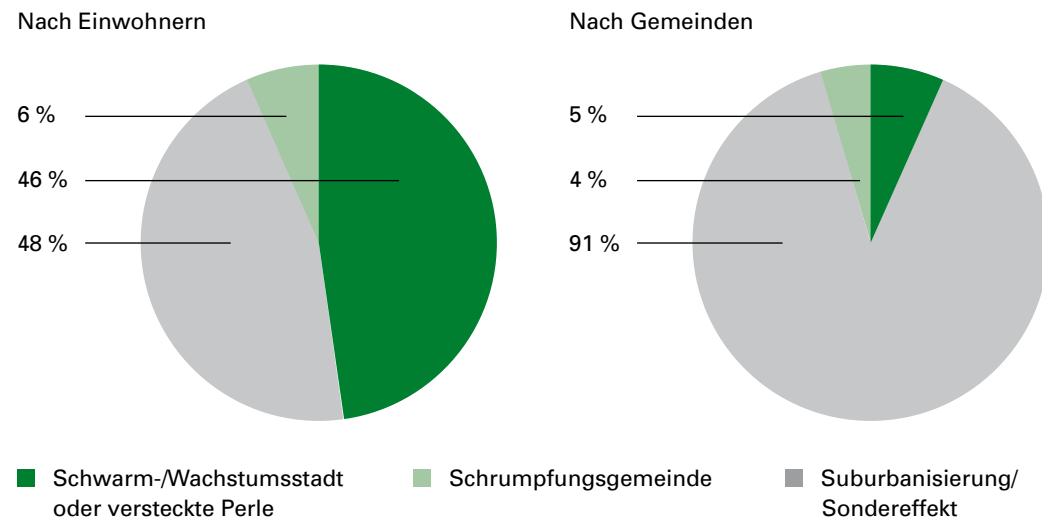
Beobachtet wird außerdem, dass nach wie vor mehr junge Menschen in die sieben größten deutschen Städte ziehen, weil sie dort bessere Entwicklungschancen sehen.⁸ Dass dies auch für die sächsischen Großstädte zutrifft, stützt eine Studie von empirica im Auftrag der SAB, des VSWG und des vdw Sachsen zum Wanderungsverhalten in Sachsen.⁸ Das Ergebnis dieser die Wanderungen von 2009 bis 2014 gemeindefach analysierenden Untersuchungen ist, dass große Anteile der bereits dünn besetzten jüngeren Bevölkerungsgruppen die meisten, insbesondere die strukturschwächeren Regionen verlassen und sich in vergleichsweise wenigen – in der Studie so benannten – „Schwarmstädten“ zusammenfinden. Dieser Trend ist nicht grundsätzlich neu – jedoch war die Dynamik der letzten Jahre, insbesondere den Zuzug nach Leipzig betreffend, so nicht absehbar. Daraus folgt ein stärkerer Bevölkerungsverlust in den Herkunftsstädten und

-gemeinden. Neben den vier „Schwarmstädten“ Leipzig, Dresden, Freiberg und Chemnitz wurden auf Basis des Wanderungsverhaltens 2009 bis 2014 sieben sogenannte „Wachstumsstädte“ identifiziert, die in diesem Zeitraum moderat Einwohner hinzugewinnen konnten (Pirna, Meißen, Görlitz, Plauen, Aue, Glauchau, Zwickau). Städte, die hauptsächlich durch Suburbanisierung wuchsen, wurden nicht klassifiziert. Unter den schrumpfenden Gemeinden wurde eine dritte Gruppe von elf Städten, sogenannte „versteckte lokale Perlen“, ausgemacht, die zwar Einwohner an Schwarm- und Wachstumsstädte verlieren, aber im betrachteten Zeitraum von ihrem Hinterland Einwohner hinzugewinnen (Borna, Döbeln, Stollberg/Erzg., Bautzen, Markranstädt, Eilenburg, Wurzen, Hohnstein-Ernstthal, Mittweida, Delitzsch, Bischofswerda). Sie bilden derzeit sozusagen Kristallisationspunkte in den schrumpfenden Regionen. Die Ergebnisse stellen eine Momentauf-

Jüngere Bevölkerungsgruppen konzentrieren sich in „Schwarm- und Wachstumsstädten“

8 empirica AG (Hrsg.): Schwarmverhalten in Sachsen – eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wanderungsmuster. Erstellt im Auftrag von Sächsische Aufbaubank – Förderbank –, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Sachsen, Verband sächsischer Wohnungsgenossenschaften. Berlin, 2016.

Gemeindetypisierung nach Wanderungsbewegungen 2009 bis 2014



Daten: Studie Schwarmverhalten in Sachsen⁸

Grafik: SAB

Wanderungsbewegung in Richtung der Schwarm- und Wachstumsstädte

nahme der jüngsten Entwicklung dar. 91 % der 430 untersuchten Gemeinden werden danach als Schrumpfungsgemeinde ausgewiesen. In diesen Kommunen lebte Ende 2014 mit 48 % bereits nur noch weniger als die Hälfte der sächsischen Einwohner; 2009 waren es noch 50 %. Erst in Folgebetrachtungen werden sich verfestigende, verstärkende oder abschwächende Entwicklungen erkennen lassen. Unbestritten ist jedoch, dass sich die Auswirkungen der Wanderungsbewegungen zuerst und unmittelbar in den Wohnungsmärkten zeigen.

Dresden konnte im gesamten Betrachtungszeitraum einen Einwohnerzuwachs sowohl aus Wanderungsgewinnen als auch aus Geburtenüberschüssen verbuchen. Leipzigs Einwohnerzuwächse waren bis 2013 ausschließlich von Wanderungsüberschüssen geprägt. Seit 2014 verzeichnet auch die Messestadt mehr Geborene als Gestorbene. Sie ist mit einem mittleren jährlichen Einwohnerzuwachs von über 2 % zwischen 2011 und 2015 am dynamischsten gewachsen. Insgesamt wuchs die Einwohnerzahl Leipzigs in den letzten vier Jahren um über 50.000 Personen. Von den beiden sächsischen „Leuchttürmen“ profitierten auch die angrenzenden Wohnungsmarktregionen. Hier ist eine zunehmend positive Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Die demografische Konzentration in Richtung städtischer Wohnungsmarktregionen scheint sich aktuell weiter zu verfestigen, denn auch Chemnitz, Freiberg, Görlitz und Plauen gewinnen Einwohner hinzu. Seit 2014 konnten diese sechs städtischen Wohnungsmarktregionen

Demografische Konzentration in Richtung städtischer Wohnungsmarktregionen

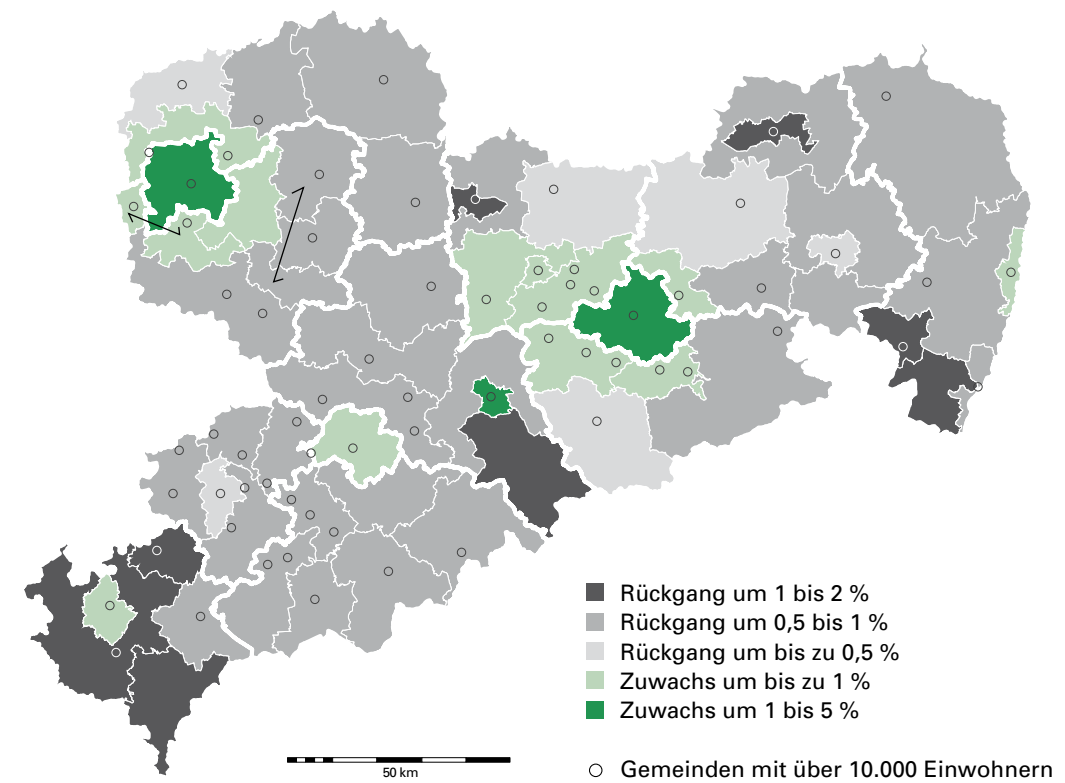
Bevölkerungszuwachs konzentriert sich auf wenige Wohnungsmarktregionen
Bei der Betrachtung auf Ebene der Wohnungsmarktregionen differenzieren sich die Entwicklungen noch einmal deutlich. Zwischen 2011 und 2015 wiesen nur wenige Wohnungsmarktregionen einen Bevölkerungszuwachs auf. Hauptsächlich handelt es sich um jene mit Wanderungsüberschüssen. Einzig

zusammen einen Bevölkerungszuwachs von über 52.000 Personen verzeichnen. Zum Vergleich: Der gesamte Freistaat hat in den letzten zwei Jahren rund 38.500 Einwohner hinzugewonnen. Allein dadurch wird deutlich, dass die meisten Regionen Sachsens weiter Einwohner verloren haben. Drei Viertel der insgesamt 59 Wohnungsmarktregionen mussten sowohl Sterbeüberschüsse als auch Wanderungsverluste verzeichnen.

Aktuelle Bevölkerungsprognose: Einwohnerzahl wird langfristig sinken
Trotz einer aktuell leicht steigenden Einwohnerzahl und einer zunehmenden Geburtenhäufigkeit wird die Einwohnerzahl in Sachsen langfristig sinken. Nach der im April 2016 vom Statistischen Landesamt veröffentlichten 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung wird ausgehend von rund 4,1 Mio. Einwohnern im Jahr 2014⁹ die Einwohnerzahl bis zum Jahresende 2030

Einwohnerverluste in drei Viertel der 59 Wohnungsmarktregionen

Mittlere jährliche Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2015 nach SAB-Wohnungsmarktregionen in Sachsen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

9 Basisjahr der Prognose

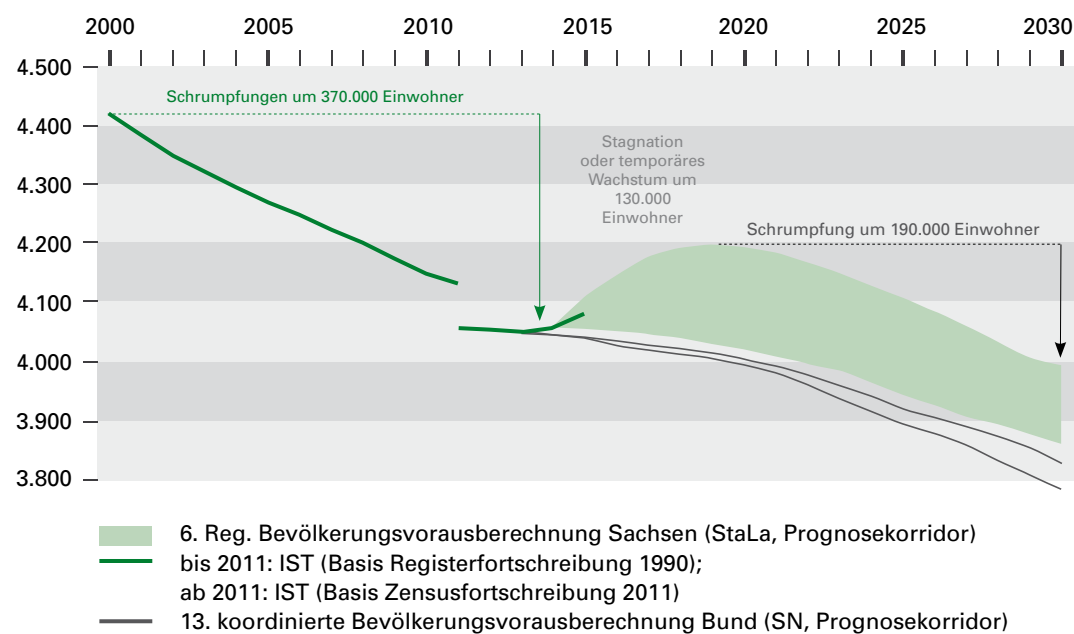
2030 wird Einwohnerzahl in Sachsen voraussichtlich zwischen 3,9 und 4,0 Mio. liegen

um 58.000 bis 204.000 Personen abnehmen. Es werden dann voraussichtlich zwischen 3,9 und 4,0 Mio. Menschen im Freistaat leben. Damit verlaufen der Bevölkerungsrückgang und die daraus resultierende Alterung langsamer ab, als von den Landesstatistikern bisher erwartet. Die zwei berechneten Varianten unterscheiden sich in den Annahmen zur Auswanderung und zum Geburtenverhalten. Grundlegend wird davon ausgegangen, dass die hohe Flüchtlingszuwanderung ein „singuläres Ereignis“ bleibt und sich der Wanderungsaustausch mit dem Ausland innerhalb von zehn Jahren wieder dem langjährigen Mittel annähert. In der oberen Variante wurden eine deutlich höhere Flüchtlingszuwanderung und ein weiterer Anstieg der Geburtenrate berücksichtigt. So geht diese Variante zunächst

von einer weiteren Bevölkerungszunahme aus, bevor die Bevölkerungszahl ab 2020 sinkt. Auch in den Jahrzehnten nach 2030 muss für den Freistaat – weitgehend vorgezeichnet durch die bestehende Altersstruktur – mit einer kontinuierlich abnehmenden Bevölkerung gerechnet werden. Selbst höhere Zuwanderungen können diese Entwicklung nicht aufhalten, sondern nur abschwächen.

Geburtendefizit ist bestimmende Größe des künftigen Bevölkerungsrückgangs
Der künftige Bevölkerungsrückgang in Sachsen resultiert aus der hohen Abwanderung der vergangenen Jahrzehnte und den niedrigen Geburtenzahlen der 1990er Jahre. Die absolute Zahl der Sterbefälle nimmt trotz einer höheren Lebenserwartung aufgrund der stark besetzten

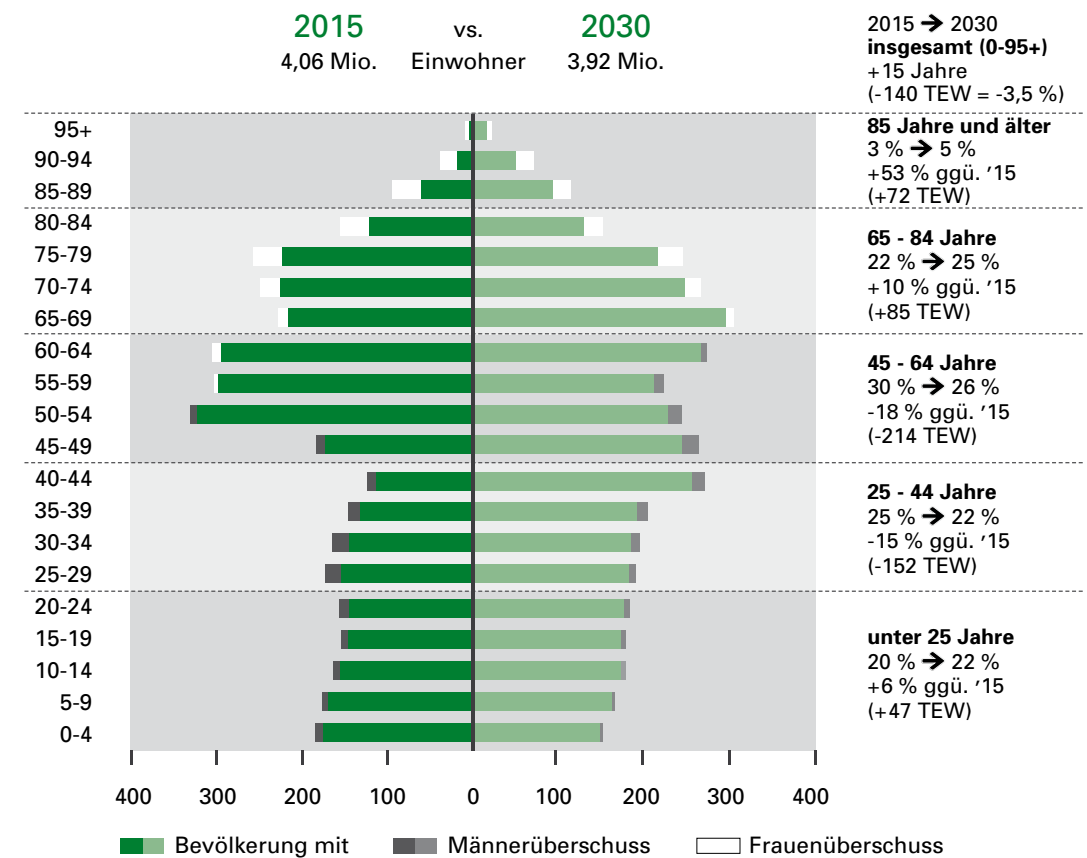
Ist-Entwicklung und Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung (in 1.000 Einwohner) in Sachsen zwischen 2000 und 2030



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, Statistisches Bundesamt

Grafik: SAB

Altersstruktur und Geschlechterüberhang der sächsischen Bevölkerung 2015 und 2030 in 1.000 Einwohnern (Korridormittel Variante 1 und 2 der 6. Reg. Bevölkerungsvorausberechnung)



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Grafik: SAB

Jahrgänge höheren Alters deutlich zu. Gleichzeitig reduziert sich die Zahl der jährlichen Geburten bis zum Jahr 2030 sukzessive (demografisches Echo). So wächst das für die bevorstehende Schrumpfung ursächliche Ungleichgewicht zwischen Geburten und Sterbefällen weiter. Bis 2030 werden voraussichtlich insgesamt 340.000 bis 380.000 mehr Sterbefälle als Geburten gezählt. Die angenommene positive Wanderungsbilanz von 170.000 bis 280.000 Personen, die mehr in den Freistaat ziehen als ihn verlassen, kann diese Entwicklung nicht ausgleichen. Ohne gravierende

Sondereffekte werden in Sachsen nach 2030 noch mindestens weitere drei Jahrzehnte vergehen müssen, bis sich die Gestorbenenanzahlen den Geburten annähern. Die Schrumpfung hat auch auf die Altersstruktur der sächsischen Bevölkerung deutliche Auswirkungen. Das Durchschnittsalter wird bis 2030 um ein Jahr auf 48 Jahre ansteigen. Dabei wird sich die Altersstruktur der Bevölkerung weiter verschieben. Die Zahl der Kinder unter 15 Jahren wird bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Niveau 2014 um 16.000 zurückgehen (-3 %).

Sterbeüberschuss von bis zu 380.000 Personen bis 2030 erwartet

Deutlicher Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung

Bei deutlich stärkerer Zuwanderung – obere (Var. 1) – würde dagegen die Zahl um 22.000 ansteigen (+2 %). Insgesamt werden nach der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes im Jahr 2030 in Sachsen zwischen 489.000 und 527.000 Kinder leben. Mit einem deutlichen Rückgang ist bei der Bevölkerungsgruppe im erwerbsfähigen Alter (i. d. R. 15 bis unter 65 Jahre) zu rechnen, da die geburten-schwachen Nachwende-Jahrgänge immer weiter in diese Altersgruppen hineinwachsen, während eher stark besetzte Jahrgänge diese Altersgruppe verlassen. Für die Zahl der ab 65-Jährigen ist bis 2030 ein Anstieg von 1,02 auf 1,18 Mio. Einwohner im Mittel des Prognosekorridors zu erwarten. Der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung wächst damit von 25 auf über 30 %.

des Sächsischen Innenministeriums durchgeführte Analyse.¹⁰ Das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ förderte zwischen 2009 und 2016 in Sachsen in über 20.500 Wohnungen die Anpassung von Wohnungen an die speziellen Bedürfnissen von Senioren. Das sind 0,9 % des Bestandes. Während diese Quote bis 2014 regelmäßig mehr als 50 % über dem Bundesdurchschnitt lag, ist die Inanspruchnahme im Ländervergleich 2016 auf ein Viertel unterhalb des Durchschnittswertes gefallen.¹¹ Auch der Freistaat Sachsen hat mittels der Richtlinie Mehrgenerationenwohnen fast ein Jahrzehnt lang entsprechende Investitionen gefördert. Von 2007 bis Anfang 2016 waren das fast 6.000 Wohnungen. Nach 2030 wird die Anzahl der Senioren über einen Zeitraum von 30 Jahren wieder kontinuierlich zurückgehen.

