

# TIMOUROU

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE



# WOHNRAUM- KONZEPT

DER STADT CHEMNITZ  
FASSUNG VOM OKTOBER 2018

**IM AUFTRAGE DER STADT CHEMNITZ**

STADTPLANUNGSAMT

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs

Beatrice Diez

LEKTORAT: pressebüro transit

KARTOGRAPHIE: Beatrice Diez

**TIMOUROU**

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Wilhelm-Kritzinger-Str. 11, 06722 Droyßig

Tel: 034425/227 85

Fax: 034425/300 19

E-Mail: [info@timourou.de](mailto:info@timourou.de)

[www.timourou.de](http://www.timourou.de)

---

## INHALTSÜBERSICHT UND ÄNDERUNGSSTAND

Nr.	Kapitel/Abschnitt	Änderungsstand	Umfang
0.1	<b>Einführung</b>	Oktober 2017	2
0.2	Kurzfassung	Oktober 2018	6
<b>A Eckwerte und zentrale Trends</b>			
1	Chemnitz im regionalen Vergleich	Oktober 2017	5
2	Entwicklung der Wohnungsnachfrage	Oktober 2017	13
3	Entwicklung des Wohnungsangebotes und des Leerstandes	November 2017	11
4	Preis- und Mietentwicklung in den Marktsegmenten	Januar 2018	14
<b>B Prognostizierte Entwicklungen</b>			
1	Bevölkerungsvorausberechnung	Oktober 2017	6
2	Zukünftige Entwicklung der Haushalte	Oktober 2017	6
<b>C Prioritäre Handlungsfelder</b>			
1	Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen	Oktober 2017	12
2	Kernstädtischer Altbau bis 1918	Oktober 2017	13
3	Handlungsfeld Neubau	Oktober 2017	10
4	Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte	Oktober 2017	15
5	Wohnen im Alter	Oktober 2017	14
<b>D Förderinstrumente</b>			
0	Einführung	September 2018	1
1	Soziale Wohnraumförderung und Innenstadtentwicklung	Dezember 2016	14
2	Wohnungsmarkt und Stadtumbauprogramm	Oktober 2017	11
3	Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum	September 2018	7
<b>Anhang: Übersicht der SEKo-Gebiete</b>		Oktober 2017	1

## 0.1 EINFÜHRUNG – DAS WOHNRAUMKONZEPT ALS HANDLUNGSPROGRAMM

Nach der politischen Wende war Chemnitz als wichtigste Industriestadt der DDR vom Transformations- und Strukturwandel besonders stark betroffen. Der Wandel der industriellen Strukturen sowie der drastische Rückgang der Bevölkerung um fast ein Viertel seit den 1980er Jahren haben zu einem erheblichen Stadtumbaubedarf geführt. Den Schwerpunkt des Stadtumbauprozesses bildete die wohnungswirtschaftliche Aufgabe, die Wohnungsmärkte zu stabilisieren, und dabei insbesondere den Leerstand zu reduzieren. Damit verbunden war die städtebauliche Aufgabe, die Stadtstrukturen neu zu definieren: Das Zentrum im Sinne der „Stadt der Moderne“ neu aufzubauen, die Altbauquartiere in Wert zu setzen und die Großwohnsiedlungen der industriellen Bauweise umzustrukturieren.

Vor diesem Hintergrund entstand 2009/2010 das Wohnraumbedarfskonzept, mit dem ein umfassendes Grundlagenmaterial zu Struktur und Prozessen des Chemnitzer Wohnungsmarktes erarbeitet wurde. Dabei wurden einige Datenquellen erstmalig aufbereitet und drei zentrale Aufgabenstellungen verfolgt: die Strukturanalyse der Wohnungsnachfrage, die Abschätzung ihrer zukünftigen Entwicklung in qualitativer und quantitativer Hinsicht sowie die Ableitung von sich daraus ergebenden Handlungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten.

Seitdem hat sich der Chemnitzer Wohnungsmarkt weiterentwickelt, die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen – zum Beispiel die Förderpolitik des Freistaates Sachsen – haben sich verändert, neue Themenschwerpunkte sind hinzugekommen. Darüber hinaus existieren neue Datenquellen wie die Ergebnisse des Zensus 2011 beziehungsweise der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 oder der Wohnungsmarkt-Report Chemnitz 2017.

Aus diesen Gründen ist es sinnvoll, das Konzept fortzuschreiben beziehungsweise zu aktualisieren. Aufbauend auf dem alten Konzept, in dem der Schwerpunkt vor allem darauf lag, die Strukturen des Wohnungsmarktes zu erfassen, soll mit der Aktualisierung stärker ein Handlungs-

programm entstehen. Erarbeitet werden in diesem Sinne die Bedingungen und Möglichkeiten unterschiedlicher Strategien für einzelne Zielgruppen und Marktsegmente. Insgesamt soll mit dem Wohnraumkonzept für die Stadt Chemnitz eine fachlich und empirisch fundierte Grundlage für die Ableitung wohnungspolitischer und stadtplanerischer Ziele und Maßnahmen geschaffen werden. Sie soll eine gute und effektive Planung und Steuerung durch die Stadtverwaltung ermöglichen und als Entscheidungshilfe für die Kommunalpolitik dienen.

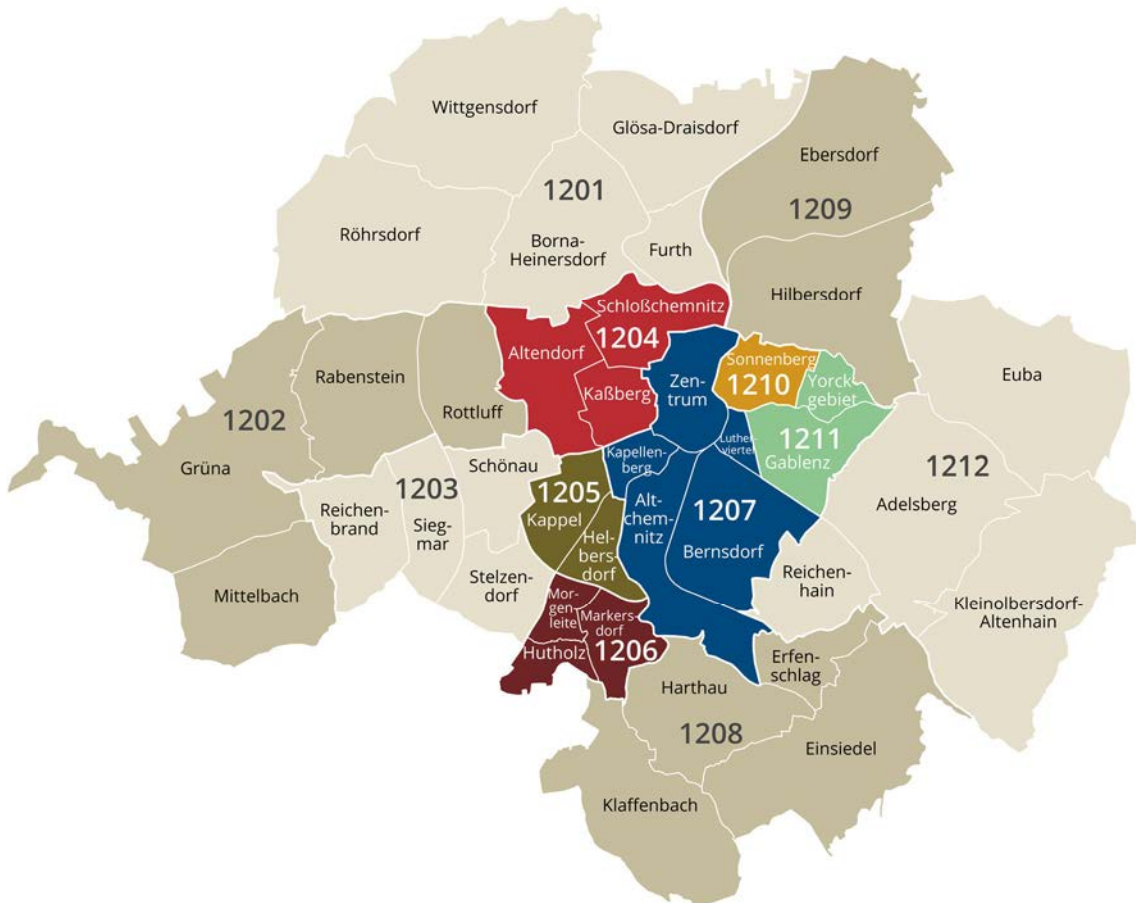
Für die Erstellung des aktualisierten Wohnraumkonzeptes wurde ein sogenanntes Ordner-Prinzip entwickelt. Dieses Prinzip beinhaltet auf der einen Seite ein zusammenhängendes, in sich schlüssiges und vom Aufbau ähnliches Gesamtkonzept wie 2009/2010, welches auf der anderen Seite durch Hinzufügung neuer Themen oder Bausteine im Zeitverlauf ergänzt oder auch zeitlich unterschiedlich aktualisiert werden kann – ohne das gesamte Konzept überarbeiten zu müssen. Dies ermöglicht eine hohe Flexibilität, auf bestimmte Themen oder Situationen rasch reagieren zu können und trotzdem die Einbindung in ein Gesamtkonzept zu erhalten. Jedes Kapitel ist also auf einem individuellen Bearbeitungsstand und jedes Kapitel hat seine eigene Seiten- und Abbildungsnummerierung. Der aktuelle Stand ist im Inhaltsverzeichnis dargestellt.

Inhaltlich ist das Wohnraumkonzept viergeteilt: Teil A beinhaltet die Analyse der Chemnitzer Wohnungsmarktentwicklungen seit 2008. Sie umfasst zentrale Eckwerte der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebotes sowohl im regionalen Vergleich als auch teilträumlich differenziert. Hinzu kommt eine vertiefende Analyse der Miet- und Kaufpreisentwicklungen. Um zukünftige Handlungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten ableiten zu können, enthält Teil B die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Chemnitz 2016 und darauf basierend eine Haushaltsprognose als quantitative Grundlage der zukünftigen Wohnungsnachfrage. Teil C umfasst thematische Handlungsfelder wie zum Bei-

spiel die Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen oder das Wohnen im Alter. Für jedes Handlungsfeld werden ausgewählte Szenarien und Handlungsstrategien entwickelt. Teil D umfasst Kapitel zu spezifischen Förderinstrumenten. Die teilräumlichen Analysen und Aussagen

beziehen sich in aller Regel auf die Ebene der räumlichen Gliederung des Stadtentwicklungskonzeptes, den sogenannten 12 SEKo-Gebieten (siehe Abbildung 1).

ABB. 1 ÜBERSICHT DER SEKO-GEBIETE UND STADTTTEILE IN CHEMNITZ



Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
 Darstellung: Timourou

**Für ein besseres Verständnis der Texte empfiehlt es sich, die im Anhang befindliche Karte der SEKo-Gebiete im DIN A 3-Format auszuklappen.**

## KURZFASSUNG: DER CHEMNITZER WOHNUNGSMARKT – ENTWICKLUNGEN, PERSPEKTIVEN UND HERAUSFORDERUNGEN

### CHEMNITZ – EINE WACHSENDE STADT

Als regionales Zentrum in Sachsen gehört Chemnitz mittlerweile zur Gruppe der wachsenden Städte. Basierend auf einer positiven ökonomischen Entwicklung stellt sich Chemnitz im regionalen Vergleich nach Leipzig und Dresden als wichtiger Arbeitsort dar (►siehe Kapitel A 1). Auch die demographische Entwicklung hat sich deutlich verbessert, die Trends verlaufen günstiger als in allen kleineren Vergleichsstädten. So stieg die Einwohnerzahl (nur Hauptwohnsitz) von 240.543 im Jahr 2011 auf 246.882 im Jahr 2016 an (►siehe Kapitel A 2). Ein Teil des Anstiegs ist auf den Zuzug von Flüchtlingen zurückzuführen.

Allerdings ist die demographische Entwicklung in Chemnitz seit 2011 trotz steigender Geburtenraten durch einen konstanten Sterbeüberschuss gekennzeichnet. Ursache dafür ist der hohe Seniorenanteil von aktuell 28 %. Dieser

wurde seitdem jedoch durch Wanderungsgewinne mehr als ausgeglichen. Die Gewinne wurden vor allem gegenüber dem Ausland – auch ohne Berücksichtigung der Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber – erzielt. Gegenüber dem nahen Umland bestehen Wanderungsgewinne bei Senioren und jungen Haushalten, nicht jedoch bei Familien. Dort ist nach wie vor eine gewisse Suburbanisierung festzustellen.

Für den Wohnungsmarkt entscheidend ist die Zahl der Haushalte als eigentliche Nachfrager nach Wohnraum. Ihre Zahl stieg von 128.880 im Jahr 2011 auf aktuell 132.870 Haushalte (2016) und damit relativ betrachtet stärker als die Bevölkerung. Ursache dafür ist der weiter voranschreitende Prozess der Haushaltsverkleinerung. Bereits jetzt wohnt fast jeder zweite (47 %) allein in einer Wohnung.

### MEHR WOHNUNGEN UND WENIGER LEERSTAND

Mit der Zahl der Haushalte ist auch die Wohnungsnachfrage gestiegen. Gleichzeitig hat aber auch der Wohnungsbestand zugenommen, allerdings nicht im gleichen Umfang wie die Haus-

halte, sodass der Leerstand gesunken ist (►siehe Kapitel A 3). Der gesamtstädtische Leerstand kann für 2015 auf 14 % oder 22.000 Wohnungen geschätzt werden.

### DAS WOHNRAUMKONZEPT CHEMNITZ 2030

Das Wohnraumkonzept Chemnitz 2030 ist eine Aktualisierung und Weiterentwicklung des Wohnraumbedarfskonzeptes 2009/10. Gegenstand ist die Analyse und Bewertung der seitdem erfolgten Wohnungsmarktentwicklungen und geänderten Rahmenbedingungen (►siehe Teil A). Für die zukünftige strategische Ausrichtung bis zum Jahr 2030 wird die neue Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Chemnitz von 2016 zugrunde gelegt (►siehe Teil B). Dies erfolgt dabei nach verschiedenen thematischen Handlungsfeldern (►siehe Teil C). Hinsichtlich der Daten wurde der letzte bis zum 30.06.2017 aktuell verfügbare Datenstand verwendet, bei städtischen Daten ist dies zumeist der 31.12.2016, bei überregionalen Vergleichen ist dies häufig der

31.12.2015. Aktueller sind Angaben der Wohnungsunternehmen sowie der neue Mietspiegel 2018.

Neu ist der Aufbau des Wohnraumkonzeptes im Ordnerprinzip, das heißt, die einzelnen Bausteine (Kapitel) stehen für sich und können zukünftig je nach Bedarf einzeln aktualisiert oder das Konzept um neue Bausteine ergänzt werden. Die Erarbeitung des Wohnraumkonzeptes wurde durch eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung begleitet, die Wohnungsmarktakteure wurden in Form von individuellen Fachgesprächen sowie zwei gemeinsamen Dialog-Runden beteiligt.

Der Wohnungsneubau wird in Chemnitz durch den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert, denn der Wunsch nach den eigenen vier Wänden hält auf einem gleichbleibenden Niveau an und zieht Haushalte in die Vorort-Gebiete. Zunehmend werden jedoch auch in den Innenstadtlagen Neubauprojekte im Geschosswohnungsbau realisiert und damit das Wohnungsangebot um bisher fehlende Qualitäten (Grundrisse, Ausstattung, Barrierefreiheit etc.) ergänzt.

Für die Stadt Chemnitz ist ein hoher Altbaubestand insbesondere in den zentrumsnahen Gebieten charakteristisch, welche zunehmend stärker nachgefragt werden. Entsprechend gehen die ursprünglich sehr hohen Leerstände

zurück, auch wenn die Leerstandsquote weiterhin über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Ein nicht unerheblicher Anteil der leerstehenden Altbauten befindet sich in unsanierten Totleerständen und somit in einem nichtmarktaktiven Zustand, ihr Anteil liegt bei ca. 5,2 %.

In den Großwohnsiedlungen bewirkte die Phase des Rückbaus und der Wohnraumanpassungen eine inzwischen für Chemnitz unterdurchschnittliche Leerstandsquote. Hinzu kommt in jüngster Zeit ein Anstieg der Wohnungsnachfrage, der nicht nur auf den Zuzug von Flüchtlingen basiert. Im Ergebnis weisen die acht großen Wohnungsunternehmen einen durchschnittlichen Leerstand von rd. 9 % auf.

## GROSSES WOHNUNGSANGEBOT – NIEDRIGE MIETEN UND PREISE

Der Chemnitzer Mietwohnungsmarkt kann in ein oberes, mittleres und unteres Marktsegment unterteilt werden, wobei die Mietpreisdifferenzen und -dynamiken vergleichsweise gering ausgeprägt sind (►siehe Kapitel A 4). Wesentliche Ursachen hierfür sind zum einen die weiterhin hohen Leerstände insgesamt und zum anderen ein erhebliches Überangebot gleicher Wohnungen. Beides führt zu einem erheblichen Preisdruck. Höhere Preise können vor allem durch verbesserte Ausstattungen und geänderte Grundrisse erreicht werden. Wie Analysen von Angebotsmieten als auch des neuen Miet spiegels (2018) zeigen, sind in den letzten vier Jahren vor allem bei guten Ausstattungen leicht steigende Mieten zu verzeichnen, während in den übrigen Segmenten nur sehr geringe Veränderungen zu verzeichnen sind.

Auch das Segment der Eigenheime kann dreifach unterteilt werden: Das obere Segment hat dabei nur einen geringen Marktanteil, das untere Segment steht hinsichtlich der Grundstückspreise in starker Konkurrenz zum Umland. Volumen und Preise bewegen sich auf einem relativ konstanten Niveau. Den Markt für Eigentumswohnungen prägen vor allem Kapitalanleger. Auffällig sind eine inzwischen wieder leicht zunehmende Bedeutung von Erstvermietungen sanierter Altbauten und eine Zunahme des Kaufs von Bestandswohnungen. Insgesamt können die aktuellen Miet- und Preisentwicklungen als Zeichen für eine weitere Konsolidierung des Chemnitzer Wohnungsmarktes gedeutet werden.

## DAS PROBLEM MIT DEN LEERSTANDSZAHLEN

Seit vielen Jahren ist eines der zentralen Themen zum Chemnitzer Wohnungsmarkt der Leerstand. Es gibt jedoch keine laufende amtliche Statistik mit der Leerstand erfasst wird. Leerstand wird alle 10 Jahre – zuletzt 2011 – mit der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) erfasst, ansonsten muss er anhand verschiedenen Quellen berechnet oder geschätzt werden. Die größten Ungenauigkeiten bestehen dabei

im privaten Altbau. Im Falle von Chemnitz weichen die Angaben stark voneinander ab. Deswegen wurden im Wohnraumkonzept alle Quellen dargestellt und auf Plausibilität überprüft sowie daraus eine neue Schätzung abgeleitet. Genauere Angaben insbesondere auf kleinräumiger Ebene sind deswegen derzeit nicht möglich.



## CHEMNITZ WÄCHST WEITER

Für das wohnungswirtschaftliche und stadtplanerische Handeln sind Einschätzungen über zukünftige Entwicklungen der Nachfrage unerlässlich. Grundlage für das Wohnraumkonzept ist die neue städtische Bevölkerungsvorausberechnung von 2016 (►siehe Kapitel B 1). Aufgrund der aktuellen Chemnitzer Altersstruktur ist davon auszugehen, dass im Prognosezeitraum bis 2030 die Zahl der Sterbefälle stets über der der Geburten liegen wird (Sterbeüberschuss). Entscheidende Frage ist also, in welchem Umfang es gelingt, dieses Defizit durch Wanderungsgewinne auszugleichen. Hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Wanderungsbewegungen gibt es unterschiedliche Einschätzungen. Das Statistische Landesamt Sachsen vertritt einen eher pessimistischen Ansatz und geht deswegen in seiner jüngsten Prognose (Basisjahr 2014) nur von einem leichten Bevölkerungswachstum aus, das dann wieder in einen leichten Schrumpfungsprozess übergeht. Die städtischen Vorausberechnungen gehen hingegen von einer günstigeren Entwicklung aus. So wird in einer vorsichtigen Variante bis zum Jahr 2025 die Einwohnerzahl auf 251.500 steigen und danach bis zum Jahr 2030 auf 249.600 wieder absinken. Sie

liegt damit aber immer noch leicht über dem Niveau von 2015. In der optimistischeren Variante liegen die Wanderungsgewinne bis 2030 stets über dem Sterbeüberschuss, sodass es zu einem Anstieg der Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 262.200 Einwohner kommt.

Das Wachstum konzentriert sich vor allem auf die kernstädtischen altbaugeprägten Quartiere, weil die Wanderungsgewinne von außen in erster Linie den altbaugeprägten SEKo-Gebieten Kaßberg/Schloßchemnitz (1204), Zentrum/Bernsdorf (1207) und Sonnenberg (1210) zugutekommen. Auch bei der Binnenwanderung profitiert das SEKo-Gebiet 1207, das somit insgesamt die stärkste Bevölkerungsentwicklung aufweist. Die Vorort-SEKo-Gebiete weisen überwiegend eine stagnierende Entwicklung auf, da sich dort Sterbeüberschüsse und Binnenwanderungsgewinne mehr oder weniger ausgleichen. Die Großwohnsiedlungsgebiete Yorckgebiet, Gablenz, Kappel und Helbersdorf werden aufgrund des hohen Seniorenanteils sogar leicht schrumpfen, während Markersdorf/Huttholz stärker Wanderungsgewinne verzeichnen wird.

## MEHR HAUSHALTE UND MEHR KLEINE HAUSHALTE

Die Entwicklung der Haushaltszahlen hängt von der Bevölkerungsentwicklung, der Altersstruktur und dem Haushaltsbildungsverhalten ab (►siehe Kapitel B 2). Die Bandbreite möglicher Entwicklungen wird durch eine obere und untere Variante abgebildet. In der unteren Variante entwickelt sich die Zahl der Haushalte analog zur unteren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung, es erfolgt gesamtstädtisch ein leichter Anstieg bis 2025 und dann wieder eine leichte Abnahme auf rd. 134.500 im Jahr 2030. In den einzelnen SEKo-Gebieten kommt es sowohl zu Schrumpfung- als auch zu Wachstumsentwicklungen. In der oberen Variante werden eine positive Bevölkerungsentwicklung sowie ein Haus-

haltsverkleinerungsprozess angenommen. Insgesamt steigt die Zahl der Haushalte bis 2030 auf rd. 146.700, der Anteil der 1-Personen-Haushalte steigt von 47 % auf 51 %. In dieser Variante kommt es in allen SEKo-Gebieten zu einem Anstieg der Haushaltszahlen, in vielen Gebieten nur geringfügig, in den kernstädtischen Altbauquartieren hingegen relativ stark. In der unteren Variante würden sich die Haushaltszuwächse und die zu erwartenden Neubauten – vor allem als Ein- und Zweifamilienhäuser – in etwa die Waage halten, der Gesamtwohnungsmarkt bliebe also entspannt. In der oberen Variante würden sich die Leerstände deutlich reduzieren, aber auch noch nicht zu Anspannungen führen.

## ZUNEHMENDE VIELFALT DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN

Die Großwohnsiedlungen in Chemnitz sind durch typische Bualter und Bauserien geprägt

(►siehe Kapitel C 1). Durch zahlreiche Sanierungen und Umbauten in den vergangenen Jahren ist



das Wohnungsangebot vielfältiger geworden. Trotzdem sind noch spezifische Massensegmente vorhanden, also Wohnungen mit gleichen Grundrissen und Ausstattungen in großer Zahl. Diese werden nicht in gleichem Maße von den Mietern nachgefragt, sodass sie einer höheren Leerstandsgefährdung unterliegen. Zugleich sind die Großwohnsiedlungen durch eine überdurchschnittliche Altersstruktur der Einwohner gekennzeichnet. Während im Flemminggebiet der Generationswechsel bereits prägend ist, wird dieser in weiten Teilen von Kappel, Gablenz und dem Yorckgebiet erst in den kommenden Jahren eintreten. Zentraler Ansatzpunkt ist dort somit die Gestaltung des Generationswechsels durch Anpassung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. In Hutholz, Morgenleite und Markersdorf ist noch längerfristig mit einer stabilen bis leicht

wachsenden Nachfrage zu rechnen, außerdem sorgt die Gruppe der Senioren für eine relativ stabile Situation. Handlungsschwerpunkt liegt dort auf der altersgerechten Anpassung. Alle Großwohnsiedlungen zusammengenommen haben eine wichtige Funktion in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preiswertem Wohnraum. Insgesamt gilt es darum, den preiswerten Wohnraum zu erhalten und qualitativ etwas stärker auszudifferenzieren, das mittlere Marktsegment durch Anpassungen und Umbauten besser zu positionieren sowie das Angebot in geringem Umfang an ausgewählten Standorten durch (Ersatz-)Neubau zu ergänzen. Gleichzeitig muss das dauerhaft nicht nachgefragte Wohnungsangebot durch Wohnungszusammenlegungen, Stilllegung und vereinzelt Rückbau reduziert werden.

### ALTBAUQUARTIERE MIT UNTERSCHIEDLICHEN ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN

Die Altbauquartiere spielen in Chemnitz eine wesentliche Rolle und prägen den Wohnungsbestand im besonderen Maße (►siehe Kapitel C 2). Die demographischen Voraussetzungen sind positiver als zum Beispiel in den Großwohnsiedlungen, denn die Einwohner sind deutlich jünger und mobiler und die Quartiere profitieren in größerem Maße vom Zuzug vor allem von außerhalb. Aus diesen Gründen handelt es sich um besonders dynamische Quartiere, in denen auch zukünftig von einer positiven und dynamischen Entwicklung ausgegangen werden kann. Trotzdem sind die Altbauquartiere mit durchschnittlich 20 % erheblich vom Leerstand betroffen, ein Teil befindet sich davon in nicht marktaktiven Totaleerständen. Allerdings sind die einzelnen Altbauquartiere vom Leerstand

recht unterschiedlich betroffen, was letztendlich die unterschiedliche Marktgängigkeit der Wohnungsangebote verdeutlicht. Die Quartiere können hinsichtlich dieser Marktgängigkeit typisiert werden. Die Typisierung reicht von stabilen Selbstläufer-Quartieren bis hin zu Quartieren mit mäßigen Marktperspektiven. Die problematischste Kategorie bilden die Magistralen. Für die Quartierstypen können unterschiedliche Kombinationen aus den Handlungsansätzen zur Entwicklung der Wohnungen, des Wohnumfeldes, der Eigentümeraktivierung, sozialer und kultureller Maßnahmen gebildet werden. Die Typisierung bietet gleichzeitig die Möglichkeit, Prioritäten zu setzen und bildet eine wichtige Grundlage für die neue Stadtumbaustategie (►siehe Kapitel D 2).

### EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE BISHER GUT MIT WOHNRAUM VERSORGT

Zentrale Aufgabe kommunaler Wohnungspolitik ist es, die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preiswertem Wohnraum zu gewährleisten. Zu den einkommensschwachen Haushalten gehören nicht nur Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldempfänger, sondern noch andere Geringverdiener ohne Transferleistungsbezug wie Rentner und Studenten (►siehe Kapitel C 3). Ihr Anteil kann aktuell auf ungefähr

ein Viertel der Gesamtwohnungsnachfrage geschätzt werden. Dem steht derzeit ein ausreichendes preiswertes Wohnungsangebot gegenüber, nur bei sehr großen Wohnungen sind einzelne Knappheiten zu erkennen. In den nächsten Jahren wird sich die Gesamtnachfrage wenig verändern, aber es kommt zu Verschiebungen zwischen den Gruppen, insbesondere besteht

die Gefahr, dass bis zum Jahr 2030 die Zahl arbeitsgefährdeter Seniorenhaushalte um fast die Hälfte ansteigen wird. Gerade für sie ist es problematisch, preiswerten und zugleich altersgerechten Wohnraum zu mieten. Hier wäre eine entsprechende Wohnraumförderung wichtig,

während die Förderung von Neubauten in den nächsten Jahren für den Chemnitzer Wohnungsmarkt nicht relevant ist, da genügend Wohnraum vorhanden ist und die Mieten geförderter Wohnungen für Chemnitzer Verhältnisse zu hoch liegen würden.

## GRÖßERE VIELFALT AN WOHNFORMEN FÜR SENIOREN ERFORDERLICH

Chemnitz weist schon heute einen hohen Anteil an Senioren auf, der bis zum Jahr 2030 jedoch nur geringfügig um rd. 2.500 Personen anwachsen wird. Entscheidend ist jedoch, dass gleichzeitig die Zahl der jüngeren Senioren rückläufig und die der älteren Senioren zunehmend sein wird. Damit steigen sowohl die Pflegebedürftigkeit als auch die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum. Auch die Zahl der Menschen mit Behinderung wird zunehmen, da diese Gruppe vor allem durch Senioren geprägt wird (►siehe Kapitel C 4).

Senioren sind keine einheitliche Nachfragegruppe, sie bilden unterschiedliche Haushaltstypen, haben verschiedene Wohnvorstellungen und ein großer Teil von ihnen hat keinen Wunsch nach Veränderung. Entsprechend werden sehr unterschiedliche Wohnformen nachgefragt, wobei der Handlungsschwerpunkt auf

der altersgerechten Anpassung eines Teiles des Wohnungsbestandes liegen sollte. Räumlicher Schwerpunkt der altersgerechten Anpassung sollten vor allem Stadtteile mit einem hohen Anteil jüngerer Senioren sein. Dies trifft zwar auch auf Stadtteile mit vielen älteren Senioren zu, dort kommt aber noch die Problematik des Generationswechsels hinzu. Altersgerechter Neubau und soziale Wohnprojekte stellen wichtige Nischenprodukte dar. Inwieweit Betreutes Wohnen nachgefragt wird, ist vor allem eine Frage des Angebotes, welches zukünftig vor allem für Demenzzranke größere Bedeutung erlangen dürfte. Auch sind zusätzliche stationäre Pflegeangebote erforderlich; durch die Änderungen des Pflegestärkungsgesetzes kann das tatsächliche Volumen jedoch erst in einigen Jahren exakt abgeschätzt werden.

## NEUE QUALITÄTEN DURCH NEUBAU

Der Schwerpunkt der Neubauaktivitäten liegt in Chemnitz derzeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und auch in Zukunft werden neue Eigenheime nachgefragt werden (►siehe Kapitel C 5). Je nach Variante wird von einer Bauaktivität von 2.915 bis 3.725 Wohnungen im Zeitraum von 2016 bis 2030 ausgegangen. Aus Sicht der Nachfrager prägen unterschiedliche Ansprüche an die Qualität und finanzielle Möglichkeiten die Neubauaktivitäten – Schwellenhaushalte fragen mehr im unteren Marktsegment nach und die Angebote stehen im Besonderen in Konkurrenz zum Stadtumland, bei Besserverdienenden und anspruchsvolleren Haushalten wird hingegen das urbane Bauen im Altbauquartier präferiert. Für eine strategische

Ausrichtung der Bauleitplanung ist eine Aktualisierung und Weiterentwicklung des Wohnbauflächenkonzeptes notwendig. Geschosswohnungsbau ist in keinem nennenswerten Umfang quantitativ notwendig, dennoch sprechen diverse Gründe für den Bau: So besteht auch quantitativ teilräumlich Neubaubedarf, beispielsweise in den stärker nachgefragten zentralen Gründerzeitquartieren. In qualitativer Hinsicht ist der Ersatzneubau an gleicher oder an anderer Stelle sinnvoll; unter dem Leitsatz „Neues modernes Bauen“ kann mit neuen Qualitäten und anspruchsvollem Städtebau das Wohnungsangebot verbessert werden.

## SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG FÜR INNERSTÄDTISCHEN ALTBAU

Im unteren Wohnungsmarktsegment konkurrieren Altbauwohnungen mit jüngeren Wohnungsbeständen und müssen diesen bei ähnlichen Mietpreisen entsprechen. Die im Altbau erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen führen jedoch zu Mieten, die für Bedarfsgemeinschaften, aber auch viele Wohngeldempfänger und Gruppen des 2. Einkommensquintils zu teuer sind. Niedrigere und damit für diese Gruppen bezahlbarere Mieten bedeuten jedoch für den Eigentümer ökonomische Einbußen, Investitionen werden unrentierlich und bleiben aus. Das am Chemnitzer Wohnungsmarkt erzielbare Mietpreisniveau begrenzt auch den Spielraum für energetische Sanierungen, die sich nicht mit ersparten Energiekosten gegenfinanzieren lassen wie dies die durchgeführten Modellrechnungen zeigen. Für Bedarfsgemeinschaften sind diese Wohnungen dann zumeist nicht mehr anmietbar. Gleiches gilt auch für das altersgerechte Umbauen. Im

unteren und teilweise auch mittleren Marktsegment rechnen sich diese Investitionen derzeit jedoch nicht.

Notwendig ist daher in ausgewählten Beständen im innerstädtischen Altbau eine Verknüpfung von Städtebau- und Wohnraumförderung mit dem Ziel, Altbau leerstände zu reduzieren und damit die Kernstadt zu stärken und zugleich die Mietbelastung insbesondere von Nicht-Transferleistungsbeziehern zu senken. Entsprechend ist eine soziale Wohnungsbauförderung mit einem Zuschuss bis 30 % der Baukosten in Kombination mit anderen Förderprogrammen, z.B. zur seniorenrechtlichen Anpassung oder energetischen Sanierung, ein zielführendes Instrument. Daneben müssen die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung an die Zielgruppe angepasst werden. Der Freistaat ist gefordert, solch eine Förderung auch für Städte mit Problemlagen wie Chemnitz einzurichten.

## SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG IM NEUBAU

Die Richtlinie des Freistaates Sachsen zur Förderung der **Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum** trat im November 2016 in Kraft. Förderfähig können sowohl Neubaumaßnahmen als auch Ausbau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen (Bauaufwand mindestens 600 €/m<sup>2</sup>) sein. Die Förderrichtlinie gilt jedoch nur in Gemeinden, die über einen angespannten Wohnungsmarkt verfügen, in denen die Anzahl der Haushalte stärker angestiegen ist als die dem Wohnungsmarkt neu zur Verfügung gestellten Wohnungen. Zudem müssen die Leerstandsquoten unter 4 % und die Angebotsmieten über dem Durchschnitt der Angebotsmieten im Freistaat Sachsen liegen. Diese Kriterien treffen derzeit und in absehbarer Zukunft auf Chemnitz nicht zu.

Diese Anforderungen des Freistaates greifen

wohnungspolitisch jedoch zu kurz, denn auch in entspannten Märkten kann es für einzelne Zielgruppen schwierig sein, sich ausreichend am Wohnungsmarkt zu versorgen. In Chemnitz gehören dazu einkommensschwache Senioren, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und sehr große Haushalte. Ursache dafür ist die sogenannte Rentierlichkeitslücke, da insbesondere die Schaffung altersgerechter Wohnungen mit erhöhten Baukosten verbunden ist. Daraus resultieren Miethöhen, die einkommensschwache Haushalte in Chemnitz kaum zahlen können und die auch nicht im Rahmen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) als angemessen gelten.

Bei Anwendung der RL gebundener Mietwohnraum könnten hingegen auch für einkommensschwache Haushalte altersgerechte Wohnungen geschaffen werden. Allerdings müsste die Richtlinie für diese Zielgruppen größere Wohnflächen und höhere Baukosten zulassen.



**A**

**ECKWERTE UND  
ZENTRALE TRENDS**

---

## 1 CHEMNITZ IM REGIONALEN VERGLEICH

Seit den 1990er Jahren waren alle ostdeutschen Kommunen durch einen demographischen Schrumpfungsprozess gekennzeichnet, erst in den letzten fünf bis acht Jahren wandelte sich das Bild: So gibt es stark wachsende Städte wie Leipzig oder Potsdam, Städte mit moderatem Wachstum oder stabilen Entwicklungen, aber auch weiterhin schrumpfende Städte. Im ländlichen Raum existieren diese Differenzen ebenfalls. Die Ursachen für diese sich ausdifferenzierenden Entwicklungen liegen in der wirtschaftlichen Entwicklung und im Arbeitsmarkt ebenso wie in der Wohnattraktivität und insbesondere in der Ausstattung von zentralen Einrichtungen und Dienstleistungen. Damit verbunden sind auch verschiedene Zukunftsperspektiven und Handlungsmöglichkeiten. Die ostdeutschen Städte lassen sich zu folgenden Typen zusammenfassen und beschreiben:

- die Top-Städte mit starken überregionalen Wanderungsgewinnen und teilweise sogar Geburtenüberschüssen;
- die wachsenden Städte; hierbei handelt es sich überwiegend um Großstädte mit Wanderungsgewinnen, die die Sterbeüberschüsse übertreffen;
- stabile Städte mit einer mehr oder weniger ausgeglichenen Bevölkerungsentwicklung, die vor allem auf regionalen Wanderungsgewinnen beruht, deren Alterungsprozess aber weiter voranschreitet;
- leicht schrumpfende Städte mit einem Sterbeüberschuss, der höher ist als der Wanderungsgewinn;

- schrumpfende Städte, die sowohl durch Sterbeüberschüsse als auch Wanderungsverluste gekennzeichnet sind.

Wie die Stadt Chemnitz in diesen Kontext einzuordnen ist, soll der folgende regionale Vergleich verdeutlichen. Nach einer langanhaltenden Phase der Transformation und des Strukturwandels befindet sich die Stadt Chemnitz inzwischen auf einem Konsolidierungskurs und verzeichnet in jüngster Zeit leichte Einwohnergewinne. Wie Abbildung 1 zeigt, ist diese Entwicklung keinesfalls typisch für sächsische Gemeinden, da ein Großteil der Vergleichsstädte durch eine (leicht) schrumpfende oder inzwischen relativ stabile Einwohnerzahl gekennzeichnet ist. Für die Stadt Halle (Saale)<sup>1</sup> sind ähnlich wie für Chemnitz inzwischen leichte Einwohnergewinne charakteristisch. Allein in Dresden und vor allem in Leipzig steigen die Einwohnerzahlen deutlich. Dabei ist markant, dass dort auch ein positiver natürlicher Saldo aufgrund steigender und hoher Geburtenzahlen dazu beiträgt. Auf Chemnitz trifft dieser Aspekt bisher nicht zu, denn die Zahl der Sterbefälle liegt um rd. 1.000 höher als die der Geburten. Im Vergleich zu der annähernd gleichgroßen Stadt Halle (Saale) liegt die Anzahl der Sterbefälle in Chemnitz ungefähr ein Viertel höher; außerdem sind die Geburtenzahlen wiederum in Chemnitz nicht so stark angestiegen, wie es zum Beispiel in Plauen der Fall ist.

### CHEMNITZ – EINE WACHSENDE STADT

Als regionales Zentrum gehört Chemnitz mittlerweile zur Gruppe der wachsenden Städte. Basierend auf einer positiven ökonomischen Entwicklung stellt sich Chemnitz im regionalen Vergleich als wichtiger Arbeitsort dar, der aber

nicht ganz die Bedeutung von Leipzig und Dresden erreicht. Auch die demographische Entwicklung hat sich deutlich verbessert, die Trends verlaufen günstiger als in allen kleineren Vergleichsstädten.

<sup>1</sup> Die in Sachsen-Anhalt gelegene Stadt Halle (Saale) ist ungefähr so groß wie die Stadt Chemnitz und weist ähnliche Prozesse und Ausprägungen wie Chemnitz auf, sodass sie als eine weitere Stadt in den sächsischen Vergleich aufgenommen wurde.

ABB. 1 EINWOHNERENTWICKLUNG UND NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IM VERGLEICH

Städte	Einwohner*		natürlicher Saldo	Geburten	Sterbefälle
	absolut	Anteil an der Einwohnerzahl			
Chemnitz	248.645 ↗	↗	-0,4% ↘	0,9% ↗	1,4% →
Dresden	536.308 ↗	↗	0,1% ↘	1,1% →	1,0% ↗
Leipzig	544.479 ↗	↗	0,1% ↗	1,2% ↗	1,1% →
Halle (Saale)	232.470 ↗	↗	-0,4% ↘	0,9% →	1,3% ↗
Zwickau	91.066 →	→	-0,7% ↘	0,8% ↗	1,5% ↗
Plauen	64.077 →	→	-0,6% ↗	0,9% ↗	1,5% →
Görlitz	54.193 →	→	-0,6% ↘	0,9% →	1,5% ↗
Zittau	25.792 ↘	↘	-0,9% ↘	0,8% ↘	1,7% ↗
Sachsen gesamt	4.055.274 →	→	-0,4% ↘	0,9% ↗	1,3% ↗

\* eine durchschnittliche jährliche Einwohnerentwicklung mit > 0,5 % wird als Anstieg und mit ≤ - 0,5 % als Rückgang gewertet  
 Stand: 2015, Entwicklung: 2011 bis 2015  
 Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
 Berechnungen: Timourou

In Chemnitz wird der Konsolidierungskurs nicht durch die natürliche Bevölkerungsbewegung, sondern durch die Wanderung getragen, diese ist in der Tat in Chemnitz hochdynamisch (siehe Abbildung 2). So liegt der Anteil des Zuzugs bezogen auf die Einwohnerzahl in Chemnitz bei 13,3 % und damit deutlich über dem Zuzugsniveau von Leipzig (rd. 6,3 %). Parallel dazu liegt in Chemnitz aber auch der Anteil des Wegzugs mit 10,9 % am höchsten. Ein wichtiger Faktor dieser Zu- und Fortzugsdynamik ist die Erstaufnahme-einrichtung für Asylbewerber (EAE) des Freistaates Sachsen in Ebersdorf. 2015 waren ungefähr 55 bis 60 % der Zuzüge auf die EAE zurückzuführen. Bliebe sie unberücksichtigt, lägen die Wanderungsquoten unten denen von Leipzig

und Dresden, aber über denen von Plauen oder Zwickau. Entscheidend ist jedoch der Wanderungssaldo, der in Chemnitz deutlich positiv ausfällt und nur in Leipzig bezogen auf die Einwohnerzahl höher liegt. Im Hinblick auf den Jugendquotienten – dem Verhältnis der Anzahl der Personen unter 18 Jahren zu der Anzahl der Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren – unterscheiden sich die Vergleichsstädte kaum (siehe Abbildung 2). Hinsichtlich des Altenquotienten gibt es jedoch gravierende Unterschiede. So ist das Zahlenverhältnis der Senioren zu den mittleren Jahrgängen in Chemnitz mit 45,2 deutlich höher als in Dresden, Leipzig oder Halle (Saale), aber nicht so hoch wie in Görlitz oder Zittau.

**WIE DIE PFEILE IN DEN TABELLEN ZU VERSTEHEN SIND**

In den Abbildungen 1 bis 5 werden Ausprägungen zentraler Merkmale jeweils in zweierlei Hinsicht dargestellt: Zum einen gibt die vordere Spalte jeweils die absolute oder relative Ausprägung in der Regel mit Stand 2015 an, wie zum Beispiel der natürliche Saldo anteilig an der Einwohnerzahl im Jahr 2015 oder aber die Neubauroate als Durchschnittswert der Jahre 2014 und 2015. In der folgenden Spalte verdeutlichen die Pfeile den Trend der durchschnittlichen Entwicklungen pro Jahr, in der Regel für den Zeitraum von 2011 bis 2015. Unterschieden wird in

steigend, konstant und sinkend. Als Kriterium für einen Anstieg gilt ein Plus von 1 % und mehr pro Jahr; Kriterium für einen Rückgang ist eine Abnahme von mehr als -1 %. Eine Ausnahme bildet die Einwohnerentwicklung (siehe Abbildung 1) mit den Grenzwerten +/- 0,5 %. Die jeweiligen Berechnungsgrundlagen sind unter den entsprechenden Tabellen hinzugefügt.

- steigend ↗ 1 % und mehr
- konstant → -1 % bis unter 1 %
- sinkend ↘ mehr als -1 %

ABB. 2 RÄUMLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN SOWIE JUGEND- UND ALTENQUOTIENTEN IM VERGLEICH

Städte	Anteil an der Einwohnerzahl			Jugend-quotient*	Alten-quotient**
	Wanderungs-saldo	Zuzug	Wegzug		
Chemnitz	2,5% ↗	13,3% ↗	10,9% ↗	24,1 ↗	45,2 →
Dresden	1,2% ↗	6,3% ↗	5,1% ↗	25,4 ↗	34,5 →
Leipzig	2,7% ↗	7,4% ↗	4,6% ↗	23,7 ↗	32,6 ↘
Halle (Saale)	2,2% ↗	7,0% ↗	4,8% ↗	23,6 ↗	38,2 →
Zwickau	0,7% ↗	5,1% ↗	4,4% ↗	22,1 ↗	46,1 ↗
Plauen	2,3% ↗	6,4% ↗	4,0% →	24,3 ↗	46,9 ↗
Görlitz	2,5% ↗	7,4% ↗	4,8% ↗	26,2 ↗	48,7 →
Zittau	0,5% ↗	6,8% ↗	6,3% →	24,4 ↗	54,6 ↗
Sachsen gesamt	1,2% ↗	6,2% ↗	5,1% ↗	25,0 ↗	41,9 ↗

\* Verhältnis der Anzahl der Personen unter 18 Jahren zu der Anzahl der Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren

\*\* Verhältnis der Anzahl der Personen mit 65 Jahren und mehr zu der Anzahl der Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren

Stand: 2015, Entwicklung: 2011 bis 2015

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Berechnungen: Timourou

Die arbeitsmarktbezogenen Daten in Abbildung 3 zeigen, dass Chemnitz sowohl als Wohnort als auch als Arbeitsort eine größere Bedeutung hat. Im Vergleich zu den anderen Großstädten pendeln anteilig mehr Personen nach Chemnitz und auch der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort liegt höher. Einen großen Einfluss auf diese Werte haben die großindustriellen Standorte, was an den Gegensätzen Halle (Saale) und Zwickau verdeutlicht werden kann: In Halle (Saale) liegen die großen Industriebetriebe in Schkopau und Leuna „vor den Toren der Stadt“, was zu den niedrigen Werten führt, während in Zwickau vor allem das Volkswagenwerk zu den hohen Anteilen an Beschäftigten und Einpendlern beiträgt. Die starke Stellung von Chemnitz als Arbeitsort wird allerdings von der über dem sächsischen Durchschnitt liegenden Arbeitslosenquote getrübt, Dresden und Zwickau stehen hier günstiger da.

Als eine Folge der höheren Arbeitslosigkeit sind in Chemnitz 10,2 % der Personen auf Leistungen des Arbeitslosengeld II angewiesen – ein

leicht über dem sächsischen Durchschnitt liegender Anteil, der jedoch nicht so hoch ausfällt wie in Halle (Saale) oder Leipzig (siehe Abbildung 4). Positiv ist zu vermerken, dass der Trend wie in allen Vergleichsstädten rückläufig ist.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner lag laut der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung in Chemnitz bei 18.611 € im Jahr 2014, was ungefähr dem sächsischen Niveau entspricht, aber leicht höher liegt als in Halle (Saale), Leipzig und auch Dresden. Seit 2011 ist in Chemnitz und Halle (Saale) sowie in Sachsen allgemein das Einkommen um ungefähr 5 % angestiegen, während es sich in Dresden und vor allem in Leipzig weniger verändert hat. Dies zeigt sich auch in den Kennziffern für die Kaufkraft<sup>2</sup>, die in Chemnitz mit 88 Punkten unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100 liegt. Dresden (91), Leipzig (86) oder Halle (Saale) (83) liegen auf einem ähnlichen Niveau, was Ausdruck der allgemeinen Transformation der ostdeutschen Wirtschaft ist.

<sup>2</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH



ABB. 3 ANTEIL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN UND PENDLER SOWIE ARBEITSLSENQUOTEN IM VERGLEICH

Städte	Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten*				Arbeitslosenquote**
	am Wohnort	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	
Chemnitz	60,0% →	76,3% →	34,1% →	17,8% ↗	9,1% ↘
Dresden	61,5% ↗	72,5% ↗	26,2% ↗	15,2% ↗	7,9% ↘
Leipzig	58,8% ↗	69,4% ↗	26,2% →	15,5% ↗	9,6% ↘
Halle (Saale)	55,6% ↗	63,7% →	27,3% →	19,3% ↗	11,4% ↘
Zwickau	65,5% ↗	97,4% ↗	55,9% ↗	24,0% ↗	7,5% ↘
Plauen	62,0% →	63,2% →	27,6% ↗	26,4% ↗	10,2% ↘
Görlitz	54,7% →	68,7% ↗	31,7% ↗	17,7% ↗	15,9% ↘
Zittau	57,9% ↗	76,6% ↗	45,3% ↗	26,6% ↗	
Sachsen gesamt	63,7% ↗	62,5% ↗	4,3% ↗	5,5% ↗	8,2% ↘

\* bezogen auf die Anzahl der Einwohner im Alter von 18 bis unter 65 Jahren

\*\* bezogen auf alle zivile Erwerbspersonen (Jahresdurchschnitt), für die Stadt Zittau kann von der Bundesagentur für Arbeit keine Arbeitslosenquote ausgewiesen werden

Stand: 2015, Entwicklung: 2013 bis 2015, außer Arbeitslosenquote 2011 bis 2015

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Bundesagentur für Arbeit

Berechnungen: Timourou

Unter dem Durchschnitt und fast 2 €/m<sup>2</sup> niedriger als in Dresden liegen die Angebotsmieten in Chemnitz, was nicht nur mit der beschriebenen Bevölkerungsentwicklung, sondern auch mit dem stetig ausgeprägten Wohnungsüberhang

und dessen preisdämpfender Wirkung in direkter Verbindung steht. So sind außer Dresden und mittlerweile auch Leipzig alle Vergleichsstädte durch hohe Leerstandsquoten gekennzeichnet (▶ siehe Abbildung 4).

ABB. 4 PERSONEN IN BEDARFSGEMEINSCHAFTEN, EINKOMMEN, KAUFKRAFT, ANGEBOTSMIETEN UND LEERSTANDSQUOTEN IM VERGLEICH

Städte	Personen in Bedarfsgemeinschaften		Leerstandsquote**
	Angebotsmieten*	Angebotsmieten*	
Chemnitz	10,2% ↘	5,00 €/m <sup>2</sup>	10,5% ↘
Dresden	9,0% ↘	6,99 €/m <sup>2</sup>	1,0% ↘
Leipzig	12,8% ↘	5,90 €/m <sup>2</sup>	3,7% ↘
Halle (Saale)	14,9% ↘	5,20 €/m <sup>2</sup>	10,5% ↘
Zwickau	8,8% ↘	5,00 €/m <sup>2</sup>	12,4% →
Plauen	10,7% ↘	4,40 €/m <sup>2</sup>	14,4% →
Görlitz	15,3% ↘	4,60 €/m <sup>2</sup>	14,9% ↘
Zittau	16,0% ↘	4,37 €/m <sup>2</sup>	20,9% →
Sachsen gesamt	9,1% ↘	5,35 €/m <sup>2</sup>	9,7% →

Stand: 2015, Entwicklung: 2011 bis 2015

\* Stand 2015/1. Halbjahr 2016; für Halle Quelle IDN

\*\* Stand 2015/1. Halbjahr 2016 im Vergleich zu GWZ 2011

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, empirica, GWZ 2011

Berechnungen: Timourou

Parallel zu einem im Vergleich der Großstädte hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern am Gebäudebestand wird in Chemnitz die mit Leipzig vergleichbare Neubaurate von 1,6 vorrangig durch den Bau von individuellem Wohneigentum erreicht (▶ siehe Abbildung 5). In diesem Zusammenhang steht ein leicht zunehmender Anteil der Wohnungen mit 5 und mehr Räumen – eine Entwicklung die sich in vielen Städten abzeichnet, die jedoch beispielsweise in Dresden vielmehr mit neugebauten Mehrfamilienhäusern in Verbindung steht.

Bezogen auf die eingangs dargestellte Typologie wird deutlich, dass Chemnitz mittlerweile zur Gruppe der wachsenden Städte gehört. Basierend auf einer starken Stellung als Arbeitsort verbessern sich auch die demographischen Kennziffern, sie erreichen aber insgesamt nicht die Dynamik und das Niveau von Leipzig und Dresden, sie sind aber deutlich günstiger als in den kleineren Vergleichsstädten und auch etwas günstiger als im vergleichbaren Halle (Saale).

ABB. 5 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSANGEBOTES IM VERGLEICH

Städte	Anteil am Gebäudebestand				Neubauquote**	Anteil am Wohnungsbestand	
	Einfamilienhäuser*	1 bis 2 Räume	3 bis 4 Räume	5 und mehr Räume		Einfamilienhäuser*	Mehrfamilienhäuser
Chemnitz	58,3% →	21,4% →	64,1% →	16,3% ↗	1,6 ↗	0,8 ↘	0,8 ↗
Dresden	55,3% →	19,3% →	63,2% →	19,4% ↗	2,5 ↗	0,6 ↘	1,8 ↗
Leipzig	54,0% →	19,6% →	65,1% →	17,5% ↗	1,6 ↗	0,7 →	1,0 ↗
Halle (Saale)	55,8% →	22,5% →	59,4% →	18,1% →	0,6 ↘	0,5 ↘	0,1 ↘
Zwickau	58,4% →	16,1% →	67,5% →	19,9% ↗	0,7 →	0,6 →	0,1 →
Plauen	62,9% →	22,5% →	60,7% →	19,8% ↗	0,8 ↗	0,6 →	0,2 ↗
Görlitz	54,0% →	21,2% ↗	64,9% →	16,9% ↗	0,5 ↘	0,5 →	0,0 ↘
Zittau	55,2% →	14,6% →	68,0% ↗	22,0% ↗	0,2 ↘	0,2 ↗	0,0 ↘
Sachsen gesamt	75,7% →	14,0% →	60,4% →	28,8% ↗	1,4 ↗	0,8 ↗	0,6 ↗

\* einschließlich Zweifamilienhäuser

\*\* Errichtung neuer Wohnungen in Wohngebäuden je 1.000 Einwohner, Mittelwert 2014/2015 als Angabe zum Stand

Stand: 2015, Entwicklung: 2011 bis 2015

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Berechnungen: Timourou

## 2 ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE

Ein Wohnungsmarkt wird maßgeblich dadurch geprägt, wie viele Einwohner in einer Gemeinde wohnen und wie sich die Bevölkerungsstruktur beispielsweise hinsichtlich des Alters, der Herkunft oder der Wohndauer charakterisieren lässt. Um ausreichenden und passenden Wohnraum anbieten zu können, ist eine Analyse der Nachfrage und ihrer Entwicklung notwendig. Themenschwerpunkte dabei sind die Einwohnerentwicklung insgesamt sowie die natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung. Woh-

nungen werden letztlich von Haushalten nachgefragt, weshalb die Haushaltsentwicklung und die sozio-ökonomischen Merkmale ebenfalls einen Schwerpunkt darstellen. Nachdem ein überregionaler Vergleich in Kapitel A 1 erfolgte, stehen in diesem Kapitel gesamtstädtische und kleinräumige Entwicklungen im Fokus, wobei der Schwerpunkt auf der Analyse der Veränderungen seit dem letzten Wohnraumbedarfskonzept der Stadt Chemnitz (Datenstand 2008) liegt.

### 2.1 ECKWERTE DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

In den 1990er Jahren war Chemnitz durch starke Einwohnerverluste gekennzeichnet, zu Beginn des 21. Jahrhunderts sank die Einwohnerzahl ebenfalls, aber nicht mehr so stark wie zuvor. Dies führte im Zeitraum von 1995 bis 2009 zu einem Einwohnerrückgang um insgesamt 45.000 Personen (►siehe Abbildung 1). Mit dem aktuellen Jahrzehnt setzte jedoch eine Trendumkehr ein, inzwischen befindet sich Chemnitz in einer Phase der Konsolidierung und verzeichnet leichte Einwohnergewinne. Im Jahr 2016 waren 246.882 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Chemnitz gemeldet. Im Gegensatz zur Einwohnerentwicklung insgesamt ist seit 1995 die Anzahl der ausländischen Mitbürger mit Hauptwohnsitz leicht angestiegen; aktuell liegt der Anteil bei etwas mehr als 6 %.

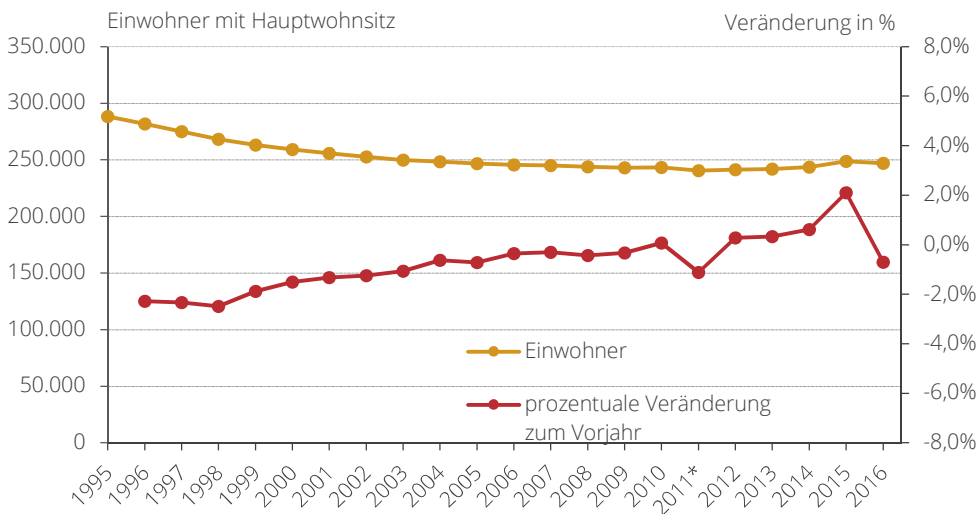
Die Einwohnerentwicklung in den einzelnen SEKo-Gebieten verlief im Zeitraum von 2008 bis 2016 recht unterschiedlich. Dabei können fünf verschiedene Typen der Einwohnerentwicklung beschrieben werden (►vergleiche Abbildung 2). Am stärksten ist die Entwicklung in den wachsenden Gebieten, die (fast) durchweg Einwohnergewinne erzielen konnten. Zu ihnen gehören die beiden zentral gelegenen SEKo-Gebiete 1207 und 1204. Ausschlaggebend dabei ist ein positiver Außenwanderungssaldo, welcher den negativen natürlichen Saldo kompensieren kann. In dem SEKo-Gebiet 1207 trugen zusätzlich Gewinne der Binnenwanderung zu dem Wachstum bei.

### CHEMNITZ IM DEMOGRAPHISCHEN WANDEL

Die demographische Entwicklung in Chemnitz ist seit 2011 trotz steigender Geburtenraten durch einen konstanten Sterbeüberschuss gekennzeichnet. Ursache dafür ist der hohe Seniorenanteil. Dieser wurde seitdem jedoch durch Wanderungsgewinne vor allem gegenüber dem Ausland mehr als ausgeglichen – auch unter Berücksichtigung der Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber. Gegenüber dem nahen Umland bestehen Wanderungsgewinne bei Senioren und jungen Haushalten, nicht jedoch bei Familien.

Die Wanderungsgewinne von außen kommen in erster Linie den altbaugeprägten SEKo-Gebieten Kaßberg/Schloßchemnitz (1204), Zentrum/Bernsdorf (1207) und Sonnenberg (1210) zugute. Auch bei der Binnenwanderung profitiert das SEKo-Gebiet 1207, das somit insgesamt die stärkste Bevölkerungsentwicklung aufweist. Weitere Binnenwanderungsgewinner sind die Vorort-SEKo-Gebiete (1201, 1202, 1203, 1208, 1212) sowie das SEKo-Gebiet Markersdorf/Hutholz (1206) vor allem bei Senioren.

ABB. 1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG VON 1995 BIS 2016



\* Korrektur durch den Zensus 2011

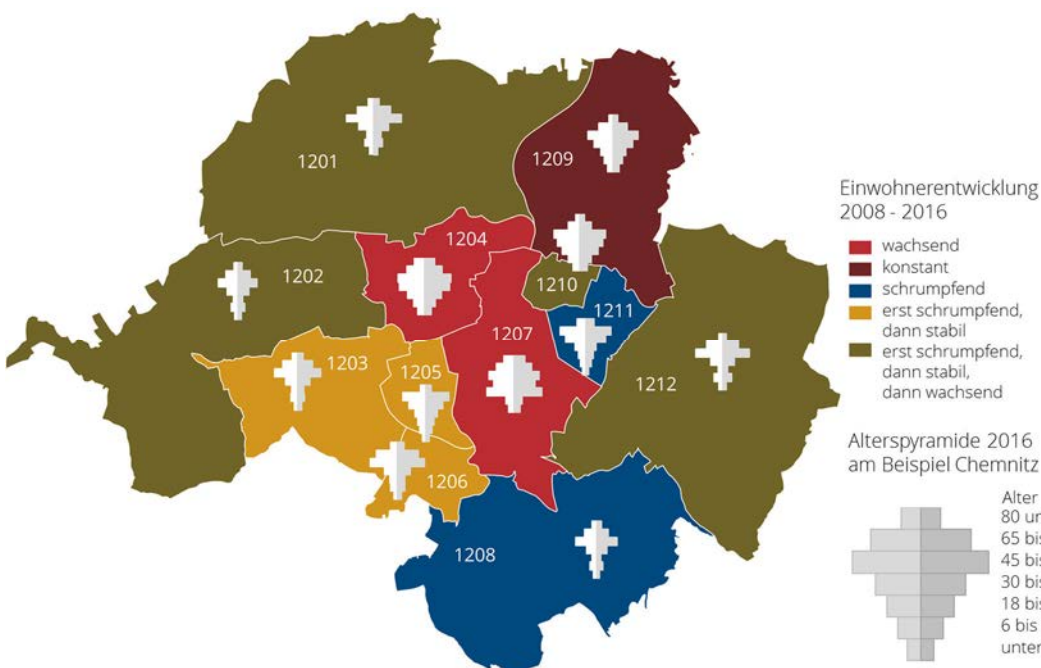
Datengrundlage: 1995 bis 2014 Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2015 Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz

Darstellung: Timourou

Im Gegensatz dazu treten Einwohnerverluste auf, wenn der natürliche Saldo negativ ist oder/und Wanderungsverluste zu verzeichnen sind. Seit 2008 schrumpfen in Chemnitz das Yorckgebiet und Gablenz (1211) sowie das SEKo-Gebiet 1208. In beiden Gebieten zeigen die Alterspyramiden verhältnismäßig wenig Personen im gebärfähigen Alter, was sich sowohl in einer geringen Geburtenquote als auch in ei-

nem Ausdünnen der jüngeren Jahrgänge widerspiegelt (siehe Abbildung 2). Gleichzeitig liegt die Anzahl der Sterbefälle im Ergebnis höher als die der Geburten, woraus ein negativer natürlicher Saldo folgt. Trotz Einwohnergewinne durch die Außenwanderung und teilweise Binnenwanderung kann dieser Sterbeüberschuss nicht kompensiert werden, die Einwohnerzahl ist somit stets rückläufig.

ABB. 2 EINWOHNERENTWICKLUNG UND ALTERSPYRAMIDE IN DEN SEKO-GEBIETEN



Daten- und Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz

Darstellung und Berechnung: Timourou

Ein linearer Verlauf der Einwohnerentwicklung bildet sich jedoch nicht in jedem Gebiet ab. So waren Teile des Südwestens von Chemnitz mit den SEKo-Gebieten 1203, 1205 und 1206 zuerst durch Einwohnerverluste geprägt und später durch eine Stabilisierung auf niedrigerem Niveau (►siehe Abbildung 2). Dabei hielt die Phase der Schrumpfung unterschiedlich lange an, im Gebiet 1206 setzte eine Stabilisierung der Einwohnerzahl 2010, im Gebiet 1203 im Jahr 2011 und im Gebiet 1205 im Jahr 2014 ein. Hauptursache liegt auch hier entsprechend der Alterspyramiden in einem negativen natürlichen Saldo, welcher erst im Laufe der Zeit durch die Wanderungsbewegungen ausgeglichen werden kann. So konnte sich im Fall von Kappel und Helbersdorf (1205) die Einwohnerzahl erst mit der Abnahme der innerstädtischen Wanderungsverluste stabilisieren.

