



## Wohnungsbaumonitoring 2014|2015

Perspektiven und Trends auf dem sächsischen Wohnungsmarkt



# Grußwort



## **Sehr geehrte Leserinnen und Leser,**

im vorliegenden Wohnungsbaumonitoring 2014/2015 beschreibt die Sächsische Aufbaubank in bewährter Weise Veränderungen auf den sächsischen Wohnungsmärkten und benennt Perspektiven und Trends der künftigen Entwicklung.

Der Bericht verdeutlicht insbesondere die regionalen Entwicklungsunterschiede und stellt mögliche Ursachen der heterogenen Entwicklung der sächsischen Wohnungsmärkte dar.

Die demografischen Veränderungen in Sachsen werden auch in den kommenden Jahren die größten Herausforderungen für stabile regionale Wohnungsmärkte sein. Sie sind geprägt von einem weiteren deutlichen Rückgang der Bevölkerung und gekennzeichnet von einem zunehmenden Anteil älterer Menschen in unseren Städten und Gemeinden.

Wir müssen uns weiterhin mit Wohnungsleerstand auseinandersetzen und zugleich den besonderen Anforderungen der Älteren an Wohnraum Rechnung tragen. Gleichzeitig müssen wir die Wohnbedürfnisse junger Familien stärker in den Blick nehmen. Unsere Kinder benötigen ein entsprechendes Wohnumfeld mit Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Von kurzen Wegen in kompakten Städten profitieren letztlich Jung und Alt gleichermaßen.

Zugleich ist es für die Verbesserung des Klimaschutzes und die Kostenstabilität bei der Gewährung der Energieversorgung notwendig, Baumaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz an unseren Wohnungsbeständen durchzuführen. Es muss vor Ort entschieden werden, welche Maßnahmen eine gute Balance zwischen ökologisch Wünschenswertem und ökonomisch Sinnvollem bieten. Der Schwerpunkt muss dabei statt auf Einzelgebäude auf ganze Quartiere und Stadtteile gelegt werden.

Damit wir weiterhin stabile Wohnungsmärkte in Sachsen erhalten können, ist es notwendig, dass sich alle Akteure den Herausforderungen der Zeit stellen und auch die Menschen vor Ort aktiv an der Gestaltung ihrer Städte und Gemeinden teilnehmen.

Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung können nur im Einklang funktionieren. Dort, wo keiner gern wohnt, wird es auch keine lebendige Stadt geben. Deshalb ist es wichtig, dass die Städte und Gemeinden in einem Gesamtkonzept eine Art Masterplan entwickeln und umsetzen. Wir nennen das integrierte Stadtentwicklung.

Der vorliegende Bericht zeigt dafür einige Entwicklungslinien und Handlungsfelder auf. Angesichts wieder ansteigender Wohnungsleerstände wird bspw. dafür plädiert, den Stadtumbauprozess engagiert weiterzuführen und das Programm Stadtumbau mit den Programmen der Landeswohnraumförderung noch enger zu verzahnen.

Mit der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung und vor dem Hintergrund, dass alte Menschen möglichst lange selbstständig und selbstbestimmt wohnen möchten, wird auch der Bedarf nach altersgerechten Anpassungen des vorhandenen Wohnraums steigen. Die Wohnkosten im Bereich der Haushaltsenergie haben sich seit dem Jahr 2000 nahezu verdoppelt.

Umso wichtiger ist es, den Fokus auf mehr Energieeffizienz und Energieeinsparung zu legen. Deshalb liegt der Investitionsschwerpunkt in der Wohnraumförderung beim Wohnungsbestand, und zwar neben den Maßnahmen des altersgerechten Umbaus auch bei Maßnahmen zur energetischen Sanierung geeigneter Wohngebäude.

Die Bildung von Wohneigentum wird aufgrund des demografischen Wandels als private Altersvorsorge an Gewicht gewinnen und dient insbesondere der Förderung des bedarfsgerechten Wohnens junger Familien.

Dazu leisten die Landeswohnraumförderprogramme „Mehrgenerationenwohnen“, „Energetische Sanierung“ und „Wohneigentumsbildung“ meines Hauses bereits einen wichtigen Beitrag.

Ich wünsche dem aktuellen Bericht zum Wohnungsbaumonitoring der Sächsischen Aufbaubank große Aufmerksamkeit der verschiedenen Wohnungsmarktakeure, der politischen Entscheidungsträger sowie der interessierten Öffentlichkeit.



**Markus Ulbig**  
Sächsischer Staatsminister des Innern

# Auf einer Seite

## **Wohnen 25 Jahre nach der Wende in Sachsen – Potenziale und Herausforderungen**

Ein Vierteljahrhundert ist seit der Wende vergangen, vieles hat sich im Leben der Sachsen geändert, auch das Wohnen. Private Einzeleigentümer, Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften sind gut vorangekommen mit der Sanierung und Modernisierung. Die meisten Sachsen wohnen in gut ausgestatteten Wohnungen, Außenanlagen wurden modernisiert, und auch für die Energieeffizienz wurde schon viel geleistet. Mangel ist kein Thema mehr. Wohnen bleibt dennoch eine Herausforderung. Der in der Öffentlichkeit verbreitete Satz „Wir werden weniger, älter, bunter.“ trifft auch auf Sachsen zu. Bunter, sprich mehr Zuwanderung aus anderen Ländern, kann der Freistaat durchaus vertragen. Es sind vor allem der anhaltende Bevölkerungsrückgang und das steigende Durchschnittsalter, die den sächsischen Wohnungsmarkt vor neue Herausforderungen stellen.

Die „Volkzählung“ (Zensus) im Jahr 2011 hat gezeigt, dass wir noch weniger sind. Auf der anderen Seite kann der Freistaat seit 2011 ein leichtes Wanderungsplus verbuchen. Ist damit die große Abwanderung gestoppt? Die Zuzüge konzentrieren sich auf die drei sächsischen Groß-

städte und strahlen fast nur auf deren Umland zurück. Auch einzelne Ober- und Mittelzentren konnten im Saldo Gewinne verbuchen. Das macht deutlich, dass es im Land ganz unterschiedliche und auch gegensätzliche Entwicklungen gibt. Während die Regionen Leipzig und Dresden eine wachsende Nachfrage nach Wohnungen verzeichnen und diese auch in den nächsten Jahren anhalten wird, müssen die meisten anderen Regionen mit einem steigenden Wohnungsleerstand rechnen. Hinzu kommt: Trotz mehr als 10 Jahren Rückbauprogramm standen zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung am 9. Mai 2011 immer noch 231.000 Wohnungen leer. Die demografische Entwicklung wird in den nächsten Jahren vielerorts zu einem zunehmenden Wohnungsleerstand führen. Die Zahl der Haushaltsgründer (18- bis 30-Jährige) geht bis 2025 in vielen Regionen nahezu um die Hälfte zurück. 2030 werden in ganz Sachsen ohne Rückbau rund 500.000 Wohnungen leer stehen. Wie kommt es dazu? Das sind die Auswirkungen des dramatischen Geburteneinbruchs und der starken Abwanderung Anfang der 1990er Jahre, die sich wellenartig in den nächsten Jahren wieder bemerkbar machen. Die wenigen Kinder, die damals hier geboren wurden,

haben derzeit auch weniger Kinder, und dies beeinflusst wiederum die nächste Generation ab 2020. Auf der anderen Seite wird der Anteil hochbetagter Menschen zunehmen. In Regionen mit hohem Bevölkerungsrückgang wird es dabei sowohl für ländliche Kommunen als auch in Randlagen der Städte immer schwieriger und kostenintensiver, das Niveau der Lebensverhältnisse zu halten. Deshalb wird es notwendig sein, die Perspektiven siedlungsstruktureller Einzel- und Randlagen kritisch zu hinterfragen, um Dörfer wie Städte gezielt vom Rand her zu verkleinern und damit Infrastruktur und Wohnen zu konzentrieren. Gleichzeitig müssen Städte in solchen Regionen für das Umland zusätzliche Funktionen wahrnehmen, um Versorgungslücken auszugleichen. Für Stadt und Land gleichermaßen gilt es, die Kosten für die Versorgung mit Wärme und Strom auf einem bezahlbaren Niveau zu halten. Hier besteht u. a. die Notwendigkeit der weiteren energetischen Sanierung und Optimierung von Objekten mit Nutzungsperspektive. Die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung erfordert eine altersgerechte Bestandsanpassung und in Wachstumsregionen auch Neubau.

## Inhalt

- ▶ SAB-Wohnungsmarktregionen  
Seite 6
- ▶ Wohnungsnachfrage  
Seite 8
- ▶ Wohnungsangebot  
Seite 22
- ▶ Wohnungsmarktbilanz  
Seite 32
- ▶ Fazit  
Seite 42

# SAB-Wohnungsmarktregionen

Im SAB-Wohnungsbaumonitoring-Bericht 2011 bildeten die SAB-Wohnungsmarktregionen die Grundlage für die Analysen und Bewertungen. Die Abgrenzung der Wohnungsmarktregionen beruhte im Wesentlichen auf der Analyse regionaler Zentren und der Umzüge zwischen diesen und den übrigen Gemeinden des eigenen bzw. eines angrenzenden Kreisgebietes. Kreisgrenzen werden nicht geschnitten. Bestehende Verwaltungsgemeinschaften oder Verwaltungsverbände werden möglichst als Einheit berücksichtigt. Weiterhin beeinflussen auch die Vorgaben des Statistischen Landesamtes zur Veröffentlichung von Prognosedaten die Abgrenzungen. Jeder Landkreis ist im Ergebnis eindeutig und flächendeckend in mehrere SAB-Wohnungsmarktregionen untergliedert. Größere Städte bilden dabei eigenständige Wohnungsmarktregionen.

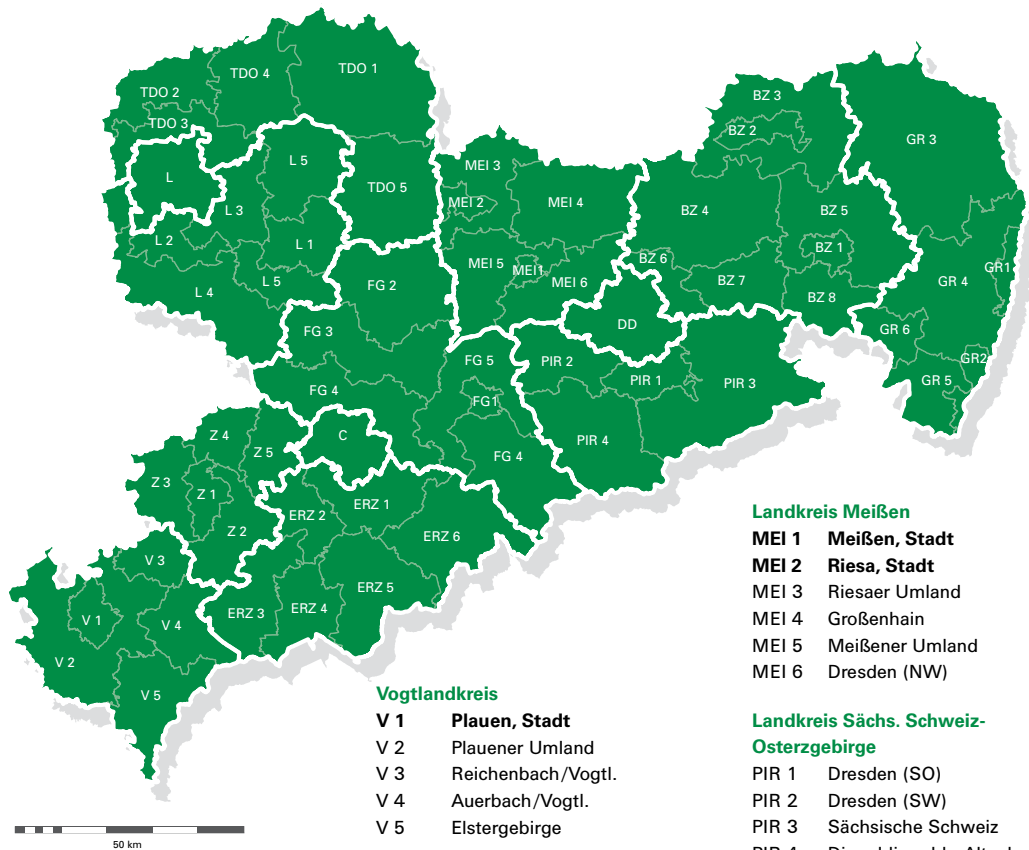
In Vorbereitung des vorliegenden Wohnungsbaumonitoring-Berichtes 2014/2015 wurden die SAB-Wohnungsmarktregionen unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher Gemeindeveränderungen und unter Einbeziehung der aktuellen Wanderungsdaten überprüft.

Daraus resultieren bei einigen Wohnungsmarktregionen Änderungen im Zuschnitt und in der Zusammensetzung. Die Gesamtzahl der Wohnungsmarktregionen blieb trotz der Veränderungen bei 59.

Die SAB-Wohnungsmarktregionen bilden eine für aussagefähige regionalstatistische Analysen geeignete Ergänzung zwischen den administrativen Ebenen Gemeinde und Kreis.



## SAB-Wohnungsmarktregionen der Landkreise und kreisfreien Städte des Freistaates Sachsen



**C Chemnitz, Stadt**

**DD Dresden, Stadt**

**L Leipzig, Stadt**

### Landkreis Nordsachsen

TDO 1 Torgau  
TDO 2 Delitzsch  
TDO 3 Leipzig (N)  
TDO 4 Bad Dübener/Eilenburg  
TDO 5 Oschatz

### Landkreis Leipzig

**L 1 Grimma, Stadt**  
L 2 Leipzig (S)  
L 3 Leipzig (O)  
L 4 Borna  
L 5 Wurzen mit Grimmaer Umland

### Vogtlandkreis

**V 1 Plauen, Stadt**  
V 2 Plauener Umland  
V 3 Reichenbach/Vogtl.  
V 4 Auerbach/Vogtl.  
V 5 Elstergebirge

### Landkreis Mittelsachsen

**FG 1 Freiberg, Stadt**  
FG 2 Döbeln  
FG 3 Mittweida  
FG 4 Chemnitz (N)  
FG 5 Freiberg (N)  
FG 6 Freiberg (S)

### Erzgebirgskreis

ERZ 1 Chemnitz (S)  
ERZ 2 Stollberg  
ERZ 3 Aue/Schneeberg  
ERZ 4 Schwarzenberg  
ERZ 5 Annaberg-Buchholz  
ERZ 6 Marienberg/Olbernhau

### Landkreis Zwickau

**Z 1 Zwickau, Stadt**  
Z 2 Zwickau (SO)  
Z 3 Zwickau (W)  
Z 4 Glauchau/Meerane  
Z 5 Chemnitz (W)

### Landkreis Meißen

**MEI 1 Meißen, Stadt**  
**MEI 2 Riesa, Stadt**  
MEI 3 Riesaer Umland  
MEI 4 Großenhain  
MEI 5 Meißener Umland  
MEI 6 Dresden (NW)

### Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge

PIR 1 Dresden (SO)  
PIR 2 Dresden (SW)  
PIR 3 Sächsische Schweiz  
PIR 4 Dippoldiswalde-Altenberg

### Landkreis Bautzen

**BZ 1 Bautzen, Stadt**  
**BZ 2 Hoyerswerda, Stadt**  
BZ 3 Hoyerswerdaer Land  
BZ 4 Kamenz  
BZ 5 Bautzener Land  
BZ 6 Dresden (NO)  
BZ 7 Bischofswerda  
BZ 8 Bautzen (S)

### Landkreis Görlitz

**GR 1 Görlitz, Stadt**  
**GR 2 Zittau, Stadt**  
GR 3 Weißwasser/Niesky  
GR 4 Görlitzer Umland/VG Löbau  
GR 5 Zittauer Umland  
GR 6 Oberlausitzer Bergland

Kartengrundlage aller Karten  
im Bericht: Regiograph,  
GfK Geomarketing GmbH



## Wohnungsnachfrage

2013 lebten in Sachsen 730.000 Menschen weniger als 1990

### Drastischer Bevölkerungsrückgang seit der Wende

Der Freistaat Sachsen hat seit 1990 mehr als 15 % seiner Bevölkerung verloren. 2013 lebten hier rund 730.000 Menschen weniger als noch zu Wendezeiten, wie aus den Zahlen des Statistischen Landesamtes hervorgeht. Viele Sachsen sind wegen besserer Job- und Ausbildungsaussichten nach Westdeutschland gezogen. Noch deutlicher fällt der dramatische Geburtenknick nach dem Ende der DDR ins Gewicht. Mit landesweit über einer halben Million weniger Geburten als Sterbefällen war das Geburtendefizit seit 1990 doppelt so hoch wie der Wanderungsverlust.

Sachsen verlor 2013 gut 3.800 Einwohner

Derzeit zeigt sich eine leicht positive Entwicklung. Der Freistaat verliert zwar weiterhin Einwohner, jedoch deutlich weniger als noch vor fünf oder zehn Jahren. Im Jahr 2013 ist die sächsische Bevölkerung um gut 3.800 auf 4.046.385 Personen geschrumpft. Zum Vergleich dazu: Im Jahr

2000 betrug der Bevölkerungsverlust noch über 34.000 Einwohner.