Zukünftiges Bevölkerungswachstum regional eng begrenzt

In den meisten Wohnungsmarktregionen ist mit einem fortgesetzten Rückgang der Einwohnerzahl zu rechnen. Nur für die großen städtischen Wohnungsmarktregionen Dresden und Leipzig wird bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungsanstieg – im Mittel der beiden Varianten – von 8 bzw. mehr als 9 % erwartet. Unabhängig von der Landesstatistik erstellen die Kommunalen Statistikstellen der Großstädte auch eigene Bevölkerungsvorausberechnungen. Während die Stadt Dresden¹² in ihrer aktuellen Bevölkerungsprognose bis 2030 mit einer ähnlichen Entwicklung rechnet, geht die neueste Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig¹³ von einem deutlich stärkeren Wachstum als das Statistische Landesamt aus.

Weiterer Rückgang der Einwohnerzahl in den meisten Wohnungsmarktregionen

Mit der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung und vor dem Hintergrund, dass alte Menschen möglichst lange selbstständig und selbstbestimmt wohnen möchten, wird der Bedarf nach altersgerechten Anpassungen des vorhandenen Wohnraums weiter steigen. Mit einer gezielten Förderung können dabei individuelle Investitionsausgaben oder daraus resultierende Mietsteigerungen auf ein tragbares Niveau abgemildert oder begrenzt werden. Die so angepassten Wohnungen ermöglichen auch pflegebedürftigen Personen ohne eingeschränkte Alltagskompetenz ein längeres selbstständiges Leben im gewohnten Umfeld. Dies entspricht einerseits den Wünschen der Betroffenen und ist andererseits auch der volkswirtschaftlich vorteilhaftere Ansatz gegenüber der Alternative Pflegeheimplatz bzw. Pflegeheimneubau. Das belegt auch eine 2015 als Begleitforschung des Referates Städtebau und EU-Förderung

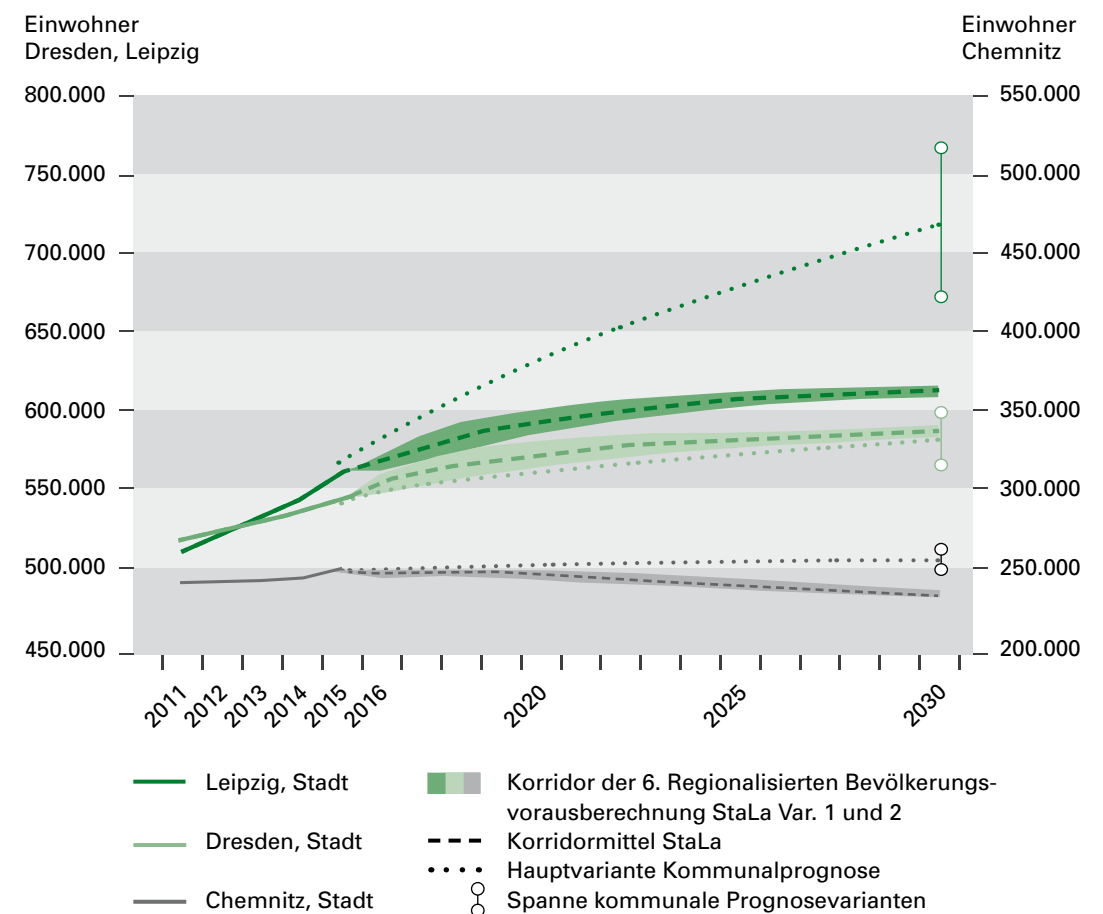
10 Brylok/Karmann/Becker/Schneider/Zimmermann: Städtebau der Zukunft. Selbständiges Wohnen bis ins hohe Alter – eine volkswirtschaftliche Analyse. Hrsg. vom VSWG in Kooperation mit GÖZ der TU Dresden und der ATB gGmbH. Dresden, 2015

11 Förderreports der KfW-Bankengruppe 2009 bis 2016: <https://www.kfw.de/KfW-Konzern/Über-die-KfW/Zahlen-und-Fakten/KfW-auf-einen-Blick/Förderreport/>

12 Landeshauptstadt Dresden, Bürgeramt, Kommunale Statistikstelle (Hrsg.): Bevölkerungsprognose 2016: Annahmen und Ergebnisse im Überblick. Pressekonferenz 02.11.2016. Dresden, 2016

13 Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (Hrsg.): Bevölkerungsvorausschätzung 2016. Methoden und Ergebnisbericht. Leipzig, 2015

Bevölkerungsentwicklung der Kreisfreien Städte 2011 bis 2015 und Bevölkerungsprognosen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, Chemnitz, Dresden, Leipzig, eigene Berechnungen

Grafik: SAB

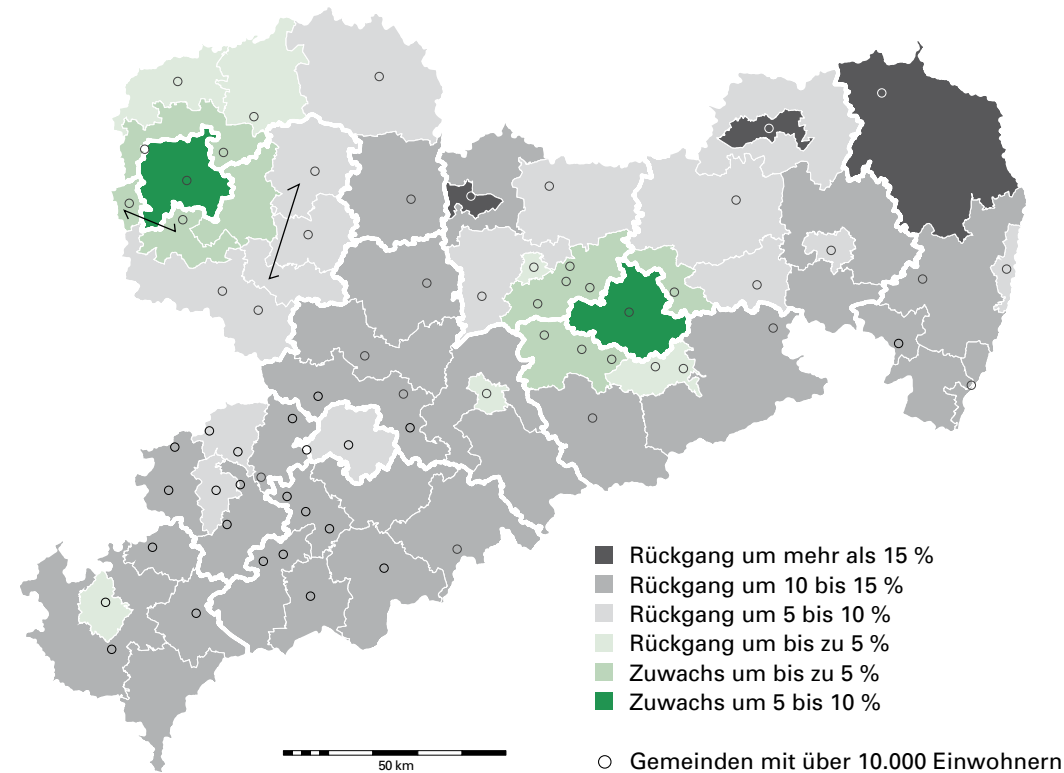
Zum Vergleich: Die Landesstatistiker erwarten bis 2030 im Mittel der beiden Varianten eine Einwohnerzahl von 613.500, wozu die Hauptvariante der städtischen Vorausberechnung mit einer Einwohnerzahl von 722.000 Personen einen deutlich abweichenden Wert ausweist. Die Kommunalstatistiker der Stadt Chemnitz gehen in ihrer oberen Grenzvariante ebenfalls von einer höheren Einwohnerzahl bis 2030

aus (262.200 Personen)¹⁴ und erwarten damit eine Stagnation der Einwohnerzahl leicht über dem aktuellen Niveau. Das Statistische Landesamt erwartet in der oberen Variante eine Einwohnerzahl von rund 236.300 Einwohnern. Auch einige wenige Wohnungsmarktregionen im Umland der beiden großen Zentren können bis 2030 voraussichtlich leichte Einwohner-

Ländliche Räume altern stärker als städtische

14 Stadt Chemnitz, Dezernat 1/Amt 18 (Hrsg.): Bevölkerungsvorausberechnung 2016 für die Stadt Chemnitz. Informationsvorlage I-053/2016. Chemnitz, 2016

Vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung zwischen 2015 und 2030 (Korridormittel Variante 1 und 2) nach SAB-Wohnungsmarktregionen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Wohnungsmarktregionen der Ballungsräume Dresden und Leipzig werden weiter wachsen

zuwächse erwarten. Für die Einwohnerverteilung zwischen Großstädten und ihrem Umland ist jedoch der in einer Bevölkerungsvorausberechnung nicht einbeziehbare rekursive Einflussfaktor der Entwicklung der lokalen Wohnungsmarktsituation von großer Bedeutung. Eine erneute Phase der Suburbanisierung der Großstädte und damit eine positivere Entwicklung des Umlandes ist vor allem von angebotsseitig bzw. preislich nicht erfüllbaren Umzugswünschen der Großstadtbevölkerung abhängig. In der Wohnungsmarktregion Chemnitz und weiteren städtischen Wohnungsmarktregionen, deren Einwohnerzahl derzeit noch wächst, ist

jedoch altersstrukturell bedingt langfristig mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Bei der Vorausschau der Entwicklung sollten immer Veränderungen des gegenwärtigen Wanderungsverhaltens zeitnah analysiert und berücksichtigt werden. Sicher ist, dass die veränderten Altersstrukturen die sächsischen Regionen in unterschiedlichem Maße treffen: Ländliche Räume altern stärker als städtische Gebiete. Angesichts der weiteren Polarisierung der Einwohnerentwicklung wird der Erhalt des Versorgungsniveaus in schrumpfenden Regionen zunehmend teuer. Dort, wo die Überzeugung zum dauerhaften Rückbau oder zur Siedlungskonzentration

gereift ist, erscheint es notwendig, diese Prozesse durch Rückbauförderung weiter intensiv und insbesondere ohne regionale Beschränkungen zu fördern, um zukünftige Belastungen zu mindern. Auf der anderen Seite ist es aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage in den wachsenden städtischen Wohnungsmarktregionen mit Abnahme der Leerstände wichtig, auch weiterhin ein ausreichendes Angebot an marktgerechtem und bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

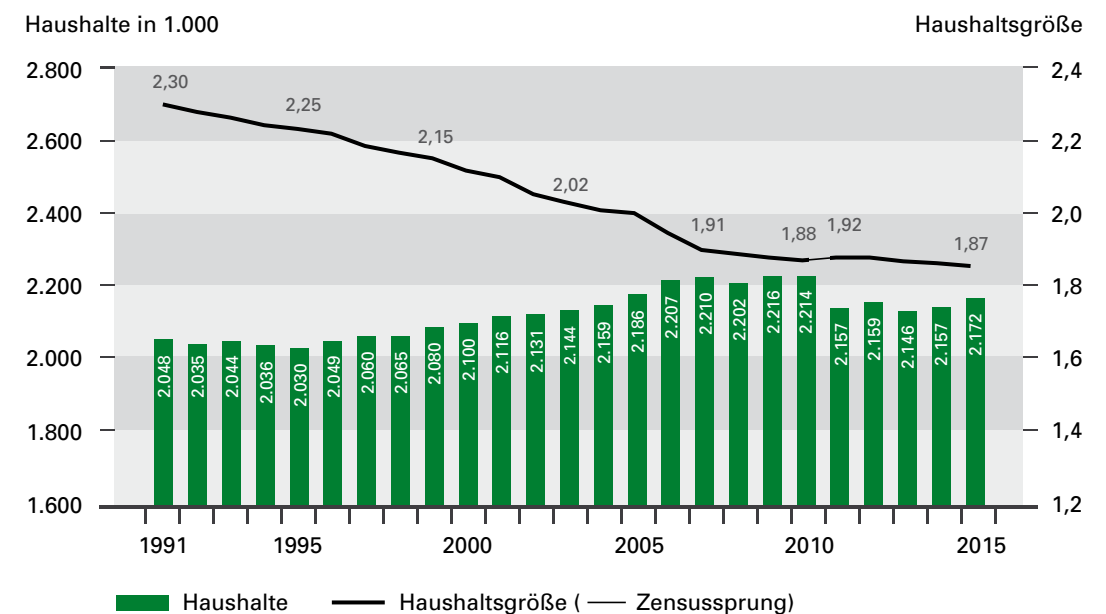
Haushaltsentwicklung folgt dem Trend der Bevölkerungsentwicklung

Für die Wohnungsnachfrage sind Anzahl und Größe der privaten Haushalte und deren finanzielle Leistungsfähigkeit sowie die Grenzen der sozialen Wohnkostenhilfen von maßgeblicher Bedeutung. Entsprechend

der Bevölkerungsentwicklung nahm die Zahl der Haushalte im Freistaat weiter zu. 2015 verteilten sich nach den Angaben des Mikrozensus die gut 4,058 Mio. Einwohner Sachsens (außerhalb von Heimen) auf 2,172 Mio. Haushalte. Das waren gut 15.000 Haushalte mehr als 2014 (+0,6%). Diese Zunahme der Haushaltszahlen resultiert vor allem aus der steigenden Zahl kleiner Haushalte. Während die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zwischen 2014 und 2015 um mehr als 18.000 auf 1,748 Mio. gestiegen ist, sind die Familienhaushalte um gut 3.000 auf 423.200 gesunken. 2015 waren 43 % aller Haushalte in Sachsen Singlehaushalte. In den Kreisfreien Städten Dresden, Leipzig und Chemnitz ist bereits mehr als jeder zweite Haushalt ein Singlehaushalt. Gründe für die Verschiebung der Anteile zugunsten

2015 waren 81 % aller sächsischen Haushalte Ein- und Zwei-Personen-Haushalte

Entwicklung der privaten Haushalte und durchschnittlichen Haushaltsgröße (Personen je Haushalt) in Sachsen zwischen 1990 und 2015



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus), eigene Berechnungen

Grafik: SAB

Leipzig und Dresden mehr als 10 % Haushaltswachstum in vergangenen 5 Jahren

kleiner Haushalte sind im Wesentlichen altersstrukturelle Veränderungen. So wachsen stark besetzte Jahrgänge in Altersgruppen hinein, die zum größten Teil in kleinen Haushalten leben. Aber auch veränderte Lebensformen, die u. a. mit einem Bedeutungsverlust klassischer Familienhaushalte verbunden sind, führen zu kleineren Haushalten.

Das wirkt sich auch auf die durchschnittliche Haushaltsgröße aus. Sie liegt mittlerweile seit über 10 Jahren unter 2,0 und ist aktuell weiter auf 1,87 Personen je Haushalt zurück-

gegangen. Zwischen Stadt und Land sind jedoch markante Unterschiede zu erkennen. Bei den Kreisfreien Städten lag die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,7 und in den Landkreisen bei 2,0 Personen je Haushalt. Das weitere Wachstum der Haushaltszahlen im Freistaat Sachsen geht – auf Kreisebene analysiert – ausschließlich auf die beiden Kreisfreien Städte Dresden und Leipzig zurück, deren Haushaltsanzahl von 2011 bis 2015 jeweils um mehr als 10 % gestiegen ist. Nur Chemnitz sowie die Landkreise Leipzig und Görlitz konnten mit jeweils unter

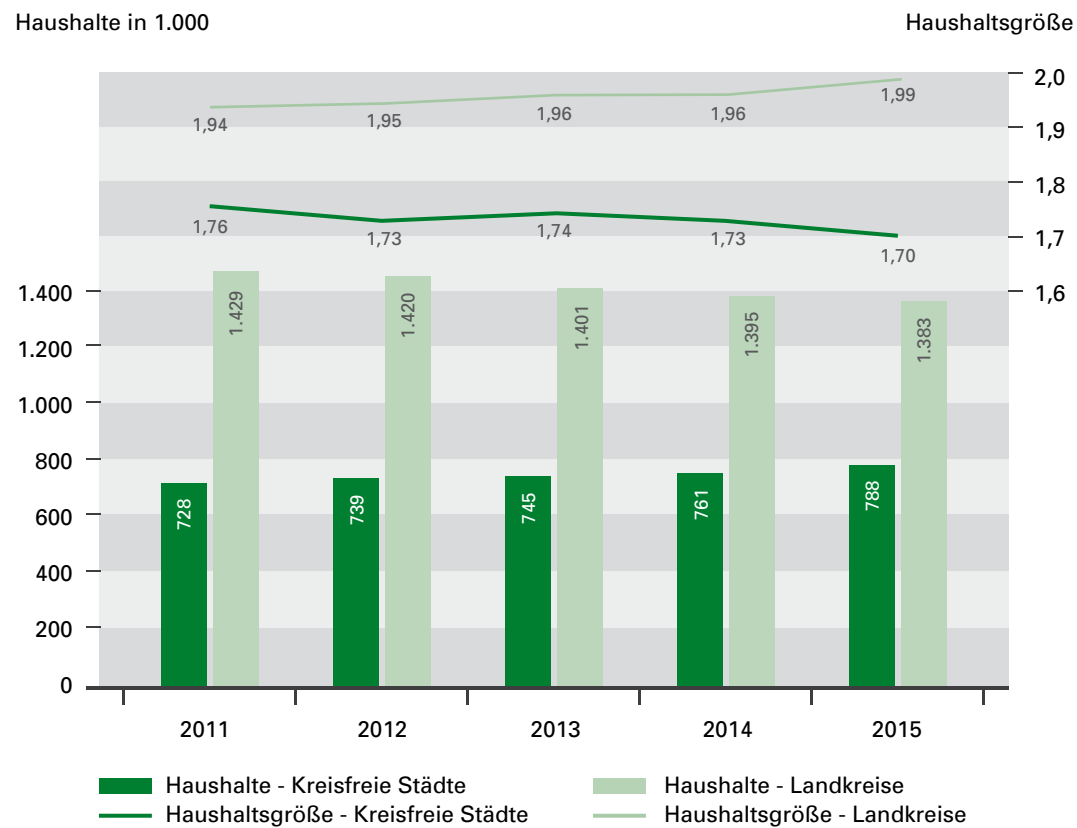
1 % ebenfalls eine Steigerung verzeichnen. Alle anderen Landkreise haben mit bis zu -8 % (Erzgebirgskreis) bereits parallel zum Einwohnerverlust schrumpfende Haushaltszahlen zu verkraften. Aufgrund der derzeitigen, vom Sondereinfluss der Flüchtlinge mitgeprägten Bevölkerungsentwicklung wird die absolute Spitze der Haushaltszahlen in Sachsen voraussichtlich erst in den nächsten Jahren erreicht sein. Längerfristig geht die Trendvariante der vorliegenden Haushaltsprognose¹⁵ des Statistischen Landesamtes Sachsen bis 2025 von einem Rückgang auf 2,053 Mio. Privathaushalte aus. Die Anzahl aller Haushaltsgrößen, von den Ein-Personen-Haushalten bis hin zu den Familienhaushalten mit drei und mehr Personen, wird abnehmen. Auf der Ebene der Landkreise und Kreisfreien

Städte werden bis 2025 nur noch in Dresden und Leipzig Haushaltszuwächse erwartet. Die 2015 veröffentlichte BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030¹⁶ geht von ähnlichen Entwicklungen für Sachsen aus. Auch diese Zahlen verdeutlichen, dass der Wohnungsmarkt künftig großflächig durch eine fortschreitende Leerstandszunahme belastet wird, was ohne steuernde Eingriffe zu einem schleichenden Verfall des Gebäudebestandes führen und regionale Wohnungsmärkte destabilisieren kann. Auch Infrastrukturen werden gefährdet. Zudem wird die fortschreitende Alterung der sächsischen Bevölkerung die Haushaltsstrukturen weiter auseinanderdriften lassen. Die Bedeutung bzw. der Bedarf für generationsgerechte Wohnraum- und Wohnumfeldanpassungen ist unübersehbar.