Einen weiteren Typ der Einwohnerentwicklung bilden die vier Gebiete 1201, 1202, 1212 und Sonnenberg (1210). Sie weisen in ihrer Entwicklung eine weitere Phase auf: Nach Einwohnerverlusten und einer Stabilisierung lassen sich inzwischen leichte Einwohnergewinne verzeichnen. Die Ursachen sind allerdings unterschiedlich: So bewirkt in den Vorort-SEKo-Gebieten die

Alterspyramide auch hier stets einen negativen natürlichen Saldo. Dieser wird jedoch vor allem durch Binnenwanderungsgewinne mehr als ausgeglichen. Sonnenberg stellt mit einer vergleichsweise jungen Bevölkerungsstruktur eine Ausnahme dar, die dort zu einem Geburtenüberschuss führt. Hinzu kommen Gewinne bei der Außenwanderung und Binnenwanderungsverluste. In der Summe hat dies im Zeitverlauf zu einem Bevölkerungswachstum geführt.

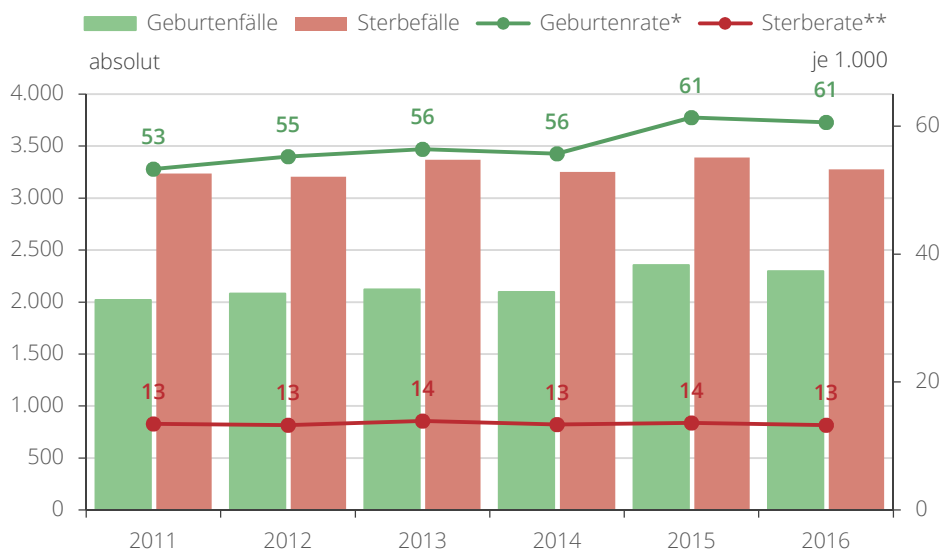
Das SEKo-Gebiet 1209 mit Ebersdorf und Hilbersdorf weist seit 2008 eine relativ konstante Einwohnerzahl auf. Ausnahme bildet das Jahr 2015, dass durch erhebliche Zuzüge von Flüchtlingen gekennzeichnet ist, denn in Ebersdorf befindet sich die Erstaufnahmeeinrichtung des Freistaates Sachsen (EAE). Von dort werden die Flüchtlinge sowohl auf andere Stadtteile als auch auf sächsische Gemeinden verteilt werden. Ebersdorf wurden aufgrund der Einrichtung keine Flüchtlinge zugewiesen. Bei den Flüchtlingen handelt es sich vorrangig um jüngere und mobilere Personen, womit die vergleichsweise starke Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen in der Abbildung 2 erklärt werden kann.

## 2.2 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG

Für zahlreiche deutsche Gemeinden sind Sterbeüberschüsse charakteristisch, so auch für Chemnitz. Eine Ursache hierfür ist der hohe Anteil an Senioren, der in Chemnitz 28 % beträgt (2016). Allerdings hat sich in jüngster Zeit der negative natürliche Saldo auf rd. -1.000 im Jahr 2016 reduziert. Bewirkt wurde diese Entwicklung durch eine leichte Zunahme der Geburtenfälle bei relativ konstant bleibenden Sterbefällen (►siehe Abbildung 3). Auf einem konstanten Niveau liegt auch die Sterberate mit 13 Sterbefällen je 1.000 Einwohner (2016). Da gleichzeitig die Zahl der älteren Senioren über 80 Jahre seit 2011 um 14 % zugenommen hat, kann daraus letztendlich auf einen Anstieg der Lebenserwartung geschlossen werden.

Auf der anderen Seite nahm die Geburtenrate je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter (15- bis unter 45-Jährige) seit Jahren langsam, aber kontinuierlich zu. Im Jahr 2015 gab es einen deutlichen Sprung der Geburtenrate auf 61 Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter, die 2016 auf diesem Niveau blieb (►siehe Abbildung 3). Solche besonderen Jahre kommen als Einzelereignis in demographischen Prozessen immer mal vor, entscheidend ist der langfristige Trend. Da gleichzeitig die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter im dargestellten Zeitraum mehr oder weniger konstant war, stieg die Zahl der Geburten seit 2011 um rd. 14 % an.

ABB. 3 KOMONENTEN DER NATÜRLICHEN BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG 2011 BIS 2016



\* Geburten je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahre

\*\* Sterbefälle je 1.000 Einwohner

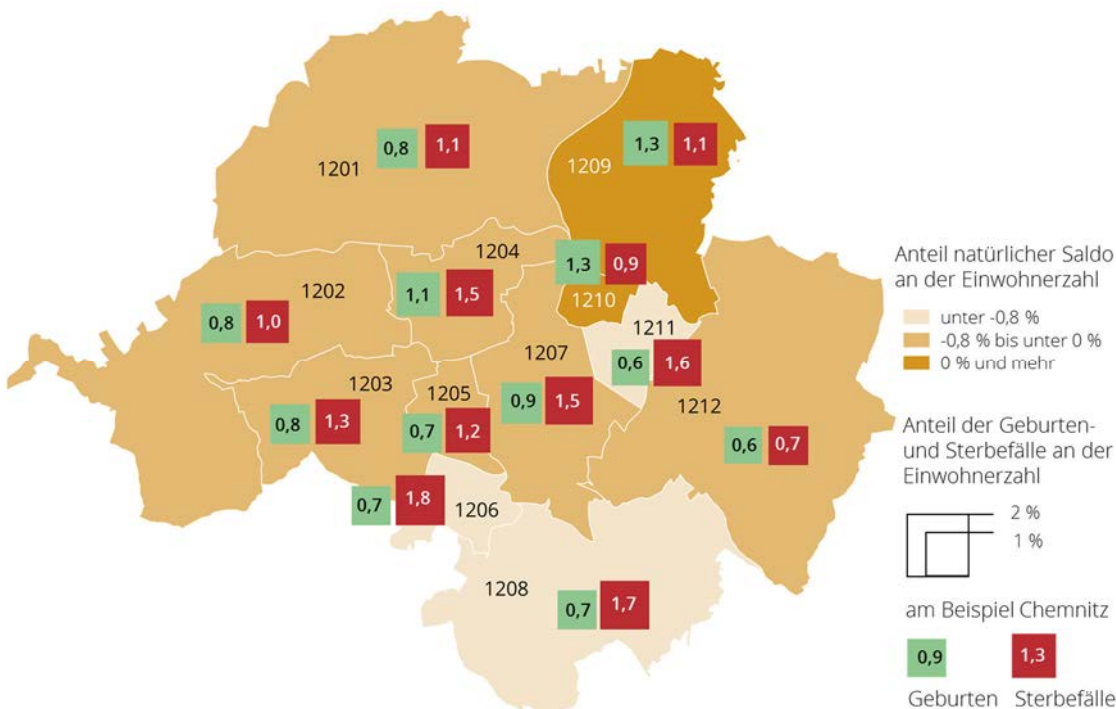
Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Darstellung und Berechnung: Timourou

Die Entwicklung des natürlichen Saldos verläuft in den einzelnen Teilräumen unterschiedlich (►siehe Abbildung 4). Um die Teilräume miteinander vergleichen zu können, wird die Anzahl der Geburten und Sterbefälle bezogen auf die Einwohnerzahl eines SEKo-Gebietes angegeben. Markant ist der größtenteils leicht negative Saldo, sowohl in ländlich als auch zentral gelegenen SEKo-Gebieten. Das am östlichsten gelegene SEKo-Gebiet 1212 weist dabei bezogen auf die Einwohnerzahl die geringsten Geburten- und Sterbefälle auf. In Anbetracht der in Abbildung 2 aufgezeigten Alterspyramiden liegt im SEKo-Gebiet 1206 der Anteil der Sterbefälle am höchsten und im Gegensatz dazu werden bezogen auf die Einwohnerzahl im Gebiet 1204 verhältnismäßig viele Kinder geboren.

Der hohe Prozentanteil an Sterbefällen in Markersdorf/Morgenleite/Hutholz (1206) ist in einem überdurchschnittlich hohen Besatz an Pflegeeinrichtungen mit rd. 600 Plätzen begründet. Pflegeheime werden ganz überwiegend von älteren Senioren über 80 Jahren bewohnt, die Verweildauer ist verhältnismäßig kurz, was zu hohen Sterberaten führt, die sich auf die Statistik des gesamten SEKo-Gebietes auswirken. Die kurze Verweildauer führt auch zu einer erhöhten Mobilität (►siehe Kapitel A 2.3), das heißt, ein Gutteil des Zuzugs nach Markersdorf/Morgenleite/Hutholz ist auf die Pflegeeinrichtungen zurückzuführen. So waren beispielsweise 2014 22 % aller in dieses Gebiet Zuziehenden älter als 65 Jahre, das ist die mit Abstand höchste Quote aller SEKo-Gebiete. Nur das Gebiet 1208 weist eine ähnliche Struktur auf, auch dort gibt es mehrere Pflegeeinrichtungen.

ABB. 4 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG IN DEN SEKO-GEBIETEN  
Mittelwert von 2011 bis 2016



Daten- und Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
Darstellung und Berechnung: Timourou

### 2.3 WANDERUNGSANALYSEN

Die Analysen im vorherigen Kapitel zeigen, dass für die Stadt Chemnitz auf kleinräumiger Ebene mit Ausnahme von Sonnenberg und Ebersdorf/Hilbersdorf durchweg negative natürliche Salden charakteristisch sind. Die unterschiedlichen Verläufe der Einwohnerentwicklung werden daher letztendlich maßgeblich durch die Binnen- und Außenwanderung beeinflusst. Aus diesem Grund gilt es, diese differenziert zu betrachten. Des Weiteren geben Wanderungsbewegungen wichtige Hinweise auf die bevorzugten Wohnlagen und Wohnstandorte, denn in der Regel wird – mit Ausnahme familiärer Gründe – mit einem innerstädtischen Umzug eine Wohnstandortverbesserung beziehungsweise -optimierung angestrebt. Da in allen Chemnitzer Stadtteilen genug Wohnraum vorhanden ist, dürfte somit der gesuchte Standort zumeist auch der gewünschte sein. Daraus lassen sich entsprechende Präferenzen ableiten.

Die Auswertung und Interpretation von Wanderungsbewegungen ist äußerst vielschichtig und muss in verschiedene Komponenten unterteilt

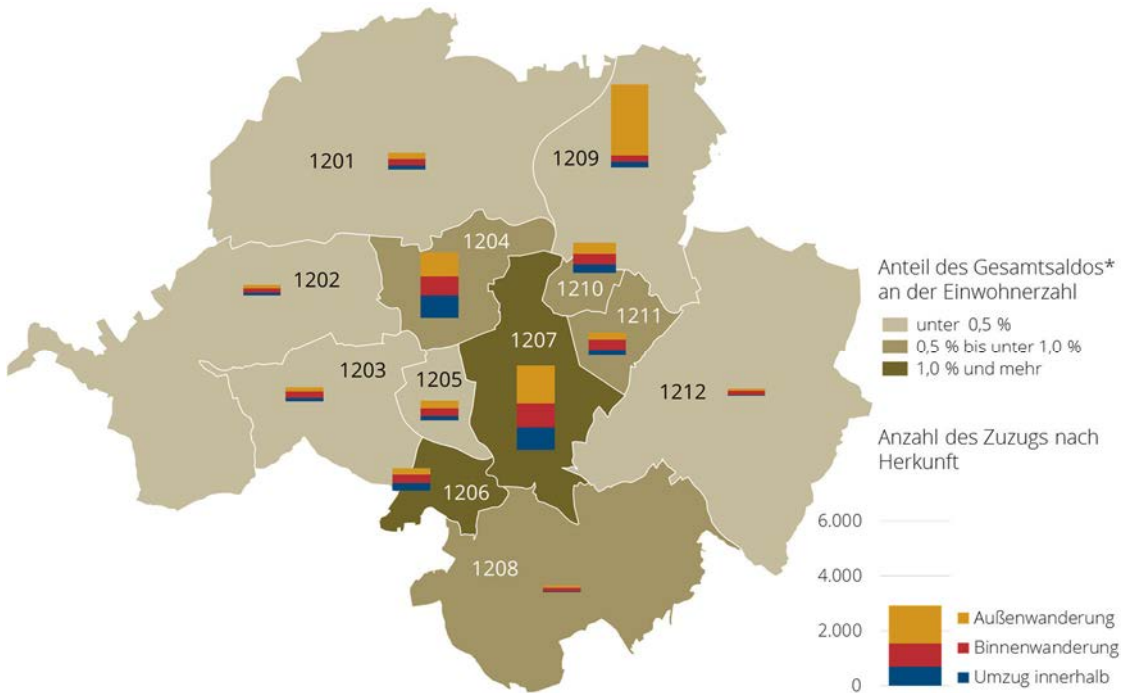
werden. So drückt der Saldo zwar die Summe aus Zu- und Fortzügen aus, nicht jedoch das dahinter stehende Volumen, ein ausgeglichener Saldo kann also sowohl das Ergebnis ganz geringer, als auch ganz starker Wanderungsbewegungen sein. Wichtig ist auch eine Unterscheidung nach Herkunfts- beziehungsweise Zielgebieten der Wanderung: Handelt es sich um einen Umzug innerhalb eines SEKo-Gebietes oder zwischen den SEKo-Gebieten (Binnenwanderung)? Oder geht die Wanderung über die Stadtgrenzen von Chemnitz hinaus (Außenwanderung). Abbildung 5 gibt einen ersten Überblick über die Wanderungsströme in Chemnitz. Die absolut höchsten Wanderungszahlen erreichen die SEKo-Gebiete 1204 und 1207 sowie 1209, wobei letzteres Gebiet durch Zuzüge in die Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber gekennzeichnet ist, das Bild ist entsprechend verzerrt. In diesen drei Gebieten ist zugleich das Wanderungsgeschehen am stärksten durch Außenwanderung geprägt. Die Vorort-SEKo-Gebiete weisen gemessen an der Einwohnerzahl eine relativ geringe Dynamik auf, was ursächlich



mit dem hohen Eigentumsanteil in Verbindung stehen dürfte. Des Weiteren ist hier der relative Anteil der Binnenwanderung mit am höchsten. Das SEKo-Gebiet 1204 ist am stärksten durch

Umzüge innerhalb des Gebietes gekennzeichnet, was auf eine entsprechend hohe Attraktivität schließen lässt.

ABB. 5 WANDERUNGSSALDEN UND ZUZUG  
Mittelwert von 2011 bis 2016



\* Binnen- und Außenwanderungssaldo

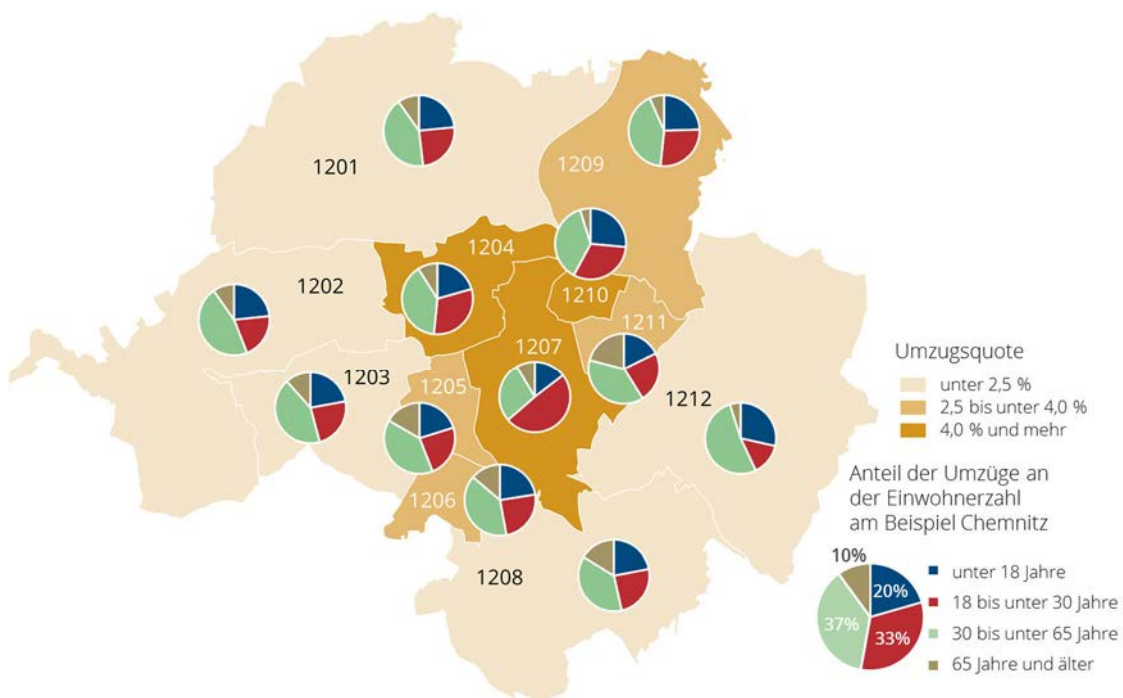
Daten- und Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz

Darstellung und Berechnungen: Timourou

Betrachtet man von den Wanderungskomponenten die **Umzüge innerhalb eines SEKo-Gebietes** etwas genauer, so ergibt sich das in Abbildung 6 dargestellte Bild. Es zeigt für die zentral gelegenen Stadtteile mit einer im Chemnitzer Durchschnitt jüngeren Bevölkerung wie Schloßchemnitz, Zentrum oder Sonnenberg (1204, 1207, 1210) mit über 4 % die durchweg höchsten Umzugsquoten auf, was eine niedrigere Wohndauer zur Folge hat. Diese räumliche Ausprägung deckt sich mit den Kenntnissen aus der Migrationsforschung, wonach jüngere Personen mobiler sind als ältere. Der Anteil der Senioren an innerhalb eines SEKo-Gebietes Umziehenden ist in Kappel/Helbersdorf (1205) und

Yorkgebiet/Gablenz (1211) am höchsten. Zwar wohnen hier auch viele Senioren, aber auch an diesem Anteil gemessen, sind die Umzüge überdurchschnittlich hoch. Dies zeigt zum einen an, dass viele Wohnungen offensichtlich nicht altersgerecht sind, zum andern aber bei Umzug der eigene Stadtteil bevorzugt wird. In den durch Wohneigentum stärker geprägten Vorort-SEKo-Gebieten liegt die Umzugsquote am niedrigsten und im Fall eines Umzuges sind zu einem größeren Anteil Familien beteiligt. Im Zeitraum von 2011 bis 2016 sind keine nennenswerten Veränderungen zu verzeichnen.

ABB. 6 UMZÜGE INNERHALB DER SEKO-GEBIETE  
Mittelwert von 2011 bis 2016

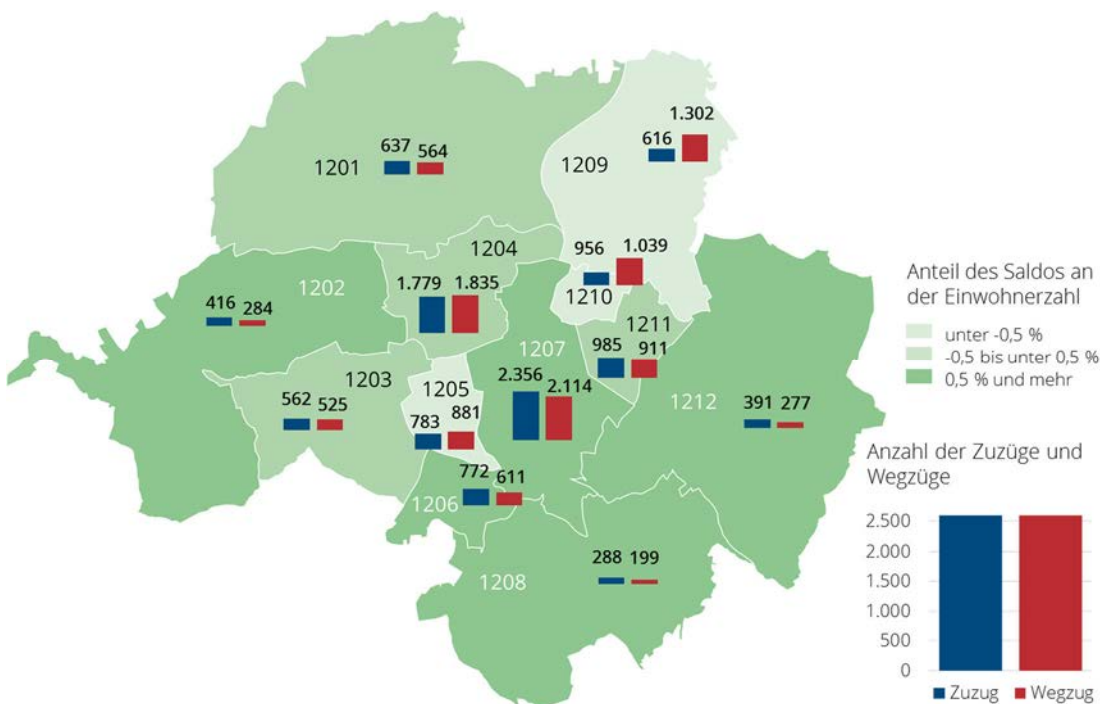


Daten- und Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
Darstellung und Berechnungen: Timourou

Die Analyse der **Umzüge zwischen den SEKO-Gebieten** zeigt aufgrund der teilweise geringeren Fallzahlen im Zeitverlauf größere Schwankungen auf. So schlägt sich zum Beispiel im Jahr 2015 der Einfluss der Flüchtlinge nieder, der hinter der großen Anzahl an Fortzügen im SEKO-Gebiet 1209 steht und zu Zuzügen in allen anderen Stadtteilen führt. Aus diesem Grund wird mit einem Mittelwert aus dem Zeitraum von 2014 bis 2016 gerechnet. Im Wesentlichen setzen sich die Tendenzen der vergangenen Jahre fort: So sind in den Vorort-SEKO-Gebieten die Wanderungsvolumina zwar vergleichsweise gering, per Saldo aber positiv (►siehe Abbildung 7). Verhältnismäßig stabil liegt der positive Saldo in

Markersdorf/Hutholz (1206), wobei die Zuwanderung in Seniorenheime – überschlägig ca. 100 Personen pro Jahr – eine wichtige Rolle spielt. Auch das zentral gelegene SEKO-Gebiet 1207 wies im Zusammenhang mit der Flüchtlingssituation im Jahr 2015 deutlich die höchsten Dynamiken auf, im Vor- und Folgejahr waren die Wanderungskomponenten jedoch weniger stark ausgeprägt. Kappel/Helbersdorf (1205) hingegen verzeichnen wieder stärker ausgeprägte Binnenwanderungsverluste und auch in den SEKO-Gebieten 1210 und 1204 gibt es leichte Verluste. Insgesamt bewegt sich der Anteil des Saldos an der Einwohnerzahl in den innerstädtischen Gebieten zwischen +/- 1 %, was für eine relativ ausgeglichene Situation spricht.

ABB. 7 BINNENWANDERUNG ZWISCHEN DEN SEKO-GEBIETEN VON 2014 BIS 2016



Daten- und Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
 Darstellung: Timourou

Die räumlichen Verflechtungen der SEKO-Gebiete untereinander zeigen stark ausgeprägte Zuzugs- und Wegzugsbewegungen in den SEKO-Gebieten 1205, 1210 und 1207 (siehe Abbildung 8). Während jedoch die Gebiete 1205 und 1210 vor allem an die innerstädtischen Gebiete Einwohner verlieren, kann 1207 aus Sonnenberg (1210) und Kappel, Helbersdorf (1205) ein Einwohnerplus generieren. Auffällig ist die mittlerweile positive Wanderungsbilanz in der Großwohnsiedlung 1206 insbesondere gegenüber Kappel/Helbersdorf (1205), was zum Teil auf die dort vorhandenen Seniorenwohnheime zurückzuführen ist.

Wie aus Abbildung 5 bereits deutlich wurde, stellt die **Außenwanderung** eine wesentliche Komponente des Wanderungsgeschehens dar. Hinzu kommt, dass die Wanderungsstatistik der letzten Jahre wegen der Erstaufnahmeeinrichtung in Chemnitz maßgeblich durch die Flüchtlingssituation geprägt wird. Erkennbar ist dies zum einen an hohen und stark angestiegenen Zuzügen aus dem Ausland (siehe Abbildung 9).<sup>1</sup> Die Abkommen zur Verteilung der Flüchtlinge

auf Gemeinden in Deutschland sowie die insgesamt hohe Mobilitätsbereitschaft dieser Personengruppen führen zunehmend zu hohen Zuzugs- und Wegzugszahlen. Die innerdeutsche Verteilung spiegelt sich folglich in der Wanderungsstatistik gegenüber dem Bundesland Sachsen wider. Erwartungsgemäß sind es vor allem jüngere und mobilere Personen zwischen 18 und unter 30 Jahren. Inwieweit ein Bleibeerecht und -wunsch zu einem nachhaltigen Anstieg der Bevölkerungszahl durch den Zuzug aus dem Ausland führt, ist derzeit kaum abzuschätzen. Eine wesentliche Rolle wird dabei die Integration in Chemnitz auf der einen Seite und die Situation in den Kriegsgebieten auf der anderen Seite spielen. Im Fall der Flüchtlingssituation ist 2016 bereits ein Rückgang zu konstatieren und damit steht der negative Außenwanderungssaldo von 982 Personen maßgeblich im Zusammenhang. Die Gruppe der Ausländer beinhaltet aber auch die EU-Ausländer, die in den vergangenen Jahren immer mehr zugezogen sind. 2015 trugen sie per Saldo mit 586 Personen zum Chemnitzer Wanderungsgewinn bei.

<sup>1</sup> Im Jahr 2015 waren es 29.226 Zuzüge aus dem Ausland. Dies wird in der Abbildung 9 nicht dargestellt, da sonst die Unterschiede zwischen den anderen Herkunftsgebieten nicht mehr zu erkennen wären.

ABB. 8 RÄUMLICHE VERFLECHTUNGEN AUSGEWÄHLTER SEKO-GEBIETE UNTEREINANDER  
Mittelwert von 2014 bis 2016



Lesehinweis: rote SEKo-Beschriftung meint einen signifikant negativen Saldo und eine grüne Beschriftung einen signifikant positiven Saldo

Daten- und Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz

Darstellung: Timourou

Aber auch ohne Berücksichtigung der Wanderungsbewegungen aus und in die Kriegs- und Krisengebiete stellen zuziehende Personen aus

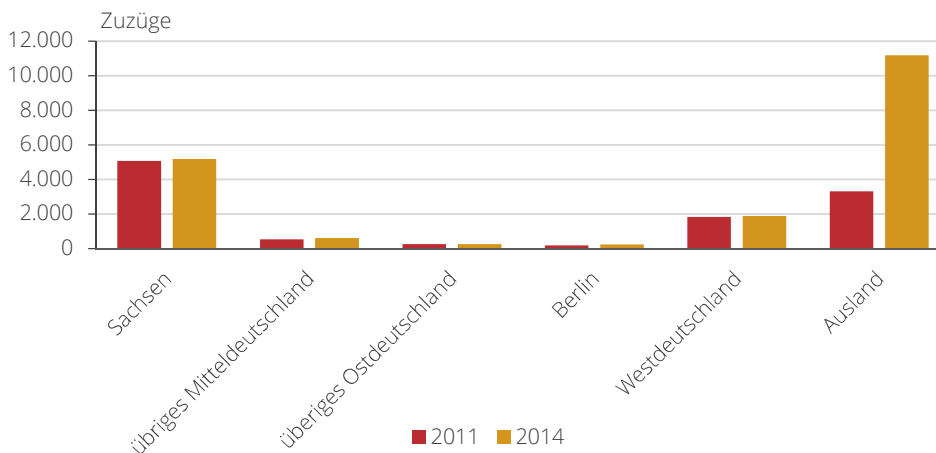
dem Ausland und insbesondere aus der Europäischen Union nach Chemnitz die größte Gruppe dar. Ihre Zahl stieg von 1.467 (2011) auf 4.630 (2015).<sup>2</sup> Auch der Saldo nahm von + 408

<sup>2</sup> Vergleiche ausführlich Anlage 1, Seite 4 der Informationsvorlage I-053/2016 des Stadtrates Chemnitz.

auf + 2.521 zu und hat damit wesentlich zum Chemnitzer Bevölkerungswachstum beigetragen. Bei Ausländern handelt es sich ebenfalls nicht um eine homogene Gruppe, sodass auch hier die Bleibedauer schwer abschätzbar ist. So ziehen beispielsweise Studierende aus dem

Ausland für die Zeit der Ausbildung nach Chemnitz und gehen nach Ihrem Abschluss wieder zurück, während Personen, die in Chemnitz einen Beruf ausüben, durchaus für einen längeren Zeitraum in Chemnitz wohnen.

ABB. 9 HERKUNFTSREGIONEN 2011 UND 2014



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen  
Darstellung: Timourou

An zweiter Stelle steht die Wanderungsverflechtung mit Sachsen. Obwohl der Zuzug von 2011 bis 2015 leicht zugenommen hat, nahm die negative Ausprägung des Saldos aufgrund des stärkeren Anstiegs der Wegzüge insgesamt deutlich zu. Dies ist Ergebnis von drei unterschiedlichen Prozessen. So steht der Wegzug einerseits mit der bereits erwähnten Erstaufnahmeeinrichtung und der Weiterverteilung der Flüchtlinge von Chemnitz auf andere Gemeinden in Sachsen im Zusammenhang. Hinzu kommt aber auch ein gewisser Suburbanisierungsprozess in die angrenzenden Landkreise Erzgebirgskreis, Mittelsachsen und Zwickau. Umgekehrt ziehen aus diesen drei Landkreisen jüngere Personen nach Chemnitz, deren Zahl nimmt aber langsam ab. Auch bei den Senioren wird ein positiver Saldo erreicht, während er gegenüber dem übrigen Sachsen negativ ist. Darüber hinaus wählte im Jahr 2015 ungefähr ein Viertel der Wegzügler die Großstädte Leipzig und vor allem Dresden als Zielgebiet. Am mobilsten sind auch hier die jungen Erwachsenen, die aufgrund von Ausbildungs-, Arbeits-, Wohnungs- und Kulturangeboten wegziehen. Im Vergleich zu den Zuzügen aus Sachsen und insbesondere aus dem Ausland sind die Wanderungsbewegungen zwischen Chemnitz und

Mitteldeutschland (ohne Sachsen) sowie Ostdeutschland (ohne Mitteldeutschland) nur gering ausgeprägt (siehe Abbildung 9). Hier liegt der Außenwanderungssaldo seit 2011 auf einem ausgeglichenen bis leicht positiven Niveau, mit steigender Tendenz ins Positive. Der positive Saldo ist über alle Altersgruppen ausgeprägt und vor allem bei den 18- bis unter 30-Jährigen. Im Zeitverlauf zog diese Altersgruppe jedoch weniger zu und mehr zogen weg, sodass der positive Saldo abnahm. Der Zuzug von Familien nahm hingegen zu, während der Wegzug relativ konstant blieb.

Gegenüber den alten Bundesländern kann Chemnitz inzwischen ebenfalls einen positiven Wanderungssaldo aufweisen. Die Gewinne lagen im Jahr 2015 mit 79 Personen auf einem niedrigen Wert, werden jedoch maßgeblich durch den zunehmenden Zuzug von Familien gespeist. Dahinter verbergen sich allerdings erhebliche Wanderungsbewegungen von über 2.000 Zu- und Fortzügen pro Jahr. Insgesamt profitiert Chemnitz davon, dass weniger Personen nach Westdeutschland ziehen.



## 2.4 HAUSHALTSENTWICKLUNG

Für die Wohnungsnachfrage ausschlaggebend ist die Zahl und Struktur der Haushalte in Chemnitz. Da Haushalte statistisch nicht erfasst werden, können Angaben darüber nur durch Befragungen (zum Beispiel Zensus 2011) oder durch Berechnungen (zum Beispiel auf Grundlage der Einwohnermeldedatei) erfolgen. Bei beiden Verfahren muss eine gewisse – methodisch bedingte – Fehlerbreite berücksichtigt werden.

Im Rahmen des Zensus 2011 wurde mit dem statistischen Verfahren der Haushaltsgenerierung die Haushaltszahl ermittelt. Zusatzinformationen lieferten die Personeninformationen der in der Gebäude- und Wohnungszählung erfassten Wohnungen, sodass Angaben zur Haushaltsstruktur möglich sind. Am 9. Mai 2011 wohnten demnach in Chemnitz insgesamt

131.336 Wohnhaushalte. Dass es sich in Chemnitz um einen Mietermarkt handelt, belegt die Höhe des Mieteranteiles mit 83 %. Drei Viertel der Eigentümerhaushalte sind Paare, darunter rd. 43 % mit Kind(ern), Singlehaushalte hingegen wohnen nur zu 7 % im selbstgenutzten Wohneigentum. Die Verteilung der Haushalte nach der Größe der bewohnten Wohnung zeigt erwartungsgemäß, dass mit ansteigender Haushaltsmitgliedertzahl die Raumanzahl zunimmt: Singlehaushalte wohnen schwerpunktmäßig in 2- bis 3-Raum-Wohnungen, Paare ohne Kind(er) und alleinerziehende Elternteile in 3- bis 4-Raum-Wohnungen und Paare mit Kind(ern) in 4- bis 5-Raum-Wohnungen. Bei Mehrpersonenhaushalten ohne Kernfamilie gestaltet sich die Nachfrage vielseitiger als bei Haushalten mit Kindern, die vorrangig größere Wohnungen nachfragen.

ABB. 10 VERTEILUNG DER HAUSHALTSGRÖSSEN 2016

SEKo-Gebiet	Stadtteile	Haushalte insgesamt	Haushalte mit ...				Haushalte mit Kindern
			1 Person	2 Personen	3 Personen	mehr als 3 Personen	
1207	Zentrum, Lutherv., Altch., Bernsd., Kapellenb.	25.360	56%	29%	9%	6%	13%
1205	Kappel, Helbersdorf	9.630	52%	35%	8%	5%	13%
1206	Markersdorf, Morgenleite, Hutholz	11.260	46%	37%	10%	8%	14%
1211	Yorckgebiet, Gablenz	13.390	51%	36%	8%	5%	12%
1210	Sonnenberg	8.470	56%	26%	10%	8%	19%
1204	Schloßchemnitz, Kaßberg, Altendorf	24.500	52%	30%	11%	8%	18%
1209	Ebersdorf, Hilbersdorf	6.950	47%	32%	13%	9%	19%
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenhain, Reichenhain	5.860	23%	43%	19%	15%	24%
1208	Erfenschlag, Harthau, Klaffenbach, Einsiedel	4.200	31%	39%	18%	12%	21%
1203	Schönau, Stelzendorf, Siegmar, Reichenbrand	8.010	39%	38%	13%	10%	19%
1202	Rottluff, Mittelbach, Rabenstein, Grüna	6.210	32%	39%	17%	13%	23%
1201	Furth, Gl.-Draisd., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	9.050	36%	37%	15%	11%	21%
<b>Chemnitz</b>		<b>132.870</b>	<b>47%</b>	<b>33%</b>	<b>11%</b>	<b>8%</b>	<b>17%</b>

hoch      mittel      niedrig

Datengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
Darstellung: Timourou

Die Ergebnisse der Haushaltsgenerierung der Stadt Chemnitz ermöglichen für die Jahre von 2011 bis 2016 eine Analyse der kleinräumigen Haushaltsstruktur und zeigen Entwicklungen. Im Jahr 2016 wohnte fast die Hälfte der Einwohner allein in einer Wohnung; im SEKo-Gebiet 1207 und Sonnenberg lag mit jeweils 56 % der Anteil

der 1-Personen-Haushalte am höchsten (siehe Abbildung 10).

In den letzten Jahren zeichnet sich insgesamt ein Haushaltsverkleinerungsprozess ab, der sich aber zunehmend abschwächt. So betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2002

1,99 und im Jahr 2008 1,91 um dann bis 2016 auf 1,86 Personen je Haushalt abzunehmen. Damit ist die ohnehin prägende Struktur der Einpersonenhaushalte seit 2011 von 56.970 Haushalte um 10 % auf einen gesamtstädtischen Anteil von 47 % angestiegen. Gleichzeitig dazu nahmen aber auch die Anzahlen der Haushalte mit 4 und mehr Personen sowie die der Haushalte mit Kind(ern) zu. In den Vorort-SEKO-Gebieten (1201, 1202, 1203, 1208, 1212) mit höherem Eigenheimanteil und mehr Personen im Alter von unter 18 Jahren sowie von 30 bis

unter 45 Jahren – also Familien – ist im Gegensatz dazu die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,97 bis 2,27 höher. Die Vermutung, dass der Anteil der Familien insbesondere in den am Stadtrand gelegenen Gebieten zugenommen hat, liegt entsprechend der beschriebenen Verteilung der Haushaltsgrößen (▶siehe Abbildung 10) und des Wohnungsangebotes (▶siehe Kapitel A 3) nahe. Die Anzahl der Haushalte ist in dem Gebiet 1207 am stärksten seit 2011 angestiegen, aber auch Sonnenberg verzeichnet einen deutlichen Anstieg.

## 2.5 SOZIO-ÖKONOMISCHE MERKMALE

Für die Nachfrage nach Wohnraum spielen auch die sozio-ökonomischen Merkmale der Bevölkerung beziehungsweise Haushalte eine wichtige Rolle, insbesondere um die einkommensschwächeren Nachfragegruppen zu identifizieren.

Dies wird im Folgenden anhand der vorliegenden Indikatoren zur Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt sowie zum Anteil der Bedarfsgemeinschaften kurz dargestellt. Weitere sozio-ökonomische Daten liegen auf kleinräumiger Ebenen nicht vor.

ABB. 11 ANTEIL DER BEDARFSGEMEINSCHAFTEN AN HAUSHALTEN UND DER ARBEITSLOSEN AN EINWOHNERN\* NACH SEKO-GEBIETEN

SEKo-Gebiet	Stadtteile	Bedarfsgemeinschaften		Arbeitslose	
		2012	2016	2012	2016
1207	Zentrum, Lutherv., Altch., Bernsd., Kapellenb.	13,5%	11,8%	9,2%	7,0%
1205	Kappel, Helbersdorf	15,2%	12,9%	11,3%	9,7%
1206	Markersdorf, Morgenleite, Hutholz	18,2%	15,2%	11,9%	9,4%
1211	Yorckgebiet, Gablenz	10,4%	8,6%	8,7%	7,1%
1210	Sonnenberg	26,3%	22,6%	15,0%	12,6%
1204	Schloßchemnitz, Kaßberg, Altendorf	11,3%	9,0%	7,6%	5,8%
1209	Ebersdorf, Hilbersdorf	15,3%	12,0%	8,5%	7,0%
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenhain, Reichenhain	2,7%	1,6%	2,6%	1,9%
1208	Erfenschlag, Harthau, Klaffenbach, Einsiedel	5,4%	4,1%	4,4%	2,9%
1203	Schönau, Stelzendorf, Siegmar, Reichenbrand	7,5%	5,2%	5,2%	3,6%
1202	Rottluff, Mittelbach, Rabenstein, Grüna	3,8%	2,8%	3,4%	2,2%
1201	Furth, Gl.-Draisd., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	7,1%	5,9%	5,5%	4,0%
<b>Chemnitz</b>		<b>12,3%</b>	<b>10,3%</b>	<b>8,2%</b>	<b>6,5%</b>

\* Einwohner im Alter von 15 bis unter 65 Jahre

Datengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz

Darstellung: Timourou

Die wirtschaftliche Transformation seit Anfang der 1990er Jahre war in Chemnitz vom starken Beschäftigungsrückgang begleitet. Bis 2005 nahm die Zahl der Beschäftigten kontinuierlich

ab, die Arbeitslosigkeit nahm zu. Der bundesweite konjunkturelle Aufschwung mit Beginn vor ungefähr einem Jahrzehnt hat zu einer Entspan-



nung auf dem Chemnitzer Arbeitsmarkt beigetragen, obgleich wie im Kapitel A 1 gezeigt, im regionalen Vergleich ein höherer Arbeitslosenanteil zu verzeichnen ist. Im Jahr 2012 lag der Anteil im Durchschnitt bei 8,2 % und ist bis 2016 auf 6,5 % gesunken.

Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten ist von 12,3 % im Jahr 2012 auf insgesamt 10,3 % im Jahr 2016 zurückgegangen

(▶ siehe Abbildung 11). Überdurchschnittlich hoch ist sowohl der Anteil der Bedarfsgemeinschaften mit 22,6 % als auch der Arbeitslosen mit 12,6 % in Sonnenberg, gefolgt vom SEKo-Gebiet 1206 Markersdorf, Morgenleite, Hutholz mit Anteilen von 15,2 % Bedarfsgemeinschaften beziehungsweise 9,4 % Arbeitslosen, wobei dort seit 2012 überdurchschnittliche Rückgänge zu verzeichnen sind.

### 3 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSANGEBOTES UND DES LEERSTANDES

Im Folgenden wird das Wohnungsangebot in Chemnitz in seiner Struktur und Entwicklung beschrieben. Die Analyse stützt sich dabei hauptsächlich auf die Daten der amtlichen Statistik sowie auf die zur Verfügung gestellten Bestandsdaten Chemnitzer Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften. Um jedoch auch die privaten Eigentümer und deren Bestände in ausreichendem Maße zu berücksichtigen, werden in den darauffolgenden Kapiteln weitere, über zusätzliche Internet- und Preisrecherchen

sowie Informationen des Gutachterausschusses gewonnene Daten beschrieben, die in spätere Abgrenzungen der Marktsegmente mit einfließen (► siehe Kapitel A 4). Insgesamt kann damit das Gesamtwohnungsangebot als Basis für die Analyse der Wohnraumversorgung hinreichend gut beschrieben werden, lediglich zum privaten Leerstand können aufgrund fehlender Daten nur grobe Schätzungen vorgenommen werden.

#### 3.1 STRUKTUR UND ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Eine Grundlage für die Analyse des Wohnungsbestandes liefert die Bestandsfortschreibung der Statistischen Wohngebäudedatei der Stadt Chemnitz. Bestandsveränderungen durch Abrisse, Sanierungen oder Neubau werden statistisch erfasst und der Bestand auf diese Weise fortgeschrieben. Diese Methode der Erfassung birgt unterschiedliche statistische Ungenauigkeiten. Gelegentlich kommen durch Sanierungen ehemals leerstehende Wohnungen wieder auf den Markt, ohne statistisch erfasst zu werden, da bei Altbausanierungen nicht immer eine Genehmigung eingeholt wird. Im Zuge von Umbauten kann sich zudem die Zahl der Wohnun-

gen je Gebäude verändern. Weitere Fehler können sich aus der nicht gemeldeten Umnutzung von Wohnungen in gewerblich genutzte Räume ergeben. Da die Zahl der Abrisse ebenfalls auf der Erfassung von Anträgen und Genehmigungen beruht, ist nicht sichergestellt, dass alle Abrissgenehmigungen tatsächlich zum Abriss führen. Dies hat wiederum zur Folge, dass unter Umständen die Zahl der Abgänge nicht vollständig erfasst werden kann. Insgesamt führen diese Aspekte zu Ungenauigkeiten, sodass die Zahlen nicht als exakte Werte aufzufassen sind, die grundsätzliche Tendenz bleibt davon aber unberührt.

#### MEHR WOHNUNGEN UND WENIGER LEERSTAND

Für die Stadt Chemnitz ist ein hoher Altbaubestand insbesondere in den zentrumsnahen Gebieten charakteristisch, welche zunehmend stärker nachgefragt werden. Entsprechend gehen die ursprünglich sehr hohen Leerstände zurück, auch wenn die Leerstandsquote weiterhin über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Ein nicht unerheblicher Anteil der leerstehenden Altbauten ist in einem nicht-marktaktiven Zustand, ihr Anteil liegt bei ca. 5,2 %.

In den Großwohnsiedlungen bewirkte die Phase des Rückbaus und der Wohnraumanpassungen eine inzwischen für Chemnitz unterdurchschnittliche Leerstandsquote. Hinzu kommt in jüngster Zeit ein Nachfrageanstieg. Im Ergebnis

weisen die acht großen Wohnungsunternehmen einen durchschnittlichen Leerstand von rd. 9 % auf. Der gesamtstädtische Leerstand kann für 2015 auf 14 % oder 22.000 Wohnungen geschätzt werden.

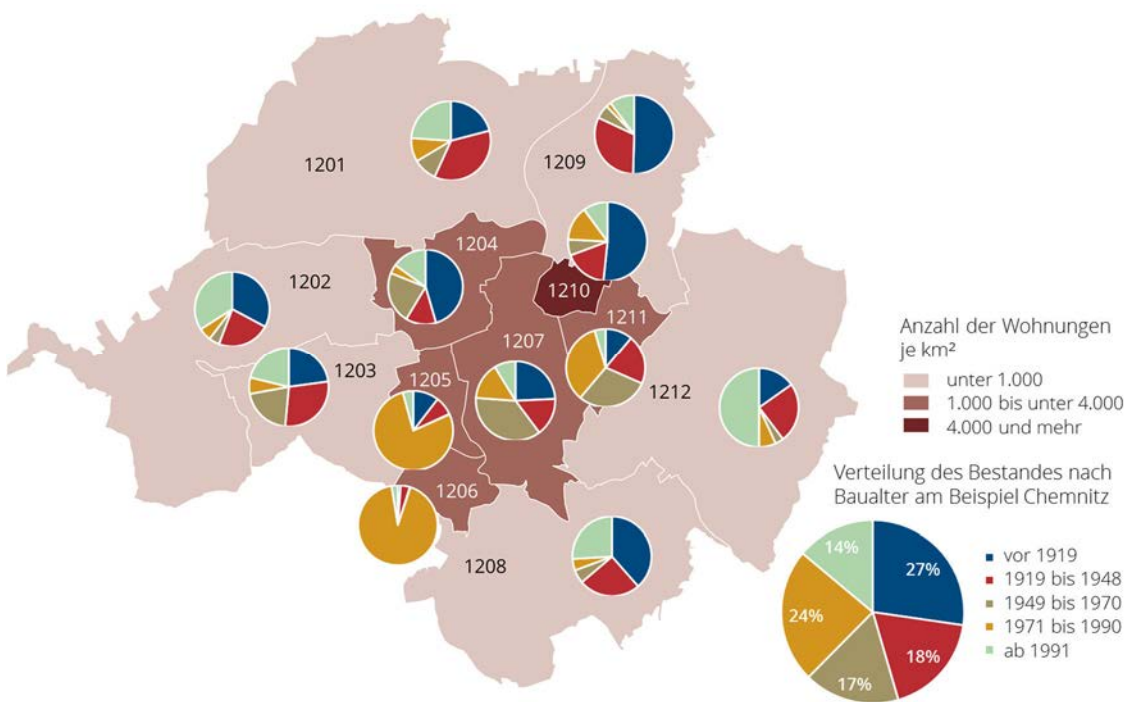
Der Wohnungsneubau wird in Chemnitz durch den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert, denn der Wunsch nach den eigenen vier Wänden hält auf einem gleichbleibenden Niveau an und zieht Haushalte in die Vorort-Gebiete. Zunehmend werden jedoch auch in den Innenstadtlagen Neubauprojekte im Geschosswohnungsbau realisiert, so wird auf den Nachfrageanstieg durch Zuzug und Haushaltsverkleinerungsprozesse reagiert.

Die Abbildung 1 verdeutlicht die höhere Bebauungsdichte in den zentral gelegenen SEKo-Gebieten, insbesondere in dem SEKo-Gebiet 1210. Hinsichtlich des Baualters verteilt sich der Wohnungsbestand recht unterschiedlich und die SEKo-Gebiete spiegeln relativ gut die Baustruktur und -geschichte von Chemnitz wider. Insgesamt ist für Chemnitz ein großer Altbaubestand (Baujahr vor 1919) mit einem Wohnungsanteil von 27 % charakteristisch. Dieser konzentriert sich in der Kernstadt, Zentrum, Schloßchemnitz, Kaßberg, aber auch Sonnenberg weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Altbauten auf.

Auf der anderen Seite stehen die Großwohnsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus.

Darunter insbesondere das ehemalige Fritz-Heckert-Gebiet<sup>1</sup>, das den heutigen SEKo-Gebieten 1205 und 1206 entspricht. Letzteres wird fast ausschließlich durch Wohnungen der Baujahre 1971 bis 1990 geprägt. Das SEKo-Gebiet 1211 umfasst die kleineren Großwohnsiedlungen Yorckgebiet und Gablenz, das aber auch einen relativ großen Anteil an Gebäuden aus der Zwischenkriegszeit umfasst. Ohnehin stellen die Bestände der Zwischenkriegszeit mit 18 % ein wichtiges Marktsegment dar. Die Vorort-SEKo-Gebiete sind durch eine gemischte Baustruktur geprägt, bestehend aus mehr oder weniger großen Altbaukernen, Ergänzungen aus der Zwischenkriegszeit und - mit Ausnahme von Siegmars - wenig industrieller Bauweise sowie einem großen Anteil nach 1990 errichteter Neubauten, vorzugsweise als Einfamilienhäuser.

ABB. 1 WOHNUNGSBESTAND NACH BAUALTER IN DEN SEKO-GEBIETEN 2015



Daten- und Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
Darstellung: Timourou

In Chemnitz führen zwei Strukturmerkmale zu einem zwar mit anderen Städten vergleichbaren, aber dennoch hohen Anteil an Privatpersonen als Eigentümer (siehe Abbildung 2): Auf der einen Seite wird sich die Mehrheit der Ein- und

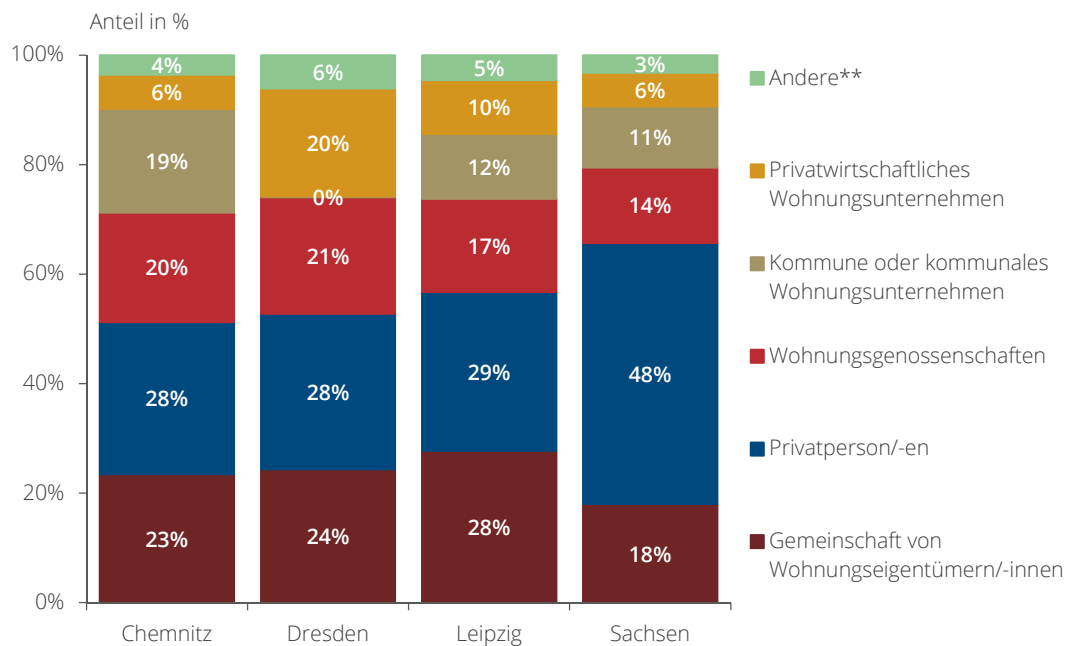
Zweifamilienhäuser im Besitz von privaten Eigentümern befinden und zum anderen sind auch für Altbaubestände kleinteilige Eigentümerstrukturen charakteristisch, was für Chemnitz mit einem vergleichsweise hohen Anteil an

<sup>1</sup> Dazu zählen die Stadtteile Kappel, Helbersdorf, Morgenleite, Markersdorf und Hutholz.

Altbauten eine wichtige Rolle spielt. Ein Blick in die Abbildung 2 zeigt darüber hinaus eine Verteilung der Wohnungen auf die Eigentümerformen, die der von Leipzig ähnelt – eine Ausnahme bildet Dresden als Stadt ohne ein kommunales Wohnungsunternehmen. Den größten Anbieter stellt die städtische Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH (GGG) mit insgesamt rd. 25.000 Wohnungen dar, wobei der Wohnungsbestand in den letzten Jahren in der Summe kontinuierlich durch Rückbau

und Verkauf reduziert wurde. So maß der Bestand im Jahr 2008 noch rd. 31.000 Wohnungen. Der Anteil der Genossenschaften zusammen ist ungefähr gleich groß wie derjenige der GGG, während der Anteil der privaten Wohnungsunternehmen nach einer Reihe von Zukäufen mittlerweile 6 % beträgt. Insgesamt liegt der Marktanteil der Wohnungswirtschaft bei 45 %.

ABB. 2 WOHNUNGSBESTAND\* NACH EIGENTUMSFORM 2011 IM REGIONALEN VERGLEICH



\* Wohnungen in Wohngebäuden

\*\* darunter fallen andere privatwirtschaftliche Unternehmen, Bund oder Land, Organisationen ohne Erwerbszweck (zum Beispiel Kirchen)

Datengrundlage: Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Darstellung: Timourou

Mit der Rückbautätigkeit und dem Neubau veränderte sich der Wohnungsbestand im Hinblick auf die Größe der Wohnungen. Im Zuge des Rückbaus wurde vorrangig der Bestand der 1- bis 3-Raum-Wohnungen reduziert, während

beim Neubau insbesondere im Eigenheimbereich größere Wohnungen auf den Markt kommen. Damit nahm in jüngster Zeit der Marktanteil größerer Wohnungen leicht zu (siehe Kapitel A 1).

### 3.2 BAUFERTIGSTELLUNGEN

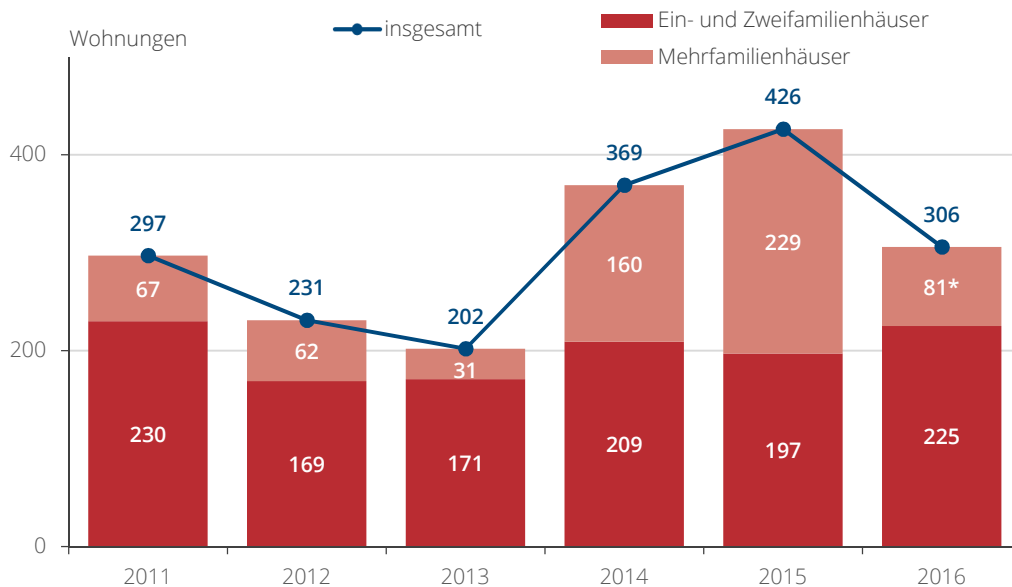
In Chemnitz wurden nach Angaben der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014 und 2015 im Durchschnitt 1,6 neue Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt, ein Wert, der mit Leipzig vergleichbar ist, jedoch deutlich unter dem von Dresden mit 2,5, aber über dem

von Halle (Saale) mit 0,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner liegt. Wie in den Kapiteln A 1 und A 3.1 analysiert wurde, spielt in Chemnitz der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern eine wichtige und vergleichsweise überdurchschnitt-

liche Rolle. Seit 2011 befindet sich die Bautätigkeit mit durchschnittlich 200 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf einem relativ konstanten Niveau (siehe Abbildung 3). Typischerweise schwankt die Anzahl im Geschosswohnungsbau, so auch in Chemnitz. Im Trend zeichnet sich allerdings seit 2014 ein Anstieg der

Bautätigkeiten ab. Im Jahr 2016 wurden statistisch 81 Fertigstellungen erfasst; aufgrund von Nachmeldungen wird jedoch ein ähnlich hoher, wenn nicht sogar etwas höherer Wert für dieses Jahr erwartet.

ABB. 3 BAUFERTIGSTELLUNGEN NEUER WOHNUNGEN 2011 BIS 2016



\* Es wird davon ausgegangen, dass die Fertigstellungen noch nicht alle gemeldet sind und durch Nachmeldungen noch ansteigen wird.

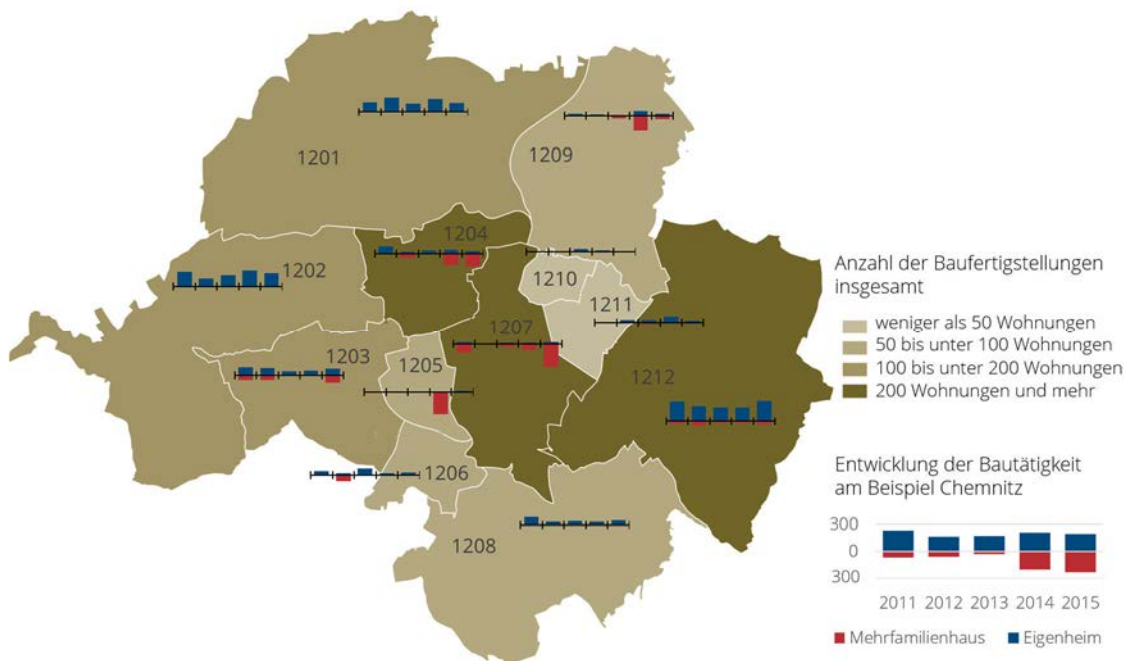
Daten- und Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz

Darstellung und Berechnung: Timourou

Wann, in welchem Umfang und wo der Neubau entstanden ist, wird in Abbildung 4 auf Basis der Daten der Stadt Chemnitz verdeutlicht. Von 2011 bis 2015 wurden in Chemnitz insgesamt rd. 1.600 neue Wohnungen fertiggestellt, davon die Hälfte allein in den drei SEKo-Gebieten 1204, 1207 und 1212. Im Gegensatz zu den beiden erstgenannten zentralen Gebieten, entstanden im Vorort-SEKo-Gebiet 1212 fast ausschließlich Eigenheime in neuen Baugebieten. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern

spielt darüber hinaus in den weiteren Vorort-SEKo-Gebieten eine wichtige Rolle, während in den zentralen Altbauquartieren der Geschosswohnungsbau ausgeprägter ist. Dass es sich bei der Baustatistik nicht um ein über Jahre hinweg konstantes Bild handelt, verdeutlichen die Bauaktivitäten beispielsweise in Kappel und Helbersdorf (1205) – fertiggestellt wurden dort nur im Jahr 2014 rd. 60 Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

ABB. 4 BAUFERTIGSTELLUNGEN NEUER WOHNUNGEN IN DEN SEKO-GEBIETEN 2011 BIS 2015



Daten- und Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz

Darstellung und Berechnung: Timourou

### 3.3 WOHNUNGSLEERSTAND

Auch wenn die Zahlen seit Jahren rückläufig sind, ist der Chemnitzer Wohnungsmarkt nach wie vor durch einen hohen Leerstand gekennzeichnet. Trotz einer enormen Aussagekraft sind Analysen und Interpretationen der Leerstandsanzahlen aufgrund einer schwierigen Datenlage allerdings nur bedingt möglich. Im Ergebnis liegen unterschiedliche Werte mit unterschiedlichen Informationsgehalten vor (siehe Kasten Woher kommen die Leerstandsanzahlen und was sagen sie aus?). Im Folgenden werden die verschiedenen Datenquellen und Ergebnisse dargestellt, um die Ursachen der Unterschiede aufzuzeigen sowie den Interpretationsgehalt zu überprüfen. Auf dieser Basis wird abschließend eine eigene Abschätzung des Leerstandes vorgenommen.

Trotz der unterschiedlichen Werte ergibt sich aber insgesamt ein zwar nicht exaktes, aber hinsichtlich der Strukturen und Dynamiken deutli-

ches Bild. Basierend auf der Methode der **rechnerischen Ermittlung** wird für das Jahr 2002 ein Leerstand von rd. 44.700 Wohnungen und für 2008 von ungefähr 33.300 Wohnungen angegeben, was einem Anteil von 26 % beziehungsweise 21 % entspricht.<sup>2</sup> Die Rückbaumaßnahmen vor allem im ehemaligen Fritz-Heckert-Gebiet trugen zu einer Verringerung des Leerstandsproblems bei. Entsprechend konnte im Rahmen der **GWZ 2011** für die Stadt Chemnitz eine Leerstandsquote von rd. 14 % erhoben werden, was in der Summe 20.540 leerstehenden Wohnungen in Wohngebäuden entspricht. Hinzu kommen weitere 400 leere Wohnungen in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum.

Des Weiteren wurden acht **Wohnungsunternehmen** direkt zu ihren Wohnungsleerständen

<sup>2</sup> Vergleiche Stadt Chemnitz: Wohnraumbedarfskonzept 2009/2010, S. 21

befragt.<sup>3</sup> Für diesen Teilmarkt ergibt sich ein sehr genaues Bild, Rückschlüsse auf den gesamten Wohnungsmarkt sind jedoch nur bedingt möglich, da für die anderen Teilmärkte die Daten nicht in gleicher Qualität vorliegen.

Bei der differenzierten Beschreibung von Leerstandsstrukturen müssen zwei Relationen unterschieden werden: Zum einen ist zu betrachten, wie sich der Leerstand auf bestimmte Wohnungstypen verteilt; zum anderen, wie hoch der Leerstand innerhalb eines Wohnungstyps ist (►siehe Abbildung 5).