### Zensus 2011 korrigiert Einwohnerzahl nach unten

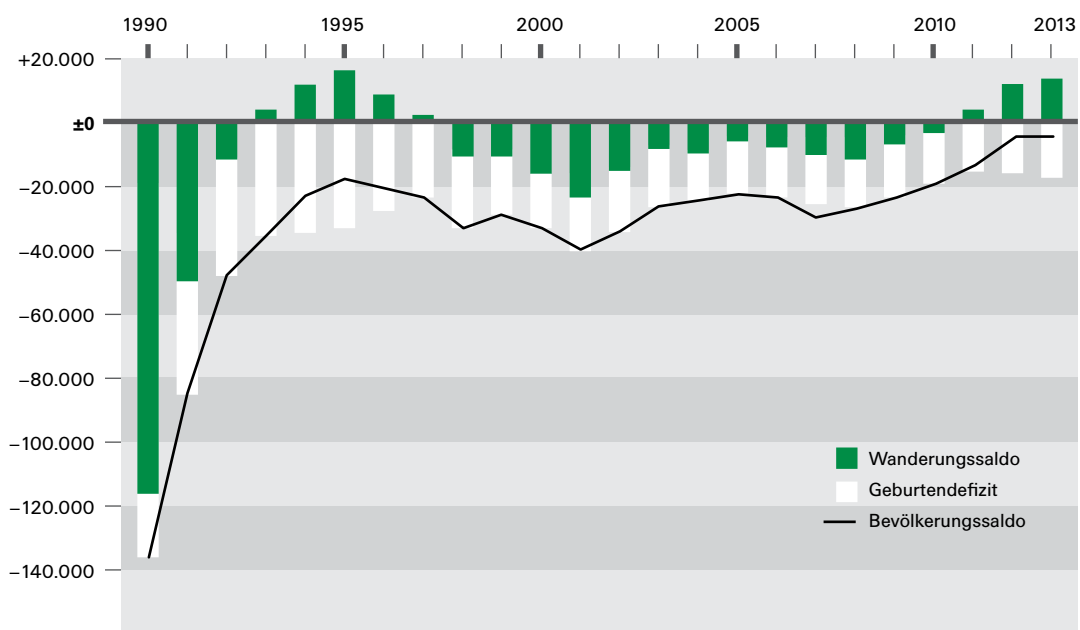
Die aktuelle Einwohnerzahl beruht auf der Bevölkerungsfortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011, einer Zählung auf Basis der kommunalen Melderegister zum Stichtag 9. Mai 2011. Weil die letzte Volkszählung 1981 stattfand und die bisherige Fortschreibung auf dem von der DDR zur deutschen Einigung übernommenen Registerstand basierte, nahmen im Laufe der Jahre die Ungenauigkeiten der Bevölkerungsdaten zu. Der Zensus stellt zudem auch die erstmalige Umsetzung einer EU-Verordnung dar, wonach die Mitgliedsstaaten ab 2011 alle zehn Jahre eine Erhebung vornehmen sollen.

Im Ergebnis dessen wurde die Einwohnerzahl für Sachsen nach unten korrigiert. Während die bisherige Fortschreibung beim Statistischen





**Bevölkerungsveränderung (Anzahl der Einwohner) zwischen 1990 und 2013 in Sachsen**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen  
 Grafik: SAB/GR

Zensus korrigiert  
amtliche Einwohnerzahl um knapp  
83.000 nach unten

Landesamt Sachsen mit Stand vom 31. Dezember 2011 auf 4.137.051 Personen kam, ergab die aktuelle Fortschreibung zum Jahresende 2011 auf Basis des Zensus 2011 nur 4.054.182 und damit knapp 83.000 Personen bzw. 2 % weniger. In allen sächsischen Landkreisen sowie in den drei kreisfreien Großstädten mussten die Einwohnerzahlen nach unten korrigiert werden. Auf der lokalen Ebene wiesen allerdings 57 der zum damaligen Zeitpunkt noch insgesamt 468 Gemeinden eine höhere Einwohnerzahl gegenüber der bisherigen Fortschreibung auf.

2013 betrug das  
Geburtendefizit  
18.100 Personen

#### **Zuwanderung kann das Geburtendefizit nicht ausgleichen**

Die demografische Entwicklung in Sachsen wird maßgeblich von niedrigen Geburtenzahlen und der Alterung der Bevölkerung bestimmt. Auch wenn sich die aktuelle Entwicklung im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren etwas günstiger gestaltet, wird sich am Ausblick auch in den kommenden Jahren nichts grundsätzlich ändern. Die Zahl der Geburten im Freistaat stagniert seit 2008 bei etwa 34.000 bis 35.000 pro Jahr. Anzeichen für eine deutliche Zunahme sind nicht erkennbar. Im Gegenteil: Aufgrund der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung und des lang anhaltenden Fortzuges junger Frauen wird sich das heutige Geburtenniveau in den nächsten Jahre nicht mehr halten lassen. In der Altersgruppe der 18- bis 45-Jährigen kommen auf 112 Männer nur noch 100 Frauen. Das Durchschnittsalter der Sachsen ist von 39,4 Jahren im Jahr 1990 auf 46,6 Jahre im Jahr 2013 gestiegen. Erschwerend kommt der Echoeffekt des Geburtenschocks nach 1990 hinzu. Der drastische Rückgang der Zahl der potenziellen Mütter wird in den folgenden Jahrzehnten zu einer weiteren Verringerung der Geburten führen. 2013 verzeichnete die Landesstatistik 34.800 Geburten, denen mehr als 52.900 Sterbefälle gegenüberstanden. Lediglich die Großstadt Dresden und einige wenige Gemeinden in Sachsen – u. a. im Umland von Dresden – verzeichneten Geburtenüberschüsse. In der Landeshauptstadt ist dies bereits seit 2006 Realität.

2013 Wanderungs-  
plus von über  
13.400 Personen

2013 wanderten  
knapp 500 Einwohner  
Sachsens mehr  
nach Westdeutsch-  
land als zurück

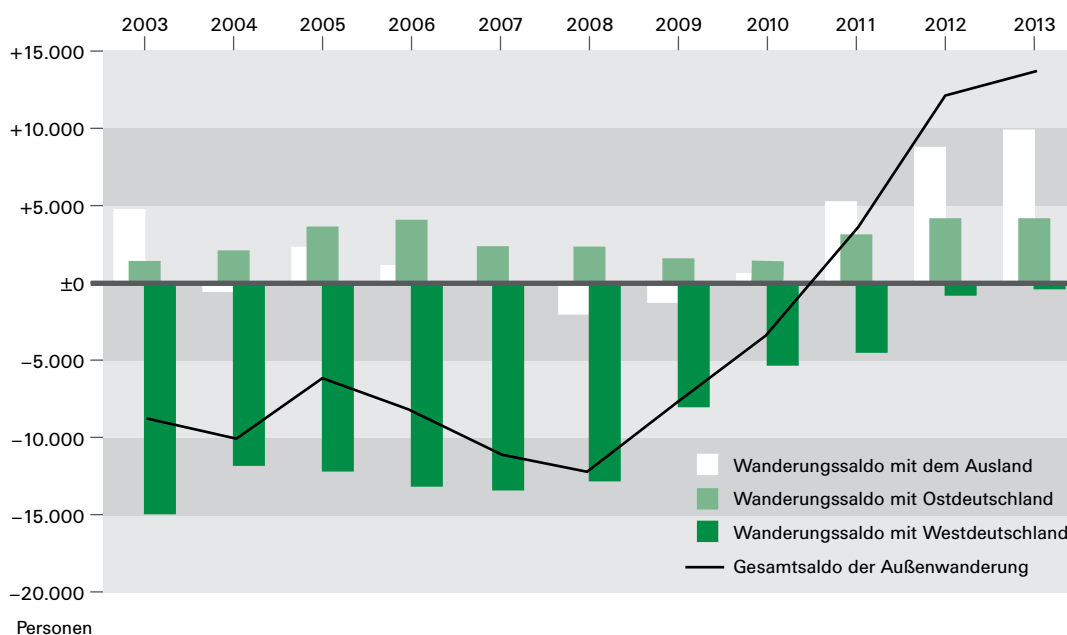
Dafür konnte Sachsen aus dem Saldo von Zu- und Fortzügen zum dritten Mal in Folge ein leichtes Plus verbuchen (2013: +13.429 Personen). Das reichte jedoch nicht aus, um das höhere Geburtendefizit von 18.100 Personen zu kompensieren. In der Folge verliert Sachsen weiterhin Einwohner. Von den Wanderungen haben vor allem die drei kreisfreien Großstädte und z. T. ihr Umland profitiert. Neben weiteren kleinen Gemeinden, verteilt über ganz Sachsen, verbuchten auch einige Ober- und Mittelzentren<sup>1</sup> (Görlitz, Plauen, Freiberg, Meißen, Aue u. a.) im Saldo Gewinne.

#### **Rückläufige Abwanderung nach Westdeutschland**

Bei der Betrachtung der aktuellen Wanderungszahlen stellt sich durchaus die Frage, ob die lang anhaltende Abwanderung aus Sachsen jetzt gestoppt ist. In der Tat sehen die gegenwärtigen Zahlen bei Weitem besser aus als noch vor 10 oder 15 Jahren. Innerhalb der Bundesrepublik gewinnt Sachsen kontinuierlich und mit leicht zunehmender Tendenz Einwohner aus den ostdeutschen Flächenländern. Im Gegensatz dazu verliert der Freistaat aber weiterhin Einwohner nach Westdeutschland, jedoch mit rückläufiger Tendenz. Mit einem Minus von 465 Personen fiel der Wanderungsverlust 2013 deutlich geringer aus als noch zehn Jahre zuvor, da war er mit 14.915 mehr als 30-mal so hoch. Von einer reinen Ost-West-Wanderung kann aber nicht mehr gesprochen werden. Es ist vor allem der süddeutsche Arbeitsmarkt, der die Sachsen weiterhin nach Bayern oder Baden-Württemberg ziehen lässt. Aber auch der Norden mit Hamburg hat für die Menschen immer noch eine hohe Anziehungskraft. In Richtung Berlin verliert der Freistaat im Saldo regelmäßig Einwohner im unteren vierstelligen Bereich. Ziele sind hier u. a. die großen Hochschulen.

<sup>1</sup> entsprechend Landesentwicklungsplan 2013 des Staatsministeriums des Innern des Freistaates Sachsen

## Wanderungssalden von Sachsen mit dem Bundesgebiet sowie dem Ausland zwischen 2003 und 2013



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen  
 Grafik: SAB/GR

### Zuwanderung aus dem Ausland gewinnt an Bedeutung

Dagegen hat sich der Zuzug aus dem Ausland seit 2011 deutlich erhöht. 2013 sind über 9.800 Personen mehr aus dem Ausland in den Freistaat gezogen, als diese ihn ins Ausland verlassen haben. Das macht fast drei Viertel des gesamten Außenwanderungsgewinnes von 13.429 Personen aus. Geht man dabei weiter ins Detail, so wird deutlich, dass 40 % des Auslandswanderungsplus aus der Europäischen Union stammen. Hier dürften einige besondere Faktoren die aktuelle Entwicklung beeinflussen: Das ist zum einen die Öffnung des deutschen Arbeitsmarktes zum 1. Mai 2011 für Arbeitnehmer der Länder Mittel- und Osteuropas, die 2004 der EU beitraten.

Zum anderen die Wirtschaftskrise in Teilen der Europäischen Union, die Deutschland und damit auch Sachsen deutlich attraktiver gemacht hat. Das gilt für Zuwanderer aus den betroffenen EU-Ländern wie für Rückkehrer nach Deutschland. Allein der Wanderungsgewinn aus den südeuropäischen Krisenländern Portugal, Spanien und Griechenland macht ein Drittel der knapp 4.000 Nettozuwanderungen aus der EU aus. Die Zahlen belegen aber noch lange nicht, dass Sachsen ein Zuwanderungsland ist. Zum Vergleich: Baden-Württemberg hat 2013 im Saldo rund 54.400 Einwohner aus den Ländern der Europäischen Union hinzugewonnen, vierzehnmal so viel wie Sachsen bei nur dem Zweieinhalbfachen mehr an Einwohnern. Es bleibt auch abzuwarten, wie sich

2013 Wanderungsgewinn von mehr als 9.800 Personen aus dem Ausland

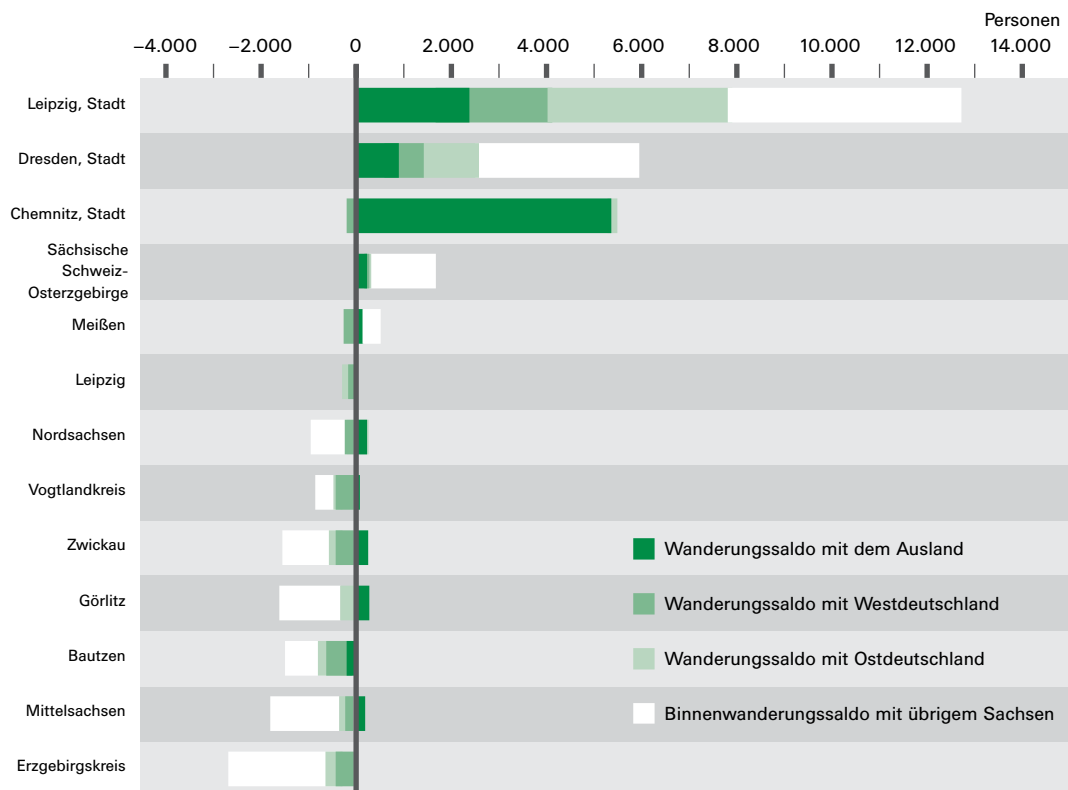
2013 hatte Leipzig mit 12.700 Personen das größte Wanderungsplus

die wirtschaftliche Lage und die Beschäftigungssituation in den EU-Ländern entwickelt und ob die Zuwanderer dauerhaft bleiben oder nach ein paar Jahren wieder in ihre Heimat zurückkehren. Dabei spielen die weitere wirtschaftliche Entwicklung und der wachsende Fachkräftebedarf Sachsens eine wesentliche Rolle. Die Wanderungsstatistik wird aber auch durch die Zahl der Asylbewerber beeinflusst. Allein das Plus bei Asylbewerbern betrug im Jahr 2013 rund 5.000, was den positiven Wanderungssaldo außergewöhnlich beeinflusste.

### Zuwanderung konzentriert sich auf Leipzig und Dresden

Bei der regionalen Verteilung der Wanderungsströme in Sachsen wird deutlich, dass vor allem diese zwei kreisfreien Städte die Gewinner sind. Dabei stand Leipzig 2013 mit einem Wanderungsplus von 12.700 Personen an erster Stelle.

Wanderungssalden der sächsischen Kreise mit Sachsen, dem Bundesgebiet sowie dem Ausland 2013



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen  
 Grafik: SAB/GR

Bei den Wanderungen aus dem Ausland konnten – bis auf die Landkreise Bautzen und Leipzig – alle sächsischen Kreise und die kreisfreien Städte ein Plus – wenn auch z. T. nur geringfügig – verbuchen. Der für Chemnitz extrem hohe Wanderungssaldo aus dem Ausland resultiert aus der Tatsache, dass sich hier das Erstaufnahmelager für Asylbewerber in Sachsen befindet. Auf der anderen Seite verloren alle Landkreise, aber auch Chemnitz weiterhin Einwohner an Westdeutschland. Ein ähnliches Bild zeigt sich gegenüber den ostdeutschen Bundesländern.

Leipzig dagegen kann bereits seit 2010 im Saldo mehr Zu- als Abwanderung gegenüber den westdeutschen Bundesländern verzeichnen, in der Landeshauptstadt ist dies erstmals 2012 gelungen. Für Zuwanderer aus Ostdeutschland sind die beiden sächsischen Großstädte seit Jahren ein Magnet. Hier spielen die Ansiedlungen von Automobil- und Post-/Logistik-/Dienstleistungsbranchen sowie exzellente Hochschulstandorte eine tragende Rolle. Nicht zu unterschätzen sind zudem ihre Ausstrahlungseffekte auf die umliegenden Kreise. So konnte der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2013 sowohl aus dem Ausland als auch aus dem Bundesgebiet ein leichtes Wanderungsplus verbuchen. Für die meisten Landkreise haben die Wanderungsverluste nach dem übrigen Bundesgebiet aber weiterhin eine große Bedeutung. In neun von zehn Landkreisen betrug der Wanderungsverlust in die anderen Bundesländer summiert knapp 3.600 Personen. Demgegenüber stand für Leipzig und Dresden zusammen ein Wanderungsgewinn von über 7.000 Personen.