Schrumpfende Haushaltszahlen bereits in 8 von 10 Landkreisen

Nur noch Dresden und Leipzig können zukünftig mit Haushaltszuwächsen rechnen

Entwicklung der privaten Haushalte und durchschnittlichen Haushaltsgröße (Personen je Haushalt) in Sachsen zwischen 1990 und 2015



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus), eigene Berechnungen

Grafik: SAB

15 Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Hrsg.): Statistisch betrachtet: Entwicklung der Haushalte bis 2025. Kamenz, 2013

16 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen Kompakt 07/2015. Bonn, 2015



Wohnungsangebot

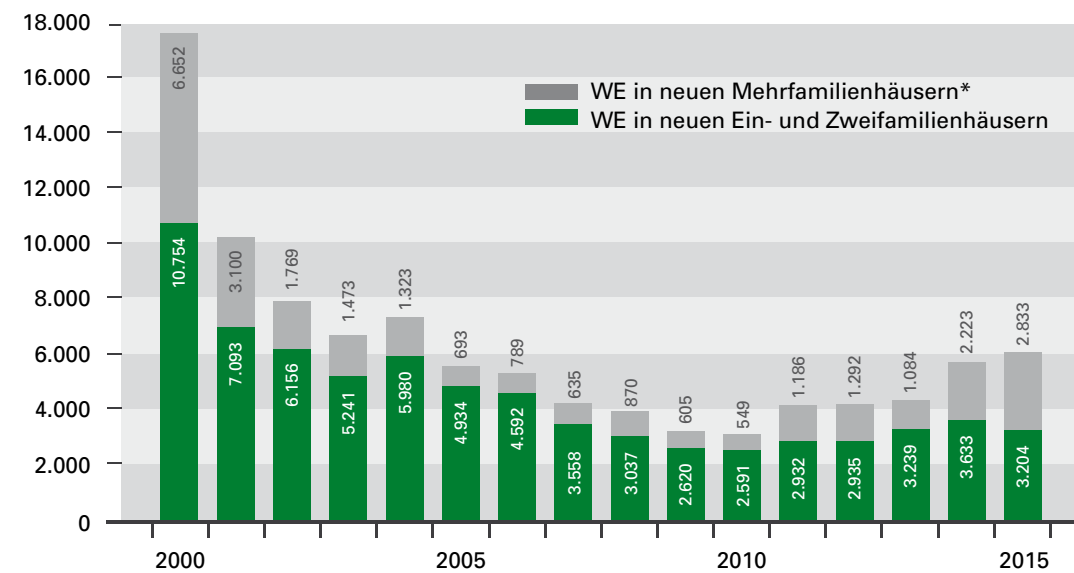
Weitere Belebung der Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in Sachsen entwickelt sich weiter positiv. In der amtlichen Statistik wurden 2015 insgesamt 6.037 Wohnungszugänge in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden ausgewiesen. Das sind zwar nur 3 % mehr als ein Jahr zuvor, jedoch nahezu eine Verdoppelung gegenüber dem Jahr 2010, das mit der Fertigstellung von 3.140 Wohnungen bzw. 0,14 % des Wohnungsbestandes den bisherigen Tiefstand beim Wohnungsneubau darstellte. Die Zunahme im Jahr 2015 geht allein vom Neubau im Geschosswohnungsbau aus. Mit 2.833 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden 27 % mehr gebaut als im Jahr zuvor. Die Fertigstellung von 3.204 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegen hingegen 12 % unter dem Vorjahresniveau, das mit 3.633 neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern einen Höchststand seit dem Ende der Eigenheimzulage 2006 markiert hat.

Die zunehmende Bautätigkeit spiegelt sich auch in den Auftragseingangs- und Umsatzdaten der Bauwirtschaft für den Wohnungsbau wider. Die Auftragseingänge wie auch der Umsatz haben inzwischen wieder das Doppelte des Niveaus der Talsohle 2010/2011 erreicht, was auch ungefähr dem Stand 2004 (nicht inflationsbereinigt) entspricht. Begründet wird die steigende Bautätigkeit im Mehrfamilienhausbereich durch die Marktreaktion auf die hohe und zugleich weiter steigende Nachfrage in den Ballungsräumen. Dabei wird der Neubau durch die sich bislang anhaltend verbilligenden Finanzierungsbedingungen begünstigt, die die deutlich feststellbaren Zusatzbelastungen bei den Baupreisen weitgehend noch ausgleichen können. Seit dem historischen Tiefstand der langfristigen Bauzinsen im Herbst 2016 sind diese bis Ende 2016 bereits wieder um 0,4 Prozentpunkte gestiegen. Für 2017 erwartet die SAB eine leichte Fortsetzung des Anstiegs.

2015
27 % mehr
Wohnungszugänge
im Mehrfamilien-
hausbau als
im Jahr zuvor

Baufertigstellungen (Anzahl der Wohnungen) in neu gebauten Wohn- und Nichtwohngebäuden 2000 bis 2015 in Sachsen



* Einschl. Nichtwohngebäude

Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB

Baugenehmigungen für Wohnungsneubau stagnieren

Trotz der Belebung liegt die aktuelle Bautätigkeit in Sachsen unter der Neubaunachfrage, die das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Rahmen seiner 2015 veröffentlichten Wohnungsmarktprognose¹⁷ errechnet hat. Danach müssten in Sachsen in den Jahren 2015 bis 2020 im Durchschnitt jährlich 7.700 Wohnungen neu gebaut werden. Die aktuelle Neubautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausbereich liegt nur bei der Hälfte der erwarteten Nachfrage. Die vergleichsweise hohe Nachfrageerwartung bei Eigenheimen resultiert insbesondere aus der Überlagerung der in der Prognose angenommenen Zuwanderung nach Sachsen und einem unterstellten Bedeutungsgewinn der Eigentümerhaushalte. Eine hierfür bremsend wirkende Entwicklung der Baupreise, die Auswirkungen der anhaltenden Niedrigzinsphase auf das einbringbare Eigenkapital und ein negativeres Finanzierungsumfeld sind in diesem Szenario nicht betrachtet. Die Zahl der im letzten Jahr genehmigten Bauanträge gibt Aufschluss über die Entwicklung des Bauvolumens in den nächsten Jahren. Im Jahr 2016 wurden Baugenehmigungen für den Neubau von 10.022 Wohnungen erteilt. Das ist der höchste Wert nach dem Jahr 2000. Die deutliche Steigerung von über 2.000 Wohnungen im abgelaufenen Jahr 2016 geht gleichermaßen auf den Ein- und Zweifamilienhausbau wie auf den Geschosswohnungsbau zurück.

6.400 zusätzliche Wohnungen zwischen 2010 und 2015 allein durch Um- und Ausbau

Um- und Ausbau sowie Umnutzung besitzen hohes Potenzial
Der Zuwachs von gut 6.400 zusätzlichen Wohnungen im Zeitraum von 2010 bis 2015 durch Um- und Ausbau steht für die Schaffung nachfragegerechten Wohnraums in Bestandsgebäuden. Die Bautätigkeit im Bestand wird vor dem Hintergrund von Energieeffizienz und vor allem altersgerechten Anpassungen weiter an

Bedeutung gewinnen. Genehmigungsfrei realisierte Maßnahmen sind aus der amtlichen Statistik jedoch nicht ersichtlich.

Bestandserweiternde Um- und Ausbaumaßnahmen können zudem ein Anzeichen dafür sein, dass Eigentümer aufgrund einer hohen Wohnungsnachfrage und der erzielbaren Mieten Investitionen in die Anpassung ihrer Objekte als wirtschaftlich ansehen. Dies ist vorwiegend in den Ballungszentren der Fall. Den Gemeinnutzen solcher Maßnahmen zeigen zwei vom BBSR herausgegebene Studien. Eine Untersuchung¹⁸ belegt, dass Umnutzungen von Nichtwohngebäuden in Wohnraum einen Beitrag zur Entlastung in angespannten Wohnungsmärkten leisten können. So wurden im Zeitraum 2006 bis 2013 in Dresden und Leipzig jeweils ca. 1.000 Wohneinheiten durch Umwandlung von Nichtwohngebäuden geschaffen. Am häufigsten werden dabei leer stehende Büro- und Verwaltungsgebäude umgenutzt. In einer weiteren Studie¹⁹ geht es um Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten. Vor allem die Wohnungsbestände der 1949er- bis 1978er-Jahre bieten demnach gute Voraussetzungen für den Ausbau, die jedoch nur wirtschaftlich nutzbar sind, sofern am Objekt sowieso ein großer Modernisierungsbedarf besteht. Dachausbauten und Dachaufstockungen können wegen hoher Herstellungskosten eine erforderliche Ausweitung des Wohnungsangebotes nur im mittleren und höheren Preissegment unterstützen. Positive Effekte für Wohnungssuchende im unteren Preisspektrum ergeben sich vielmehr indirekt, wenn die künftigen Nutzer preiswertere Bestandswohnungen freimachen (Sickereffekte). Sowohl Umwidmungen von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien als auch Dachaufstockungen und

Dachausbauten haben zudem den Vorteil, dass zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, ohne gleichzeitig neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Das gilt auch für städtebauliche Nachverdichtungen von kommunalen Baulücken und Brachflächen. Die Kommunen können dabei selbst durch Konzept- statt Bieterwettbewerben beim Verkauf öffentlicher Flächen und durch die gezielte Bereitstellung von günstigem Bauland zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes und zu nachhaltigen Stadtstrukturen beitragen. Zusätzliche Unterstützung und eine lenkende Wirkung kann hier eine gezielte, integrierte und bedarfsgerechte

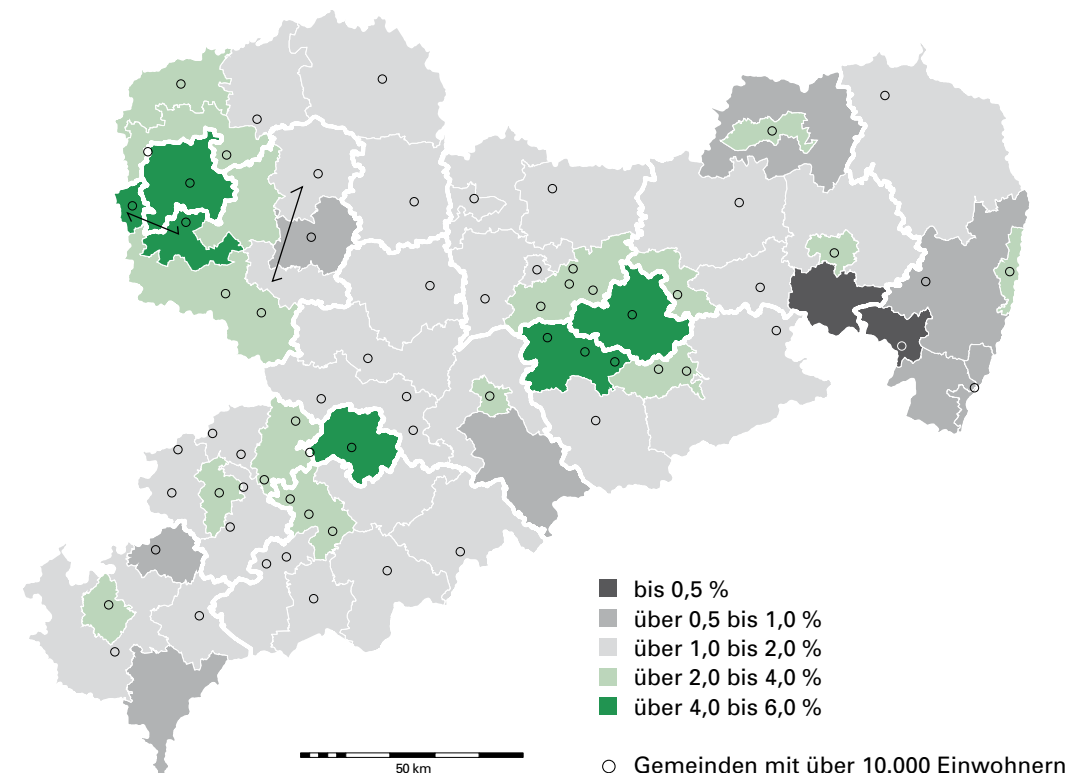
Ausgestaltung und Mittelausstattung der Förderprogramme der Städte- und Wohnungsbauförderung bieten.

Hohe Neubautintensität in den Regionen Dresden und Leipzig

In der räumlich differenzierten Betrachtung der kumulierten Wohnungszugänge der Jahre 2011 bis 2015 lässt sich erkennen, dass der Eigenheimbau den Wohnungsneubau noch dominiert hat. Dabei konzentriert sich der Ein- und Zweifamilienhausbau in den Wohnungsmarktregionen der Ballungsräume Dresden und Leipzig. Alle drei sächsischen

Konzentration des Eigenheimbaus rund um Dresden und Leipzig

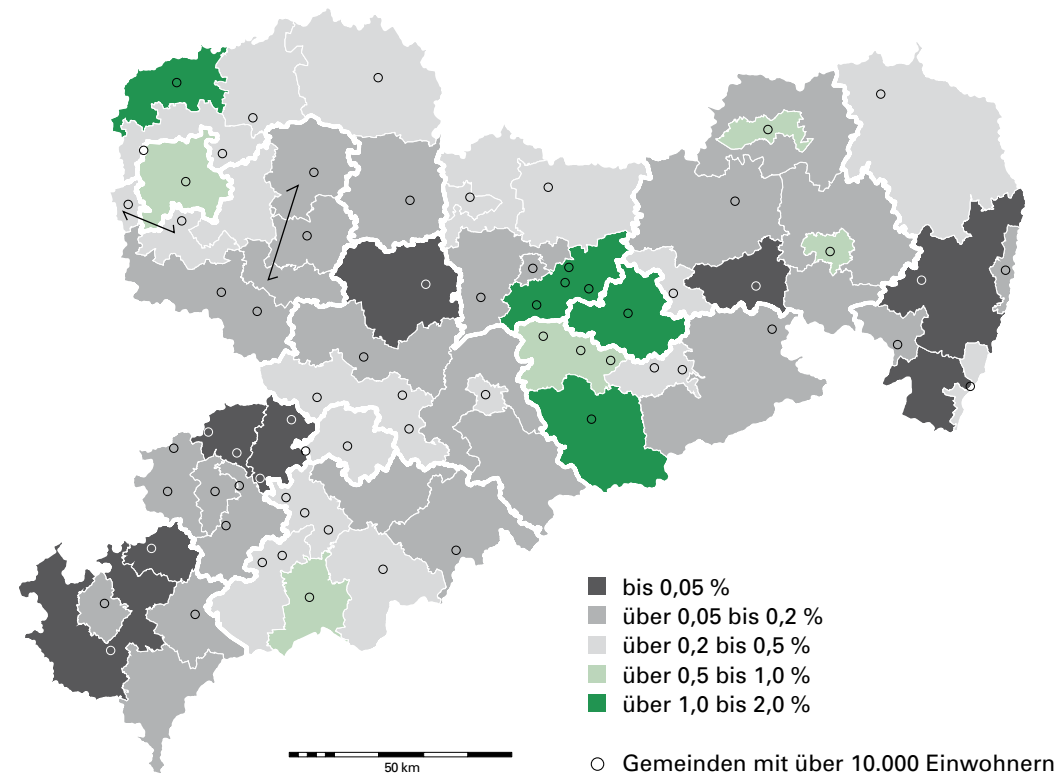
Wohnungszugänge in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern (EZH) in den Jahren 2011 bis 2015 (Summe der Baufertigstellungen 2011 bis 2015 als Anteil am Wohnungsbestand zum Zensusstichtag 9.5.2011) nach Wohnungsmarktregionen in Sachsen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

17 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen Kompakt 07/2015. Bonn, 2015
18 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Umwandlungen von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. BBSR-Online-Publikation Nr. 09/2015. Bonn, 2015
19 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten. BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2016. Bonn, 2016

**Wohnungszugänge in neuen Mehrfamilienhäusern (MFH) in den Jahren 2011 bis 2015
(Summe der Baufertigstellungen 2011 bis 2015 als Anteil am Wohnungsbestand am Zensusstichtag 9.5.2011) nach Wohnungsmarktregionen in Sachsen**



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Sachsen bleibt beim selbstgenutzten Wohneigentum abgeschlagen

Großstädte hatten selbst ausreichend Bauflächen, um ihren Wohnungsbestand in diesem selbstnutzergeprägten Segment gegenüber 2011 um jeweils ca. 5 % zu steigern. Im Zeitraum 2011 bis 2015 wurden knapp zwei Drittel aller Eigenheimbauten in Sachsen in Dresden, Leipzig oder Chemnitz errichtet. Auch die städtisch geprägten Wohnungsmarktregionen Zwickau, Plauen, Freiberg, Bautzen, Görlitz und selbst Hoyerswerda konnten – relativ zum Bestand 2011 – ihren Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern durch Neubau um ca. 3 % steigern. Trotz dieser großstädtischen Konzentration der Eigenheim-Bautätigkeit

hat sich die Bestandssituation fast nicht verändert. Im Bundesländervergleich steht Sachsen hinsichtlich des Wohnens im selbstgenutzten Eigentum weiter ganz hinten. Durchschnittlich 34,1 % der bewohnten Wohnungen wurden 2014 vom Eigentümer selbst bewohnt. Nur in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg war dieser Wert nach den Ergebnissen der aktuellen Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen geringer; Bremen und Mecklenburg-Vorpommern haben eine um fast 5 Prozentpunkte höhere Selbstnutzerquote als Sachsen. Innerhalb des Freistaates differiert dieser Wert auch deutlich zwischen Stadt und Land.

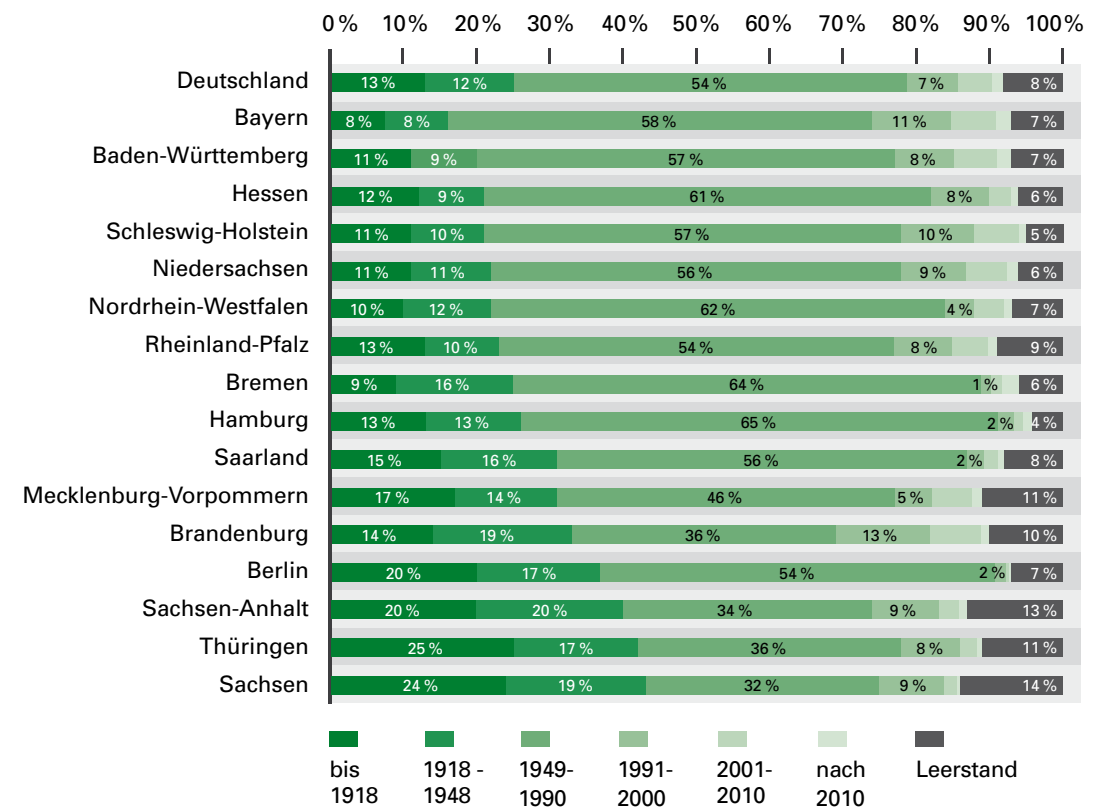
Während in den Kreisfreien Städten mit 13,7 % der bewohnten Wohnungen weniger als in Berlin selbstgenutzt werden, so ist die Eigennutzerquote mit 43,7 % auch in den sächsischen Landkreisen geringer als der deutsche Durchschnitt (45,5 %).