## WOHER KOMMEN DIE LEERSTANDSZAHLEN UND WAS SAGEN SIE AUS?

Im Fall von Chemnitz existieren drei Quellen zur Darstellung und Analyse der Leerstandszahlen. Zum einen wurde im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung (**GWZ 2011**) eine deutschlandweite und flächendeckende Erfassung durchgeführt. Stichtagsbezogen (9. Mai 2011) wurden Eigentümer unter anderem zur Art der Nutzung befragt. Als leerstehend zählt eine Wohnung, die „am Erhebungsstichtag weder vermietet ist, noch von dem Eigentümer/von der Eigentümerin selbst genutzt wird und auch keine Ferien- oder Freizeitwohnung ist“.<sup>4</sup> Ungenauigkeiten entstehen dann, wenn die Eigentümer nicht erreichbar sind (Eigentümer oder Adresse unbekannt, Antwort verweigert). Aus diesem Grund ist eine Untererfassung von Totalleerständen insbesondere im Altbau zu erwarten. Darüber hinaus bildet die Leerstandsquote der GWZ die **Fluktationsreserve** – den für einen Umzug notwendigen Leerstand – nur bedingt ab. Denn in einer Umzugsphase werden oft zwei Wohnungen gleichzeitig gemietet, wovon eine aber leer steht. Für eine funktionierende Fluktationsreserve werden in der Regel wenigstens 2 % Leerstand benötigt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer **rechnerischen Ermittlung**, indem die Differenz aus dem fortgeschriebenen Wohnungsbestand und der berechneten Haushaltszahl gebildet wird. Für die Generierung der Haushalte (HHGen) dient das Einwohnermelderegister als Datengrundlage, sodass der Leerstand über das Meldeverfahren berechnet wird. Im Ergebnis zählen Wohnungen ohne Meldungen als leerstehend, womit die Fluktationsreserve ein Teil der Leerstandsquote ist. Bei diesem Verfahren

entstehen Ungenauigkeiten bei der Generierung von Haushalten vor allem in Gebieten mit vielen nichtehelichen Lebensgemeinschaften und Wohngemeinschaften. In ihnen lebende Personen werden oft als eigenständige Haushalte aufgefasst. Entsprechend kann von einer zu hohen Haushaltszahl und somit von einer Untererfassung des Leerstandes ausgegangen werden.

Liegen für ein ganzes Wohngebäude keine Einwohnermeldungen vor, so wird davon ausgegangen, dass es sich um **Totalleerstände** handelt, die **nicht-marktaktiv** sind. Darüber hinaus sind Ungenauigkeiten bei der Fortschreibung der Gebäudestatistik denkbar. Wohnungsreduzierungen, etwa durch Teil-Rückbau oder Wohnungszusammenlegungen, werden unter Umständen nicht immer erfasst und der Leerstand folglich überschätzt. Vorteil der rechnerischen Ermittlung ist die Möglichkeit, Entwicklungen im Zeitverlauf abbilden zu können.

Dritte Quelle sind Angaben der **Wohnungsunternehmen** zu Wohnungsbestand und Leerständen. Diese Daten werden laufend gepflegt und können zu beliebigen Stichtagen sehr aktuell ausgewertet werden. Eine kleine Ungenauigkeit ergibt sich bei ihnen dadurch, dass – analog zur GWZ – als Leerstand nicht vermietete Wohnungen bezeichnet werden. Die Daten der Wohnungsunternehmen bilden jedoch nur einen Teilmarkt ab – in Chemnitz ca. 43 % aller Mietwohnungen –, sodass für die Darstellung des Gesamtmarktes alle Datenquellen zusammengeführt werden müssen, was entsprechende Ungenauigkeiten im Gesamtergebnis mit sich bringt.

<sup>3</sup> Für die Wohnungsmarktstudie haben die GGG, CAWG eG, WG Einheit, CSg, SWG eG, WCH eG, TAG und WCW eG zusammengefasste Leerstandsdaten zur Verfügung gestellt. Zusammen verfügen diese Unternehmen über rd. 56.000 Wohnungen.

<sup>4</sup> Siehe Erläuterungen zum Fragebogen der GWZ 2011



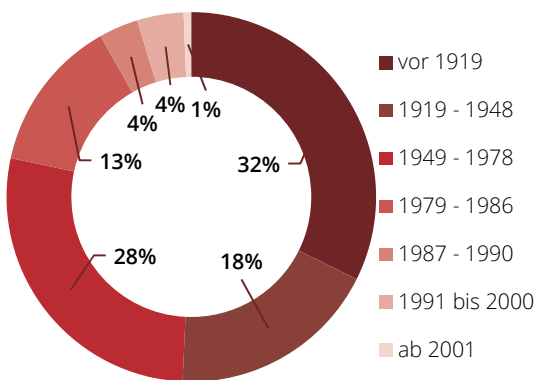
So befanden sich laut den Ergebnissen der GWZ 2011 beispielsweise ein Drittel aller leerstehenden Wohnungen im Altbau, der vor 1919 errichtet wurde, umgekehrt standen aber „nur“ 20 % der Altbauten leer. Bei einem nicht unerheblichen Teil dieser leerstehenden Bestände handelt es sich um nicht-marktaktiven Leerstand in unsanierten Beständen. Das Leerstandsproblem in Wohnungen des jüngeren industriellen Geschosswohnungsbaus (Baujahr 1979 bis 1987) ist immer noch ausgeprägt: So standen 2011 ungefähr 18 % dieser Wohnungsbestände leer, wobei dieser Wohnungsleerstand nur 13 % aller leerstehenden Wohnungen ausmachte. Der jüngste Wohnungsbestand mit den Baujahren ab 1991 hingegen weist geringe

Leerstandsquoten auf und hat am Gesamtleerstand nur einen geringen Anteil. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass es sich vorrangig um marktaktiven Wohnungsleerstand, also vermietbaren Wohnungsbestand, handelt.

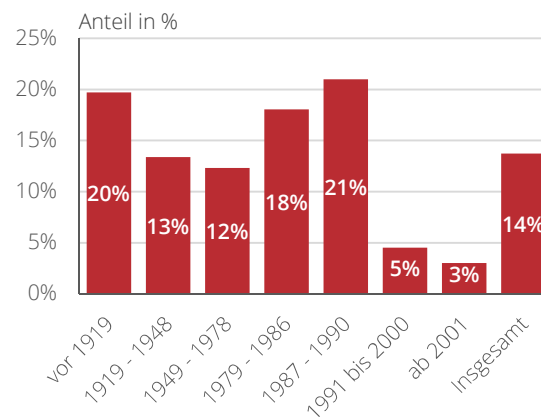
Der Großteil der Wohnungen in Chemnitz ist 40 bis unter 80 m<sup>2</sup> groß; diese Wohnungen stehen zu rd. 14 % leer. Der Mengeneffekt führt dazu, dass es sich bei den leerstehenden Wohnungen zu fast drei Viertel um Wohnungen dieser Wohnungsgröße handelt. Kleine Wohnungen mit weniger als 40 m<sup>2</sup> haben am Chemnitzer Wohnungsmarkt nur einen Anteil von rd. 9 %, stehen aber mit einer Quote von 25 % zu einem hohen Grad leer und tragen zum Gesamtleerstand mit 16 % bei.

ABB. 5 LEERSTANDSVERTEILUNG UND -SCHWERPUNKTE 2011

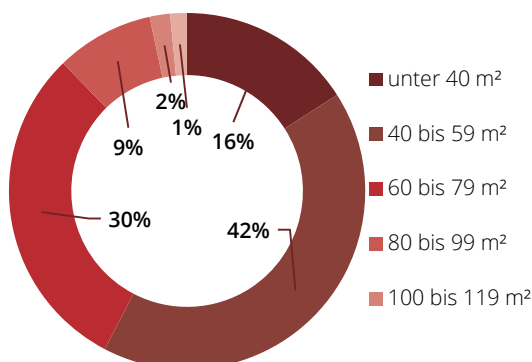
**Verteilung des Leerstandes nach Baualter**



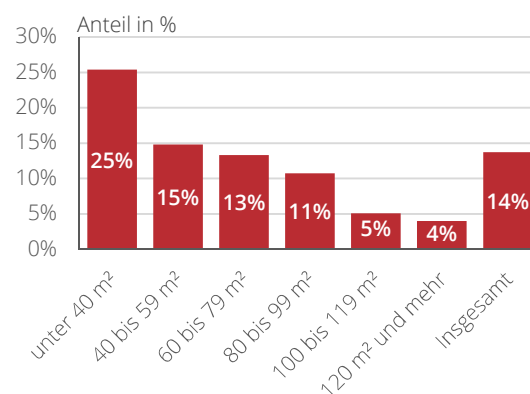
**Anteil des Leerstandes nach Baualter**



**Verteilung des Leerstandes nach Wohnungsgröße**



**Anteil des Leerstandes nach Wohnungsgröße**

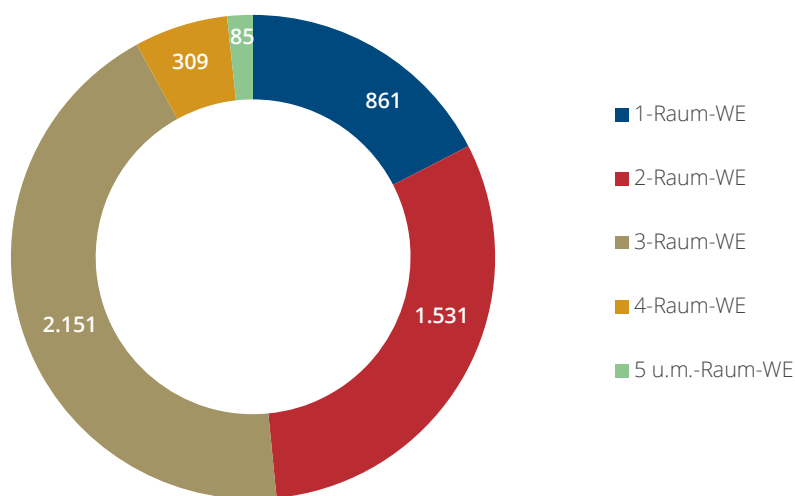


Datengrundlage: Gebäude- und Wohnungszählung 2011  
Darstellung: Timourou

Angaben der Chemnitzer **Wohnungsunternehmen**<sup>5</sup> ermöglichen aktuelle Aussagen zu einem Teilbereich des Wohnungsmarktes. Von den zusammen rd. 56.000 Wohnungen dieser Unternehmen wurde der Großteil zwischen 1945 und 1990 errichtet. Im Ergebnis nehmen die Bestände der Unternehmen dieser Baualtersgruppe einen Marktanteil von ungefähr 60 % in Chemnitz ein. Der räumliche Schwerpunkt liegt entsprechend auf den SEKo-Gebieten 1205, 1206 und 1211. Derzeit stehen rd. 4.900 Wohnungen bei den Wohnungsunternehmen leer, was einer durchschnittlichen Leerstandsquote von ca. 9 % entspricht. Darin enthalten sind auch einige nicht-marktaktive Wohnungen in industrieller Bauweise, die für den Rückbau oder für Zusammenlegungen vorgesehen sind, ihr Anteil beträgt aber weniger als

0,5 %. Die Quoten der einzelnen Unternehmen weichen von dem Durchschnitt mit einer Spanne von bis zu +/- 4 Prozentpunkten ab. 2009 standen bei den Unternehmen noch rd. 12.300 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 20 % entsprach.<sup>6</sup> Demnach hat sich die Lage bei den Unternehmen inzwischen stabilisiert. Hinsichtlich der Wohnungsgröße sind 44 % der leer stehenden Wohnungen 3-Raum-Wohnungen (▶siehe Abbildung 5). Da diese Wohnungen aber den größten Teil des Bestandes ausmachen, stehen relativ betrachtet je nach Unternehmen 5 % bis 10 % der 3-Raum-Wohnungen leer. Besonders hoch ist der relative Leerstand bei den 1-Raum-Wohnungen, hier erreichen die Leerstandsquoten bei einigen Unternehmen teilweise 30 %.

ABB. 6 LEERSTAND NACH WOHNUNGSGRÖSSE 2017  
Angaben für den Bestand von acht Wohnungsunternehmen



Datengrundlage: Acht Wohnungsunternehmen  
Darstellung und Berechnung: Timourou

Für den gesamten Chemnitzer Wohnungsmarkt ist die Abschätzung der Leerstandsentwicklung seit 2011 allerdings nur über einen **rechnerischen Abgleich** von Haushaltszahlen und Wohnungsbestandszahlen möglich. Demzufolge

ist in Chemnitz ein weiterer Rückgang der Leerstandsquote charakteristisch – von 2011 bis 2015 ging der berechnete Wohnungsüberhang von rd. 28.300 auf 24.600 Wohnungen zurück.

<sup>5</sup> Siehe Fußnote 3.

<sup>6</sup> Angaben laut Wohnraumbedarfskonzept Chemnitz 2009/2010; die damaligen Angaben enthielten nicht die Wohnungsbestände der TAG.

Dies würde für 2011 einer Leerstandsquote von 18 % und für 2015 einer von 16 % entsprechen.<sup>7</sup> Abbildung 7 zeigt die rechnerischen Werte für die SEKo-Gebiete. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass alle Gebiete von Leerstand betroffen sind und insbesondere die Altbauquartiere und hierunter am höchsten der Sonnen-

berg mit 28 %. Gleichzeitig sind die Leerstandsrückgänge zwischen 2011 und 2015 in genau diesen Quartieren am höchsten. Darüber hinaus sind in den Altbauquartieren die hohen Anteile an Totallerständen zu berücksichtigen, im Sonnenberg trifft dies zum Beispiel auf die Hälfte aller leeren Wohnungen zu (►siehe Kapitel C.2.3).

ABB. 7 BERECHNETE LEERSTANDSQUOTEN IN DEN SEKO-GEBIETEN 2011 BIS 2015

SEKo-Gebiet	Stadtteile	2011	2012	2013	2014	2015	2011 bis 2015*
1201	Furth, Gl.-Draisd., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	16%	16%	16%	17%	14%	-2%
1202	Rottluff, Mittelbach, Rabenstein, Grüna	14%	14%	13%	14%	13%	-1%
1203	Schönau, Stelzendorf, Siegmar, Reichenbrand	15%	15%	14%	13%	13%	-2%
1204	Schloßchemnitz, Kaßberg, Altendorf	13%	13%	11%	11%	11%	-2%
1205	Kappel, Helbersdorf	16%	17%	17%	17%	17%	1%
1206	Markersdorf, Morgenleite, Hutholz	19%	18%	18%	19%	19%	0%
1207	Zentrum, Lutherv., Altch, Bernsd., Kapellenb.	21%	19%	17%	17%	15%	-6%
1208	Erfenschlag, Harthau, Klaffenbach, Einsiedel	21%	22%	21%	21%	21%	1%
1209	Ebersdorf, Hilbersdorf	22%	22%	21%	21%	21%	-2%
1210	Sonnenberg	33%	32%	30%	30%	28%	-5%
1211	Yorckgebiet, Gablenz	16%	15%	14%	14%	14%	-2%
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenhain, Reichenhain	10%	10%	10%	9%	11%	1%
	Chemnitz	18%	18%	17%	16%	16%	-2%

\* in Prozentpunkten

Datengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz

Berechnung: Timourou

Für das Jahr 2011 weichen also die Leerstandsquoten und -volumina zwischen der GWZ 2011 und dem rechnerischen Abgleich deutlich voneinander ab: So stehen auf der einen Seite (GWZ) 14 % beziehungsweise rd. 21.000 leere Wohnungen und auf der anderen Seite 18 % respektive rd. 28.300 Wohnungen. Diese Differenz ist im Wesentlichen auf zwei Ursachen zurückzuführen:

- Erstens eine Untererfassung von Leerständen in den Altbauquartieren bei der GWZ 2011;
- zweitens eine zu hoch ermittelte Leerstandsanzahl in den Großwohnsiedlungen

beim rechnerischen Abgleich.

Die Leerstandszahlen der GWZ 2011 fallen vermutlich zu niedrig aus, weil aus methodischen Gründen dort Totallerstände untererfasst wurden, da von ihnen häufiger keine Informationen vorlagen (►siehe Kasten Woher kommen die Leerstandszahlen und was sagen sie aus?). Dieses Phänomen betrifft aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur vor allem die Altbaugebiete. Hinsichtlich der Totallerstände sind die städtischen Daten im Vorteil, weil sie über das Einwohnermelderegister relativ genau ermittelt werden können (Wohnadressen ohne gemeldete Einwohner). Auf dieser Basis kann die Fehlergröße bei der GWZ

<sup>7</sup> Daten zum Wohnungsbestand 2016 lagen zum Zeitpunkt der Analyse noch nicht vor, entsprechend können keine Leerstandszahlen berechnet werden.

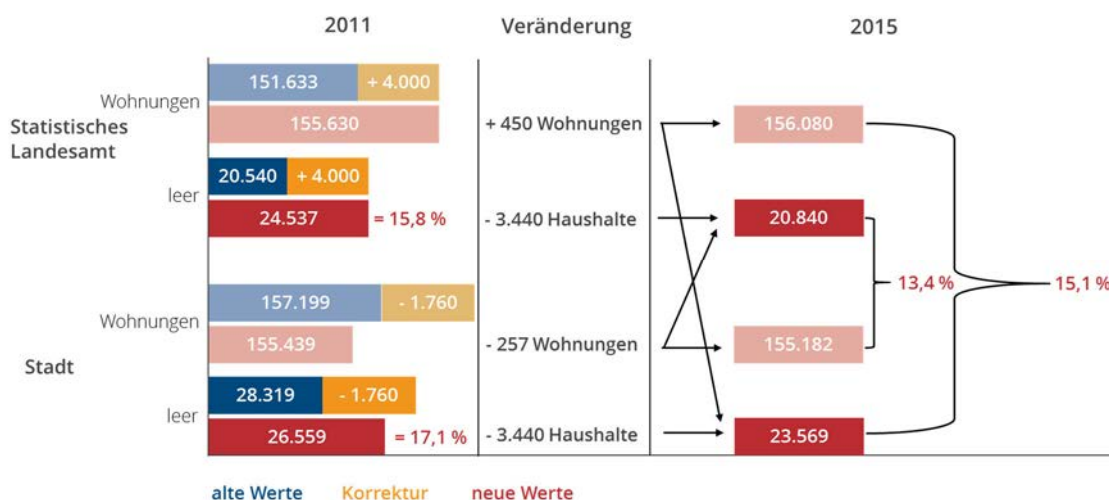
überschlägig abgeschätzt werden. So wurden 2015 in Chemnitz rd. 1.700 Adressen von Wohngebäuden ohne Einwohnermeldungen erfasst. Dies entspricht einem Anteil an allen Wohngebäuden von ca. 5,2 % und einer Anzahl von schätzungsweise 9.400 leerstehenden Wohnungen, wovon sich der Großteil mit 85 % in den Altbaugebieten befindet. Entsprechend der Annahme, dass die GWZ die Hälfte der mittels städtischer Daten erfassten Totalleerstände in den Altbaugebieten nicht berücksichtigt hat, gilt es den Leerstands- und Bestandszahlen der GWZ schätzungsweise 4.000 Wohnungen hinzuzurechnen (▶ siehe Abbildung 8).

Auf der anderen Seite zeigen sich Differenzen bei den Leerstandszahlen zwischen der rechnerischen Ermittlung und den Angaben der Wohnungsunternehmen. So lag 2015 in Markersdorf/Morgenleite/Hutholz (SEKo-Gebiet 1206) der rechnerische Leerstand bei 19 % und damit weit über den Werten der Wohnungsunternehmen, denen der Großteil der dortigen Bestände gehören. Diese Differenz taucht auch im Vergleich zur GWZ 2011 auf, denn die GWZ ergab eine Leerstandsquote von 14,5 % und die rechnerische Ermittlung 18,8 %, was einer Abweichung von 4,3 %-Punkten entspricht. In diesem Fall erscheinen die GWZ-Daten plausibler, da die Wohnungsunternehmen ihre Daten vollständig der GWZ übergeben haben. Die Ursachen für diese Differenz können nur vermutet

werden. Am wahrscheinlichsten ist eine fehlerhafte Bestandsfortschreibung. In den letzten Jahren haben die Wohnungsunternehmen mit ihrer Bestandsentwicklung auch Teil-Rückbauten und Wohnungszusammenlegungen vorgenommen, von denen fraglich ist, ob diese Wohnungsreduzierungen in der Bestandsfortschreibung umfassend erfasst wurden. Angenommen in allen drei großsiedlungsgeprägten SEKo-Gebieten 1205, 1206 und 1211 wurde die Leerstandsquote um 4,3 Prozentpunkte überschätzt, so müsste bei den Bestands- und Leerstandszahlen die rechnerische Ermittlung um ca. 1.760 Wohnungen korrigiert werden.

Im Ergebnis der Korrekturen läge für 2011 der Wohnungsbestand auf Basis der GWZ bei 155.630 Wohnungen und auf Basis der rechnerischen Ermittlung bei 155.439 Wohnungen. Damit wären beide Werte fast identisch und relativ plausibel. Die Leerstandsquoten weichen mit 15,8 % beziehungsweise 17,1 % etwas stärker voneinander ab. Die Differenz liegt in der unterschiedlichen Definition von Leerstand begründet, denn zum einen werden nicht vermietete und zum anderen nicht bewohnte Wohnungen erfasst (▶ siehe Kasten Woher kommen die Leerstandszahlen und was sagen sie aus?). Die Differenz entspricht ziemlich exakt der üblichen Fluktuationsrate von 2 % und ist damit gleichfalls plausibel.

ABB. 8 KORRIGIERTE LEERSTANDSFORTSCHREIBUNG



Datengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
 Berechnung: Timourou

Ausgehend von den Ergebnissen für das Jahr 2011 kann nun anhand der Entwicklung der Haushaltszahlen und der jeweiligen Bestandsfortschreibungen der Leerstand bis 2015 fortgeschrieben werden. In diesem Zeitraum stieg die Zahl der Haushalte um 3.440 an. Darüber hinaus nahm der Wohnungsbestand nach Angaben der Stadt um 257 Wohnungen ab und nach Angaben des Statistischen Landesamtes um 450 Wohnungen zu. Die Ursachen für diese Differenz konnten bisher nicht geklärt werden. Für die Fortschreibung des Wohnungsleerstandes ergeben sich vier Kombinationsmöglichkeiten aus den zwei Bestandszahlen 2011 und den zwei unterschiedlichen Bestandsfortschreibungen, die Veränderung der Haushaltszahlen bleibt jeweils gleich. Insgesamt ergibt sich eine maximale Spanne von 20.840 bis 23.569 leerstehenden Wohnungen.

- ▶ Im Ergebnis reicht die für 2015 berechnete Spanne der Leerstandsquoten von 13,4 % bis 15,1 % (▶ siehe Abbildung 8). Der Mittelwert beträgt rd. 14 % oder 22.000 leere Wohnungen. Gleichzeitig sind davon ca. 5,2 Prozentpunkte nicht-marktaktiv. der marktaktive Leerstand läge dann bei 9 %.

Dieser korrigierte rechnerische Abgleich ist auf kleinräumiger Ebene nicht hinreichend valide möglich. Entsprechend den Vorüberlegungen und den Daten der Wohnungsunternehmen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in den SEKo-Gebieten 1205, 1206 und 1211 die in Abbildung 7 dargestellten Leerstandsquoten um mehrere Prozentpunkte zu hoch ausfallen. Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse für Sonnenberg mit 28 % nach wie vor die höchsten Leerstandsquoten. Nach den (Teil-)Rückbauten von Plattenbauten im südlichen Sonnenberg dürfte der Leerstand sich überwiegend im Altbau befinden. Davon wiederum ist rd. die Hälfte Totalleerstand und damit nicht marktaktiv. Demzufolge spielen Sanierungsmaßnahmen zur Schaffung bewohnbarer Wohnungen für Sonnenberg eine wichtige Rolle. In Verbindung mit der in Kapitel A 2 analysierten dynamischen Bevölkerungsentwicklung im zentralen SEKo-Gebiet 1207 nahm auch dort die Leerstandsquote am stärksten ab. Von den inzwischen 15 % leerstehenden Wohnungen wird aufgrund der Baualtersstruktur ebenfalls ein Großteil nicht marktaktiv sein.

- ▶ Einschätzungen zur zukünftigen Leerstandsentwicklung befinden sich im Kapitel A 4.3.2.

## 4 PREIS- UND MIETENENTWICKLUNGEN IN DEN MARKTSEGMENTEN

In Chemnitz hat sich die Einwohnerzahl inzwischen stabilisiert und die Zahl der Haushalte steigt; mit der zunehmenden Wohnungsnachfrage sowie durch Maßnahmen des Stadtbbaus Ost ging das hohe Leerstandsniveau zurück. Im Ergebnis verbesserte sich die Situation am Wohnungsmarkt und es stellt sich die Frage, wie sich die Kauf- und Mietpreise als Abbild des Zusammenspiels von Angebot und Nachfrage entwickelt haben. In diesem Sinne stehen die preisbildenden Faktoren und Prozesse im Fokus der Betrachtung. Weil der Chemnitzer Wohnungsmarkt vorrangig ein Mietermarkt ist, wird

der Schwerpunkt der Analyse auf den Mietpreisen liegen. Herangezogen werden dabei verschiedene Datenquellen: Der Grundstücksmarktbericht in der Stadt Chemnitz 2017 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte, der Wohnungsmarkt-Report Chemnitz 2017 vom FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung, der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Chemnitz von 2016, eigene Auswertungen von Angebotsmieten der Jahre 2012 und 2016 der IDN GmbH sowie Gespräche mit Vertretern des Chemnitzer Wohnungsmarktes.

### 4.1 KAUFPREISE

Die Verkäufe im Chemnitzer Eigentümermarkt werden derzeit zu fast zwei Dritteln im Bereich der Bestandsimmobilien getätigt. Die Kauffälle erfolgen dabei gleichermaßen im Geschosswohnungsbau und Eigenheimsegment, wobei entsprechend der Angebotsstruktur im Eigenheimsegment freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser eine größere Bedeutung als Reihenhäuser und Doppelhaushälften besitzen. Bei den

Mehrfamilienhäusern werden die Eigentumswohnungen größtenteils als Kapitalanlage veräußert, ein Teil des Mietwohnungsbestandes wird auch in Eigentumswohnungen umgewandelt. Beim Neubau spielte in den letzten Jahren der individuelle Wohnungsbau eine nennenswerte Rolle (►siehe Bautätigkeit im Kapitel A 1 und A 3). Andererseits ist eine Zunahme der Kauffälle unbebauter Bauflächen für den Geschosswohnungsbau in jüngster Zeit erkennbar.

### GROSSES WOHNUNGSANGEBOT – NIEDRIGE MIETEN UND PREISE

Der Chemnitzer Mietwohnungsmarkt kann in oberes, mittleres und unteres Marktsegment unterteilt werden, wobei die Mietpreisdifferenzen und -dynamiken vergleichsweise gering ausgeprägt sind. Wesentliche Ursachen hierfür sind zum einen die weiterhin hohen Leerstände insgesamt und zum anderen ein erhebliches Überangebot gleicher Wohnungen. Beides führt zu erheblichem Preisdruck. Höhere Preise können vor allem durch verbesserte Ausstattungen und geänderte Grundrisse erreicht werden. Auch

das Segment der Eigenheime kann dreifach unterteilt werden: Das obere Segment hat dabei nur einen geringen Marktanteil, das untere Segment steht hinsichtlich der Grundstückspreise in starker Konkurrenz zum Umland. Volumen und Preise bewegen sich auf einem relativ konstanten Niveau. Den Markt für Eigentumswohnungen prägen vor allem Kapitalanleger. Auffällig sind eine inzwischen wieder leicht zunehmende Bedeutung von Erstvermietungen sanierter Altbauten und eine Zunahme des Kaufs von Bestandswohnungen.

#### 4.1.1 EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

Die Nachfrage nach erstmals zum Kauf angebotenen Wohnungen – sogenannte Erstverkäufe – und an bereits zuvor mindestens einmal verkauften Wohnungen – sogenannte Weiterverkäufe – hat sich in Chemnitz in den letzten Jahren komplett gewandelt: Dominierten zu Beginn des 21. Jahrhunderts noch Erstverkäufe, sind inzwischen Weiterverkäufe prägend. Bei den **Erstverkäufen** reduzierte sich die Nachfrage nach modernisierten Altbauwohnungen (Baujahr vor 1945) in letzter Zeit stark: 2007 wurde mit 742 Fällen der Höchstwert erreicht und 2015 wurden lediglich 13 Altbauwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Möglich ist eine erneute Trendumkehr im Jahr 2016, denn die Anzahl der Erstverkäufe ist auf 51 Altbauwohnungen angestiegen. Der Erstverkauf von Wohnungen der Baujahre 1950 bis 1959 spielt jedoch in Chemnitz inzwischen keine Rolle mehr, obwohl zwischen 2006 und 2009 im Durchschnitt 132 Wohnungen erstmals gekauft wurden. Eine Sonderrolle spielt bei den Erstverkäufen der Neubau (Baujahr ab 1990), denn in diesem Bereich stieg von 2005 bis 2016 die Anzahl der Kauffälle relativ stetig an, wobei auch die Preise von 1.393 auf 2.193 €/m<sup>2</sup> angestiegen sind. Im Vergleich zum Neubau stiegen auch die Kaufpreise für Altbauwohnungen im besagten Zeitraum von 1.747 €/m<sup>2</sup> auf 2.263 €/m<sup>2</sup> an und das Preisniveau ist mit dem der Neubauten (Baujahr ab 1990) vergleichbar.

Im Gegensatz zu den Erstverkäufen nahmen in Chemnitz die **Weiterverkäufe** zu. Ausschlaggebend dabei sind erhöhte Transaktionen bei

modernisierten Altbauwohnungen: So wurden 2005 nur 133 Wohnungen gekauft, 2016 waren es hingegen insgesamt 496 Wohnungen. Das entspricht einem Anstieg um 273 %. Mit durchschnittlich 101 Wohnungen pro Jahr erreicht die Zahl der Kauffälle von Neubauwohnungen 2011 bis 2016 einen Höhepunkt und lag zuvor im zweistelligen Bereich. Für den Chemnitzer Wohnungsmarkt markant und für seine Wirtschaftlichkeit problematisch ist die Tatsache, dass vor allem bei den modernisierten Altbauwohnungen die Preise der Weiterverkäufe, nicht nur gesunken sind, sondern sich auch auf einem niedrigeren Niveau als die Erstverkäufe befinden. Im Jahr 2016 kostete eine modernisierte Altbauwohnung im Durchschnitt nur 722 €/m<sup>2</sup> und eine Neubauwohnung mit durchschnittlich 841 €/m<sup>2</sup> nur geringfügig mehr. Anzumerken ist auch an dieser Stelle, dass 2016 der Preis der Altbauwohnungen im Weiterverkauf etwas höher lag als 2014 (677 €/m<sup>2</sup>) und 2015 (707 €/m<sup>2</sup>).

Das Verhältnis der Weiterverkaufspreise zu den Erstverkaufspreisen hat sich im Ergebnis in den letzten Jahren verschlechtert. Die dargestellten Entwicklungen sprechen insgesamt aus der Sicht von Selbstnutzern und vor allem von Kapitalanlegern für eine abnehmende Attraktivität, in den Chemnitzer Altbaubestand zu investieren. Die erneute Zunahme der Erstverkäufe und der leichte Preisanstieg im Altbaubestand können jedoch als Hinweise für eine steigende Attraktivität interpretiert werden.

#### 4.1.2 MEHRFAMILIENHÄUSER ALS KAPITALANLAGE

Bereits seit 2000 werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte jährlich 100 bis 180 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert, in 95 % der Fälle handelt es sich dabei um Altbauten, meist denkmalgeschützte Objekte, die in der Regel 7 bis 15 Wohneinheiten aufweisen. Die Anzahl der Verkaufsfälle von Mehrfamilienhäusern, die vor 1990 gebaut wurden, liegt

im Vergleich zu den 1990er Jahren derzeit auf einem geringeren Niveau, wobei sich seit ungefähr 2011 ein leichter Anstieg abzeichnet, 2016 sich jedoch wieder stabilisiert (►siehe Abbildung 1).<sup>1</sup> Die Verkaufspreise unterliegen stärkeren Schwankungen, steigen in jüngster Zeit leicht an. Im aktuellen Angebot dominieren renovie-

---

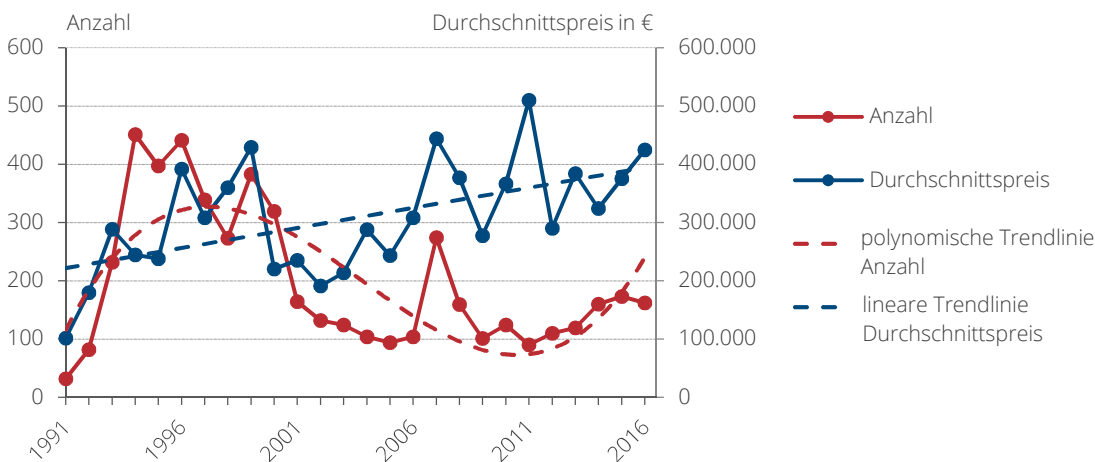
<sup>1</sup> Eine Unterscheidung der Kauffälle von Mehrfamilienhäusern nach Erst- und Weiterverkauf wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte nicht dargestellt.

rungsbedürftige Objekte, veräußert werden jedoch sanierte Altbauten mit Baujahr vor 1945 etwas häufiger als unsanierte. Die Nachfrage nach modernisierten Mehrfamilienhäusern erreichte mit 170 Gebäuden im Jahr 2007 und mit 100 Gebäuden im Jahr 2014 zwei Höhepunkte. Seit Mitte der 2000er Jahre zeichnet sich ein relativ stabiles Preisniveau von rd. 550 bis 600 €/m<sup>2</sup> ab. 2016 ist mit 766 €/m<sup>2</sup> zwar ein leichter Anstieg festzustellen, die Werte liegen aber immer noch deutlich unter denen des Jahres 1995 (1.627 €/m<sup>2</sup>). Insgesamt 52 nicht modernisierte Gebäude wurden 2016 in Chemnitz verkauft, im Jahr zuvor lag mit 73 Kauffällen das Niveau etwas höher. Analog zu den moderni-

sierten Gebäuden zeichnet sich in diesem Jahrzehnt auch dort eine relativ stabile Preisentwicklung ab, wobei das Niveau mit derzeit 152 €/m<sup>2</sup> deutlich niedriger ist.

Aus der Differenz der Kauffälle von Gebäuden des Baujahres vor 1990 mit denen der Altbauten (Baujahr vor 1945) lassen sich Rückschlüsse auf den Kauf von Beständen des industriellen Geschosswohnungsbaus ableiten. Seit 2005 wurden demnach durchschnittlich pro Jahr 16 Mehrfamilienhäuser der Baujahre 1945 bis 1990 veräußert; die meisten Kauffälle wurden 2007 mit 30 Gebäuden sowie 2010 und 2014 mit 21 Gebäuden verzeichnet.

ABB. 1 ANZAHL DER KAUFFÄLLE UND DURCHSCHNITTSPREISE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN MIT BAUJAHR VOR 1990



Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte: Grundstücksmarkt in der Stadt Chemnitz 2017  
Darstellung: Timourou

Die Preisverteilung für Mehrfamilienhäuser laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte zeigt, dass der Schwerpunkt des Marktgeschehens weiterhin im Preissegment von unter 200.000 € liegt. Zugleich werden höherwertige Immobilien zu Preisen von mehr als 500.000 € zunehmend veräußert, sie nehmen inzwischen einen Anteil von rd. 30 % ein.

Die Zahl der Zwangsversteigerungen liegt seit 2012 in Chemnitz im einstelligen Bereich und spielt mit aktuell fünf Mehrfamilienhäusern der Baujahre vor 1990 (2016) eine untergeordnete Rolle. Der Erlös lag im Jahr 2016 im Mittel bei rd. 192.000 €, das seit 2012 höchste Niveau. Die

Schwankungen der Erlöse – im Jahr zuvor lagen diese bei 73.000 € – dürften vor allem mit den unterschiedlichen Angeboten in Verbindung stehen. 2016 betrug der Erlös rd. 109 % des Verkehrswertes, der Anteil liegt damit auf einem deutlich höheren Niveau als in den Jahren zuvor.

Als Kapitalanlage dominieren demnach auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt sowohl modernisierte als auch unsanierte Altbauten, die vor 1945 entstanden sind. Punktuell kam es in den letzten Jahren zu umfassenderen Paketverkäufen von Beständen des industriellen Geschosswohnungsbaus.

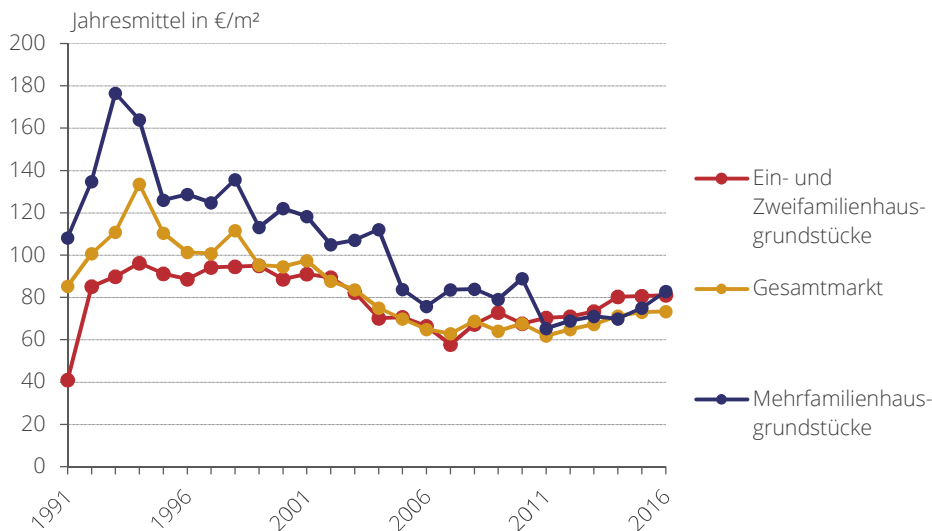


4.1.3 EIGENHEIME

Analog zu den Neubautätigkeiten in Chemnitz (siehe Kapitel A 1 und A 3) werden baureife Grundstücke vorrangig für den Ein- und Zweifamilienhausbau und weniger für den Mehrfamilienhausbau gekauft. Allerdings nahmen 2016 die Kauffälle unbebauter Bauflächen für den Geschosswohnungsbau stärker zu als für den individuellen Bau.<sup>2</sup> Die insgesamt steigende Nachfrageentwicklung spiegelt sich auch bei den Kauffällen und Bodenwerten für **unbebaute Grundstücke** wider. 2016 wurden 165 selbstständig bebaubare, baureife Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau veräußert, wobei die Anzahl der Baufertigstellungen mit 219 Ein- und Zweifamilienhäusern im gleichen Jahr höher lag. Bezüglich der Bodenwerte haben sich diese nach einem starken Anstieg der Grundstückspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser zu Anfang der 1990er Jahre zwar zu-

nächst auf hohem Niveau stabilisiert (siehe Abbildung 2). Inzwischen ist das Jahresmittel der Mehrfamilienhausgrundstücke auf das Niveau des individuellen Wohnungsbaus angestiegen. Der Höhepunkt von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wurde bereits 1994 mit rd. 96 €/m<sup>2</sup> erreicht (1991: 41 €/m<sup>2</sup>). Von Beginn des 21. Jahrhunderts bis ungefähr 2007/2008 zeichnete sich eine rückläufige Tendenz ab; das Niveau sank auf Preise um die 70 €/m<sup>2</sup>. Seitdem ist ein stetiger Anstieg erkennbar, 2015 und 2016 lag das Jahresmittel bei 81 €/m<sup>2</sup>. Je nach Wohnlage reichen die Preise von 60 €/m<sup>2</sup> (einfach bis mittel) über 90 €/m<sup>2</sup> (gut) bis zu 130 €/m<sup>2</sup> (gehoben), was im Vergleich zu 2008 einem Anstieg von rd. 10 €/m<sup>2</sup> unabhängig von der Wohnlage entspricht. Dies verdeutlicht insgesamt eine konstante und moderate Nachfrage.

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER BODENWERTE FÜR UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE



Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte: Grundstücksmarkt in der Stadt Chemnitz 2017  
Darstellung: Timourou

Das Chemnitzer Umland verfügt über preisgünstigere Bauflächen und zieht durch das Preisgefälle einen Teil der Nachfrage aus Chemnitz ins Umland, Tendenz zunehmend. Der Großteil der Baulandpreise liegt bei 40 bis 55 €/m<sup>2</sup>, so zum Beispiel in Burgstädt,

Zschopau, Limbach-Oberfrohna oder auch in Hohenstein-Ernstthal. Vereinzelt werden – zum Beispiel in Zschopau – höhere Preise von 70 €/m<sup>2</sup> aufgerufen oder auch geringere Preise von 30 bis 40 €/m<sup>2</sup> wie beispielsweise in Frankenberg/Sachsen. Die Chemnitzer Angebote der

<sup>2</sup> Aus den Transaktionen kann nur bedingt auf eine Bautätigkeit geschlossen werden, hinzu kommen die zunehmenden Bauaktivitäten von Wohnungsunternehmen, die auf Grundstücken bauen, die bereits lange in ihrem Besitz sind und somit nicht bei den Transaktionen auftauchen.

Wohnlagen einfach bis mittel stehen letztlich in Konkurrenz zu den Angeboten des Chemnitzer Umlandes.

Für 2016 zeigt die Marktübersicht im Hinblick auf **bebaute Grundstücke** gleichermaßen Kauffälle individueller Wohnungsbauten als auch von Mehrfamilienhäusern. Es wurden sowohl freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (113 Kauffälle) als auch Reihenhäuser (72 Kauffälle) in nennenswertem Umfang veräußert. Mit insgesamt 185 Veräußerungen waren somit im Vergleich zu den unbebauten Grundstücken die Eigenheimbestände im Bestand fast gleichermaßen gefragt (112 %).

Der Preisvorteil beim Kauf eines Reihenhauses anstatt eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses lag in den letzten fünf Jahren bei durchschnittlich 46.000 €. Im Jahr 2016 war der Preisvorteil mit rd. 61.500 € stärker ausgeprägt, was im Mittel auf ein inzwischen höheres Preisniveau der Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzuführen ist.

Eine Unterscheidung der Weiterverkäufe nach Baujahr ergibt, dass die Präferenzen unabhängig von der Bauweise deutlich bei den individuellen Eigenheimen der Baujahre 1919 bis 1949 und ab 1990 liegen.

## 4.2 MARKTSEGMENTE IM EIGENHEIMBEREICH

Im Folgenden können auf Basis der dargestellten Auswertungen mehrere Marktsegmente im Eigenheimbereich unterschieden werden. Als Wohneigentum zählen in diesem Kontext nur Ein- und Zweifamilienhäuser und nicht Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, denn diese werden mit den Marktsegmenten im Bereich der Geschosswohnungen abgebildet. Marktsegmente definieren sich im Wesentlichen aus dem Zusammenspiel der Faktoren

- Preis,
- Wohnlage/Wohnumfeld,
- Baualtersklasse und entsprechende typische Bauweisen, Wohnungsgrößen beziehungsweise -zuschnitte und Ausstattungsformen sowie
- Ausstattung/Zustand.

Nicht für alle Faktoren des Chemnitzer Eigentümermarkts stehen Daten zur Verfügung, weshalb Erkenntnisse der Vorgängerstudie von 2009/2010 sowie eigene Einschätzungen und Erfahrungen in die Segmentbildung einfließen.

Obwohl in Chemnitz die Neubauaktivitäten derzeit durch den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert werden, prägen Bestandsobjekte den Eigenheimbereich. Der Großteil dieser Bestände liegt in den Vorortgebieten der Stadt Chemnitz, wobei die Ortschaften unterschiedliche Lage- und Bestandsqualitäten aufweisen. Die Neubauprojekte sind in Chemnitz häufiger

im Westen der Stadt als in den östlichen Vorortgebieten zu finden. Insgesamt lassen sich für die Stadt Chemnitz drei Marktsegmente im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ableiten.

Das **untere Marktsegment** ist gekennzeichnet durch einfache bis mittlere Lagen, die hauptsächlich in den Vorortgebieten anzutreffen sind. Die Infrastrukturausstattung ist unterdurchschnittlich und die Grundstückspreise reichen bis ungefähr 60 €/m<sup>2</sup>.

Dem **mittleren Marktsegment** sind mittlere bis gute Lagen zuzuordnen, die infrastrukturell gut erschlossen sind. Als Besonderheit können durch den industriellen Geschosswohnungsbau geprägte Gebiete wie beispielsweise Hutholz gelten, in denen neue Eigenheime auf Rückbauflächen entstehen. Als Gunstfaktoren zählen dort die oftmals günstige Infrastrukturausstattung sowie die Lage am Rand der Kernstadt. Diese weisen eine höhere Zentralität auf als diejenigen in den Vorortgebieten. Die Grundstückspreise reichen bis ca. 85 €/m<sup>2</sup>.

Das **obere Marktsegment** ist in Chemnitz nicht stark ausgeprägt und tritt nur in kleinräumigen Gebieten mit Quartierscharakter auf. Die Lagen sind als gut zu bewerten, ebenfalls die Infrastrukturausstattungen. Grundstückspreise von mehr als 85 €/m<sup>2</sup> können derzeit beispielsweise vereinzelt in Altendorf/Schönau, in Adels-

berg, Rabenstein oder auch in Klaffenbach erzielt werden. Anhand der Grundstücksgeschäfte der vergangenen Jahre gliedern sich die Marktsegmente des aktuellen Angebotes in Chemnitz

überschlägig in folgende Anteile: 40 bis 50 % entfallen auf das untere Marktsegment, 40 bis 50 % auf das mittlere und 5 bis 10 % auf das obere Marktsegment.

### 4.3 MIETPREISE

In den letzten Jahren lassen sich im politischen, wissenschaftlichen und im medialen Bereich zunehmend Diskussionen über die Entwicklung der Mietpreise vernehmen. Dabei werden meist Mietpreisübersichten, -indexe beziehungsweise -rankings herangezogen, die auf Werte unterschiedlichster Datenbanken zurückgreifen und für dieselbe Stadt unterschiedliche Ergebnisse zeitigen. Dies liegt zum einen an den unterschiedlichen Quellen und zum anderen an unterschiedlichen Mietpreisbegriffen, die jeweils nicht das Gleiche meinen. Zu nennen sind Bestandsmieten, Neuvertragsmieten, ortsübliche Vergleichsmieten und Angebotsmieten (►siehe Kasten Unterschiedliche Mietpreisbegriffe). Diese Mietpreise und die jeweiligen Mietpreisentwicklungen am Chemnitzer Mietwohnungsmarkt werden im Folgenden dargestellt, außerdem werden sowohl die mietpreisbildenden Faktoren als auch die jeweils zugrunde liegenden Prozesse analysiert und interpretiert.

Über das Preisniveau der nicht angepassten **Bestandsmieten** liegen für die Stadt Chemnitz derzeit keine Informationen vor.<sup>3</sup> Einen Anhaltspunkt für die Einordnung des Chemnitzer Mietpreisniveaus zumindest im innerdeutschen Vergleich liefern die sogenannten Mietenstufen, die eine Berechnungsgrundlage für das Wohngeld bilden und aus verschiedenen Wohnungsmarktindikatoren berechnet werden. Als eine von wenigen Städten erfuhr die Stadt Chemnitz eine Herabstufung der Mietenstufe im Zuge der Wohngeldreform 2016 von 3 (durchschnittlich) auf 2 (unterdurchschnittlich) –, in Chemnitz liegen die Mieten der Wohngeldempfänger im bundesweiten Vergleich auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Den Erfahrungen aus anderen Gemeinden entsprechend ist das Preisniveau der Bestandsmieten im Vergleich zu den anderen Mietwerten am

niedrigsten, gefolgt von den **ortsüblichen Vergleichsmieten**. Diese können den qualifizierten Mietspiegeln der Stadt Chemnitz entnommen werden. Sie geben Auskunft über die unterschiedlichen Mietpreishöhen in Abhängigkeit von der Art (Ein- oder Mehrfamilienhäuser), Größe (Wohnfläche), Ausstattung, Beschaffenheit (Baujahr) und Lage der Wohnung. Laut dem Mietspiegel 2018 unterscheiden sich die einzelnen Baualtersklassen und Wohnungsgrößenklassen nur relativ wenig voneinander. Größere Unterschiede sind den Kategorien der Wohnqualität auszumachen. Aber auch dort überschneiden sich die Mietpreisspannen, was auf eine nur geringe Mietpreisdifferenzierung verweist. So weist beispielsweise das Mietspiegelfeld für eine durchschnittlich ausgestattete, große in einem Wohngebäude der Baualtersklasse 1970 bis 1990 eine Spanne von 4,13 €/m<sup>2</sup> bis 5,33 €/m<sup>2</sup> auf, für eine besser ausgestattete und gelegene Wohnung reicht die Spanne von 4,80 €/m<sup>2</sup> bis 6,83 €/m<sup>2</sup>. Insgesamt sind die Mieten gegenüber dem Mietspiegel 2014 leicht und bei guten Qualitäten stärker gestiegen, die Mietspannen haben sich vergrößert. Genaue Steigerungsraten lassen sich jedoch nicht berechnen, da die Methode zur Zuordnung der Qualitätsstufen geändert wurde und somit kein direkter Vergleich möglich ist.

Der größte Hebel bei der Anpassung von Mietpreisen liegt in der Neuvermietung, sodass die **Neuvertragsmieten** in der Regel spürbar höher liegen können als die Bestandsmieten. Dies spiegelt sich auch in den Strategien der Chemnitzer Wohnungsunternehmen wider, die bei einer Neuvermietung – oftmals verbunden mit einer Ausstattungsverbesserung – die Mietpreise anpassen.

---

<sup>3</sup> Für die Analyse der Bestandsmieten werden in der Regel entweder Befragungen durchgeführt. Oftmals liegt der Fokus auch auf den jeweiligen Wohnungsunternehmen als große Anbieter mit guter Datenlage.

Analog zu den Neuvertragsmieten verzeichnen auch die **Angebotsmieten** die größten Mietpreisdynamiken, wobei es sich bei den Angebotsmieten nicht um die tatsächlich vereinbarten Mieten, sondern um die Preisvorstellungen der Vermieter handelt. In den meisten Fällen dürften diese jedoch identisch sein, wenn die Wohnung tatsächlich vermietet wurde.

Unabhängig von den Datenquellen kristallisieren sich für den Chemnitzer Mietwohnungsmarkt drei zentrale Besonderheiten heraus:

- Der Mietpreis liegt in Chemnitz auf einem für eine Großstadt vergleichsweise niedrigen Niveau.
- Die Mietpreisstruktur ist nur gering ausdifferenziert, das heißt, die verschiedenen mietpreisrelevanten Merkmale wie Aus-

stattung, Zustand oder Wohnlage erzeugen vergleichsweise geringe Differenzen.

- Die Dynamik der Mietpreisentwicklung fällt in den letzten Jahren gering aus.

Die aktuelle durchschnittliche Angebotsmiete aller Wohnungen liegt in Chemnitz bei ungefähr 5,00 €/m<sup>2</sup>. So lag das Niveau der Angebotsmieten im Jahr 2015 einschließlich des 1. Halbjahrs 2016 laut empirica bei 5,00 €/m<sup>2</sup> und 2016 laut den Ergebnissen des FOG-Instituts bei 5,01 €/m<sup>2</sup>. Eigene Auswertungen der Daten des Anbieters immodaten.net (IDN) ergaben für das Jahr 2016 ebenfalls einen Median von 5,00 €/m<sup>2</sup>. Im Hinblick auf verschiedene Wohnlagen, Gebäudetypen oder auch Ausstattungsgrade unterscheiden sich die Mietpreise in Chemnitz nur geringfügig.

## UNTERSCHIEDLICHE MIETPREISBEGRIFFE

Die **Bestandsmieten** sind Ist-Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Dies trifft auf den größten Teil des Wohnungsbestandes zu. Somit bildet die durchschnittliche Bestandsmiete das mittlere Mietpreisniveau am besten ab. Sie enthalten auch Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen. Die Bestandsmieten werden in Chemnitz seitens der Stadt derzeit nicht gesondert erhoben.

Die **Neuvertragsmieten** stellen einen Teilbereich der Bestandsmieten dar, nämlich diejenigen, die im letzten Jahr im Rahmen der Neuvermietung in neuen Mietverträgen vereinbart worden sind. Die jährliche Entwicklung der Neuvertragsmieten ist ein Indikator der Preisdynamik auf dem gegebenen Wohnungsmarkt. Die Neuvertragsmieten werden in Chemnitz im Rahmen der Mietspiegelerhebungen erfasst.

Die **ortsüblichen Vergleichsmieten** werden im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Chemnitz dargestellt und umfassen entsprechend der gesetzlichen Regelungen Mietwerte, die in den letzten vier Jahren angepasst wurden (Neuverträge und Mieterhöhungen).

Die **Angebotsmieten** sind Mietpreise, zu denen die Wohnungen aktuell auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Sie entsprechen somit nicht immer den tatsächlich vereinbarten Mieten. Der Unterschied zwischen den Bestandsmieten und den Angebotsmieten gibt Hinweise auf die An- beziehungsweise Entspannungstendenzen auf dem gegebenen Wohnungsmarkt. Zu den Angebotsmieten existieren unterschiedliche Datenbanken und Mietpreissammlungen, die sowohl Wohnungsangebote der größeren Wohnungsunternehmen als auch der privaten Anbieter berücksichtigen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass Angebotsmieten den tatsächlichen Markt überzeichnen, da viele preiswerte Wohnungen nicht offen angeboten werden und teure Ladenhüter hingegen überdurchschnittlich oft. Angebotsmieten stellen häufig nur einen Teil des Mietwohnungsmarktes dar. Hinter diesen unterschiedlichen Mietbegriffen verbergen sich somit auch unterschiedliche Preisniveaus und -dynamiken, sodass stets zu beachten ist, von welchem Mietbegriff gerade die Rede ist

Im Ergebnis fällt die Mietpreisspanne gering aus und die Differenz zwischen dem unteren und dem oberen Drittel lag 2016 laut FOG-Institut bei 0,46 €/m<sup>2</sup> und laut Daten von IDN bei 0,85 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu 2012 hat sich die Ausdifferenzierung der Mietpreise nicht nennenswert geändert, auch die durchschnittlichen

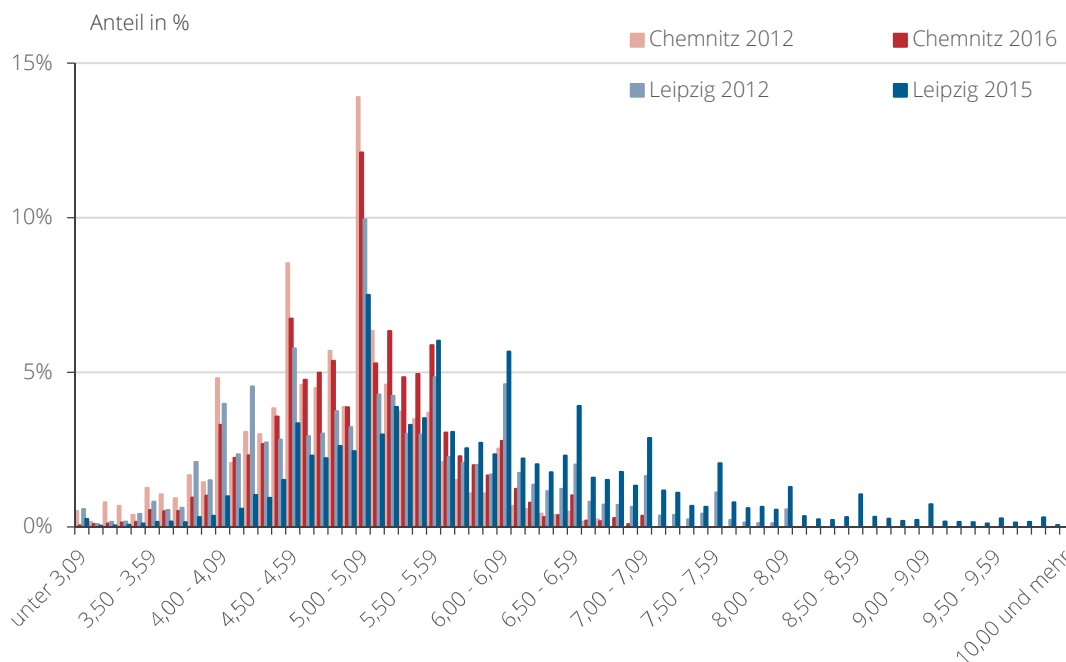
Mietpreise steigen nur moderat an. Der Datenbasis des FOG-Instituts zufolge nahm seit 2012 der Mietpreis um 0,26 €/m<sup>2</sup> zu; laut Daten von IDN liegt der geringe Unterschied bei nur 0,09 €/m<sup>2</sup>.

### 4.3.1 VERTIEFENDE MIETPREISANALYSE DER ANGEBOTSMIETEN

Es stellt sich die Frage, welche mietpreisbildenden Faktoren hinter den Durchschnittswerten stehen und welche Prozesse sich im Detail auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt abzeichnen. Dieses soll im Folgenden vertiefend analysiert werden. Dabei ist zu beachten, dass auch im Falle von Chemnitz die Angebotsmieten nur einen Teil des Mietwohnungsmarktes abbilden (▶ siehe Kasten Was wird mit dem IDN-Datensatz abgebildet?).

Dass die Mietpreisstruktur in Chemnitz gering ausdifferenziert ist, verdeutlicht Abbildung 3. So wurden 2016 für fast 90 % der Wohnungsangebote Mietpreise von 4,00 bis 6,00 €/m<sup>2</sup> verlangt, was einer geringen Spanne von nur 2,00 €/m<sup>2</sup> entspricht. Darüber hinaus verdeutlicht der Vergleich mit den Angebotsmieten der Stadt Leipzig sowohl das niedrige Niveau als auch die ausgesprochen gering ausdifferenzierte Struktur in Chemnitz.

ABB. 3 VERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN IN CHEMNITZ UND LEIPZIG



Datengrundlage: Koopmann Analytics/IDN  
 Berechnung/Darstellung: Timourou

Als mietpreisbildender Faktor spielt die **Wohnungsgröße** in Chemnitz eine größere Rolle als das **Baujahr**. So differieren die Mietpreise unterschiedlich großer Wohnungen um ungefähr 40 bis 50 Cent/m<sup>2</sup>, während das Baujahr nur un-

gefähr 15 bis 25 Cent/m<sup>2</sup> ausmacht. Dieser Aspekt trifft sowohl für Altbaubestände als auch auf Wohnungen des industriellen Geschosswohnungsbaus zu. Unterschiedlich ist nur die Höhe der Mietpreise: Am günstigsten sind jeweils Wohnungen mit 60 bis unter 80 m<sup>2</sup>, wobei

diese im Altbau für rd. 4,80 €/m<sup>2</sup> und im industriellen Geschosswohnungsbau für fast 5,10 €/m<sup>2</sup> angeboten werden.

Im Gegensatz dazu werden große Wohnungen (über 100 m<sup>2</sup>) zu den höchsten Preisen angeboten, auch hier liegt das Niveau der Altbauwohnungen bei 5,30 €/m<sup>2</sup> und bei den Wohnungen des industriellen Geschosswohnungsbaus bei inzwischen rd. 5,65 €/m<sup>2</sup>. Auffällig ist, dass im Vergleich zu 2012 die großen Wohnungen in den Plattenbaubeständen einen deutlichen Preisanstieg verzeichnen. Diese Entwicklung kann auf die Strategie der Wohnungsunternehmen, durch die Zusammenlegung von Wohnungen verbunden mit Ausstattungsverbesserungen ein attraktiveres Wohnungsangebot zu erzeugen, zurückgeführt werden.

Die Masse der Wohnungsangebote weist in Chemnitz eine Wohnfläche von 40 bis unter 80 m<sup>2</sup> auf und unterliegt somit einem starken Preisdruck. Folglich werden diese Wohnungen mit rd. 4,80 €/m<sup>2</sup> zu einem unterdurchschnittlichen Preis angeboten. Diese Größenstruktur deckt sich mit dem Aspekt der Zahl der Räume, der Schwerpunkt liegt bei Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen. Das Problem betrifft Wohnungen unterschiedlicher Baualtersgruppen, denn vom Altbau bis hin zum Neubau werden Wohnungen dieser Größenklasse am häufigsten angeboten.

Zur genaueren Identifizierung solcher Massensegmente wurde die Verteilung der Inserate nach Wohnfläche und Raumanzahl für die jeweiligen Baualtersgruppen analysiert (► siehe Abbildung 4). Im Ergebnis existieren je nach Baualter unterschiedliche Angebotsschwerpunkte:

- Altbau: 2-Raum-Wohnungen mit 48 bis 63 m<sup>2</sup>, 3-Raum-Wohnungen mit 63 bis 75 m<sup>2</sup>
- Zwischenkriegszeit: 2-Raum-Wohnungen mit 50 bis 56 m<sup>2</sup>, zum Teil 3-Raum-Wohnungen mit 63 bis 67 m<sup>2</sup>
- Industrieller Geschosswohnungsbau: 3-Raum-Wohnungen mit 56 bis 60 m<sup>2</sup>
- Neubau: 2-Raum-Wohnungen mit 50 bis 63 m<sup>2</sup>, zum Teil 3-Raum-Wohnungen mit 66 bis 78 m<sup>2</sup>.

Diese Angebotsschwerpunkte weisen innerhalb ihrer Baualtersgruppe die niedrigsten Quadratmetermieten auf. Das deutet auf entsprechende Überangebote hin, wobei dieses Problem im industriellen Geschosswohnungsbau am größten ist. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist es daher sinnvoll, die Massensegmente durch Rückbau oder Stilllegung zu verringern bzw. durch Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen gleichzeitig nachgefragtere Wohnungsgrößen zu schaffen.

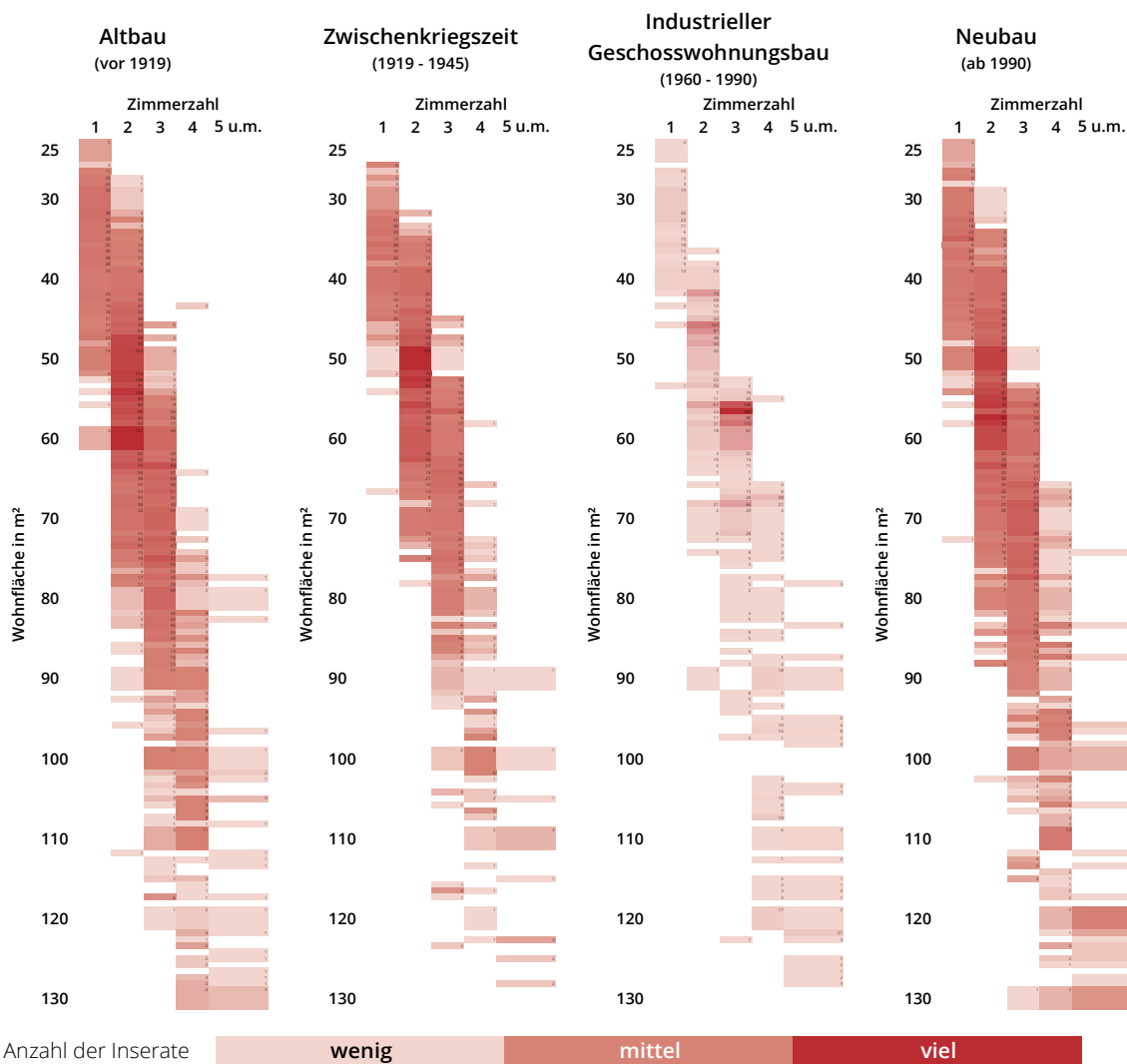
## WAS WIRD MIT DEM IDN-DATENSATZ ABGEBILDET?