#### **Sächsische Binnenwanderung konzentriert sich auf Ballungszentren**

Aber auch die Binnenwanderungen, die Zu- und Fortzüge innerhalb Sachsens, zeigen eine deutliche Konzentration auf die beiden größten Städte des Freistaates. Hauptgründe für einen weiträumigen Umzug innerhalb eines Bundeslandes sind die Aufnahme einer Ausbildung oder arbeitsplatz-

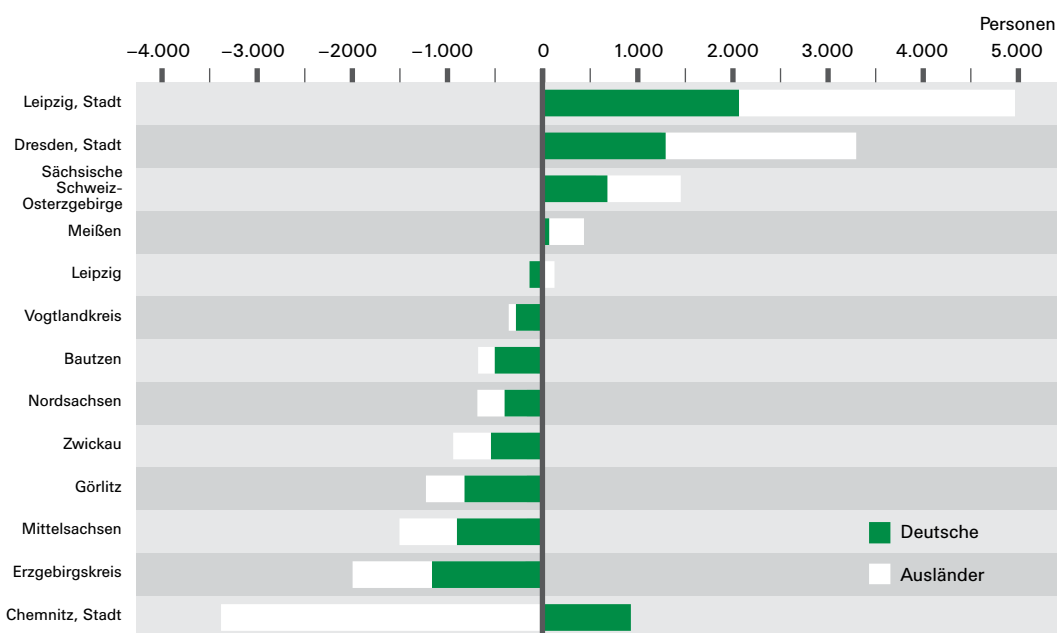
bedingte Entscheidungen. Bei den Nahwanderungen stehen familiäre Gründe oder der Wunsch nach einer neuen Wohnung oder einem anderen Wohnumfeld im Vordergrund. So konnten Leipzig im Saldo fast 4.900 und Dresden über 3.300 Personen 2013 aus anderen Regionen Sachsens gewinnen. Nahwanderungen können aber auch Anzeichen eines regional angespannten Wohnungsmarktes sein. Die Wohnungsmarktsituation in Dresden und Leipzig kann aber bei Weitem nicht mit der von Stuttgart oder Hamburg verglichen werden. So gibt es in Stadtteilen sächsischer Großstädte oder in Nachbarorten ausreichende bzw. der Wohnungsgröße nach passende Wohnungsangebote, die bestehende Engpässe in einzelnen Stadtteilen ausgleichen können. Die Wohnungsmärkte der Großstädte korrespondieren dabei sowohl bei Anspannung als auch Entspannung mit dem Umland. Das zeigt sich in Städten wie Markkleeberg, Taucha, Freital, Pirna oder Radebeul, die in den letzten Jahren mehr Zu- als Fortzüge verbuchen konnten. Dagegen stellt Chemnitz auch bei den Binnenwanderungen eine Ausnahme dar. Die Stadt verlor zwar im Saldo fast 2.500 Personen an den Rest von Sachsen, in der Differenzierung ist jedoch zu erkennen, dass aus dem Freistaat über 800 Deutsche mehr nach Chemnitz, als von dort weggezogen sind. Das im Saldo stehende Minus ergibt sich vielmehr aus dem Wanderungsverlust von 3.300 ausländischen Personen. Ein großer Teil davon sind Asylbewerber, die vom derzeitigen einzigen Erstaufnahmelager Sachsens anschließend in die Landkreise und kreisfreien Städte verteilt werden. Um diese Tatsache bereinigt, lassen die Zahlen jedoch erkennen, dass Chemnitz ebenfalls eine Sogwirkung bei den innersächsischen Wanderungen aufweist, wenn auch nicht so stark ausgeprägt wie bei Leipzig oder Dresden.

Leipzig und Dresden können Wanderungsgewinne aus Westdeutschland verbuchen

Starke Binnenwanderung der Großstädte hat Auswirkung auf das nahe Umland



## Binnenwanderungssalden der sächsischen Kreise nach Deutschen und Ausländern 2013



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen  
 Grafik: SAB/GR

Auf Leipzig und Dresden entfielen 2013 über 82 % aller Binnenwanderungen

Aus der anderen Perspektive heraus bedeuten diese Entwicklungen aber auch, dass die ländlichen Regionen neben dem permanenten Wegzug von Einwohnern in andere Bundesländer große Verluste gegenüber den städtischen Räumen Sachsens verkraften müssen. In Zahlen ausgedrückt: 10.000 Personen sind 2013 innerhalb Sachsens über Gemeindegrenzen hinweg umgezogen und haben in den städtischen Ballungsgebieten für eine hohe Wohnungsnachfrage gesorgt. Allein auf Leipzig und Dresden entfielen insgesamt mehr als 82 % aller Binnenwanderungen. Im Gegenzug dazu haben diese Personen in den ländlichen Gebieten weiteren Wohnraum freigemacht, dem nun die Nachfrage fehlt.

Diese Entwicklungen bestätigt auch eine aktuelle Studie des Vienna Institute of Demography über die Binnenwanderungen der Deutschen<sup>2</sup>. So zieht

es die Deutschen bundesweit immer mehr in die Großstädte. Dabei gibt es eine gravierende Veränderung bei den 25- bis 49-Jährigen. Bis 2000 sind viele Personen dieser Altersgruppe von der Stadt in das Umland gezogen, um Familien zu gründen. In den letzten Jahren hat sich dieser Trend deutlich abgeschwächt. Heute bleiben viele Familien eher in der Stadt, als dass sie aufs Land ziehen. Bezahlbare Wohnungen und ein besseres Angebot an Arbeitsplätzen machen das Wohnen in den Städten attraktiv. Für die Städte bedeutet dies auch eine bessere Auslastung ihrer Infrastruktur. Die reine Ost-West-Wanderung spielt bei den jungen Leuten eine immer geringere Rolle. Die ostdeutschen Kommunen verlieren zwar weiterhin junge Menschen, aber eher an die ostdeutschen Großstädte wie etwa Berlin, Leipzig, Dresden, Potsdam oder Rostock.

<sup>2</sup> Sander, N.: Internal Migration in Germany, 1995–2010: New Insights into East-West Migration and Re-urbanisation. Vienna Institute of Demography/Wittgenstein Centre, 2014 ([www.german-migration.info](http://www.german-migration.info))

### **Zuwanderung sorgt für regionale Wohnungsnachfrage**

Welche Auswirkungen haben die wachsenden Zuwanderungszahlen für den sächsischen Wohnungsmarkt? Es ist schwierig zu beurteilen, ob mit der gegenwärtigen Zuwanderung, die nicht nur Sachsen betrifft, eine längerfristige Entwicklung beginnt oder ob diese nur eine Episode darstellt. Die Nachhaltigkeit dieser Wanderungsgewinne wird von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung in den europäischen Ländern gegenüber Sachsen und Deutschland abhängen. Es ist anzunehmen, dass viele der Zuwanderer aus den europäischen Krisenländern wieder in ihre Heimat zurückkehren, sobald sich der dortige Arbeitsmarkt verbessert hat. Dasselbe gilt für die Bildungswanderung. Bleiben die Auszubildenden oder Studierenden nach ihrem Abschluss dauerhaft hier, oder sind anderswo die Jobchancen und Entwicklungsmöglichkeiten größer? Feststellbar ist aber, dass in den letzten Jahren die Anteile an Hochqualifizierten deutlich gestiegen sind, sowohl bei den EU-Bürgern als auch bei Nicht-EU-Bürgern<sup>3</sup>. Von einer „Armutszuwanderung“ kann daher aus derzeitiger Sicht nicht gesprochen werden. Das gilt auch für bulgarische und rumänische Bürger, die seit 2014 die uneingeschränkte Arbeitnehmerfreizügigkeit erhalten haben. Nach einer internen Analyse des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) hätten die meisten, oft gut ausgebildeten Zuwanderer rasch eine Arbeit in Deutschland gefunden.

Die Auswirkungen der wachsenden Zuwanderung sind hauptsächlich in den Ballungsräumen Leipzig und Dresden in der höheren Wohnungsnachfrage spürbar. Die beiden Städte profitieren dabei gleichzeitig von den innersächsischen Wanderungen. Aber auch in Chemnitz, der drittgrößten sächsischen Stadt, beleben die Zuwanderungen die Wohnungsnachfrage. In den Kommunen und Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten trifft diese zusätzliche Nachfrage auf ein ausreichendes Angebot an Wohnungen. Etwas schwieriger sieht es in Dresden und Leipzig aus.

Dort können die Wohnungsmärkte die große Nachfrage nicht mehr in jedem Segment befriedigen. Hier wird der Druck auf den Mietmarkt weiter zunehmen. In der Folge führt dies in den angrenzenden Städten zu einer Stabilisierung der Wohnungsmärkte. Auch das nahe Umland bietet eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und ausreichend Kinderbetreuungsangebote.

### **Bevölkerungszuwachs in wenigen Wohnungsmarktregionen**

Bei der Betrachtung auf Ebene der Wohnungsmarktregionen differenzieren sich die aus der Kreisbetrachtung resultierenden Aussagen nochmals deutlich. Werden die Salden der Zu- und Fortzüge den Geburten und Sterbefällen der letzten drei Jahre gegenübergestellt, so konnten nur wenige Wohnungsmarktregionen einen Bevölkerungszuwachs erfahren. Hauptsächlich handelt es sich um jene mit Wanderungsüberschüssen. Lediglich Dresden konnte einen Einwohnerzuwachs sowohl aus Wanderungsgewinnen als auch aus Geburtenüberschüssen verbuchen. Dagegen ist Leipzig mit einem Einwohnerzuwachs von über 4% (+21.000 Personen) zwischen 2011 und 2013 am dynamischsten gewachsen. Dieser Zuwachs resultiert allerdings allein aus Wanderungsgewinnen. Das vorhandene Geburtendefizit nimmt jedoch kontinuierlich ab. Von den beiden „Leuchttürmen“ profitierten auch die Umlandregionen. Hier ist eine ausgeglichene bis zunehmende Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Der Trend der demografischen Konzentrationsprozesse in Richtung sächsischer Ballungsräume scheint sich immer mehr zu verfestigen. Denn auch Chemnitz gewinnt seit 2012 Einwohner hinzu. Ähnlich sieht es für Freiberg aus. Zudem sind erste Anzeichen für ein Ende des Abwärtstrends bei den Einwohnerzahlen in Görlitz zu beobachten. Auf der anderen Seite verliert Sachsen auf großer Fläche weiterhin Einwohner. So mussten 47 der insgesamt 59 Wohnungsmarktregionen (80%) sowohl Sterbeüberschüsse als auch Wanderungsverluste hinnehmen.

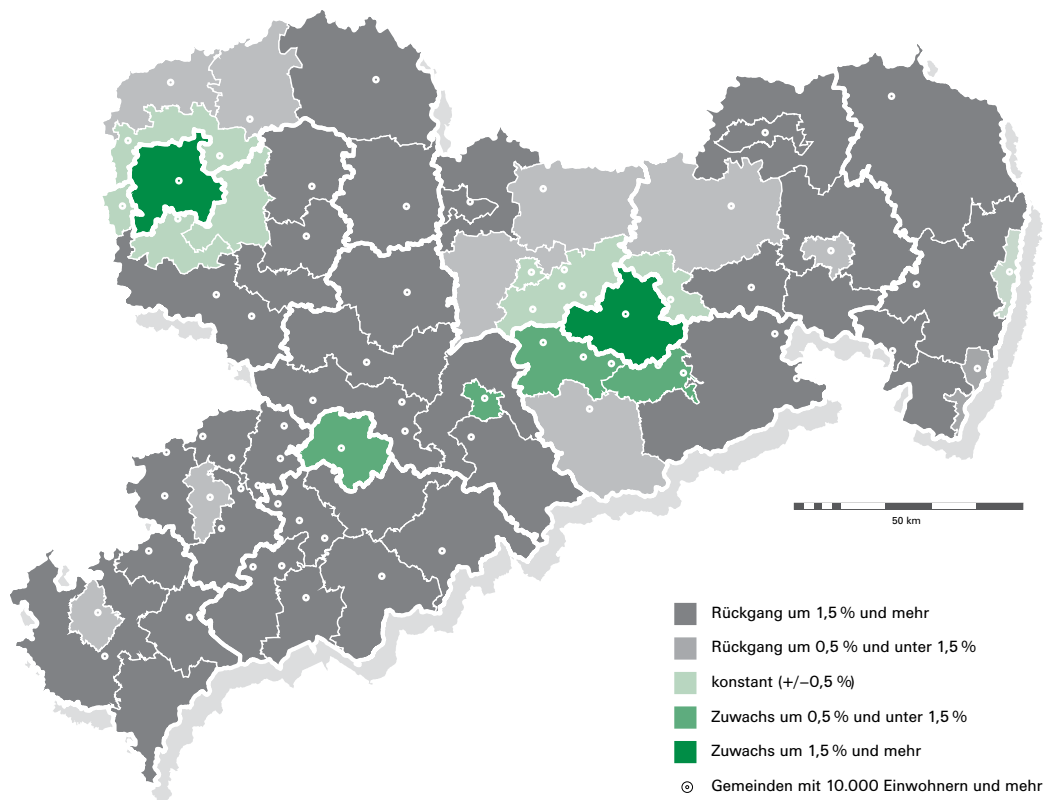
Nachhaltige Zuwanderung kann Wohnungsnachfrage nur längerfristig beleben

Zuwanderung sorgt für mehr Wohnungsnachfrage in den Ballungszentren

47 von 59 Wohnungsmarktregionen erleiden weitere Einwohnerverluste

<sup>3</sup> Jahresgutachten 2014 des Sachverständigenrats deutscher Stiftungen für Integration und Migration ([www.svr-migration.de](http://www.svr-migration.de)).

## Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2013 nach SAB-Wohnungsmarktreregionen in Sachsen



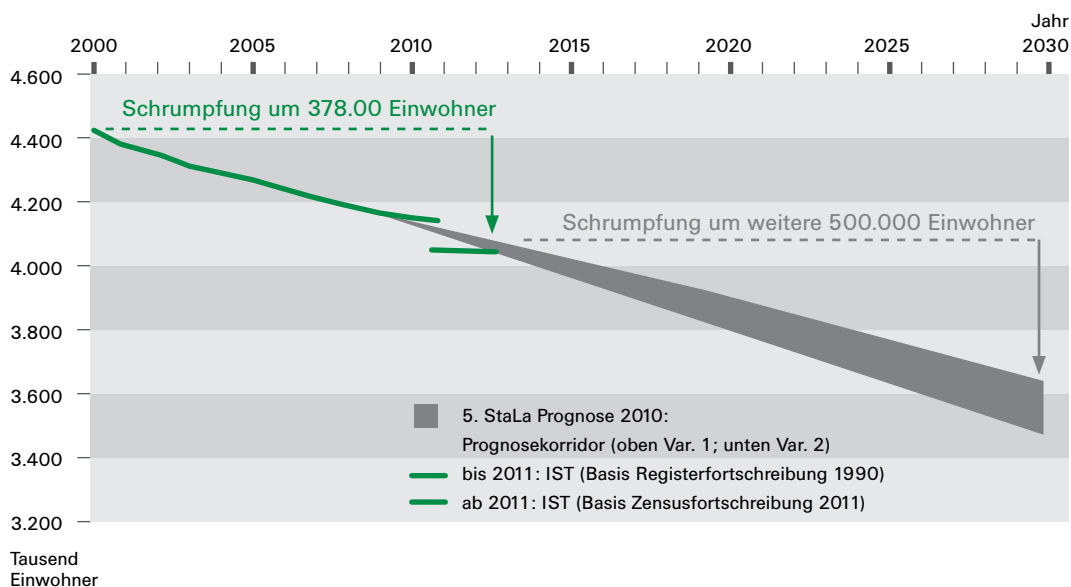
### Bevölkerungsprognose vor dem Hintergrund des Zensus und aktueller Entwicklung

2013 lebten in den 25 sächsischen Städten mit über 20.000 Einwohnern mehr als die Hälfte der rund 4 Mio. Einwohner des Freistaates. Oder anders ausgedrückt: In weniger als 6 % der Anfang 2013 existierenden 438 Kommunen lebt mehr als die Hälfte der sächsischen Bevölkerung. Diese Relation wird sich zukünftig noch weiter zugunsten der Städte verschieben und macht die Konzentration deutlich, die bei zukünftigen Entwicklungsplanungen entsprechend berücksichtigt werden muss. Nach der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen wird die Einwohnerzahl Sachsens bis 2025 im Mittel der beiden Varianten um rund 335.000 Personen gegenüber heute

abnehmen. Zusammen mit der Modellrechnung bis 2030 würde Sachsen bis dahin Einwohner in der Dimension einer Halbmillionenmetropole wie Leipzig oder Dresden verlieren. 2030 werden dann voraussichtlich gut 3,5 Mio. Menschen im Freistaat leben. Für den Freistaat muss auch in den darauffolgenden Jahrzehnten – weitgehend vorgezeichnet durch die bestehende Altersstruktur – mit einer kontinuierlich abnehmenden Bevölkerung gerechnet werden. Nur deutliche Veränderungen im Wanderungsverhalten, das primär von der Anzahl und Attraktivität von Arbeitsplätzen abhängt, können hier merkliche Änderungen bewirken. Hier bleibt es abzuwarten, ob sich das derzeitige Wanderungsverhalten in den nächsten Jahren verstetigt.

Sachsen verliert bis 2030 weitere 500.000 Einwohner

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



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Darstellung  
 Grafik: SAB/GR

Die mit den Ergebnissen des Zensus 2011 nach unten korrigierte Einwohnerzahl verursacht auch eine Niveaushiftung zu der 2010 veröffentlichten Bevölkerungsprognose (2010 erstes Prognosejahr). Dieser Unterschied macht eine neue regionalisierte Bevölkerungsprognose notwendig, die das Statistische Landesamt nach Abschluss der detaillierten Zensus-Fortschreibungen und Auswertungen 2015 vornehmen wird. Dabei muss auch die seit 2011 positive Wanderungsentwicklung in Sachsen neu bewertet werden.