Die räumliche Verteilung der Wohnungszugänge in neu gebauten Mehrfamilienhäusern zeigt noch deutlicher ein zentrenorientiertes Bild. Im Mehrfamilienhaussegment findet Neubau oder Sanierung fast ausschließlich in den Wohnungsmarktregionen statt, die eine nachhaltig wachsende Nachfrage und zunehmende Mieten verzeichnen und damit Investoren

unter den aktuellen Rahmenbedingungen wieder wirtschaftlich erschienen. So war die Zahl der Wohnungszugänge in dem fünfjährigen Betrachtungszeitraum in Dresden mit 3.472 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am höchsten. Danach folgen Leipzig (1.552) und Chemnitz (549). Im Jahr 2015 wurden allein in der Landeshauptstadt 1.226 Geschosswohnungen fertiggestellt. Drei Viertel der in dem Jahr insgesamt 2.709 in Sachsen neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entfiel auf die drei Großstädte. Auch die Umlandregionen der Großstädte sowie einige wenige städtische Wohnungsmarktregionen konnten Zuwächse verzeichnen.

Wohnungsneubau in Mehrfamilienhäusern konzentriert sich auf Ballungszentren

Anteil bewohnter Wohnungen in Wohngebäuden nach Baualtersklassen am Gesamtwohnungsbestand 2014



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen - Mikrozensus 2014 - Zusatzerhebung Wohnen

Grafik: SAB

Sachsen wohnen im bundesweit ältesten Wohnungsbestand

Wie auch bereits der Zensus 2011, so zeigen auch die Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014, dass Sachsen weiterhin den ältesten bewohnten Wohnungsbestand hat. 43 % der bewohnten Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden, die vor 1949 errichtet wurden.

Balance Sozialleistungen und Wohnraumförderung

2015 waren wieder mehr Personen auf Sozialleistungen angewiesenen

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hängt quantitativ von demografischen Einflüssen ab, qualitativ aber auch ganz wesentlich von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie der Art und Entwicklung des verfügbaren Einkommens, Arbeitslosigkeit und Beschäftigung sowie der Struktur der unterkunftsbezogenen Subjektförderungen der sozialen Sicherungen (Wohngeld/Lastenzuschuss, KdU). Personen, die auf staatliche Sozialleistungen angewiesen sind, sowie diejenigen mit niedrigen Einkommen werden ihre Nachfrage tendenziell 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. Dabei müssen die Wechselwirkungen im komplexen Zusammenwirken von Nachfrage, Marktniveau, kommunalen Miet- und Angemessenheitsgrenzen, Baupreisen, baulichen Normanforderungen, Sanierungsaufgaben, steuerlichen und finanzierungsseitigen Rahmenbedingungen sowie sonstigen Investitionsanreizen mit berücksichtigt werden.

45 % des Neubaus in Mehrfamilienhäusern sind Eigentumswohnungen

Im Jahr 2015 war mehr als jeder 10. Einwohner in Sachsen auf dauerhafte Sozialleistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts angewiesen. 335.719 Personen haben nach den Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II erhalten. Gegenüber 2014 sind das 7 % weniger. Im Gegensatz zu dieser konjunkturell bedingten positiven Entwicklung ist die Zahl der Menschen, die

dauerhaft auf Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII angewiesen sind, um mehr als 3 % auf über 31.000 angestiegen. Infolge zunehmend unterbrochener und von niedrig entlohnten Tätigkeiten geprägten Erwerbsbiographien wird künftig ein immer größerer Anteil der neuen Rentenbezieher zusätzlich auf Grundsicherung im Alter angewiesen sein. Die Zahl der Personen, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhält, hat sich entsprechend der hohen Flüchtlingszuwanderung auf über 45.700 Einwohner fast verdreifacht. Mit 42.000 Haushalten, die Wohngeld beziehen, erhielten im Jahr 2015 rund 10.400 Haushalte weniger als im Jahr zuvor diese Leistung. Haushalte können das Wohngeld beantragen, wenn das Einkommen nicht ausreicht, um die Kosten des Wohnens zu decken. Die Anfang 2016 in Kraft getretene Wohngeldanpassung wird hier durch die Anpassung der Miet- und Einkommensgrenzen zu einer Zunahme der Wohngeldbezieher führen.

Im Jahr 2015 wurde nahezu die Hälfte (45 %) der Neubauwohnungen in Häusern mit drei oder mehr Wohnungen als Eigentumswohnungen errichtet. Eigentumswohnungen werden entweder vom Eigentümer selbst genutzt oder als Kapitalanlage erworben und vermietet, als Neubauten allgemein im höherpreisigen Segment. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wie auch der andauernden Niedrigzinsphase wird Wohneigentum als private Altersvorsorge zum Schutz vor der Abhängigkeit von staatlichen Transferleistungen immer bedeutsamer. Das gilt insbesondere in den Regionen, die für die Zukunft Wertstabilität und nachhaltige Infrastrukturen erwarten lassen. Ein weiterer nicht zu unterschätzender Aspekt ist, dass Wohneigentum vor Mieterhöhungen schützt. Genau wie die bereits erwähnte Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen 2014 kommt die Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) 2013 zu dem Ergebnis, dass Sachsen unter den Flächenländern den mit Abstand geringsten Anteil an vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen hat.

So besteht mit Blick auf die Alterssicherung bzw. den vorbeugenden Schutz vor Altersarmut und damit auch der Reduzierung des Risikos bzw. Umfangs laufender staatlicher Hilfen im Alter weiterhin Aufholbedarf und insbesondere für Familien ein hoher Förderbedarf für die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums.

Die EVS 2013 gibt ebenfalls zu Wohnkostenbelastungen Auskunft. Danach geben die meisten Haushalte mehr als 30 % ihrer Konsumausgaben für Wohnen aus. Bei Haushalten bis 2.000 € Haushaltsnettoeinkommen, das bereits eventuelle Transferzahlungen der Sozialsysteme beinhaltet, beträgt die Wohnkostenbelastung über 35 % der Konsumausgaben. Besitz oder Sparvermögen werden aufgebraucht. Die Auswirkungen der jüngsten Mietsteigerungen bei Neuvermietungen in den Großstädten wie auch der Wohngeldanpassung 2016 sind hier jedoch noch nicht erfasst. Die nächste EVS erfolgt erst 2017. Die mit dem

monatlichen Haushaltsnettoeinkommen im Mikrozensus jährlich ausgewiesene Einkommensdifferenzierung hat 2015 weiter zugenommen. Bei der Verteilung der Einkommensgruppen fällt vor allem der überproportionale Zuwachs der Haushalte mit hohem Einkommen (ab 3.200 €) auf. Dies scheint konjunkturbedingt vor allem auf weiter rückläufige Arbeitslosenzahlen und Lohnsteigerungen zurückzuführen zu sein. Der positive Einfluss höherer Haushaltseinkommen auf die relative Wohnkostenbelastung wird jedoch insbesondere in den Ballungsräumen angebotsseitig durch die stetigen Baupreis-, Miet- und Nebenkostensteigerungen aufgehoben.

In Wohnungsmarktregionen mit angespannter Wohnungsmarktsituation sollte aber auch auf den steigenden Bedarf an Wohnraum insbesondere für die Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten reagiert werden. Bei der Sicherung der Versorgung ergänzen

Haushalte geben 30 % ihrer Konsumausgaben für Wohnen aus

Anteil der Ausgaben für Wohnen, Energie, Wohnungsinstandsetzung an den monatlichen Konsumausgaben in Sachsen (EVS 2013)

Haushaltstyp	monatliche Konsumausgaben	Anteil für Wohnen, Energie, Wohnungsinstandsetzung	Sparquote
Durchschnitt	2.029 €	32,9 %	8,1 %
nach Haushaltsnettoeinkommen			
bis 900 €	805 €	45,9 %	-8,3 %
900 bis unter 1.300 €	1.087 €	39,8 %	-2,2 %
1.300 bis unter 1.500 €	1.324 €	37,5 %	-0,2 %
1.500 bis unter 2.000 €	1.664 €	35,0 %	-2,9 %
2.000 bis unter 2.600 €	2.001 €	33,0 %	1,7 %
2.600 bis unter 3.600 €	2.474 €	32,3 %	8,1 %
3.600 bis unter 5.000 €	3.156 €	30,0 %	13,1 %
5.000 bis unter 18.000 €	4.200 €	27,0 %	22,5 %
1-Personen-Haushalte	1.300 €	37,7 %	3,9 %
Alleinerziehende	1.744 €	33,8 %	5,2 %
Rentner	1.692 €	35,1 %	0,0 %

Daten: Statistisches Landesamt Sachsen

Balance zwischen Miet- und Belegungsbindungen sowie KdU-Grenzen und Wohngeld halten

und überschneiden sich unterschiedliche Akteure und Finanztöpfe mit Subjektförderungen (wie Wohngeld und KdU) sowie Objektförderungen (Zuschüsse, zinsverbilligte Darlehen, Belegungsrechte). Dabei ist unbestritten, dass Wohnungsmärkte nicht an den Stadtgrenzen aufhören und in den an die Großstädte mit Versorgungsengpässen angrenzenden Wohnungsmarktregionen tausende Wohnungen leer stehen. Es geht aber eben nicht nur um Wohnraumversorgung, sondern auch um die Aufrechterhaltung eines ausgewogenen sozialen Stadtgefüges. Das auf die sächsische „Stadtentwicklungsstrategie 2020“ und die „Leitlinie für die Entwicklung des ländlichen Raumes“ aufbauende Wohnungspolitische Konzept „Wohnen in Sachsen 2020“²⁰ des Sächsischen Innenministeriums aus dem Jahr 2014 definiert als strategische Ziele eine zukunftsfähige Stadtentwicklung und funktionierende Wohnungsmärkte. Letztere entsprechen den Zielen, wenn sie hinsichtlich Angebot und Nachfrage ausgewogen sind, sich in ihnen alle Haushalte mit angemessenem Wohnraum versorgen können und die Mieten sowohl für Mieter als auch für Vermieter wirtschaftlich tragbar sind.

Instrument Wohngeld kontinuierlich stärken

Neben dem Handlungsfeld Siedlungsentwicklung und dem umweltpolitischen Handlungsfeld, das das Förderziel der „energetischen Sanierung von Wohnraum“ vorgibt, definiert das sozialpolitische Handlungsfeld die Zielrichtungen der sozialen Wohnraumförderung. Darin werden zusätzlich zu den primären subjektbezogenen sozialen Unterstützungsleistungen (Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) für Leistungsempfänger nach SGB II („Hartz IV“) sowie Wohngeld/Las-

tenzuschuss) folgende Förderziele benannt: die Begründung neuer Belegungsrechte für belegungsgebundenen Wohnraum, die Unterstützung bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum und die Anpassung von Wohnraum hinsichtlich des Wohnen-Bleibens mit Mobilitätseinschränkungen im Alter. Die Absicherung einer bedarfsgerechten und sozial verträglichen Wohnraumversorgung ist dort, wo der Markt versagt oder zu zögerlich reagiert, eine Herausforderung für die Kommunen. Sie müssen sicherstellen, dass Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgt werden können. Aus volkswirtschaftlicher Sicht sollte hierfür insbesondere in Verdichtungsbereichen auch passender Leerstand im Nachbarort genutzt werden können.

Bei der Zuschussförderung zur Schaffung neuen Wohnraums mit Miet- und Belegungsbindungen sollte auch beachtet werden, dass es nicht zu Fehlsteuerungen wie in der Vergangenheit kommt. Personen, die in eine herkömmliche Sozialwohnung einziehen wollen, müssen nur bei Abschluss des Mietvertrages ihre Bedürftigkeit nachweisen. Ändert sich im Laufe der Zeit ihr Status – z. B. durch einen gut bezahlten Job – müssen sie aus der Sozialwohnung nicht ausziehen. Nach einer aktuellen Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft in Köln (IW)²¹ sind nur 46 % der Haushalte in den Sozialwohnungen bedürftig. Neben der Förderung von Mietwohnraum durch Miet- und Belegungsbindungen sollte insbesondere das effektive Instrument des Wohngeldes gestärkt werden sowie die regionalen KdU-Grenzen in dynamischen Märkten häufiger geprüft und angepasst werden. Der Vorteil dieser auf die aktuelle

individuelle Bedürftigkeit abstellenden Instrumente ist, dass die Leistungen nur solange gezahlt werden, wie die Kriterien erfüllt sind, und nur die Bedürftigen davon profitieren. Zudem können die Haushalte den gesamten Wohnungsmarkt nutzen und sind nicht nur auf eine kleine Auswahl an ortsbekanntem und daher teilweise stigmatisierten Sozialwohnungen beschränkt. Einem sozial gut durchmischtem Wohnungsmarkt kommt dies zugute.

Wohnungsbestand wächst – sinkende Rückbautätigkeit

Der Wohnungsbestand in Sachsen ist infolge der wachsenden Baufertigstellungen und des schrumpfenden Rückbauvolumens im Jahr 2015 um 0,2 % geringfügig auf 2.320.443 Wohnungen angewachsen. Davon befinden sich 68 % Wohnungen (1.572.512) in Mehrfamilienhäusern²² und 32 % (747.931) in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Während sich die Schaffung neuer Wohnungen auf den Eigentumserwerb und das Mietwohnungsangebot in wenigen wachsenden Regionen konzentriert, ist bei der großflächig schrumpfenden Nachfrage eine Marktanpassung durch Rückbau weiterhin wichtig. Das Ziel eines nachhaltigen Wohnungsbestandes und ausgeglichener Wohnungsmärkte im Freistaat Sachsen ist in Gebieten mit hohem und zugleich wachsendem Leerstand ausschließlich durch konsequenten Rückbau von zukünftig nicht mehr nachgefragtem Wohnraum zu erreichen. Der Strategie des sächsischen Stadtumbaus in seiner Kombination aus Förderung in förmlich festgelegten Gebieten und der von kleinen verteilten Einzelstandorten ist bedarfsgerecht und erfolgreich. Destabilisierungstendenzen regionaler Märkte konnten vermindert werden. Das Insolvenzrisiko der Vermieter hat deutlich abgenommen. Seit Beginn der Rückbauförderung im Jahr 2000 wurden bis Ende 2016 landesweit über 120.000 Wohnein-

²² Einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden

heiten abgerissen. Dafür wurden im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost I und II sowie der Landesrückbauprogramme seit 2000 Fördermittel von über 424 Mio. € ausgezahlt.

Im Verhältnis zum heutigen Wohnungsbestand war dabei der Rückbau in Hoyerswerda sowie der Wohnungsmarktregion Weißwasser/Niesky regional am bedeutendsten. Die in Hoyerswerda seit 2000 knapp 8.800 abgerissenen Wohnungen entsprechen 54 % des heutigen Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern; über 4.800 in der Wohnungsmarktregion Weißwasser/Niesky abgerissene Wohnungen 31 %. Zahlenmäßige Schwerpunkte des Rückbaus bildeten städtisch geprägte Wohnungsmarktregionen, angeführt von Chemnitz und Leipzig mit insgesamt 18.500 bzw. knapp 13.700 rückgebauten Wohneinheiten, wobei auf den Rückbau nach 2010 weniger als 5 % des örtlichen Rückbaus entfallen. Im Fokus eines konsequenten Rückbaus stand auch die Stadt Zwickau mit knapp 9.000 vom Markt genommenen Wohnungen, gut ein Fünftel des heutigen Bestandes in Mehrfamilienhäusern. In der Landeshauptstadt Dresden wurden bislang rund 7.800 Wohnungsabriss gefördert, 98 % davon bis 2011 und überwiegend industrieller DDR-Wohnungsbau in Großwohnsiedlungen. Das entspricht 3 % des aktuellen Geschosswohnungsbestandes. Angesichts eines rasanten Bevölkerungsanstiegs in Leipzig, einhergehend mit stark sinkenden Leerstandszahlen, ist Rückbau hier auch nur noch punktuell ein Thema: Über 99 % der Abrisse erfolgten bis 2013. Hauptakteure im Rückbauprozess waren die kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sowie einzelne private bzw. privatisierte Wohnungsunternehmen. Schließlich konnten diese Unternehmen neben der durch den Rückbau ermöglichten Senkung der Leerstandszahlen bis 2013 auch noch von Entlastungen zu den aus den Krediten des DDR-Wohnungsbaus resultieren-

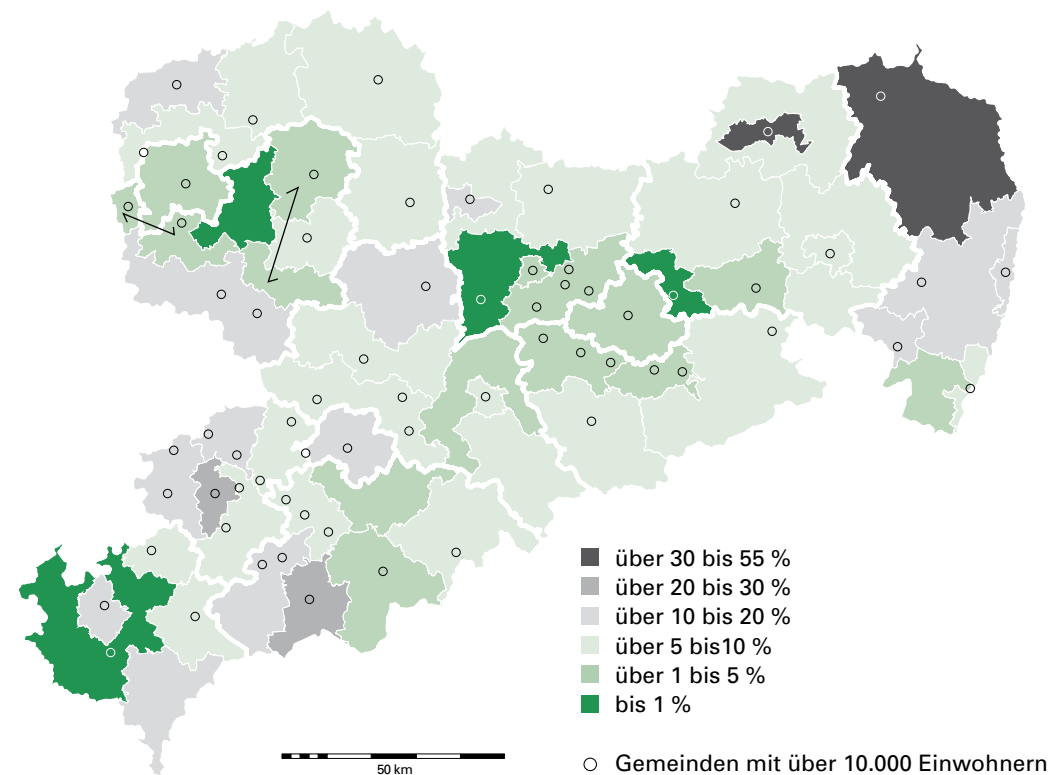
Bis 2016 Rückbau von 120.000 Wohneinheiten gefördert

Keine Entwarnung für Stadtumbau in Sachsen

²⁰ Sächsisches Staatsministerium des Innern (Hrsg.): Wohnungspolitisches Konzept – Wohnen in Sachsen 2020. Dresden, 2014

²¹ Institut der deutschen Wirtschaft (Hrsg.): Soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand. IW-Trends 1.2016. Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung, Jg. 43. Köln, 2016

Anteil der mit Förderung in den Jahren 2000 bis 2016 zurückgebauten Wohnungen am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern zum 31.12.2015 nach Wohnungsmarkregionen in Sachsen (Programm Stadtumbau-Ost I und II sowie Landesrückbauprogramme)



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Leerstand in der im GdW organisierten Wohnungswirtschaft in 2015 auf 8,6 % gesunken

den Altschulden profitieren. Der Leerstand in den von ihnen bewirtschafteten Mietwohnungsbeständen ist von 19,6 % in 2002 auf 8,6 % im Jahr 2015 gesunken.²³ Die Rückbaumaßnahmen konzentrierten sich vielerorts größtenteils auf die ursprünglich hochverdichteten Plattenbauquartiere. Viele dieser Gebiete waren städtebaulich, wirtschaftlich und sozial so problembehaftet und benachteiligt, dass sowohl der Abriss von Wohngebäuden wie auch Aufwertungsmaßnahmen gefördert wurden. Der Rück-

bau war damit auch hier eine entscheidende Voraussetzung für den Erfolg weitergehender Förderziele.

Mit insgesamt rund 2.250 rückgebauten Wohnungen im Jahr 2016 und knapp 1.500 im Jahr zuvor verbleibt der geförderte Rückbau seit 2014 auf niedrigem Niveau. 2010 bis 2013 waren es im Jahresdurchschnitt mit ca. 4.600 zwei- bis dreimal so viele Wohnungen, die mit Fördermitteln vom Markt genommen

²³ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.): Die Wohnungswirtschaft Deutschland – Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017. Berlin, 2016

wurden. Ende 2015 standen in Sachsen nach eigenen Berechnungen rund 247.500 Wohnungen leer. Nur dank des Rückbaus und der Entwicklung in den Ballungsräumen hat sich diese Zahl in den letzten Jahren nicht weiter erhöht.