Das Berliner Unternehmen ImmoDaten GmbH entwickelte eine Immobilien-Statistikdatenbank. In diese fließen kontinuierlich 125 Quellen ein, die im Hinblick auf Inserate in Tageszeitungen und Online-Börsen ausgewertet wurden.<sup>4</sup> Für die Auswertungen der um Unplausibilitäten und Extrem-Werten bereinigten Inserate in Chemnitz stehen für 2012 insgesamt 6.904 und für 2016 insgesamt 18.044 Daten zur Verfügung. Diese erhebliche Zunahme von Inseraten ist im Wesentlichen das Ergebnis veränderter Vermarktungsstrategien. Inzwischen werden Wohnungen häufiger online inseriert, wie zum Beispiel von Immobilienmaklern wie SI-Wohnungs-

markt oder vom Anbieter Immo Checker. Darüber hinaus bieten auch Genossenschaften wie die SWG, WG Einheit, CAWG eG oder die WIC ihre Wohnungsangebote vermehrt im Internet an. Die Unternehmen, Makler und Verwalter inserieren in der Regel häufiger online als zum Beispiel die Genossenschaften und sind somit in Relation zum Bestand stärker vertreten. Letztlich repräsentiert der IDN-Datensatz den Chemnitzer Wohnungsmarkt nur bedingt: Während der Altbau und der Neubau stark überrepräsentiert sind, werden die Angebote des industriellen Geschosswohnungsbaus nur in geringem Maße abgebildet.

<sup>4</sup> Siehe <http://www.immodaten.net/?tab=product>, Stand April 2017

ABB. 4 VERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN NACH BAUJAHR, WOHNFLÄCHE UND ZIMMERZAHL 2016

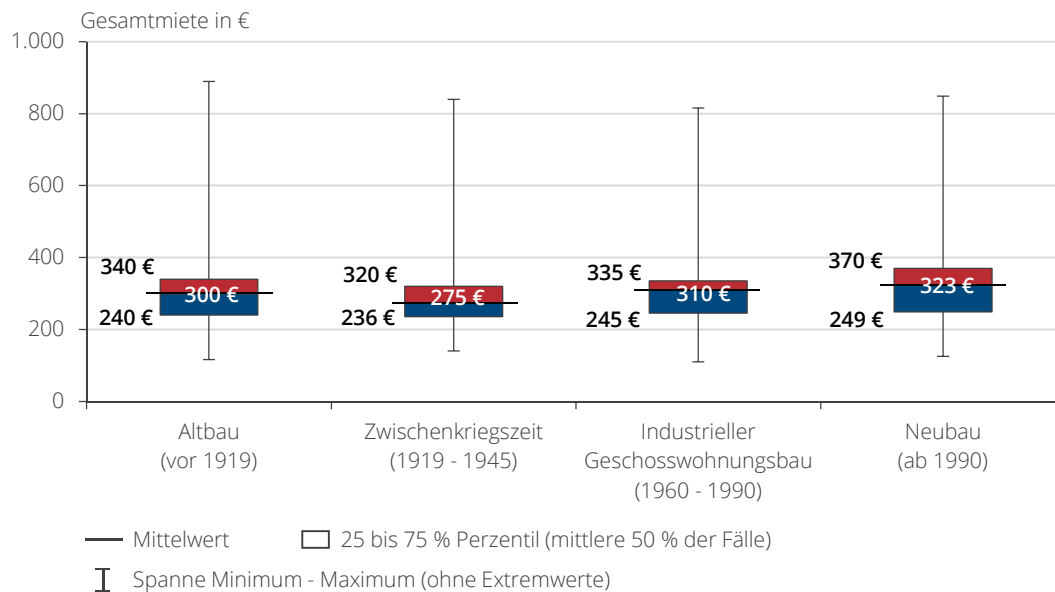


Datengrundlage: Koopmann Analytics/IDN  
 Berechnung/Darstellung: Timourou

Einen weiteren Aspekt stellt die Gesamtmiete dar, denn entscheidend für die Mietbelastung eines Mieters ist nicht der Quadratmeterpreis, sondern die Miete für die gesamte Wohnung. Deswegen kann für kleinere Wohnungen ein höherer Quadratmeterpreis erzielt werden, wenn die Gesamtmiete für den Mieter bezahlbar ist. Wie bereits oben dargestellt, sind die Quadratmetermieten im Altbau im Durchschnitt am günstigsten, gleichzeitig sind diese Wohnungen jedoch größer als im industriellen Geschosswohnungsbau oder Wohnungen der Zwischenkriegszeit. Im Ergebnis zeigt sich die Chemnitzer Besonderheit, dass unabhängig von der Art der Wohnung eine durchschnittliche Grundmiete von rd. 300 € anfällt (siehe Abbildung 5). Auch hinsichtlich der 25 %- und 75 %-Spanne weist nur der Neubau (ab 1990) eine etwas größere Spreizung auf.

Ein weiteres Ergebnis zeigen die Spannen der maximalen und minimalen Mietpreise: Auf der einen Seite sind die Unterschiede zwischen dem Median und den niedrigsten Mieten relativ gering. Ursache dafür ist das ohnehin niedrige Mietpreisniveau, zudem führen noch günstigere Mieten offensichtlich nicht zu einer verbesserten Vermietungssituation. Auf der anderen Seite liegen die maximalen Mieten um ein Mehrfaches über dem Median, das heißt bei gleicher Wohnungsgrößenstruktur können deutlich höhere Mieten erzielt werden, wenn sich Ausstattung, Zuschnitt oder Wohnlage deutlich vom Massensegment abheben. Hierin liegt ein zentraler Handlungsansatz, das Chemnitzer Wohnungsangebot weiter auszudifferenzieren.

ABB. 5 VERTEILUNG DER GESAMTMIETE NACH BAUJAHR (STAND 2016)



Datengrundlage: Koopmann Analytics/IDN

Berechnung/Darstellung: Timourou

Als ein weiterer, wenn nicht sogar zentraler mietpreisbildender Faktor wird häufig die **Wohnlage** benannt. Für Großstädte ist diesbezüglich meistens ein Zentrum-Peripherie-Gefälle charakteristisch. Für Chemnitz trifft diese Aussage jedoch nur bedingt zu. Zwar weisen die zentraleren Stadtteile wie Kapellenberg, Kaßberg oder Altchemnitz überdurchschnittliche und Morgenleite oder Hutholz unterdurchschnittliche Mietpreise auf, allerdings liegt der Unterschied bei nur ungefähr 50 Cent/m<sup>2</sup>. Anzumerken ist an dieser Stelle, dass die Spanne nicht nur die Bedeutung der Wohnlage an sich, sondern gleichzeitig auch die der unterschiedlichen Baualtersklassen, Wohnungsgrößen oder Ausstattungen widerspiegelt. Auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt sind Preisunterschiede weniger auf die Stadtteile, sondern vielmehr auf sogenannte Mikrolagen zurückzuführen. Als zentrale Gunstfaktoren für ein positiv bewertetes Wohnumfeld und eine günstige Wohnlage zählen aus gutachterlicher Sicht:

- großzügig angelegte Bebauungsstrukturen,
- gute infrastrukturelle Anbindungen,
- attraktive Gestaltung der Außenanlagen,
- nahe und gute infrastrukturelle Angebote in der Wohnumgebung, beispielsweise Bildungseinrichtungen,

- eine geringe Lärmbelastung sowie
- ein positives Image.

So werden auch in Anlehnung an den Punktecatalog im Chemnitzer Mietspiegel im Durchschnitt die Wohnungsangebote in den Wohnsiedlungen aus der Zwischenkriegszeit positiver bewertet als die des industriellen Geschosswohnungsbaus. Ausschlaggebend sind hierbei zum Beispiel die niedrigere Geschosshöhe sowohl des Wohngebäudes selbst als auch häufig in der Wohnumgebung sowie die geringere Lärmbelastung aufgrund der überwiegend geschlossenen Siedlungsstruktur. Im Ergebnis führt dies auch zu höheren Angebotsmieten, die häufig zwischen 5,00 und 5,60 €/m<sup>2</sup> liegen – beispielsweise in der Siedlung am Gartenhof, im Wissmannshof oder im Heimgarten. Darüber hinaus sind für bestimmte Einzellagen – etwa in Kaßberg im Quartier an der Erich-Mühsam-Straße – überdurchschnittlich hohe Angebotsmieten mit über 6,00 €/m<sup>2</sup> möglich, obwohl insgesamt Wohnungen im Altbau ein unterdurchschnittliches Mietpreisniveau aufweisen. Im Gegensatz dazu führen Ungunstfaktoren auch zu niedrigeren Angebotsmieten. Einen für Chemnitz diesbezüglich wichtigen Aspekt stellen die Magistralen dar. Die dort gelegenen Gebäude haben häufig mit starken Verkehrsbelastungen, hohen



Leerstandsquoten und geringerem Sanierungsstand zu tun, oftmals gehen damit Vermietungsschwierigkeiten und geringe Angebotsmieten einher. So liegt der Median der Angebotsmieten in der Annaberger Straße, in der Augustusburger Straße oder auch in Zwickauer und in der Limbacher Straße bis zu 50 Cent/m<sup>2</sup> niedriger als der Chemnitzer Durchschnitt.

Der größte Hebel bei der Mietpreisbildung in Chemnitz liegt im Grad der **Ausstattung**, was sich auch in den Strategien der Wohnungsunternehmen widerspiegelt. Aufgrund der großen Angebotsüberhänge haben Mieter viel Auswahl und können höhere Ansprüche bei der Wohnungssuche stellen. Dadurch befinden sich die Wohnungsanbieter in Konkurrenz zueinander. Punkten können sie bei den Nachfragern mit einem individuellen und besonders attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis. Auf entspannten Wohnungsmärkten sind zielgruppenorientierte Angebote konkurrenzfähiger als durchschnittliche Wohnungen eines Massensegmentes. Dabei spielt nicht nur die Ausstattung der Wohnung selbst mit beispielsweise einer modernen Badausstattung, gepflegten Parkettfußböden oder einem vorhandenen Balkon bzw. einer Terrasse eine Rolle. Auch der Zustand des Gebäu-

des, der Einbau eines Aufzuges oder eine Fassadensanierung beeinflussen den Mietpreis. In Einzelfällen kann dies bis zu 1,80 €/m<sup>2</sup> ausmachen: So werden zum Beispiel in Kappel in ein und dergleichen Straße für eine teilsanierte Wohnung der 1970er Jahre 4,30 €/m<sup>2</sup> verlangt; für einen Erstbezug nach Sanierung mit Aufzugseinbau und neu gestaltetem Grundriss können bis zu 6,10 €/m<sup>2</sup> verlangt werden.<sup>5</sup> Des Weiteren wurden in jüngster Zeit im Quartier Brühl zahlreiche Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt und entsprechend den Auswertungen des FOG-Institutes konnte ein für Chemnitz deutlicher Anstieg der Angebotsmieten wahrgenommen werden: Lagen die Angebotsmieten 2012 noch auf einem unterdurchschnittlichen Niveau von 4,47 €/m<sup>2</sup>, so wurden 2015 bereits 5,30 €/m<sup>2</sup> verlangt.

Auch zukünftig kann davon ausgegangen werden, dass der größte Hebel beim Anstieg der Angebotsmieten in der Ausstattungsverbesserung bestehen wird. Dieser Preisanstieg wird in erster Linie die derzeit preiswerten Wohnungen betreffen, denn bei diesen Beständen ist die Ertragslücke am höchsten. Folglich würde das untere Marktsegment kleiner werden (►siehe Kapitel A 4.4).

#### 4.3.2 ZUKÜNFTIGE LEERSTÄNDE UND IHRE AUSWIRKUNGEN AUF DIE MIETPREISE

Nach wie vor ist der Chemnitzer Wohnungsmarkt durch hohe **Leerstände** gekennzeichnet (►siehe Kapitel A 3.3). Zwar sind nicht alle Stadtteile gleichermaßen vom Wohnungsüberhang betroffen, allerdings liegen die Leerstandsquoten in jedem Stadtteil noch bei mindestens 10 %. In diesem Leerstand sind jedoch auch zahlreiche nicht marktaktive Totalleerstände enthalten, sodass der marktaktive Leerstand deutlich niedriger liegt. In Leipzig zum Beispiel beträgt der Gesamt leerstand knapp 6 %, der marktaktive aber nur 3 %, womit das Angebot in Teilmärkten zunehmend knapper wird und die Mietpreise als Knappheitspreise deutlich steigen.

In Chemnitz kann diese Entwicklung derzeit noch in keinem nennenswerten Umfang beobachtet werden. Die Frage ist jedoch, ob es bei

Eintreffen der oberen Variante der Bevölkerungsprognose zu Verknappungen und damit zu Mietpreissteigerungen kommen könnte. Um allerdings Aussagen über eine mögliche zukünftige Entwicklung treffen zu können, sind genauere Kenntnisse über die aktuelle Leerstandssituation in Chemnitz notwendig. Die entsprechenden Daten zu Leerstandsvolumen und -struktur sind jedoch mit erheblichen Ungenauigkeiten verbunden (►siehe ausführlich Kapitel A 3.3). Aus diesem Grund kann an dieser Stelle nur mit einer groben Schätzung gearbeitet werden.

Entsprechend den Ergebnissen der Überschlagsrechnung aus Kapitel A 3.3 reduzierte sich der Leerstand bis Ende 2015 auf ein absolutes Niveau von ungefähr 20.840 bis

---

<sup>5</sup> Bei einem Aufzugseinbau sind neben der höheren Mietbelastung noch zusätzliche Betriebskosten zu berücksichtigen.

23.569 Wohnungen. Bei einem Wohnungsbestand von 155.278 bis 155.985 Wohnungen entspricht dies Leerstandsquoten von 13,4 % bis 15,1 %. Angenommen, die Bevölkerungsentwicklung verläuft von 2016 bis 2030 entsprechend den Ergebnissen der aktuellen städtischen Bevölkerungsvorausberechnung, würde die Haushaltszahl je nach Variante entweder um rd. 860 oder rd. 12.200 Haushalte zunehmen (►siehe Kapitel B 2). Zur Abschätzung der Angebotsentwicklung werden basierend auf den Entwicklungen der vergangenen Jahre und Einschätzungen der Wohnungsunternehmen folgende Annahmen getroffen werden:

- 1.500 neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau (100 Wohnungen pro Jahr),
- 3.365 neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (225 Wohnungen pro Jahr; ►siehe Kapitel C 3),
- 2.250 Wohnungsabgänge (150 Wohnungen pro Jahr) und
- rd. 1.000 Reduzierungen durch Wohnungszusammenlegungen.

In der Summe ergibt sich eine Angebotszunahme von etwa 1.615 Wohnungen. Demnach

nimmt das Leerstandsniveau hinsichtlich der unteren Variante mit einem Nachfrageanstieg von rd. 860 Haushalten leicht zu. In diesem Fall wären keine Angebotsengpässe und darauf zurückzuführende Mietpreiserhöhungen in nennenswertem Umfang zu erwarten, die heutige Marktsituation würde in etwa konstant bleiben.<sup>6</sup> Nimmt die Haushaltszahl der oberen Variante um 12.200 entsprechend zu, so würde sich der Leerstand auf rd. 10.500 bis 13.000 Wohnungen reduzieren, was Leerstandsquoten von rd. 5,5 % bis 7,3 % entsprechen würde. Entsprechend der Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung (►siehe Kapitel B 1), würden von dem Nachfrageanstieg die (zentral gelegenen) Gründerzeitgebiete im besonderen Maße profitieren und erst in zweiter Linie die Wohnungsangebote des industriellen Geschosswohnungsbaus. Somit könnte es besonders bei den bisher preisgünstigen Altbauwohnungen zu Mietpreiserhöhungen kommen, zugleich würden aber auch mehr Totalleerstände im Altbau aktiviert. Dieses Szenario steht allerdings unter dem Vorbehalt genauerer Leerstandsanalysen sowie der Beobachtung der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung.

#### 4.4 MARKTSEGMENTE IM BEREICH DER GESCHOSSWOHNUNGEN

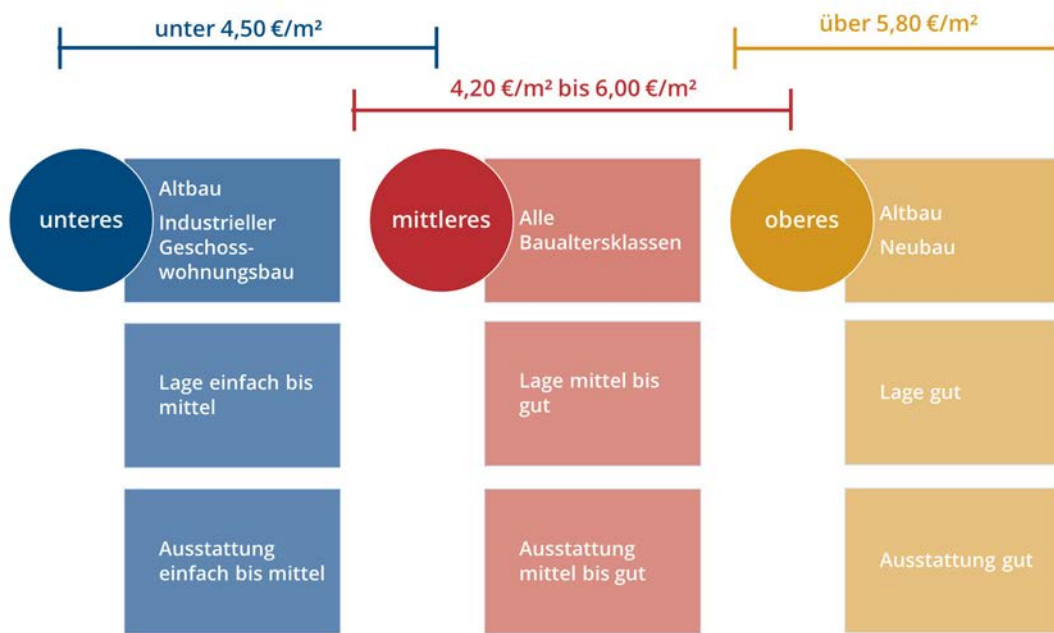
Weil der Chemnitzer Mietwohnungsmarkt nur gering ausdifferenziert ist, lassen sich die drei abgeleiteten Marktsegmente nicht trennscharf voneinander abgrenzen (►siehe Abbildung 6). Die Überschneidungsbereiche entstehen insbesondere durch die bisher nur gering ausgeprägte Rolle der Wohnlage und einer damit im Zusammenhang stehenden geringen Ausdifferenzierung der Mietpreise nach dem Baujahr. Der Großteil der Wohnungen liegt daher im mittleren Marktsegment und ein breites Spektrum der Wohnungsangebote kann wiederum dem mittleren Marktsegment zugeordnet werden. Eine Besonderheit stellen die Angebote der Wohnsiedlungen aus der Zwischenkriegszeit dar: Diese Bestände sind fast ausschließlich

dem mittleren Marktsegment zuzuordnen. Aufgrund der Eigenschaften der Wohngebäude und der Wohnumgebung – eine kleinteiligere Bebauung, oftmals eingebettet in gewachsenen Siedlungsstrukturen – werden die Angebote als attraktiv bewertet, allerdings sind die Wohnungsgrößen in aller Regel unterdurchschnittlich und die fehlende Großzügigkeit der Wohnfläche verhindert eine Platzierung im oberen Marktsegment. Die Eigentumswohnungen bilden in Chemnitz kein eigenständiges Marktsegment, sondern sind ein Teil des oberen Marktsegmentes. Wächst in Zukunft die Wohnungsnachfrage spürbar, wird sich die Angebotsstruktur weiter ausdifferenzieren, das Ergebnis dürfte eine deutlichere Abgrenzung der einzelnen Marktsegmente sein.

---

<sup>6</sup> Diese Aussage ist auf das Jahr 2030 bezogen, entsprechend des Verlaufs der Haushaltssprognose (►siehe Kapitel B 2) würde der Leerstand im Verlauf der Zeit leicht zurückgehen und dann wieder auf das aktuelle Niveau ansteigen.

ABB. 6 MARKTSEGMENTE IM BEREICH DER GESCHOSSWOHNUNGEN



Darstellung: Timourou

Die mengenmäßigen Anteile der einzelnen Marktsegmente können aufgrund der vorliegenden Datenlage nur für die Angebotsmieten abgebildet werden. Im Jahr 2016 lagen die Mietpreise bei rd. 10 % der Inserate unter 4,20 €/m² und sind somit dem unteren Marktsegment zuzuordnen. Weitere 9 % der Angebote weisen Mietpreise von 4,20 bis unter 4,50 €/m² auf und liegen entweder im unteren oder mittleren Segment. Folglich sind maximal 19 % der online inserierten Wohnungsangebote im unteren Segment. Dabei ist zu beachten, dass die Inserate

für den industriell errichteten Wohnungsbau gemessen am Bestand stark unterrepräsentiert sind, das tatsächliche Angebot also größer ist. Die Grenzen zum oberen Segment ergeben bei 6,00 €/m² und mehr einen Anteil von 8 % und zwischen 5,80 und unter 6,00 €/m² lagen 4 % der Inserate, sodass das obere Segment einen Anteil von maximal 12 % einnimmt. Im Umkehrschluss ist das mittlere Marktsegment am stärksten ausgeprägt und umfasst mindestens 70 % der Angebote.



**B**

**PROGNOSTIZIERTE  
ENTWICKLUNGEN**

---

## 1 BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG

Um sich in der Kommunalpolitik nicht nur von aktuellen Ereignissen leiten zu lassen, bilden Einschätzungen über zukünftig denkbare Entwicklungen eine wichtige Grundlage. Auch für die Wohnungswirtschaft mit ihren langfristigen Investitionszyklen sind Informationen zur langfristigen Nachfrageentwicklung von großer Bedeutung. Zentrales Instrument dafür sind Bevölkerungsprognosen. In der öffentlichen Debatte liegt häufig ein Missverständnis vor, was eine Prognose genau ist und was sie leisten kann. Sie wird häufig mit einer Prophezeiung verwechselt, also der Vorhersage einer schicksalhaften Entwicklung, die genau so kommt und der man nicht ausweichen kann. Weicht dann die tatsächliche Entwicklung von der prognostizierten ab, wird daraus geschlussfolgert, dass die Prognose falsch sei. Eine Prognose ist aber (nur) eine Vorausberechnung. Abgeleitet aus Entwicklungen der Vergangenheit werden Wenn-Dann-Annahmen zu wahrscheinlichen Prozessen getroffen und rechnerisch dargestellt. Schon aus rein mathematischen Gründen nimmt die Fehlerbreite mit der Dauer des Prognosezeitraums zu. Es kommt dabei nicht auf die exakte Zahl an,

sondern auf den grundsätzlichen Verlauf. Für den Bereich der Kommunalpolitik und Stadtentwicklung können nun die prognostizierten Zahlen als Ziel herangezogen oder umgekehrt sie als Handlungsaufforderung aufgefasst, damit die Prognose gerade eben nicht eintrifft. Insbesondere durch Varianten können Handlungsspielräume aufgezeigt werden.

Dass Bevölkerungsprognosen mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind, liegt in der Natur der Sache. So können Alterungsprozesse in der Stadt relativ genau bestimmt werden, weil die Bevölkerung schon da ist. Auch Annahmen zu Geburten- und Sterberaten sind relativ verlässlich, da es sich bei ihnen um langfristige Trends handelt. Größte Unsicherheiten bestehen jedoch hinsichtlich der Wanderungsprozesse. Denn wie viele und welche Menschen zukünftig nach Chemnitz ziehen oder Chemnitz verlassen werden, hängt nicht nur von demographischen, sondern auch von ökonomischen und politischen Faktoren ab. Mit diesem Problem wird prognostisch sehr unterschiedlich umgegangen.

### CHEMNITZ WÄCHST

Aufgrund der aktuellen Chemnitzer Altersstruktur ist davon auszugehen, dass im Prognosezeitraum bis 2030 die Zahl der Sterbefälle stets über der der Geburten liegen wird (Sterbeüberschuss). Entscheidende Frage ist also, in welchem Umfang es gelingt, dieses Defizit durch Wanderungsgewinne auszugleichen oder sogar zu übersteigen. Hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Wanderungsbewegungen gibt es unterschiedliche Einschätzungen. Das Statistische Landesamt Sachsen vertritt einen eher pessimistischen Ansatz und geht deswegen in seiner jüngsten Prognose (Basisjahr 2014<sup>1</sup>) nur von einem leichten Bevölkerungswachstum aus, das dann wieder in einen leichten Schrumpfungsprozess übergeht. Die städtischen Vorausberechnungen (Basisjahr 2015<sup>2</sup>) gehen hingegen von einer günstigeren Entwicklung aus. So wird

in einer vorsichtigen Variante bis zum Jahr 2025 die Einwohnerzahl auf 251.500 steigen und danach bis zum Jahr 2030 auf 249.600 wieder absinken. Sie liegt damit aber immer noch leicht über dem Niveau von 2015. In der optimistischeren Variante liegen die Wanderungsgewinne bis 2030 stets über dem Sterbeüberschuss, sodass es zu einem Anstieg der Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 262.200 Einwohner kommt. Das Wachstum konzentriert sich vor allem auf die kernstädtischen altbaugeprägten Quartiere, während die Vorort-SEKo-Gebiete eine überwiegend stagnierende Entwicklung durchmachen werden und die Großwohnsiedlungsgebiete 1205 und 1211 aufgrund des bereits heute schon hohen Seniorenanteils sogar leicht schrumpfen werden.

ERGEBNIS

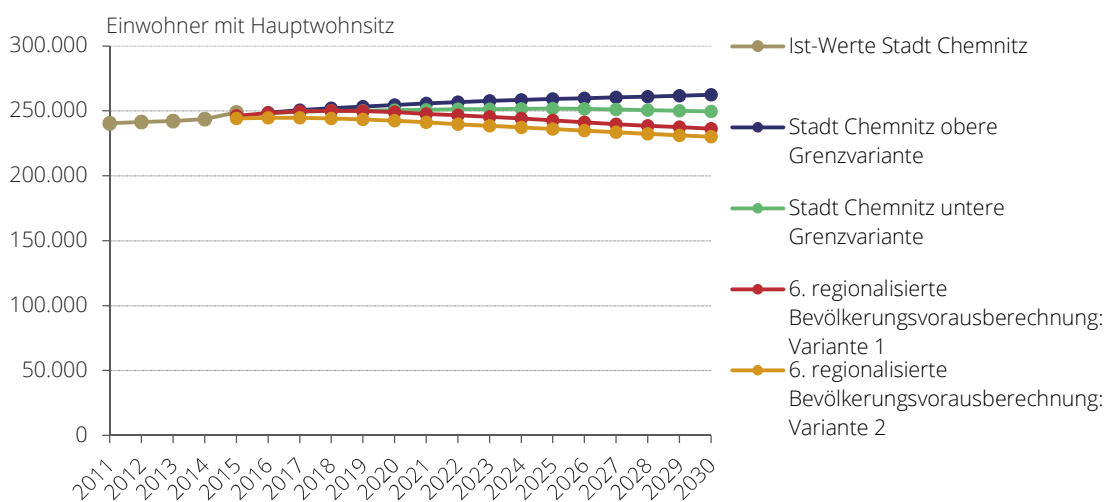
<sup>1</sup> Dabei handelt es sich um die 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Sachsen bis 2030.

<sup>2</sup> Einwohner in der Erstaufnahmeeinrichtungen Chemnitz flossen in die Bevölkerungsvorausberechnung nicht mit ein.

So handelt es sich bei der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen um ein abgestuftes Verfahren der koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Zuerst wird vom Statistischen Bundesamt festgelegt, welche Zuwanderung aus dem Ausland zu erwarten ist. In einem zweiten Schritt legen die Statistischen Bundes- und Landesämter gemeinsam fest, wie die Zuwanderung auf die Bundesländer verteilt werden soll und welche Wanderungsprozesse zwischen den Bundesländern zu erwarten sind.<sup>3</sup> In einem dritten Schritt verteilt das Statistische Landesamt die so ermittelte Zuwanderung nach Sachsen rechnerisch auf die einzelnen Kommunen und trifft weitere Annahmen zu den Wanderungen zwischen den sächsischen Städten und Landkreisen.

In der aktuellen Bevölkerungsprognose hat dieser Abstimmungsprozess vor der großen Flüchtlingszuwanderung im Jahr 2015 stattgefunden und ist Grundlage für die Variante 2 der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes. Um die Auswirkungen der verstärkten Flüchtlingszuwanderung zu verdeutlichen, hat das Landesamt anschließend eine Variante 1 berechnet. Diese Prognosen gehen von 243.521 Einwohnern im Jahr 2014 aus. In der Variante 2 nimmt die Einwohnerzahl bis 2017 geringfügig auf 244.600 zu, um dann anschließend bis 2030 schrittweise auf 230.100 zurückzugehen (▶ siehe Abbildung 1). Dies ist gegenüber 2014 ein Rückgang von 5,5 %.

ABB. 1 BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNGEN IM VERGLEICH



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen, Amt für Organisation und Informationsverarbeitung Stadt Chemnitz  
Darstellung: Timourou

In der Variante 1 wird aufgrund verstärkter Zuwanderung eine günstigere Entwicklung angenommen, in deren Ergebnis bis 2018 die Einwohnerzahl auf 250.000 steigt und dann bis 2030 gleichfalls, aber weniger stark, auf 236.300 abnimmt. Dies entspricht gegenüber 2014 einem Rückgang von 3,0 %.

Im Jahr 2016 hat die Stadt Chemnitz eine eigene Bevölkerungsvorausberechnung entwickelt, in der die Unsicherheiten bei den Wanderungszahlen durch eine obere und untere Variante

abgebildet werden. Die Annahmen zu Lebenserwartung und Geburtenhäufigkeit sind in beiden Varianten gleich. Ein weiterer Unterschied zur Prognose des Statistischen Landesamtes besteht in der Ausgangszahl der Einwohner. Das Statistische Landesamt geht von einer durch den Zensus 2011 korrigierten und fortgeschriebenen Einwohnerzahl aus, während die Chemnitzer Vorausberechnung auf den Daten des städtischen Einwohnermeldeamtes beruht. Mit

<sup>3</sup> Aktuell handelt es sich dabei um die 13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes.

243.521 Einwohnern gegenüber 243.605 Einwohnern im Jahr 2014 ist diese Differenz allerdings vernachlässigbar gering.

Die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Chemnitz basiert auf der Analyse der Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2011 bis 2015. Dies ist insofern von Bedeutung, weil die Einwohnerzahl von Chemnitz – im Gegensatz zu den zwei Jahrzehnten zuvor – seit 2010 wieder ansteigt (► siehe Kapitel A 2). Dieser Anstieg ist auf Wanderungsgewinne vor allem aus dem Ausland zurückzuführen – sogar wenn in der Berechnung die Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber nicht berücksichtigt wird.

Für die Bevölkerungsvorausberechnung wurde eine um die Flüchtlinge korrigierte Einwohnerzahl als Ausgangswert bestimmt und folgende Annahmen getroffen:<sup>4</sup> Hinsichtlich der Geburtenrate wurde defensiv kein Anstieg, sondern eine bis 2030 konstante zusammengefasste Fruchtbarkeitsziffer von 1,51 Kindern pro Frau angenommen. Des Weiteren wird für die Berechnungen eine kontinuierliche Zunahme der Lebenserwartung sowohl bei Männern als auch bei Frauen bis 2030 zugrunde gelegt, analog der Annahmen zur Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes.

Bei den Außenwanderungen von und nach Chemnitz wurden die Zu- und Fortzüge, die mit der Erstaufnahmeeinrichtung in Verbindung stehen, nicht berücksichtigt. Für den Wanderungssaldo wurden zwei Varianten entwickelt:

- In der unteren Variante wird in Bezug auf deutsche Einwohner bis 2030 von einem konstanten Niveau entsprechend des Jahres 2015 ausgegangen. Hinsichtlich des Zuzuges von Ausländern wird von einem Verbleiben bis 2025 auf dem Niveau von 2015 sowie einem anschließenden Absinken bis 2030 um 20 % des Wertes von 2015 angenommen.
- In der oberen Variante steigt der Zuzug von Deutschen bis 2030 um 2 % und bei den Ausländern nimmt er bis 2018 linear zu, um anschließend bis 2030 auf dem Niveau von 2018 zu verbleiben.

Im Ergebnis der Vorausberechnungen kommen beide Varianten der städtischen Prognose zu einer positiveren Bevölkerungsentwicklung als die Varianten des Statistischen Landesamtes: In der unteren Variante wird bis zum Jahr 2025 die Einwohnerzahl auf 251.800 steigen und danach bis zum Jahr 2030 auf 249.700 wieder absinken, sie liegt damit aber immer noch leicht über dem Niveau von 2015. In der oberen Variante liegt der Wanderungsgewinn dauerhaft bis 2030 über dem Sterbeüberschuss, sodass es zu einem Anstieg der Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 262.300 Einwohner kommt, wobei die Dynamik ab ca. 2025 etwas abnimmt.

Beiden Varianten gemein ist, dass der Sterbeüberschuss in den nächsten Jahren noch etwas zunehmen wird, ab 2025 sich dann aber wieder rückläufig entwickelt, wobei in der unteren Variante auch die Zahl der Geburten zurückgeht. Gleichzeitig nimmt der starke Alterungsprozess der Vorjahre langsam ab, sodass sich die Seniorenzahlen kaum noch verändern und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung im gesamten Prognosezeitraum bei 28 % bleibt (2015: 27,2 %).

Innerhalb der großen Gruppe der Senioren kommt es allerdings zu deutlichen Verschiebungen. So sinkt der Anteil der jungen Senioren von 65 bis unter 80 Jahren, der 2015 bei 19,7 % lag, bis 2024 auf 17,5 %, nimmt dann wieder leicht zu und liegt 2030 bei 18,3 %. Der Anteil der älteren Senioren über 80 Jahren steigt hingegen deutlich von 7,4 % im Jahr 2015 bis auf 9,9 % im Jahr 2024, um dann aber wieder leicht abzunehmen. Da die Senioren am unterstellten Wanderungsvolumen nur einen geringen Anteil haben, unterscheidet sich die obere Variante kaum von der unteren, der Verlauf ist der gleiche, die jeweiligen Anteile sind geringfügig geringer. So beträgt in der oberen Variante im Jahr 2030 der Anteil aller Senioren 27 %.

Die Zahl der kleinen Kinder bis sechs Jahre bleibt mit 12.700 bis 13.000 beziehungsweise einem Anteil von gut 5 % mehr oder weniger konstant. Die Zahl der größeren Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre nimmt – als Folge des Geburtenanstiegs der vergangenen Jahre – von 22.300 auf 25.100 im Jahr 2026 zu und bleibt

---

<sup>4</sup> Stadt Chemnitz, Informationsvorlage I-053/2016

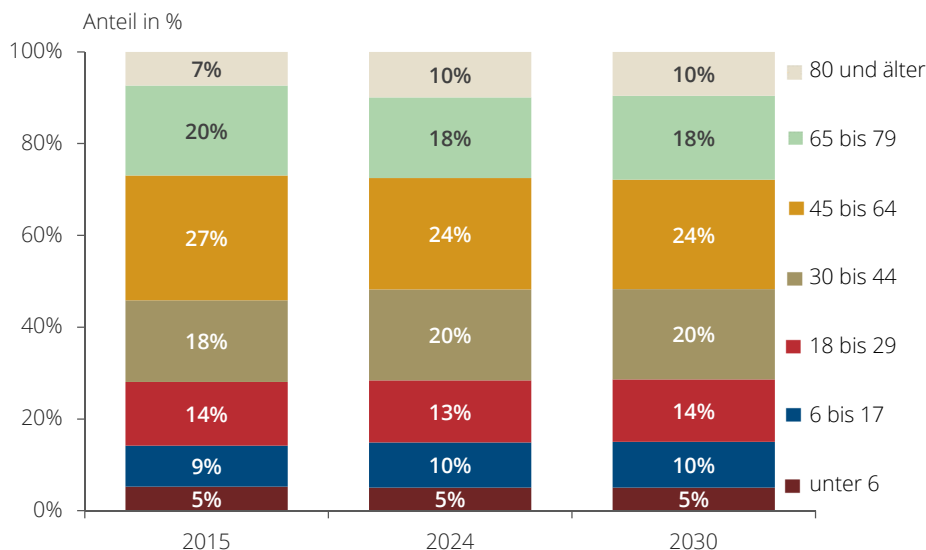


danach fast konstant. In der oberen Variante ist der Anstieg etwas stärker und andauernder ausgeprägt, sodass der Höhepunkt 2028 mit 26.100 erreicht wird.

Die stärkste Veränderung gibt es in der Gruppe der 30- bis 44-Jährigen, den starken Abwanderungsjahrgängen der Nach-Wende-Zeit. Ihre

Zahl steigt von 44.274 (2015) auf 49.800 (2024), um dann bis 2030 geringfügig auf 49.100 zurückzugehen. In der oberen Variante steigt die Zahl sogar kontinuierlich bis zum Jahr 2030 auf 52.700 an. Ihr Anteil an allen Einwohnern erhöht sich damit von 18 % auf 20 %.

ABB. 2 ENTWICKLUNG DER ALTERSGRUPPEN (UNTERE VARIANTE)



Datengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung Stadt Chemnitz  
Darstellung: Timourou

Die städtische Bevölkerungsvorausberechnung wurde auch kleinräumig auf Ebene der SEKo-Gebiete berechnet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass rein mathematisch die Fehlerbreite zunimmt, je kleiner eine räumliche Einheit und damit die Zahl der Einwohner ist. Die berechneten Werte sind also deutlich ungenauer als auf der gesamtstädtischen Ebene. Darüber hinaus wurden innerstädtische Wanderungen zwischen den SEKo-Gebieten angenommen, die auf Trends der vergangenen Jahre beruhen. Diese Wanderungsbewegungen haben sehr viel mit dem Wohnungsangebot als wesentlichem Grund für innerstädtische Wanderungen zu tun. So führen beispielsweise Neubauprojekte kurzfristig zu erhöhten Zuwanderungen. Deswegen bestehen große Handlungsspielräume seitens der Kommunalpolitik und der Wohnungsanbieter, um die Wanderungsströme zu beeinflussen. Dies ist eine der zentralen Aufgaben des vorliegenden Wohnraumkonzeptes. Entsprechend werden in den Handlungsfeldern im Teil C Möglichkeiten aufgezeigt, inwieweit und wodurch die

dargestellte Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen SEKo-Gebieten beeinflusst werden kann. Aus diesem Grund sind die hier dargestellten kleinräumigen Vorausberechnungen auf keinen Fall als Zielzahlen zu interpretieren.

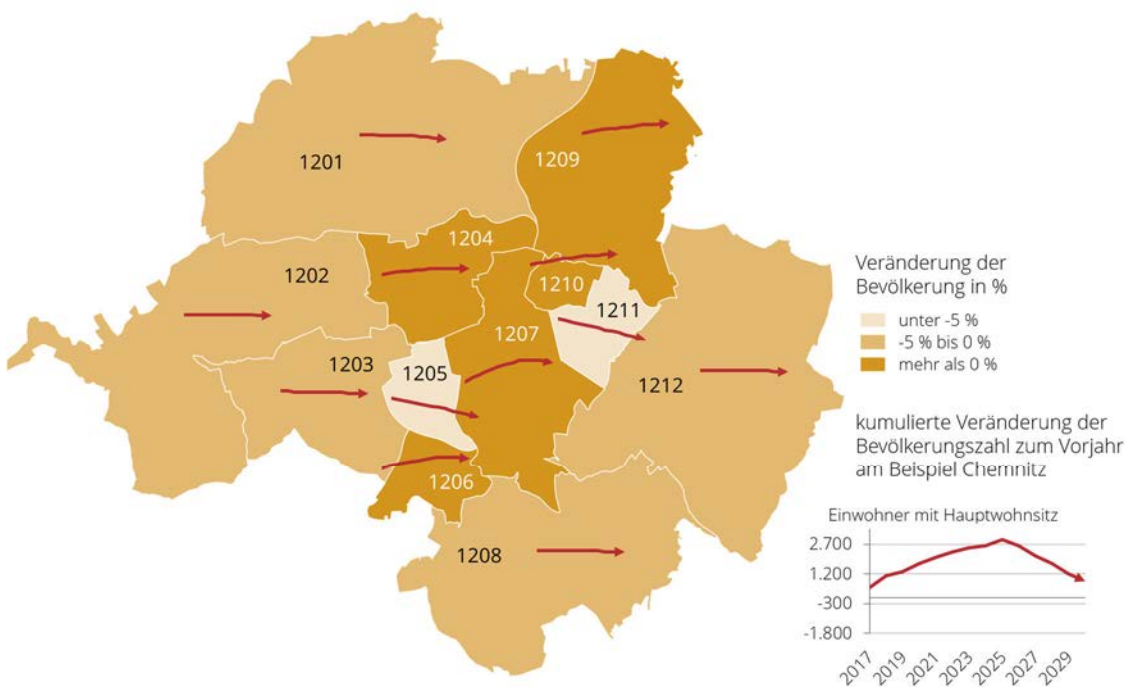
Die Bevölkerung in den einzelnen SEKo-Gebieten wird zum einen durch den Alterungsprozess bestimmt, der in einigen Quartieren auch zu einer Schrumpfung führen kann. Zum anderen weisen die einzelnen Gebiete hinsichtlich der Außenwanderung und der innerstädtischen Wanderung eine unterschiedliche Attraktivität für verschiedene Altersgruppen auf. Im Ergebnis dieser Annahmen zeigt sich für die Vorort-SEKo-Gebiete (1201, 1202, 1203, 1208, 1212) in der unteren Variante eine mehr oder weniger konstante Entwicklung, die in der oberen Variante zu geringen Zuwächsen von wenigen Hundert Einwohnern führt.

In den SEKo-Gebieten der Kernstadt zeigen sich hingegen divergierende Entwicklungen: So sind

die SEKo-Gebiete 1204, 1206, 1207, 1209 und 1210 in beiden Prognose-Varianten durch ein Bevölkerungswachstum gekennzeichnet, das über dem städtischen Durchschnitt liegt. Dies sind vor allem die altbaudominierten Quartiere, aber auch das Gebiet Markersdorf/Morgenteile/Hutholz (1206). Für die anderen beiden großsiedlungsgeprägten SEKo-Gebiete (1205 und 1211) wird hingegen in beiden Varianten eine schrumpfende Entwicklung erwartet. Hier gleichen die Wanderungsgewinne die Sterbeüberschüsse nicht aus, die Zahl der Senioren geht dort insgesamt zurück. In der Prognose gelingt es also nicht, den altersbedingten Rückgang durch neue Bevölkerungsgruppen zu kompensieren.

Der oben beschriebene gesamtstädtische Trend einer abnehmenden Anzahl junger Senioren und einer steigenden Zahl älterer Senioren, trifft im Prinzip auf die meisten SEKo-Gebiete zu. Ausnahmen sind die Großwohnsiedlungen Yorkgebiet/Gablenz sowie Markersdorf/Morgenteile/Hutholz (1206), in denen beide Gruppen stark zunehmen. Eine Ursache hierfür ist das Älterwerden der Erstbezugsgeneration. Langfristig nach 2025 sind auch geringfügige Zunahmen in den SEKo-Gebieten 1209 und 1210 festzustellen.

ABB. 3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DEN SEKO-GEBIETEN 2016 BIS 2030 (UNTERE VARIANTE)



Daten- und Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung Stadt Chemnitz  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Alle Vorausberechnungen sowohl der Stadt als auch des Landesamtes liegen deutlich über den Prognoseergebnissen, die dem Wohnraumbedarfskonzept von 2009 zu Grunde lagen. Dort wurde für das Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von 225.300 Einwohnern angenommen und damit ein weiterer Schrumpfungsprozess. Ziel des damaligen Konzeptes war es, Strategien zu entwickeln, die zu einer günstigeren Bevölkerungs-

entwicklung führen, wie sie nun in der Tat eingetreten ist. Die aktuellen, hier vorgestellten Vorausberechnungen verdeutlichen die Bedeutung der Zuwanderung und bilden eine Bandbreite möglicher Entwicklungen. Der Grad der Zuwanderung ist zum einen vom Arbeitsmarkt, zum anderen aber auch von der Wohn- und Lebenssituation in Chemnitz abhängig. Dies kann ein wenig durch das Handeln der Wohnungs-

marktakteure beeinflusst werden. Da die städtische Vorausberechnung die aktuelle Bevölkerungsentwicklung etwas genauer wiedergibt, wird im vorliegenden Wohnraumkonzept mit diesen Ergebnissen gerechnet. Es ist Aufgabe eines Monitorings, in den nächsten Jahren zu

überprüfen, ob sich die tatsächliche Entwicklung eher der unteren oder der oberen Variante nähert, entsprechend sind die Handlungsempfehlungen des vorliegenden Konzeptes zu prüfen oder zu modifizieren.

## 2 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE

Für wohnungswirtschaftliche Aussagen wird eine Haushaltsprognose benötigt, weil Haushalte die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum sind. Ziel der Prognose ist ausgehend von dem Basisjahr 2015 eine Schätzung, wie sich die Zahl der Haushalte in dem Zeitraum 2016 bis 2030 entwickeln wird. Die Haushaltszahl wird auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung ermittelt, differenziert nach der Haushaltsgröße. Da die Bevölkerungsvorausberechnung zwei Varianten aufweist – vor allem aufgrund unterschiedlicher Annahmen zum Wanderungsgeschehen – und auch unterschiedliche Entwicklungen der Haushaltsgröße denkbar sind, sollen zwei Varianten der Haushaltsprognose gerechnet werden, die im Sinne einer Bandbreite die obere und untere Grenze einer wahrscheinlichen Entwicklung darstellen. Zu beachten ist, dass die Zahl der Haushalte Personen umfasst, die in Wohnungen wohnen. Dies sind sowohl Einwohner mit Haupt- als auch mit Nebenwohnsitz. Nicht berücksichtigt werden hingegen Bewohner von Heimen.

Die Entwicklung der Haushaltszahlen wird zum einen von der Bevölkerungszahl bestimmt. Zum anderen spielt das Haushaltsbildungsverhalten der Menschen und die daraus resultierende Veränderung der Haushaltsstruktur eine Rolle. Bei der Veränderung der Anzahl und der Struktur der Haushalte kommen folgende Einflussfaktoren wesentlich zum Tragen:

- Veränderung der Bewohnerzahl und ihrer Altersstruktur beziehungsweise der Anteile einzelner Altersgruppen,
- Veränderung der Zahl der Kinder und Jugendlichen,
- Veränderung von Präferenzen beim Zusammenwohnen von erwachsenen Personen.

Die verschiedenen Altersgruppen unterscheiden sich lebenszyklus- und verhaltensbedingt hinsichtlich der Größe der Haushalte, denen sie angehören. Eine Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung kann daher zu einer Veränderung der Haushaltsstruktur führen. So wächst zum Beispiel mit der Alterung die Zahl der kleineren Haushalte. Auch eine veränderte Zahl an Kindern und Jugendlichen hat wesentlichen Einfluss auf die Haushaltsstruktur, da sich bei einer wachsenden oder schrumpfenden Zahl die Zahl von Haushalten mit Kindern beziehungsweise von großen Haushalten entsprechend verändert. Des Weiteren spielen sich verändernde Präferenzen beim Zusammenwohnen von erwachsenen Personen eine wesentliche Rolle für die Zusammensetzung der Haushalte. Als wesentlicher Faktor lässt sich die als Singularisierung bezeichnete fortschreitende Tendenz zum Alleinleben nennen, die in der Vergangenheit vielfach einen wesentlichen Grund für die Haushaltsverkleinerung beziehungsweise die prozentual schnellere Zunahme der Haushaltszahl gegenüber der Bevölkerungszahl darstellte.

### MEHR HAUSHALTE UND MEHR KLEINE HAUSHALTE

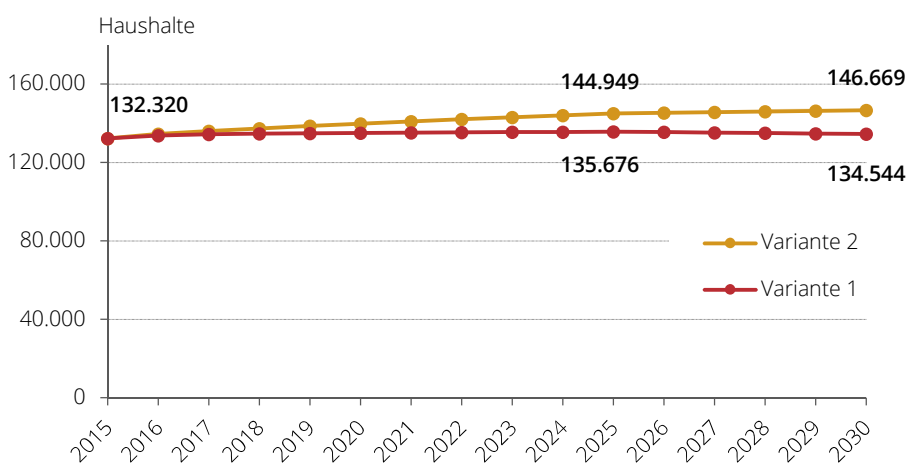
Die Entwicklung der Haushaltszahlen hängt von der Bevölkerungsentwicklung, der Altersstruktur und dem Haushaltsbildungsverhalten ab. Die Bandbreite möglicher Entwicklungen wird durch eine obere und untere Variante abgebildet. In der unteren Variante entwickelt sich die Zahl der Haushalte analog zur unteren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung, es erfolgt gesamtstädtisch ein leichter Anstieg bis 2025 und dann wieder eine leichte Abnahme auf rd. 134.500 Haushalte im Jahr 2030. In den einzelnen SEKo-Gebieten kommt es sowohl zu

Schrumpfungs- als auch zu Wachstumsentwicklungen. In der oberen Variante werden eine positive Bevölkerungsentwicklung sowie ein Haushaltsverkleinerungsprozess angenommen. Insgesamt steigt die Zahl der Haushalte bis 2030 auf rd. 146.700, der Anteil der 1-Personen-Haushalte steigt von 47 % auf 51 %. In dieser Variante kommt es in allen SEKo-Gebieten zu einem Anstieg der Haushaltszahlen, in vielen Gebieten nur geringfügig, in den kernstädtischen Altbauquartieren relativ stark.

In den Jahren 2011 bis 2015 haben sich die beiden Prozesse – Zunahme der Zahl der Kinder und weitere Singularisierung – fast ausgeglichen, sodass die durchschnittliche Haushaltsgrößenzahl nur geringfügig von 1,85 Personen auf 1,83 abgenommen hat. Gleichzeitig stieg aber der Anteil an 1-Personen-Haushalten von 44,2 % auf 46,9 %. Umgekehrt betrachtet, leben jedoch nur 25,6 % der Chemnitzer in 1-Personen-Haushalten, während 37,5 % in Haushalten mit drei und mehr Personen wohnen.

Für die Entwicklung der zukünftigen Haushaltsgröße werden zwei verschiedene Szenarien angenommen. In dem einen Fall wird davon ausgegangen, dass sich der Haushaltsverkleinerungsprozess nicht weiter fortsetzen und auf dem Wert von 2015 verbleiben wird. In dem anderen Fall wird ein leichter Verkleinerungsprozess auf 1,76 Personen je Haushalt angenommen, der sich in den einzelnen SEKo-Gebieten unterschiedlich auswirkt, und zwar in Gebieten mit vielen großen Haushalten etwas stärker und in Gebieten, in denen die Zahl an 1-Personen-Haushalten bereits hoch ist, etwas weniger.

ABB. 1 VARIANTEN ZU ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSZAHLEN

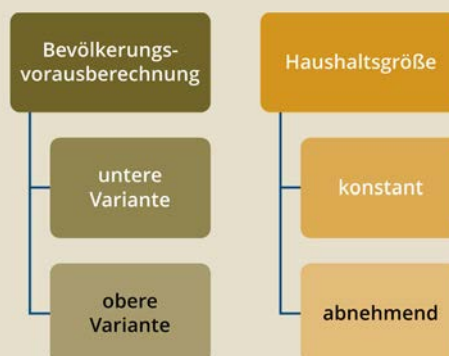


Datengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
 Berechnungen: Timourou

**METHODISCHE HINWEISE**

Die Berechnungen der Haushaltsprognose basieren auf den von der Abteilung für Statistik und Wahlen per Haushaltsgenerierung (HHGen) ermittelten Haushaltsgrößenkennziffern für den Zeitraum 2011 bis 2015. Die Haushaltsgenerierung berücksichtigt die wohnberechtigte Bevölkerung, aber ohne Bewohner von Heimen. Im Rechenmodell werden Einzelprognosen für jedes SEKo-Gebiet durchgeführt, das Ergebnis für die Gesamtstadt ist die Summe aus den Einzelprognosen (Bottom-up-Prinzip). Für jedes SEKo-Gebiet werden hinsichtlich des altersstrukturellen Wandels sowie der verhaltensbedingten Veränderungen im Prognosezeitraum die Haushaltsgrößenverteilungen linear modifiziert. Zu beachten ist, dass die Ausgangsdaten der kleinteiligen Bevölkerungsvorausberechnung seitens der Statistikstelle auf 100 gerundet wur-

den. Da sich die Bevölkerungsvorausberechnung auf alle Einwohner mit Hauptwohnsitz bezieht, ist eine Umrechnung auf wohnberechtigte Personen in Haushalten, die eigenen Wohnraum nachfragen, erforderlich. Dabei wird das Verhältnis von Heimplätzen und Nebenwohnsitzlern gegenüber 2015 konstant gehalten.



METHODE

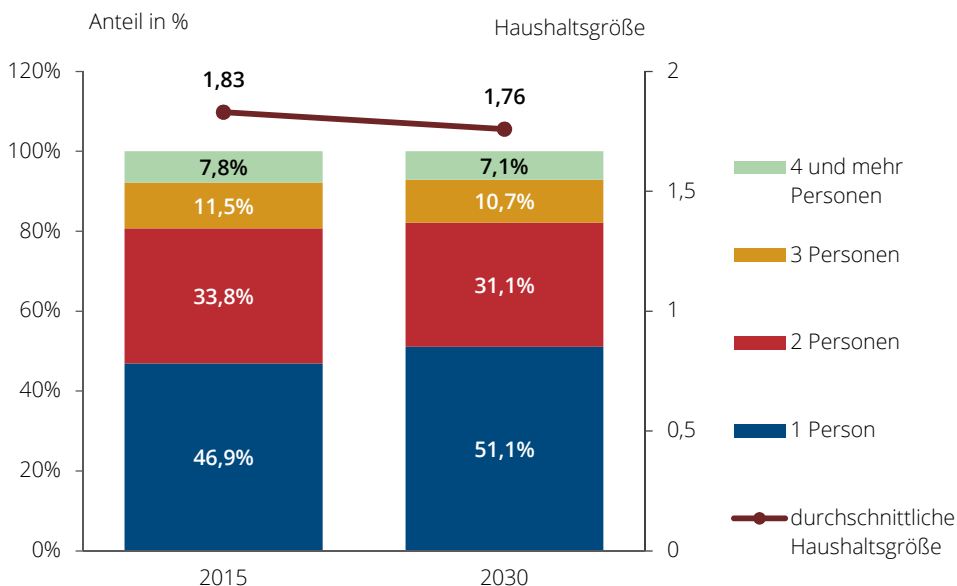
Diese beiden Annahmen zum Haushaltsbildungsprozess wurden mit den beiden Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung kombiniert und daraus zwei Varianten der Haushaltsentwicklung berechnet:

- Die erste Variante geht von der niedrigeren Bevölkerungsentwicklung und einer konstanten Haushaltsgröße aus. Dies stellt die untere Grenze der Haushaltsentwicklung dar.
- In der zweiten Variante wird mit der positiveren Bevölkerungsentwicklung und einer Haushaltsverkleinerung gerechnet, was einem Maximum der Entwicklung der Haushaltszahlen entspricht.

Im Ergebnis dieser Annahmen steigt in der Variante 1 die Zahl der Haushalte in Chemnitz von 132.320 (2015) auf rund 135.700 im Jahr 2025. Danach geht sie leicht auf 134.500 zurück, was aber immer noch gegenüber 2015 einem Plus

von 1,7 % entspricht. In der oberen Variante 2 steigt die Zahl der Haushalte wesentlich stärker und kontinuierlich über 145.000 (2025) auf 147.700 im Jahr 2030 an. Damit wächst die Differenz zwischen den beiden Varianten von Jahr zu Jahr: Sie beträgt im Jahr 2025 9.300 Haushalte und im Jahr 2030 13.300 beziehungsweise im Maximum am Ende des Prognosezeitraums knapp 10 %. Dadurch, dass sich in der Variante 1 die durchschnittliche Haushaltsgröße nicht verändert, bleibt auch die Haushaltsgrößenverteilung konstant, das heißt der Anteil der 1-Personen-Haushalte bleibt bei rd. 46,9 %. In der Variante 2 würde er hingegen auf 51,1 % ansteigen, während der Anteil der größeren Haushalte mit drei und mehr Personen von 19,3 % (2015) auf 17,8 % (2030) abnehmen würde. Da aber gleichzeitig die Gesamtanzahl der Haushalte in der Variante 2 ansteigt, bleibt die absolute Anzahl größerer Haushalte im gesamten Prognosezeitraum mit rd. 26.000 mehr oder weniger konstant.

ABB. 2 VERÄNDERUNG DER HAUSHALTSGRÖSSENVERTEILUNG (VARIANTE 2)



Datengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
 Berechnungen: Timourou

Da sich die Haushaltsgrößenverteilung in Variante 1 nicht ändert, verändert sich die Haushaltszahl entsprechend in den SEKo-Gebieten so, wie sie bereits in der Bevölkerungsvorausberechnung dargestellt wurden (siehe Kapitel B 1). Das bedeutet für die Vorort-SEKo-Gebiete (1201, 1202, 1203, 1208, 1212) eine mehr oder

weniger gleichbleibende Anzahl an Haushalten, in denen die 1-Personen-Haushalte mit Anteilen zwischen 30,4 % bis 38,5 % eine geringere Rolle spielen. Dies korrespondiert mit dem höheren Anteil an Einfamilienhäusern in diesen Gebieten. Umgekehrt dominieren in der Kernstadt die

1-Personen-Haushalte, wobei sie in Markersdorf/Morgenleite/Hutholz (1206) mit 45 % noch am geringsten sind. Des Weiteren schrumpfen in dieser Variante die Großwohnsiedlungsgebiete 1205 (Kappel/Helbersdorf) und 1211 (Yorckgebiet/Gablenz), während die anderen kernstädtischen SEKo-Gebiete wachsen.

In der maximalen Variante 2 wachsen alle Vorort-SEKo-Gebiete (1201, 1202, 1203, 1208, 1212) jeweils um mehrere Hundert Haushalte an, wobei das Wachstum im Wesentlichen bei den 1-Personen-Haushalten erfolgt. Die Zahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen bleibt mehr oder weniger konstant, ihr relativer Anteil nimmt hingegen ab.

In dieser Variante 2 kommt es in den Großwohnsiedlungsgebieten 1205 und 1211 trotz sinkender Bevölkerung aufgrund des Haushaltsverkleinerungsprozesses zu einem leichten Anstieg der Haushaltszahl um ca. 200 bis zum Jahr 2023 (Kappel/Helbersorf) beziehungsweise 2025 (Yorckgebiet/Gablenz), um dann wieder

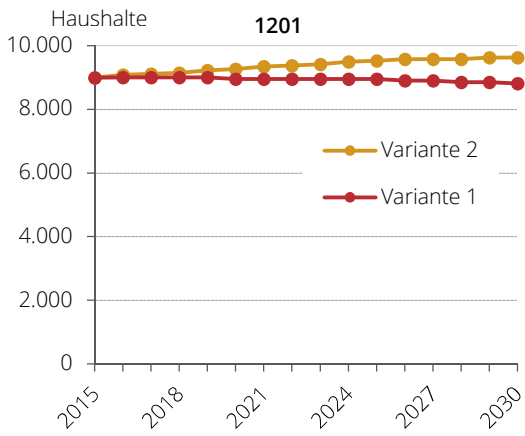
auf das Niveau von 2016 abzunehmen. Gleichzeitig verringert sich die Zahl der größeren Haushalte und die der 1-Personen-Haushalte nimmt zu. Dies hat unter anderem mit dem typischen Alterungsprozess in diesen Quartieren zu tun. Dort sind Familien zugezogen, im Verlauf ziehen die Kinder aus, dann verstirbt der Partner – die Bevölkerungszahl sinkt, die Wohnung bleibt aber bewohnt, bis sich zum Schluss auch die Zahl der Haushalte verringert.

In den Altbauquartieren 1204 und 1207 führt die maximale Variante 2 zu einem erheblichen Anstieg der Haushaltszahlen, die die heutige Zahl an Wohnungen fast erreicht (1204) beziehungsweise sogar überschreitet (1207). Solch eine Entwicklung ist aber nur möglich, wenn in diesen Gebieten neuer Wohnraum geschaffen wird. Auch im Sonnenberg nimmt die Zahl der Haushalte um rd. 1.200 auf rd. 9.900 zu, was aber immer noch deutlich unter der Zahl der dort heute vorhandenen rd. 11.700 Wohnungen liegt.