### Sterbeüberschuss wird weiteren Bevölkerungsrückgang in Sachsen bestimmen

Auch wenn die Prognose immer nur eine Orientierung auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes geben kann, sind die beiden Komponenten, die natürliche und die räumliche Bevölkerungsbewegung, in ihrer Wertigkeit gut bestimmbar. Den weiteren Bevölkerungsrückgang in Sachsen bis

2025 und darüber hinaus wird vom anwachsenden Sterbeüberschuss bestimmt. In den nächsten gut zehn Jahren werden für den Freistaat im Mittel der beiden Varianten über 300.000 weniger Geborene als Gestorbene prognostiziert. Bis 2025 stehen 55.500 Gestorbene voraussichtlich nur 23.500 Geborene gegenüber. Das bedeutet: Um das Geburtendefizit auszugleichen und damit die Bevölkerung auf dem derzeitigen Stand von rund 4 Mio. halten zu können, müssten jährlich rund 30.000 Personen mehr in den Freistaat ziehen als ihn verlassen. Dies wird nur gelingen, wenn Sachsen in Sachen Wirtschaftskraft, Arbeitsplätze, Forschung und Entwicklung noch attraktiver wird.

Der künftige Bevölkerungsrückgang ist in der Abwanderung der vergangenen Jahrzehnte und den niedrigen Geburtenzahlen begründet. Auch die weiter steigende Lebenserwartung kann daran

Zensus verursacht Niveaushiftung zur Bevölkerungsprognose

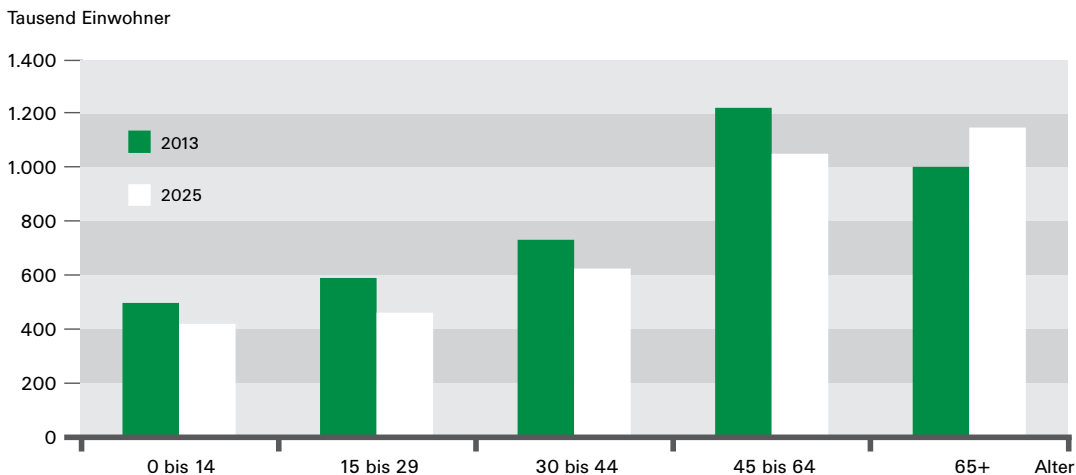
Sterbeüberschuss von über 300.000 Personen bis 2025 erwartet

2025 wird nahezu jeder dritte Sachse 65 Jahre oder älter sein

nichts ändern. Drastische Auswirkungen hat die Schrumpfung damit auch auf die Altersstruktur. Sachsen wird deutlich weniger Kinder haben, dafür leben mehr ältere Menschen in den Städten und Dörfern. Das Durchschnittsalter wird bis zum Jahr 2025 um weitere vier auf über 50 Jahre

ansteigen. Nahezu jeder dritte Sachse wird dann 65 Jahre oder älter sein. Dabei gibt es bereits heute schon Kommunen wie Bad Brambach, Seiffenhensdorf, Klingenthal, Bad Elster, Hoyerswerda, Rochlitz und Johannegeorgenstadt, deren Bevölkerung im Schnitt älter als 50 Jahre ist.

### Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in Sachsen 2013 und 2025



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2012 Fortschreibung, 2025 Korridormittel aus Variante 1 und 2  
Grafik: SAB/GR

Unterschiede zwischen Wachstumskernen und schrumpfenden Regionen wachsen

Mit Ausnahme von Leipzig und Dresden werden flächendeckend Bevölkerungsverluste erwartet. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung könnte sich auch in Chemnitz die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren stabilisieren. Die veränderten Altersstrukturen treffen die sächsischen Regionen zudem in unterschiedlichem Maße. Die ländlichen Räume werden durch die vergangenen und weiter anhaltenden Fortzüge stärker und früher mit der Alterung ihrer Bevölkerung rechnen müssen als städtische Gebiete. Damit werden Wohnungen in Regionen mit einem hohen Anteil alter Menschen häufiger und länger keine Nachnutzer finden als anderswo.

### Alterung erfordert Wohnraumanpassungen

Mit der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung und vor dem Hintergrund, dass alte Menschen möglichst lange selbstständig und selbstbestimmt wohnen möchten, wird auch der Bedarf nach altersgerechten Anpassungen des vorhandenen Wohnraums steigen. Eine Schätzung des Instituts empirica, Berlin, geht von gegenwärtig rund 43.000 barrierefreien oder -armen Wohnungen in Sachsen aus<sup>4</sup>, das sind nicht einmal 2 % des gesamten Wohnungsbestandes. Deshalb ist es wichtig, den altersgerechten Umbau wirksam finanziell zu unterstützen.

<sup>4</sup> Wohnungspolitisches Konzept – Wohnen in Sachsen 2020. Sächsisches Staatsministerium des Innern, Dresden 2014.



Dabei können schon einfache, gezielt auf den konkreten Nutzer zugeschnittene Anpassungsmaßnahmen den Barriereabbau fördern. Mit einer Förderung können individuelle Investitionsausgaben oder daraus resultierende Mietsteigerungen abgemildert oder begrenzt werden. Die Anpassungsmaßnahmen zum Barriereabbau betreffen jedoch nicht nur die Wohnungen, sondern auch das Lebens- und Wohnumfeld. Insbesondere im ländlichen Raum kann ein demografiegerechter Dorfumbau wesentlich zum Barriereabbau beitragen.

#### Bevölkerungsrückgang erfordert Rückbau

Tritt der Bevölkerungsrückgang in der prognostizierten Höhe von einer halben Millionen Menschen bis zum Jahr 2030 ein, so würden bei einer gegenwärtigen Belegung von durchschnittlich 1,9 Einwohnern je Wohnung in den nächsten Jahren zu den derzeit gut 231.000 leer stehenden Wohnungen noch weitere 265.000 hinzukommen. Dabei ist der regional erforderliche Neubau nicht berücksichtigt. Angesichts dieser Entwicklung ist es notwendig, den Rückbau intensiv und insbesondere ohne regionale Beschränkungen zu fördern. Dabei sollten formale Anforderungen für Rückbauwillige auf ein Minimum reduziert werden. Durch den sich langsam entwickelnden Prozess sind in den kommenden Jahren kompensierend sukzessiv

bedarfsgerechte Erhöhungen der Rückbauvolumen notwendig.

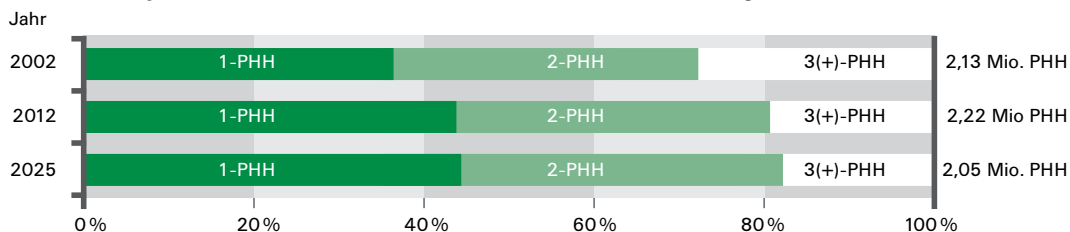
#### Zahl der Haushalte wird großflächig sinken, aber nicht überall

Für die Wohnungsnachfrage sind die Anzahl und Größe der privaten Haushalte und deren finanzielle Leistungsfähigkeit von maßgeblicher Bedeutung. Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen nahm die Zahl der Haushalte im Freistaat weiter zu. 2012 verteilten sich die gut 4,1 Mio. Einwohner Sachsens auf 2,218 Mio. Haushalte, das waren gut 87.000 Haushalte (+4,1 %) mehr als 10 Jahre zuvor. Diese positive Entwicklung wird vor allem durch die steigende Zahl kleiner Haushalte verursacht. Während die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zwischen 2002 und 2012 um 16 % auf 1,787 Mio. gestiegen ist, sind die Familienhaushalte um mehr als 27 % auf gut 431.000 gesunken. 2012 waren 43 % aller Haushalte in Sachsen Singlehaushalte. In den kreisfreien Städten Dresden, Leipzig und Chemnitz ist bereits jeder zweite Haushalt ein Singlehaushalt. Die Verschiebung der Anteile zugunsten kleiner Haushalte wird dadurch bedingt, dass sich zum einen die durchschnittliche Kinderzahl je Haushalt verringert und zum anderen stark besetzte Jahrgänge in Altersgruppen hineinwachsen, die zum größten Teil in kleinen Haushalten leben.

Erwarteter Bevölkerungsrückgang würde weitere 265.000 leer stehende Wohnungen bis 2030 erzeugen

2012 waren 81 % aller sächsischen Haushalte Ein- und Zwei-Personen-Haushalte

#### Struktur der privaten Haushalte 2002, 2012 und 2025 nach Haushaltsgröße in Sachsen



PHH = Personenhaushalte

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus: 2002, 2012) und 2. Modellrechnung bis 2025 (Trendvariante)  
 Grafik: SAB/GR

Alterung und Abwanderung verringern durchschnittliche Haushaltsgröße

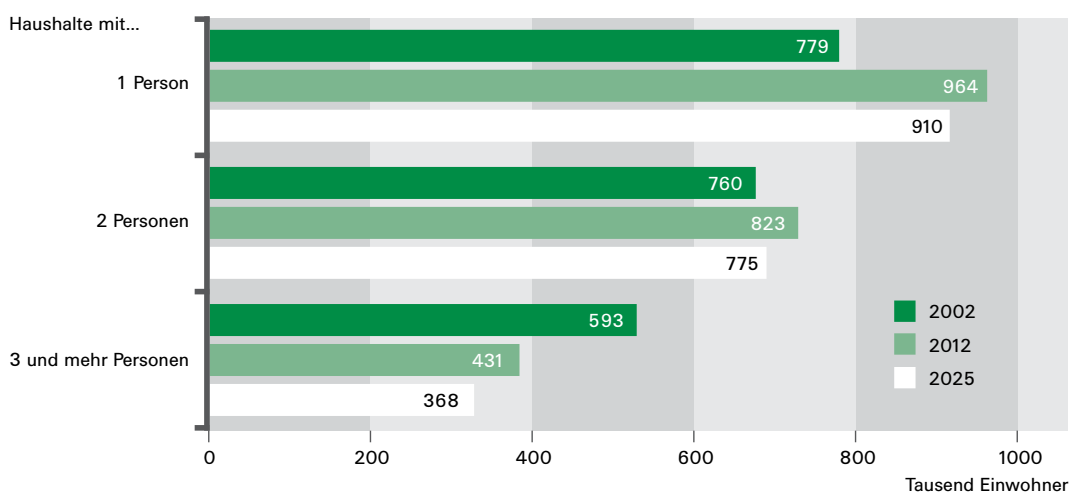
Nur noch Dresden und Leipzig können zukünftig mit Haushaltszuwächsen rechnen

Das wirkt sich auch auf die durchschnittliche Haushaltsgröße aus. Sie ist mittlerweile deutlich unter 2,0 auf 1,86 Personen je Haushalt gefallen. Bei den kreisfreien Städten lag die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,70 und in den Landkreisen bei 1,95 Personen je Haushalt. Während die Haushaltsgrößen in den Großstädten – rein aus natürlichen Grenzen – keinen großen Spielraum mehr nach unten besitzen, werden sie sich in den Landkreisen noch weiter verringern. Gründe hierfür sind in der Alterung der Bevölkerung zu sehen, aber auch in der weiteren Abwanderung junger Menschen, die dann für eine Familiengründung fehlen.

Aufgrund der derzeitigen Bevölkerungsentwicklung wird der Zuwachs an Haushalten in Sachsen sich voraussichtlich ab 2015 umkehren. Längerfristig geht die Trendvariante der vorliegenden Haushaltsprognose<sup>5</sup> des Statistischen Landes-

amtes Sachsen bis 2025 von einem Rückgang auf 2,053 Mio. Privathaushalte (-7 %) 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 wird es zukünftig zu unterschiedlichen Entwicklungen kommen. Bis 2025 wird nur noch in Dresden und Leipzig mit Haushaltszuwächsen gerechnet. Die für die Wohnungsnachfrage entscheidenden Ersthauptsthaushaltsgründer, die Personen im Alter zwischen 18 und 30 Jahren, gehen in vielen Regionen derzeit als Auswirkung des dramatischen Geburteneinbruchs und der starken Abwanderung Anfang der 1990er Jahre innerhalb weniger Jahre um nahezu die Hälfte zurück. Der aktuelle Einbruch stellt das erste „demografische Echo“ der Wende dar und wird sich in den nächsten Jahrzehnten wellenartig immer wieder bemerkbar machen.

### Private Haushalte in Sachsen 2002, 2012 und 2025 nach Haushaltsgröße



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen (Mikrozensus) und 2. Modellrechnung bis 2025 (Trendvariante)  
 Grafik: SAB/GR

<sup>5</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Statistisch betrachtet: Entwicklung der Haushalte bis 2025. Kamenz, 2013

**Zensus 2011: Haushaltsstrukturen spiegeln Altersstruktur der Bevölkerung**

Aber auch der Zensus 2011 hat Auswirkungen auf die Haushaltszahlen. Nach Auswertung der endgültigen Ergebnisse des Zensus gab es in Sachsen zum Stichtag 9. Mai 2011 insgesamt 2.019.683 private Haushalte. Gegenüber dem Mikrozensus 2011, einer Hochrechnung auf Basis einer jährlichen Befragung von einem Prozent aller Haushalte in Deutschland, ergibt das rund 195.000 Haushalte weniger. Die Differenz lässt sich zum Teil mit der beim Zensus nach unten

korrigierten Bevölkerungszahl Sachsens begründen. Ein weiterer Grund für diese Differenz sind die methodischen Unterschiede bei der Abgrenzung von Haushalten. Anders als im Mikrozensus wurden beim Zensus 2011 nach Angaben des Statistischen Landesamtes „Wohnhaushalte“ ermittelt, unabhängig davon, ob die Personen, die in einer Wohnung zusammenleben, auch zusammen wirtschaften. So wird hier eine Wohngemeinschaft von drei voneinander unabhängig wirtschaftenden Personen als ein Wohnhaushalt mit drei Personen gezählt.

Zensus 2011 ermittelt weniger private Haushalte

**Gegenüberstellung der Haushaltsstrukturen Mikrozensus 2011 und Zensus 2011 (in 1.000)**

	<b>Mikrozensus 2011 Privathaushalte</b>	<b>Zensus 2011 Wohnhaushalte</b>	<b>Differenz absolut /%</b>
1-PHH	958,3	792,5	-165,8 / -17 %
2-PHH	816,3	758,3	-58,0 / -7 %
3(+)-PHH	440,1	468,9	+28,8 / +7 %

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Mikrozensus 2011, Zensus 2011

Unabhängig von diesen Differenzen, unterstützt der Zensus 2011 die bisherigen strukturellen Aussagen des Mikrozensus. Die Haushaltsstrukturen bilden dabei im Wesentlichen die Altersstruktur der Bevölkerung ab. Zwei Zahlen sollen hier explizit genannt sein: Die Anzahl der sächsischen Haushalte, in der ausschließlich Seniorinnen und Senioren lebten, lag zum Stichtag 9. Mai 2011 bei 547.200 bzw. 27 % und damit im Bundesvergleich am höchsten. In Baden-Württemberg, das in den vergangenen Jahren von Sachsens Fortziehenden am meisten profitiert hat, lag der Anteil nur bei 21 %. Demgegenüber standen rund

542.700 Haushalte mit mindestens einem Kind, das ergibt einen Anteil von knapp 27 % an allen sächsischen Haushalten. Die fortschreitende Alterung der sächsischen Bevölkerung wird die Haushaltsstrukturen weiter auseinanderdividieren und verdeutlicht auf der einen Seite das Potenzial bzw. den Bedarf für altersgerechte Wohnraum- und Wohnumfeldanpassungen. Auf der anderen Seite sind junge Familien bei der Familienplanung, Vereinbarkeit von Familie und Beruf, Bereitstellung von Kinderbetreuungsmöglichkeiten sowie bei der Bildung von Wohneigentum noch stärker zu unterstützen.

Zensus 2011 : 27 % aller Haushalte sind Seniorenhaushalte



## Wohnungsangebot

### **Zensus 2011 ermittelt geringeren Wohnungsbestand**

Im Rahmen des Zensus 2011 wurde auch eine Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) durchgeführt. Anders als bei der Bevölkerungserhebung handelte es sich hier nicht um eine Registererhebung, sondern um eine postalische Befragung aller Wohnungseigentümer in Deutschland. In Sachsen existierten zum Stichtag 9. Mai 2011 ohne Wohnheime genau 2.308.442 Wohnungen in 832.251 Gebäuden mit Wohnraum. Gegenüber der bisherigen Fortschreibung auf Basis der GWZ 1995 sind das über 17.000 Wohnungen weniger. Auf dem ersten Blick ist die Zahl überraschend, denn zunächst hatten die Statistiker deutschlandweit 500.000 Wohnungen mehr gezählt als erwartet. Nach weiteren Aufbereitungsschritten und Plausibilitätskontrollen sowie einem Abgleich mit den Wohnhaushalten hat sich die Anzahl der Wohnungen im Vergleich zu den im Mai 2013 veröffentlichten Ergebnissen jetzt um 750.000 Wohnungen verringert. Sach-

sen hatte von Beginn an weniger Wohnungen gezählt. Wie ist aber der geringere Wohnungsbestand zu erklären? Großen Einfluss hat der Umstand, dass die Wohnungsabgänge, die nicht genehmigungspflichtig sind, von der amtlichen Wohnungsfortschreibung systematisch untererfasst waren. Ein weiterer Grund ist, dass die Daten bis zum Zensus alle Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) enthielten. Mit der GWZ 2011 werden seitdem gewerblich genutzte Wohnungen – und dazu zählt die Statistik auch mietbare Ferienwohnungen – nicht mehr berücksichtigt. Zum Zensusstichtag waren dies über 20.000 Wohnungen.