Während sich die Rückbaumaßnahmen im ersten Jahrzehnt der Stadtumbauförderung auf den großflächigen Abriss in Großwohnsiedlungen oder am Stadtrand konzentrierten, bestehen derzeit vielerorts keine weiteren Rückbaupotenziale in diesen Beständen. Der Wohnungsleerstand verteilt sich immer mehr und wird in den überalterten Schrumpfsregionen ohne Gegenmaßnahmen weiter überproportional ansteigen. Der Leerstand konzentriert sich inzwischen häufig in den Zentren kleinerer Städte, investitionsintensiven gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebieten oder im ländlichen Mehrfamilienhausbestand. Diese Bestände sind überwiegend durch eine inhomogene und kleinteilige Eigentümerstruktur geprägt.

Obwohl neben der organisierten Wohnungswirtschaft auch diese Vermietergruppen von dem aus dem Rückbau resultierenden geringeren Leerstand einer Wohnungsmarkregion profitieren, ist es nach wie vor nicht gelungen, diese mit der Rückbauförderung zu erreichen. Hier stehen die Kommunen vor der Herausforderung, Strategien für einen differenzierteren Prozess einer eigenen nachhaltigen Siedlungsentwicklung, für eine langfristige Siedlungskonzentration und Rückbau zu entwickeln. Ein unkoordinierter, natürlich schleichender Prozess einer solchen Schrumpfung kostet sowohl die Kommunen wie auch die Eigentümer letzten Endes am meisten. Daher erscheinen in stark schrumpfenden Regionen auf Jahrzehnte angelegte nachhaltige, integrierte und stabile Siedlungszielbilder und unterstützende Förderinstrumente empfehlenswert, mit denen die Eigentümer durch eine Anreizsteuerung unterstützt werden – sei es für Rückbau, Objekttausch (insbes. bei Sanierungsabsichten) oder den gezielten Erhalt von Ortsteilzentren.

Landeswohnraumförderung

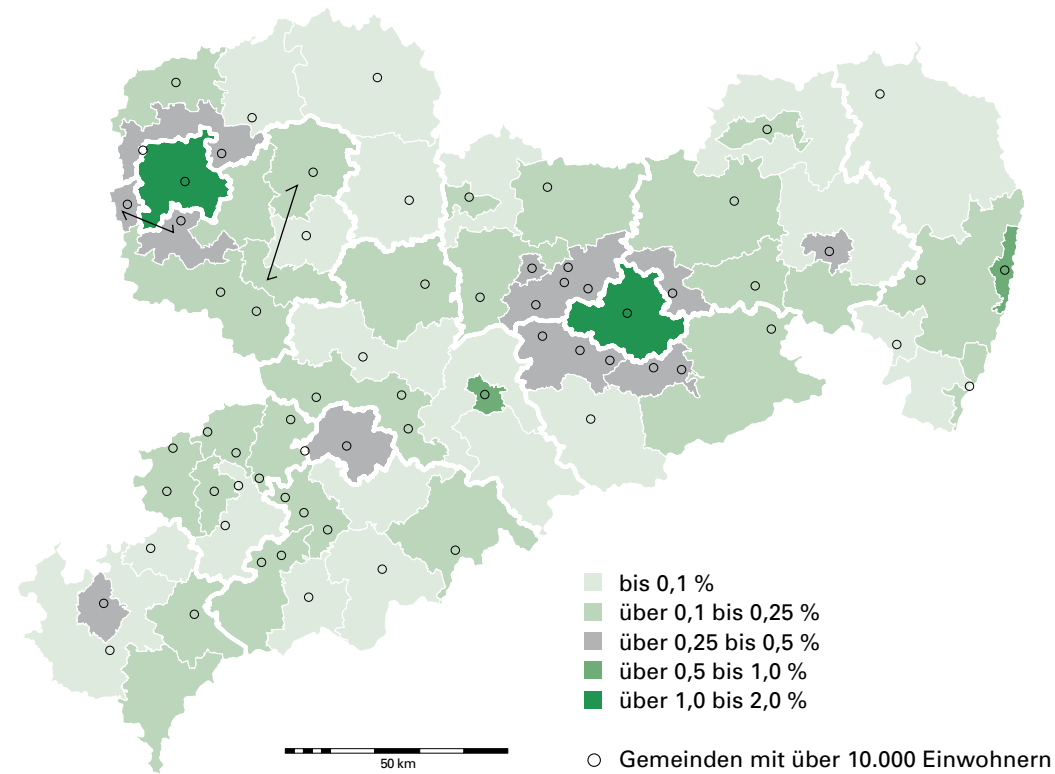
Um die Vielzahl von klima-, wohnungs- und sozialpolitischen sowie stadtentwicklungsseitigen Zielen zu erreichen, ist die konsequente Fortführung der Städtebauförderung insbesondere des Programms Stadtumbau-Ost und der Programme der Landeswohnraumförderung sowie der Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes unerlässlich. Die zwischen 2007 und Anfang 2016 durchgeführte und aus den im Zuge der Föderalismusreform I (2006) vom Bund erhaltenen Kompensationsmitteln gespeiste Wohnraumförderung war nach den sächsischen Richtlinien (RL) für Darlehensprogramme zu „Mehrgenerationenwohnen“, „Energetische Sanierung“ und „Wohneigentum“ wegen der angestrebten Nachhaltigkeit der Investitionen räumlich auf Siedlungszentren ausgerichtet. Für Wohngebäude in Ober-, Mittel- oder Grundzentren konnten Eigennutzer, private Vermieter, Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen gleichermaßen zinsgünstige öffentliche Darlehen aus dem revolvingierenden Wohnraumförderungsfonds Sachsen beantragen. Gefördert wurden mit diesen Mitteln bisher die nachträgliche bedarfsgerechte Anpassung bestehender innerstädtischer Wohngebäude für generationsübergreifende Wohnformen, Maßnahmen zur energetischen Sanierung und die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum. Diese Fördermöglichkeiten wurden zu knapp der Hälfte in den Oberzentren Dresden und Leipzig genutzt. Die Förderung, die in den vergangenen Jahren weitgehend ausgeschöpft worden ist, wurde 2016 eingestellt.

Im Oktober 2015 startete angesichts des anhaltenden Niedrigzinsumfeldes und der weiter steigenden Baupreise ein neues „Wohnraumförderprogramm“ für den Bau oder Erwerb von Wohneigentum, die energetische Sanierung sowie den Barrieren reduzierenden Umbau von Wohnraum. Hierbei handelt es sich um ein Zinsverbilligungsprogramm für Wohnraumförderdarlehen, die von der KfW angeboten werden. Durch die Hebelwirkung der

Einbeziehung aller Gebäudeeigentümer in den Rückbauprozess nötig

Seit 2015 neues Wohnraumförderprogramm mit Zinsverbilligungsmitteln

Anteil der mit revolvingierenden Darlehen der Landeswohnraumförderung geförderten Eigentumsbildung 2008-2016 in Wohneinheiten am selbstgenutzten Wohnungsbestand zum 9.5.2011 (Zensus)



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Wohneigentumsförderung am wirksamsten in wachsenden Wohnungsmärkten

Zinsverbilligungsmittel wird schnell ein größeres Finanzierungsvolumen von Maßnahmen zu besonders zinsgünstigen Konditionen bereitgestellt. Für die Unterstützung der Eigentumsbildung gab es ergänzend eine Zusatzförderung für Familien mit Kindern, die einen weiteren großen Anteil der Gesamtfinanzierung mit zinsgünstigen und nachrangigen öffentlichen Darlehen aus dem Wohnraumförderungsfonds Sachsen deckt. Dieses Förderangebot war offensichtlich so bedarfsgerecht, dass der 2016 für die Zusatzförderung verfügbare und gegenüber den Vorjahren deutlich erhöhte Bewilligungsrahmen bereits im Sommer mit Anträgen voll belegt war. Die 2008 eingerichtete Wohneigentumsförderung des Landes mittels

öffentlicher Darlehen aus dem Wohnraumförderungsfonds hat bis Ende 2016 die Selbstnutzer von rund 2.200 Wohnungen beim Neubau oder Erwerb ihres Eigentums unterstützt. Die regionale Verteilung zeigt deutlich, dass diese Förderung am meisten die Selbstnutzerquoten von Dresden und Leipzig mit 2,0 bzw. 1,2 % angestiegen ließ, danach kommen mit 0,6 bis 0,7 % Freiberg und Görlitz. Das Umland von Dresden und Leipzig sowie die Städte Chemnitz, Bautzen und Plauen weisen einen Zuwachs der Selbstnutzer um 0,25 bis 0,5 % aus. Es wird deutlich, dass die Wohneigentumsförderung des Freistaates bereits in der Vergangenheit genau dort am wirksamsten war, wo heute der größte Bedarf an einer Ent-

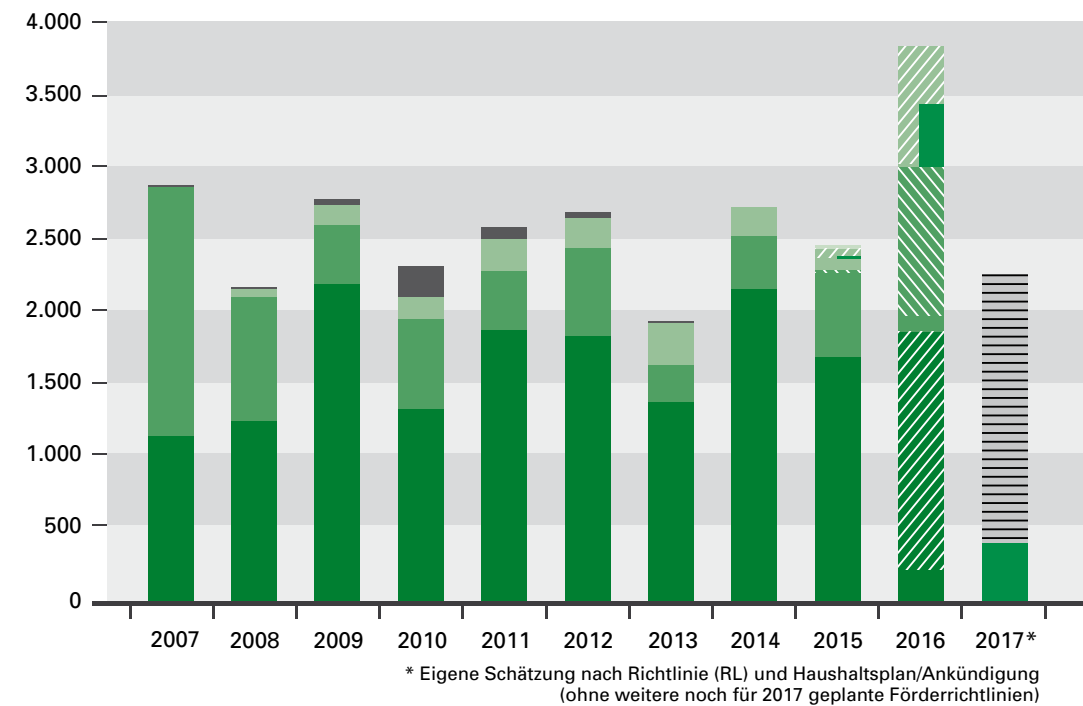
lastung der Wohnungsmärkte durch zusätzlichen Wohnraum besteht. Die laufenden Rückzahlungen der aus dem Wohnraumförderungsfonds ausgereichten Darlehen führen dazu, dass inzwischen allein aus dem umlaufenden Fondsvermögen ohne zusätzliche Haushaltsmittel jährlich ca. 25 Mio. € Wohnraumförderdarlehen vergeben werden können. Der Fördervorteil revolvingierender Förder-

darlehen ist abhängig vom Finanzierungsumfeld und ist in den vergangenen Jahren mit immer weiter sinkenden Bauzinsen geschrumpft. Sobald die Bauzinsen wieder steigen, werden die Vorteile dieses Instrumentes wieder mehr an Bedeutung gewinnen.

In den Jahren 2016 und 2019 erhöhte bzw. erhöht der Bund die den Ländern zugewie-

Landeswohnraumförderung hat 2016 die 26.500ste Wohnung seit 2007 gefördert

Wohnraumförderung Sachsen seit 2007: Bewilligte Wohnungen



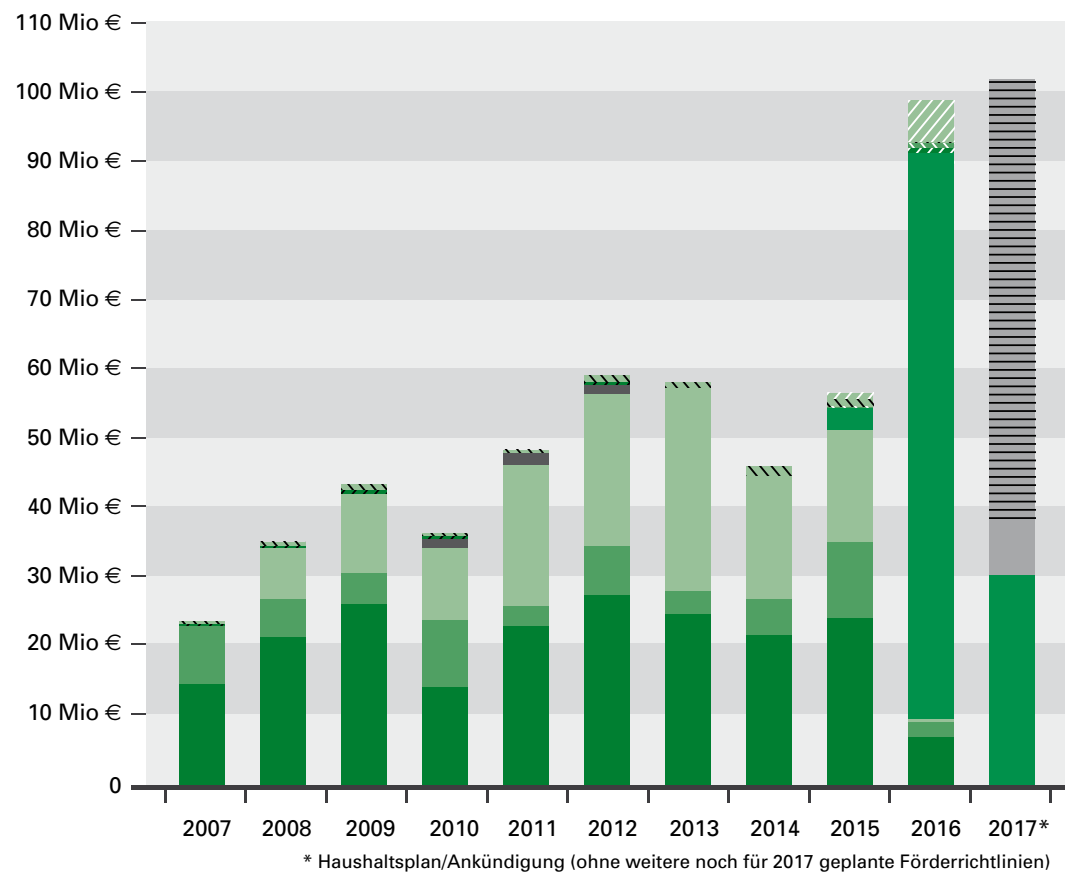
- Sonstige (Eigentümersicherung, Hochwasser etc.)
- RL Wohneigentum
- RL Mehrgenerationenwohnen
- RL Energetisch Sanieren
- Zuschüsse RL gebundener Mietwohnraum
- RL Wohnraumförderung – Zusatzförderung/ RL Familienwohnen
- RL Wohnraumförderung Verbilligung KfW für Selbstnutzer
- RL Wohnraumförderung Verbilligung KfW – Altersgerecht Umbauen (Vermieter)
- RL Wohnraumförderung Verbilligung KfW – Energieeffizient Sanieren (Vermieter)

Daten: Eigene Daten

Grafik: SAB

2017 über
100 Mio. €
geplante
Fördermittel für
Wohnraum-
förderung

Wohnraumförderung Sachsen seit 2007: Bewilligungsvolumen



- | | |
|--|---|
| Zuschüsse Baubetreuung | Zuschüsse RL gebundener Mietwohnraum |
| Zuschüsse Eigentümersicherung | Zuschüsse RL Wohnraumförderung: Basisförderung Wohneigentum |
| revolvingierende Mittel Sonstige (Hochwasser etc.) | Zuschüsse RL Wohnraumförderung Altersgerecht Umbauen |
| revolvingierende Mittel RL Wohneigentum | Zuschüsse RL Wohnraumförderung Energieeffizient Sanieren |
| revolvingierende Mittel RL Mehrgenerationenwohnen | revolvingierende Mittel RL Wohnraumförderung – Zusatzförderung/ RL Familienwohnen |
| revolvingierende Mittel RL Energetisch Sanieren | |

Daten: Eigene Daten

Grafik: SAB

senen Kompensationsmittel um jeweils 500 Mio. €, 2017 und 2018 jeweils um 1 Mrd. €. Sachsen will diese Mittel – wie auch die anderen Bundesländer – für den sozialen Wohnungsbau in den wenigen Städten mit drohenden Versorgungsengpässen einsetzen. Grundsätzlich soll die sächsische Wohnraumförderung nicht weiter auf der KfW-Förderung aufsetzen, sondern diese gezielt ergänzen und dabei vor allem Personengruppen mit besonderen Bedarfen in den Fokus rücken: Familien, Senioren, Menschen mit geringem Einkommen und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen. Dafür beabsichtigt das Sächsische Staatsministerium des Innern, bis Ende 2017 mehrere neue Förderrichtlinien zu erlassen.

Als Erstes wurde im November 2016 eine neue Richtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum beschlossen. Der Zuschuss der neuen Richtlinie „Gebundener Mietwohnraum“ bewirkt rechnerisch, dass so geförderte Neubauwohnungen zu ähnlichen Kosten erstellt werden, wie vor 10 Jahren, da auch die Neubaupreise nach der Preisstatistik des Statistischen Landesamtes seitdem um mehr als 35 % gestiegen sind. Somit sind auch Neubaumieten wie vor 10 Jahren wirtschaftlich darstellbar. Hier wird jedoch wieder deutlich, dass

die von der Bundesregierung im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen eingerichtete Baukostensenkungskommission für die Bauherren spürbare Verbesserungen erreichen muss. Gelingt das nicht, wird entweder die Mietbelastung weiter steigen oder die private Investitionsbereitschaft sinken. In der Folge steigen die Belastungen für die öffentlichen Haushalte zur Erfüllung des kommunalen Versorgungsauftrages weiter, sei es durch erforderliche Subjekt- oder Objektförderungen.

Nicht nur bei Neubau und Sanierung, auch im Bereich der für die Erreichung der Klimaziele relevanten Bauleistungen sind weiterhin extreme Preissteigerungen zu verzeichnen. So stiegen bis August 2016 allein innerhalb eines Jahres die Preise für die Wärmedämmung um fast 7 %. Ohne Förderung würde die energetische Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit derzeit immer unwirtschaftlicher und droht zurückzugehen, sofern die resultierenden Modernisierungsumlagen aufgrund des örtlichen Mietniveaus nicht voll auf die Mieter umgelegt werden können. Zudem beeinflusst in Schrumpfungsräumen auch die Unsicherheit einer zeitnahen Nachvermietung oder die Erwartung teilweisen Leerstandes die Entscheidungen für Bestandsinvestitionen negativ.

2017 neue
Schwerpunkt-
setzung und
Fördermittel-
verteilung

Wohnungsmarktbilanz

Sachsen hat weiterhin hohen Wohnungsleerstand – Tendenz steigend

Flächendeckende Daten zum Wohnungsleerstand wurden seitens der amtlichen Statistik²⁴ zuletzt im Rahmen des Zensus 2011 erhoben. Nach der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) standen in Sachsen zum Stichtag 9. Mai 2011 mehr als 231.000 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum leer. Sowohl im Zensus und im Mikrozensus als auch in den SAB-internen Fortschreibungen werden leer stehende Wohnungen nicht danach unterschieden, ob sie noch aktiv am Markt angeboten werden bzw. überhaupt vermietungsfähig wären. Daher ist bei der Bewertung eine höhere Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt zu berücksichtigen als bei der ausschließlichen Konzentration auf den „marktaktiven“ Leerstand. Bei diesem z. B. vom CBRE-empirica-Leerstandsindex geprägten Begriff wird die Leerstandshochrechnung einerseits auf den Geschosswohnungsbestand und darin andererseits auf unvermietete Wohnungen beschränkt, die aktuell aktiv am Markt angeboten werden oder innerhalb von sechs Monaten vermietbar hergerichtet werden können.²⁵ Stark verfallene Gebäude oder dysfunktionale Leerstände werden nicht mit betrachtet, wobei gerade letztere bei Engpässen auch schnell aktivierbar wären.

Beide Sichtweisen haben ihren Erklärungswert. Für die aktuelle Vermarktung und Preisentwicklung ist der marktaktive Leerstand hilfreich. Für Fragen des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung oder auch des Neubaubedarfes ist die Menge sämtlicher unbewohnter Wohnungen und damit der totale Wohnungsleerstand relevant.