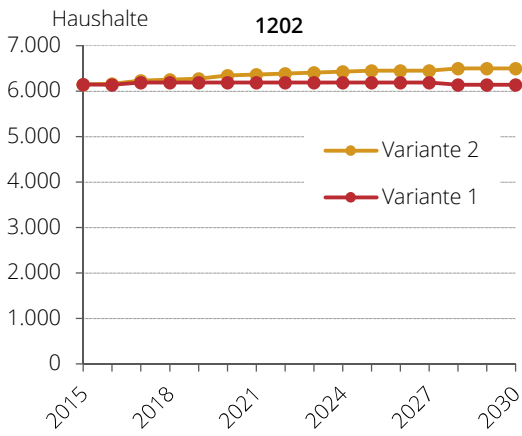


ABB. 3 VERÄNDERUNG DER HAUSHALTSAZAHLEN IN DEN SEKO-GEBIETEN

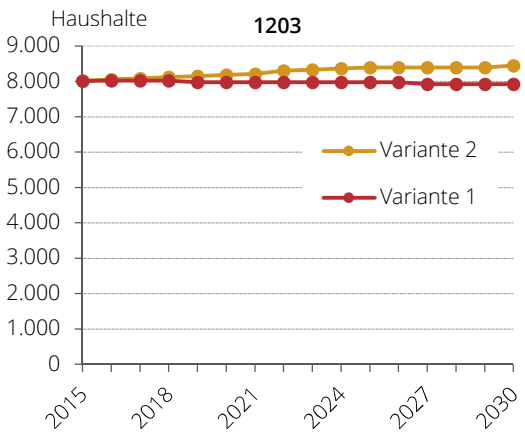
Furth, Glösa-Draisdorf, Borna-Heinersdorf, Röhrsdorf, Wittgensdorf



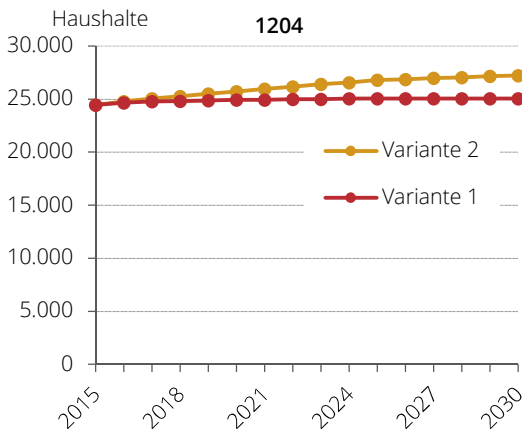
Rottluff, Mittelbach, Rabenstein, Grüna



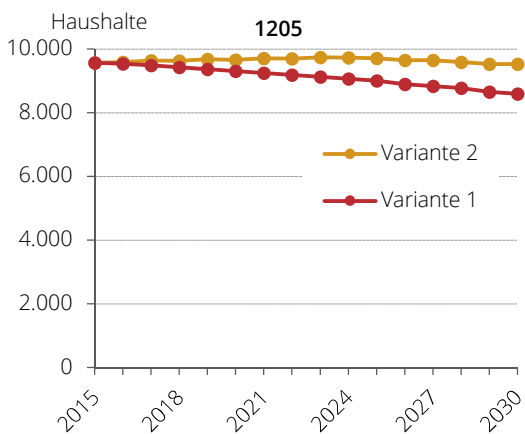
Schönau, Stelzendorf, Siegmarsdorf, Reichenbrand



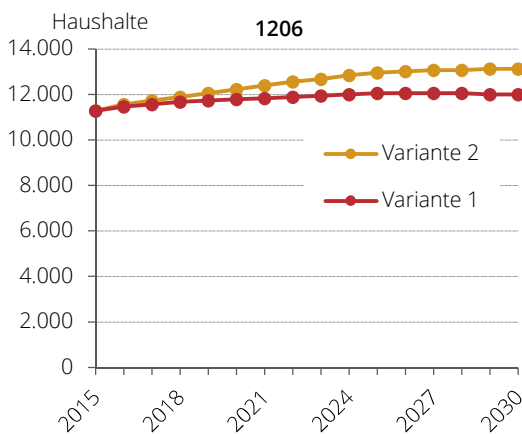
Schloßchemnitz, Kaßberg, Altendorf



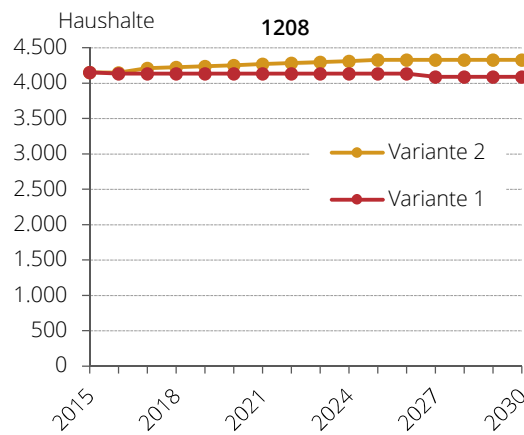
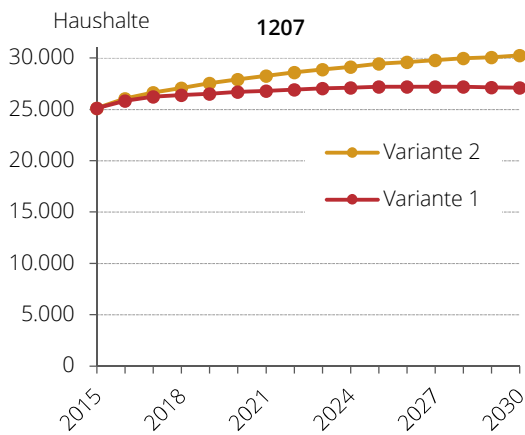
Kappel, Helbersdorf



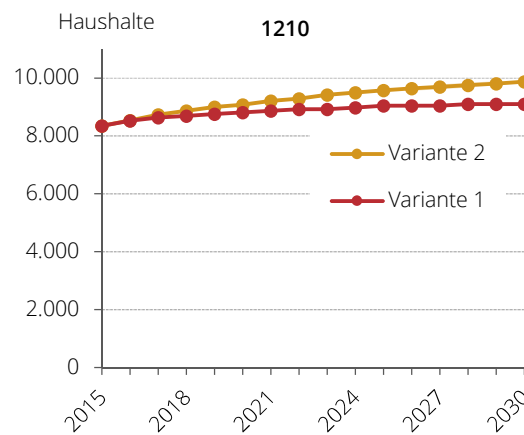
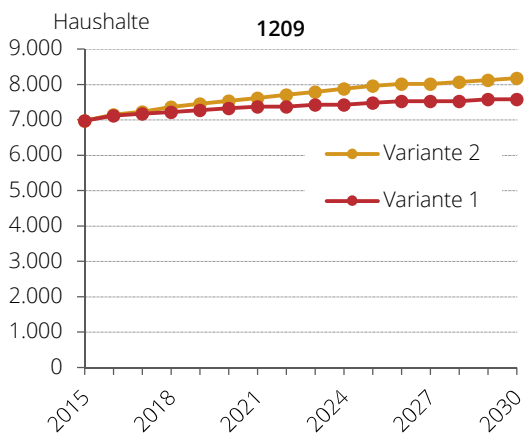
Markersdorf, Morgenleite, Hutholz



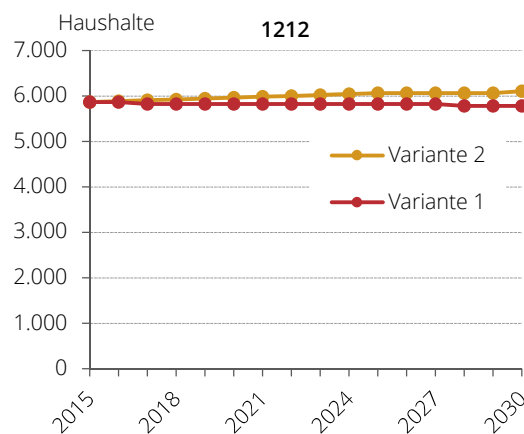
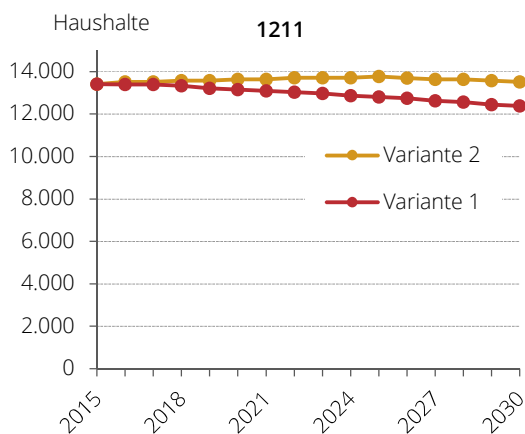
Zentrum, Lutherviertel, Altchemnitz, Bernsdorf, Kapellenberg      Erfenschlag, Harthau, Klaffenbach, Einsiedel



Ebersdorf, Hilbersdorf      Sonnenberg



Yorckgebiet, Gablenz      Euba, Adelsberg, Kleinolbersdorf-Altenhain, Reichenhain





C

**PRIORITÄRE  
HANDLUNGSFELDER**

---

## 1 WEITERENTWICKLUNG DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN

40 % des aktuellen Chemnitzer Wohnungsbestandes wurde zwischen 1949 und 1990 errichtet, der größte Teil davon in industrieller Bauweise. Neben dem Wiederaufbau innerstädtischer Quartiere wurde seit den 1960er Jahren der Bau von Großwohnsiedlungen forciert. Diese stellen in Chemnitz einen wichtigen Teil des Wohnungsangebotes dar und sind Gegenstand dieses Handlungsfeldes. Derzeit wohnen rd. 60.500 Personen in den Großwohnsiedlungen beziehungsweise in den insgesamt 36 zu betrachtenden Distrikten. Das macht 24 % der Chemnitzer Bevölkerung aus.

Als ursprüngliche Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus erfahren sie derzeit eine gewisse Konsolidierung. Standen bis vor wenigen Jahren der drastische Bevölkerungsrückgang und damit verbundene Herausforderungen im Hinblick auf die soziale oder auch technische Infrastruktur im Fokus, so kann derzeit eine relativ konstante Nachfrage bei moderaten Leerstandsquoten verzeichnet werden. Inwieweit diese generelle Feststellung auf die einzelnen Teilräume

der Großwohnsiedlungen zutrifft, gilt es zu diskutieren: Mittlerweile haben sich die Großwohnsiedlungsteile sehr stark ausdifferenziert und die Wohnungsunternehmen verfolgen unterschiedliche Bestandsstrategien. Folglich stehen die einzelnen Quartiere in den Großwohnsiedlungen vor unterschiedlichen Herausforderungen.

Im Fokus dieses Handlungsfeldes stehen daher folgende Fragen: Welche Nachfrageentwicklungen sind zukünftig zu erwarten? Wie könnte sich dies auf die Leerstandsentwicklung auswirken? Sind neue Maßnahmen notwendig? In einem ersten Schritt werden die Merkmale und Besonderheiten der Chemnitzer Großwohnsiedlungen vertiefend thematisiert; sowohl die Position der Großwohnsiedlungen im Gesamt-Chemnitzer Wohnungsmarkt als auch die Konkurrenzsituation der Großwohnsiedlungen untereinander werden herausgearbeitet. Anschließend werden daraus sowie aus den Ergebnissen der Haushaltsprognose Strategien für die Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen abgeleitet.

### ZUNEHMENDE VIELFALT DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN

Die Großwohnsiedlungen in Chemnitz sind durch typische Baualter und Bauserien geprägt. Durch zahlreiche Sanierungen und Umbauten in den vergangenen Jahren ist das Wohnungsangebot vielfältiger geworden. Trotzdem sind noch spezifische Massensegmente vorhanden, die nicht in ausreichendem Maß nachgefragt werden. Zugleich sind die Großwohnsiedlungen durch eine überdurchschnittliche Altersstruktur der Einwohner gekennzeichnet. Während im Flemminggebiet der Generationswechsel bereits prägend ist, kann dieser in weiten Teilen von Kappel, Gablenz und dem Yorckgebiet erst in den kommenden Jahren eintreten. Angesichts einer begrenzten Nachfragegruppe wäre ein zeitgleicher Generationswechsel in allen drei Gebieten problematisch. In Hutholz, Morgenleite und Markersdorf ist noch längerfristig mit

einer stabilen bis leicht wachsenden Nachfrage zu rechnen, außerdem sorgt die Gruppe der Senioren für eine relativ stabile Situation. Handlungsschwerpunkt liegt dort auf der altersgerechten Anpassung. Alle Großwohnsiedlungen zusammengenommen, haben eine wichtige Funktion in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preiswertem Wohnraum. Insgesamt gilt es, den preiswerten Wohnraum zu erhalten und etwas stärker auszudifferenzieren, das mittlere Marktsegment durch Anpassungen und Umbauten besser zu positionieren sowie das Angebot in geringem Umfang an ausgewählten Standorten durch Neubau zu ergänzen. Gleichzeitig muss das nicht nachgefragte Wohnungsangebot durch Wohnungszusammenlegungen, Stilllegung und vereinzelt Rückbau reduziert werden.

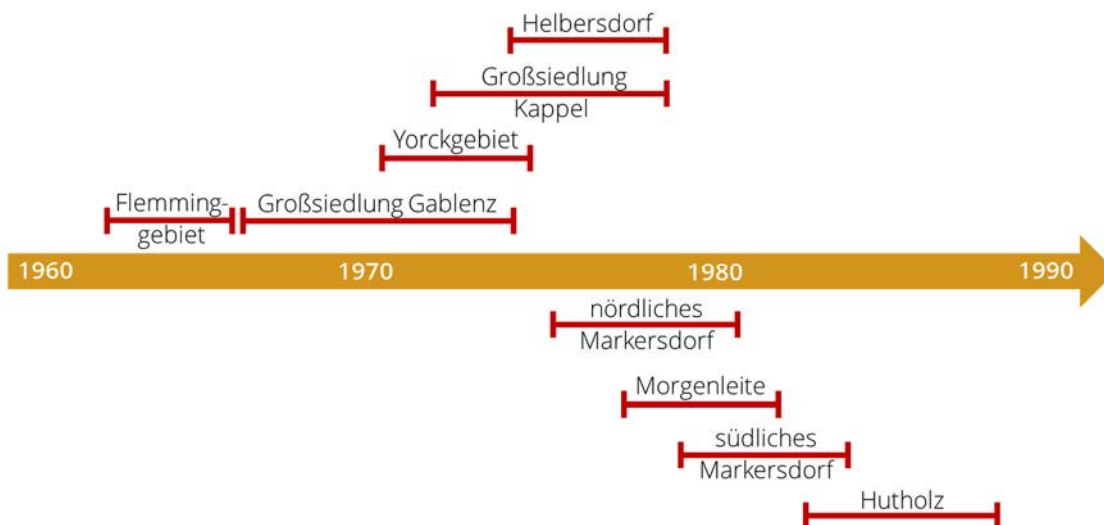
## 1.1 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE MERKMALE DER GROSSWOHN-SIEDLUNGEN HEUTE

Der industrielle Geschosswohnungsbau in Großwohnsiedlungen konzentriert sich in Chemnitz auf die drei SEKo-Gebiete Kappel/Helbersdorf (1205), Morgenleite/Markersdorf/Hutholz (1206) und Yorckgebiet/Gablenz (1211) sowie das Flemminggebiet im Stadtteil Altendorf (1204).

Für Großwohnsiedlungen typisch sind eine in der Regel homogene Entstehungszeit und relativ einheitliche Bauserien. Hierin liegt die Ursache des Problems der Massensegmente (►siehe Kapitel A 4). Mit der Entstehungszeit verbunden ist häufig eine spezifische Altersstruktur der Bewohner. Im Vergleich zur gesamten Stadt Chemnitz sind die Einwohner in den Großwohnsied-

lungen älter – der Anteil der Senioren ist überrepräsentiert während der Anteil der unter 45-Jährigen unterrepräsentiert ist. Besonders hoch liegt der Seniorenanteil jeweils im Yorckgebiet, im Flemminggebiet sowie in Helbersdorf und Teilen von Kappel (2016). Hinzu kommt eine von wenigen Wohnungsunternehmen geprägte Eigentümerstruktur, die sich allerdings im Zuge des Stadtumbaus – in unterschiedlichem Maße – diversifiziert hat. Aus diesen Faktoren ergeben sich unterschiedliche Kombinationen, die zu einer jeweils spezifischen Angebots- und Konkurrenzsituation führen. Aus diesem Verständnis heraus können für die einzelnen Quartiere der Großwohnsiedlungen unterschiedliche wohnungsmarktkonforme Bestandsentwicklungsstrategien abgeleitet werden.<sup>1</sup>

ABB. 1 ENTSTEHUNGSZEITEN DER CHEMNITZER GROSSWOHNSIEDLUNGEN



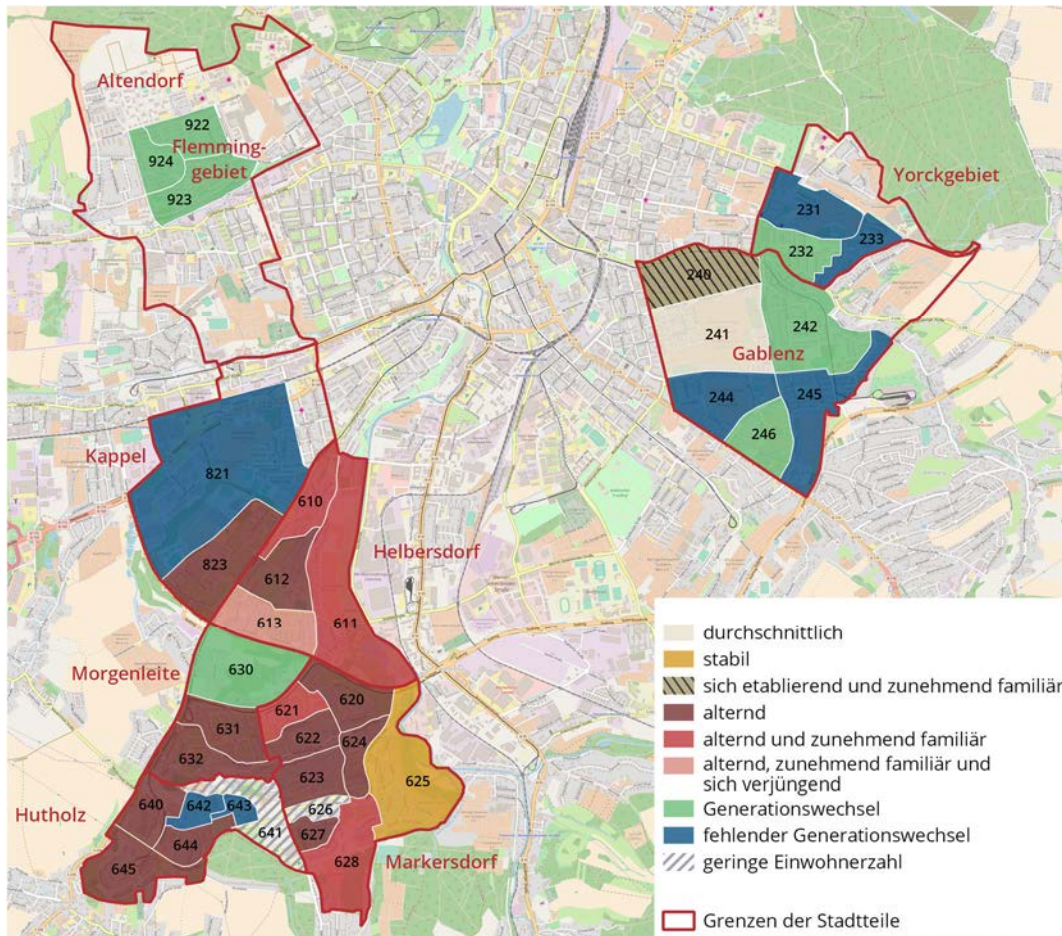
Datengrundlage: Freie Universität Berlin (2008): Markersdorf – Süd und Hutholz: Wohngebiete mit Perspektiven.  
Darstellung: Timourou

Die insgesamt acht Stadtteile entstanden jeweils zu unterschiedlichen Zeiten und lassen sich zum Teil durch unterschiedliche Bauserien voneinander unterscheiden (►siehe Abbildung 1). Am ältesten ist das zwischen 1963 und 1966 errichtete **Flemminggebiet** in Altendorf mit – nach kleinen Erweiterungen in den 1970er und

1980er Jahren – inzwischen rd. 3.300 Wohnungen. Größter Eigentümer ist die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg). Im Fleminggebiet dominieren nachkriegstypische Grundrisse mit 3-Raum-Wohnungen von meist ca. 58 m<sup>2</sup> mit relativ kleinen und schmalen Bädern und Küchen, die jedoch jeweils mit Fenstern ausgestattet sind.

<sup>1</sup> Dies erfolgt aus Sicht des Gesamt-Wohnungsmarktes, unternehmensspezifische Gründe können selbstverständlich zu abweichenden Strategien führen.

ABB. 2 CHARAKTERISIERUNG DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN NACH ALTERSSTRUKTUR DER BEWOHNER



Kartengrundlage: OpenStreetMap  
 Datengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

### WAS DRÜCKT DIE CHARAKTERISIERUNG DER ALTERSSTRUKTUR AUS?

In rd. drei Vierteln aller Chemnitzer Haushalte wohnen ein oder zwei Erwachsene – sie stellen die typische Nachfragestruktur dar. Für die Wohnungsmarktanalyse ist es nun interessant, wo markante Abweichungen von dieser Struktur auftauchen und wo es zu größeren Veränderungen kommt, da dort angebotsseitig besonders reagiert werden muss. Um diese Besonderheiten herauszuarbeiten, werden die einzelnen Distrikte basierend auf der Altersstruktur n charakterisiert. Ausschlaggebend sind dabei zwei Faktoren: Zum einen wird die aktuelle Altersstruktur im Jahr 2016 betrachtet, also welche Altersgruppe im Gebiet im besonderen Maße präsent ist und somit dort die Nachfrage prägt. Zum anderen wird ein Vergleich mit dem Jahr

2012 herangezogen, um Veränderungen der Altersgruppen feststellen zu können. Für die Wohnungsnachfrage ist beispielsweise nicht nur der überdurchschnittlich hohe Anteil an älteren Senioren, sondern auch die Entwicklung in den letzten Jahren relevant: Sank die Anzahl, so handelt es sich höchstwahrscheinlich um ein potenzielles Gebiet des Generationswechsels und neue Zielgruppen müssen gewonnen werden, bei steigender Anzahl rückt hingegen die Pflegebedürftigkeit in den Fokus. Die in Abbildung 2 verwendeten Begriffe bezeichnen also immer die Besonderheit: In einem familiären Gebiet wohnen nicht nur Familien, sondern ihr Anteil ist dort überdurchschnittlich groß, zunehmend familiär bedeutet, dass diese Gruppe sich am stärksten verändert.



Im Flemminggebiet setzte in den letzten fünf Jahren der Generationswechsel ein (►siehe Abbildung 2). Im Zuge dieses Prozesses geht die hohe Anzahl an Senioren zurück, gleichzeitig ziehen im Flemminggebiet Familien zu, in der Statistik erkennbar an der Zunahme sowohl der unter 18-Jährigen als auch der 30- bis unter 45-Jährigen.

Im südlichen Teil des Flemminggebietes (Distrikt 923) ist der Generationswechsel am stärksten ausgeprägt, hier hat neben den Familien auch die Zahl junger Erwachsener (18- bis unter 30-Jährige) gegenüber 2012 zugenommen. Es zeigt sich, dass das Flemminggebiet offensichtlich eine gefragte Wohnlage des mittleren Marktsegmentes ist. Hinzu kommt das für Familien wichtige Vorhandensein von Kitas und Schulen, zentral ist jedoch die Anpassung des Wohnungsbestandes für neue Zielgruppen durch Grundrissänderungen und Ausstattungsverbesserungen.

Ein Jahr nach der Fertigstellung des Flemminggebietes wurde mit dem Bau des sogenannten Hans-Beimler-Gebietes in **Gablenz** begonnen (►siehe Abbildung 1). Bis 1970 wurden in 5-Geschossen die typischen Wohnungen der Block- und Streifenbauweise errichtet. Mit einer Wohnfläche der 3-Raum-Wohnungen von meist 58 m<sup>2</sup> sowie schmalen außenliegenden Bädern und Küchen gleichen die Bestände denen im Flemminggebiet, wobei in Gablenz ein etwas größerer Anteil an 2-Raum-Wohnungen mit 49 m<sup>2</sup> errichtet wurde. Nach 1970 wurde das Hans-Beimler-Gebiet durch den Bau von 9-geschossigen Großtafeln bis ungefähr 1974 weiterentwickelt. Diese verfügen über einen Aufzug, großzügigere 3-Raum-Wohnungen mit 71 m<sup>2</sup> sowie außenliegenden Bädern und Küchen oder auch 2-Raum-Wohnungen mit 46 m<sup>2</sup> und innenliegendem Bad.

Ab 1970 wurden im **Yorckgebiet** die gleichen Typen wie in Gablenz gebaut, hinzu kamen dort Wohnungen in Plattenbauweise vom Typ P 2. Die 3-Raum-Wohnungen mit ca. 57 m<sup>2</sup> verfügen über innenliegende Küchen und Bäder ohne Fenster, was von Mietern oft als Nachteil empfunden wird. Darüber hinaus haben die Gebäude ein innenliegendes Treppenhaus, was den Vorteil bietet, dass dort ein recht schmaler Fahrstuhl vergleichsweise kostengünstig nachgerüstet werden kann. Neben den 3-Raum-

Wohnungen sind beim Typ P 2 durch eine veränderte Zuordnung eines Zimmers auch 2- und 4-Raum-Wohnungen möglich. Größte Wohnungsanbieter sowohl in Gablenz als auch im Yorckgebiet sind die CAWG und die GGG.

Auch das Yorckgebiet und Gablenz weisen einen sehr hohen Anteil an Senioren auf. So ist in einigen Distrikten ähnlich wie im Flemminggebiet ein Generationswechsel zu verzeichnen (►siehe Abbildung 2). In anderen Distrikten hingegen liegt der Anteil der Senioren derzeit auf einem hohen Niveau, nimmt jedoch gegenüber 2012 deutlich ab; eine Zunahme jüngerer Personengruppen kann nicht verzeichnet werden. Entsprechend sinkt die Einwohnerzahl, was aber nicht automatisch zu Wohnungsleerständen führen muss, da nach dem Tod eines Partners die Wohnung meist weiter genutzt wird. Dies bedeutet zugleich, dass in den nächsten Jahren mit einer erheblichen Fluktuation zu rechnen ist und derzeit noch offen ist, in welchem Umfang es gelingen kann, Zuzüge und neue Zielgruppen zu gewinnen. Vor diesem Hintergrund werden diese Quartiere als Quartiere mit fehlendem Generationswechsel bezeichnet.

Parallel zum industriellen Geschosswohnungsbau im Chemnitzer Osten wurde 1972 mit dem Bau der Großwohnsiedlung **Kappel** im Westen von Chemnitz begonnen. Der Distrikt 821 wird vom Gebiet der Irkutsker Straße und dem dort errichteten Typ P 2 mit den typischen 3-Raum-Wohnungen (57 m<sup>2</sup>, innenliegende Bäder und Küchen) dominiert. Der Großteil der Bestände liegt in der Hand der WCW und zum Teil der TAG. Altersstrukturell befindet sich dieses Gebiet ähnlich dem Yorckgebiet in der Phase eines fehlenden Generationswechsels. Folgerichtig reagiert die WCW darauf, indem sie einen Teil des Bestandes komplett umbaut – inklusive Teilrückbau –, mit der Absicht, neue Zielgruppen mit attraktivem Wohnraum versorgen zu können.

Etwas später wurde der Distrikt 823 (alter Flughafen) bebaut, zum einen mit einer sechsgeschossigen Plattenbauserie (IW 73) mit innenliegenden Bädern und Küchen, aber außenliegendem Treppenhaus; an zahlreichen Gebäuden wurden nachträglich Aufzüge angebaut. Sie weisen überwiegend einen Mix aus 3- und 4-Raum-Wohnungen auf. Zum anderen wurden elfgeschossige WBS 70-Typen mit einem Mix aus 1-,

3-, und 4-Raum-Wohnungen errichtet sowie als Besonderheit vielgeschossige Laubenganghäuser mit Fahrstuhl und kleinen Wohnungen. Die Gebäude befinden sich vor allem im Eigentum der GGG, der WCH und der TAG. Dieser Teil von Kappel war Schwerpunkt des Stadtumbaus. Ein Ziel dabei war die Reduzierung des hohen Anteils an 4-Raum-Wohnungen durch Rückbau, ein anderes die Stabilisierung des Quartiers durch umfassende Sanierungen und Aufwertungsmaßnahmen. Die Altersstruktur der Bevölkerung kann als „alternd“ charakterisiert werden, das heißt die Zahl der Senioren nimmt zu, was zu einer längerfristig stabilen Nachfrage von 1- und 2-Personen-Haushalten führen kann.

Im benachbarten Gebiet **Helbersdorf**, welches von 1974 bis 1979 fertiggestellt wurde, sind mit Ausnahme des WBS 70 alle industriellen Serien vorhanden, Schwerpunkt bilden jedoch die 6-Geschosser des IW 73. Auch hier sind vor allem GGG, WCH und TAG vertreten. Im Kern ist auch Helbersdorf als alternd einzustufen, in den Distrikten 610 und 611 sind jedoch auch erste Verjüngungstendenzen durch eine Zunahme junger Familien – allerdings auf niedrigem Niveau – festzustellen.

Südlich vom Südring wurde Mitte der 1970er Jahre mit dem Bau der Großwohnsiedlung **Markersdorf** begonnen, gefolgt von **Morgenleite** und **Hutholz** (►siehe Abbildung 1). Dominant ist die Bebauung mit dem 5- oder 6-geschossigen Typ IW 73 mit 2 bis 4 Räumen, die Hälfte davon als 3-Raum-Wohnung. Diese Bestände wurden in den vergangenen Jahren in sehr unterschiedlicher Weise und unterschiedlichem Umfang saniert und teilweise umgebaut, sodass eine größere Vielfalt entstanden ist. Dazu beigetragen hat die heterogene Eigentümerstruktur aus GGG, WCH, WG Einheit, TAG und weiteren privaten Wohnungsunternehmen. Die Großtafel wurde im SEKo-Gebiet 1206 durch den WBS 70-11 abgelöst, mit einem Wohnungsmix aus 1- bis 4 Räumen, hinzu kommen einige Sonderbauten. Die 11-Geschosser stellen

eine sehr dichte Bebauung mit vielen Wohneinheiten dar, was von Mietern oft als zu anonym angesehen wird. Eine Auswertung der online inserierten Wohnungen (2012 und 2016) zeigt jedoch kein verstärktes Inserierungsverhalten bei 11-Geschossern. Die südwestlichen Großwohnsiedlungen sind überwiegend durch eine alternde Einwohnerstruktur charakterisiert, was kurz- und mittelfristig zu einer relativ konstanten Wohnungsnachfrage führt. In elf Distrikten nimmt die Altersgruppe der Senioren zu, während bei den anderen Altersgruppen entweder keine nennenswerte Veränderung oder gar eine Abnahme zu verzeichnen ist. Dies betrifft die meisten alternden Gebiete, in denen derzeit insgesamt fast 19.000 Einwohner wohnen. Im südlichen Hutholz ist dieser Prozess noch vergleichsweise gering ausgeprägt. In anderen Teilen der alternden Distrikte sind gleichzeitig Zunahmen jüngerer Altersgruppen zu verzeichnen. Nimmt zukünftig die Alterung ab und die Gruppe der Senioren sinkt, so sind diese Gebiete potenzielle Generationswechsel-Gebiete.

Die **Leerstandsquoten** in den Großwohnsiedlungen sind unterschiedlich stark ausgeprägt, sodass sich letztendlich ein gewisses Attraktivitätsgefälle ableiten lässt. Die folgenden Leerstandsquoten wurden seitens des Amtes für Organisation und Informationsverarbeitung der Stadt Chemnitz rechnerisch ermittelt und dürften gegenüber dem tatsächlichen Leerstand um mehrere Prozentpunkte zu hoch liegen, die Niveauunterschiede sind aber plausibel (►siehe Kapitel A 3.3).

Insgesamt lagen 2015 die Leerstandsquoten in den Großwohnsiedlungen dicht beieinander. Im SEKo-Gebiet 1211 (Yorckgebiet und Gablenz) waren sie mit 14 % am niedrigsten, gefolgt vom SEKo-Gebiete 1205 - Kappel, Helbersdorf (16 %) sowie (Markersdorf, Morgenleite und Hutholz (Gebiet 1206) mit 19 %. Hauptursache für den Leerstand wird im Mengeneffekt der Massensegmente gesehen und erst in zweiter Linie der Ausstattungsgrad und die Wohnlagenqualität.



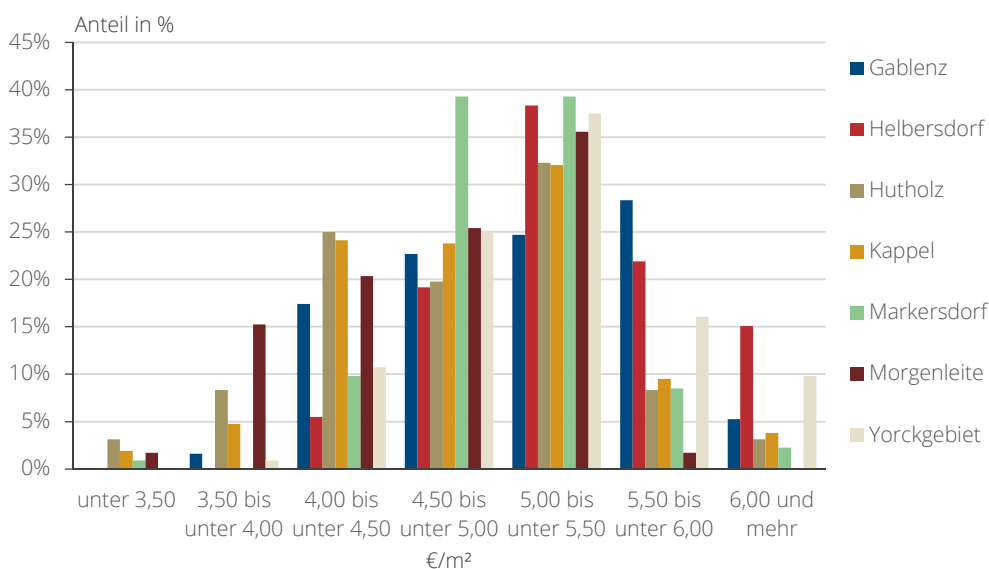
## 1.2 POSITIONIERUNG DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN IM GESAMT-CHEMNITZER-WOHNUMARKT UND DIE KONKURRENZSITUATION UNTEREINANDER

Den Chemnitzer Mietwohnungsmarkt kennzeichnet ein für Großstädte vergleichsweise niedriges Mietpreisniveau und eine geringe Ausdifferenzierung der Mietpreisstruktur (▶ siehe Kapitel A 4). Entsprechend hoch liegt der Preisdruck und Angebotsschwerpunkte (Massensegmente) weisen die niedrigsten Quadratmeterpreise sowie voraussichtlich höchsten Leerstandsgefährdungen auf. Gleichzeitig spielen die Großwohnsiedlungen bei der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preiswertem Wohnraum eine wichtige Rolle. Den Auswertungen im Kapitel C 4 nach sind unter anderem Arbeitslose sowie Leistungsempfänger nach SGB II und XII in besonderem Maße auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Diese Anteile liegen in den SEKo-Gebieten 1205 und 1206 über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, im Yorckgebiet und Gablenz fallen die Anteile allerdings niedriger aus (▶ siehe dazu ausführlich Kapitel C 4).

Beide Aspekte spiegeln sich im **Mietpreisniveau** wider, das zum einen sehr niedrig und

zum anderen relativ gering ausdifferenziert ist (▶ siehe dazu ausführlich Kapitel A 4). Der Mengeneffekt bei den 3-Raum-Wohnungen mit 56 bis 60 m<sup>2</sup> schlägt sich deutlich in der Preisstruktur der Angebotsmieten industrieller Geschosswohnungen nieder: Ungefähr die Hälfte der Online-Inserate wurden 2016 für 4,50 bis unter 5,50 €/m<sup>2</sup> angeboten (▶ siehe Abbildung 3). Günstigere Mieten lassen sich häufiger in Hutholz, Kappel und Morgenleite vorfinden, während die Angebotsmieten in Helbersdorf und im Yorckgebiet etwas höher liegen. Ausschlaggebend dafür sind unterschiedliche Ausstattungsgrade als Folge der baulichen Eingriffe in die relativ homogene Bestandsstruktur. Ansonsten würden die Angebotsmieten dichter beieinanderliegen, wie zum Beispiel in Markersdorf mit 80 % der Angebote im Bereich zwischen 4,50 und 5,50 €/m<sup>2</sup>. Indem zunehmend durch Eingriffe in den Bestand Ausstattungsverbesserungen vorgenommen werden, steigt das Mietpreisniveau in den Großwohnsiedlungen allmählich an, das untere Marktsegment verkleinert sich.

ABB. 3 ANGEBOTSMIETEN VON ZWISCHEN 1960 BIS 1990 ERRICHTETEN WOHNUNGEN 2016

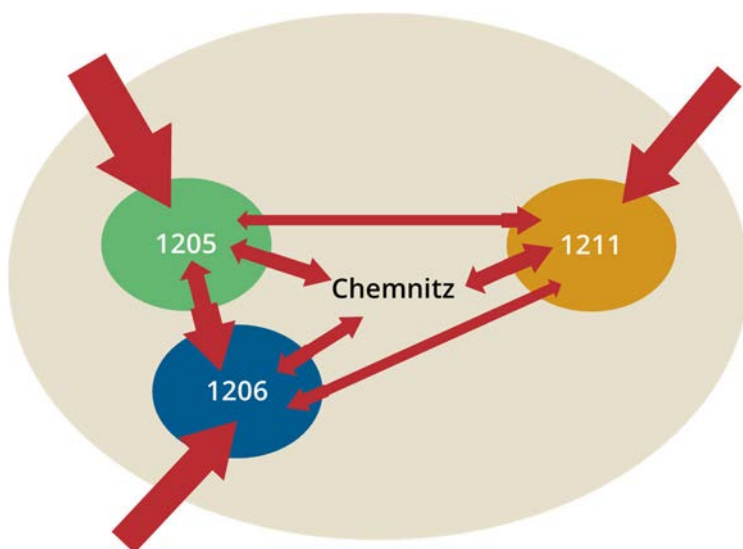


Datengrundlage: Koopmann Analytics/IDN  
 Berechnung/Darstellung: Timourou

Ein weiterer Indikator, um die Positionierung der Großwohnsiedlungen im Gesamtmarkt sowie die Stellung der Großwohnsiedlung untereinander zu verdeutlichen, ist die Binnen- und Außenwanderung.<sup>2</sup> Basis sind Daten von 2011 bis 2015 für die SEKo-Gebiete 1205, 1206 und 1211.<sup>3</sup> Alle drei SEKo-Gebiete profitieren von einem **positiven Außenwanderungssaldo**; die Dynamiken nahmen jeweils im Zeitverlauf zu – das heißt, die Anzahlen der Weg- und insbesondere der Zuzüge stiegen an (►siehe Abbildung 4). Während im SEKo-Gebiet 1205 seit 2011 ein konstanter Wanderungssaldo von ungefähr

100 Personen verzeichnet werden kann, nahmen in den anderen beiden Gebieten die Gewinne 2015 deutlich zu – dieser Anstieg wird zu einem Teil auf (anerkannte) Flüchtlinge zurückzuführen sein. Bezogen auf den gesamten Zeitraum seit 2011 sind im SEKo-Gebiet 1205 die Außenwanderungsgewinne am stärksten ausgeprägt; wird jedoch nur das Jahr 2015 betrachtet, so liegt der Saldo gemessen an der Einwohnerzahl im SEKo-Gebiet 1206 am höchsten – inwieweit es sich dabei um eine nachhaltige Trendumkehr handelt, bleibt abzuwarten.

ABB. 4 SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DER POSITION IM GESAMT-CHEMNITZER-WOHNUMARKT UND DER KONKURRENZSITUATION UNTEREINANDER



Darstellung: Timourou

Im Hinblick auf die **Binnenwanderung** profitieren die beiden SEKo-Gebiete 1211 und vor allem 1206, während 1205 Einwohner an die anderen Gebiete verliert. Ein detaillierter Blick auf die Konkurrenzsituation der Großwohnsiedlungen untereinander verdeutlicht die Wanderungsverflechtung der östlichen Gebiete untereinander, während die Wanderungsbewegungen zu Gablenz und Yorckgebiet geringer ausgeprägt sind (►siehe Abbildung 4). Darüber hinaus zeigen sich für Markersdorf, Morgenleite und

Hutholz (SEKo-Gebiet 1206) deutliche Wanderungsgewinne aus dem benachbarten SEKo-Gebiet beziehungsweise verliert 1205 deutlich Einwohner an 1206. Die Wanderungsdaten weisen für die SEKo-Gebiete 1206 und 1211 eine positive Position gegenüber dem Chemnitzer Wohnungsmarkt auf, denn beide Gebiete gewinnen – wenn auch nur in geringem Umfang – Einwohner aus den restlichen SEKo-Gebieten der Stadt. Beim SEKo-Gebiet 1206 ist auch die Zuwanderung von Senioren in die dortigen Pflegeheime zu berücksichtigen. Allein das SEKo-Gebiet 1205

<sup>2</sup> Die Umzugsquoten innerhalb der SEKo-Gebiete sind in 1205 und 1211 bei der Gruppe der Senioren vergleichsweise hoch. Dies kann ein Hinweis auf eine unzureichende altersgerechte Anpassung hinweisen oder auf den Umzug in eine Pflegeeinrichtung. Allerdings wird somit bei der Wohnstandortwahl das gleiche Gebiet gewählt, was auf eine gewisse Zufriedenheit und Verbundenheit mit dem Standort hindeutet.

<sup>3</sup> Das Flemminggebiet zählt zu dem SEKo-Gebiet 1204, ebenso Kaßberg und Schloßchemnitz. Die Wanderungsdaten liegen nicht auf der Ebene der Stadtteile vor, sodass das Flemminggebiet an dieser Stelle unberücksichtigt bleibt.

verzeichnet diesbezüglich einen Einwohnerverlust, wobei gegenüber den Vorort-Gebieten ein leichtes Wanderungsplus besteht.

Im Ergebnis weisen zwar alle drei SEKo-Gebiete einen positiven Außenwanderungssaldo auf, unterscheiden sich hinsichtlich der Binnenwanderung jedoch deutlich voneinander: Das SEKo-

Gebiet 1206 kann sich sowohl unter den Großwohnsiedlungen als auch gegenüber der restlichen Stadt Chemnitz behaupten. Die Situation im Yorckgebiet und in Gablenz wiederum ist relativ ausgeglichen und das SEKo-Gebiet 1205 verliert abgesehen von den Vorort-Gebieten Einwohner an die Stadt Chemnitz.

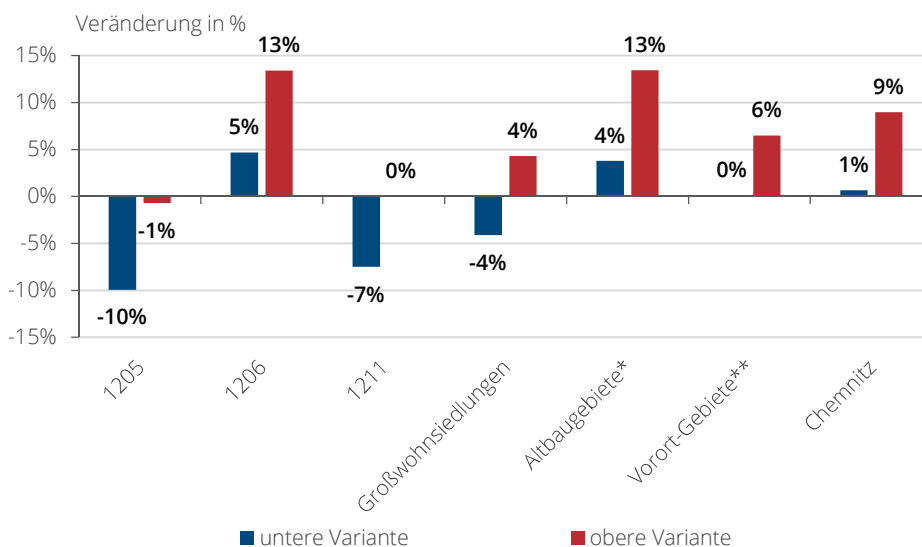
### 1.3 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER WOHNRAUMNACHFRAGE

Den Ergebnissen der Haushaltsprognose nach sinkt die Zahl der Haushalte in den Großwohnsiedlungen bei der unteren Variante von 2016 bis 2030 um 1.413 Haushalte und steigt bei der oberen Variante um 1.493 Haushalte. Prozentual entspricht dies einer Entwicklung um -4 % beziehungsweise +4 % (siehe Abbildung 5). Unabhängig von der Variante fallen die Entwicklungsprognosen für die Großwohnsiedlungen ungünstiger aus als in den anderen SEKo-Gebieten der Stadt Chemnitz. Darüber hinaus profitieren in der oberen Variante die innerstädtischen Quartiere stärker als die Großwohnsiedlungen, denn bisher zogen von außerhalb Zuziehende zum größeren Teil in die zentral gelegenen Altbauquartiere und weniger in die Großwohnsiedlungen. Während das SEKo-Gebiet 1206 je nach

Variante eine stärkere oder weniger starke Zunahme der Haushalte zu erwarten hat, sinkt in den beiden anderen Gebieten die Zahl der Haushalte in der unteren Variante oder bleibt bei stärkerem Zuzug relativ konstant.

Ein wesentlicher Grund für die voraussichtlich günstigere Situation im SEKo-Gebiet 1206 sind die bisher stärker ausgeprägten Zuzugsgewinne durch die Binnenwanderung. Diese wiederum sind zum Teil auf den Umzug in mehrere Pflegeheime im SEKo-Gebiet 1206 zurückzuführen, was sich auch in der Altersstruktur der Bewohner niederschlägt.

ABB. 5 PROZENTUALE VERÄNDERUNG DER HAUSHALTSZAHLEN VON 2016 BIS 2030



\* SEKo-Gebiete 1204, 1207 und 1210

\*\* SEKo-Gebiete 1201, 1202, 1203, 1208, 1209 und 1212

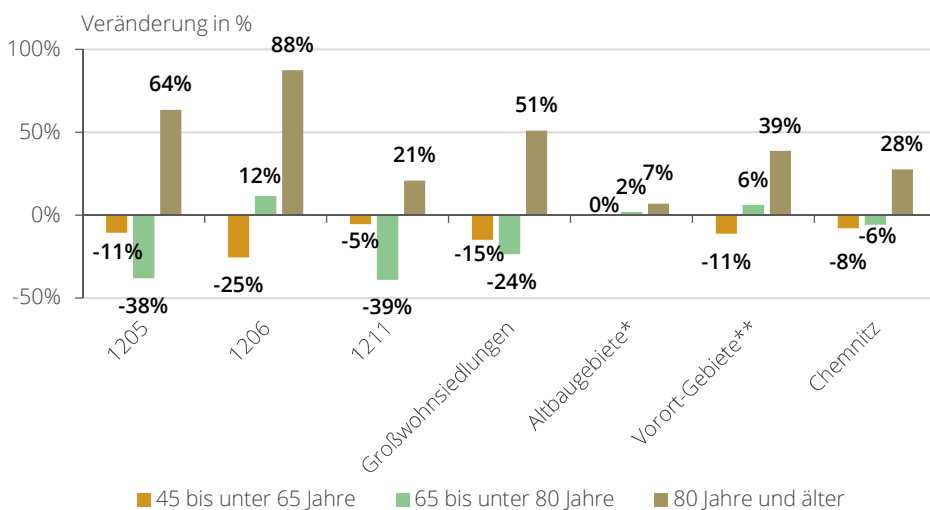
Datengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung Stadt Chemnitz

Berechnung/Darstellung: Timourou

Insgesamt wird sich unabhängig von den Varianten der Prozess der Alterung verstetigen. Mit dem Älterwerden der Erstbewohner sinkt in den Großwohnsiedlungen die Anzahl der 45- bis unter 65-Jährigen deutlich, diese Altersgruppe geht in die der jungen Senioren über und diese wiederum wandert in die Altersgruppe der älteren Senioren. Der Kohorten-Effekt bewirkt mittelfristig einen nennenswerten Anstieg der über

80-Jährigen (▶siehe Abbildung 6). Besonders betroffen sind dabei die Gebiete mit einem derzeit hohen Anteil an jungen Senioren, wie das jüngere SEKo-Gebiete 1206 und teilweise 1205. In Gebieten mit einem bereits hohen Anteil an älteren Senioren wie im SEKo-Gebiet 1211 und zum Teil 1205, stellt sich die Frage, inwieweit zukünftig ein Generationswechsel gelingen kann.

ABB. 6 PROZENTUALE VERÄNDERUNG DER EINWOHNERZAHL NACH ALTERSGRUPPEN VON 2016 BIS 2030



\* SEKo-Gebiete 1204, 1207 und 1210  
 \*\* SEKo-Gebiete 1201, 1202, 1203, 1208, 1209 und 1212  
 Datengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung Stadt Chemnitz  
 Berechnung/Darstellung: Timourou

### 1.4 HANDLUNGSANSÄTZE FÜR DIE WEITERENTWICKLUNG DER GROSSIEDLUNGEN

Nachdem es in den letzten Jahren gelungen ist, die Großwohnsiedlungen in Chemnitz zu konsolidieren, ist es jetzt notwendig, die Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen fortzusetzen, um auf die weitere demographische Entwicklung und veränderte Nachfragestrukturen zu reagieren. Im Kern geht es darum, zum einen die vorhandenen Mieter möglichst zu halten; zum anderen müssten für neue Zielgruppen entsprechende Wohnungsangebote geschaffen werden. Dabei stehen die Großwohnsiedlungen untereinander in enger Konkurrenz, denn der serielle Wohnungsbau brachte Wohnungen mit ähnlichen Grundrissen, Ausstattungen und Lagermerkmalen hervor. Für die Wohnungsangebote des industriellen Geschosswohnungsbaus

sind vergleichsweise geringe Wohnflächen charakteristisch, diese stehen aufgrund der Angebotsschwerpunkte (Massensegmente) unter Preisdruck. Weil die Wohnungsunternehmen in jüngster Zeit in nennenswertem Umfang in die Wohnungsbestände des industriellen Geschosswohnungsbaus eingreifen – Grundrissänderungen vornehmen, Wohnungen zusammenlegen, Obergeschosse stilllegen etc. – ist das Wohnungsangebot der Großwohnsiedlungen in Chemnitz inzwischen deutlich vielseitiger geworden. Der größere Teil der Wohnungsangebote ist dem unteren Marktsegment zuzuordnen, weitere Angebote sind aber auch im mittleren Segment platziert.

### Erhalt preiswerter Wohnungen

Eine wesentliche Funktion tragen die Großwohnsiedlungen bei der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preiswertem Wohnraum. In erster Linie fragen Chemnitzer die preiswerten Bestände nach, aber auch bei den Zuziehenden gilt über unterschiedliche Altersgruppen hinweg das preiswerte Angebot als wichtigster Zuzugsgrund. Im Umkehrschluss ist der Erhalt von preiswertem Wohnraum in den Großwohnsiedlungen eine wichtige Aufgabe, sollen die derzeitigen Mieter mit geringerem Einkommen gehalten und darüber hinaus neue Mieter gewonnen werden. Allerdings stehen diese preiswerten Wohnungsbestände in Konkurrenz zu innerstädtischen Altbauwohnungen des unteren Marktsegmentes. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Austauschbeziehungen im unteren Segment zwischen Altbau und Großsiedlung auf dem aktuell niedrigen Niveau verharren werden, solange der Wohnungsmarkt insgesamt entspannt bleibt. Dies würde sich aber erst im Fall eines knapper werdenden Angebotes in den Altbaugebieten, verbunden mit Mietpreissteigerungen und entsprechenden Rückgängen preiswerter Wohnungsangebote ändern. Wie die Überschlagsrechnung in Kapitel A 4 gezeigt hat, dürfte diese Entwicklung höchstens in der oberen Variante der Bevölkerungsprognose in den letzten Prognosejahren geringfügig einsetzen.

### Ausdifferenzierung des unteren Marktsegmentes

Auch wenn man Wohnungen preiswert halten will, sind dennoch bauliche Maßnahmen notwendig. Verhältnismäßig einfache Eingriffe, wie zum Beispiel Grundrissveränderungen oder die Zusammenlegung zweier Wohnungen auf einer Etage ohne eine wesentliche Verbesserung der Ausstattung bewirken eine weitere Ausdifferenzierung der Wohnungsangebote. Schlussendlich stehen so preiswerte Wohnungsangebote für Nachfragegruppen zur Verfügung, wie zum Beispiel für Ausländerhaushalte, die häufig auf preiswertem Wohnraum und aufgrund der größeren Haushaltsgröße auch auf größere Wohnungen angewiesen sind. Wenn die Zuwanderung aus dem Ausland in Zukunft – auch in Anbetracht des zu erwartenden Familiennachzuges – weiterhin zunimmt, so steigt voraussichtlich auch die Nachfrage nach großen, preiswer-

ten Wohnungen mit mehr Räumen an. Inzwischen zeichnen sich dahingehend bereits jetzt leichte Knappheitstendenzen ab, sodass Handlungsbedarf gesehen wird. Um einer möglichen Segregation entgegenzuwirken, ist es empfehlenswert, Wohnraumanpassungen in unterschiedlichen Stadtteilen und Lagen vorzunehmen.

Auch in Hinblick auf die zunehmende Alterung und den Anstieg der Altersarmut sind kostengünstige altersgerechte Wohnraumanpassungen notwendig (► siehe dazu ausführlich Kapitel C 5). Individuelle Maßnahmen nach dem KfW-Mindeststandard für altersgerechten Wohnraum oder durch die Pflegekasse finanziert ermöglichen mit geringem Aufwand ein längeres Verbleiben der Mieter in ihrer angestammten Wohnung. Im Fokus stehen dabei vor allem Gebiete mit einem derzeit hohen Anteil an jungen Senioren. Konkret sind vor allem Markersdorf und Helbersdorf zu benennen, da hier die Nachfrage deutlich ansteigen wird. Hier ist ein schrittweises Agieren möglich. In Quartieren des Generationswechsels beziehungsweise mit einem hohen Anteil an älteren Senioren besteht kurzfristig ein Handlungsbedarf, mittelfristig nimmt die Nachfrage jedoch ab.

### Stabilisierung und Ausweitung des mittleren Marktsegmentes

In den Großwohnsiedlungen wohnen auch Nachfrager des mittleren Marktsegmentes. Um diese langfristig zu halten und darüber hinaus neue Zielgruppen zu gewinnen, sind auch umfassendere Maßnahmen im Bestand, wie Wohnraumzusammenlegungen und Grundrissänderungen verbunden mit einer Ausstattungsverbesserung erforderlich. Diese bewirken eine weitere Ausdifferenzierung der Wohnungsangebote und Preisstrukturen. Darunter zählt auch die energetische Sanierung, bei der der Geschosswohnungsbau gegenüber dem Altbau Kostenvorteile bietet: Bei den industriellen Geschosswohnungen ist die Lücke zwischen den Investitions- und Finanzierungskosten der Wohnungsunternehmen und den Einsparungen an Energiekosten seitens der Mieter kleiner. Im Ergebnis würde sich die Position der Großwohnsiedlungen im Gesamt-Chemnitzer-Wohnungsmarkt verbessern.

Als räumlicher Schwerpunkt für die Aufwertung von Wohnungen bieten sich Gebiete mit einem derzeit hohen Anteil an älteren Senioren an, wie das Yorckgebiet, Teile von Gablenz oder Kappel, um den dort bisher fehlenden Generationswechsel zu unterstützen und Angebote für neue Zielgruppen zu schaffen. Allerdings wird der Wechsel in den nächsten Jahren demographisch bedingt deutlich dynamischer werden. Damit besteht die Gefahr, dass die Wohnungsangebote schneller auf den Markt kommen als die zukünftige Nachfrage nach Wohnungen des mittleren Marktsegmentes ansteigen wird. Aufwertung kann deswegen keine Generalstrategie gegen den potenziellen Leerstand werden.

### Ersatzneubau von Geschosswohnungen

Grundsätzlich sind im vorhandenen Wohnungsbestand vielfältige Anpassungen und Umbauten möglich, sie stoßen aber auch an bautechnische und finanzielle Grenzen. Neue Qualitäten wie großzügigere Bäder und Küchen oder insbesondere eine altersgerechte oder gar barrierefreie Ausstattung lassen sich im Bestand nur bedingt schaffen, weswegen es sinnvoll ist, diese im Neubau zu schaffen. Da Neubau zu einer Ausweitung des Wohnungsbestandes führt und damit das Leerstandrisiko im übrigen Großwohnsiedlungsbestand erhöht, ist der Ersatzneubau die geeignetere Strategie. Beim Thema Ersatzneubau wird zwischen zwei Varianten unterschieden (►siehe dazu ausführlich Kapitel C 3): Zum einen der Neubau an einem Standort, auf dem ein Abriss zuvor erfolgt ist, zum anderen ein Neubau auf einem günstigeren freien Standort, für den an anderer Stelle ein Wohnblock zurückgebaut und das Grundstück dauerhaft einer anderen Nutzung zugeführt wird („Ersatzneubau an anderem Standort“).

Neubauten liegen allerdings aufgrund der aktuellen Baukosten deutlich über dem Mietpreisniveau in den Großwohnsiedlungen, sodass dieses Modell nur in begrenztem Maße marktgängig ist. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist eine Begrenzung auf mittlere bis gute Wohnlagen, das heißt in Wohngebieten mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und Anbindung empfehlenswert. Zudem besteht mit dem Neubau die Chance auf eine Stabilisierung der Wohnumgebung.

### Integrierter Eigenheimbau

Eine weitere Strategie zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes in den Großwohnsiedlungen ist die Nachnutzung von Rückbauflächen für den Einfamilienhausbau. Möglichkeiten und Bedingungen dieser Strategie sind ausführlich in Kapitel C3 beschrieben.

### Umgang mit dem Leerstand

In den vergangenen Jahren hat sich durch die Maßnahmen des Stadtumbaus einerseits und den Anstieg der Wohnungsnachfrage andererseits die Situation in den Großwohnsiedlungen stabilisiert. Die Leerstände sind auf ein betriebswirtschaftlich verkraftbares Maß gesunken, sie liegen bei den großen Wohnungsunternehmen bei durchschnittlich 9 % und damit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (►siehe dazu ausführlich Kapitel A 3.3). Angesichts der oben beschriebenen Haushaltsprognose ist nicht auszuschließen, dass die Leerstände auf dem aktuellen Niveau verbleiben oder sogar leicht zunehmen. Hinzu kommt die Konkurrenzsituation der Großwohnsiedlungen untereinander. Insgesamt ist mit einer Verschiebung der Leerstandsschwerpunkte zu rechnen: Insbesondere betroffen sein werden die Wohnungen der Massensegmente (3-Raum-Wohnungen), Wohnungen in den Obergeschossen von Gebäuden ohne Aufzug sowie die Gebiete des fehlenden Generationswechsels, wenn es dort nicht in ausreichendem Maße gelingt, neue Zielgruppen zu gewinnen. Insgesamt ist das Entstehen einer dispersen Leerstandstruktur wahrscheinlich. Entsprechend müssen die Großwohnsiedlungen weiter konsolidiert werden, das heißt, das Wohnungsangebot in den Großwohnsiedlungen sollte auf das nachgefragte Maß geschrumpft und gleichzeitig den übrigen Bestand stabilisiert werden.

Die Dimension dieses Prozesses ist jedoch überschaubar, denn in der unteren Variante der Prognose wird von einem Rückgang der Haushalte in Helbersdorf/Kappel von 6 %, Yorckgebiet/Gablenz von 4 % und für Markersdorf/Huttholz sogar von einer leichten Zunahme ausgegangen. In den beiden schrumpfenden Großwohnsiedlungen wären dies rd. 1.000 zusätzliche leere Wohnungen. Angesichts des aktuellen Leerstandsniveaus wird dies auch in etwa die Größenordnung des bis 2030 zu reduzierenden Wohnungsbestandes sein. Insgesamt betrachtet

ist damit ein flächenhafter Rückbau von Wohngebäuden im Betrachtungszeitraum nicht erforderlich, sondern eine kleinteilige und kleinschrittige Reduzierung der Wohnungsangebote. Da sich die Leerstände in den einzelnen Quartieren jedoch unterschiedlich entwickeln werden, wird ein Rückbau einzelner Wohngebäude betriebswirtschaftlich geboten sein und sollte im Portfolio langfristig berücksichtigt werden. Eine weitere wichtige Strategie der Leerstandreduzierung ist die Wohnraumzusammenlegung, bei der die Anzahl der Wohnungen, aber – betriebswirtschaftlich wichtig – nicht die Wohnfläche reduziert wird. Zugleich wird das Wohnungsgrößenangebot diversifiziert, was zu einer weiteren Stabilisierung führt. Dem Leerstandsschwerpunkt in den oberen Geschossen kann kostengünstig mit einer Stilllegung begegnet werden, wodurch der preiswerte Wohnraum erhalten bleibt, während Teilrückbau nur bei einer Aufwertung des Bestandes und in guten Wohnlagen betriebswirtschaftlich sinnvoll ist. Beide Varianten haben den Vorteil, dass städtebauliche Strukturen erhalten bleiben und stellen eine

wichtige Option insbesondere in den Quartieren des Generationswechsels dar.

Zu einem besonderen Problem können sich Bestände entwickeln, die in den 1990er Jahren im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes einzeln privatisiert wurden. Die damaligen Käufer sind als ursprüngliche Mieter selbstnutzende Eigentümer geworden und befinden sich heute überwiegend im Rentenalter. In den nächsten Jahren kommen diese Wohnungen zunehmend auf den Markt. In der aktuellen und auch zukünftig zu erwartenden Marktsituation gibt es kaum Interesse, in diese Wohnungen zu investieren oder sie zu erwerben, obwohl ihre Preise bereits sehr niedrig sind. Hier könnte ein entsprechendes Leerstandsrisiko entstehen. Eine Handlungsoption wäre, dass die Wohnungsunternehmen, die diese Wohnungen ursprünglich verkauft haben, sie wieder zurück erwerben, da sie häufig selber noch Wohnungen im Gebäude besitzen und somit eine handlungsfähige Mehrheit in der Wohnungseigentümergeinschaft erreichen können.

## 2 KERNSTÄDTISCHER ALTBAU BIS 1918

Für den Chemnitzer Wohnungsmarkt trägt der Altbau – Gebäude die bis 1918 errichtet wurden – sowohl im höherwertigen als auch im preiswerten Segment eine große Bedeutung. Eine Herausforderung stellt jedoch der Altbau vor allem in einfachen Wohnlagen dar, der nach wie vor durch hohe Leerstände gekennzeichnet ist. Um eine Leerstandsverringerung bewirken zu können, sind strategische Ansätze notwendig. Dafür müssen zuvor potenzielle Zielgruppen

und Hinweise zur Angebotsgestaltung herausgearbeitet werden, um eine entsprechende angebotsorientierte Strategie entwickeln zu können. Wesentliches Ziel ist es, das Zuzugspotenzial für Chemnitz stärker zu nutzen und sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch hinsichtlich der Gesamtattraktivität des Chemnitzer Wohnungsmarktes die Altbauquartiere zu stabilisieren.

### 2.1 MERKMALE UND BESONDERHEITEN DES KERNSTÄDTISCHEN ALTBAUS

Der Chemnitzer Wohnungsmarkt ist durch einen hohen Anteil an Altbauwohnungen gekennzeichnet. Von den fast 43.000 Altbauwohnungen (rd. 27 % aller Wohnungen) konzentriert sich allein ein gutes Drittel auf die Stadtteile Sonnenberg, Kaßberg und Schloßchemnitz. Nennenswerte Altbaubestände befinden sich noch in Hilbersdorf, Zentrum und Bernsdorf, sowie im Lutherviertel (►siehe Abbildung 1). Neben den kernstädtischen Quartieren sind auch die Ortskerne in den Vorort-Gebieten durch nennenswerten Altbau gekennzeichnet, zum Beispiel Ebersdorf, Reichenbrand, Furth oder Rottluff. Ein Charakteristikum von Chemnitz sind die sogenannten Magistralen – Hauptverkehrsachsen (Straße und/oder Bahn), die zum einen vom Zentrum ausgehend entlang von Tallagen ins

Umland führen. Sie durchschneiden zahlreiche Stadtteile und ländliche Ortskerne, die im Zuge der Industrialisierung als industrielles Band überprägt wurden. Zum anderen gibt es Ausfallstraßen auf den Höhenzügen, die im Wesentlichen durch begleitende Wohnbebauung gekennzeichnet sind. In beiden Fällen stellen die Magistralen vor allem aufgrund der Verkehrsbelastung lineare Leerstandsschwerpunkte dar. Zugleich sind sie Eingangstore und Visitenkarten der Stadt und damit für die Attraktivität des Standortes Chemnitz von großer Bedeutung. Da die Magistralen keine eigene statistische Einheit bilden, werden sie im Folgenden im Zuge der jeweiligen Stadtteile und statistischen Distrikte behandelt.