### **Sachsen hat den ältesten Wohnungsbestand Deutschlands**

Im Vergleich zur letzten GWZ 1995, die nur in den ostdeutschen Ländern und Berlin stattfand, erhöhte sich der sächsische Wohnungsbestand zum Stichtag 9. Mai 2011 im Saldo von Neubau, Rückbau und sonstigen Bestandsveränderungen

Zensus korrigiert  
Wohnungszahl um  
17.000 Wohnungen  
nach unten





um mehr als 109.000 Wohnungen. Infolge der Bautätigkeit seit 1995 und auch des Rückbaus hat sich der sächsische Wohnungsbestand zwar insgesamt verjüngt und vor allem deutlich energetisch verbessert, ist aber im Baujahresvergleich bundesweit nach wie vor der älteste. Während im Freistaat fast die Hälfte (47,7 %) der Wohnungen vor 1949 errichtet wurden, waren es im Bundesdurchschnitt nur gut ein Viertel. Etwa 414.000 sächsische Wohnungen (17,8 %) sind nach 1990 entstanden, davon 80 % allein in der Zeit zwischen 1990 und 2000.

Von den gut 2,3 Mio. Wohnungen waren in Sachsen zum Zensusstichtag rund 684.000 Wohnungen von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt (fast 30 %). Dabei wohnten in den drei Großstädten weniger als 14 % im Eigentum, in kleineren Gemeinden mehr als 80 %. Sachsen hat damit immer noch den geringsten Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum aller bundesdeutschen Flächenländer. Vor dem Hinter-

grund des demografischen Wandels gewinnt das Wohneigentum als private Altersvorsorge jedoch immer mehr an Gewicht. Die gravierende Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung und die heutigen Erwerbsbiografien führen dazu, dass die gesetzlichen Altersbezüge als alleinige Absicherung für immer weniger Haushalte ausreichen. Ein weiterer nicht zu unterschätzender Aspekt ist, dass Wohneigentum vor Mieterhöhungen schützt. So besteht für die Angleichung an die bundesdeutschen Verhältnisse sowie zur Alterssicherung insbesondere von Familien weiterhin ein hoher Förderbedarf für die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum.

Der weitaus größere Teil des Wohnungsbestandes, rund 1,4 Mio. Wohnungen, war zu Wohnzwecken vermietet (60 %). 6.700 Wohnungen im Freistaat wurden als Ferien- und Freizeitwohnungen selbstgenutzt, mehr als 231.000 Wohnungen standen leer. Damit betrug die Leerstandsquote in Sachsen durchschnittlich knapp 10 %.

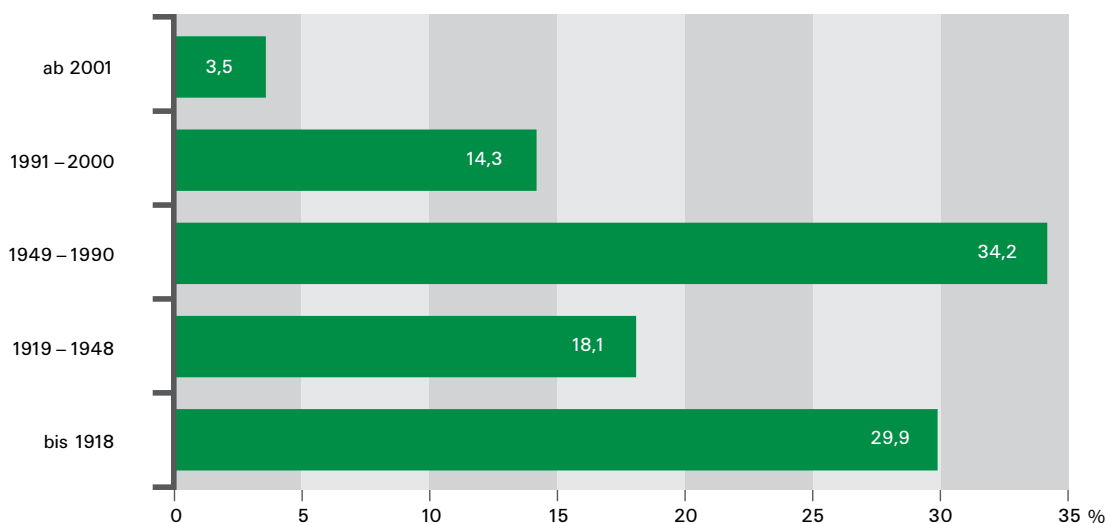
Fast die Hälfte der sächsischen Wohnungen wurden vor 1949 errichtet

30 % der sächsischen Bevölkerung wohnt im Eigentum



## Baualterstruktur des Wohnungsbestandes 2011 in Sachsen (Zensus 2011)

Wohnungen 2.308.442



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011  
Grafik: SAB/GR

### Zwei Drittel aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Zum 9. Mai 2011 befanden sich 21 % der 2,3 Mio. Wohnungen in Einfamilienhäusern und 12 % in Zweifamilienhäusern. Damit gehören zwei Drittel aller Wohnungen zu Mehrfamilienhäusern. Rund 424.000 Wohnungen in Einfamilienhäusern und damit 88 % des Bestandes wurden selbst bewohnt. Etwa 39.000 Einfamilienhäuser wurden zu Wohnzwecken vermietet (8 %) und gut 19.000 (4 %) standen zum Stichtag des Zensus leer. Bei den Zweifamilienhäusern waren 148.400 Wohnungen und damit mehr als jede zweite Wohnung (55 %) vom Eigentümer selbst bewohnt. 100.900 Wohnungen wurden vermietet (37 %) und knapp 20.500 Wohnungen waren ungenutzt (fast 8 %).

In den kleinen Mehrfamilienhäusern (3 bis 6 Wohnungen im Gebäude) war jede sechste Wohnung und damit sachsenweit über 74.000 eine vom Eigentümer bewohnte Eigentumswohnung. In den größeren Mehrfamilienhäusern mit 7 und

mehr Wohnungen waren gut 3 % der knapp 1,1 Mio. Wohnungen selbstgenutztes Wohneigentum. In der Summe ergibt das mit knapp 112.000 einen Selbstnutzeranteil von 7 % an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. 1995 waren das mit rund 4,5 % des damaligen Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern nur knapp 69.000 Wohnungen. 80 % der über 1,5 Mio. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern waren im Mai 2011 zu Wohnzwecken vermietet. Etwa 64.000 Wohnungen standen in den kleineren Mehrfamilienhäusern leer. Zusammen mit den knapp 129.000 leer stehenden Wohnungen in den größeren Gebäuden mit sieben und mehr Wohnungen ergibt das eine Leerstandsquote von mehr als 12 % in diesem Gebäudetyp.

### Leichte Belegung im Wohnungsneubau

Der sächsische Wohnungsneubau hat in den letzten Jahren eine leichte Belegung erfahren. Gründe dafür sind in der verstärkten Nachfrage in den Ballungsräumen zu sehen. Befördert wird der Neubau dabei durch die anhaltend günstigen

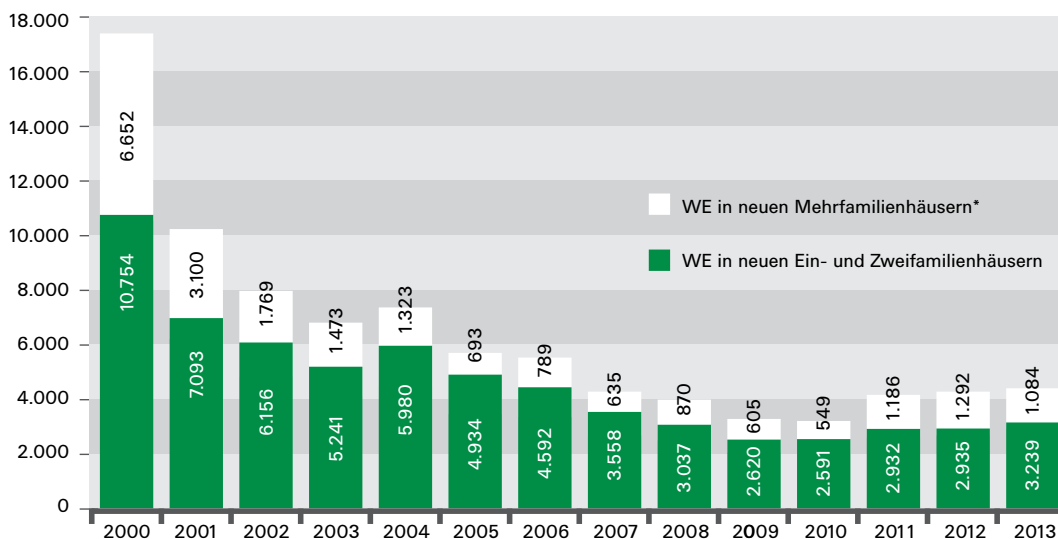
7 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind selbstgenutzte Eigentumswohnungen

Finanzierungsbedingungen, die die deutlich feststellbaren Zusatzbelastungen bei den Baupreisen noch auszugleichen vermögen. In der amtlichen Statistik wurden 2013 insgesamt 4.323 Wohnungszugänge in neu gebauten Wohn- und

Nichtwohngebäuden ausgewiesen. Das sind fast 38 % mehr als im Jahr 2010, das mit 3.140 Baufertigstellungen den bisherigen Tiefstand darstellte.

2013 fast 38 % mehr Wohnungszugänge als noch drei Jahre zuvor

### Baufertigstellungen (Anzahl der Wohnungen) in neu gebauten Wohn- und Nichtwohngebäuden 2000 bis 2013 in Sachsen



\*einschl. Nichtwohngebäude

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen  
 Grafik: SAB/GR

Der aktuelle Wohnungsneubau wird aber zu zwei Dritteln weiterhin vom Ein- und Zweifamilienhausbau getragen. Die Baufertigstellungen von Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern haben sich seit 2010 nahezu verdoppelt. Der Neubau im Mehrfamilienhaussegment findet dabei jedoch fast nur in den Wohnungsmarktreionen statt, die eine wachsende Nachfrage und zunehmende Mieten verzeichnen und damit für Investoren auch wieder interessant werden.

Die Zahl der im letzten Jahr genehmigten Bauanträge gibt Anhaltspunkte zur Entwicklung der Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren. 2013 wurden 6.718 Baugenehmigungen für Wohnungsneubau erteilt – fast ein Drittel mehr als

noch im Vorjahr. Auch für 2014 zeichnet sich ein positiver Trend ab.

Der Zuwachs von 4.200 Wohnungen durch Um- und Ausbau in Bestandsgebäuden im Zeitraum von 2010 bis 2013 steht für die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum. Diese Bautätigkeit wird vor dem Hintergrund von Energieeffizienz und altersgerechten Anpassungen weiter an Bedeutung gewinnen.

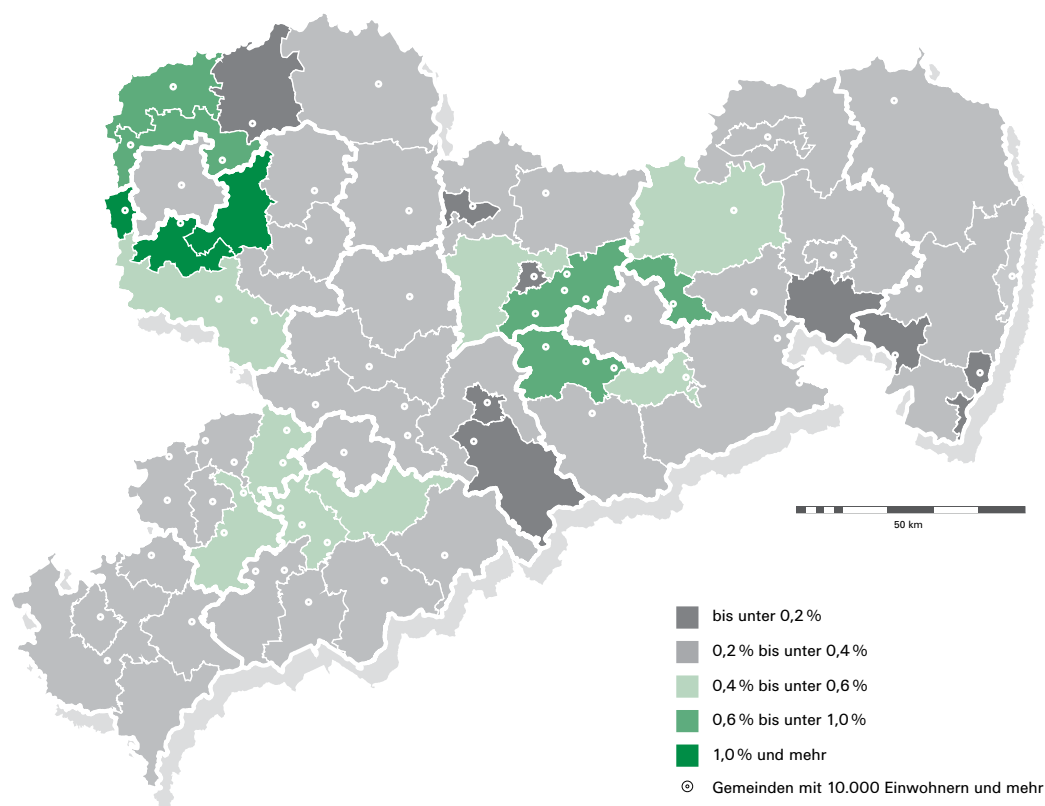
### Schwerpunkte der Neubautintensität sind die Regionen Leipzig und Dresden

Auch die räumliche differenzierte Betrachtung der Wohnungszugänge in den Jahren 2011 bis 2013 veranschaulicht die Dominanz des Wohnungsneubaus durch den Eigenheimbau.

Mehrfamilienhausneubau seit 2010 nahezu verdoppelt

Konzentration des Eigenheimbaus rund um Leipzig und Dresden

**Wohnungszugänge in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern (EZH) in den Jahren 2011 bis 2013  
(Summe der Baufertigstellungen 2011 bis 2013 zum Wohnungsbestand am Zensusstichtag  
9. Mai 2011) nach Wohnungsmarktregionen in Sachsen**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung

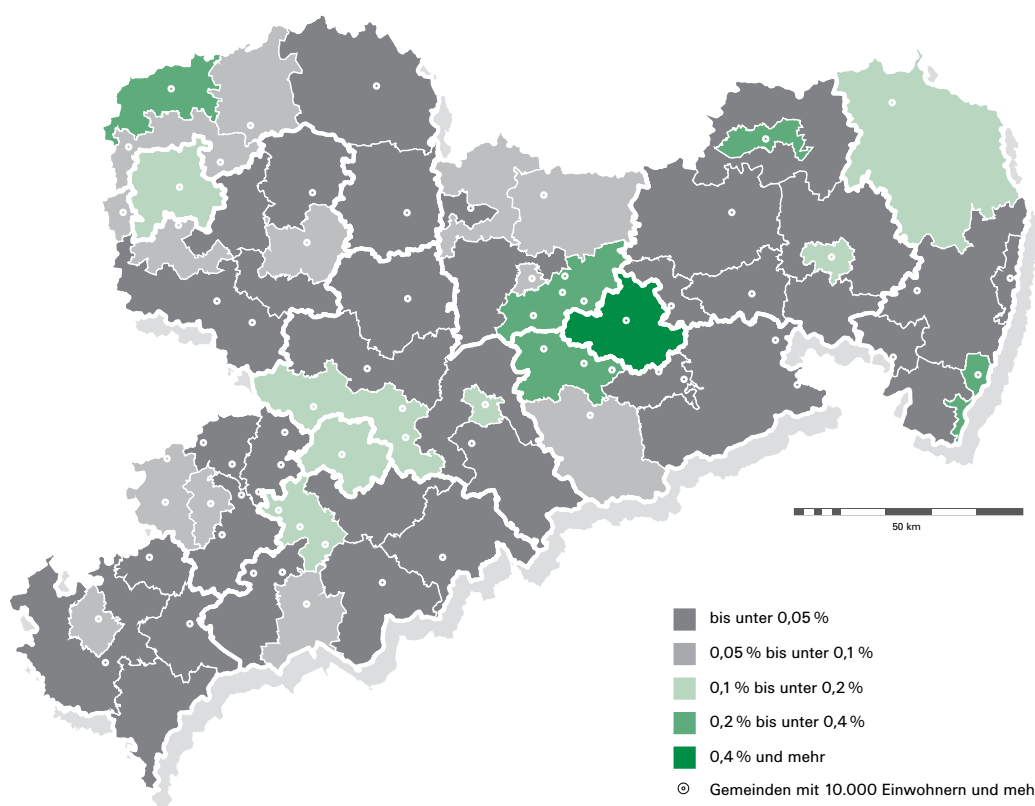
Höchste Zuwachsraten durch Eigenheimbau in Regionen südlich und östlich von Leipzig

Dabei konzentriert sich der Ein- und Zweifamilienhausbau in den Wohnungsmarktregionen rund um die Ballungszentren von Leipzig und Dresden, etwas abgeschwächt auch um Chemnitz. Die im Verhältnis zum Wohnungsbestand höchsten Zuwachsraten an Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand sind im Zeitraum 2011 bis 2013 mit jeweils 1,2% in den Wohnungsmarktregionen südlich und östlich von Leipzig festzustellen.