Die nächste Zensuserhebung findet EU-einheitlich 2021 statt. Mit Erkenntnissen über die Gründe für den Leerstand und dessen Dauer könnten Fördermaßnahmen und Programme gezielter ausgerichtet werden. Gleiches gilt für die Erfassung des energetischen Zustandes gegebenenfalls einschließlich bisheriger Sanierungsmaßnahmen und die realistische Ableitung eines weiteren Energieeinsparpotenzials. Das weitere Energiesparpotenzial des Wohnungsbestandes hängt immer weniger vom Baujahr, sondern mehr von der Wirtschaftlichkeit weiterer Sanierungen und Instandhaltungen sowie wesentlich vom Leerstandsrisiko ab.

Um auch die aktuellen Entwicklungen einschätzen zu können, stellt die SAB aus Daten der amtlichen Statistik und unter Einbeziehung kommunalstatistischer Veröffentlichungen sowie der Kommunalangaben zum Leerstand aus der Stadtumbau-Ost-Förderung flächendeckende Fortschreibungen zum aktuellen Wohnungsleerstand in Sachsen an. Danach standen Ende 2015 in Sachsen rund 247.500 Wohnungen leer. So hat derzeit im Durchschnitt jede neunte sächsische Wohnung keinen dauerhaften Nutzer mehr. Obwohl der landesweite Wohnungsleerstand die letzten 3 Jahre immer knapp unter 250.000 Wohnungen lag, steigt er wie erwartet vielerorts wieder an. Die in der Presse sehr präsenten Großstädte verzeichnen dagegen deutlich schrumpfende Leerstände.

Eine ähnliche Entwicklung zeigen auch die aktuell veröffentlichten Leerstandszahlen der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation. Diese Hochrechnung einer amtlichen

Wohnungsleerstand wichtiger Indikator zur Beurteilung der Wohnungsmärkte

Aktuell wieder steigender Leerstand – 2015 standen in Sachsen gut 247.500 Wohnungen leer

²⁴ Amtliche Daten zum Wohnungsleerstand werden alle vier Jahre auch im Rahmen des Mikrozensus erhoben, zuletzt im Jahr 2014. Diese Informationen lassen jedoch keine Regionalisierungen unterhalb der Kreisebene zu. Erfahrungsgemäß wird der Leerstand beim Mikrozensus kontinuierlich überschätzt, da das Ausweisen der unbewohnten Wohnungen quasi nur ein „Nebenprodukt“ darstellt. (Sachsen Mikrozensus: 2002: 17,5 %, 2006: 14,6 %, 2010: 13,9 %, zum Vergleich: Zensus 2011: 10,1 %)

²⁵ http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/CBRE-empirica-Leerstandsindex-Methode-2016-v.pdf; 06.03.2017

In knapp der Hälfte aller 59 Wohnungs-markregionen betrug die Leerstandsquote 2015 mehr als 12 %

repräsentativen Befragung von einem Prozent der Haushalte beziffert den Wohnungs-leerstand in Sachsen im Jahr 2014 mit ca. 332.000 Wohnungen, davon 308.000 in Wohngebäuden. Obwohl sich der Leerstand seit der Jahrtausendwende (414.000 Wohnungen lt. Mikrozensus 2002) aufgrund des geförderten Rückbaus sowie des bislang in vielen Regionen noch andauernden Haushaltsverkleinerungsprozesses wirksam verringert hat, liegt er sowohl mit 10,7 % nach SAB-interner Fortschreibung (Ende 2015) als auch mit 14,2 % nach der Mikrozensus-Zusatzerhebung (2014) weiterhin deutlich über der einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt kennzeichnenden Fluktuationsreserve von bis zu 3 bis 4 %. Diese Form temporären Leerstands

benötigt jeder funktionierende Wohnungsmarkt (erfahrungsgemäß vor allem im Mehrfamilienhaussegment), damit Umzüge oder Sanierungsmaßnahmen erfolgen können. Wie im Abschnitt Wohnungsnachfrage dargestellt, verdeutlichen die aktuellen Zahlen, dass sich die Haushaltsverkleinerung in etlichen Regionen in Sachsen bereits heute umgekehrt hat und somit Einwohnerverluste direkter als bisher auf die Zahl der nachgefragten Wohnungen wirken. Wenn künftig keine Haushaltszuwächse mehr auf der leerstandsmindernden Seite wirken und zugleich Einwohnerverluste für den Wohnungsmarkt nicht mehr durch einen Haushaltsverkleinerungsprozess abgemildert werden, wird deutlich, welchen Stellenwert

die Bestandsreduzierung einnehmen muss, um schrumpfende regionale Wohnungsmärkte nicht in einer Abwärtsspirale aus Leerstand, Notverkäufen und einem ruinösen Mietens-konkurrenzwettbewerb zu verlieren. Die führt letztlich zu stärkeren Verlusten und einem Verfall, der wiederum die Mietnachfrage und den Wert der umliegenden Objekte, der ganzen Straße oder des ganzen Ortsteils beeinträchtigt.

regionen betrug die Leerstandsquote 2015 mehr als 12 %. Besonders vom Leerstand betroffen sind die Regionen im Südwesten und Osten von Sachsen. In den Wohnungs-marktregionen westlich von Zwickau und in Görlitz stand 2015 jede fünfte Wohnung leer. In Plauen und Zittau war nahezu jede sechste Wohnung unbewohnt.

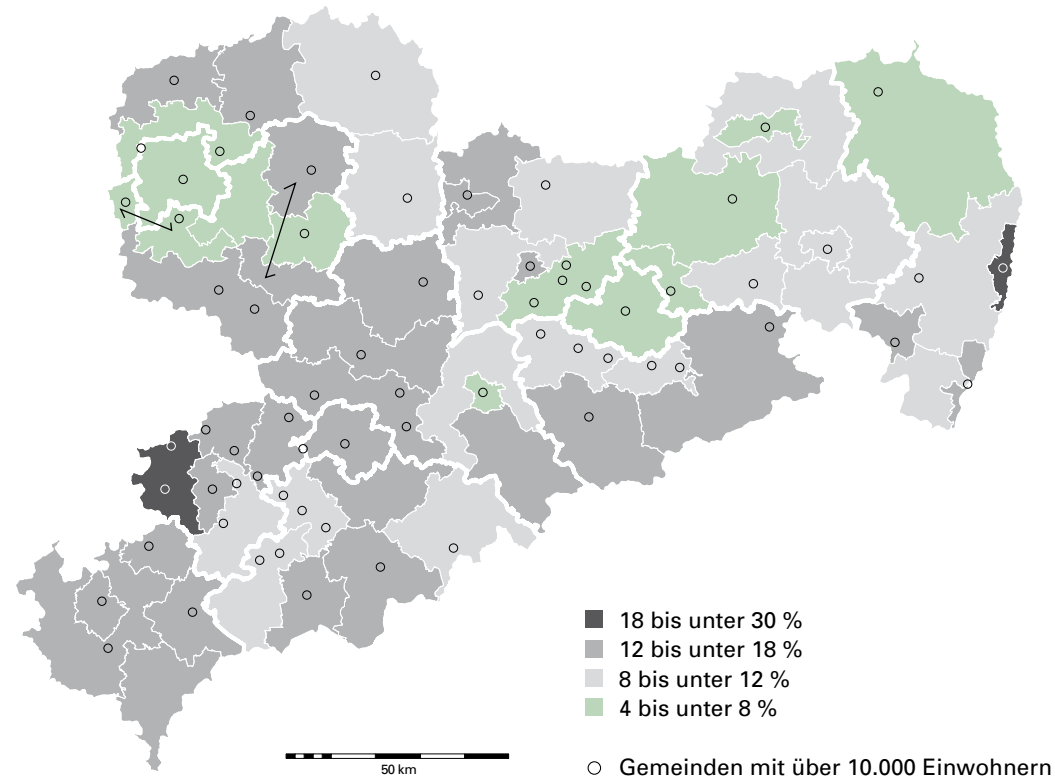
Rasant sinkende Wohnungs-leerstände in Leipzig und Dresden

Große regionale Unterschiede beim Wohnungs-leerstand

Der Wohnungs-leerstand im Freistaat Sachsen ist regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. In knapp der Hälfte aller 59 Wohnungsmarkt-

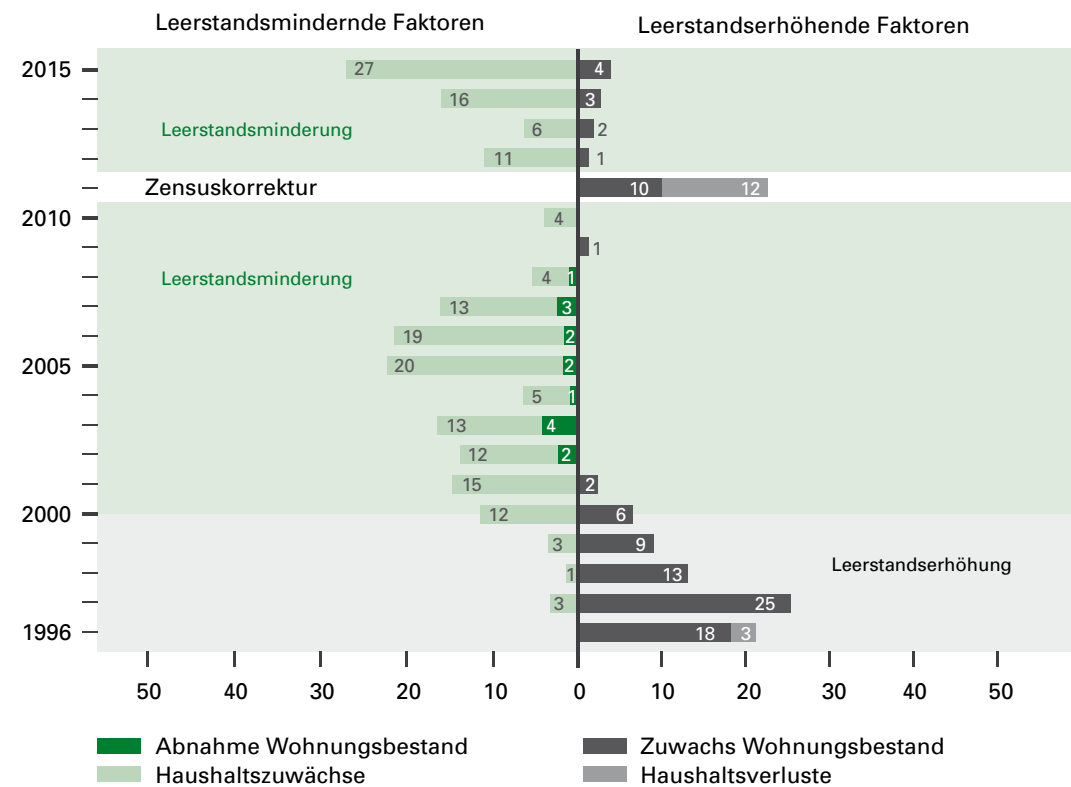
Auf der anderen Seite stehen die großen Ballungsräume Dresden und Leipzig mit einer steigenden Nachfrage, deutlich sinkenden Leerstandszahlen und steigenden Preisen. Die Kommunale Statistikstelle der Landeshauptstadt kommt bei ihren Auswertungen für 2015

Wohnungs-leerstand 2015 nach Wohnungsmarktregionen in Sachsen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Entwicklung der leerstandsbeeinflussenden Faktoren der Kreisfreien Städte (Angaben in 1.000 Wohneinheiten)



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

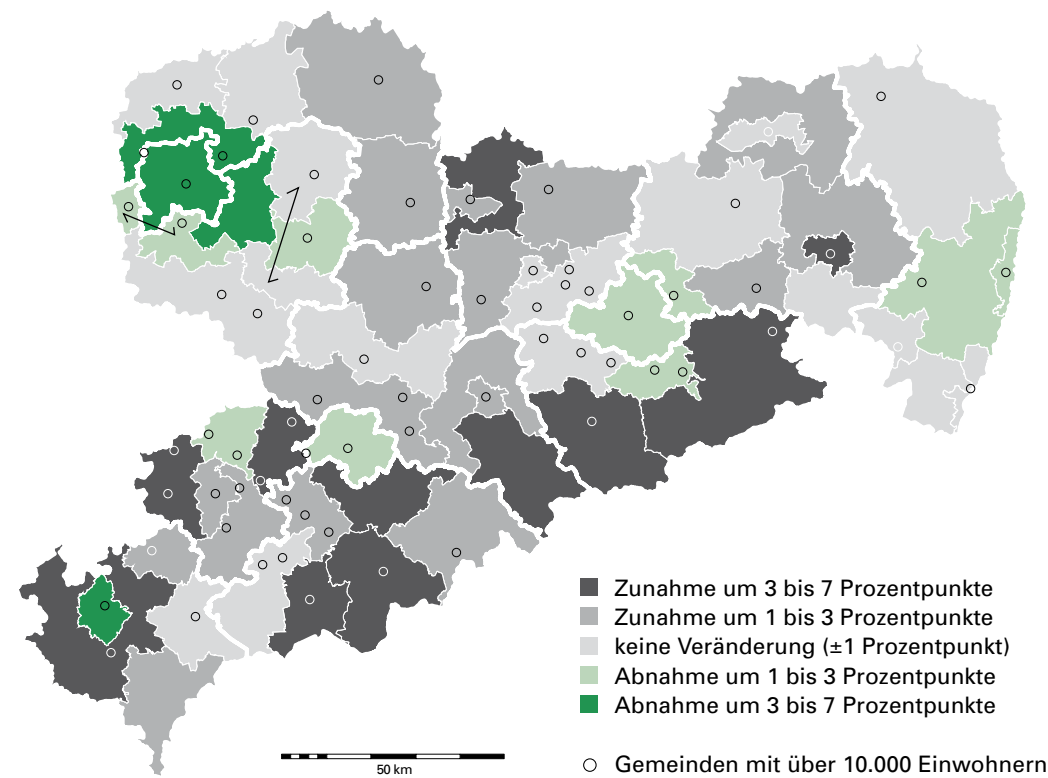
Grafik: SAB

Steigende Wohnungsleerstände in fast zwei Drittel aller Wohnungsmarktregionen

auf rund 19.200 leer stehende Wohnungen.²⁶ Damit ist die Leerstandsquote seit 2010 um 3,1 Prozentpunkte auf 6,5 % gesunken. Die Messestadt konnte ihren Wohnungsleerstand seit der Zensuszählung 2011 halbieren. Nach Angaben der Stadt betrug der Leerstand Ende 2015 ca. 19.000 Wohnungen (6 %). Etwa die Hälfte dieses Wohnungsbestandes sei marktaktiv, könne also zeitnah vermietet werden. Aber auch in Chemnitz ist die Zahl der leer stehenden Wohnungen zurückgegangen. Die Stadt verzeichnete 2010 eine Leerstandsquote von 19,3 %, vier Jahre später lag sie bei 16 %.

Ebenso wiesen die städtischen Wohnungsmarktregionen Hoyerswerda und Freiberg Ende 2015 relativ geringe Wohnungsleerstände auf. Bei Hoyerswerda führt der konsequent fortgesetzte Rückbau nicht mehr nachgefragter Wohnungen in Höhe von durchschnittlich jährlich 1 % zu diesem Ergebnis. Bei der Universitätsstadt Freiberg geht die niedrige Leerstandsquote auf eine relativ dynamische Bevölkerungsentwicklung zurück. Freiberg zieht insbesondere jüngere Bevölkerungsgruppen an und zählt mit zu den vier „Schwarmstädten“ in Sachsen.

Veränderung des Wohnungsleerstandes 2015 gegenüber 2011 nach Wohnungsmarktregionen in Sachsen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

26 Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle (Hrsg.): Statistische Mitteilungen – Bauen und Wohnen 2015. Dresden, 2016

Aufgrund der fortgesetzt positiven Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird sich der Wohnungsleerstand in den großen Ballungsgebieten weiter verringern. In Leipzig und Dresden besteht die Gefahr, dass die Leerstandsquoten in den nächsten beiden Jahren sogar unter die notwendige Fluktuationsreserve fallen, was Wohnraum-Versorgungsschwierigkeiten zur Folge hätte. Als marktseitige Reaktion auf dieses mit Preissteigerungen einhergehende Anzeichen einer Marktanspannung sind Fortzüge in das nahe Umland sowie trotz gleichzeitiger Baupreissteigerungen eine stark gestiegene Bautätigkeit feststellbar. In der Folge kommt es in den Umlandkommunen dieser beiden Großstädte zu einer höheren Nachfrage und zum Rückgang der Leerstände. In den Ballungszentren selbst sind weitere und auch größere Bauprojekte auf innerstädtischen Brachflächen von mehreren tausend Wohnungen geplant. Auf der anderen Seite ist in einigen städtischen sowie vielen ländlich geprägten Wohnungsmarktregionen seit dem Zensus 2011 ein Anstieg des Wohnungsleerstandes festzustellen. Fast zwei Drittel aller sächsischen Wohnungsmarktregionen verzeichneten in den vergangenen vier Jahren steigende Wohnungsleerstände. In 10 der insgesamt 59 Wohnungsmarktregionen (17 %) ist der Leerstand seit 2011 sogar um mehr als 3 Prozentpunkte gestiegen.

Ländliche Regionen vom Leerstand besonders betroffen

Die meisten großstadtfernen ländlichen Regionen in Sachsen sind nach wie vor stark vom Wohnungsleerstand betroffen. Die aktuelle Entwicklung zeigt auch eine weitere Zunahme nicht mehr nachgefragter Wohnungen. Der Schwerpunkt der Leerstandsreduzierung lag im ersten Jahrzehnt der Rückbauförderung in den damaligen Problemgebieten, den städtisch geprägten Wohnungsmarktregionen. Vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung werden die Leerstände nunmehr

zunehmend in den ländlichen Gebieten ansteigen. Bereits zum Zeitpunkt des Zensus 2011 befanden sich etwa zwei Drittel aller leer stehenden Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in ländlich geprägten Wohnungsmarktregionen – Tendenz steigend. Nach den gegenüber dem Zensus weit weniger gesicherten Daten der Mikrozensus-Zusatzerhebungen zur Wohnsituation standen im Freistaat Sachsen 2010 rund 57.800 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern leer. Im Jahr 2014 waren es bereits 11.900 Wohnungen mehr.

Insbesondere Eigenheime älteren Baujahres – vor 1919 gebaut – standen verstärkt leer. Dabei kommt es immer häufiger vor, dass in weniger gut erreichbaren ländlichen Regionen Eigenheime weder vermietet noch dauerhaft durch Eigentümer und deren Erben bewohnt werden können. Das ehemalige Familienheim wird so bestenfalls zum Wochenend- und Ferienhaus. Unter Berücksichtigung des sinkenden Nachfragepotenzials aufgrund der demografischen Entwicklung der jeweiligen Region, der häufig unterdurchschnittlichen Ausstattung und des Instandhaltungsrückstaus bzw. der Sanierungsbedürftigkeit eines Teils dieser Altbauten wird sich das Leerstandsproblem in diesem Segment weiter verschärfen. Eine aktuelle Untersuchung des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW)²⁷ von über 10.000 Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern in mehreren Bundesländern hat hier einen Zusammenhang zwischen Leerstand und Verkaufspreisen (ein gegenüber dem Durchschnitt verdoppelter Leerstand führt zu um 5 bis 8 % sinkenden Preisen) sowie langfristig geringe Erholungstendenzen leerstandsgeprägter Märkte nachweisen können. Daher wird Marktversagen vermutet und empfohlen, auch in diesem Segment staatliche Unterstützung und Abrissprämien anzubieten. Die Nachfrage nach einfachen Lagen und Qualitäten wird immer als erstes einbrechen.