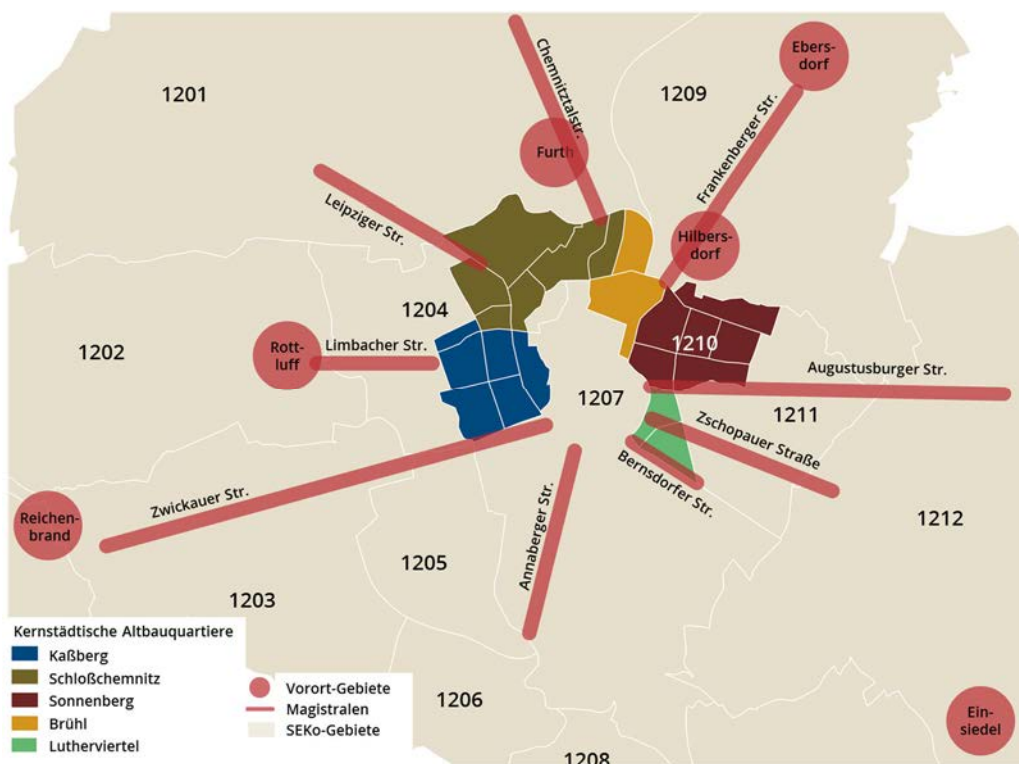
#### ALTBAUQUARTIERE MIT UNTERSCHIEDLICHEN ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN

Die Altbauquartiere spielen in Chemnitz eine wesentliche Rolle und prägen den Wohnungsbestand im besonderen Maße. Die demographischen Voraussetzungen sind positiver als zum Beispiel in den Großwohnsiedlungen, denn die Einwohner sind deutlich jünger und mobiler und die Quartiere profitieren in größerem Maße vom Zuzug vor allem von außerhalb. Aus diesen Gründen handelt es sich um besonders dynamische Quartiere, in denen auch zukünftig von einer positiven und dynamischen Entwicklung ausgegangen werden kann. Trotzdem sind die Altbauquartiere mit durchschnittlich 20 % erheblich vom Leerstand betroffen, ein Teil befindet sich davon in nicht marktaktiven Totalleerständen. Allerdings sind die einzelnen Altbauquartiere vom Leerstand recht unterschiedlich

betroffen, was letztendlich die unterschiedliche Marktgängigkeit der Wohnungsangebote verdeutlicht. Die Quartiere können hinsichtlich dieser Marktgängigkeit typisiert werden. Die Typisierung reicht von stabilen Selbstläufer-Quartieren bis hin zu Quartieren mit mäßigen Marktperspektiven. Die problematischste Kategorie bilden die Magistralen. Für die Quartierstypen können unterschiedliche Kombinationen aus den Handlungsansätzen zur Entwicklung der Wohnungen, des Wohnumfeldes, der Eigentümeraktivierung, sozialer und kultureller Maßnahmen gebildet werden. Die Typisierung bietet gleichzeitig die Möglichkeit, Prioritäten zu setzen.



ABB. 1 RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE DER ALTBAUBESTÄNDE



Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung Stadt Chemnitz  
 Darstellung: Timourou

In den Distrikten von Sonnenberg, Kaßberg, Schloßchemnitz, Brühl und Lutherviertel wohnen derzeit rd. 54.600 Personen (2016), was einem Anteil von ungefähr 22 % der Gesamtbevölkerung entspricht. Im gesamtstädtischen Vergleich wohnen in den kernstädtischen Altbaugebiete überwiegend jüngere Einwohner, die Anteile aller Altersgruppen der unter 45-Jährigen

sind überrepräsentiert und die der Senioren unterrepräsentiert. Folglich spielt das Thema Wohnen im Alter eine nicht so große Rolle wie in den Großwohnsiedlungen. Auf kleinräumiger Ebene lassen sich jedoch durchaus Unterschiede herausarbeiten.

**WAS DRÜCKT DIE CHARAKTERISIERUNG DER ALTERSSTRUKTUR AUS?**

In rd. drei Vierteln aller Chemnitzer Haushalte wohnen ein oder zwei Erwachsene – sie stellen die typische Nachfragestruktur dar. Für die Wohnungsmarktanalyse ist interessant, wo markante Abweichungen von dieser Struktur auftauchen und wo es zu größeren Veränderungen kommt, da dort angebotsseitig besonders reagiert werden muss. Um diese Besonderheiten herauszuarbeiten, wird eine auf der Altersstruktur in den einzelnen Distrikten basierende Charakterisierung erstellt. Ausschlaggebend sind dabei zwei Faktoren: Zum einen wird die aktuelle Altersstruktur im Jahr 2016 betrachtet, also welche Altersgruppe ist im Gebiet im besonderen Maße präsent und prägt somit die dortige Nachfrage. Zum anderen wird ein Vergleich zum

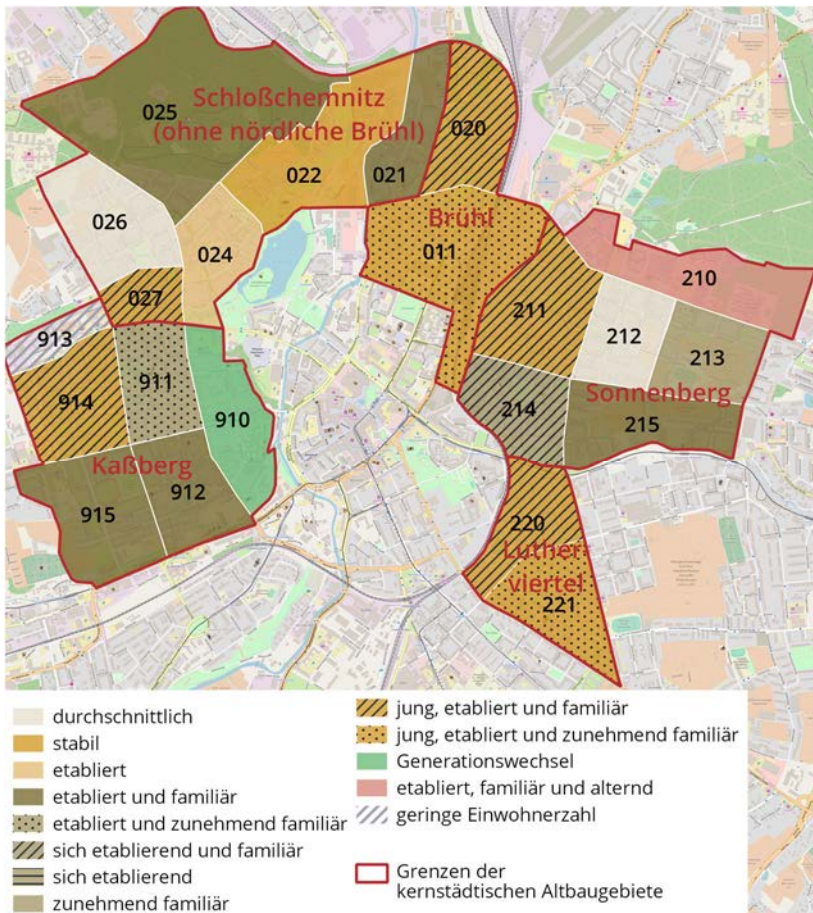
Jahr 2012 herangezogen, um Veränderungen der Altersgruppen feststellen zu können. Mit „etabliert“ wird zum Beispiel die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen und mit „stabil“ die 45- bis 65-Jährigen. Bei Letzteren handelt es sich überwiegend um 1- und 2-Personenhaushalte, mit überdurchschnittlicher Wohnkaufkraft, die relativ wenig umziehen und somit eine relativ stabile Wohnungsnachfrage darstellen. Die in Abbildung 2 verwendeten Begriffe bezeichnen immer die Besonderheit: In einem familiären Gebiet, wohnen nicht nur Familien, sondern ihr Anteil ist dort überdurchschnittlich groß, zunehmend familiär bedeutet, dass diese Gruppe sich am stärksten verändert.

METHODE

Die kernstädtischen Altbaugebiete sind im Vergleich zur gesamten Stadt Chemnitz durch eine jüngere **Altersstruktur** gekennzeichnet: Der Anteil der Senioren und überwiegend auch der 45- bis unter 65-Jährigen liegt deutlich unter dem Durchschnitt, während die Altersgruppen der unter 45-Jährigen stärker ausgeprägt sind. Kaßberg, Lutherviertel und Sonnenberg sind

tendenziell Familienstandorte (insgesamt hoher Anteil der unter 18- sowie der 30- bis unter 45-Jährige), wenn auch in unterschiedlichen Marktsegmenten und für unterschiedliche Nachfragegruppen. Im Brühl und in Schloßchemnitz sind rd. ein Viertel der Einwohner 30 bis unter 45 Jahre alt, im Brühl sind weitere 26 % im Alter von 18 bis unter 30 Jahren.

ABB. 2 CHARAKTERISTIK DER KERNSTÄDTISCHEN ALTBAUGEBIETE NACH ALTERSSTRUKTUR DER BEWOHNER



Kartengrundlage: OpenStreetMap  
 Datengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
 Darstellung: Timourou

Dominiert in den Großwohnsiedlungen vor allem eine alternde Einwohnerstruktur, so zeichnet sich die meisten Distrikte des kernstädtischen Altbaus durch überdurchschnittlich hohe Anteile der unter 18-Jährigen (familiäre Gebiete), der 18- bis unter 30-Jährigen (junge Gebiete) und der 30 bis unter 45-Jährigen (etablierte Gebiete) aus. Eine Besonderheit bildet der südliche Brühl mit einem derzeit durchschnittlichen Anteil an Kindern und Jugendlichen, wobei in diesem Distrikt alle Altersgruppen unter 45 Jahren seit 2012 am dynamischsten zugenommen haben. Zu den familiären Gebieten mit einem

hohen Anteil an Personen unter 18 Jahren zählen teilweise Kaßberg, Lutherviertel und Schloßchemnitz (siehe Abbildung 2). Auffällig ist, dass in einigen jungen, etablierten und/oder familiären Gebieten der Anteil der Senioren zwar unterdurchschnittlich ist, die Zahl der älteren Senioren jedoch seit 2012 zugenommen hat – beispielsweise im nördlichen Brühl (beide Seniorengruppen) sowie in den Distrikten 911, 912 oder 915 in Kaßberg (ältere Senioren). Eine Besonderheit für die kernstädtischen Altbaugebiete sind die Distrikte 910 und 210: Während

im Distrikt 910 in Kaßberg ein Generationswechsel aufgrund einer starken Abnahme der älteren Senioren bei einer gleichzeitigen nennenswerten Zunahme von 18- bis unter 30-Jährigen erfolgt, verstärken sich im Distrikt 210 die Ausprägungen durch eine gleichzeitige Zunahme der unter 18-Jährigen und der über 80-Jährigen deutlich – allerdings wohnen hier nur 439 Personen (2016).

Die kernstädtischen Altbauquartiere zeichnen sich durch hohe Wanderungsdynamiken aus, so konnten seit 2011 die drei SEKo-Gebiete 1204, 1210 und 1207 durchweg Einwohner durch die **Außenwanderung** gewinnen. Besonders stark ist der positive Wanderungssaldo im zentral gelegenen SEKo-Gebiet 1207 (Zentrum, Lutherviertel, Bernsdorf) nicht nur absolut, sondern auch im Verhältnis zur Einwohnerzahl ausgeprägt. Eine Ursache dafür ist, dass dieses SEKo-Gebiet aufgrund der Universitätsnähe von Studenten favorisiert wird. Insgesamt korreliert die Wanderungsstatistik mit der Altersstruktur, denn junge Erwachsene sind deutlich mobiler als über 45-Jährige oder gar Senioren. Darüber hinaus spielt die Wanderung ausländischer Personen für innerstädtische Quartiere eine besondere Rolle, denn in der Regel – und so auch in Chemnitz – werden von Ausländern bevorzugt kernstädtische Gebiete als Wohnstandort gewählt.

Im Hinblick auf die **Binnenwanderung** weisen in den letzten drei Jahren alle drei SEKo-Gebiete einen positiven Saldo auf, vor allem das SEKo-Gebiet 1207. Die Einwohnerentwicklung in Sonnenberg ist von den drei Gebieten am dynamischsten, denn im Durchschnitt zogen jeweils um die 6,0 bis 6,5 % der Einwohner pro Jahr nach oder aus Sonnenberg – im Vergleich dazu waren es im SEKo-Gebiet 1204 ca. 4 % und im SEKo-Gebiet 1207 rd. 5,0 bis 5,5 %. Während bei der Binnenwanderung für das SEKo-Gebiet 1204 das Gebiet 1207 eine besondere Rolle spielt, sind für Sonnenberg die Verflechtungen sowohl mit 1204 als auch mit 1207 (sowie dem Großwohnsiedlungsgebiet 1211) stark ausgeprägt – allerdings verliert Sonnenberg im Durchschnitt auch an diese Gebiete Einwohner (►siehe dazu ausführlich Kapitel A 2). Neben der räumlichen Bevölkerungsbewegung profitiert Sonnenberg

zudem von einem Geburtenüberschuss, während die anderen beiden SEKo-Gebiete 1207 und 1204 einen Sterbeüberschuss aufweisen. Im Ergebnis zählen die drei SEKo-Gebiete zu den dynamischsten der Stadt Chemnitz, sie sind durch eine vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur und somit positivere demographische Ausgangssituation gekennzeichnet und generieren Zuzugsgewinne von außerhalb.

Dynamisch sind in den kernstädtischen Altbaugebieten auch die **Mietpreisentwicklungen**. Seit 2012 stiegen die Angebotsmieten in den Stadtteilen Zentrum und Sonnenberg stärker, doch das Mietpreisniveau selbst liegt dort noch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Sonnenberg kann dabei ganz überwiegend dem unteren Marktsegment zugeordnet werden. Das Mietpreisniveau in Schloßchemnitz entspricht überwiegend dem mittleren Segment und zu kleinen Teilen auch dem oberen Marktsegment, Ausnahme bildet der Bereich der Leipziger Straße. Im Kaßberg gehören vor allem die westlichen Gebiete zum oberen Marktsegment, die übrigen überwiegend zum mittleren. Die für Chemnitz charakteristischen Magistralen spiegeln sich auch bei den Mietpreisen wider. Die dort gelegenen Gebäude sind häufig durch starke Verkehrsbelastungen, hohe Leerstandsquoten und geringeren Sanierungsstand gekennzeichnet. Damit gehen zumeist Vermietungsschwierigkeiten und geringe Angebotsmieten einher. So liegt der Median der Angebotsmieten in der Annaberger Straße, in der Augustusburger Straße oder auch in der Zwickauer und in der Limbacher Straße jeweils bis zu 50 Cent/m<sup>2</sup> niedriger als der Chemnitzer Durchschnitt.

Im Hinblick auf die **Sozialstruktur** in den einzelnen SEKo-Gebieten ermöglichen die Daten zu den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und die Anzahl der Arbeitslosen einen Eindruck. Demnach sind für das SEKo-Gebiet 1210 ein hoher Anteil an Leistungsempfängern nach SGB II, ein leicht unterdurchschnittlicher Anteil an Beschäftigten sowie ein hoher Arbeitslosenanteil charakteristisch. Im Gegensatz dazu liegen die jeweiligen Anteile in den anderen beiden SEKo-Gebieten ungefähr im für Chemnitz durchschnittlichen Bereich (►siehe ausführlich Kapitel A 2)

## 2.2 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER NACHFRAGE

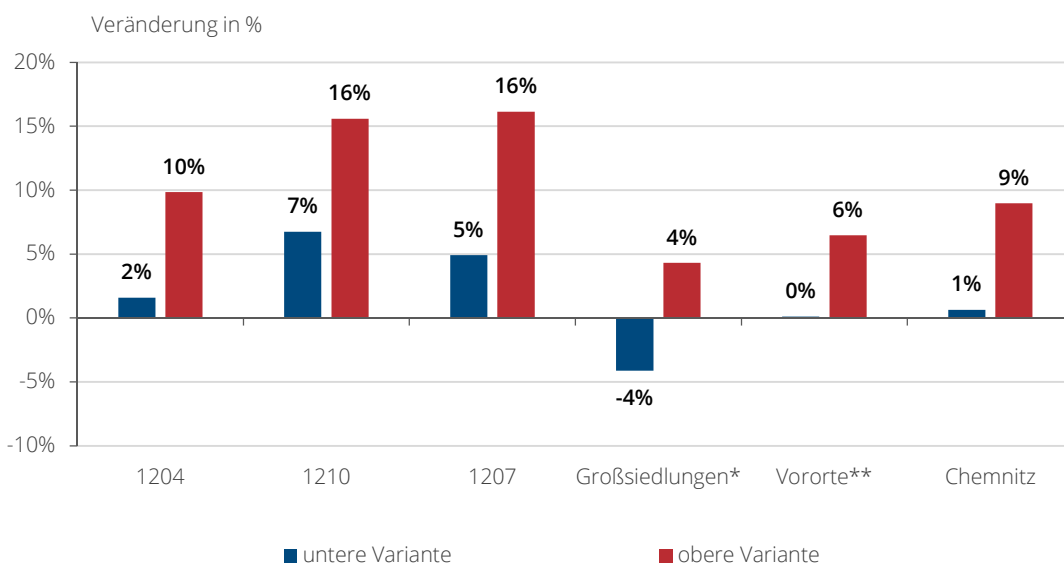
Die vergleichsweise günstigen Voraussetzungen und Entwicklungen der Altbauquartiere spiegeln sich auch in den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausberechnung wider. Durch den Zuzug von außen und sich verändernde Wohntrends nimmt die Nachfrage in innerstädtischen Quartieren zu. Dies führt unabhängig von den Varianten auch zu einem Anstieg der Einwohnerzahl in den drei SEKO-Gebieten 1204, 1207 und 1210. Indem der Einwohnergewinn maßgeblich auf den Zuzug von außerhalb zurückzuführen ist, sind bei den jüngeren und mobileren Altersgruppen stärkere Dynamiken und letztlich Wanderungsgewinne zu erwarten als bei Personengruppen älterer Jahrgänge.

Nach den Ergebnissen der Haushaltsprognose steigt die Nachfrage im SEKO-Gebiet 1204 je

nach Variante um 390 oder rd. 2.450 Haushalte, im Gebiet 1210 um knapp 600 oder rd.

1.300 Haushalte und im Gebiet 1207 um 1.250 oder 4.200 Haushalte. Prozentual betrachtet liegt die Zunahme bei der unteren Variante im SEKO-Gebiet 1210 mit + 7 % am höchsten, was im Wesentlichen auf die Wanderungsgewinne und zum Teil auf den Geburtenüberschuss zurückzuführen ist. Im Vergleich zur Stadt Chemnitz (+1 %) ist jedoch auch der Anstieg im SEKO-Gebiet 1207 mit 5 % und im Gebiet 1204 mit 2 % überdurchschnittlich ausgeprägt. Dadurch, dass in jüngster Zeit das zentral gelegene Gebiet 1207 im besonderen Maße von der Außenwanderung profitiert, liegt der Anstieg bei der oberen Variante auf dem gleichen Niveau wie beim SEKO-Gebiet 1210 (▶ siehe Abbildung 3).

ABB. 3 HAUSHALTSENTWICKLUNG NACH SEKO-GEBIETEN 2016 BIS 2030



\* SEKO-Gebiete 1205, 1206 und 1211

\*\* SEKO-Gebiete 1201, 1202, 1203, 1208, 1209 und 1212

Datengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz

Berechnungen/Darstellung: Timourou

Etwas anders gelagert ist die Situation der Altbauquartiere in den Vorort-Gebieten und den Magistralen. Aus methodischen Gründen ist zwar die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose nicht so kleinräumig, dass für diese Gebiete exakte Aussagen möglich wären. Aufgrund der Annahmen und der Zusammensetzung der SEKO-Gebiete lässt sich jedoch schließen, dass

in den Vorort-Gebieten mit ihrer in etwa ausgeglichener Entwicklung die dortigen Einfamilienhausgebiete eher profitieren und die Altbauquartiere eher etwas verlieren werden. Entsprechend dürften auch die Magistralen erst in der oberen Variante teilweise vom Zuzug profitieren.

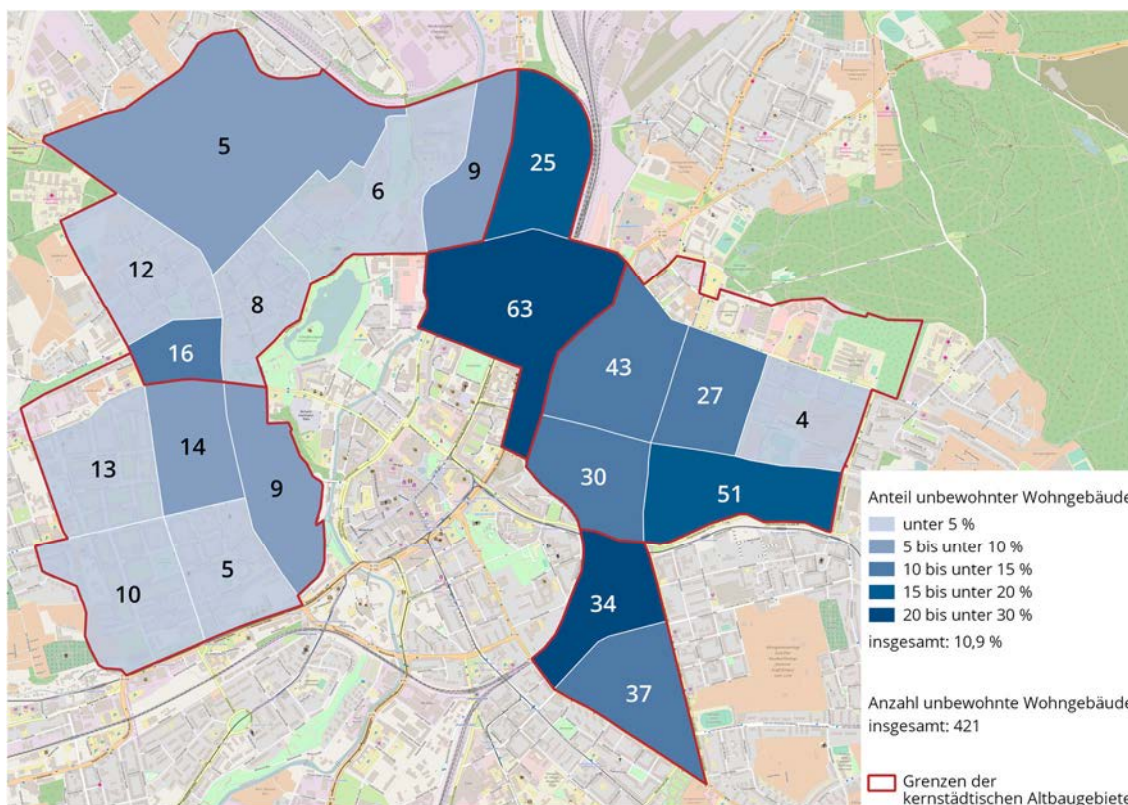


### 2.3 LEERSTAND IM KERNSTÄDTISCHEN ALTBAU

In Kapitel A 3.3 wurde die gesamtstädtische Leerstandssituation basierend auf den Ergebnissen der GWZ 2011 beschrieben. Demnach befand sich ein Drittel aller leerstehenden Wohnungen im Altbau beziehungsweise standen umgekehrt 20 % der Altbauten leer. Seitdem hat sich aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung der Wohnungsleerstand reduziert. So ist zum Beispiel seit 2011 in Sonnenberg die Anzahl der Haushalte um knapp 5 % angestiegen, der Wohnungsbestand ging leicht zurück; folglich sank die Leerstandsquote von 33 % auf 28 % im Jahr 2015. Trotz des Rückgangs ist Sonnenberg weiterhin besonders stark vom Wohnungsleerstand betroffen, und zwar sowohl im vermietungsfähigen Bereich als auch bei nicht-marktaktiven Totalleerständen. Im Gegensatz dazu weist das SEKo-Gebiet 1204 derzeit eine

Leerstandsquote von 11 % auf und liegt somit deutlich unter dem Chemnitzer Durchschnitt von 16 %. Im Jahr 2011 lag die Quote dort noch bei 13 %, der Rückgang ist vor allem auf einen Anstieg der Wohnraumnachfrage zurückzuführen. Innerhalb des SEKo-Gebietes dürften sich die Leerstände recht unterschiedlich verteilen: In Kaßberg dürften sie niedriger liegen als in Schloßchemnitz und im nördlichen Brühl, am höchsten sind sie jedoch an stärker befahrenen Straßen wie der Leipziger oder Limbacher Straße. Im SEKo-Gebiet 1207 liegt der Leerstand 2015 bei 15 %, was eine deutliche Reduzierung gegenüber 2011 (21 %) bedeutet. Dies dürfte auf die Inwertsetzung des bisherigen Leerstandsschwerpunktes Brühl, aber in gewissem Umfang auch auf das Lutherviertel zurückzuführen sein.

ABB. 4 UNBEWOHNTE WOHNGEBÄUDE 2015



Kartengrundlage: OpenStreetMap  
 Datengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
 Darstellung: Timourou

Ein nicht geringer Teil des Wohnungsleerstandes im Altbau ist der nicht-marktaktive Leerstand.<sup>1</sup> So standen 2015 in den kernstädtischen Altbauquartieren von Chemnitz insgesamt 421 Wohngebäude komplett leer, was einem Anteil an allen Wohngebäuden von 10,9 % entspricht (siehe Abbildung 4). Dieser Wert liegt damit deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 5,2 %. Während der Großteil der Distrikte in Kaßberg und Schloßchemnitz Totalleerstände unter 5 % aufweist, verdeutlichen die über 20 % Totalleerstände im südlichen Brühl, im südöstlichen Sonnenberg (Distrikt 215) und im nördlichen Lutherviertel eine besondere Problematik.

Betrachtet man den Anteil der Totalleerstände am gesamten Leerstand, ergeben sich weitere wichtige Aspekte:<sup>2</sup> So machen im Sonnenberg

die Totalleerstände rund die Hälfte aller Leerstände aus. Umgekehrt bedeutet dies, dass ca. 14 % des Leerstandes vermietungsfähige (marktaktive) Wohnungen umfasst. Im Lutherviertel hingegen sind rund drei Viertel alle Leerstände Totalleerstände und ein Viertel marktaktiv, was auf eine bessere Vermietungsfähigkeit dieses Stadtteils hinweist.

Auch die von den Magistralen durchschnittlichen Distrikte sind teilweise von überdurchschnittlich hohen Leerständen von 15 % bis zu 25 % gekennzeichnet, zum Beispiel Teilabschnitte der Zwickauer Straße oder der Annaberger Straße. Darüber hinaus weisen Vorort-Gebiete wie Rottluff im Vergleich zur gesamten Stadt mit rd. 7 % Totalleerstände leicht überdurchschnittliche Quoten auf. In Furth als ein Vorort-Gebiet mit einer Magistrale lag der Anteil mit 10 Totalleerständen bei 13 %.

ABB. 5 ÜBERSCHLAGSRECHNUNG DER LEERSTANDESENTWICKLUNG VON 2016 BIS 2030  
- Obere Variante der Haushaltsprognose

SEKo-Gebiet	Stadtteile	Leerstand 2015	Haushaltsentwicklung 2016 bis 2030	Differenz Leerstand 2030
1204	Schloßchemnitz, Kaßberg, Altendorf	3.063	2.442	621
1207	Zentrum, Lutherv., Altch, Bernsd., Kapellenb.	4.328	4.201	127
1210	Sonnenberg	3.321	1.331	1.990
<b>Zwischensumme</b>		10.712	7.974	2.738
<b>Chemnitz</b>		24.622	12.088	12.534

Datengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Die Haushaltsprognose geht in der oberen Variante von einem deutlichen Anstieg der Nachfrage aus (siehe Kapitel B. 2). Entsprechend kann die Zahl leerstehender Wohnungen sinken. Da die innerstädtischen Gebiete in besonderem Maße von der oberen Variante profitieren, wird dort entsprechend auch der Leerstand am stärksten sinken. Wie in Abbildung 5 dargestellt,

standen 2015 in den drei SEKo-Gebieten insgesamt rd. 10.700 Wohnungen leer. Angenommen, die Haushaltsentwicklung fällt bis 2030 tatsächlich entsprechend der oberen Prognose-Variante aus, würde der Leerstand in den drei SEKo-Gebieten um rd. 8000 auf 2.700 Wohnungen sinken. Entsprechend würden sich im Gebiet 1207 die Leerstände rechnerisch auf 130

<sup>1</sup> Als nicht-marktaktive Leerstände werden hier Wohnungen in komplett leer stehenden Gebäuden (Totalleerstände) bezeichnet. Diese wurden über die Abfrage von Wohnadressen, an denen keine Einwohner gemeldet sind, ermittelt.

<sup>2</sup> Zu beachten ist, dass es sich hier bei den Angaben um die in der kommunalen Statistik geführten und rechnerisch ermittelten Leerstände handelt es aber das eine oder andere Gebäude faktisch doch nicht mehr gibt (siehe ausführlich Kapitel A 3.3).

Wohnungen reduzieren, was bei einem aktuellen Bestand von 29.500 Wohnungen einer Leerstandsquote von 0,4 % entspräche. Im SEKo-Gebiet 1204 würde es zu einer Leerstandsquote von 2,3 % kommen und im Sonnenberg bliebe der Anteil mit 17 % leerstehender Wohnungen trotzdem noch hoch. Somit würde in den SEKo-Gebieten 1204 und 1207 ein angespannter Teilmarkt entstehen bei einem gleichzeitig gesamtstädtisch entspannten Wohnungsmarkt. Dies ist wohnungswirtschaftlich wenig plausibel, wahrscheinlicher sind am Markt Ausgleichsbewegungen entweder durch zunehmende Neubautätigkeit oder durch Ausweichen in andere Quartiere wie Lutherviertel und Sonnenberg, soweit dort

ein entsprechendes Angebot geschaffen wird. Insofern wird die tatsächliche Entwicklung von der oberen Prognose-Variante in diesen SEKo-Gebieten graduell abweichen.

In der unteren Variante der Haushaltsprognose wird der beschriebene Prozess jedoch nicht stattfinden, da hier die zusätzliche Nachfrage mit + 3.900 Haushalten deutlich geringer ausfällt und es nur zu einem leichten Rückgang der Leerstände in den drei SEKo-Gebieten kommen wird, sodass in dieser Variante von einer langfristig entspannten Wohnungsmarktsituation ausgegangen werden muss.

## 2.4 HANDLUNGSFELDER UND STRATEGIEN

Als Grundlage für die Ableitung der Handlungsfelder und Strategien sollen die Altbauquartiere hinsichtlich ihrer Marktgängigkeit – also der Frage, wie gut die Wohnungen nachgefragt werden – typisiert werden. Die Typisierung ist eine qualitative Zuordnung unter Berücksichtigung

unterschiedlicher Merkmale des Wohnungsangebotes nach Marktsegmenten, Miethöhen und Bodenpreisen, Leerständen, Image etc. Im Ergebnis können die Altbauquartiere wie folgt beschrieben werden:

ABB. 6 TYPEN DER ALTBAUQUARTIERE NACH MARKTGÄNGIGKEIT



Darstellung: Timourou

- stabile Quartiere sind quasi Selbstläufer im Wohnungsmarkt, die im Rahmen normaler Bewirtschaftung gut zu vermieten sind; dazu gehören große Teile von Kaßberg, teilweise auch von Schloßchemnitz
- konsolidierte Quartiere sind Gebiete, die durch gezielte Maßnahmen oder Förderungen (zum Beispiel in Sanierungsgebieten) vermarktungsfähig gemacht worden sind und nun auf eine entsprechende Nachfrage treffen; dazu gehören zum Beispiel Quartiere in Schloßchemnitz
- Quartiere mit guter Marktperspektive wie der Brühl, einige Vorort-Gebiete, das Lutherviertel oder Teile vom Sonnenberg bedürfen einer Förderung zur Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes, um so eine vorhandene Nachfrage konkurrenzfähig bedienen zu können
- Quartiere mit mäßiger Marktperspektive sind Gebiete, in denen auch nach Aufwertung die Vermarktung problematisch ist, da einzelne Merkmale wie Wohnlage, Umfeld oder Ähnliches nicht ausreichend konkurrenzfähig sind, solange die Gesamtnachfrage nicht stärker anzieht; dies betrifft insbesondere Teile von Sonnenberg, die insbesondere von Verkehr und gewerblicher Nachbarschaft belastet sind.
- Magistralen sind Hauptverkehrsstraßen, die von einer mehrfachen Problematik gekennzeichnet sind, die die Vermietung von Wohnungen erheblich erschwert. Dazu ge-

hört vor allem eine massive Verkehrsbelastung, aber auch häufig die Durchmischung mit aufgegebenen Nutzungen in den Bereichen Gewerbe, Handel und Dienstleistungen und insgesamt schwierigen Umfeldqualitäten.

Mit dieser Typisierung werden zwei Aspekte deutlich: Zum einen der Blick auf die Quartiers-ebene, denn die SEKo-Gebiete und auch die Stadtteile unterscheiden sich auf kleinräumiger Ebene zum Teil deutlich voneinander – so ist die Wohnungsmarktsituation in verkehrsberuhigten Gebieten als günstiger einzuschätzen als entlang der Magistralen. Zum anderen wird mit der Bezeichnung der Typen der überwiegende Schwerpunkt zum Ausdruck gebracht. So wird in Anbetracht der zunehmenden Nachfrage und der niedrigeren Leerstandsgefährdung etc. die Wohnungsmarktsituation in Kaßberg vorrangig als stabil eingeschätzt, obwohl beispielsweise entlang der Magistrale Limbacher Straße eher ein Quartier mit mäßiger Marktperspektive gesehen wird. Die Art der Bezeichnung deutet auf unterschiedliche Handlungsschwerpunkte hin: Der Großteil wird bereits jetzt als stabil bewertet; dort besteht kein dringender Handlungsbedarf. In Teilgebieten wird die Perspektive für eine in dem Fall stabile Situation gesehen, doch bis dahin bedarf es gewisser Maßnahmen. Des Weiteren kann aus der Unterscheidung zwischen Quartieren mit guter Marktperspektive und Quartieren mit mäßiger Marktperspektive eine Prioritätensetzung abgeleitet werden, die es an späterer Stelle zu thematisieren gilt.

Grundlage für eine zukünftig positive Entwicklung der kernstädtischen Altbauquartiere ist eine Verbesserung der Vermietbarkeit, der Vermarktbarkeit und letztlich der Wohn- und Lebensqualität vor Ort. Aus gutachterlicher Sicht werden dafür fünf Handlungsfelder gesehen, die für die verschiedenen Typen der Altbauquartiere eine unterschiedliche Bedeutung haben und in unterschiedlicher Weise kombiniert werden sollten. Die Handlungsfelder im Überblick:

- Vermietung und Aktivierung
- Qualität der Wohnung
- Wohnumfeld
- soziales Umfeld
- kulturelles/kreatives Umfeld

Grundsätzlich sei angemerkt, dass in Chemnitz in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Maßnahmen, die den genannten Handlungsfeldern zugeordnet werden können, umgesetzt worden sind. Ziel der folgenden Darstellung ist es – neben der Systematisierung – aufzuzeigen, mit welchen inhaltlichen und räumlichen Schwerpunkten der bisherige Weg weiter fortgesetzt werden sollte.

Das erste Handlungsfeld umfasst die **Vermietung und Aktivierung** leerstehender Altbauwohnungen. Während bei der Vermietung die einzelne Wohnung im Fokus steht, bezieht sich die Aktivierung vorrangig auf die Platzierung von Totalerständen am Wohnungsmarkt. Als strategischer Ansatz wird die Etablierung eines Altbaumanagements gesehen ähnlich wie am Brühl. Dieser umfasst schwerpunktmäßig

- das Marketing nach außen,
- die Marktinformation und Markttransparenz nach innen,
- das Anstoßen von Schlüsselprojekten und die Unterstützung von Selbstorganisation sowie
- die Steuerung der Wohnlagenentwicklung,

mit dem Ziel, Immobilien zu mobilisieren. In Anbetracht der kleinteiligen Eigentümerstruktur ist die Bildung eines Netzwerks der Eigentümer und allgemein der Wohnungsmarktakteure in den Quartieren vorteilhaft. Dieses Handlungsfeld umfasst letztlich zahlreiche Ebenen: Thematisch von der Wohnung bis hin zum Wohnumfeld, hinsichtlich unterschiedlicher Akteure von der kommunalen Verwaltung bis hin zu den Einzeleigentümern beziehungsweise von der Eigentümerstandortgemeinschaft bis hin zur Selbstorganisation sowie unterschiedliche Aufgabebereiche, die von informieren, beraten bis hin zu steuern und lenken reichen. Dieses Handlungsfeld ist mit großen personellen und finanziellen Ressourcen verbunden und bedarf wenigstens einer mittelfristigen Perspektive, um Erfolge zeitigen zu können. Diese Maßnahmen sind vor allem für Quartiere relevant, in denen die Marktmechanismen alleine nicht ausreichen, also für Quartiere mit guter oder mäßiger Perspektive und für die Magistralen.

Das zweite Handlungsfeld betrifft die **Qualität der Wohnung**. Maßnahmen stellen in diesem



Kontext die Sanierung und Modernisierung von Altbauten oder einzelnen Altbauwohnungen dar. Zu unterscheiden ist zwischen der kosten- aufwändigen Vollsaniierung von Totallerständen, um eine grundsätzliche Vermietbarkeit herzustellen und einer dem potenziellen Marktsegment konformen Aufwertung der Wohnung. Ein zunehmendes Problem stellen die vor allem in den 1990er Jahren sanierten Altbauten von Kleineigentümern dar. Sie weisen häufig einen Standard auf, der deutlich unter dem aktueller Sanierungen liegt, was zu Vermietungsproblemen bis hin zu Leerständen führt. Vielen semi-professionellen Kleineigentümern ist diese Problematik entweder nicht bewusst oder sie scheuen die Investitionen oder ihnen fehlen die Informationen zu sinnvollen Maßnahmen. Um dieses Problem zu minimieren, sind Beratungen zusammen mit der Architekten- oder Handwerkskammer oder den Eigentümerverbänden zu baulichen Möglichkeiten und Wirtschaftlichkeitsberechnungen sinnvoll, um die Eigentümer zu einer **zweiten Sanierung** anzuregen.

Dieser Ansatz kann sich auf das Thema altersgerechtes Wohnen beziehen. Denn auch wenn das Wohnen im Alter in den Chemnitzer Altbauquartieren quantitativ nur eine untergeordnete Rolle spielt, sollten im Zuge von Sanierungen soweit möglich die KfW-Mindeststandards für barrierearme Wohnungen umgesetzt werden (►siehe Kapitel C 5). Diese führen nur zu relativ geringen Mehrkosten – insbesondere bei der Erstsanierung – und dienen einer nachhaltigen Vermietbarkeit.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine weitere Sanierung in allen Gebieten sinnvoll, wenn auch in Form und Ausmaß unterschiedlich: Während in stabilen und konsolidierten Quartieren eine Modernisierung oder Sanierung mit Ausstattungsverbesserung aus Marktsicht möglich ist – auch hinsichtlich der zweiten Sanierung –, sind in Quartieren mit guter Marktperspektive Sanierungsmaßnahmen zwingend erforderlich. In Quartieren mit mäßiger Marktperspektive sowie an den Magistralen ist die Wirtschaftlichkeit einer Modernisierung derzeit häufig nicht gegeben. Dort ist zu prüfen, ob langfristig eine Nutzung und Vermarktung möglich scheint, ob die Wirtschaftlichkeit und Vermietbarkeit mit Einsatz von Fördermitteln erreicht werden kann, ob zuerst eine Sicherung erforderlich ist, wenn eine

Nachfrage erst zu einem späteren Zeitpunkt zu erwarten ist. Wichtig ist, dass diese Bestände in der Regel möglichst im unteren oder mittleren Marktsegment platziert werden. Grundsätzlich kommt es dabei darauf an, die Reaktivierung von Totallerständen nur sukzessive analog zur langsam steigenden Nachfrage zu entwickeln, um nicht ein Überangebot zu schaffen, das zu Leerständen und weiterem Mietpreisdruck führt. Als Zwischenschritt in diesem Prozess ist die **Sicherung** und Konservierung von Wohngebäuden zu nutzen. Mit der Sanierung oder Modernisierung von Altbauten und Altbauwohnungen können neue Qualitäten geschaffen und das Angebot weiter ausdifferenziert werden.

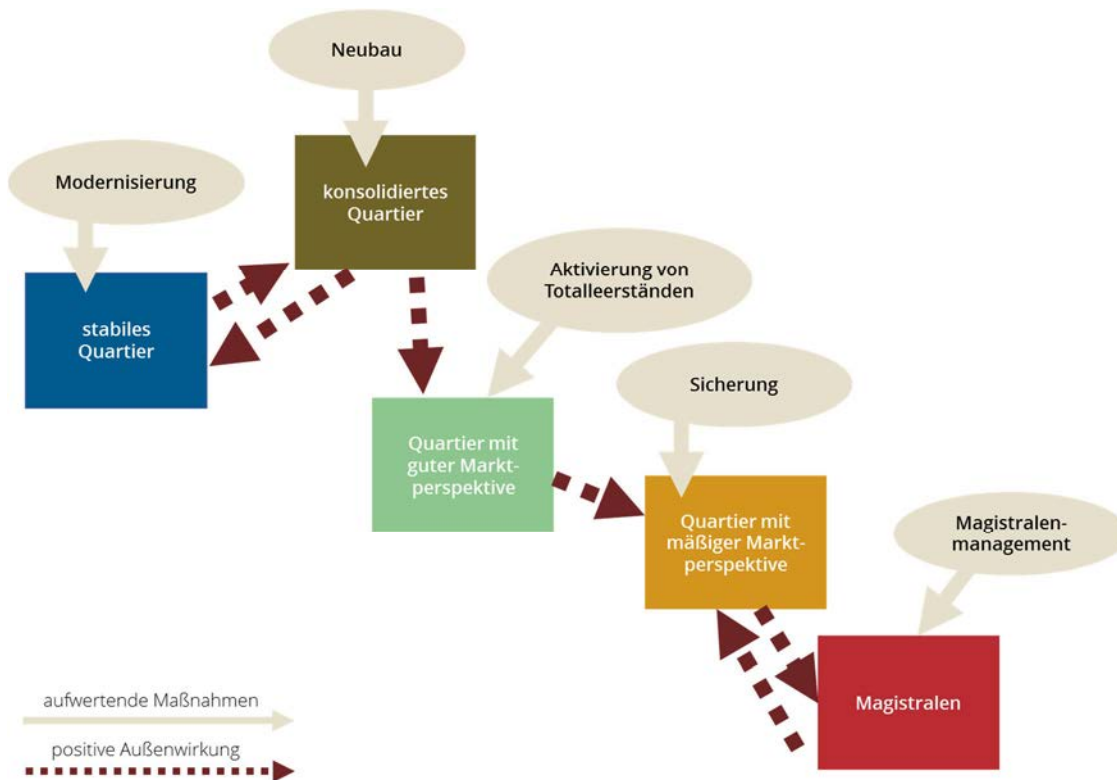
Eine weitere Möglichkeit besteht im **Neubau** (►siehe dazu ausführlich Kapitel C 3). In der Folge findet eine Verbesserung des Images statt. In bereits stabilen Quartieren trägt die Verbesserung der Wohnungsqualität zu einer „Stärkung der Stärken“ bei. In konsolidierten Quartieren oder Quartieren mit Marktperspektive sind positive Synergieeffekte erwartbar: Durch Aufwertungen im Bestand und durch den Neubau in beispielsweise konsolidierten Gebieten, wird in erster Linie das Quartier selbst gestärkt, in zweiter Linie kann eine positive Außenwirkung einsetzen. Von der Aufwertung können somit angrenzende Gebiete profitieren, die bisher ein schlechteres Image beziehungsweise eine geringer ausgeprägte Marktperspektive besitzen (►siehe Abbildung 7).

Parallel zu den aufwertenden Maßnahmen besteht das zentrale Ziel darin, die **preiswerten Wohnungen** in den kernstädtischen Altbauquartieren zu **erhalten**. Der preiswerte Bestand im Altbau ist in Chemnitz durch Gründerzeitgebäude mit geringem Sanierungsgrad und einfacher Ausstattung sowie in einfachen Wohnlagen beziehungsweise ungünstigen Mikrolagen (Magistralen, Standorte mit mäßigem Wohnwert) gekennzeichnet. Folglich kann der preiswerte Altbaubestand erhalten werden, indem beispielsweise bei einer Sanierung oder Aktivierung von Totallerständen auf eine umfassende Ausstattungsverbesserung verzichtet wird. Allerdings können auch dann die Kostenmieten für einkommensschwache Haushalte nach der Sanierung zu hoch liegen und auch seitens der In-

vestoren ist die Objektrentabilität beziehungsweise die Mietpreissteigerung deutlich begrenzt. In Anbetracht dessen wurde im Rahmen der Studie „Soziale Wohnraumförderung und Innenstadtentwicklung in Chemnitz“ (► Zusammenfassung siehe Kapitel D. 1), von 2016 ein Zuschuss in

Höhe von 10 bis 30 % der Baukosten in Kombination mit dem aktuellen Förderprogramm „energieeffizient sanieren“ als geeignetes und zielführendes Instrument empfohlen.

ABB. 7 BEISPIEL DER VERKNÜPFUNG VON HANDLUNGSFELDERN UND QUARTIERSTYPEN



Darstellung: Timourou

Das dritte Handlungsfeld umfasst das **Wohnumfeld**, das im Zusammenspiel mit der Wohnqualität erhebliche positive Effekte auf die Vermietbarkeit ausüben kann. Seitens der Stadt bestehen in diesem Kontext Handlungsmöglichkeiten bei der Gestaltung der öffentlichen Räume als Orte des Zusammentreffens. Darunter zählen beispielsweise die Anpflanzung von Bäumen und kleinen Grünanlagen auch in öffentlich-privater Partnerschaft oder die Nutzung von Brachen und Baulücken zur Lösung von Stellplatzproblemen oder Schaffung kleiner grüner Inseln. Um die Prozesse gezielt zu steuern, kann ein Aufkauf solcher Flächen durch die Kommune oder das Abschließen entsprechender Kooperationsverträge mit privaten Eigentümern ein sinnvolles Instrument sein.

Ein wichtiger Ansatzpunkt für Quartiere mit guten oder mäßigen Marktperspektiven und insbesondere auch für Magistralen ist die Aufwertung und gegebenenfalls Neuordnung von Innenhofbereichen. Gerade bei den Magistralen spielen attraktive Aufenthaltsbereiche „nach hinten raus“ eine große Rolle, um so die negativen Auswirkungen der Verkehrsbelastung auf der Vorderseite ein wenig zu kompensieren.

Um die Mieter im Quartier zu halten und insbesondere, um neue Mieter zu gewinnen, ist neben dem Wohnungsangebot das **soziale Umfeld** ein wichtiges Kriterium für die Wohnstandortwahl. Unter diesem Handlungsfeld zählen im Sinne einer kinderfreundlichen beziehungsweise familienfreundlichen Umgebung attraktive Kindertages- und Bildungseinrichtungen sowie kurze Wege zu Spielplätzen. In beiden SEKo-Ge-

bieten 1204 und 1210 liegt der Anteil an Haushalten mit Kindern vergleichsweise hoch. Doch während hinsichtlich der Wanderungsbewegungen Sonnenberg vom Zuzug von Familien profitiert und dort das Ziel lautet, Familien im Quartier zu halten, ziehen Familien aus Kaßberg und Schlosschemnitz teilweise weg, sodass dort das Ziel besteht, diesen Prozess durch attraktive Angebote zu abzumildern. Eine weitere Strategie besteht in der Förderung des Zusammenlebens im Quartier, beispielsweise durch Begegnungsräume, Jugendfreizeittreffs oder Familienzentren. In Anbetracht der Sozialstruktur stehen diesbezüglich Quartiere im Brühl und Sonnenberg im Fokus. Räumlich unabhängig sind Bürgerbeteiligungen von Vorteil, um eine positive Resonanz sowie Zufriedenheit im Quartier zu erzeugen und letztlich erfolgreiche Aneignungen der Räume zu bewirken.

Mit dem **kulturellen/kreativen Handlungsfeld** sollen künstlerische und kulturelle Freiräume gefördert und erhalten werden. Im weiteren Sinne beinhaltet dieses Feld auch den kreativen und gestalterischen Umgang mit Wohnungsleerstand. In Quartieren mit mäßiger Marktperspektive ist (vorerst) nicht mit zahlreichen Aktivierungen von Totalleerständen zu rechnen. Vielmehr besteht ein Ziel in der der Konservierung dieser Wohngebäude, die teilweise wichtig für die Adressbildung eines ganzen Quartiers sein können. Um jedoch negative Ausstrahlungseffekte und eine Abwärtsspirale bei hohen Leerstandsquoten zu verringern, kann ein kreativer Umgang mit dem Wohnungsleerstand ein Ansatz sein. Ein kreativer Umgang mit Brachflächen in Folge von Wohnungsabrissen, kann durch eine Aneignung der Räume durch die Bewohner eine gewisse Aufwertung bewirkt und fördert darüber hinaus die Identifikation mit dem Quartier.

Insgesamt wird deutlich, dass zum einen mit abnehmender Marktgängigkeit der unterschiedlichen Altbauquartiere der kommunale Interventionsbedarf steigt. Aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit ist dies in erster Linie mit finanzieller Förderung verbunden. Die dargestellten Ansätze in den verschiedenen Handlungsfeldern

machen jedoch deutlich, dass es darüber hinaus auch in hohem Maße auf Kommunikation, Marketing und insbesondere Eigentümerbetreuung und -aktivierung ankommt und Möglichkeiten geschaffen werden müssen, um kreative Ideen mit unterschiedlichen Akteuren entwickeln zu können. Dies trifft in besonderem Maße auf die Magistralen zu, die aufgrund ihrer Problemkomplexität nur mit großem Fördermitteleinsatz und einem langfristigen Straßenmanagement – so wie es die Modellvorhaben des Bundesbauministeriums<sup>3</sup> gezeigt haben – eine reale Chance auf eine positive Entwicklung haben.

Zum anderen wird deutlich, dass die Typisierung eine Priorisierung und Konzentration der einzusetzenden Maßnahmen und Mittel ermöglicht. Und zwar in dem Sinne, dass auf in den stabilen und konsolidierten Quartieren nur einzelne Maßnahmen aus den Handlungsfelder erforderlich sind

- in Quartieren mit guter Marktperspektive mit Fördermaßnahmen relativ rasch zu Erfolgen in Richtung eigenständig funktionierender Prozesse führen
- während ein umfangreicher Mitteleinsatz in Quartieren mit mäßiger Marktperspektive erforderlich ist, der angesichts der aktuellen Marktsituation erst mittelfristig zu größeren Erfolgen führen wird
- die gilt insbesondere für die Magistralen, die im Sinne eines „Bohrens sehr dicker Bretter“ einen langen Umsetzungszeitraum erfordern.

Angesichts einer langfristig und langsam ansteigenden Nachfrage sind für diese Quartiere mit mäßiger Marktperspektive und den Magistralen die Strategien der Sicherung, Überdauerung und des kreativen Umgangs von besondere Bedeutung. In diesen sollte auch der Rückbau perspektivloser Gebäude im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden. Der konkrete Strategiemix kann nur auf Ebene der Quartiere gefunden werden.

<sup>3</sup> Vergleiche dazu ausführlich: Arbeitshilfe für die Entwicklung von innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen – Beispiele für die Praxis; Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS-Online-Publikation, Nr. 18/2013).

Auch wenn der Fokus dieses Kapitels auf den kernstädtischen Altbauquartieren liegt, soll an dieser Stelle noch auf die Altbaubestände in den Vorort-Gebieten hingewiesen werden. Das Grundprinzip der Typisierung gilt auch für sie, mit dem Unterschied, dass der langfristig erwartete Nachfrageanstieg insbesondere im Mietwohnungsbereich, der vor allem durch die Zuwanderung von außerhalb entsteht, in den Vorort-Gebieten kaum ankommt. Eine weitere Be-

sonderheit ist, dass in den Vororten die Altbaubestände meist etwas kleiner sind und häufig noch vom Eigentümer mitbewohnt oder mitgenutzt werden, und ein anderer Teil gleichzeitig leer steht. Altersbedingt ist dort zukünftig mit einem erheblichen Eigentümerwechsel zu rechnen, sodass es in größerem Umfang bei den bisher (minder) genutzten Gebäuden entweder zu einer umfassenden Sanierung durch Kapitalanleger oder zu dauerhaften Totalleerständen kommt.

### 3 HANDLUNGSFELD NEUBAU

Trotz eines aktuellen Wohnungsüberangebotes findet in Chemnitz Neubau statt. Denn zum einen besteht weiterhin Nachfrage nach neuen Ein- und Zweifamilienhäusern, zum anderen sind auch neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Sinne einer qualitativen Ergänzung von Wohnraumqualitäten, Grundrissstrukturen oder energetischen Standards, die so bisher am Chemnitzer Wohnungsmarkt nicht ausreichend vorhanden sind, gefragt. Strategisch betrachtet kann grundsätzlich entweder ein nachfrageorientiertes Vorgehen gewählt werden – also das

bauen, was die Nachfrager wollen – oder ein angebotsorientierter Ansatz verfolgt werden, um so Angebote zu schaffen, für die eine zusätzliche Nachfrage generiert werden muss. Letzteres ist auch ein Ansatz, um im städtebaulichen Sinne Investitionen räumlich zu lenken. Wie bereits in der Analyse (►siehe Kapitel A 3) soll hinsichtlich der Handlungserfordernisse und -möglichkeiten nach Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschieden werden.

#### 3.1 NACHFRAGE NACH NEUEN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

Zentrale Fragen dieses Handlungsfeldes lauten, wie viele Ein- und Zweifamilienhäuser werden in Chemnitz bis 2030 nachgefragt und wie viele beziehungsweise welche Wohnbauflächen werden dafür benötigt. Annahmen können dazu aus der bisherigen Neubautätigkeit abgeleitet werden. Dass der Neubau im Eigenheimbereich in Chemnitz von Relevanz ist, wird in Abbildung 1 deutlich: Bisher wurde der gesamte Wohnungsneubau durch den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert, wobei in jüngerer Zeit der Geschosswohnungsbau nachgezogen hat. So lagen 2014/2015 die Neubauquoten im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,83 Wohnungen je 1.000 Einwohner und im

Bereich der Mehrfamilienhäuser bei 0,79 (►siehe Abbildung 1).

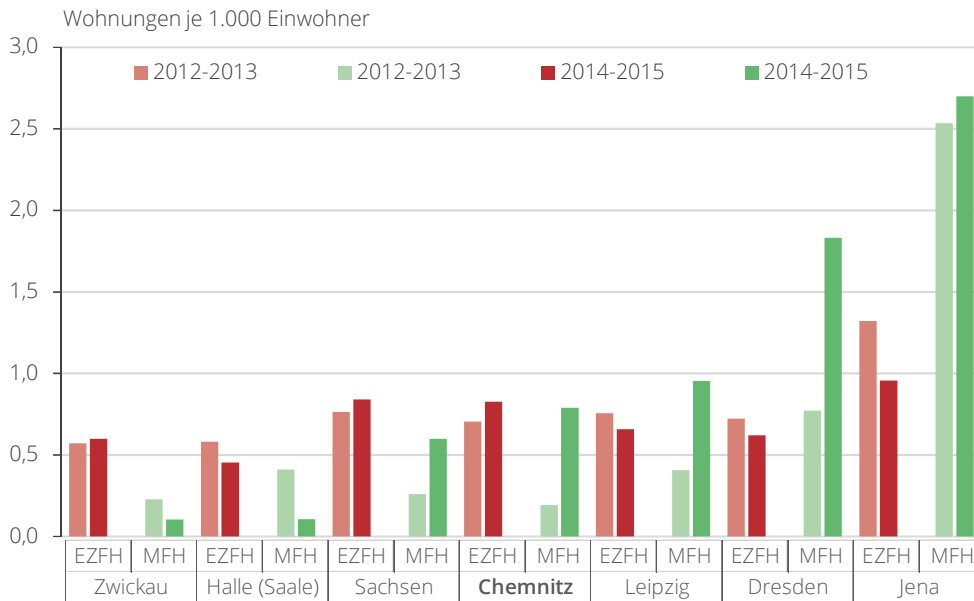
Ein regionaler Vergleich zeigt für Chemnitz eine mit Sachsen, Leipzig und Dresden vergleichbare Bauaktivität im Eigenheimbereich (►siehe Abbildung 1). Während jeweils der Geschosswohnungsbau zugenommen hat, nahmen im Gegensatz zu Chemnitz und Sachsen in den Großstädten Leipzig und Dresden die Bauaktivitäten der Eigenheime im Zeitverlauf ab; inzwischen werden dort mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt.

#### NEUE QUALITÄTEN DURCH NEUBAU

Der Schwerpunkt der Neubauaktivitäten liegt in Chemnitz derzeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und auch in Zukunft werden neue Eigenheime nachgefragt werden. Je nach Variante wird von einer Bauaktivität von 2.915 bis 3.725 Wohnungen im Zeitraum von 2016 bis 2030 ausgegangen. Aus Sicht der Nachfrager prägen unterschiedliche Ansprüche an die Qualität und finanzielle Möglichkeiten die Neubauaktivitäten – Schwellenhaushalte fragen mehr im unteren Marktsegment nach und die Angebote stehen im Besonderen in Konkurrenz zum Stadtumland, bei Besserverdienenden und anspruchsvolleren Haushalten wird hingegen das urbane Bauen im Altbauquartier präferiert. Für

eine strategische Ausrichtung der Bauleitplanung ist ein Aktualisierung und Weiterentwicklung des Wohnbauflächenkonzeptes notwendig. Geschosswohnungsbau ist in keinem nennenswerten Umfang quantitativ notwendig, dennoch sprechen diverse Gründe für den Bau: So besteht auch quantitativ teilräumlich Neubaubedarf, beispielsweise in den stärker nachgefragten zentralen Gründerzeitquartieren. In qualitativer Hinsicht ist der Ersatzneubau an gleicher oder an anderer Stelle sinnvoll; unter dem Leitsatz „Neues modernes Bauen“ kann mit neuen Qualitäten und anspruchsvollem Städtebau das Wohnungsangebot verbessert werden.

ABB. 1 NEUBAUQUOTEN IM REGIONALEN VERGLEICH



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen und Thüringen

Berechnungen/Darstellung: Timourou

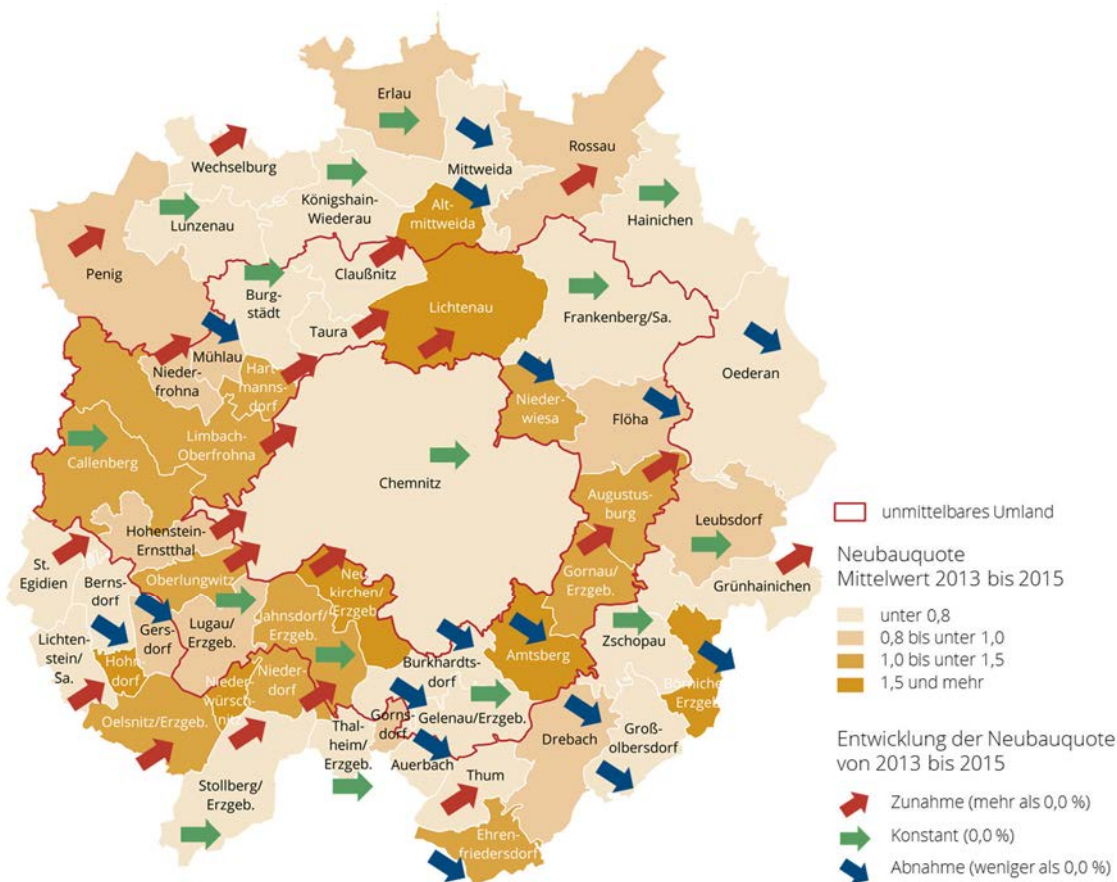
Wie in anderen Großstädten steht das Eigenheimsegment in Chemnitz in direkter Konkurrenz zum Umland. In der Regel sind für eine Stadt-Umland-Wanderung drei Faktoren entscheidend: Das Preisgefälle, die Attraktivität des Wohnstandortes und die Verfügbarkeit von Bauland. Ein wichtiger Indikator für den Umfang der Konkurrenzsituation sind die Wanderungsbewegungen. So muss für Chemnitz eine Trendumkehr festgestellt werden: Gewann bisher die Stadt durch die Stadt-Umland-Wanderung an Einwohnern, so war 2015 erstmals seit 2004 der Wanderungssaldo gegenüber dem unmittelbaren Umland<sup>1</sup> wieder negativ. Des Weiteren zeigt eine Analyse der Neubauaktivitäten im Chemnitzer Umland für den Zeitraum von 2013 bis 2015 das Vorhandensein eines sogenannten „Speckgürtels“ (►siehe Abbildung 2). Überdurchschnittlich hohe Neubauquoten mit über 1,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner wie zum Beispiel in Amtsberg, Neukirchen/Erzgebirge und Lichtenau weisen darauf hin, dass dort nicht nur die Nachfrage der ansässigen Bevölkerung, sondern auch aus Chemnitz befriedigt wird. Gleichzeitig stiegen in den letzten Jahren

in zahlreichen Umlandgemeinden die Neubauquoten insbesondere in Gebieten mit einer ohnehin höheren Neubauquote. Der Anstieg steht wiederum mit dem inzwischen negativen Wanderungssaldo der Stadt Chemnitz in direktem Zusammenhang.

Trotz rückläufiger Einwohnerzahl im direkten Umland wurden 2013 dort zusammen 145 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt, 2015 bereits 173 Wohnungen. Dies entspricht einem Anstieg der durchschnittlichen Neubauquote von 0,92 auf 1,11 Wohnungen je 1.000 Einwohner beziehungsweise von 20 %, während die Quote in der Stadt Chemnitz nur um 12 % angestiegen ist. Insgesamt wird deutlich, dass die Einfamilienhausbautätigkeit leicht angestiegen ist, was auch auf die aktuell günstigen Kreditzinsen zurückzuführen sein dürfte. Des Weiteren profitiert das Umland stärker von der Chemnitzer Nachfrage, auch wenn absolut betrachtet der größte Teil der neuen Häuser in Chemnitz errichtet wurde.

<sup>1</sup> Zur Abgrenzung des unmittelbaren Umlandes siehe Abbildung 2.