Die räumliche Verteilung der Wohnungszugänge in neu gebauten Mehrfamilienhäusern ergibt regional ein ähnliches Bild wie bei den Eigen-

heimen, jedoch deutlich zentrenorientierter. Wenn sich Investoren zur Neuerrichtung oder Sanierung von Mehrfamilienhäusern entscheiden, dann meist in Wohnungsmarktregionen mit nachhaltiger Nachfrageerwartung. So war die Zahl der absoluten Wohnungszugänge in dem dreijährigen Betrachtungszeitraum in Dresden mit 1.491 fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am höchsten. Fast die Hälfte aller neuen Wohnungen in diesem Gebäudesegment wurden hier errichtet. Danach folgen Leipzig (497) und Chemnitz (160). Ebenso konnten die Umlandregionen der Großstädte relativ hohe Zugänge verzeichnen.

**Wohnungszugänge in neuen Mehrfamilienhäusern (MFH) in den Jahren 2011 bis 2013  
(Summe der Baufertigstellungen 2011 bis 2013 zum Wohnungsbestand am Zensusstichtag  
9. Mai 2011) nach Wohnungsmarktregionen in Sachsen**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung

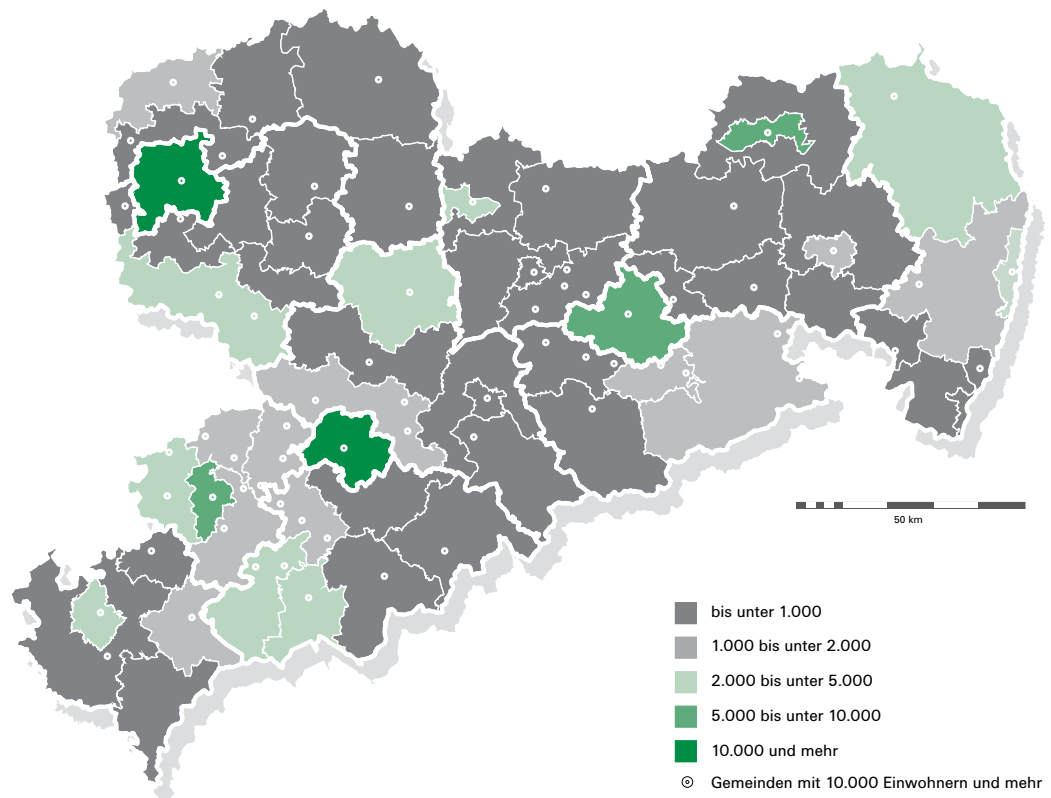
**Sinkende Wohnungsabgänge und Rückbautätigkeit**

Während sich die Schaffung neuer Wohnungen auf den Eigentumserwerb und das Mietwohnungsangebot in wachsenden Regionen konzentriert, ist bei der sächsischen Dimension der schrumpfenden bzw. sich wandelnden Nachfrage eine Marktbereinigung durch geförderten Rückbau wichtig. Das Ziel einer nachhaltigen Reduzierung des weiterhin sehr hohen Wohnungsleerstandes im Freistaat Sachsen ist ausschließlich durch konsequenten Rückbau von zukünftig nicht mehr nachgefragtem Wohnraum zu erreichen. Der bisherige sächsische Stadtumbau in seiner

Kombination aus Förderung in festgelegten Gebieten und von Einzelstandorten war ein Erfolg, da der überzählige Gebäudebestand deutlich reduziert werden konnte. Im Zeitraum 2000 bis 2013 wurden landesweit über 114.000 Wohneinheiten abgerissen. Dafür wurden im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost I und II sowie der Landesrückbauprogramme Fördermittel in Höhe von 408 Mio. € ausgezahlt. Damit hat der Rückbau einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung des sächsischen Wohnungsmarktes geleistet.

Bis 2013 Rückbau von 114.000 Wohneinheiten gefördert

**Geförderter Rückbau von Wohnungen in den Jahren 2000 bis 2013 nach Wohnungsmarktregionen in Sachsen (Programm Stadtbau Ost I und II sowie Landesrückbauprogramme)**



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung

Leerstand in der sächsischen Wohnungswirtschaft in 2013 auf 9,7 % gesunken

Regionale Schwerpunkte des Rückbaus in den Jahren 2000 bis 2013 bildeten dabei die städtisch geprägten Wohnungsmarktregionen, angeführt von Chemnitz und Leipzig mit insgesamt 18.300 bzw. 13.600 rückgebauten Wohneinheiten. Ebenso im Fokus eines konsequenten Rückbaus standen Zwickau und Hoyerswerda mit jeweils 8.200 vom Markt genommenen Wohnungen. In der Landeshauptstadt Dresden wurden rund 7.800 Wohneinheiten abgerissen. Angesichts eines rasanten Bevölkerungsanstiegs, einhergehend mit sinkenden Leerstandszahlen, ist der Rückbau hier nur noch punktuell ein Thema.

Hauptakteure im Rückbauprozess waren die kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften und einzelne private Wohnungsunternehmen. Folglich konzentrierten sich die Rückbaumaßnahmen größtenteils auf die Plattenbauquartiere. Schließlich konnten diese Unternehmen auch von der durch den Rückbau ermöglichten Senkung der Leerstandszahlen profitieren. Der Leerstand in ihren Mietwohnungsbeständen ist von 19,5 % in 2002 auf 9,7 % im Jahr 2013 gesunken. Es ist jedoch nicht gelungen, auch kleinere Vermieter und Wohnungsgesellschaften zu erreichen, in deren heterogenen



Bestand sich der Großteil des derzeit verbleibenden Leerstandes konzentriert.

2013 wurden knapp 5.000 Wohneinheiten abgerissen. Angesichts des aktuellen Leerstandes von 231.000 Wohnungen sollte der Rückbau mindestens in dieser Höhe jährlich fortgesetzt werden. Infolge der sich in großen Teilen Sachsens fortsetzenden Bevölkerungsverluste ist weiter mit einer Zunahme des Wohnungsleerstandes zu rechnen, sofern die Nachfrageverluste nicht durch Bestandsabgänge ausgeglichen werden können. Ohne Rückbaumaßnahmen werden bis 2030 weitere 265.000 leer stehende Wohnungen hinzukommen. Diese Entwicklungen zeigen, dass es in den meisten Regionen Sachsens notwendig ist, künftig wieder stärkere Maßnahmen zur Senkung des Wohnungsleerstandes voranzubringen.

Rückbaupotenziale für den flächenhaften Abriss in Großwohnsiedlungen oder am Stadtrand bestehen derzeit vielerorts nicht mehr. Der Wohnungsleerstand konzentriert sich inzwischen häufig in den Zentren kleinerer Städte, gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebieten oder im ländlichen Mehrfamilienhausbestand. Diese Bestände sind überwiegend durch eine inhomogene und kleinteilige Eigentümerstruktur geprägt. Hier stehen die Kommunen vor der Herausforderung, Strategien für einen differenzierteren Prozess von nachhaltiger Siedlungsentwicklung, -konzentration und -rückbau zu entwickeln und den Gebäudeeigentümern wirksame Anreize anzubieten.

#### **Landeswohnraumförderung und Rückbau**

Ein Weg, die Vielzahl von klima-, wohnungs- und sozialpolitischen sowie Stadtentwicklungszielen zu erreichen, ist die konsequente Fortführung der Städtebauförderung, insbesondere des Programms Stadtbau-Ost und der Programme der Landeswohnraumförderung sowie der Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes. Die seit

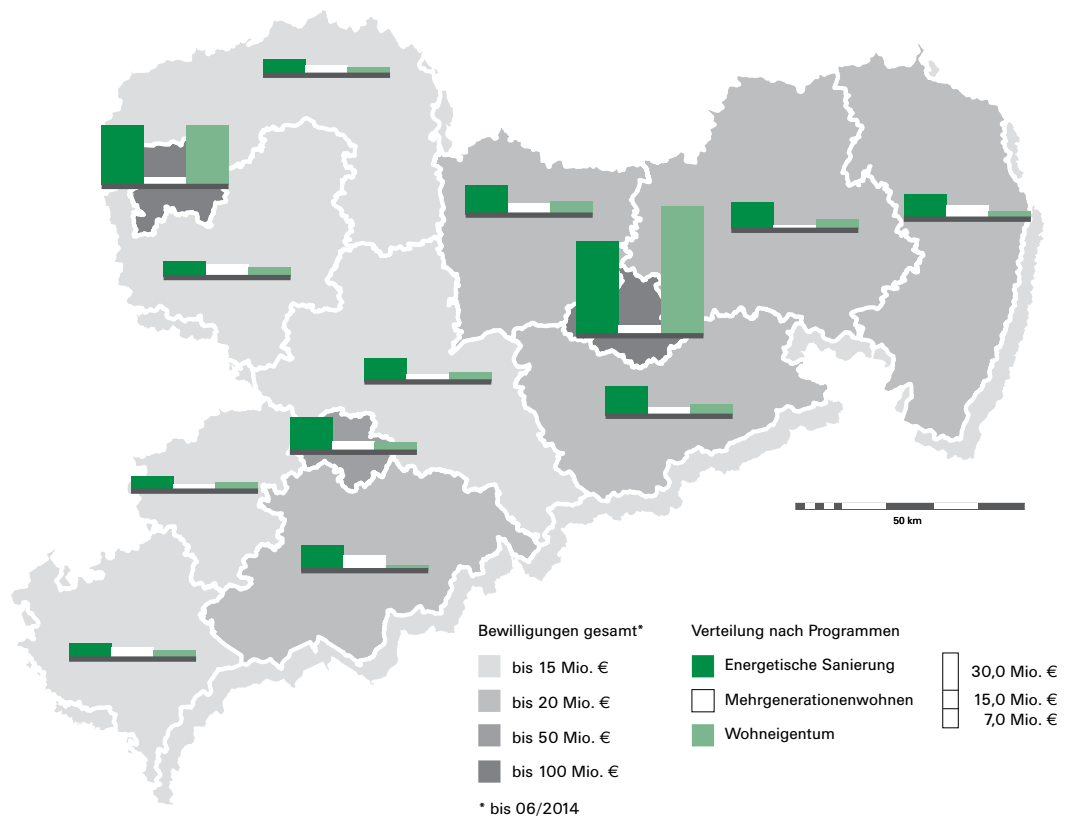
2007 eingeführten sächsischen Darlehensprogramme der Wohnraumförderung „Mehrgenerationenwohnen“, „Energetische Sanierung“ und „Wohneigentum“ sind wegen der angestrebten Nachhaltigkeit der Investitionen räumlich auf Siedlungszentren ausgerichtet. Für Wohngebäude in Ober-, Mittel- oder Grundzentren können Eigennutzer, private Vermieter, Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen gleichermaßen zinsgünstige öffentliche Darlehen beantragen. Gefördert werden die nachträgliche bedarfsgerechte Anpassung bestehender innerstädtische Wohngebäude für integrative generationsübergreifende Wohnformen, Maßnahmen zur energetischen Sanierung und die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum. Neubauvorhaben sind nur beschränkt auf den städtebaulich sinnvollen Lückenschluss förderfähig. Bislang wurden diese Fördermöglichkeiten zu knapp der Hälfte in den Oberzentren Dresden und Leipzig genutzt. Die Förderung ist in den vergangenen Jahren regelmäßig ausgeschöpft worden.

Es ist weiterhin notwendig, die jährlichen 59,6 Mio. Euro Kompensationsmittel, die der Freistaat Sachsen vom Bund zur Durchführung investiver Maßnahmen erhält, zweckgebunden für die Wohnraumförderung einzusetzen. In den Wohnmarktregionen bestehen qualitative Erfordernisse zur Anpassung des Wohnungsbestandes insbesondere an energetische und altersgerechte Anforderungen. Solche Anpassungen können in Beständen nur erfolgen, wenn die nach Sanierung erforderlichen Mieterhöhungen sozial verträglich bleiben. In Wohnmarktregionen mit angespannter Wohnmarkt-situation ist zudem von einem steigenden Bedarf an Wohnraum insbesondere für die Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten auszugehen. Dies begründet aus gesamtgesellschaftlicher Sicht das Interesse an einer gezielten Förderung.

Einbeziehung aller Gebäudeeigentümer in den Rückbauprozess nötig

Wohnraumförderung im wachsenden Maße verstetigen

## Bewilligungsvolumen der Landeswohnraumförderung 2007 bis 2014 nach Kreisen und Programmen



Quelle: SAB/GR; Kartengrundlage: Regiograph, GfK Geomarketing GmbH

Bis 2030 zusätzlich knapp 1 Mrd. Euro für Rückbau notwendig

Vor dem Hintergrund der weiteren Zunahme des Wohnungsleerstandes sollte der Rückbau im Rahmen des Programmes Stadtumbau Ost II und der Landesrückbauprogramme bedarfsgerecht und flächendeckend betrieben werden. Hier sind insbesondere die ländlichen Räume nachhaltig

einzubeziehen. Für die Marktberreinigung der bis 2030 zusätzlich 265.000 leer stehenden Wohnungen müssten vom Bund weitere Fördermittel zur Verfügung gestellt werden. Rein rechnerisch würde sich ein Förderbedarf in Höhe von 950 Mio. Euro ergeben.





## Wohnungsmarktbilanz

### Sachsen hat den höchsten Wohnungsleerstand Deutschlands

Der Zensus 2011 hat auch die leer stehenden Wohnungen erfasst. Demnach standen in Sachsen zum 9. Mai 2011 mehr als 231.000 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum leer. Diese Zahl stellt die Differenz zwischen der geringeren Nachfrage und dem größeren Angebot auf dem Wohnungsmarkt dar. Für knapp 10 % des gesamten sächsischen Wohnungsbestandes fehlte demnach die Nachfrage. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (4,5 %) war die Leerstandsquote im Freistaat damit mehr als doppelt so hoch. In ganz Deutschland standen zum Zeitpunkt der Zählung über 1,8 Mio. Wohnungen leer. Jede achte ungenutzte Wohnung befand sich also in Sachsen. Zum Vergleich: Bayern hatte unter den Flächenländern mit knapp 4 % die geringste Leerstandsquote.

Mehr als 231.000  
Wohnungen  
standen 2011  
in Sachsen leer

Obwohl sich der Leerstand seit der Jahrtausendwende (414.000 Wohnungen lt. Mikrozensus 2002) aufgrund des Rückbaus sowie des bislang noch andauernden Haushaltsverkleinerungsprozesses wirksam verringert hat, liegt er immer noch deutlich über der einen funktionierenden Wohnungsmarkt kennzeichnenden Fluktuationsreserve von bis zu 4 %. Diese Form temporären Leerstands ist zur reibungslosen Realisierung von Umzügen oder Sanierungsmaßnahmen notwendig<sup>6</sup>. Welche Dimension dabei der hohe Leerstand im Freistaat Sachsen einnimmt, kann ein Vergleich verdeutlichen: Summiert man die Wohnungsbestände der sächsischen Kommunen nach aufsteigender Größe, würden in knapp der unteren Hälfte der Kommunen sämtliche Wohnungen leer stehen, während alle anderen Orte voll belegt wären. Die Verringerung des Leerstandes resultiert aus einem sich seit der Jahrtausendwende dank der Rückbauprogramme

<sup>6</sup> Die Definition des Leerstandes im Zensus 2011 zählt einen sanierungsbedingten Leerstand nicht mit, sofern das Mietverhältnis weiterbesteht. Die belegte Ersatzwohnung steht jedoch ebenfalls nicht leer. Somit sind die Leerstandszahlen des Zensus 2011 bereits um einen Anteil der Fluktuationsreserve bereinigt.



reduzierenden Wohnungsbestand sowie einem trotz kontinuierlicher Einwohnerverluste bislang immer noch zu verzeichnenden Anwachsen der Haushaltszahlen. Demzufolge wird klar, welchen Stellenwert die Bestandsreduzierung besitzen wird, wenn zukünftig kein Haushaltszuwachs mehr auf der leerstandsvermindernden Seite wirken kann, sondern eine Abnahme der Haushaltszahl Jahr für Jahr als leerstandserhöhender Faktor wirkt.