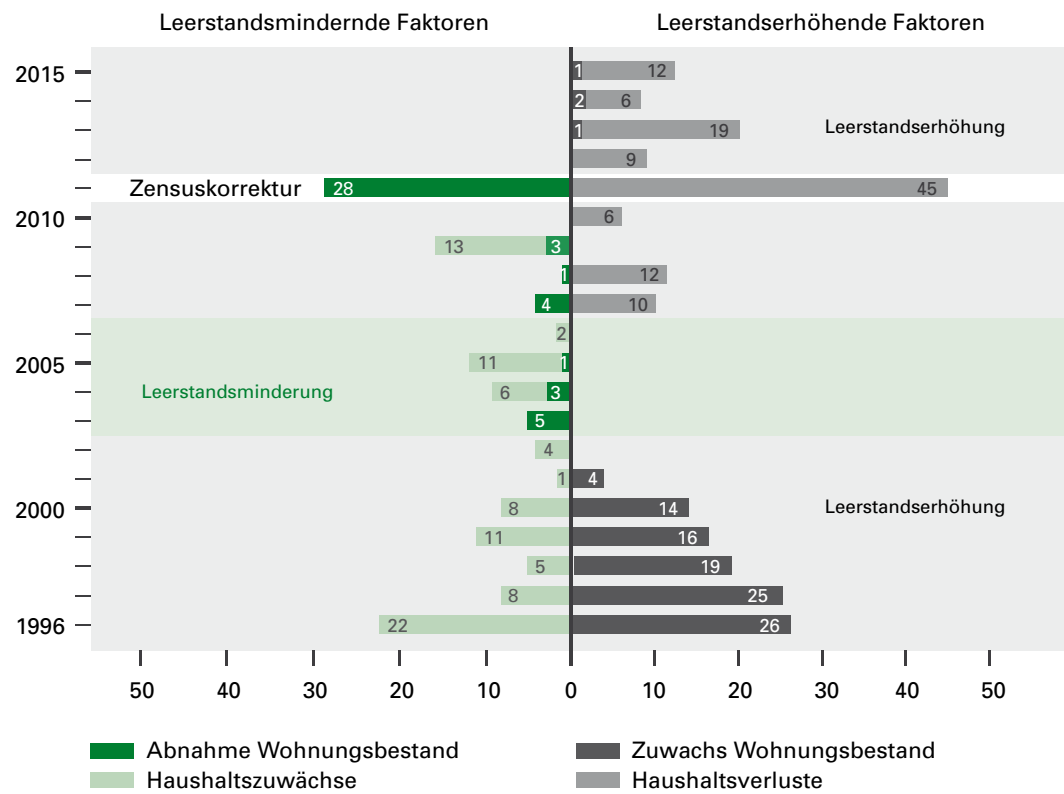
Höhere Nachfrage und Rückgang der Leerstände im Umland von Dresden und Leipzig

Leerstände in ländlichen Räumen werden zunehmen

Eigenheimsektor zunehmend vom Leerstand belastet

27 Lerbs, O./Teske, M.: The House Price-Vacancy Curve. Discussion Paper No. 16-082. Hrsg. vom Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW), Mannheim, 2016. <http://www.zew.de/de/presse/pressearchiv/wohnungsleerstaende-setzen-verkaufspreise-von-eigenheimen-unter-druck/>; 9.12.2016

**Entwicklung der leerstandsbeeinflussenden Faktoren der Landkreise
(Angaben in 1.000 Wohneinheiten)**



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Grafik: SAB

Ohne eine Bereinigung der Verkaufsdaten bezüglich Lage und Qualität wurden sogar durchschnittlich 30 % Wertverlust festgestellt, die aus einer Verdopplung des örtlichen Leerstandes resultieren. Zwar ist der Einfluss eines steigenden Einfamilienhausleerstandes auf den lokalen Mietmarkt begrenzt, für den jeweiligen Eigenheimeigentümer sinkt jedoch (wie im Mietmarkt) der Wiederverkaufswert und damit der erzielbare Erlös. Die investitionskostengeprägten Vermögenswertvorstellungen der Selbstnutzer zerschlagen sich häufig erst im Verkaufsfall und so eventuell auch die damit geplante Finanzierung eines Alterssitzes oder Pflegeheimplatzes.

Aber auch bei Mehrfamilienhäusern lag zum Zensus die Leerstandsquote in 35 der 59 Wohnungsmarktregionen (60 %) über dem Landesdurchschnitt (12,3 %). Damit stand in den vielfach ländlich geprägten Wohnungsmarktregionen bereits 2011 jede fünfte bis achte Wohnung leer. Auch hier werden ohne Gegenmaßnahmen die Leerstände weiter zunehmen und zwar umso schneller, je älter die Mieterschaft ist. So drohen in den peripheren ländlichen Räumen – und das nicht nur in Sachsen – etliche Wohnhäuser, Straßenzüge und irgendwann auch ganze Ortsteile leer zu stehen. Tragfähigkeits- und Versorgungsprobleme nehmen zu. Daher kommt es

Wohnungs-leerstand ist große Herausforderung für ländliche Regionen

künftig darauf an, Dörfer und Kleinstädte im ländlichen Raum durch die Verknüpfung von Leerstandsmanagement, die Beseitigung von Leerstand durch Wiedernutzung, (Teil-)Abriss und Renaturierung im Einklang mit der baukulturellen Identität und der aktiven Aufwertung der als zukunftsfähig beurteilten Siedlungsstruktur als Lebens- und Arbeitsorte zu erhalten. Für die Tragfähigkeit von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge werden eine intragemeindliche Konzentration und Bündelung unvermeidlich sein. Hier sollten alle Beteiligten an einem Strang ziehen; vor allem müssen die Betroffenen rechtzeitig und offen informiert werden.

Sächsische Wohnungsunternehmen konnten ihren Leerstand überdurchschnittlich senken
Die Daten des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) zeigen die Erfolge der beständigen Rückbauförderung der letzten 15 Jahre auf. Nach der Verbands-

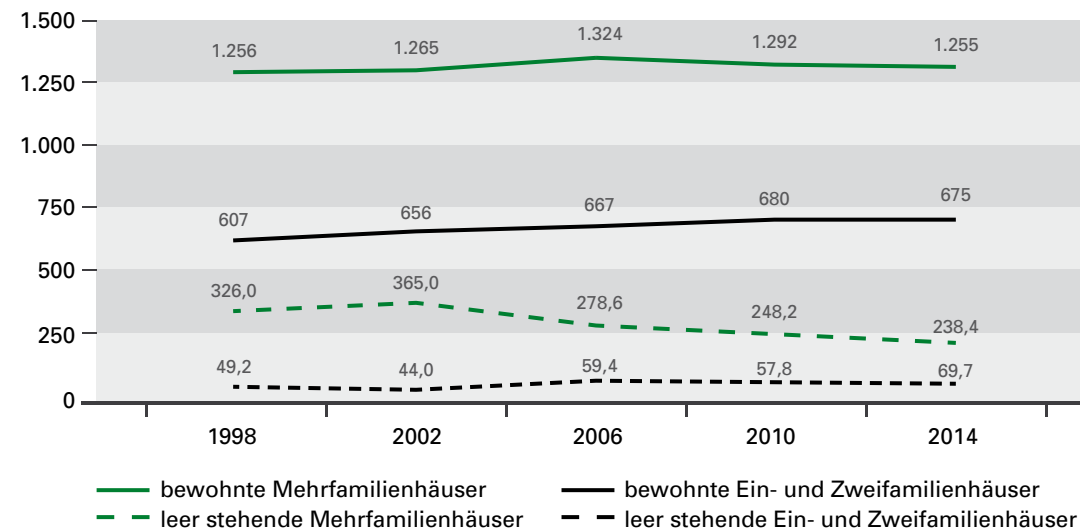
statistik, die mehr als 40 % des sächsischen Geschosswohnungsbestandes repräsentiert, standen Ende 2015 54.203 Wohnungen leer, was einer Quote von 8,6 % entspricht. Im Zeitraum 2000 bis 2015 haben die Mitgliedsunternehmen der Verbände der sächsischen Wohnungswirtschaft rund 96.500 Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen. Ohne diese konsequent durchgeführte Wohnungsmarktberreinigung hätte Ende 2015 im Freistaat Sachsen mangels Nachfrage jede vierte Wohnung im kommunalen bzw. genossenschaftlichen Eigentum leer gestanden. Inzwischen entfallen somit nicht einmal mehr 3 von 10 leer stehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf Mitglieder der organisierten Wohnungswirtschaft.

Bei der Unterscheidung des vorhandenen Leerstandes nach seinen Ursachen wird deutlich, dass im Jahr 2015 bei nur noch knapp 7.000 (13 %) der insgesamt rund

Ende 2015 rund 54.000 leer stehende Wohnungen bei sächsischen GdW-Mitglieder

Wohnungswirtschaft hat seit 2000 gut 96.500 Wohnungen vom Markt genommen

Wohnungsbestand in Sachsen nach Art und Nutzung (Angaben in 1.000 Wohneinheiten)



Daten: Statistisches Landesamt (Mikrozensus, Wohnungsbestandsfortschreibung, eigene Berechnungen

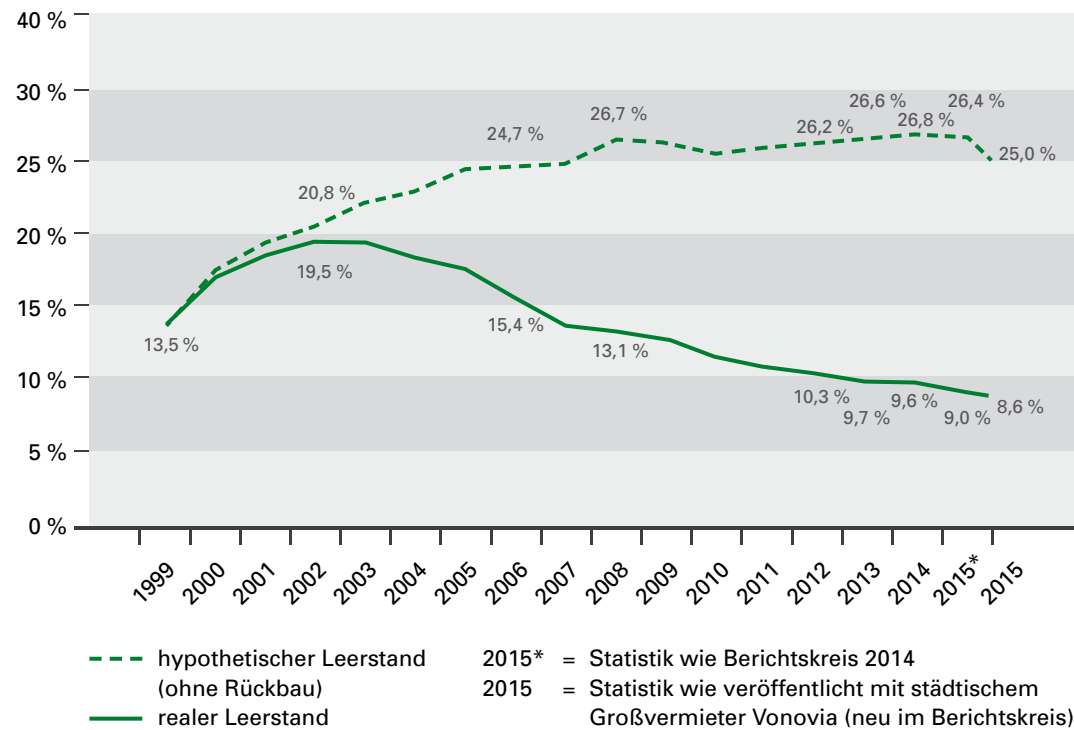
Grafik: SAB

Schere zwischen Angebot und Nachfrage wird sich wieder stärker öffnen

54.000 von der organisierten sächsischen Wohnungswirtschaft bewirtschafteten, leer stehenden Wohnungen der bauliche Zustand so schlecht war, dass sie nicht auf dem Markt angeboten werden konnten oder nicht mehr angeboten wurden, da sie zum Rückbau vorgesehen sind. Das typische Rückbaupotenzial der unvermietbaren sowie bereits zum Rückbau vorgesehenen Bestände ist somit enorm geschrumpft. 2003 verwalteten die sächsischen GdW-Unternehmen noch 61.000 Wohnungen, für die sie keine Aussicht auf Vermietung hatten. Das Volumen dieses marktaktiven Angebotsüberhanges hat sich dank der sich ergänzenden Rückbauförderungen des Bundes sowie des Landes um 57 % deutlich reduziert.

Auch bei vielen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften außerhalb der Ballungszentren wird die Nachfrage durch den Rückgang der Zahl der Privathaushalte, insbesondere der langjährig mit den Objekten gealterten Bestandsmieter, großflächig weiter schrumpfen. Angesichts des Einbruchs des Haushaltgründerpotenzials im Zuge des Nachrückens der geburtenschwachen Nachwuchsgeneration und unabhängig von deren meist städtisch orientiertem Wanderungsverhalten wird sich die Schere zwischen Angebot und Nachfrage wieder stärker öffnen. Die sich bereits schon jetzt abzeichnende Leerstandszunahme wird – nicht nur im Freistaat Sachsen – unweigerlich dazu führen, dass jahrzehntelang ununterbrochen ver-

Wohnungsleerstand im eigenen Bestand der sächsischen Mitgliedsunternehmen des GdW zwischen 1999 und 2015



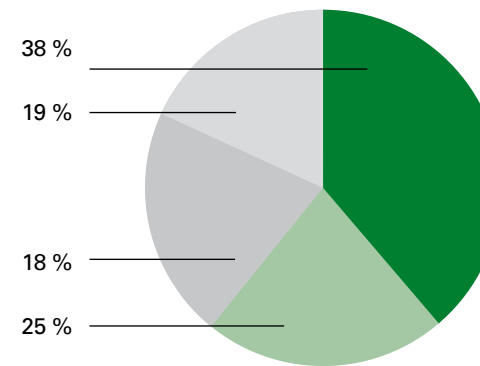
Daten: GdW, eigene Grafiken und Berechnungen

Grafik: SAB

Wohnungsleerstand in von GdW-Unternehmen in Sachsen bewirtschafteten Wohnungen nach Leerstandsursachen 2003 und 2015

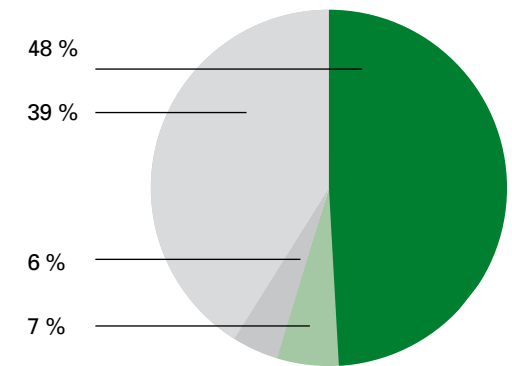
Leerstandsursachen 2003

142.000 leer stehende Wohnungen (19,3 %)



Leerstandsursachen 2015

54.000 leer stehende Wohnungen (8,5 %)



■ Vermietungsschwierigkeiten ■ unbewohnbar ■ geplanter Rückbau ■ Sonstige Gründe*

* Instandsetzung/Modernisierung, Mieterwechsel, geplanter Verkauf etc.

Daten: GdW

Grafik: SAB

mietete Wohnungen zunehmend keine Nachmieter finden und dauerhaft leer bleiben werden. Diese Entwicklungen sind bereits bemerkbar. Allein im Jahr 2014 stieg in 35 % der organisierten GdW-Unternehmen der ostdeutschen Länder der Leerstand wieder an. Über den Zeitraum 2011 bis 2015 verzeichneten 13 % der GdW-Unternehmen in den neuen Ländern steigende Leerstände. In Sachsen stiegen nach Angaben des GdW im betrachteten Zeitraum bei ca. 18 % der Unternehmen die Leerstände. Davon wiederum wiesen zwei Drittel eine Steigerung des Leerstandes um mehr als 3 Prozentpunkte, darunter 30 % sogar um mehr als 5 Prozentpunkte auf. Diese Entwicklungen zeigen, dass es in den meisten Regionen Sachsens notwendig ist, künftig Maßnahmen zur Senkung des Wohnungsleerstandes wieder stärker voranzubringen.

Mangels Aussicht auf Nachfrager ist meist auch ein Umbau oder eine erneute Modernisierung unwirtschaftlich. Neben einem konsequenten Wohnungsrückbau darf hier die Anpassung der vorhandenen Infrastruktur an die zukünftigen Erfordernisse nicht vernachlässigt werden, um deren künftige Kosten bezahlbar zu halten.

Baulandpreise folgen dem Trend der Nachfrage

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Grundstücken in den Ballungsregionen spiegelt sich auch in den hohen Baulandpreisen wider. Nach dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Freistaates Sachsen²⁸ wiesen 2015 die Städte Dresden und Leipzig die höchsten Baulandpreise auf. Das wirkt sich auch auf die angrenzenden Städte und Gemeinden aus. Je mehr die Städte wachsen, desto eher steigt

Leerstands-entwicklung wirkt auch auf Infrastruktur

28 Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen (Hrsg.): Marktinformation 2016 für den Bereich des Freistaates Sachsen. Stand 31.12.2015. Dresden, 2016

Großes Gefälle bei den Preisen für Wohnbauland

In knapp der Hälfte der Wohnungsmarktregionen keine Veränderung der Baulandpreise

auch die Nachfrage nach Bauland in deren Umland. In der Folge werden auch hier steigende Baulandpreise erzielt. In den Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten liegen die Preise für Bauland auf sehr viel niedrigerem Niveau. Wohnbauland ist in Leipzig mit einem Durchschnittswert rund 125 €/m² (Spanne von 5 bis 450 €/m²; Median 105 €/m²) und in Dresden mit rund 158 €/m² (Spanne von 20 bis 600 €/m²; Median 148 €/m²) fast 15-mal so teuer wie in einigen Wohnungsmarktregionen der Landkreise Görlitz, Meißen und Mittelsachsen (Durchschnitt und Median zwischen 11 und 19 €/m²). Die Schwankungen der Baulandpreise innerhalb der Regionen reflektieren nicht nur das

Verhältnis von Angebot und Nachfrage, sondern auch die große Bandbreite an Lageunterschieden in diesen Regionen.

Auf der Ebene der Wohnungsmarktregionen zeigen sich ebenso bei der zeitlichen Entwicklung regionale Unterschiede: In 29 der 59 Wohnungsmarktregionen sind die Wohnbaulandpreise 2015 innerhalb von 2 Jahren gestiegen. Zweistellige Zuwachsraten (zwischen +10 und +15 %) gab es in den Wohnungsmarktregionen des Erzgebirgskreises, in Dresden, im Umland von Leipzig sowie südlich von Freiberg und im Hoyerswerdaer Umland. Leicht gesunken sind dagegen die

Preise in Hoyerswerda (-4 %) und in der Wohnungsmarktregion südlich von Bautzen (-2 %). In knapp der Hälfte der Regionen gab es keine Veränderung der Bodenrichtwerte für Wohnbauland. Die regionalen Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse weisen, wenn auch uneinheitlich und nicht flächendeckend auswertbar, jenseits der Bodenrichtwerte teilweise weitere Informationen aus, die Rückschlüsse auf die Marktentwicklung zulassen. Beispielsweise ist in Auswertung der letzten Grundstücksmarktberichte des Vogtlandkreises erkennbar, dass die Anzahl der Verkäufe im Eigenheimbereich seit ca. 2013 stark gestiegen ist. Dass dieser Anstieg am deutlichsten in der Objektkategorie der bis 1949 errichteten, aber noch weitgehend unsanierten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ausfällt, weist darauf hin, dass der Generationenwechsel in vollem Gange ist und dafür kein Eigentumsübergang unter Familienangehörigen stattfindet. Die Untergrenzen der Kaufpreisspannen sind seit 2011 von 40 bis 45 T€ für das bebaute Grundstück auf 10 bis 15 T€ gefallen. Bei den seit 1991 neu gebauten Eigenheimen steigen die Preise je m² Wohnfläche in den Kommunen ab 8.500 Einwohnern möglicherweise parallel zum Baupreisindex respektive zu den Wiederherstellungswerten. Bemerkenswert ist jedoch, dass dieser Trend in den kleineren vogtländischen Gemeinden nicht feststellbar ist. Hier stagnieren die Preise der in den letzten 25 Jahren errichteten Eigenheime seit 2011 eher. Gegenüber dem Vorjahr gaben 2015 sowohl die durchschnittlichen Kaufpreise wie auch die Kaufpreisspanne je m² Wohnfläche sogar deutlich nach, was ein Zeichen für die unsichere Zukunftserwartung der Erwerber für die Objekte sein kann.

Preise für Haushaltsenergie gesunken – Mieten steigen moderat

Die Wohnungsnettomieten – Miete ohne Nebenkosten und Haushaltsenergie – haben sich in den letzten Jahren im sächsischen

Durchschnitt kaum erhöht, obwohl in Dresden, Leipzig und Chemnitz die Neuvertragsmieten deutlich gestiegen sind und mit den inzwischen stetig steigenden Mietspiegelmieten auch Bestandsmieter betroffen sind. Um den Anstieg bei Neuvermietungen dämpfen zu können, haben einige Bundesländer die Mietpreisbremse eingeführt. Sie sieht vor, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in definierten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % angehoben werden darf. Der Freistaat hat bislang keine Mietpreisbremse eingeführt, da es noch keine Gebiete gab, die die Voraussetzungen für einen angespannten Wohnungsmarkt erfüllen.²⁹ Angesichts der dynamischen Entwicklung, insbesondere in Dresden und Leipzig, sollte die Mietenentwicklung jedoch regelmäßig analysiert werden.