ABB. 2 NEUBAUQUOTEN IM CHEMNITZER UMLAND



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Soll der Wunsch der Nachfrager, ein eigenes Haus zu bauen, zukünftig in Chemnitz und nicht im Umland realisiert werden, ist es Aufgabe der Bauleitplanung, für die Nachfrager ein attraktives Flächenangebot bereitzustellen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit über ein passendes Angebot sogar Zuzug zu generieren. Diese Zielstellung ist jedoch nicht nur eine Frage der Quantität, sondern auch der Qualität, also welches die richtigen Flächen sind.

Die Frage, wie viele Flächen für selbst genutztes Wohneigentum zukünftig benötigt werden, wird recht häufig normativ beantwortet, indem – durch interkommunalen Vergleich oder politische Setzung – gewisse Eigentumsquoten als Ziel definiert werden. Diese Ziel-Quoten werden mit den Ist-Quoten verglichen, aus der Differenz wird ein Bedarf abgeleitet. Langjährige Marktfor- schungen zeigen jedoch, dass aus dem so er- mittelten Bedarf nur äußerst selten im gleichen Maß eine tatsächliche Nachfrage entsteht. Zur Schätzung der zukünftigen Entwicklung wird

hier daher eine nachfrageorientierte Vorge- hensweise gewählt, die sich auf der bisherigen Entwicklung gründet. Die Schätzungen für den Zeitraum 2016 bis 2030 basieren auf den Er- gebnissen der Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Chemnitz (►siehe dazu ausführlich Kapi- tel B 1) und beziehen sich auf die Stärke der Al- tersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen, weil diese der entscheidende Träger der Eigentums- bildung ist. Konnte in den 1990er Jahren noch ein nachholender Eigentumserwerb älterer Haushalte festgestellt werden, so spielt dies ak- tuell nur noch eine geringe Rolle. Methodisch wird deswegen die durchschnittliche Bautätig- keitsrate von 2013 bis 2015 auf diese Alters- gruppe und ihre zukünftige Entwicklung bezo- gen; diese beträgt 4,46 Wohnungen je 1.000 Einwohner in der Gruppe der 30- bis un- ter 45-Jährigen.

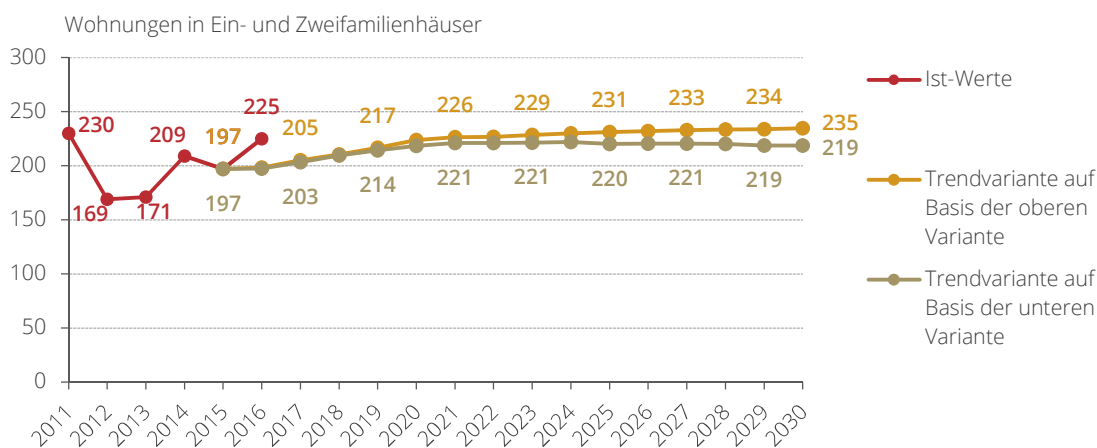
In einem ersten Schritt sollen die Unterschiede zwischen der oberen und der unteren Bevölke-



rungsvorausberechnung auf die Neubaunachfrage verdeutlicht werden, indem die bisherige Neubaunachfrage konstant gehalten wird. Im Ergebnis steigt entsprechend der prognostizierten Entwicklung dieser Altersgruppe der Neubaubedarf bis 2021 stärker an und verbleibt anschließend bei der unteren Variante in etwa auf gleichem Niveau oder nimmt bei der oberen Variante geringfügig zu. (▶siehe Abbildung 3). In der Summe beläuft sich der geschätzte Neubaubedarf im gesamten Prognosezeitraum auf 3.245

Wohnungen (untere Variante) beziehungsweise 3.365 Wohnungen (obere Variante). Der Unterschied fällt mit rd. 120 Wohnungen oder knapp 4 % gering aus. Dies verdeutlicht, dass der jeweilige Zuzug - nur darin unterscheiden sich die beiden Vorausberechnungen voneinander - nur relativ wenig zur Einfamilienhausnachfrage beiträgt. Die Nachfrage erfolgt im Wesentlichen durch Haushalte, die schon in Chemnitz sind.

ABB. 3 NEUBAUBEDARF NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN ABHÄNGIGKEIT VON DER BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG 2016 BIS 2030



Berechnungen/Darstellung: Timourou

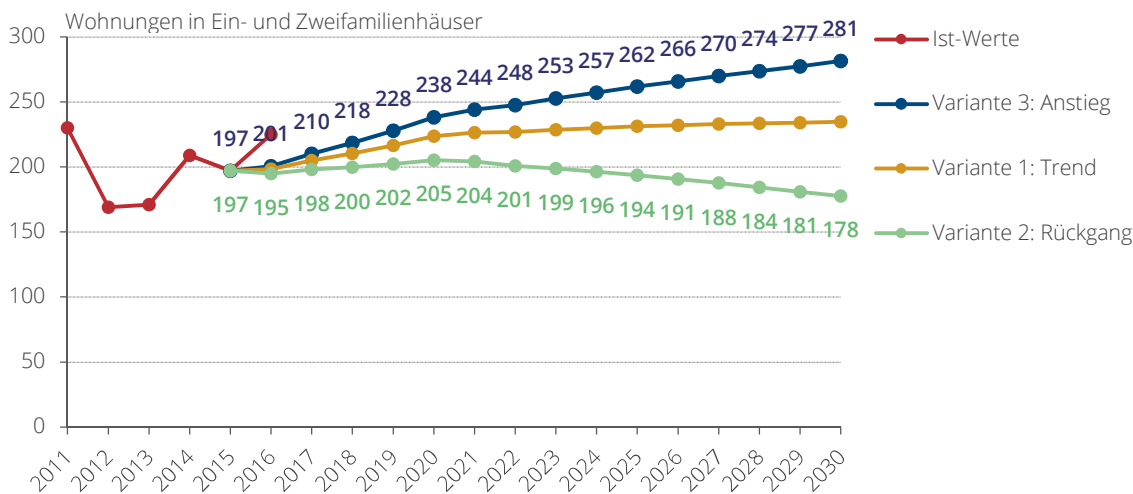
In einem zweiten Schritt sollen unterschiedliche Nachfragesituationen simuliert werden. Auf Basis der oberen Variante der Bevölkerungsvorausberechnung werden drei Varianten der Neubaunachfrage abgeschätzt. In der **Variante 1** wird unterstellt, dass die aktuelle Bautätigkeitsrate konstant bleibt (Trendvariante; ▶siehe Abbildung 4). Aufgrund der Zunahme der Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen werden die Neubauzahlen bis 2030 von rd. 200 auf 235 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr ansteigen. Dies ergibt, bezogen auf den gesamten Zeitraum bis 2030, eine Summe von rd. 3.365 Wohnungen beziehungsweise durchschnittlich 225 Wohnungen pro Jahr (▶siehe Abbildung 5).

**Variante 2** geht von einem linearen Rückgang der Neubauquote um 23 % auf 3,37 Wohnungen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen aus. Diese Quote entspricht 0,60 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Dieser Rückgang basiert auf der Annahme einer

zunehmenden Nachfrage nach Bestandsimmobilien. 2015 wurde baureifes Land den Bestandsimmobilien geringfügig vorgezogen; 195 Transaktionen von unbebauten Grundstücken standen 162 gekauften Eigenheimbeständen gegenüber. Wird in Zukunft ein ausgeglichenes Verhältnis unterstellt, so müsste im Fall einer Umverteilung der Kauf von Bestandsimmobilien um 11 % ansteigen. Als weiterer Einflussfaktor wird eine Verlagerung der Wohnwünsche angenommen: weg vom freistehenden Einfamilienhaus mit eigenem Garten hin zu urbanerem Wohnen im Geschosswohnungsbau. Für den Prognosezeitraum bedeutet dies eine leichte Zunahme bis 2020 auf 205 Wohnungen und anschließend eine längere Phase der leichten Reduzierung um ca. 3 Wohnungen pro Jahr auf 178 bis zum Jahr 2030 (▶siehe Abbildung 4). In der Summe ergibt dies für den Zeitraum von 2016 bis 2030 eine Neubaunachfrage von 2.915 Wohnungen beziehungsweise 195 Wohnungen pro Jahr (▶siehe Abbildung 5).



ABB. 4 VARIANTEN DER GESCHÄTZTEN NEUBAUNACHFRAGE NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN 2016 BIS 2030



Berechnungen/Darstellung: Timourou

In **Variante 3** wird ein Anstieg der Nachfrage dargestellt, der auf einer stärkeren Konkurrenzfähigkeit zum Umland beruht. Unterstellt wird eine stärker angebotsorientierte Strategie, um die Abwanderung ins Umland zu reduzieren.<sup>2</sup> Dabei wird ein linearer Anstieg der Neubauroate auf 5,34 Wohnungen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen angesetzt. Diese Quote entspricht 0,95 Wohnungen je 1.000 Einwohner und einem Anstieg der Quote um 18 %. Als Ansatzpunkt für das Größenverhältnis wurden die von 2015 bis 2016 um 20 % angestiegenen Baufertigstellungen im unmittelbaren Umland herangezogen. Im Ergebnis bewirkt die Annahme bis 2020 eine stärkere Zunahme auf 238 Wohnungen und in den Folgejahren einen weiteren Anstieg auf 281 Wohnungen im Jahr 2030 (►siehe Abbildung 4). In der Summe ergibt dies einen Neubaubedarf von 3.725 Wohnungen oder durchschnittlich 250 Wohnungen pro Jahr (►siehe Abbildung 5).

Im Ergebnis der drei Varianten zeigt sich eine Spanne der potenziellen Neubautätigkeit von 2.915 bis 3.725 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, was einer Differenz von 810 Wohnungen entspricht (►siehe Abbildung 5). Diese Spanne bildet eine wahrscheinliche zukünftige Nachfrageentwicklung ab. Sie kann als

Orientierungsrahmen der kommunalen Wohnbauflächenpolitik dienen.

Um Aussagen über den für die neuen Ein- und Zweifamilienhäuser erforderlichen **Wohnbauflächenbedarf** zu erhalten, ist eine Umrechnung der prognostizierten Wohnungszahlen notwendig. Wie viel Fläche pro Wohnung benötigt wird, ist recht unterschiedlich und hängt im Wesentlichen von drei Dingen ab:

- In welchem Marktsegment wird gebaut, denn Grundstücke des unteren Marktsegmentes sind tendenziell kleiner.
- In welchem städtebaulichen Zusammenhang stehen die Flächen, denn in der Regel ist der Flächenverbrauch bei Nachverdichtungen deutlich geringer als bei Neuerschließungen.
- Welche Art der Bebauung findet Anwendung, beispielsweise verbrauchen freistehende Einfamilienhäuser mehr Fläche als Reihen- oder Doppelhäuser.

Aus diesen Gründen wird ein Durchschnittswert angesetzt und die Differenzen werden gemittelt. Um die Auswirkungen unterschiedlicher Verdichtungsgrade abzubilden, werden zwei Varianten berechnet: In der Variante A wird von ei-

<sup>2</sup> Dies setzt voraus, dass dafür insgesamt ausreichend Flächen vorhanden sind und dass das über die Variante Trend hinausgehende Flächenangebot im Wesentlichen zum unteren Marktsegment gehört, damit es mit dem Umland konkurrieren kann.

ner durchschnittlichen Grundstücksfläche einschließlich anteiliger Erschließungsfläche (brutto) von 750 m<sup>2</sup> ausgegangen, was einer Netto-Grundstücksfläche von 600 m<sup>2</sup> entspricht. Laut Grundstücksmarktbericht der Stadt Chemnitz liegen aktuell die Grundstücksgrößen (netto) bei ca. 750 m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser und 300 m<sup>2</sup> für Reihenhäuser. Der genannte Durchschnittswert würde also mit einem Anteil von rd. einem Drittel Reihenhäuser erreicht. Im Ergebnis der **Variante A** würden 219 ha (Variante Rückgang) oder rd. 252 ha (Trend) oder bis zu 279 ha (Anstieg) für den Zeitraum von 2016 bis 2030 benötigt (► siehe Abbildung 5).

In der Variante B wird von einer stärkeren Verdichtung mit nur einem Drittel frei stehender Einfamilienhäuser ausgegangen. Dies ergibt eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 550 m<sup>2</sup> brutto beziehungsweise 460 m<sup>2</sup> netto.

Im Ergebnis der **Variante B** würden 160 ha (Variante Rückgang) oder rd. 185 ha (Trend) oder bis zu 205 ha (Anstieg) für den Zeitraum von 2016 bis 2030 benötigt.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die hier ermittelten Flächenbedarfe nicht mit Neuausweisungen gleichzusetzen sind! Denn auch das Angebot in vorhandenen Bebauungsplan-Gebieten, in nach § 34 bebaubaren Baulücken oder durch Nachverdichtung kann zur Befriedigung der Nachfrage dienen. Gemäß der Evaluierung des Konzeptes zum Siedlungswohnungsbau mit Stand 2014 sind Wohnbauflächenpotenziale für Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Baulücken von ca. 140 ha vorhanden. Langfristig können also Flächenengpässe auftreten.

ABB. 5 NACHFRAGEVOLUMEN NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

	Variante 1: Trend			Variante 2: Rückgang			Variante 3: Anstieg		
	WE insgesamt	Fläche in ha A   B		WE insgesamt	Fläche in ha A   B		WE insgesamt	Fläche in ha A   B	
<b>kurzfristig (2016-2020)</b>	1.055	79	58	1.000	75	55	1.095	82	60
<b>mittelfristig (2021-2025)</b>	1.140	86	63	995	75	55	1.260	95	69
<b>langfristig (2026-2030)</b>	1.170	88	64	920	69	51	1.370	103	75
<b>insgesamt (2016-2030)</b>	3.365	252	185	2.915	219	160	3.725	279	205

Werte auf 5 auf-/abgerundet  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Bei der Aufgabe, ausreichend Wohnbauflächenangebote für die Nachfrager bereitzustellen, handelt es sich aber nicht allein um eine quantitative Herausforderung, sondern auch um eine Frage der Qualität (Lage und Preis) der Flächen. So sind beispielsweise zur Verbesserung der Konkurrenzsituation gegenüber dem (unmittelbaren) Umland Standorte des **unteren Marktsegmentes** erforderlich, die entsprechend preisgünstig angeboten werden können (► siehe Kapitel A 4). Insbesondere sogenannte Schwellenhaushalte reagieren aufgrund ihrer Einkommenshöhe auf Preissteigerungen sehr sensibel. Bei Unterschieden zwischen den Grundstückskosten von mehr als 30.000 € entscheiden sich diese Haushalte verstärkt für das Umland. Somit kommen für diese Gruppe vor allem Bauflächen

mit günstigen Erschließungskosten beziehungsweise Bodenrichtwerten in Frage, Lagen, die sich in Chemnitz vor allem in den Vorort-SEKO-Gebieten befinden (Neuausweisung oder Erweiterung von Siedlungen). Weitere Potenziale können für dieses Segment (mittelfristig) durch Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungen sowie durch Nutzung von Rückbauflächen in den Großwohnsiedlungen gewonnen werden.

Für das **mittlere Marktsegment**, vor allem von urbanorientierten Haushalten mit durchschnittlichem Einkommen nachgefragt, sind mittlere bis gute Lagen erforderlich, die infrastrukturell gut erschlossen sind. Sie finden sich zum Beispiel in Vorort-Gebieten wie Hilbersdorf oder am Rand der Kernstadt. Zu diesem Marktsegment gehören als Chemnitzer Besonderheit

zahlreiche – teilweise gartenstadtähnliche – Siedlungen der 1920 und 1930er Jahre. Eine Handlungsoption kann daher darin bestehen, diese Siedlungen mit typologisch ähnlichen Neubauten zu ergänzen bzw. zu erweitern oder diese sogar an neuen Standorten zu entwickeln. Vorteil sind die durch die kompaktere Bauweise günstigeren Kosten insbesondere für das Grundstück. Gleichzeitig verfügen diese Siedlungen zumeist über hohe städtebauliche und nachbarschaftliche Qualitäten, welche durch gezieltes Marketing stärker als flächensparende Alternative zum klassischen Einfamilienhaus offeriert werden sollten. Lohnenswert wäre die Entwicklung eines Neubaustandortes als „neue Gartenstadt“. Dies würde die Attraktivität des Chemnitzer Wohnungsmarktes erhöhen. Das bewusste Anknüpfen an eine alte – aber fortschrittliche – Bautradition würde das Image von Chemnitz deutlich verbessern.

Das **obere Marktsegment** ist in Chemnitz bisher am geringsten ausgeprägt, sodass zahlungskräftigeren Haushalten mit höheren Ansprüchen eine geringere Wohnbauflächenauswahl zur Verfügung steht. Begrenzt sind demnach sowohl die Nachfrage als auch das Angebot. Bevorzugt werden derzeit Vorortgebiete wie Adelsberg oder Rabenstein, urbane Standorte spielen hingegen eine geringe Rolle. In den letzten Jahren ist jedoch in vielen Großstädten ein Trend hin zu kompakteren und qualitätsvolleren Bauten in urbaneren und zentraleren Standorten zu beobachten, bekanntes Beispiel dafür ist das Leipziger Stadthaus. Für die städtebauliche Attraktivität einer Stadt sind solche Gebiete deutlich höher einzuschätzen als klassische Einfamilienhausgebiete. Als Chemnitzer Beispiel kann das Projekt der „Stadthäuser am Schloss“ gelten, ansonsten sind solche Angebote in Chemnitz rar, aber auch die Nachfrage ist noch nicht in größerem Umfang vorhanden. Dieser Markt muss also erst noch geschaffen werden. Erforderlich sind dazu eher kleinteilige, zentrumsnahe Flächen – auch in größeren Baulücken. Für den Erfolg wichtig sind gebaute Beispiele, die

durch ein entsprechendes Marketing ausreichend publik gemacht werden, um den Nachfragern nach klassischen Einfamilienhäusern eine attraktive Alternative aufzuzeigen. Es bietet sich an, dabei an das Chemnitzer Leitbild als „Stadt der Moderne“ anzuknüpfen und ein neues, modernes Bauen zu entwickeln (►siehe Info-Kasten am Ende des Kapitels).

Das aktuelle Angebot in Chemnitz verteilt sich nach Marktsegmenten überschlägig wie folgt: 40 bis 50 % entfallen auf das untere Marktsegment, 40 bis 50 % auf das mittlere und 5 bis 10 % auf das obere Marktsegment (►siehe Kapitel A 4). Zukünftig werden sich die Marktsegmente je nach Variante und Kaufkraftentwicklung verschieben. Denn in der Variante 3 Anstieg sollen Abwanderung verringert und mehr Schwellenhaushalte angesprochen werden, was vor allem mit Angeboten im unteren Marktsegment gelingt. Entsprechend müsste dieses um ca. zehn Prozentpunkte ausgeweitet werden. In der Variante 2 Rückgang nimmt hingegen diese Gruppe ab, sodass der Anteil des mittleren und oberen Segmentes um ca. 15 Prozentpunkte steigen würde.

Für eine strategische Ausrichtung des Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern mit dem wesentlichen Ziel, zukünftig die eigenheimbedingte Abwanderung in das Umland deutlich zu reduzieren und gleichzeitig attraktive Angebote im mittleren und oberen Marktsegment in ausreichendem Maß zur Verfügung zu stellen, ist ein **Wohnbauflächenkonzept** notwendig. Bestandteil dessen sollte eine Wohnbauflächenbilanz sein, bei der die vorausberechnete Nachfrageentwicklung in Varianten dem Wohnungsangebot gegenübergestellt wird. Analog zur Nachfrage gilt es die Wohnbauflächen hinsichtlich ihrer Potenziale zu bewerten und dem Marktsegment zuzuordnen. Im Ergebnis können nicht nur auf quantitativer, sondern auch auf qualitativer Ebene Strategien für die Bauleitplanung abgeleitet werden.

## RÜCKBAUFLÄCHEN DES STADTUMBAUS

Durch den Rückbau in den Großwohnsiedlungen sind zahlreiche Freiflächen entstanden, angesichts einer veränderten Marktlage scheint es verlockend, diese wieder zu bebauen. Neben der raschen Verfügbarkeit ist vor allem die infrastrukturelle Erschließung ein Vorteil gegenüber einer Neuausweisung. Andererseits wurden die Gebäude nicht nur wegen der wenig nachgefragten Wohnungen, sondern oft auch wegen der weniger guten Wohnlage zurückgebaut. Insofern dürften zahlreiche Flächen für eine Wiederbebauung nicht in Frage kommen. Ist die Wohnlage jedoch günstiger, kann aus Nachfragesicht eine Neubebauung sinnvoll sein, wenn damit ein Wohnungsangebot – beispielsweise altersgerechter, barrierefreier Wohnraum – geschaffen wird, das hinsichtlich Grundrissen und Ausstattung so im Quartier nicht vorhanden ist und im Bestand durch Anpassungen auch nicht geschaffen werden kann. Dieses Wohnungsangebot ist allerdings zusätzlich, sodass angesichts der prognostizierten Nachfrageentwicklung entsprechende Leerstände im benachbarten Wohnungsbestand wahrscheinlich sind.

Würden infolgedessen jedoch Bestandsgebäude zurückgebaut, würde es sich um einen „Ersatzneubau an anderem Standort“ handeln, was für die Stabilität der Großwohnsiedlungen von Vorteil wäre.

Etwas anders gelagert ist die Situation bei einer Umnutzung für Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies kann funktionieren, wenn entweder am Rand der Großwohnsiedlung der Ein- und Zweifamilienhausbau an eine angrenzende kleinteilige Bebauungsstruktur angebunden wird und damit deren eigenheimtypische Lagequalitäten in ihr Image übernommen werden. Oder der Standort ist so groß und steht für sich, sodass auf ihm eine eigene neue Standortqualität entwickelt werden kann, die relativ unabhängig vom weiteren Umfeld funktioniert („Insel-Faktor“). Mit solchen Standorten kann sehr gut ein preiswertes Angebot im unteren Eigenheimsegment geschaffen werden.

## 3.2 NACHFRAGE NACH NEUEN GESCHOSSWOHNUNGEN

In der Betriebswirtschaftslehre wird häufig für Wohngebäude eine Nutzungsdauer von 100 Jahren angesetzt, dementsprechend müsste pro Jahr ein Prozent des Gesamtbestandes erneuert werden. Natürlich lässt sich die Restnutzungsdauer durch Sanierungen verlängern, sodass ein geringerer Prozentsatz als Bautätigkeitsrate ausreicht. In Chemnitz wurden seit 2011 durchschnittlich 105 Wohnungen pro Jahr in Mehrfamilienhäusern neu errichtet – dies entspricht einem Anteil von 0,08 % des gesamten Mehrfamilienhausbestandes. Blicke diese Rate in Zukunft immer konstant, würden für die Erneuerung des Chemnitzer Wohnungsbestandes 1.200 Jahre benötigt. Dieses Beispiel verdeutlicht, dass langfristig eine höhere Bautätigkeitsrate als die aktuelle erforderlich ist.

Auf der anderen Seite zeigt jedoch die Abschätzung der zukünftigen Leerstandsentwicklung (►siehe Kapitel A 4.3.2), dass der Wohnungsbedarf aus der Zunahme der Bevölkerung selbst in der

oberen Variante rein quantitativ durch den vorhandenen Wohnungsleerstand gedeckt werden kann. Die kleinräumige Haushaltsprognose (►siehe Kapitel B 2) zeigt jedoch, dass einige innerstädtische Stadtteile in einem Umfang favorisiert werden, in dem dort nicht ausreichend Wohnungen zur Verfügung stehen. Diese Befunde verdeutlichen, dass eine differenzierte Vorgehensweise, die aus den Elementen einer Leerstandreduzierung – insbesondere im Altbau – und eines verstärkten Neubaus im Geschosswohnungsbau besteht, notwendig ist. Dabei ist die Frage nach dem Neubaubedarf nicht nur quantitativ, sondern vielmehr auch qualitativ zu beantworten. Dabei sind zwei zentrale Aspekte von Bedeutung: zum einen die Frage danach, welcher Neubau beziehungsweise welche neuen Qualitäten notwendig sind und zum anderen welche teilräumlichen Unterschiede zu beachten sind.

Aus Sicht der Nachfrager sind im Geschosswohnungsbau neue Wohnungen gefragt, die im Sinne einer qualitativen Ergänzung von Wohnraumqualitäten, Grundrissstrukturen oder energetischen Standards so bisher am Chemnitzer Wohnungsmarkt nicht ausreichend vorhanden sind. Im Einzelnen geht es dabei um

- die Schaffung moderner und stärker nachgefragter Grundrisse vor allem in Bezug auf komfortablere Bäder und großzügigere Küchen,
- barrierefreie Wohnungen vor allem für Senioren, die sich im Bestand nicht schaffen lassen,
- Bauten mit niedrigem Energieverbrauch,
- Nischenprodukte, wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen oder Wohnprojekte oder
- besondere Wohnungen wie Lofts durch Umnutzungen ehemals gewerblich genutzter Gebäude.

Entsprechend der prognostizierten Nachfrageentwicklung wird aus wohnungswirtschaftlicher Sicht eine Konzentration der Neubauprojekte auf die innerstädtischen Altbauquartiere erwartet. Als wichtigstes Flächenpotenzial gelten dabei Baulücken; entsprechend sind planerische Strategien für ihre Mobilisierung notwendig. Indem die Innenstadtlagen gleichzeitig auch in besonderem Maße von Zuziehenden präferiert werden, besteht die Möglichkeit, mit einem entsprechend attraktiven Angebot weiteren Zuzug zu generieren. Darüber hinaus sind auch vereinzelt Neubauprojekte in den Vorort-Gebieten sinnvoll – beispielsweise in Adelsberg oder Glösa – mit dem Schwerpunkt barrierefreier Wohnungen, um so Senioren aus den angrenzenden Siedlungsgebieten ein Verbleiben in ihrem Quartier zu ermöglichen (►siehe Kapitel C 5).

Aus Sicht des Gesamtwohnungsmarktes ist es sinnvoll, dass die neue Wohnung nicht nur dem Nachfrager gefällt, sondern auch zu einer Steigerung der Attraktivität von Chemnitz insgesamt beiträgt, was wiederum die Stabilisierung des Wohnungsmarktes unterstützt. Vor diesem Hintergrund wäre mit einem koordinierten Ansatz,

der an das Leitbild der Stadt Chemnitz als „Stadt der Moderne“ anknüpft, ein „neues, modernes Bauen“ zu wagen, das mehr Qualität und Attraktivität in den Chemnitzer Wohnungsmarkt bringt (►siehe Kasten Neues modernes Bauen).

Aufgrund der aktuellen Baukosten ist der Neubau durch entsprechend hohe Kostenmieten gekennzeichnet und deswegen überwiegend dem oberen Marktsegment zuzuordnen. Ob in Anbetracht des vergleichsweise niedrigen Mietpreisniveaus, der geringen Mietpreisdynamik sowie der großen Anzahl preiswerter Wohnungen (►siehe Kapitel C 4), trotzdem ein geförderter sozialer Wohnungsneubau in Chemnitz erforderlich ist, insbesondere um neue Qualitäten preiswert anbieten zu können, wird im nachfolgenden Kapitel D 3 erörtert.<sup>3</sup> Derzeit besteht aufgrund des hohen Wohnungsleerstandes gemäß der Förderrichtlinie ein Anspruch auf Förderung durch den Freistaat Sachsen.<sup>4</sup>

Als Akteure des Neubaus sind im Wesentlichen Bestandshalter und Kapitalanleger voneinander zu unterscheiden. Im Kapitalanlegermarkt errichten Investoren die Wohnungen und verkaufen sie an Kapitalanleger weiter, die diese selber nutzen oder weiter vermieten. Handlungsleitend für diese Gruppe ist ein kurzfristiger renditeträchtiger Verkauf, das Vermietungsrisiko wird auf die Kapitalanleger verlagert. Angesichts der derzeit günstigen finanziellen Rahmenbedingungen und der Aussicht auf eine wachsende Nachfrage, wird ein zunehmendes Investieren von Kapitalanlegern erwartet. Ausschlaggebend dafür werden die Verfügbarkeit und Mobilisierbarkeit von Baulücken, aber auch größeren Bauflächen in innerstädtischen Lagen sein. Sollen Qualitäten im Sinne des neuen und modernen Bauens entstehen (►siehe Kasten), so ist eine offensive Rolle der Stadt hinsichtlich der Beratung, der Information und letztlich des Marketings sinnvoll.

Demgegenüber stehen die Bestandshalter, also Investoren, die die Wohnungen langfristig auch selbst vermieten – etwa Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften oder private Eigentümer. In der Regel investieren sie sowohl

<sup>3</sup> Die Erstellung ist im Frühsommer 2018 geplant.

<sup>4</sup> Vergleiche Sächsische Aufbaubank: Förderprogramm gebundener Mietwohnraum, 2017

aus nachfrage- als auch aus angebotsorientierter Sicht in den Neubau, um unter anderem durch positive Synergieeffekte und eine Ausdifferenzierung des Angebotes das angrenzende Wohnumfeld zu stabilisieren. Indem neue Zielgruppen angesprochen werden, sinkt zudem die Abhängigkeit von demographischen Effekten, wie zum Beispiel der Alterung. In diesem Kontext sind zum Beispiel die Neubauprojekte der CSg im Flemminggebiet und in Bernsdorf oder auch der geplante Neubau der GGG im Brühl zu benennen. Zum angebotsorientierten Ansatz gehört auch die Strategie des Ersatzneubaus, der bessere Qualitäten als der ursprüngliche Bau aufweist. In den Fokus rücken dabei beispielsweise aufgrund ungünstiger Grundrisse oder einem schlechten baulichen Zustand schwer zu vermarktende Wohnungsbestände, die sich aber in einer nachgefragten Wohnlage befinden. Potenzial für einen beispielsweise barrierefreien Ersatzneubau wird dafür vorrangig in den Großwohnsiedlungen gesehen – einerseits liegt dort schwerpunktmäßig der Bestand der Wohnungsunternehmen und andererseits

können so (ältere) Senioren im gewohnten Quartier wohnen bleiben (►siehe dazu ausführlich Kapitel C 1 und C 5). Sie bedienen also in erster Linie die Nachfrage aus dem Quartier.

Ein weiterer Ansatz ist der „Ersatzneubau an anderem Standort“, bei dem es heißt, an günstigeren Standorten das Wohnungsportfolio auszuweiten und damit gegebenenfalls auch neue Zielgruppen zu erreichen. Dadurch verfügen die Wohnungsunternehmen im Fall einer schlechten Auslastung über die Möglichkeit, eine Bestandsimmobilie abzureißen, ohne langfristig das eigene Wohnungsangebot und somit den Marktanteil nennenswert reduzieren zu müssen. Im Fall einer günstigen Nachfrageentwicklung können das Angebot erweitert und die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Als räumlicher Schwerpunkt werden auch hier die innerstädtischen Altbauquartiere gesehen, darunter sowohl die Baulücken als auch größere Baulandflächen.

## CHEMNITZ – STADT DES NEUEN MODERNEN BAUENS

Für Chemnitz bietet der Neubau die Chance einer erneuten Profilierung als „Stadt der Moderne“. Über das gesamte Stadtgebiet von Chemnitz sind architektonische Einzelleistungen mit besonderem Wert verteilt – angefangen von der Villa Esche in Kappel, über das gesamte unter Flächendenkmal stehende Gründerzeit- und Jugendstilviertel Kaßberg, bis hin zur Gartensiedlung Gablenzsiedlung. Dieses historische Erbe bietet einen guten Anknüpfungspunkt für das zukünftige Bauen im Bereich Wohnen. Das Ziel sollte sein, mit dem Neubau die Qualitäten des Wohnens in Chemnitz mit innovativen und kreativen Ideen wieder stärker herauszuarbeiten, sich als attraktiver, lebenswerter Standort zu

profilieren und letztlich eine positive Außenwirkung zu erzielen. Funktioniert diese Strategie, so sind positive Synergieeffekte für angrenzende Wohngebiete möglich. Konkret könnte beispielsweise eine Kombination von Geschosswohnungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern in einem zentral gelegenen Gebiet eine Variante des neuen modernen Wohnens in der Stadt Chemnitz darstellen. Darüber hinaus bieten die zahlreichen Brachflächen und ehemals gewerblich genutzten Gebäude Potenziale zum Beispiel für städtebauliche Wettbewerbe oder Investorenwettbewerbe. Eine entsprechende Kommunikation mit Bauträgern und Wohnungsunternehmen gekoppelt mit einem umfassenden Marketing wären dabei wichtige Schritte.

## 4 WOHNRAUMVERSORGUNG FÜR EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE

Auch wenn der Chemnitzer Wohnungsmarkt derzeit nicht als angespannt bezeichnet werden kann und es ein großes Angebot an preiswerten Wohnungen gibt (► siehe Kapitel A 4), bleibt die Gruppe der einkommensschwachen Haushalte eine wichtige Zielgruppe kommunaler Wohnungspolitik. In der Literatur findet in diesem Kontext öfters der Ausdruck der sogenannten vier „A's“ Verwendung, denn Ausländer, Alleinerziehende, Arbeitslose und ältere Personen sind zu einer höheren Wahrscheinlichkeit einkommensschwach und stärker auf preiswerten

Wohnraum angewiesen als beispielsweise Beschäftigte oder kinderlose Ehepartner.

Ziel dieses Kapitels ist eine Einschätzung über die zukünftige Versorgung bestimmter sozialer Gruppen mit preiswertem Wohnraum: Wird die aktuelle Situation langfristig so bleiben oder sind andere Entwicklungen zu erwarten? Welche Handlungsansätze sind wohnungspolitisch geboten?

### 4.1 EINKOMMEN UND EINKOMMENSVERWENDUNG

Um eine Größenordnung des Bedarfes an preiswerten Wohnungen abschätzen zu können, sind Kenntnisse über die Einkommensstruktur der Nachfrager notwendig. Die meisten Datenerhebungen und Berechnungen erfolgen auf überregionaler Ebene, auf kommunaler Ebene besteht zumeist die Möglichkeit einer Haushaltsbefragung, für Chemnitz liegen aktuell aber keine Ergebnisse vor.<sup>1</sup> Deswegen müssen für die Ab-

schätzungen unterschiedliche Quellen für vergleichende Betrachtungen herangezogen werden. Laut den volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder, herausgegeben von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder, lag das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner im Jahr 2014 in Chemnitz bei 18.611 €. Es ist damit gegenüber 2010 (17.622 €) kontinuierlich angestiegen.

### EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE BISHER GUT MIT WOHNRAUM VERSORGT

Zentrale Aufgabe kommunaler Wohnungspolitik ist es, die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preiswertem Wohnraum zu gewährleisten. Zu den einkommensschwachen Haushalten gehören nicht nur Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldempfänger, sondern noch andere Geringverdiener ohne Transferleistungsbezug wie ein Teil der Rentner und Studenten. Insgesamt kann der Anteil einkommensschwacher Haushalte aktuell auf ungefähr ein Viertel aller Haushalte geschätzt werden. Dem steht derzeit ein ausreichendes preiswertes Wohnungsangebot gegenüber, nur bei sehr großen Wohnungen sind einzelne Knappheiten zu erkennen. In den nächsten Jahren wird sich

die Gesamtnachfrage wenig verändern, aber es kommt zu Verschiebungen zwischen den Gruppen, insbesondere besteht die Gefahr, dass bis zum Jahr 2030 die Zahl armutsgefährdeter Seniorenhaushalte um fast die Hälfte ansteigen wird. Gerade für sie ist es problematisch, preiswerten und zugleich altersgerechten Wohnraum zu mieten. Hier wäre eine entsprechende Wohnraumförderung wichtig, während die Förderung von Neubauten in den nächsten Jahren für den Chemnitzer Wohnungsmarkt nicht relevant ist, da genügend Wohnraum vorhanden ist und die Mieten geförderter Wohnungen für Chemnitzer Verhältnisse zu hoch liegen würden.

ERGEBNIS

<sup>1</sup> Die letzte Befragung für Chemnitz erfolgte mit dem Wohnraumbedarfskonzept 2009, deren Daten aber nicht mehr die notwendige Aktualität und Genauigkeit aufweisen.

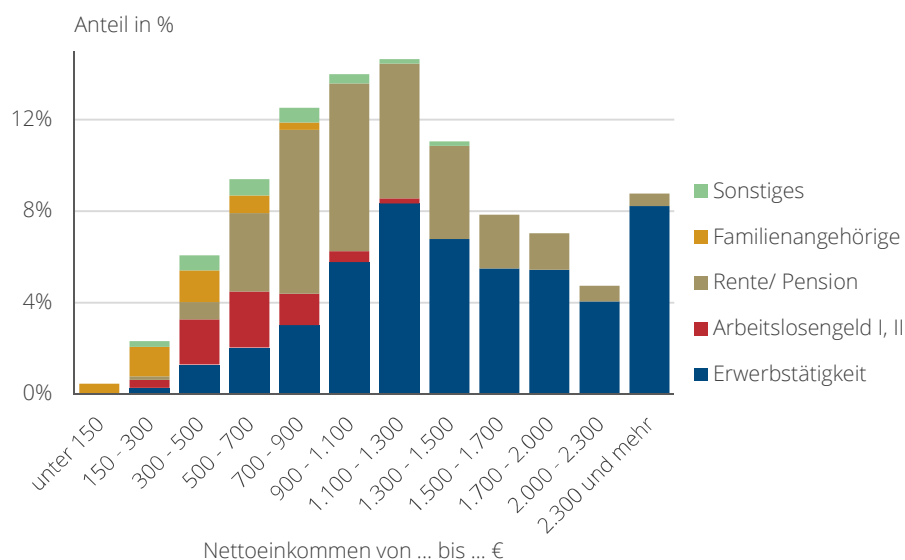


Im Vergleich zum Bundesland Sachsen zeichnen sich nur geringe Unterschiede ab: In Sachsen verfügte 2014 der private Haushalt je Einwohner über ein Einkommen von 18.158 €, ein Niveau was nur rd. 2 % beziehungsweise rd. 450 € unter dem von Chemnitz lag. Auch in den letzten Jahren wichen die Werte relativ konstant nur um 2 bis 3 % voneinander ab. Entsprechend können diese Daten zur Einkommensverteilung des Freistaates Sachsen als Orientierungsrahmen verwendet werden.

Eine zweite Datenquelle ist der Mikrozensus, demzufolge 2015 die Hälfte der sächsischen Bevölkerung im Jahresdurchschnitt über ein monatliches Nettoeinkommen, das zwischen 700

und 1.500 € lag, verfügte (siehe Abbildung 1).<sup>2</sup> Die Verteilung der Einkommen unterscheidet sich nach der überwiegenden Quelle des Lebensunterhaltes. So verfügt kein Haushalt mit einem überwiegenden Lebensunterhalt durch Arbeitslosengeld I oder II über mehr als 1.300 €, vielmehr besitzt der Großteil 300 bis 900 €. Personen, die Rente oder Pension beziehen, sind im Gegensatz dazu in allen Einkommensgruppen vertreten, vor allem im Bereich von 700 bis 1.300 €. Bei einem monatlichen Nettoeinkommen von unter 900 € beziehen allerdings über die Hälfte der Personen entweder Arbeitslosengeld I oder II oder Rente/Pension.

ABB. 1 VERTEILUNG DES MONATLICHEN NETTOEINKOMMENS NACH DER ÜBERWIEGENDEN QUELLE DES LEBENSUNTERHALTES IN SACHSEN 2015



Ergänzung: Ohne selbstständige Landwirte in der Haupttätigkeit sowie ohne Personen, die kein Einkommen haben bzw. keine Angaben über ihr Einkommen gemacht haben.

Datengrundlage: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Mikrozensus

Darstellung: Timourou

Dritte Quelle sind Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS), demnach lagen die Gesamteinnahmen der privaten Haushalte in Sachsen im Jahr 2013 bei 3.787 € pro Monat, was einem Haushaltsnettoeinkommen von 2.487 € pro Monat entspricht. Es liegt damit rund ein Fünftel unter dem Bundesdurchschnitt von 3.123 € pro Monat.

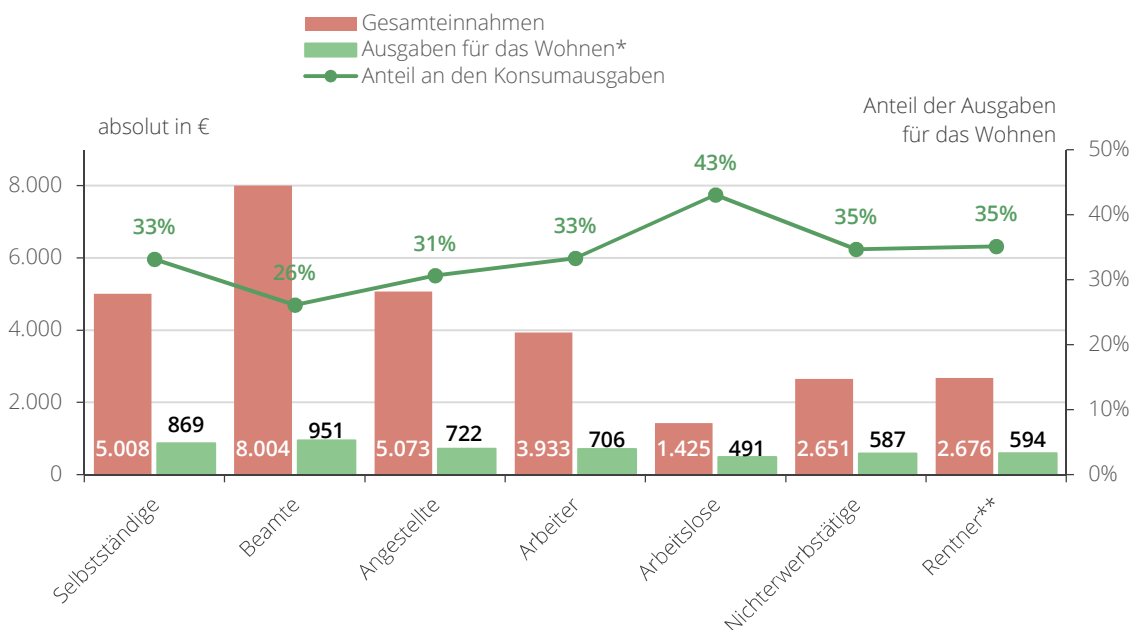
Laut EVS wurden 2013 für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung im Durchschnitt 667 € je Monat ausgegeben, was bezogen auf das Haushaltsnettoeinkommen einem Anteil von 27 % entspricht. Diese Mietbelastungsquote ist bei 1-Personenen-Haushalten mit durchschnittlich 33 % am höchsten und bei 4-Personen-Haushalten mit 22 % am niedrigsten.

<sup>2</sup> Aus dem Mikrozensus sind für Einkommen in Chemnitz keine Werte veröffentlicht.



Die Belastungen liegen dabei bei den Arbeitslosen am höchsten, gefolgt von den Nichterwerbstätigen, darunter den Rentnern (siehe Abbildung 2).

ABB. 2 EINNAHMEN UND AUSGABEN PRIVATER HAUSHALTE IN SACHSEN 2013



\* Ausgaben für Wohnen, Energie, Wohninstandhaltung

\*\* als Untergruppe der Nichterwerbstätigen

Datengrundlage: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe

Darstellung: Timourou

## 4.2 NACHFRAGEGRUPPEN DES PREISGRÜNTIGEN WOHNENS

Einkommensschwache Haushalte stellen eine heterogene Gruppe dar, deren Gemeinsamkeit zwar in einer hohen Sensibilität gegenüber (Miet-) Preiserhöhungen liegt, darüber hinaus aber unterschiedliche Möglichkeiten und Ansprüche an den Wohnraum haben (siehe Abbildung 3). Die Gruppen unterscheiden sich vor allem nach der Einkommensquelle und ob sie Transferleistungen erhalten – wie Bedarfsgemeinschaften oder Wohngeldempfänger – oder nicht.

### ARBEITSLOSE

In der Stadt Chemnitz waren im Jahr 2016 insgesamt 9.705 Arbeitslose gemeldet. Dies sind 23 % weniger als 2011, als die Anzahl 12.661 Personen betrug. Innerhalb von Chemnitz ging die Zahl der Arbeitslosen unterschiedlich stark zurück. Besonders deutlich war der Rückgang in den Vorort-Gebieten ausgeprägt,

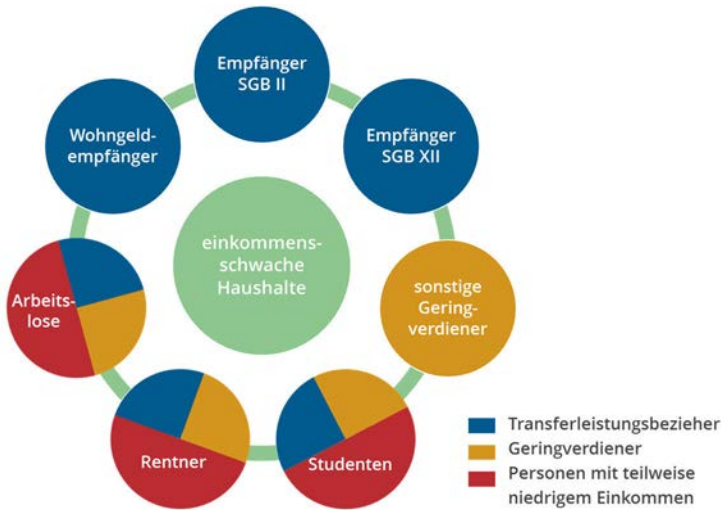
Bei einigen Gruppen wie zum Beispiel den Rentnern ist nicht jeder Haushalt einkommensschwach, da viele auch über höhere Einkommen verfügen. Aus diesem Grund werden im Folgenden unterschiedliche Gruppen der einkommensschwachen Haushalte betrachtet und deren Besonderheiten bezüglich der Wohnungsnachfrage. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es teilweise Überschneidungen bei den Nachfragegruppen gibt.

so zum Beispiel im SEKo-Gebiet 1202 mit -40 % oder 1203 mit -38 %, während er im Sonnenberg und im SEKo-Gebiet 1207 mit -13 % geringer ausfiel. Als Ergebnis dieser Entwicklung und in Anbetracht der Einwohnerdichte, wohnen fast zwei Drittel der Arbeitslosen in den vorrangig durch den Altbau geprägten SEKo-Gebieten

1207, 1204 und 1210 sowie in dem ehemaligen Fritz-Heckert-Gebiet (SEKo-Gebiet 1206). In Relation der Arbeitslosen zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt

sich ein besonders ungünstiges Verhältnis im Sonnenberg sowie in den SEKo-Gebieten 1205 und 1206 (▶siehe Abbildung 4).

ABB. 3 EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE

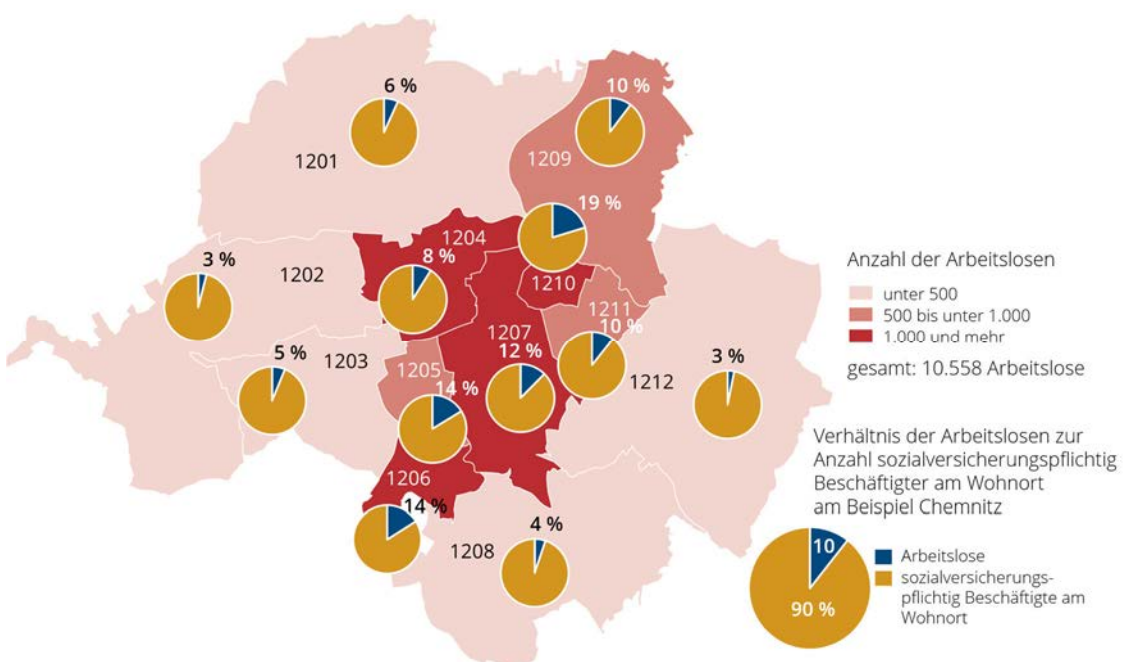


Darstellung: Timourou

Entsprechend der dargestellten Einkommenshöhe und -verteilung verfügen Arbeitslose im Durchschnitt über das geringste Einkommen (▶siehe Abbildung 1 und 2). Daher dürfte ein Großteil der Arbeitslosen auf preiswerten Wohnraum angewiesen sein. Ein weiterer Teil ist allerdings

nur temporär arbeitslos oder bezieht ein höheres Arbeitslosengeld aufgrund eines zuvor höheren Einkommens und verbleibt in seiner bisherigen nicht notwendigerweise preiswerten Wohnung.

ABB. 4 VERHÄLTNIS DER ARBEITSLOSEN ZUR ANZAHL SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTER AM WOHNORT IN CHEMNITZ 2016



Daten- und Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz

Darstellung: Timourou

## LEISTUNGSEMPFÄNGER NACH SGB II

In der Stadt Chemnitz wurden 2016 insgesamt 13.640 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II erfasst, was einem Anteil von 10,3 % an allen Haushalten entspricht, 2013 lag der Anteil noch bei rd. 12 %. Von 2015 (10,5 %) bis 2016 ist nur ein geringer Rückgang zu verzeichnen, denn

dem wirtschaftlich bedingten weiteren Rückgang „klassischer“ Bedarfsgemeinschaften steht die deutliche Zunahme anerkannter Asylbewerber gegenüber, die zum größten Teil Leistungsempfänger nach SGB II sind.

## RECHTLICHE GRUNDLAGEN ZUR ABGRENZUNG EINIGER NACHFRAGEGRUPPEN

Die Frage nach der Anzahl einkommensschwacher Haushalte ist nicht nur aufgrund der oftmals fehlenden Daten zur Einkommensverteilung schwierig zu beantworten. Hinzu kommen zahlreiche Begriffe der Statistik, wie zum Beispiel nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte oder nicht Leistungsberechtigte, die es zuvor auseinanderzuhalten gilt. Denn in Bezug auf den Wohnungsmarkt unterscheiden sich die Ansprüche an den Wohnraum der Nachfragegruppen teilweise deutlich voneinander.

Unter **Arbeitslose** zählen sowohl Beschäftigungslose als auch arbeitslose Arbeitssuchende. Als untere Altersgrenze gelten 15 Jahre und als obere 65 beziehungsweise 67 Jahre (Renteneintritt). Demzufolge wird bei der Berechnung der Arbeitslosenquote die Anzahl der Arbeitslosen auf die Anzahl der Bewohner im Alter von 15 bis unter 65 Jahren bezogen. Arbeitslos Gemeldete beziehen in der Anfangsphase das sogenannte Arbeitslosengeld I. Dieses ist als eine Lohnersatzleistung zu bewerten, die anstelle des ausfallenden Arbeitsentgeltes gezahlt wird. Mit der Zahlung gehen keine rechtlichen Anforderungen an den Wohnraum einher, aufgrund der Höhe des Betrages wird in der Regel jedoch häufig preiswerter Wohnraum nachgefragt. Als Ergänzung zu dem Arbeitslosengeld oder nach Ablauf der Zahlung des Arbeitslosengeldes wird das sogenannte Arbeitslosengeld II gezahlt.

Die **Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)** wird in Deutschland unterteilt in das Arbeitslosengeld II und in das Sozialgeld. Während erwerbsfähige Leistungsberechtigte, worunter sowohl Arbeitslose als auch erwerbstätige Personen, die eine Ergänzung zu ihrem Einkommen und Vermögen benötigen, Arbeitslo-

sengeld II erhalten, beziehen nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte wie zu Beispiel Kinder das Sozialgeld. Personen, die gemeinsam wirtschaften, bilden sogenannte Bedarfsgemeinschaften, in denen je nach Typ ausschließlich oder teilweise Leistungsempfänger wohnen. Somit sind die Bedarfsgemeinschaften und nicht die Leistungsempfänger die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum. Die Höhe der gezahlten Leistungen orientiert sich an dem Bedarf, welcher zu der Sicherung des Lebensunterhaltes notwendig ist.

Nach dem **SGB XII** werden Sozialhilfeleistungen gezahlt, worunter die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie die Hilfe zum Lebensunterhalt zählen. Auch hier handelt es sich um Bedarfsgemeinschaften.

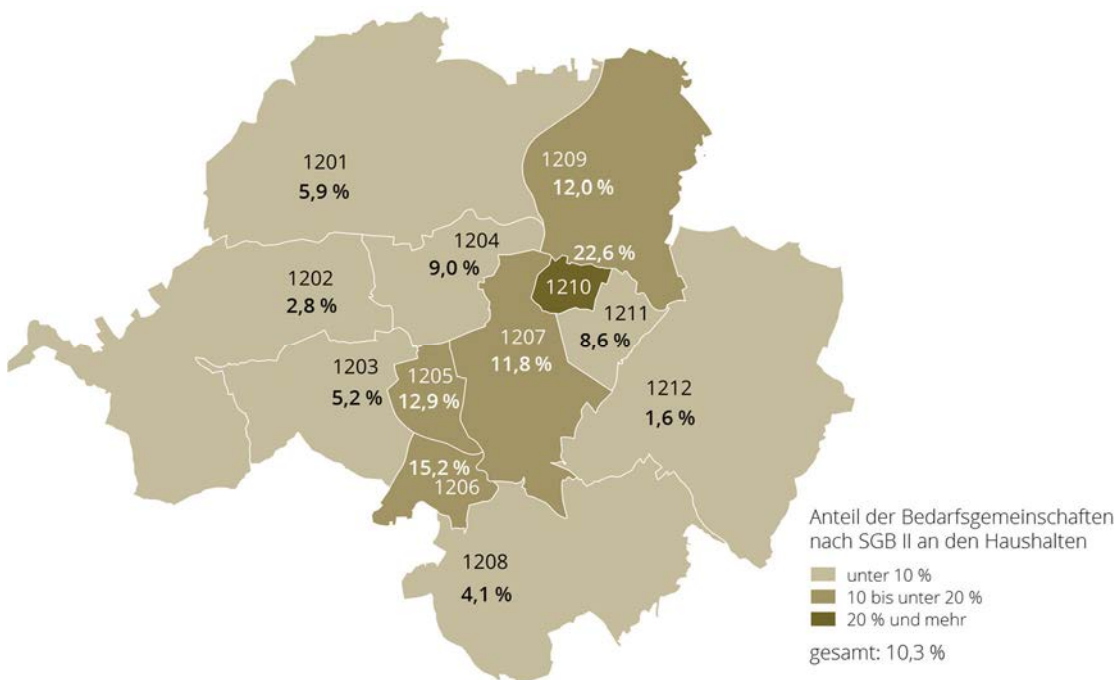
Nach § 22 SGB II werden für Bedarfsgemeinschaften die **Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU)** übernommen, soweit diese angemessen sind. Diese Übernahme ist Teil der sozialen Grundsicherung und soll für diese Haushalte die Wohnraumversorgung sichern. Der Begriff der Angemessenheit ist jedoch ein unbestimmter Rechtsbegriff, den es vor dem Hintergrund der lokalen Wohnungsmarktgegebenheiten zu präzisieren gilt. Mittels eines schlüssigen Konzeptes sind also Größe, Standard und Mietpreis im Sinne einer Obergrenze, bis zu welcher die Kosten übernommen werden, zu definieren.

Neben der Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung dient auch das **Wohngeld** zur Unterstützung einkommensschwacher Haushalte, indem ein Mietzuschuss gezahlt wird. Wie hoch dieser ausfällt ist von dem Einkommen und den Mietausgaben abhängig.

Überdurchschnittlich hoch liegt der Anteil an Bedarfsgemeinschaften in den SEKo-Gebieten 1210 (22,6 %), 1206 (15,2 %), 1205 (12,9 %), 1209 (12 %) sowie 1207 (11,8 %) (siehe Abbildung 5). Im Gegensatz dazu liegen die Anteile in den Vorort-Gebieten sowie in den beiden SEKo-Gebieten 1204 und 1211 nur im einstelligen Be-

reich, Gebiete, die durch einen höheren Eigentümeranteil gekennzeichnet sind. Insgesamt ist für Chemnitz – mit Ausnahme von Sonnenberg – eine vergleichsweise gleichmäßige Verteilung von Bedarfsgemeinschaften über das Stadtgebiet kennzeichnend.

ABB. 5 ANTEIL DER BEDARFSGEMEINSCHAFTEN AN HAUSHALTEN 2016



Daten- und Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
Darstellung: Timourou

In insgesamt 60 % der Fälle wohnt nur eine Person in der Bedarfsgemeinschaft, in weiteren 20 % sind es 2-Personen-Bedarfsgemeinschaften. Demnach liegt der Schwerpunkt der Wohnungsnachfrage auf kleineren Wohnungen, wobei bezogen auf alle Haushalte der gleichen Größe, Haushalte mit 5 und mehr Personen relativ häufiger Bedarfsgemeinschaften sind (siehe Abbildung 6). Als Risikogruppen zählen in diesem Kontext vor allem Alleinerziehende sowie Ausländer und darunter Flüchtlinge, die auch zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Arbeitslosigkeit betroffen sind.

Besonderheit der Bedarfsgemeinschaften ist, dass ihre Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) vollständig übernommen werden, soweit

diese angemessen sind. Die Angemessenheit wird durch ein schlüssiges Konzept ermittelt, aus dem Obergrenzen der maximalen Miethöhe abgeleitet werden.<sup>3</sup> Aktuell reichen diese von 270,24 € für 1-Personen-Haushalte bis zu 501,60 € für 5-Personen-Haushalte (siehe Abbildung 7). Derzeit werden die Richtwerte des schlüssigen Konzeptes aktualisiert, die neue Richtlinie wird im Laufe des Jahres 2018 in Kraft treten. Da dem Konzept die gleichen erhobenen Mietwerte zugrunde liegen wie dem Mietspiegel, dürften ähnlich wie bei diesem, leichte Erhöhungen der Miethöhen zu erwarten sein (siehe Kapitel A 4).

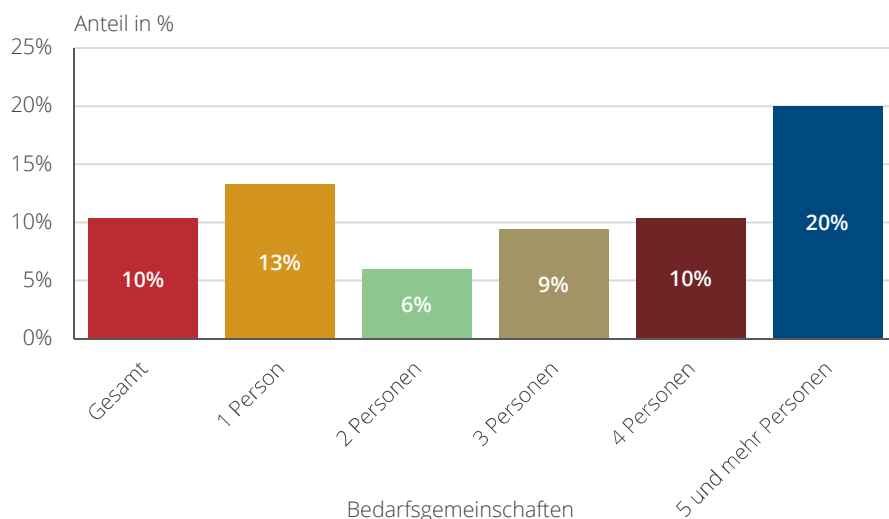
Durch das Prinzip der Gesamtmiete haben die Bedarfsgemeinschaften in gewissem Umfang

<sup>3</sup> Das schlüssige Konzept der Stadt Chemnitz und die dort enthaltene Vorgehensweise wurden mittlerweile von den Sozialgerichten anerkannt.

die Möglichkeit, zwischen größerer Wohnfläche und besserer Ausstattung zu entscheiden, beides ist aber durch die maximale Miethöhe begrenzt. Wesentlich ist, dass bei steigenden Marktmieten auch die Obergrenzen angepasst

werden müssen und die Versorgung dieser Haushalte sichergestellt sein muss. Sie haben damit einen Vorteil gegenüber anderen Geringverdienern ohne Transferleistungen.<sup>4</sup>

ABB. 6 ANTEIL DER BEDARFSGEMEINSCHAFTEN AN HAUSHALTEN DER GLEICHEN GRÖSSE IM NOVEMBER 2016



Datengrundlage: Sozialamt, Stadt Chemnitz  
Darstellung: Timourou

ABB. 7 CHEMNITZ: ANGEMESSENHEITSGRENZEN FÜR KOSTEN DER UNTERKUNFT (STAND 2016)

Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
<b>Wohnfläche*</b>	bis 48 m <sup>2</sup>	48 - 60 m <sup>2</sup>	60 - 75 m <sup>2</sup>	75 - 85 m <sup>2</sup>	85 - 95 m <sup>2</sup>
<b>Netto-Kaltmiete</b>					
je m <sup>2</sup>	4,51 €	4,31 €	4,22 €	4,21 €	4,20 €
Maximale Netto-Kaltmiete	216,48 €	258,60 €	316,50 €	357,85 €	399,00 €
<b>Kalte Betriebskosten</b>					
je m <sup>2</sup>	1,12 €	1,20 €	1,18 €	1,10 €	1,08 €
Maximale Betriebskosten	53,76 €	72,00 €	88,50 €	93,50 €	102,60 €
<b>Maximale Brutto-Kaltmiete</b>	270,24 €	330,60 €	405,00 €	451,35 €	501,60 €

\* Bei den Wohnungsgrößenklassen beinhaltet die untere Klasse immer den Maximalwert, die nächst größere Klasse beginnt oberhalb des Unterwertes (Beispiel 48-60 m<sup>2</sup> = 48,01-60,00 m<sup>2</sup>).

Datengrundlage: Stadt Chemnitz, Sozialamt  
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Eine besondere Gruppe innerhalb der Bedarfsgemeinschaften bilden die sogenannten **Aufstocker**, also Bedarfsgemeinschaften mit aus-

schließlich Anspruch auf Leistungen für die Unterkunft. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit sank in den letzten Jahren die Anzahl von rd. 1.600 im Jahr 2013 auf rd. 1.450 im Jahr

<sup>4</sup> Zu den Auswirkungen von KdU-Regelungen auf den Wohnungsmarkt vergleiche ausführlich: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte, Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Forschungen Heft 142

2016 (Durchschnitt für Januar bis September 2016). Der Großteil dieser Bedarfsgemeinschaften stellen auch hier 1-Personen-Haushalte mit

55 % dar, wobei der Anteil der Alleinerziehenden von 9 % (2013) auf 13 % (2016) zugenommen hat.