#### **Ältere Wohnungen häufiger von Leerstand betroffen**

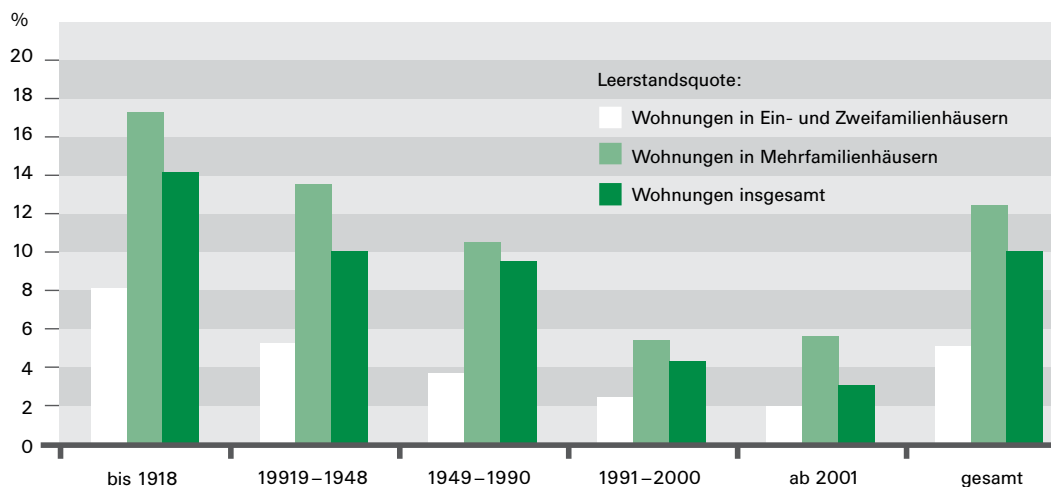
Auch das Baualter und die Ausstattung der Wohnungen haben Einfluss auf den Leerstand. So steigt der Anteil der Wohnungsleerstände mit zunehmendem Baualter. Von den landesweit 690.821 Wohnungen in Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden, standen am Erhebungsstichtag 97.175 leer (14,1 %), davon fast 80 % in Mehrfamilienhäusern. Von den Wohnungen mit Baujahr zwischen 1919 und 1948 waren knapp 10 % ungenutzt. Ebenso verhält es sich mit den Wohnungen zwischen 1949 und 1990, wobei

sich hier die Leerstände zu fast 93 % im Mehrfamilienhausbau (70.851) befinden. Etwa 50.000 Wohnungen davon standen in Gebäuden leer, die im Zeitraum von 1970 bis 1989 und damit überwiegend in industrieller Plattenbauweise errichtet wurden. Durch die geförderten Rückbaumaßnahmen, die bislang schwerpunktmäßig in dieser Baualterklasse stattfanden, ist die Leerstandsquote auf 10,7 % gefallen. Die Leerstände in zwischen 1991 und 2000 errichteten Gebäuden fallen mit 4,3 % dagegen bereits unter den Landesdurchschnitt. In Gebäuden, die nach der Jahrtausendwende fertiggestellt wurden, lag die Leerstandsquote sachsenweit bei lediglich 3,1 %. Bemerkenswert ist auch die Zunahme des Leerstandes von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit steigendem Baualter. Betragen die Leerstände bei Wohnungen in Eigenheimen, die nach 2000 errichtet wurden, knapp 2 %, waren es im Baualter zwischen 1919 und 1948 schon mehr als 5 %. In Ein- und Zweifamilienhäusern, die vor 1919 gebaut wurden, standen über 20.000 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 8,2 %.

Leerstand hat sich seit 2002 deutlich verringert

Wohnungsleerstand konzentriert sich im Altbausegment

## Wohnungsleerstand nach Baualtersgruppen zum Zensusstichtag 9. Mai 2011 in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011  
 Grafik: SAB/GR

Eigenheimsektor wird zunehmend vom Leerstand belastet

Angesichts der Tatsache, dass die Altbau-Eigenheime zunehmend nicht mehr durch die Eigentümer und Erben selbstgenutzt werden können, wird zukünftig eine nicht zu unterschätzende Zahl dieser Gebäude zum Verkauf und zur Vermietung angeboten werden. Unter Berücksichtigung des aufgrund der demografischen Entwicklung sinkenden Nachfragepotenzials und der teilweise nicht mehr bedarfsgerechten Ausstattung bzw. Sanierungsbedürftigkeit eines Teils dieser Altbauten wird sich das Leerstandsproblem in diesem Segment damit weiter verschärfen. Hinzu kommt, dass beispielsweise frei stehende Einfamilienhäuser im Hinblick auf die energetische Bilanz seitens der Gebäudegeometrie die schlechtesten Bedingungen aufweisen. Der finanzielle Aufwand zur energetischen Optimierung ist im Verhältnis zur Wohnfläche am größten. Angesichts einer zunehmend unsicheren Nutzungsperspektive müssen alle Eigentümer daher bei energetischen Investitionen vermehrt darauf achten, dass deren Kosten nicht in einem unangemessenen Verhältnis zur absehbaren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und dem in diesem Zeitraum realisierbaren Einsparpotenzial stehen.

### Wohnungsleerstand regional sehr unterschiedlich ausgeprägt

Die Verteilung der unbewohnten Wohnungen zeigt ausgeprägte räumliche Unterschiede. Besonders vom Leerstand betroffen sind die an der polnischen Grenze liegenden Städte Görlitz und Zittau. Hier stand nahezu jede fünfte Wohnung leer. Aber auch Wohnungsmarktregionen und Städte im Vogtland wie Plauen oder Reichenbach wiesen hohe Wohnungsleerstände auf. Jede siebente Wohnung war hier unbewohnt. Ähnlich verhält es sich in Meißen. In der nördlich von Dresden gelegenen Stadt standen gut 2.400 von insgesamt 17.500 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 14 % entspricht. Aber auch die beiden sächsischen Großstädte Chemnitz und Leipzig kamen mit 13,6 bzw. 12,1 % auf überdurchschnittliche Leerstandsquoten. Das von den demografischen Veränderungen und des einhergehenden Strukturwandels besonders betroffene Hoyerswerda konnte seinen Wohnungsleerstand weiter verringern. Bei der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 betrug der Leerstand nur 7,1 %. 2002 lag die Quote noch bei über 18 %. Dies zeigt deutlich, welche

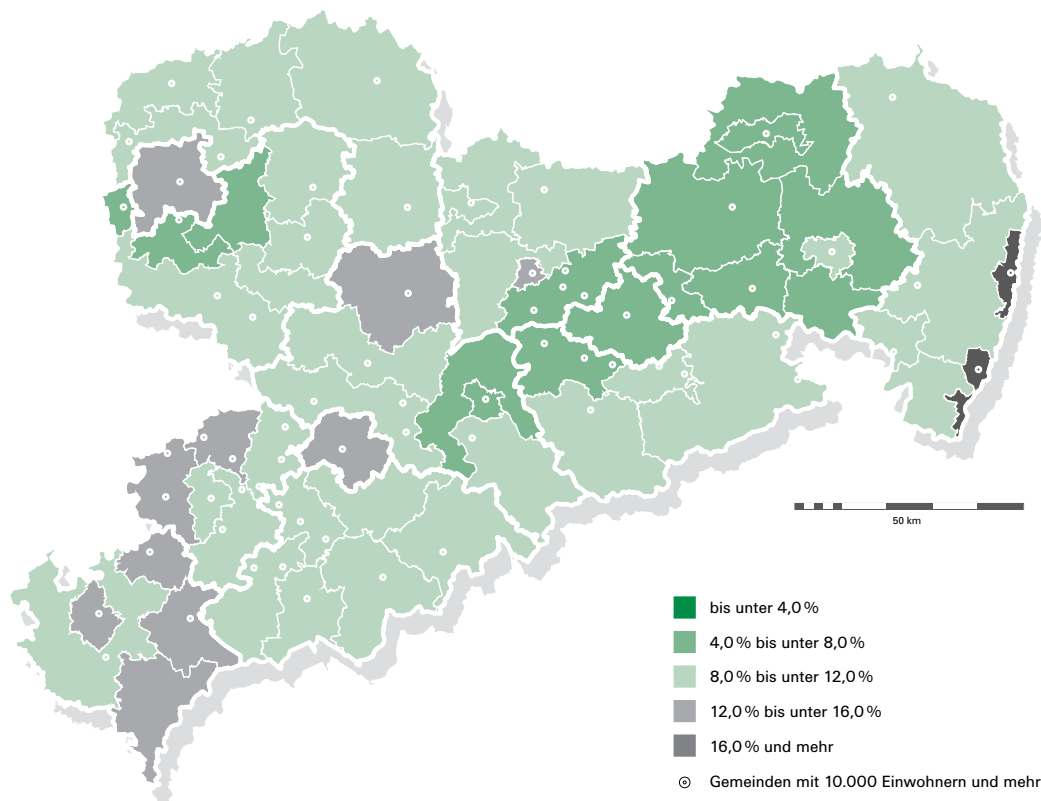


ausgleichende Wirkung auf den Wohnungsmarkt in einem kurzen Zeitraum durch einen konsequent betriebenen Rückbau auch bei gleichzeitig starkem Bevölkerungsrückgang erzielt werden kann. Dresden hatte, verglichen mit anderen Wohnungsmarktregionen und Städten, mit 5,1 % die niedrigste Leerstandsquote. Hier standen 2011 knapp 15.000 Wohnungen leer. Die Statistikstelle der Stadt Dresden kommt bei ihren Auswertungen zu abweichenden Ergebnissen. Dies dürfte in erster Linie methodische Gründe haben. Die kommunale Statistik weist Ende 2010 mit gut

28.450 Wohnungen einen Wohnungsleerstand von 9,7 % aus, der bis 2013 auf gut 22.300 leer stehenden Wohnungen (7,6 %) gesunken ist<sup>7</sup>. Aufgrund der derzeitigen positiven Bevölkerungsentwicklung wird sich der Wohnungsleerstand insbesondere in den Großstädten weiter verringern. In Dresden könnte die Leerstandsquote in den nächsten Jahren auch unter die Grenze einer Fluktuationsreserve fallen. Dieses Anzeichen für eine Marktanspannung spiegelt sich auch in einer ansteigenden Bautätigkeit und den Fortzügen in das nahe Umland wider.

In Görlitz und Zittau steht jede fünfte Wohnung leer

### Wohnungsleerstand in Gebäuden mit Wohnraum zum Zensusstichtag 9. Mai 2011 nach Wohnungsmarktregionen in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung

<sup>7</sup> Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2011 sowie Statistische Mitteilungen – Bauen und Wohnen 2013, Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle, 2014

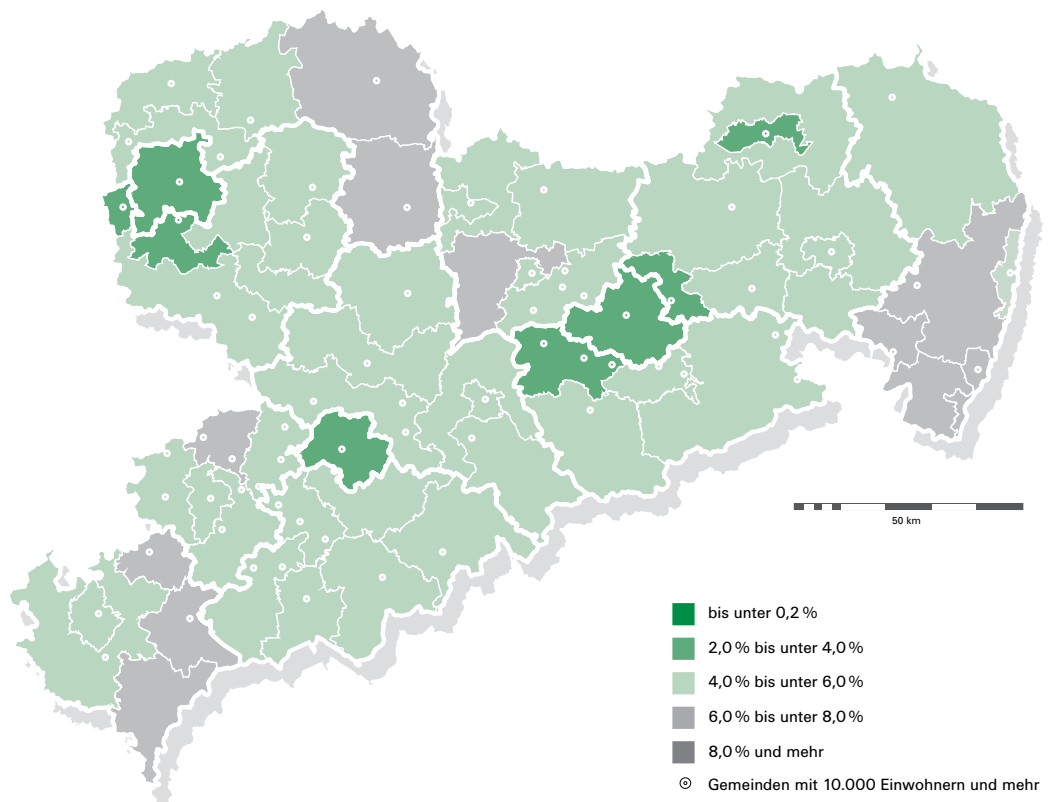
Zwei Drittel aller leer stehenden Wohnungen in Eigenheimen in ländlichen Regionen

### Ein- und Zweifamilienhäuser stehen in ländlichen Regionen häufiger leer

Von den gut 756.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern standen 39.500 Wohnungen leer. Das entspricht einer landesweiten Leerstandsquote von 5,2 % in diesem Gebäudebestand. Der Leerstand ist auch hier regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Die städtisch geprägten Wohnungsmarktregionen wiesen die geringsten Leerstände im Eigenheimsektor

auf. In einigen grenznahen Regionen zu Polen und Tschechien, aber auch zu benachbarten Bundesländern standen hingegen mit über 6 % relativ viele Wohnungen leer. Dabei wies Zittau mit 7,6 % im Mai 2011 den höchsten Leerstand in Eigenheimen auf. Etwa zwei Drittel aller leer stehenden Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern befanden sich in ländlich geprägten Wohnungsmarktregionen.

### Wohnungsleerstand in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZH) zum Zensusstichtag 9. Mai 2011 nach Wohnungsmarktregionen in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung

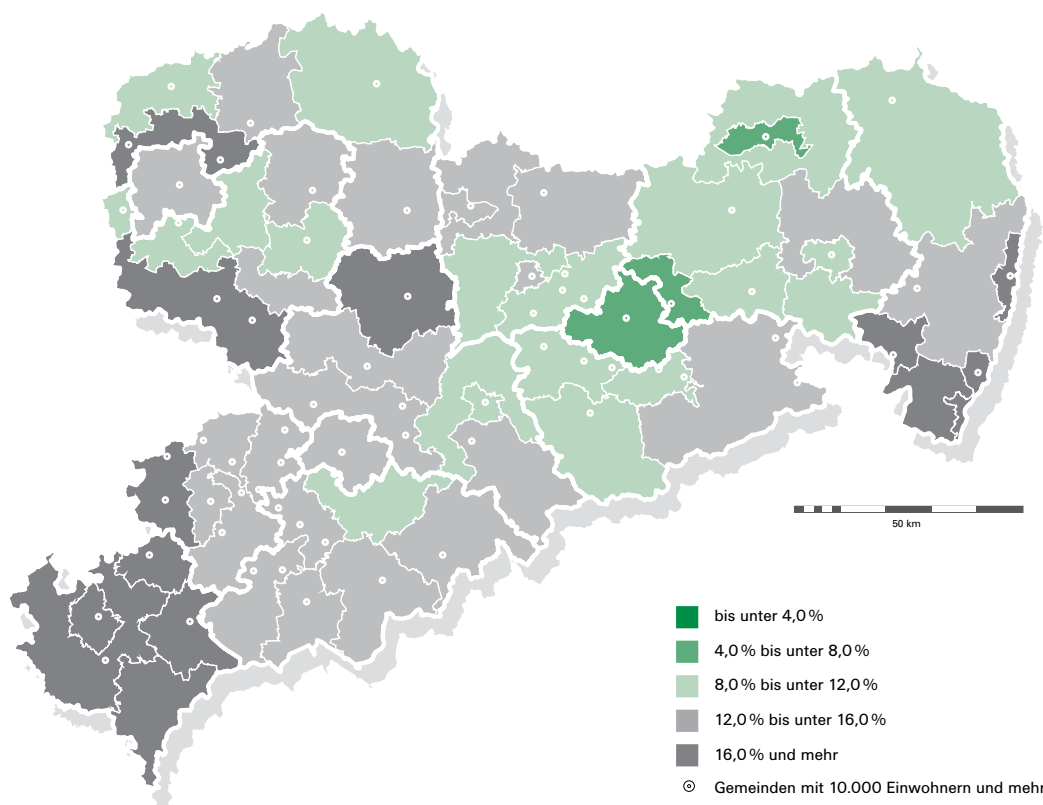
### Hoher Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäusern in Grenzregionen und deren Städten

83 % der insgesamt über 231.000 leer stehenden Wohnungen befanden sich in Mehrfamilienhäusern. Das entspricht einer gebäudetypbezogenen Leerstandsquote von 12,3 %. Auch hier zeigt sich ein vielschichtiges Bild auf der Ebene der Wohnungsmarktregionen. Korrespondierend zu den hohen Leerständen in Eigenheimen in den Grenzregionen sind hier auch in Mehrfamilienhäusern hohe Leerstandszahlen zu verzeichnen. Diese beliefen sich auf über 16 %. In den Grenzstädten Zittau und Görlitz lagen sie sogar bei über 21 %. Damit stand in diesen beiden ostsächsischen Kommunen im Mehrfamilienhausbereich mehr

als jede fünfte Wohnung leer. Aber auch Wohnungsmarktregionen im Umland von Städten wie nördlich von Leipzig oder westlich von Zwickau müssen mit 16,9 bzw. 18,9 % relativ hohe Wohnungsleerstände in Mehrfamilienhäusern verkraften. Relativ geringe Leerstandszahlen konnten dagegen die Wohnungsmarktregionen rund um Dresden verzeichnen. Diese lagen im Durchschnitt bei 8 %. In 35 der 59 Wohnungsmarktregionen (60 %) lag die Leerstandsquote im Mehrfamilienhausbereich über dem Landesdurchschnitt. Dementsprechend stand in diesen vielfach ländlich geprägten Wohnungsmarktregionen jede fünfte bis achte Wohnung leer.