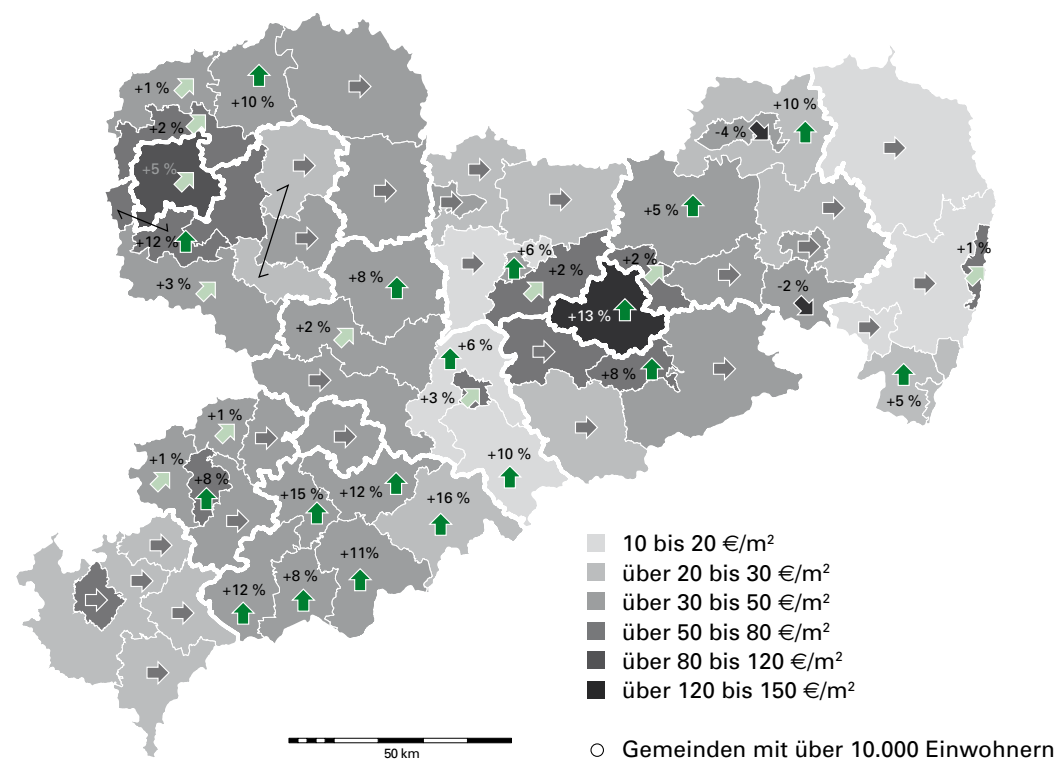
Der auf Landesebene weiterhin große Angebotsüberschuss auf dem Wohnungsmarkt spiegelt sich in der geringen Verteuerung der Nettokaltmieten um lediglich 2,8 % für den Zeitraum Ende 2010 bis 2016 wider. Die Preissteigerung für das Wohnen liegt im sächsischen Durchschnitt weit unter der für die allgemeinen Lebenshaltungskosten, die im gleichen Zeitraum 7,8 % betragen hat. In den meisten Regionen Sachsens ist der Wohnungsleerstand weiterhin hoch, teilweise sogar wieder zunehmend. Daher ist hier im Gegensatz zu den Ballungsräumen auch künftig kein großes Potenzial für Mieterhöhungen erkennbar. Eine aktuelle Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln (IW) ergab auch, dass für viele Haushalte die Mieten weniger stark gestiegen sind, als das verfügbare Einkommen.³⁰ Das Gefälle zwischen Stadt und Land hat in den vergangenen Jahren allerdings zugenommen. 95,5 Quadratmeter groß ist eine Mietwohnung, die sich die Sachsen im Schnitt für ein Viertel ihres Einkommens leisten können – sechs

In Sachsen bislang keine Mietpreisbremse eingeführt

Nettokaltmieten im Landesdurchschnitt zwischen 2010 und 2016 nur um 2,8 % gestiegen

Lebenshaltungskosten zwischen 2010 und 2016 um 7,8 % gestiegen

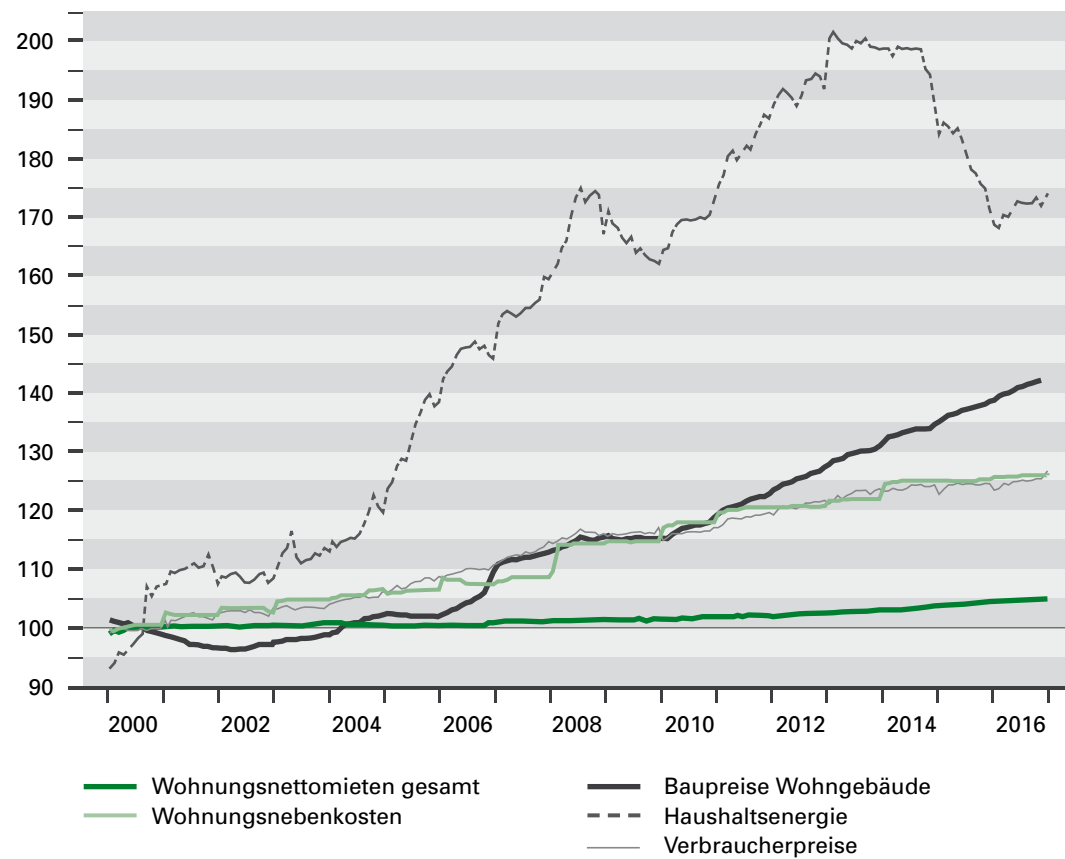
Bodenrichtwerte für Wohnbauland 2015 (Stand 31.12.2014; Median) und prozentuale Veränderung seit 2012 nach SAB-Wohnungsmarktregionen in Sachsen



Daten: Oberer Gutachterausschuss Sachsen, eigene Berechnungen

29 Sächsisches Staatsministerium des Innern (Hrsg.): empirica-Gutachten Mietpreisbremse. 2015, Dresden
 30 Institut der deutschen Wirtschaft (Hrsg.): Mieten und Einkommen gehen meist Hand in Hand. IW-Kurzberichte 51.2016. Köln, 2016

Entwicklung der Preisindizes für Mieten und weitere Wohnkosten 2000 bis 2016 in Sachsen



Daten: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen

Grafik: SAB

VSWG: Miet-Belastungs-grenze vieler Haushalte liegt bei 6,50 €/m²

Quadratmeter mehr als noch im Jahr 2010. Allerdings sind nur für den Durchschnittsverdiener die Mieten der Durchschnittswohnung erschwinglicher geworden. Menschen, deren Einkommen nicht gestiegen sind, zahlen für ihre Miete relativ gesehen mehr. Das belegt auch eine weitere Untersuchung des Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) zur Bezahlbarkeit des Wohnens in Sachsen.³¹ Diese zeigt, dass für einen Großteil der Bevölkerung eine Nettokaltmiete von

6,50 €/m² die Obergrenze darstellt. Dafür wurde angenommen, dass maximal 35 % des Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen (einschl. Strom) ausgegeben werden können. 25 % werden als vertretbares Maß für die reine Mietbelastung angesehen. Neben den Rentnerhaushalten würden bei höheren Mieten auch Alleinstehende sowie Alleinerziehende mit niedrigerem oder mittlerem Teilzeiteinkommen und auch Studenten und Auszubildende vor finanziellen Problemen

31 Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. (Hrsg.): Wohn(T)räume – Untersuchung zur Bezahlbarkeit des Wohnens ins Sachsen. Dresden, 2016

stehen, sich ohne weitere soziale Unterstützung Wohnungen nach den SGB-II-Richtgrößen zu leisten. Dass sich in den wachsenden Großstädten deutlich vom Landesdurchschnitt abweichende Entwicklungen vollziehen, zeigt auch der jüngst veröffentlichte Dresdner Mietpiegel 2017.³² Allein innerhalb der letzten zwei Jahre wird eine Steigerung der Nettokaltmiete von 6,8 % ausgewiesen. Die Durchschnittsmiete ist auch infolge fortgesetzter Sanierungen und zunehmender Neubauten von 5,70 auf 6,80 €/m² um fast ein Fünftel gestiegen.

Belastender wirkt der Anstieg der kalten Wohnnebenkosten (bspw. Gebühren für Wasserversorgung und -entsorgung, Straßenreinigung und Müllbeseitigung), die seit Ende 2010 um 7,1 % gestiegen sind. Mit über 20 % sind die Baupreise für Wohnungsneubau und damit auch die Kosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen in diesem Zeitraum am stärksten gestiegen. Diese Preisentwicklung schlägt sich sofort in Neubaukosten und Erstbezugsmieten nieder. Mittelfristig wird das in nicht von einem marktdestabilisierenden Überangebot geprägten Wohnungsmarktregionen dazu führen, dass die durchschnittlichen Kaltmieten im Gegensatz zur jahrelangen Quasi-Stagnation wieder ansteigen werden. Anzeichen dafür gibt es bereits. Anderenorts wird der Instandhaltungsrückstau des Wohnungsbestandes wachsen, da reguläre Erhaltungsinvestitionen schlicht unwirtschaftlich werden.

Erfreulich ist, dass die Kosten für Haushaltsenergie infolge des Ölpreisverfalls seit dem letzten Spitzenwert 2013 wieder deutlich gesunken sind. Im Strompreis macht sich das nicht bemerkbar, da die EEG-Umlage seit 2010 von gut 2 Cent/kWh um mehr als das Doppelte gestiegen ist. Gegenüber 2010 blieben die sogenannten warmen Betriebskosten mit einer Steigerung von 1 % fast unverändert. Auch wenn die Energiekosten nicht der

32 Landeshauptstadt Dresden, Sozialamt, Sozialplanung (Hrsg.): Mietpiegel 2017. Dresden, 2016

Vom Landesdurchschnitt deutliche abweichende Entwicklungen in den wachsenden Großstädten

Baupreise seit 2010 um über 20 % gestiegen

Steigende Kosten in sich ausdünnenden Räumen

aktuelle Preistreiber der Wohnkosten sind, besteht angesichts der politischen Zielstellungen auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 nach wie vor ein hoher Bedarf nach Energieeffizienz und Einsparung konventioneller Energie im Wohnungsbereich. Bei energetischen Sanierungen sollte jedoch stets die Nutzungsperspektive des Wohngebäudebestands berücksichtigt werden, damit wegen einer zu kurzen Nutzungsdauer die Energieeinsparungen über die Restnutzungsdauer nicht geringer sind als der für die Sanierung nötige Energieaufwand. Der sich in vielen Teilen Sachsens fortsetzende Bevölkerungsrückgang verstärkt dabei die Unterschiede bei diesen Betrachtungen. In den peripheren Räumen in Sachsen wird es immer anspruchsvoller und kostenintensiver, das Niveau der Lebensverhältnisse zu halten. Es sind nicht zuletzt die steigenden Erreichbarkeits- und Versorgungskosten, die das Wohnen in sich ausdünnenden Räumen insbesondere für ältere Menschen zunehmend schwieriger gestalten. Im Hinblick auf die durch Eingemeindungen und Gemeindegemeinschaften flächen- und ortsteilmäßig wachsenden Gemeinden muss es durch langfristig angelegte Konzentration von Siedlungsentwicklung und Infrastruktur auf überlebensfähige Ortsteile gelingen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu erhalten und somit die gesellschaftlichen wie auch die privaten Kosten auf einem erträglichen Niveau zu halten. Modellvorhaben zeigen, dass es nicht den einen Lösungsansatz gibt. Regional integrierte Lösungsansätze sind gefragt, da insbesondere kleinere Kommunen alleine, nebeneinander sowie auch unabhängig von den regionalen Zentren häufig keine bedarfsgerechten und nachhaltig tragfähigen Konzepte erarbeiten können.

Fazit

Divergente Entwicklung – große Herausforderung für die Wohnungsmärkte

Das Auseinanderdriften der sächsischen Wohnungsmärkte stellt eine große Herausforderung für Kommunen, Immobilieneigentümer und Mieter dar. Der Entwicklungstrend zeigt auf Schrumpfung und Konzentration. Während in den Großstädten eine hohe Wohnungsnachfrage herrscht, Mieten und Preise steigen und auch das nahe Umland profitiert, droht in vielen Teilen des Landes fortgesetzt Einwohnerverlust und Wohnungsleerstand. Damit fehlt dort auch Geld für Erhaltungsinvestitionen in Gebäuden und Infrastrukturen. Die Ausdünnung der Fläche scheint unumkehrbar. Dabei konnte der Freistaat nach einem Vierteljahrhundert, das von Bevölkerungsrückgängen geprägt war, ab 2014 erstmals wieder leichte Einwohnergewinne verzeichnen.

Die Zunahme der Bevölkerung ist insbesondere auf die starke Zuwanderung zurückzuführen. Diese konzentriert sich jedoch vor allem auf die großen Ballungsräume und wenige Wachstumsstädte. In vielen Regionen ist die Bevölkerungszahl dagegen nach wie vor rückläufig. Ein großer Teil der Zuwanderer im Jahr 2015 waren Flüchtlinge und Asylbewerber aus den Krisengebieten des Nahen Ostens, Afrikas sowie des Balkans. Städte mit entspannter Marktlage haben ausreichend kostengünstigen Wohnraum. Die Ballungsräume Leipzig und Dresden profitieren bei den Wanderungen doppelt: neben dem Außenzuzügen auch von der zentrenorientierten Binnenwanderung innerhalb Sachsens.

Durch die dynamische Entwicklung in den letzten Jahren sind die Wohnungsleerstände hier deutlich zurückgegangen. Hinzu kommt eine gute Geburtenentwicklung, was die Nachfrage zusätzlich erhöht und auch verändert. Dies hat bereits dazu geführt, dass in einzelnen Wohnungsmarktsegmenten bzw. Wohnungstypen das Angebot innerhalb der Kernstadtgrenzen zu gering ist. In der Folge konnten sich die Wohnungsmärkte angrenzen-

der Städte stabilisieren. Auf der Suche nach einer neuen Wohnung verlassen inzwischen nicht nur in Dresden, sondern auch in Leipzig und Chemnitz, mehr Menschen die Kernstädte ins jeweilige Umland als von dort in die Kernstadt ziehen, so wie es noch bis 2010 in allen drei Städten aufgrund des damals noch ausreichenden und günstigen Mietwohnungs- und Baulandangebotes der Fall war. Die zuverlässige Erreichbarkeit der Kernstadt mit einem guten Nahverkehrsangebot scheint dabei ein wesentlicher Erfolgsfaktor zu sein. Dieser Umlandtrend kann sich abhängig von der Entwicklung des Angebotes und Preisniveaus auch wieder umkehren. Zumindest für Leipzig und Dresden ist dies jedoch nicht absehbar, solange die Einwohnerzahlen weiter steigen. Auf mittlere Sicht wird sich das Gefälle zwischen den großen Städten im Land und den meisten Regionen verschärfen. Vielfältige Jobmöglichkeiten, die direkte Erreichbarkeit im Fernverkehr sowie vielseitige, nahe und schnell erreichbare Infrastrukturen machen die großen Städte attraktiv für Zuzüge insbesondere von jungen Menschen.

Die hohe Nachfrage spiegelt sich auch in der zunehmenden Bautätigkeit wider. Während die Baupreise seit 2002 fast um die Hälfte und damit doppelt so stark wie die Verbraucherpreise gestiegen sind, stagnierten die Mieten in Sachsen über ein Jahrzehnt lang. In den letzten Jahren haben die Neuvertragsmieten in den Großstädten aufgrund der zunehmenden Nachfrage und mit Abnahme der Leerstände sehr schnell ein Niveau erreicht, bei dem sowohl die Reaktivierung des Bestandes als auch der Wohnungsneubau für Investoren und Wohnungsunternehmen wieder wirtschaftlich erscheint. Dabei waren fast die Hälfte aller fertiggestellten Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern Eigentumswohnungen. Neben der Preisentwicklung für Bauleistungen trugen auch wachsende bautechnische Anforderungen und in den Großstädten ebenfalls steigende Grundstückspreise dazu bei, dass eine Kostenmiete unter 10 €/m² im frei finanzierten indi-

viduellen Wohnungsneubau fast nicht mehr erreichbar ist. In der Folge steigt ohne Förderung somit sukzessive das Mietniveau und damit die Mietbelastungsquote. Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen haben daher in den wachsenden Großstädten zunehmend Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Auch die Abnahme des Anteils unsanierten und daher preisgünstigen Wohnraums durch klimapolitisch erwünschte energetische Modernisierungen trägt zu dieser Entwicklung bei. Damit das Wohnungsangebot ausreichend schnell mitwächst und die lokale Mietpreisentwicklung nicht durch Knappheit zusätzlich angeheizt wird, sollte durch Sanierung unvermietbaren Wohnraums Umnutzung gewerblicher Flächen sowie Neubau auf innerstädtischen Lücken und Brachflächen beschleunigt marktgerechter Wohnraum gefördert werden. Die Kommunen selbst können z. B. durch die Bereitstellung von günstigem Bauland zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes und zu nachhaltigen Stadtstrukturen beitragen.

Wichtige Instrumente zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums sind neben den Subjektförderungen KdU und Wohngeld – insbesondere in den wachsenden Ballungsräumen – die soziale Wohnraumförderung. Wird das Finanzierungsumfeld wieder ungünstiger, so wirkt sich die resultierende Steigerung der Finanzierungskosten bei Neubauten, Umbauten wie auch bei Sanierungen zusätzlich kostenmietensteigernd aus. Bei steigenden Bauzinsen wächst aber auch der Vorteil des bestehenden Förderinstrumentes der öffentlichen Darlehen aus dem Wohnraumförderungsfonds Sachsen wieder deutlich an. Die laufenden Rückzahlungen der 2007 begonnenen Landeswohnraumförderung reichen inzwischen aus, um bereits ohne zusätzliche Haushaltsmittel jährlich ca. 25 Mio. € neue Darlehen auszureichen.

Die andere Seite der divergenten Entwicklung bilden die meisten Regionen des Landes. Hier

werden in den kommenden Jahren mit den Einwohnerzahlen auch die Haushaltszahlen markant zurückgehen. Damit werden immer auch weniger Wohnungen benötigt. Schon jetzt zeigt sich, dass trotz Rückbau die Zahl der leerstehenden Wohnungen in vielen Städten und Wohnungsmarktregionen wieder zunimmt. Diese zu den Ballungsräumen gegenläufige Entwicklung erfordert auch andere gezielte Maßnahmen. Der Umgang mit den zunehmenden Wohnungsleerständen im Mietwohnungsbestand wie auch in Eigenheimen, dem resultierenden Wert- und damit Vermögensverfall und die Orientierung auf nachhaltige Siedlungsstrukturen ist die wesentliche Herausforderung in Regionen mit schrumpfenden Wohnungsmärkten. Dabei ist es wichtig, Instrumente zur Senkung der wieder steigenden Leerstände dauerhaft und verlässlich anzubieten. Innergemeindliche Konzentration und Bündelung werden für die Tragfähigkeit der Daseinsvorsorge unvermeidlich sein. Auch die angebotenen Instrumente der regional bedarfsgerecht gestaltbaren LEADER-Förderung für den ländlichen Raum gilt es, für eine vorausschauende Anpassung der Kommunen effektiv einzusetzen.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung sind auch weitere Anpassungsmaßnahmen im Gebäudebestand hinsichtlich der Schaffung generationengerechten Wohnraumes für ein möglichst langes selbstständiges Wohnen notwendig, ohne dass aus den Umbaukosten resultierende Modernisierungsumlagen die Mietbelastung unangemessen steigern. Zur Unterstützung der Städte bei der Steuerung der Stadtentwicklungsprozesse ist es wichtig, dass sich die Instrumente der Städtebauförderung und die verschiedenen Zielrichtungen der Wohnraumförderung sowie der LEADER-Förderung ergänzen und deren Mittelausstattung bedarfsgerecht, verlässlich sowie nachhaltig erfolgt. Sowohl in den Wachstums- wie auch den Schrumpfungregionen kann Förderung Steuerungsimpulse setzen und Symptome lindern.

Herausgeber

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

Redaktion

Sächsische Aufbaubank
– Förderbank –
Ullrich Rosteck, Tel. 0351 49 10 - 33 23
ullrich.rosteck@sab.sachsen.de

Leibniz-Institut für ökologische
Raumentwicklung e.V. (IÖR)
Daniel Eichhorn, Tel. 0351 46 79 - 267
d.eichhorn@ioer.de
www.ioer.de

Gestaltung

WSB Werbeagentur Leipzig
www.wsb-werbeagentur.de

Produktion

Stoba-Druck GmbH