In 60 % der Wohnungsmarktregionen stand mehr als jede achte Geschosswohnung in MFH leer

### Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäusern (MFH) zum Zensusstichtag 9. Mai 2011 nach Wohnungsmarktregionen in Sachsen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung

Noch wird Leerstand in ländlichen Räumen weniger wahrgenommen

### Leerstand in den ländlichen Räumen große Herausforderung für die Zukunft

Die Zensus-Ergebnisse des Wohnungsleerstandes zeigen, dass dieser nicht nur die städtischen Regionen kennzeichnet, sondern vielmehr und in zunehmendem Maße die ländlichen Räume betrifft. Dies zeigt auch eine Studie des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu Wohnungsleerstand in ländlichen Räumen<sup>8</sup>. So steigt mit abnehmender Größe einer Gemeinde der prozentuale Anteil an leer stehenden Gebäuden. Auffallend ist hierbei aber, dass der Leerstand in ländlichen Räumen anders bzw. weniger wahrgenommen wird als in städtischen Gebieten. Das kann unterschiedliche Ursachen haben, wie in der Studie festgestellt wurde: Leerstand in ländlichen Regionen wird vielfach einzeln verortet und ist eher ein schleichender Prozess. Er ist nicht so sichtbar wie vielleicht in Städten, in denen sich Wohnungsleerstände in bestimmten Gebieten und Wohnlagen konzentrieren. Auch trägt die kleinteilige Eigentümerstruktur zu einer dispersen Leerstandsentwicklung bei.

Die Leerstandsproblematik wird sich vor dem Hintergrund der weiteren demografischen Entwicklung insbesondere in den ländlichen Gebieten weiter verschärfen. Tragfähigkeits- und Versorgungsprobleme nehmen zu. Es kommt noch stärker darauf an, Dörfer und Kleinstädte im ländlichen Raum durch die Verknüpfung von Leerstandsmanagement, die Beseitigung von Leerstand durch Wiedernutzung und Rückbau/Teilrückbau im Einklang mit der baukulturellen Identität und Aufwertung der Siedlungsstruktur als attraktive Lebens- und Arbeitsorte zu erhalten. Im Fokus steht dabei die Stärkung der Innenstädte und Dorfkerne und ein demografiegerechter Dorfbau. Hier sollten alle Beteiligten an einem Strang ziehen, und vor allem die Betroffenen sind rechtzeitig und offen zu informieren. Für diese Herausforderungen gibt es bereits zahlreiche

wissenschaftliche Untersuchungen mit Handlungs- und Gestaltungsansätzen. In der Studie des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung zum Thema der „Zukunft der Dörfer“ wird auch das sensible Thema von Absiedlung angesprochen<sup>9</sup>. So sollten neben der Förderung des Erhalts zukunftsträchtiger Dörfer auch Programme entwickelt werden, die umzugswillige Menschen finanziell dabei unterstützen, rechtzeitig in zentralere, versorgungsgünstige oder stadtnähere Ortslagen oder Gebiete umzuziehen, und sie so z. B. vor nicht nachhaltigen Investitionsentscheidungen bewahren.

Das Berlin-Institut schlägt beispielweise die Gründung eines eigenen Fonds zum Rückbau von Wohngebäuden auf dem Land vor. Ähnlich wie im Programm „Stadtumbau Ost“ könnten diese Mittel gezielt für den Rückbau von Wohnungen in den ländlichen Räumen eingesetzt werden. Es sind vor allem die privaten Eigentümer, die überzeugend über die demografischen und infrastrukturellen Entwicklungspfade der nächsten zehn bis zwanzig Jahre informiert und damit rechtzeitig als Gestalter einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sensibilisiert werden müssen. Dazu werden verlässliche und dauerhafte Instrumente finanzieller Unterstützung als angebotene Anreize benötigt, die Eigentümer in schrumpfenden Regionen jetzt oder in ein paar Jahren nutzen können, sofern sie ihre Investitionsentscheidung den kommunalen und regionalen Entwicklungszielen anpassen. Darüber hinaus werden im ländlichen Raum verstärkt Beratungs- und Informationsangebote für Gemeindeverwaltungen und regionale Initiativen wie z. B. LEADER benötigt, um den lokal unterschiedlichen Erfordernissen angepasste integrative Lösungen zu befördern.

Private Eigentümer beim Rückbau sensibilisieren und einbeziehen, Beratungsangebote stärken

<sup>8</sup> Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) des Freistaates Sachsen (Hrsg.): Wohnungsleerstand in ländlichen Räumen – Analyse aktueller Zensusergebnisse, Dresden 2014  
<sup>9</sup> Kröhnert, S., et al.: Die Zukunft der Dörfer – Zwischen Stabilität und demografischem Niedergang. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, Berlin 2011

### Haushaltsenergie ist Preistreiber bei den Wohnkosten

Während sich die Nettokaltmieten in den letzten gut zweieinhalb Jahren nach der vom Statistischen Landesamt veröffentlichten Preisstatistik mit +1,3 % kaum verändert haben, stieg die Wohnkostenbelastung deutlich stärker. Die allgemeinen Lebenshaltungskosten stiegen zwischen Dezember 2011 und August 2014 um 3,9 %. Als wohnkostenbelastendes Moment wirkte einerseits der erneute Anstieg der kalten Wohnnebenkosten (bspw. Gebühren für Wasserversorgung und -entsorgung, Straßenreinigung und Müllbeseitigung), die im selben Zeitraum

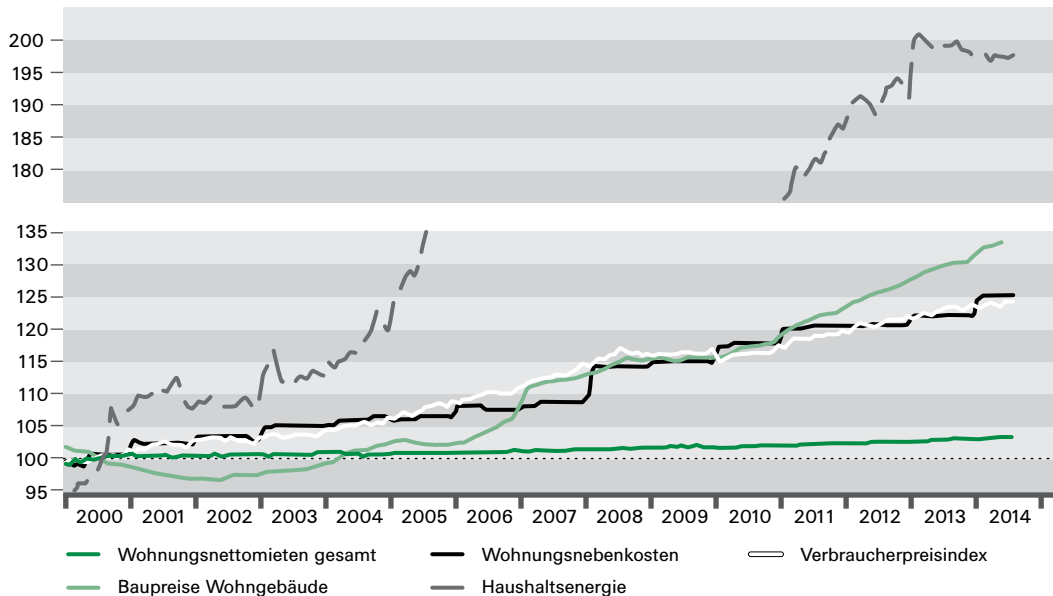
3,9 % betrug. Deutlicher mit fast 9 % sind die Baupreise und damit auch die Kosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen gestiegen. Diese Preisentwicklung wird mittelfristig dazu führen, dass die durchschnittlichen Kaltmieten in einigen Wohnungsmarktregionen wieder ansteigen werden. Anzeichen dafür gibt es bereits auch in Sachsen.

Die eigentlichen Preistreiber bei den Kosten des Wohnens sind jedoch die warmen Betriebskosten. Seit dem Jahr 2000 haben sich die Kosten für Haushaltsenergie verdoppelt.

Baupreise in den letzten zweieinhalb Jahren um 9 % gestiegen

Kosten für Haushaltsenergie seit 2000 verdoppelt

### Entwicklung der Preisindizes für Mieten und weitere Wohnkosten 2000 bis 2014 in Sachsen (Index 2000 = 100)



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnung  
Grafik: SAB/GR

Steigende Erreichbarkeits- und Versorgungskosten in sich ausdünnenden Räumen

Angesichts steigender Energiekosten besteht für Stadt und Land weiterhin ein hoher Bedarf an Energieeffizienz und Energieeinsparung im Wohnungsbereich, obwohl das im Objekt steckende Potenzial zunehmend geringer wird und weitere Einsparungen immer teurer erkaufte werden müssen. Infolge der umfangreichen Maßnahmen zur Sanierung und Wiedergewinnung von Wohnraum in den 1990er Jahren sowie der kontinuierlichen Bestandsinvestitionen, die sich an den Anforderungen der sukzessiv gestiegenen energetischen Sanierungsvorschriften und den Anreizen der korrespondierenden Förderprogramme orientierten, nimmt das noch wirtschaftlich aktivierbare Energieeinsparpotenzial im Wohnungsbestand immer weiter ab. So wurden im Bestand der ostdeutschen im GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen organisierten Woh-

nungsunternehmen und -genossenschaften nach den verbandseigenen Angaben von 1990 bis 2013 knapp 87 % der Wohnungen teilweise oder umfassend energetisch modernisiert.

Bei der energetischen Sanierung sollte jedoch stets die Nutzungsperspektive des Wohngebäudes berücksichtigt werden. Der sich fortsetzende Bevölkerungsrückgang verstärkt dabei die regionalen Unterschiede bei diesen Betrachtungen. Für die peripheren Räume in Sachsen wird es gleichsam immer anspruchsvoller und kostenintensiver, das Niveau der Lebensverhältnisse zu halten. Es sind nicht zuletzt die steigenden Erreichbarkeits- und Versorgungskosten, die in sich ausdünnenden Räumen das Wohnen insbesondere für ältere Menschen zunehmend schwieriger gestalten.





## Fazit

### **Heterogener Wohnungsmarkt – wenig Wachstum, viel Schrumpfung**

Der sächsische Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren ausgesprochen heterogen entwickelt. Das ist zwar nichts Neues, aber es ist bemerkenswert, mit welcher Intensität die gegensätzlichen Entwicklungen verlaufen. Zunächst ist aber festzustellen, dass der Freistaat Sachsen zurzeit deutlich weniger Einwohner verliert als noch vor fünf oder zehn Jahren. Der Bevölkerungsrückgang wird nur noch durch den steigenden Sterbeüberschuss ausgelöst. Bei den Wanderungen können seit 2011 positive Salden verzeichnet werden. Die Zuwanderungen konzentrieren sich dabei auf die Ballungsräume Leipzig und Dresden und deren Umland. In den ländlichen und peripheren Räumen kommt es dagegen weiterhin zu einer permanenten Abwanderung über die Landesgrenzen und in die Ballungsräume innerhalb Sachsens. Von den 10.000 Binnenwanderungen 2013 entfielen allein auf die Städte Leipzig und Dresden mehr als 8.000. Daraus folgt zwangsläufig eine weitere Verschiebung der Nachfrage zugunsten städtischer Räume. In den Wachstumskernen Dresden und Leipzig kommt hinzu, dass sich mit den aktuellen Zuwanderungen wie auch der hohen Geburtenquote die Struktur der Nachfrager und damit auch die Struktur der nachgefragten Wohnungen schnell verändern. Dies führt dazu, dass hier neben weiterhin bestehenden Überhängen in einzelnen Lagen, Wohnungsmarktsegmenten bzw. Wohnungstypen das Angebot zu gering ist und Preise sowie Mieten deutlich steigen. Um eine bedarfsgerechte Versorgung aller Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum zu sichern, ist es daher insbesondere in den wachsenden Städten erforderlich, durch Sanierung, Umnutzung sowie Neubau auf innerstädtischen Lücken und Brachflächen beschleunigt marktgerechten Wohnraum

zu schaffen. Die damit einhergehende weiter zunehmende Heterogenisierung des Wohnraumangebotes unterstützt dabei nachhaltige Stadtstrukturen.

Dass der Wohnungsbestand im Freistaat wieder wächst, ist hauptsächlich das Ergebnis der anziehenden Bautätigkeit infolge der hohen Wohnungsnachfrage in den beiden größten sächsischen Städten. In vielen Regionen Sachsens konnte der nicht nachgefragte Wohnungsbestand seit 2000 um insgesamt 114.000 Wohnungen mit der Unterstützung von Fördermitteln reduziert werden. Allerdings standen zum Zensus 2011 immer noch über 231.000 Wohnungen leer. Die Prognosen zu Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung lassen erkennen, dass mit einer erneuten Verschärfung der Leerstandsproblematik zu rechnen ist. Bis 2030 kann dabei der Leerstand um weitere 265.000 Wohnungen ansteigen. Für die Marktbereinigung dieser zusätzlich leer stehenden Wohnungen müssten vom Bund weitere Fördermittel zur Verfügung gestellt werden. Rein rechnerisch würde sich ein Förderbedarf in Höhe von 950 Mio. Euro ergeben. Ohne Gegenmaßnahmen würde mehr als jede fünfte sächsische Wohnung leer stehen. Die Problemlage wäre dann größer als zu Beginn des Stadtumbauprozesses im Jahr 2000. Im zeitlichen Verlauf dieser relativ sicher vorgezeichneten Entwicklung treten hier jedoch auch innerhalb Sachsens deutliche regionale Unterschiede zutage. Ohne zielgerichtete Maßnahmen könnte dieser Prozess im nächsten Jahrzehnt aufgrund zunehmender Leerstände zu einer flächendeckenden Destabilisierung der sächsischen Immobilienmärkte führen, von der nur die Ballungsräume Dresden und Leipzig ausgenommen sind. Allenfalls Städte wie Chemnitz, Freiberg, Bautzen oder Zwickau sowie ihr nahes Umland besitzen Stabilisierungspotenzial.

Um diesen fortschreitenden Schrumpfungsprozess bewältigen zu können, bedarf es einer konsequenten Bekämpfung des bestehenden und entstehenden Leerstandes, nicht nur in den Städten, sondern verstärkt auch in den ländlichen Räumen. Absehbar nicht mehr nachfragegerechte Objekte sollten zeitnah vom Markt genommen werden. Eine sukzessiv bedarfsgerechte Erhöhung des Rückbauvolumens ohne regionale Beschränkungen ist dabei in den kommenden Jahren wichtig. Der Erfolg einer solchen Leerstandsbehebung wird davon abhängen, ob es gelingt, alle betroffenen Wohnungsmarktakeure aktiv einzubeziehen. Neben der Förderung sind dazu insbesondere in ländlichen Regionen Beratungsangebote erforderlich. In Regionen mit hohem Bevölkerungsrückgang wird es dabei sowohl für ländliche Kommunen als auch in Randlagen der Städte immer schwieriger und kostenintensiver, das Niveau der Lebensverhältnisse zu halten. Deshalb wird es notwendig sein, die Perspektiven siedlungsstruktureller Einzel- und Randlagen kritisch zu hinterfragen, um Dörfer wie Städte gezielt vom Rand her zu verkleinern und damit Infrastruktur und Wohnen zu konzentrieren.

Auch wenn die Gesamtbevölkerung in Sachsen sinkt, wird die absolute Zahl der älteren Menschen vorerst weiter zunehmen. 2030 wird fast jeder dritte Sachse 65 Jahre oder älter sein. Um den erkennbaren Bedarf nach altersgerechten Anpassungen des vorhandenen Wohnraums sozialverträglich decken zu können, ist es notwendig, diesen wirksam finanziell zu unterstützen. Mit einer Förderung können individuelle Investitionsausgaben oder daraus resultierende Mietsteigerungen abgemildert oder begrenzt werden, was vor dem Hintergrund sinkender Renten künftiger Rentnerhaushalte noch größere Bedeutung erlangt.

Aufgrund des demografischen Wandels gewinnt auch das Wohneigentum als private Altersvorsorge immer mehr an Gewicht. Hinsichtlich der Förderung des bedarfsgerechten Wohnens junger Familien sowie der Alterssicherung besteht weiterhin der Förderbedarf zur Bildung und Modernisierung selbstgenutzten Wohneigentums.

Vor dem Hintergrund der steigenden Wohnkosten im Bereich der Haushaltsenergie – allein seit 2000 haben sich hier die Kosten verdoppelt – zeichnet sich weiterhin ein hoher Bedarf an einer Förderung von Energieeffizienz- und Energieeinsparungsmaßnahmen im Wohnbereich ab.

Die gegenwärtig und zukünftig regional unterschiedlichen Entwicklungen zeigen, dass die Wohnraumförderung entsprechend differenziert zu gestalten ist. Um eine dauerhafte Funktionsfähigkeit der schrumpfenden Städte und Gemeinden zu sichern, sind Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und in der Flächennutzung notwendig. Hier sollten alle Beteiligten einbezogen werden und langfristig verlässliche Förderangebote für ein nachhaltiges Erreichen der regionalen siedlungs- und infrastrukturellen Entwicklungsziele bestehen. Das betrifft auch Wohngebäude in ländlich geprägten Räumen außerhalb von Ober-, Mittel- und Grundzentren, wenn deren Nutzung der Stärkung der Innenentwicklung dient.

Für die jährlichen 59,6 Mio. Euro Kompensationsmittel, die der Freistaat Sachsen vom Bund zur Durchführung investiver Maßnahmen bis 2019 erhält, besteht weiterhin Bedarf, diese zweckgebunden für die Wohnraumförderung einzusetzen. Angesichts der zukünftigen Herausforderungen wird das derzeitige Niveau der Wohnraumförderung kaum ausreichen.

#### **Herausgeber**

Sächsische Aufbaubank  
– Förderbank –  
Pirnaische Straße 9  
01069 Dresden  
[www.sab.sachsen.de](http://www.sab.sachsen.de)

#### **Redaktion**

Sächsische Aufbaubank – Förderbank –  
Daniel Eichhorn, Tel. 0351 49 10 - 12 72  
[daniel.eichhorn@sab.sachsen.de](mailto:daniel.eichhorn@sab.sachsen.de)  
Ullrich Rosteck, Tel. 0351 49 10 - 12 18  
[ullrich.rosteck@sab.sachsen.de](mailto:ullrich.rosteck@sab.sachsen.de)

#### **Gestaltung**

VOR Werbeagentur GmbH  
[www.vor-dresden.de](http://www.vor-dresden.de)

#### **Produktion**

Stoba-Druck GmbH  
[www.stoba-druck.de](http://www.stoba-druck.de)