**WOHNGELDEMPFÄNGER**

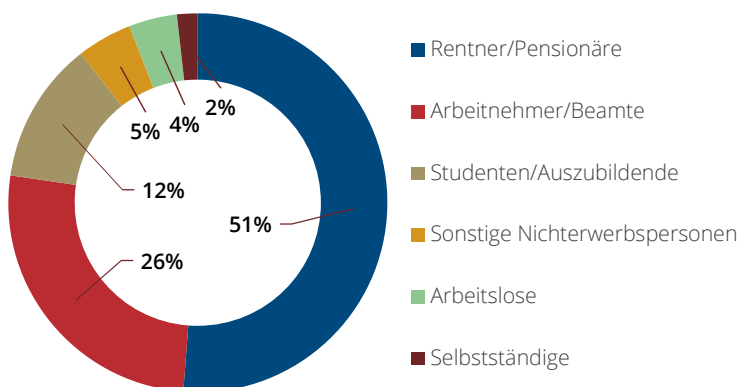
Bezogen 2011 in Chemnitz noch 4.901 Haushalte Wohngeld, so ist ihre Zahl bis 2015 um 43 % auf 2.794 Haushalte gesunken. Mit der Novellierung des Wohngeldgesetzes zum 01.01.2016 ist jedoch wieder mit einem Anstieg der Zahl an Wohngeldempfänger zu rechnen, weil die Bemessungsgrenzen heraufgesetzt wurden und mehr Haushalte mit niedrigem Einkommen Wohngeld beziehen können. Chemnitz wurde im Zuge der Wohngeldreform allerdings von der Mietstufe 3 (durchschnittlich) auf die Mietstufe 2 (unterdurchschnittlich) abgestuft, denn im Bundesdurchschnitt sind die Mieten deutlich stärker gestiegen als in Chemnitz. Aus diesem Grund wird keine nennenswerte Veränderung der Anzahl der Wohngeldempfänger in Chemnitz erwartet.

einschließlich kalter Betriebskosten, insgesamt führt dies zu einem durchschnittlichen Wohngeld von 97 €/Monat.

Der Großteil der Wohngeldempfänger wohnt analog zur Haushaltsstruktur insgesamt alleine in einer Wohnung (65 %). Bezogen auf alle Haushalte der gleichen Größe beziehen 3 % der 1-Personen-Haushalte, jeweils 1 % der 2- und 3-Personen-Haushalte sowie 4 % der Haushalte mit 4 und mehr Personen Wohngeld. Der höhere Anteil bei kleinen und großen Haushalten wird mit Blick auf den Erwerbsstatus der Wohngeldempfänger nachvollziehbar (siehe Abbildung 8). Kleine Wohnungen fragen vor allem Rentner/Pensionäre und Studenten/Auszubildende nach und beide Gruppen zusammen nehmen einen Anteil von fast zwei Drittel der Wohngeldempfänger ein. Ein Teil der Studierenden und somit größeren Wohnungen wohnen, wobei vielmehr die zweitgrößte Gruppe der Arbeitnehmer/Beamte größere Wohnungen nachfragen und größere Haushalte bilden.

Für Haushalte mit allgemeinem Wohngeld sind in Chemnitz darüber hinaus folgende Merkmale charakteristisch (Stand 2015): Das monatliche Gesamteinkommen liegt mit nur 768 € auf einem niedrigen Niveau und ist seit 2011 nur geringfügig um 5 % angestiegen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 55 m², der Quadratmeterpreis liegt im Durchschnitt bei 6,25 €/m²

ABB. 8 HAUPT-EINKOMMENSBEZIEHER VON WOHNGELD NACH ERWERBSSTATUS 2015



Datengrundlage: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen  
Darstellung: Timourou

## LEISTUNGSEMPFÄNGER NACH SGB XII

Das Thema Altersarmut rückte in den letzten Jahren in Deutschland zunehmend in das Blickfeld der Politiker, Wissenschaftlicher, Journalisten und auch Wohnungsunternehmen. Mit Altersarmut wird genau genommen stets „Armutgefährdung“ bezeichnet, da die empirische Basis für die Abschätzungen nur das Einkommen, nicht jedoch die Vermögensverhältnisse sind. Als armutsgefährdet wird jemand bezeichnet, dessen Einkommen unterhalb von 60 % des mittleren Nettoäquivalenzeinkommens liegt. Solche Berechnungen liegen für Chemnitz nicht vor, weswegen übergeordnete Statistiken auf Chemnitz angewendet werden sollen, um so zumindest eine Größenordnung abschätzen zu können. In einer aktuellen Untersuchung<sup>5</sup> wurde festgestellt, dass Städte mit schwachen Wohnungsmärkten – zu denen derzeit auch Chemnitz gehört – bereits aktuell eine hohe Armutsrisikoquote bei Senioren von 17 % (Bundesdurchschnitt 14,5 %) aufweisen. Bezogen auf Chemnitz wären dies rd. 11.600 (2016) armutsgefährdete Senioren.

Zukünftig muss von einer Erhöhung des Armutsrisikos ausgegangen werden, denn die Alterskohorte der aktuell 45- bis 65-Jährigen – und damit der zukünftigen Senioren – weist größere Anteile an temporärer Arbeitslosigkeit und geringfügiger Beschäftigung auf als die aktuelle Seniorengeneration. Damit konnten Teile dieser Gruppe zu wenig private Altersvorsorge betreiben und zu wenig Rentenentgeltpunkte sammeln sowie relativ wenig Vermögen aufbauen. Zugleich wird zukünftig das Rentenniveau sinken, sodass insgesamt mit Renteneintritt die Armutsgefährdung steigt. In den beschriebenen Regionen wird ein Anstieg der Armutsrisikoquote auf 24 % geschätzt. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Senioren leicht zu, sodass die Zahl der armutsgefährdeten Senioren entsprechend ansteigen wird. Bezieht man diese Quote auf die Bevölkerungsprognose der Stadt Chemnitz (obere Variante), so folgt daraus ein Anstieg auf rund 17.000 armutsgefährdete Senioren im Jahr 2030. Dies wäre eine Zunahme um fast die

Hälfte. Besonders betroffen sind dabei 1-Personen-Haushalte.

Für die soziale Absicherung dieser Haushalte gibt es nach SGB XII die **Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung**. In Chemnitz beziehen aktuell rd. 1.000 Senioren Grundsicherung im Alter, was einem Anteil von rd. 2 % bezogen auf alle Senioren entspricht (2016). Sonnenberg weist mit 9 % einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Leistungsbeziehern auf. Der Großteil der leistungsbeziehenden Senioren ist derzeit unter 80 Jahre alt, sodass in den nächsten 15 Jahren mit der Alterung eine Zunahme der Leistungsbezieher zu erwarten ist. Neben der Grundsicherung im Alter dient auch das Wohngeld als finanzielle Unterstützung einkommensschwächerer Haushalte. Aufgrund der fehlenden Differenzierung der Wohngeldempfänger nach Altersgruppen, liegen dazu für Chemnitz keine Daten vor.

Bei den Leistungsbeziehern von Grundsicherung im Alter handelt es sich ebenfalls um Bedarfsgemeinschaften, denen die Übernahme der Bedarfe für Unterkunft und Heizung zusteht; für sie gelten die gleichen Richtlinien wie für Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Der Anstieg der Altersarmut resultiert also zum einen aus bereits armutsgefährdeten Haushalten, die in das Rentenalter eintreten und zum anderen aus Haushalten, die erst mit dem Eintritt in das Rentenalter armutsgefährdet werden. Für den Wohnungsmarkt ist dies ein wichtiger Unterschied, denn bei ersteren wechseln die Leistungsbezieher nur den Leistungsbezugsbereich von SGB II nach SGB XII, in beiden Fällen muss die Wohnung gleich angemessen sein das heißt eine Änderung der Wohnsituation ist nicht erforderlich. Bei den anderen Fällen kann die bisherige Wohnsituation unter Umständen nicht zu den Angemessenheitskriterien entsprechen, sodass eine Anpassung der Wohnsituation erforderlich wird. Darüber hinaus können Ereignisse im weiteren Lebenslauf, wie zum Beispiel der Tod des Partners und damit einhergehenden Einkommensverluste, dazu führen, dass die

---

<sup>5</sup> siehe ausführlich: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) „Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für Wohnungsversorgung und Wohnungsmärkte“, Bonn 2015.



derzeitige Wohnsituation nicht (mehr) den Angemessenheitskriterien entspricht. Dann setzt eine Einzelprüfung ein und unter Umständen muss die Wohnsituation angepasst werden. In Abhängigkeit von der vorherigen Wohnsituation kann dies zu einer zusätzlichen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum führen.

Voll erwerbsgeminderte Personen unter 65 Jahren beziehen auch Leistungen nach SGB XII. Aktuell liegt ihre Anzahl bei rd. 800 Personen und weitere rd. 200 Personen werden in Einrichtungen versorgt. In den letzten Jahren hat die Anzahl der Personen außerhalb von Einrichtungen

stets um etwa 50 bis 80 Personen pro Jahr zugenommen, wobei der Anstieg sich allmählich verringert. Inwieweit sich die Anzahl in Zukunft entwickeln wird, kann nicht prognostiziert werden.

Eine weitere Gruppe der Leistungsempfänger nach SGB XII sind Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt. Aktuell werden in Chemnitz 881 Bedarfsgemeinschaften statistisch erfasst, davon 144 Senioren (2015). Seit 2011 nahm die Anzahl stetig zu und mit rd. 480 Gemeinschaften lebt etwas mehr als die Hälfte außerhalb von Einrichtungen und muss am Wohnungsmarkt versorgt werden.

## STUDIERENDE

An der Technischen Universität Chemnitz waren zum 1.11.2016 insgesamt 11.406 Studierende immatrikuliert und im letzten Jahrzehnt stieg die Studierendenzahl kontinuierlich an, wobei 2015 mit 11.904 Studierenden etwas mehr eingeschrieben waren als 2016. Einen stärkeren Rückgang im Vergleich zum Vorjahr zeichnete sich bei den Studienanfängern ab: 2015 begannen 3.723 und im Folgejahr 2.852 Personen ein Studium in Chemnitz. Im Ergebnis ist die Gruppe der Studierenden eine wichtige und besondere Nachfragegruppe auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt, auch wenn nicht alle von ihnen in Chemnitz wohnen, sondern pendeln.

Die Wohnkosten der Studenten wurden 2012 detailliert untersucht:<sup>6</sup> So betragen die Ausgaben für Miete einschließlich aller Nebenkosten in den neuen Ländern im Durchschnitt 253 € und in Chemnitz 211 €. Die ostdeutsche Spanne reicht dabei von 210 € für einen Wohnheimplatz bis 299 € für eine allein bewohnte Wohnung. Ähnlich sind auch die Wohnkosten beim Chemnitzer Studentenwerk, hier reichen – ohne Mehrbettzimmer – die Wohnkosten von 200 bis 240 € pro Person, Chemnitz belegt damit in der Rangfolge der Hochschulstädte – in dem Platz 1 die teuerste Hochschulstadt belegt – Platz 54.

Inzwischen wurden erste Ergebnisse der 21. Sozialerhebung von 2016 veröffentlicht, bisher jedoch nur auf der Ebene der Bundesländer. Im Fall von Sachsen stiegen die monatlichen Ausgaben für die Miete (einschl. Nebenkosten) von 236 € im Jahr 2012 auf durchschnittlich 259 € im Jahr 2016 an, was einem Anstieg um 10 % entspricht. Indem bei der Befragung die Hochschulen in Leipzig und Dresden dominieren und in Anbetracht eines höheren und zum Teil dynamischeren Mietwohnungsmarktes in beiden Städten, ist für Chemnitz mit einem durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen Anstieg der Wohnkosten zu rechnen.

Alle neun Wohnheime des Studentenwerkes Chemnitz-Zwickau konzentrieren sich auf den Stadtteil Bernsdorf im SEKo-Gebiet 1207. Der Anteil internationaler Studenten – vor allem aus Asien – an den Mietern der Chemnitzer Studentenwohnheime beträgt rd. 60 %. Diese Funktion der Wohnheime ist wichtig, da ausländische Studierende nur sehr schwierig Zugang zum Wohnungsmarkt finden. Darüber hinaus bietet die GGG spezielle Wohnungen mit pauschalierten Verträgen – ähnlich denen des Studentenwerks – in mehreren Stadtteilen an.

Studierende gehören in aller Regel zur Gruppe der Haushalte mit weniger als 900 € Einkommen und fragen entsprechend preiswerten

<sup>6</sup> Siehe „Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012“, 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks, durchgeführt durch das HIS-Institut für Hochschulforschung.

Wohnraum nach. Allerdings legen viele von ihnen Wert auf eine zentrale und gut angeschlossene Lage in der Nähe von studierendenfreundlichen Dienstleistungsangeboten. Deswegen sind Studierende auch bereit entsprechend ihren Ansprüchen für das Wohnen mehr Geld

auszugeben und eine höhere Mietbelastung in Kauf zu nehmen. Durch die Bildung von Wohngemeinschaften können Studierende jedoch zusammen eine relativ hohe Wohnkaufkraft erreichen beziehungsweise die Mietbelastungsquote senken.

## AUSLÄNDER, ASYLBEWERBER UND ANERKANNTE FLÜCHTLINGE

Häufig verfügen **Ausländer** im Durchschnitt über ein geringeres Einkommen, zudem sind sie mit einer höheren Wahrscheinlichkeit von Arbeitslosigkeit betroffen als Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit. Somit stellen sie eine wichtige Nachfragegruppe von preiswertem beziehungsweise im Sinne der KdU-Richtlinie angemessenem Wohnraum dar. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen waren 2015 in Chemnitz rd. 17.000 Ausländer gemeldet. Mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Kindern und jungen Erwachsenen, bilden sie öfter größere Haushalte und fragen somit häufiger größere Wohnungen nach als Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit. Über die Einkommens- und Wohnsituation von Ausländern liegen jedoch keine gesonderten Daten und Informationen vor.

In jüngster Zeit nahm die Zahl der Ausländer stark zu und ohne Personen in den Erstaufnahmeeinrichtungen lag der Wanderungssaldo 2015 bei 2.521 Personen, was gegenüber dem Vorjahr fast einer Verdopplung entspricht (Wanderungsgewinne 2014: 1.419 Personen).

Eine Teilgruppe der Ausländer sind Flüchtlinge und aufgrund der aktuellen Flüchtlingssituation stieg die Anzahl der geflüchteten Personen in den letzten Jahren ebenfalls an. Bevor die in Deutschland ankommenden **Asylbewerber** auf die einzelnen Kommunen verteilt werden, stellen sie ihren Asylantrag in einer zentralen Erstaufnahmeeinrichtung und so auch in der Einrichtung in Ebersdorf. Somit werden in der Statistik die in Chemnitz untergebrachten Asylbewerber und die Asylantragssteller in der Erstaufnahmeeinrichtung gezählt. Die in der Stadt untergebrachten Personen wohnen entweder in einem Wohnheim, in einer von der Stadt angemieteten Wohnung (Dezentral I) oder in einer Wohnung mit einem eigenen Mietvertrag (De-

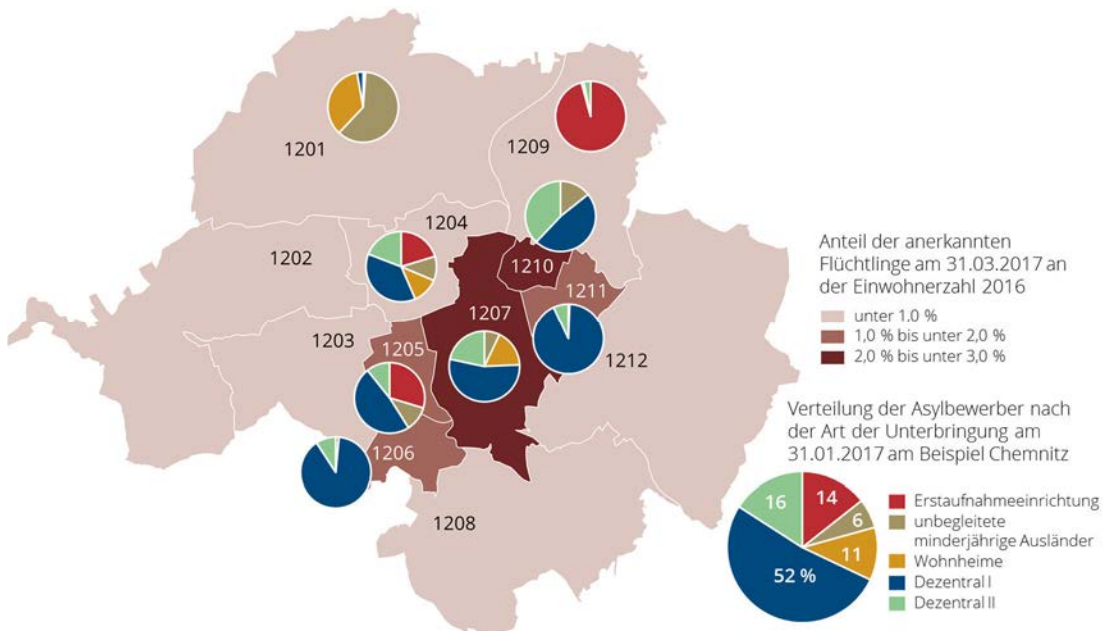
zentral II). Sogenannte unbegleitete minderjährige Ausländer (UmA) im Alter von 14 bis 17 Jahren werden zuerst in einem Clearinghaus aufgenommen und später wohnen sie entweder bei Pflegeeltern oder in einer betreuten Jugendwohngruppe.

Am 31. Januar dieses Jahres waren in Chemnitz insgesamt 3.124 Asylbewerber gemeldet und etwas weniger als die Hälfte kommen ursprünglich aus Afghanistan, Syrien oder Irak und somit aus sogenannten Kriegsgebieten. Von den rd. 3.000 Personen befinden sich ca. 450 Flüchtlinge in einer Erstaufnahmeeinrichtung, was einem Anteil von 14 % entspricht. Über zwei Drittel der in Chemnitz untergebrachten Asylbewerber wohnt in einer Wohnung beziehungsweise dezentral und darüber hinaus konnte eine gesamtstädtische Verteilung der Asylbewerber realisiert werden. Von großer Bedeutung ist bei der Unterbringung der Wohnungsbestand der GGG, in denen ein Großteil der Asylbewerber untergebracht ist.

Mit einem positiven Entscheid des Asylantrags erhalten die Asylbewerber eine Aufenthaltsgenehmigung und damit die Freizügigkeit. Die ehemaligen Asylbewerber werden so zu normalen Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt und können sich ihren zukünftigen Wohnort auswählen. Ende März dieses Jahres wohnten in Chemnitz insgesamt 3.041 **anerkannte Flüchtlinge**, die Zahl der Asylbewerber ging auf 1.771 Personen zurück. Fast 40 % der anerkannten Flüchtlinge waren im SEKo-Gebiet 1207 gemeldet. Im Verhältnis zu der Einwohnerzahl liegt der Anteil der anerkannten Flüchtlinge mit 2,6 % in den beiden SEKo-Gebieten 1207 und 1210 gleich hoch (►siehe Abbildung 9). An zweiter Stelle stehen die Großwohnsiedlungen (SEKO-Gebiete 1205, 1206 und 1211). Die räumliche Verteilung der anerkannten Flüchtlinge entspricht in etwa der räumlichen Zuordnung der

Asylbewerber in den Unterküften, was auf einem hohen Verbleib der Flüchtlinge in den zuvor dezentral angemieteten Mietwohnungen oder zumindest Wohnquartieren hinweist.

ABB. 9 VERTEILUNG DER ANERKANNTEN FLÜCHTLINGE UND DIE UNTERBRINGUNG DER ASYLBEWERBER IN CHEMNITZ



Ergänzung: Aufgrund der geringen Anzahl der Asylbewerber wurde in den Gebieten 1202, 1203, 1208 und 1212 auf die Verteilung nach der Art der Unterbringung verzichtet.

Daten- und Kartengrundlage: Stadt Chemnitz<sup>7</sup>

Darstellung/Berechnungen: Timourou

Im Ergebnis wird die räumliche Verteilung der Asylbewerber und anerkannten Flüchtlinge maßgeblich durch das Angebot der GGG beeinflusst und solange die GGG preiswerte Wohnräume in allen SEKo-Gebieten bereitstellt, kann weiterhin die gesamtstädtische Verteilung der geflüchteten Personen gewährleistet werden. Abbildung 9 verdeutlicht jedoch eine Tendenz, dass Flüchtlinge bei freier Wohnortwahl eher kernstädtische Standorte favorisieren, solange die Wohnungen dort preiswert sind. Wichtig ist darüber hinaus die Bereitstellung von angemessenem Wohnraum entsprechend den KdU-Richtlinien. Zum einen erhalten Asylbewerber Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG), wonach die Regelungen der KdU gelten. Zum anderen fallen oftmals Flüchtlinge

nach dem Erhalt der Anerkennung in den Leistungsbereich nach SGB II und müssen somit auch in einer angemessenen Wohnung entsprechend den KdU-Richtlinien wohnen. Inwieweit in Zukunft weitere Flüchtlinge aus den Herkunftsgebieten nach Deutschland und somit nach Chemnitz flüchten sowie wie innerhalb von Deutschland aufgrund von Push- und Pull-Faktoren die Flüchtlinge zu- und wegziehen kann nur mit erheblichem Aufwand abgeschätzt werden. Im Wesentlichen hängen die Entwicklungen von der Situation in den Herkunftsgebieten, der Verweildauer und der Integration in Chemnitz sowie von sozialen Netzwerken und Arbeitsplatzangeboten in Chemnitz und anderen deutschen Gemeinden ab. Für einen Umzug in ein anderes Bundesland kommt für die Flüchtlinge die Wohnsitzauflage erschwerend hinzu.

<sup>7</sup> [http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/aktuelles/aktuelle-themen/fluechtlinge\\_asyl/zahlen\\_fakten.html#title\\_100\\_4](http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/aktuelles/aktuelle-themen/fluechtlinge_asyl/zahlen_fakten.html#title_100_4) (letzter Aufruf 26.04.2017).

### 4.3 STRATEGIEN ZUR UNTERSTÜTZUNG EINKOMMENSCHWACHER HAUSHALTE

Es ist zentrale Aufgabe kommunaler Wohnungspolitik, dafür Sorge zu tragen, dass alle Bürger ausreichend mit Wohnraum versorgt werden. Haushalte mit höherem Einkommen können dies in aller Regel am Wohnungsmarkt eigenständig tun, für einkommensschwächere Haushalte kann dies problematisch werden, wenn der preiswerte Wohnungsbestand relativ knapp ist. Dies ist in angespannten Wohnungsmärkten häufig der Fall und bedarf daher flankierender wohnungspolitischer Instrumente. In Chemnitz ist jedoch ein entspannter Wohnungsmarkt mit relativ hohen Leerständen zu konstatieren. Die oben dargestellten Teilgruppen einkommensschwacher Haushalte lassen sich nicht exakt beziffern, im schlüssigen Konzept wird die Zahl der Transferleistungsempfänger und Geringverdiener ohne Transferleistungen auf 27 % (2013) geschätzt. Die Zahl der Arbeitslosen und der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist – trotz der Zuwanderung von Flüchtlingen – gesunken, die Altersarmut ist leicht gestiegen, die Studentenzahl relativ konstant geblieben und die ökonomische Entwicklung hat insgesamt zu einer besseren Einkommenssituation geführt, sodass aktuell der Anteil einkommensschwacher Haushalte auf ca. 25 % geschätzt werden kann. Demgegenüber steht ein umfassendes Angebot an Wohnungen im unteren Marktsegment zur Verfügung, allein die Angebotsmieten weisen bereits einen Anteil von 18 % in diesem Marktsegment auf, obwohl sie nur ein Teil des Marktes abbilden, das tatsächliche Angebot also wesentlich größer ist. Dass es ein ausreichendes Angebot gibt, zeigt sich auch darin, dass auch vermietungsfähige Wohnungen leer stehen und dass das Sozialamt mit der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften keine Probleme hat. Auch die Unterbringung von Flüchtlingen in jüngster Zeit konnte aufgrund der Bereitschaft und der zahlreichen Wohnungsreserven verhältnismäßig schnell und fast stadtweit gewährleistet werden. Die wohnungspolitischen Instrumente der Subjektförderung, nämlich KdU-Leistungen und das Wohngeld, sind aktuell im Prinzip für diese Marktsituation ausreichend.<sup>8</sup>

Stimmt diese Einschätzung im Großen und Ganzen, so gibt es im Detail durchaus abweichende Aspekte. So zeichnen sich leichte Knappheitstendenzen bei großen Wohnungen mit 4 und mehr Räumen ab. Hier trifft die Nachfrage vor allem von Ausländern und anerkannten Flüchtlingen auf ein sehr kleines Angebot. Dieses Angebot kann durch Wohnraumzusammenlegungen oder Grundrissänderungen geschaffen werden. Dies ist auch eine Strategie der Wohnungsunternehmen, allerdings zumeist verbunden mit einer Aufwertung der Ausstattung. Sinnvoll ist es, zusätzlich für die genannten Gruppen auch große Wohnungen mit einfachem Standard im unteren Marktsegment zu schaffen.

Ein grundsätzliches Problem besteht in dem Zielkonflikt zwischen dem Erhalt preiswerten Wohnraums einerseits und der energetischen Sanierung andererseits. Denn je nach Maßnahmenumfang liegen die Investitions- und Finanzierungskosten derzeit deutlich über der möglichen Einsparung an Energiekosten. Lässt sich diese Lücke im industriellen Wohnungsbau noch relativ klein halten, so ist sie im Altbau in der Regel so groß, dass energetisch sanierte Altbauten überwiegend nur im mittleren und oberen Marktsegment angeboten werden können. Sollen solche Gebäude, vor allem aus Gründen der sozialen Mischung, auch für einkommensschwache Haushalte anmietbar sein, so bedarf es hier einer spezifischen Objektförderung zur Senkung der Sanierungskosten. Diese Möglichkeit besteht derzeit in der Förderkulisse des Freistaates Sachsen nicht. Ein solches Modell ist ausführlich im Kapitel „Soziale Wohnraumförderung und Innenstadtentwicklung“ dargestellt (► siehe Kapitel D 1).

Ähnlich gelagert ist die Problematik der altersgerechten Anpassung, denn auch hier müssen bauliche Investitionen getätigt werden, die auf die Miete umgelegt werden können, weswegen die meisten altersgerechten Wohnungen im mittleren und oberen Marktsegment angeboten werden. Angesichts der Gefahr zunehmender

---

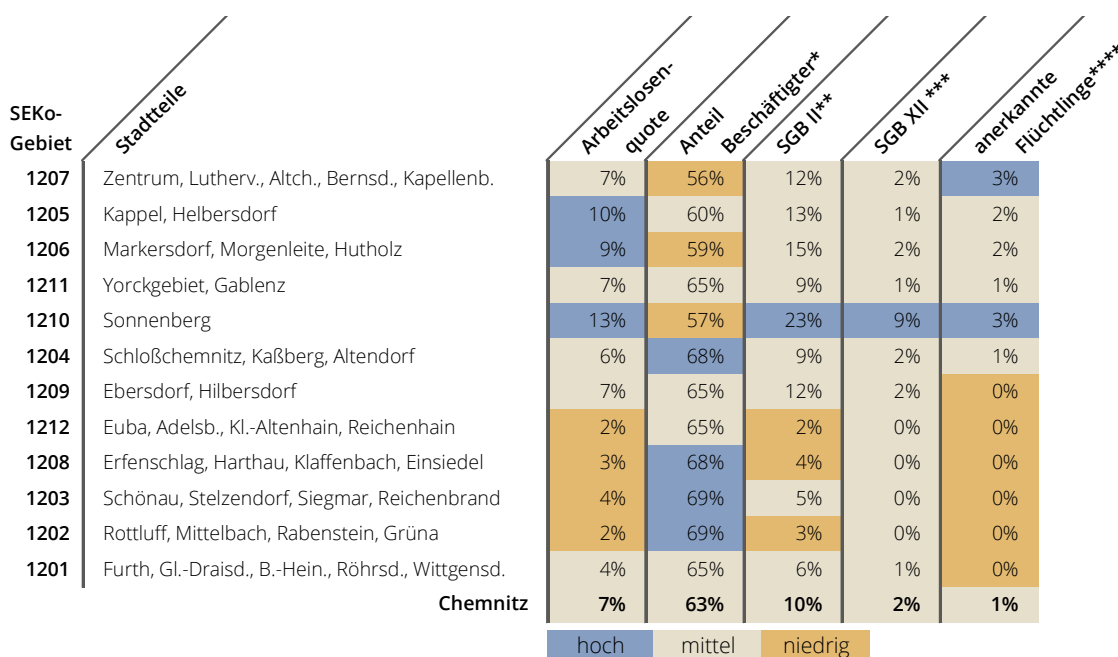
<sup>8</sup> Sollen jedoch auch zukünftig im Altbaubereich ausreichend preiswerte, sanierte Wohnungen zur Verfügung stehen, so ist eine spezifische Förderung erforderlich (► siehe dazu ausführlich Kapitel D 1).

Altersarmut werden zukünftig mehr altersgerechte Wohnungen im unteren Marktsegment benötigt. Entsprechend sind kostengünstige Wohnraumanpassungen nach KfW-Mindeststandard sinnvoll (►siehe dazu ausführlich Kapitel C 5). Dieses Problem ist besonders in Sonnenberg ausgeprägt, da hier mit 9 % der höchste Anteil an SGB XII-Empfängern zu verzeichnen ist. Eine Herausforderung wird dabei die kleinteilige Eigentümerstruktur der Altbauwohnungen in Sonnenberg darstellen, worauf die Stadt Chemnitz mit Beratungsangeboten für altersgerechte und sozialverträgliche Umbaumaßnahmen reagieren kann. Inwieweit das neue Förderprogramm des Freistaates Sachsen zur Anpassung altersgerechter Wohnungen diese Finanzierungslücke schließen kann, kann noch nicht abschließend

beurteilt werden, da die Richtlinie zum Redaktionsschluss noch nicht vorlag. Wie eine gezielte finanzielle Förderung aussehen könnte wird ausführlich in Kapitel D 1 dargestellt.

Anders als in Leipzig oder Dresden ist in Chemnitz in den nächsten Jahren die Errichtung von Neubauten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung nicht erforderlich, da das Angebot an preiswerten Wohnungen weiterhin ausreichend sein wird. Zudem würde nach der aktuellen Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen die Kostenmiete des Neubaus um ca. ein Drittel reduziert werden, sie läge aber mit um die 6 €/m<sup>2</sup> nettokalt im oberen Marktsegment des Chemnitzer Wohnungsmarktes und würde damit die eigentliche Zielgruppe der Förderung gar nicht erreichen.

ABB. 10 EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE NACH SEKO-GEBIETEN 2016



\* Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort an der Einwohnerzahl im Alter von 18 bis unter 65 Jahre  
 \*\* Anteil Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an den Haushalten  
 \*\*\* Anteil der Empfänger ab 65 Jahre an der Einwohnerzahl im Alter ab 65 Jahre  
 \*\*\*\* Anzahl anerkannter Flüchtlinge am 31.03.2017 an der Einwohnerzahl 2016

Datengrundlage: Stadt Chemnitz  
 Berechnungen und Darstellung: Timourou

Zukünftig wird es in Chemnitz nicht wie in Leipzig und Dresden darum gehen überhaupt ausreichend Wohnraum für einkommensschwache Haushalte bereitstellen zu können. Stattdessen wird der Schwerpunkt darauf liegen, weiterhin die soziale Durchmischung und die bisher weitgehend gewährleistete Versorgung mit preiswertem Wohnraum im gesamten

Stadtgebiet aufrecht zu erhalten. Wie Abbildung 10 verdeutlicht, ist Sonnenberg deutlich ein räumlicher Schwerpunkt verschiedener einkommensschwacher Haushalte. In den verschiedenen Großwohnsiedlungen sind die einzelnen Anteile durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich und konzentrieren sich lediglich in

einzelnen Quartieren, sind ansonsten aber relativ stark gemischt. In den Vorort-SEKo-Gebieten ist der Anteil einkommensschwacher Haushalte zwar geringer, aber angesichts des höheren Eigentümeranteils nicht als niedrig einzustufen.

Wie sich die Zahl der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum zukünftig entwickeln wird, ist nicht prognostizierbar. Da es sich um einkommensschwache Haushalte handelt, hängt ihre Entwicklung von der Einkommensentwicklung ab und diese wiederum von zahlreichen ökonomischen Faktoren, die kaum langfristig abschätzbar sind. Die derzeitige wirtschaftliche Entwicklung lässt darauf schließen, dass sich die Beschäftigungssituation an das sächsische Niveau annähern und somit die Einkommenssituation der Haushalte weiter verbessern wird. Allerdings ist bei der Gruppe der Senioren mit einer Zunahme der Altersarmut zu rechnen. Die

Zahl der einkommensschwächeren Haushalte könnte sich auch durch Zuzug, insbesondere aus dem Ausland, erhöhen. Aus dem Umland kommen in geringer Zahl auch alleinstehende Senioren mit geringem Einkommen, insbesondere wenn sie zunehmend pflegebedürftiger werden. Angesichts dieser Entwicklung einerseits und des vorhandenen Wohnungsangebotes andererseits dürfte es in den nächsten Jahren in Chemnitz zu keinen nennenswerten Problemen mit der Versorgung einkommensschwacher Haushalte geben. Sollte sich das Bevölkerungswachstum jedoch entsprechend der oberen Variante der Bevölkerungsprognose entwickeln, so wird das preiswerte Wohnungsangebot zunehmend knapper werden (►siehe zur Abschätzung Kapitel A 4.3). Vor diesem Hintergrund sollten die soziostrukturellen Entwicklungen regelmäßig im Rahmen eines Monitorings beobachtet werden.

## 5 WOHNEN IM ALTER

Mit dem demographischen Wandel wird das Thema Wohnen im Alter zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen. Im Jahr 2030 werden in Chemnitz ca. 25 % über 64 Jahre und ca. 10 % der Menschen über 79 Jahre alt sein. Damit einher geht eine Veränderung der Wünsche und Bedürfnisse im Hinblick auf den Wohnraum, die Wohnform und die Wohnumgebung. Senioren sind jedoch keine einheitliche Nachfrage- oder Zielgruppe, sondern eine ganze Generation mit recht unterschiedlichen Wohnwünschen und -bedürfnissen. In Abhängigkeit von den Wohnvorstellungen, dem Einkommen, aber auch von der Hilfe- oder Pflegebedürftigkeit bilden die Senioren viele unterschiedliche Nachfragegruppen, zukünftig noch mehr als heute. Somit ist

altersgerechtes Wohnen für diese Menschen kein homogenes Produkt, zumal sich die Wohnwünsche der Senioren im Lebensverlauf verändern. Die Veränderungen werden maßgeblich durch sogenannte Wendepunkte beeinflusst, wie zum Beispiel den Renteneintritt oder die Pflegebedürftigkeit. Mit welchen Strategien darauf reagiert wird, ist recht unterschiedlich. So reichen die Wohnstrategien von präventivem Umbauen und dem Verharren in den bisherigen Wohnverhältnissen über eine bewusste Veränderung – etwa eine altersgerechte Anpassung der Wohnung – bis hin zur Inanspruchnahme professioneller ambulanter oder stationärer Hilfe.

### 5.1 LEBENSPHASEN DER SENIOREN UND ANSPRÜCHE AN DAS WOHNEN

Wird von altersgerechtem Wohnen, Wohnen im Alter oder auch vom Senioren-Wohnen gesprochen, so werden häufig zwei Annahmen getroffen: Einerseits werden die Bezeichnungen ältere Menschen, Rentner und Senioren gleichgesetzt, andererseits wird die Existenz einer gewissen Altersgrenze vorausgesetzt, ab der von älteren

Menschen beziehungsweise von Senioren gesprochen wird. Mit Einführung der Sozialversicherung am Ende des 19. Jahrhunderts wurde erstmals auf gesetzlicher Ebene eine allgemeingültige Altersgrenze definiert, basierend auf der Vorüberlegung, dass ab einem gewissen Alter gesundheitliche Einschränkungen auftreten.

#### GRÖßERE VIELFALT AN WOHNFORMEN ERFORDERLICH

Chemnitz weist schon heute einen hohen Anteil an Senioren auf, der bis zum Jahr 2030 jedoch nur geringfügig um rd. 2.500 Personen anwachsen wird. Entscheidend ist jedoch, dass gleichzeitig die Zahl der jüngeren Senioren rückläufig und die der älteren Senioren zunehmend sein wird. Damit steigen sowohl die Pflegebedürftigkeit als auch die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum. Auch die Zahl der Menschen mit Behinderung wird zunehmen, da diese Gruppe vor allem durch Senioren geprägt wird.

Senioren sind keine einheitliche Nachfragegruppe, sie bilden unterschiedliche Haushaltstypen, haben verschiedene Wohnvorstellungen und ein großer Teil von ihnen hat keinen Wunsch nach Veränderung. Entsprechend werden sehr unterschiedliche Wohnformen nachgefragt, wobei der Handlungsschwerpunkt auf

der altersgerechten Anpassung eines Teiles des Wohnungsbestandes liegen sollte. Räumlicher Schwerpunkt der altersgerechten Anpassung sollten vor allem Stadtteile mit einem hohen Anteil jüngerer Senioren sein. Dies trifft zwar auch auf Stadtteile mit vielen älteren Senioren zu, dort kommt aber noch die Problematik des Generationswechsels hinzu. Altersgerechter Neubau und soziale Wohnprojekte stellen wichtige Nischenprodukte dar. Inwieweit Betreutes Wohnen nachgefragt wird, ist vor allem eine Frage des Angebotes, welches zukünftig vor allem für Demenzzranke größere Bedeutung erlangen dürfte. Auch sind zusätzliche stationäre Pflegeangebote erforderlich; durch die Änderungen des Pflegestärkungsgesetzes kann das tatsächliche Volumen jedoch erst in einigen Jahren exakt abgeschätzt werden.

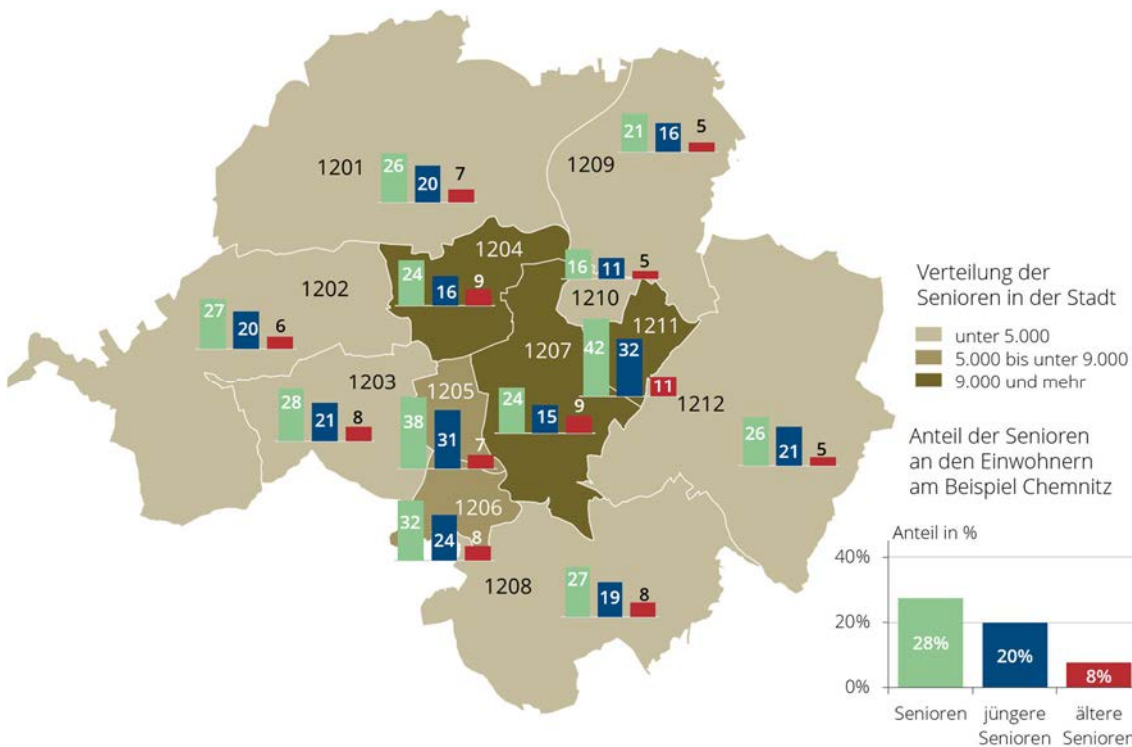


Obwohl in der Realität das gefühlte und das tatsächliche Alter oftmals voneinander abweichen, kann zwischen sogenannten jüngeren Senioren (65 bis unter 80 Jahre) und älteren Senioren (80 Jahre und älter) unterschieden werden. Grundlage dieser Unterscheidung sind im Wesentlichen Wendepunkte, die mit einer höheren Wahrscheinlichkeit ab einer gewissen Altersgrenze eintreten, etwa der Renteneintritt im Alter von 65 bis 67 Jahren oder auch eine steigende Pflegebedürftigkeit ab 80 Jahren. In der Stadt Chemnitz lebten Ende 2016 insgesamt 68.094 Senioren (65 Jahre und älter), was einem Anteil von 28 % der Gesamtbevölkerung entspricht. Die Unterteilung der Gruppe der Senioren ergibt 48.942 jüngere Senioren mit einem

Anteil von 20 % und 19.152 ältere Senioren mit 8 %.

In Abhängigkeit von zahlreichen Faktoren – Wohnvorstellungen, Einkommen oder auch der Haushaltstyp – fragen Senioren unterschiedliche Wohnungen nach. So wohnen beispielsweise häuslich und konventionell geprägte Haushalte mit überwiegend geringerem Einkommen und bescheidenen Ansprüchen häufiger in Wohnungen des industriellen Geschosswohnungsbaus, während anspruchsvolle und kommunikative Haushalte mit zugleich einer höheren Wohnkaufkraft und einer höheren Bereitschaft, für das Wohnen zu bezahlen, häufiger modernisierte Altbauwohnungen in zentralen Lagen bevorzugen.<sup>1</sup>

ABB. 1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER SENIOREN 2016



Daten- und Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
Darstellung: Timourou

Laut den Ergebnissen des Zensus 2011 nehmen Haushalte mit Senioren in Chemnitz einen Anteil von ungefähr einem Drittel aller Haushalte ein, wobei in 83 % der Fälle ausschließlich Senioren in einem Haushalt leben. In fast

7.500 Haushalten wohnen Senioren mit jüngeren Menschen zusammen, wobei es sich nur zum Teil um Mehrgenerationshaushalte handelt, sondern auch um Senioren, die mit einem

<sup>1</sup> Die hier verwendeten Begriffe beziehen sich auf die unterschiedlichen Wohnkonzepte, die in der Studie „Wohntrends 2030“, herausgegeben vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW Branchenbericht 6, 2013), ausführlich beschrieben werden. Mit Wohnkonzepten wird der grundsätzlich unterschiedliche Wohnstil von Menschen bezeichnet.

unter 65-jährigen Lebenspartner zusammenwohnen. Markant ist darüber hinaus, dass die rd. 37.000 ausschließlichen Seniorenhaushalte häufiger als der Chemnitzer Durchschnitt Wohnungen mit einer Grundfläche von 40 bis unter 60 m<sup>2</sup> (rd. 50 % der Haushalte) und mit drei Räumen (rd. 41 %) bewohnen. Ein Blick auf die räumliche Verteilung der Personen im Alter ab 65 Jahren zeigt, dass in den SEKo-Gebieten 1204, 1207 und 1211 derzeit absolut die meisten Senioren wohnen, der Anteil an der Bevölkerung liegt jedoch in den SEKo-Gebieten des industriellen Geschosswohnungsbaus besonders hoch (▶siehe Abbildung 1). Aber auch innerhalb der SEKo-Gebiete gibt es große Unterschiede, so ist der Senioren-Anteil im Yorckgebiet mit 54 % am höchsten, gefolgt von Kapellenberg mit 46 % und Helbersdorf mit 45 % (2016). Zudem liegt im SEKo-Gebiet 1211 auch der Anteil der älteren Senioren mit 11 % am höchsten, obwohl dort im Unterschied zu den SEKo-Gebieten 1207 und 1204 oder auch 1206

keine stationären Pflegeeinrichtungen ansässig sind.

Inwieweit sich in Zukunft die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen entwickeln wird, ist maßgeblich von der Entwicklung der Anzahl älterer Senioren abhängig. Entgegen der in vielen Teilen Deutschlands geführten allgemeinen Debatte über die Alterung der Gesellschaft, ist für die Stadt Chemnitz nur eine geringe Zunahme der Senioren bis 2030 um rd. 5 % zu erwarten – unter anderem, weil der Anteil der Senioren bereits hoch ist. Ausgehend von 67.007 Senioren Ende 2015 zeigt die Bevölkerungsvorberechnung (▶siehe Kapitel B 1) nur eine Zunahme bis 2030 um rd. 2.500 Senioren (untere Variante) bis rd. 3.700 Senioren (obere Variante). Die Unterschiede zwischen den Varianten sind so gering, weil diese sich nur in der Höhe der Zuwanderung unterscheiden, die wiederum vor allem durch junge und mittelalte Personen erfolgt.

ABB. 2 PROGNOSE DER ALTERSSTRUKTUR DER SENIOREN – OBERE VARIANTE

Jahr	65 bis unter 70	70 bis unter 75	75 bis unter 80	80 bis unter 85	85 bis unter 90	90 und älter	Gesamt
2015	15.099	16.988	16.556	9.431	6.057	2.876	67.007
2018	18.200	13.700	16.600	11.800	5.700	3.300	69.300
2021	16.800	15.900	13.300	13.700	6.700	3.600	70.000
2024	15.500	17.000	12.000	13.100	8.400	3.700	69.700
2027	16.100	15.300	14.900	10.500	9.000	4.400	70.200
2030	16.800	14.700	14.900	10.700	8.200	5.400	70.700

Datengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz

Darstellung: Timourou

Wesentlich ist hingegen die Verschiebung der Altersgruppen innerhalb der Senioren, die durch das Durchaltern der demographischen Wellen gekennzeichnet ist. Abbildung 2 zeigt die starken 1930er Jahrgänge, die schwächeren Jahrgänge der 1940er und die wieder starken Nachkriegsjahrgänge. Hinzu kommt eine steigende Lebenserwartung, wodurch der Anteil der älteren Senioren zunimmt. Im Ergebnis verringert sich der Anteil der jüngeren Senioren während der nächsten 15 Jahre leicht, unterdessen nimmt die Anzahl der über 80-Jährigen um rd. 5.500 zu. Besonders stark ist der Zuwachs bei den über 90-jährigen, deren Zahl sich bis 2030 fast verdoppelt. Dies hat erhebliche Konsequenzen für die Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen (▶siehe Kapitel C 5.4). Aufgrund

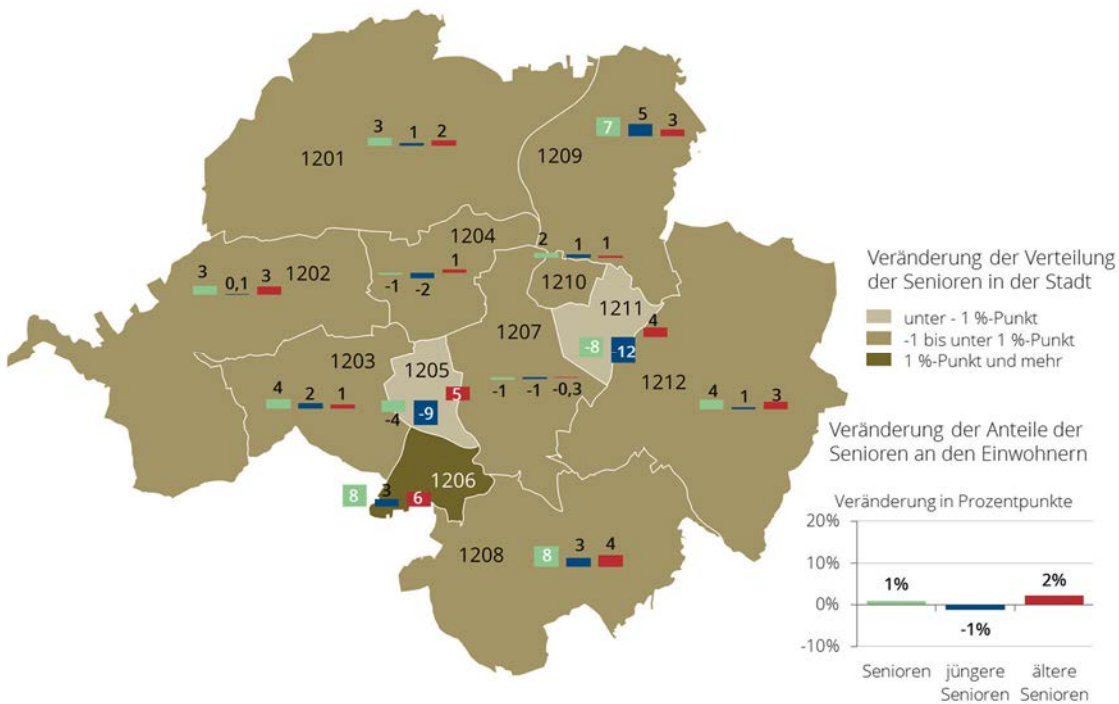
der Alterungsprozesse werden in Zukunft vor allem die Gebiete des industriellen Geschosswohnungsbaus die stärksten Zuwächse der Altersgruppe der älteren Senioren verzeichnen (▶siehe Abbildung 3).

Alle Befragungen von Senioren zeigen die grundsätzliche Präferenz älterer Menschen, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben. Damit geht eine im Vergleich zur Gesamtbevölkerung geringere Fluktuationsrate einher. Im Ergebnis bleibt der Großteil der älteren Menschen in der bereits gewählten Wohnung, solange sich die Lebensumstände nicht maßgeblich verändern. Ein auslösender Moment für die Wohnstandortveränderung kann bereits der Renteneintritt darstellen:

Während die meisten Rentner nicht umziehen, entscheidet sich eine kleine Teilgruppe für den Wegzug aus Chemnitz, beispielsweise, um in die Nähe der Kinder oder gar ins Ausland zu ziehen. Im weiteren Lebensverlauf können weitere Wendepunkte zu einer Veränderung der Wohnsituation führen, diese treten mit einer höheren Wahrscheinlichkeit im Alter ab 80 Jahren ein.

Darunter zählen im Wesentlichen Krisenmomente, wie steigende Wohnkosten, die Zunahme körperlicher Einschränkungen bis hin zur Pflegebedürftigkeit oder/und der Verlust des Lebenspartners oder von Freunden und die möglicherweise damit einhergehende Vereinsamung.

ABB. 3 VERÄNDERUNG DER SENIORENANTEILE VON 2015 BIS 2030



Daten- und Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
Darstellung: Timourou

Aufgrund dessen, dass Senioren zum größten Teil nicht pflegebedürftig sind, sich in der derzeitigen Wohnumgebung eingerichtet haben und mit ihr weitgehend zurecht kommen, werden für die vielen Senioren keine besonderen altersgerechten Wohnungsangebote erforderlich sein. Ein kleinerer Teil benötigt hingegen altersgerecht angepassten Wohnraum, um ein unbeschwertes Leben führen zu können oder keinen Pflegeplatz in Anspruch nehmen zu müssen. Für

einen weiteren kleinen Teil ist ein altersgerechtes Wohnangebot vor allem aus Gründen des Komforts oder aus präventivem Handeln heraus interessant. Nur sehr wenige Seniorenhaushalte beabsichtigen, sich zu verkleinern, um Bewirtschaftungsaufwendungen zu verringern. Letztlich existieren unterschiedliche Wohnformen für Ältere als ein Ergebnis der Vielfalt aus Ansprüchen und Möglichkeiten.

## 5.2 WOHNFORMEN IM ALTER

Die Frage, welche Wohnungen ältere Menschen nachfragen, ruft oftmals Bilder von Seniorenresidenzen oder auch Pflegeheime in den Köpfen der Befragten hervor. Der Großteil der Senioren lebt jedoch in einer „normalen“ Wohnung, wird dort alt und verstirbt irgendwann. Weitere Wohnformen stellen aus diesem Grund oftmals nur Sonderwohnformen oder auch Nischenprodukte dar. Trotzdem spielt die Vielfalt an Angeboten bereits heute eine wichtige Rolle und mit der zunehmenden Individualisierung und Pluralisierung der Gesellschaft wird dies zukünftig noch ausgeprägter sein. Im Wesentlichen sind neben der „normalen“ Wohnung vier weitere Wohnformen zu benennen und voneinander abzugrenzen (▶ siehe Abbildung 4). Die jeweiligen Wohnformen sind für die einzelnen Ziel- und Nachfragegruppen unter den Senioren in unterschiedlichem Maß von Interesse.

ABB. 4 WOHNFORMEN IM ALTER



Darstellung: Timourou

Insbesondere in Anbetracht der Lebens- und Wohnqualität im Alter und der Pflegebedürftigkeit spielen **altersgerechte Wohnungen** als eine weitere Wohnform eine wichtige Rolle. Als Abgrenzungskriterium zu anderen Wohnformen zählt der bauliche Zustand, wobei die Begriffe altersgerecht, barrierearm oder barrierefrei

nicht eindeutig definiert sind und je nach Kontext unterschiedlich verwendet werden. Eine Definition ist schwierig, weil es nicht unbedingt auf die objektiven Ausstattungsmerkmale ankommt, sondern weil die Wohnung aus subjektiver Empfindung oder subjektiven Bedürfnissen „dem Alter gerecht wird“. Insofern ist eine nach DIN 18040 errichtete barrierefreie Wohnung nur für wenige Haushalte notwendig.

Bedeutsam wird die altersgerechte Wohnung im Pflegefall: Wenn ein stationärer Aufenthalt vermieden werden soll (und kann), muss die eigene Wohnung pflegefähig sein. Darunter ist zu verstehen, dass sich eine pflegende Person insbesondere im Schlafzimmer und im Bad um den Pflegebedürftigen kümmern kann. Hinzu sollten möglichst Schwellenfreiheit, gute Orientierungsmöglichkeiten und ausreichende Sicherheit kommen. Dies kann durch Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand erreicht werden. In der Praxis bewährt haben sich dabei die technischen Mindestanforderungen für barrierearme Wohnungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau, für deren Umsetzung auch Fördermittel ausgereicht werden.<sup>2</sup> In diesem Sinne wird auch im vorliegenden Wohnraumkonzept der Begriff altersgerecht verwendet.

Eine altersgerechte Anpassung ist im Pflegefall meistens notwendig, in den anderen Fällen im Sinne der Vorsorge und des Komforts zwar sinnvoll, aber nicht zwingend erforderlich. In der Praxis hat sich bisher gezeigt, dass präventives Handeln – also in eine altersgerechte Wohnung zu ziehen oder die vorhandene Wohnung als solche anzupassen – eher selten erfolgt. Entsprechend schwierig ist es, eine konkrete Nachfrage abzuschätzen. Dies hängt auch davon ab, in welchem Umfang unterschiedliche altersgerechte Wohnangebote geschaffen werden, die wiederum eine zusätzliche Nachfrage erzeugen können. In Anbetracht der unterschiedlichen Definitionsmöglichkeiten sind exakte Zahlen zum Bestand an altersgerechten Wohnungen in

<sup>2</sup> Zu den Formen und Möglichkeiten des altersgerechten Umbaus siehe ausführlich: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung „Altersgerecht Umbauen – Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren“, Berlin 2013 sowie <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Barrierereduzierung/>.

einer Stadt in der Regel nicht möglich, auch nicht für die Stadt Chemnitz.

Bei den **Wohngemeinschaften/Wohnprojekten** handelt es sich um Wohnformen mit einer besonderen sozialen Organisation. In diesem Fall bewohnen mehrere ältere Menschen oder ältere und jüngere Personen (Mehrgenerationenwohnen) zusammen ein Wohnprojekt, ohne zwingend über ausschließlich altersgerechten Wohnraum zu verfügen und ohne die Verpflichtung, Betreuungsangebote in Anspruch nehmen zu müssen. Diese sehr unterschiedlichen gemeinschaftlichen Wohnformen kommen aufgrund ihrer partizipativen Konstruktion oder spezifischer Nachbarschaftsverhältnisse derzeit nur für eine kleine Gruppe der Senioren infrage und sind somit als ein Nischenprodukt zu bewerten. Einen größeren quantitativen Effekt erzielen stärker quartiersorientierte Ansätze wie beispielsweise das sogenannte Bielefelder Modell<sup>3</sup>: Darin wohnen Senioren weiter eigenständig; Zusatzangebote wie Pflegeangebote oder aber auch der Besuch des Wohncafés als Treffpunkt für gemeinschaftliche Aktivitäten sind bei Bedarf möglich.

Beim **Betreuten Wohnen** wird neben dem Mietvertrag ein Vertrag über Betreuungsgrundleistungen und gegebenenfalls Wahlleistungen für die Hilfe und Pflege abgeschlossen. Damit stellt die rechtliche Grundlage neben der sozialen Organisation ein ausschlaggebendes Abgrenzungskriterium zu den anderen Wohnformen dar. Das Angebot an Betreutem Wohnen ist relativ vielseitig. So gibt es das sogenannte Wohnen mit Concierge (zum Beispiel in der Bruno-Granz-Straße im Stadtteil Morgenleite),

das Servicewohnen – bei dem ein Betreuungsvertrag bei Einzug nicht erforderlich, jedoch später möglich ist (darunter zählt beispielsweise das „WohnenPlus“ der GGG) – oder aber auch das Betreute Wohnen, bei dem ein Betreuungsvertrag mit dem Mietvertrag zwingend abgeschlossen werden muss. Die beiden letztgenannten Möglichkeiten bilden den Schwerpunkt in Chemnitz, nach Angaben der Stadt wohnen in solchen Angeboten 1.660 Personen (1. Halbjahr 2016). Insgesamt werden im Betreuten Wohnen rd. 2.500 ältere Menschen versorgt. Mit einem Durchschnittsalter von rd. 80 Jahren fragen sowohl jüngere als auch ältere Senioren diese Wohnungen nach und der Anteil der Bewohner mit einer Pflegestufe lag bei rd. 12 %. Zum betreuten Wohnen gehören auch Wohnungsangebote mit spezialisierter Betreuung wie zum Beispiel Wohngemeinschaften für Demenzzranke.

Werden Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebote aus einer Hand offeriert, so handelt es sich um **Heime**, welche unter das Heimgesetz fallen und die sich somit rechtlich von den anderen Wohnformen unterscheiden. Dazu zählen auch Kurzzeit-Pflegeeinrichtungen. Aktuell gibt es nach Angaben der Stadt in Chemnitz 29 solcher Einrichtungen. In diesen wurden im zweiten Halbjahr 2016 rd. 3.200 Senioren versorgt; das Durchschnittsalter lag in jüngster Zeit zwischen 77 und 85 Jahren. Der Anteil von Bewohnern mit diagnostizierter Demenz, die überwiegend in Kombination mit anderen Diagnosen auftritt, lag in den letzten drei Halbjahren zwischen einem und zwei Drittel. Kurzzeitig oder nur für einen Tag wurden im zweiten Halbjahr 2016 in den Seniorenpflegeheimen nur rd. 230 Senioren versorgt.

### 5.3 HANDLUNGSANSÄTZE

Beim Wohnen im Alter geht es darum, Strategien zu entwickeln, um zum einen die Bedürfnisse und Wünsche der Mieter zu befriedigen – auch um sie als Mieter langfristig zu halten – zum anderen, um durch angebotsorientierte

Strategien neue Mieter zu gewinnen. Ziel ist insgesamt die Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes für ältere Menschen.

Altersgerechter Wohnraum wird auf jeden Fall benötigt, wenn der Pflegefall eintritt. Derzeit

---

<sup>3</sup> Erstmals entwickelt von der Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH; siehe auch: <https://www.bgw-bielefeld.de/bielefelder-modell.html>

trifft dies auf rd. 13 % der Senioren zu. Umgekehrt bedeutet dies, dass derzeit für den größten Teil der Senioren in ihrem derzeitigen Lebensabschnitt altersgerechte Wohnungen nicht unbedingt erforderlich sind. Deswegen wollen die meisten Senioren so **Wohnen wie bisher**, für sie steht Kontinuität an erster Stelle, solange keine Wendepunkte im Leben auftreten. Dies trifft besonders auf die jüngeren Senioren zu. Hinzu kommen bei einem guten Teil von ihnen eine gering ausgeprägte Einstellung zu Veränderungen und eine positive Einschätzung zur Lebensperspektive. Deswegen bleibt der überwiegende Teil der Senioren bis zum Lebensende in der bereits bewohnten Wohnung.

Wie viele Modellvorhaben und Forschungen zum altersgerechten Wohnen zeigen, ist bei vielen Senioren ein präventives Handeln, also das Verlassen oder Verändern der bisherigen Wohnung zugunsten einer altersgerechten Wohnung oder Ausstattung, wenig ausgeprägt. Der Wunsch nach einer komfortableren Wohnung mit einer altersgerechten Ausstattung, die Senioren auch ohne Pflegebedürftigkeit das Leben erleichtert, wird in Befragungen zwar häufig als Wunsch geäußert, in der Praxis jedoch nur selten umgesetzt. Allerdings ist davon auszugehen, dass diese bisher sehr kleine Gruppe in den nächsten Jahren etwas größer wird. Vor allem für Paare mit positiver Einstellung zu Veränderungen und anspruchsvollen Wohnvorstellungen ist der altersgerechte **Neubau** eine interessante Alternative. Grundvoraussetzung ist ein barrierefreier Standard mit großzügig geschnittenen Bädern, Küchen und Balkonen, die einen ausreichenden Bewegungsradius im Alter ermöglichen. Häufig wird der Neubau in dem Bewusstsein bezogen, dass dies die letzte Wohnung sei. Entsprechend wird viel Wert auf den Standort und die Wohnlagenqualität gelegt. Dabei können zwei typische Konstellationen festgestellt werden: Entweder wird eine zentrale Wohnlage mit kurzen Wegen zum Einkaufen, zu Ärzten etc. bevorzugt oder man möchte die bisherigen sozialen Bezüge aufrechterhalten und eine neue Wohnung im gewohnten Quartier beziehen. Allerdings können diese Neubauten in Chemnitz aufgrund der heutigen Baukosten –

ohne Berücksichtigung von Fördermitteln – nur zu Mieten angeboten werden, die im oberen Marktsegment liegen. Insofern kann in Chemnitz altersgerechter Neubau nur ein Nischenprodukt mit kleiner Nachfragegruppe sein.

Eine wesentlich größere Rolle spielt daher die **altersgerechte Anpassung** von Bestandswohnungen. Aufgrund der insgesamt geringeren Mobilität von Senioren, der eingegrenzten Umzugsmöglichkeiten im späteren Alter sowie eines hohen Stellenwertes des gewohnten Umfeldes sind in erster Linie altersgerechte Anpassungen von Wohnungen und im Wohnumfeld sinnvoll. Dies bezieht sich sowohl auf eine Anpassung der eigenen Wohnung als auch auf den Bezug einer angepassten Leerwohnung im Quartier. Allerdings zeigt auch hier die Praxis, dass ein Großteil der Mieter bauliche Veränderungen der eigenen Wohnungen scheut. Sie unterlassen daher entweder die Anpassung oder ziehen lieber in eine altersgerechte Wohnung um. Zentraler Handlungsansatz ist hier zum einen eine offensive Beratung der Senioren mit dem Ziel, die eigene Wohnung durch einzelne Maßnahmen individuell anzupassen. Zum anderen können Eigentümer im Sinne einer Angebotsstrategie altersgerecht anpassen. Sie sollten zugleich mit kleinteiligen Maßnahmen auch für ein barriereärmeres Gebäude sorgen – zum Beispiel durch eine Verbesserung der Beleuchtung, Sitz- und Abstellmöglichkeiten, Abbau von Barrieren im Eingangsbereich bis hin zum Anbau eines Fahrstuhls.

Leere Wohnungen altersgerecht anzupassen, kann hingegen als angebotsorientierte Strategie entwickelt werden, um Neu-Mieter zu gewinnen.<sup>4</sup> Dabei spielt das Wohnumfeld allerdings eine noch größere Rolle als ohnehin schon. Denn eine barrierearme Wohnung nützt dem Betroffenen wenig, wenn nicht auch das Umfeld barrierearm gestaltet ist. Dazu gehören abgesenkte Bordsteine, ausreichende Beleuchtung, Sitzgelegenheiten etc. sowie eine möglichst gute Erreichbarkeit von medizinischen Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten. Bei der altersgerechten Wohnraumanpassung ist also nicht nur eine Bestandsentwicklungsstrategie seitens

---

<sup>4</sup> Die Errichtung einer Musterwohnung hat sich dabei als guter Motor zum Wecken des Interesses an altersgerechten Wohnungen erwiesen.



der Eigentümer notwendig, sondern auch eine zwischen Stadt und Wohnungseigentümern abgestimmte Quartiersstrategie sinnvoll.

Unabhängig von individuellen Komponenten des Mieters können angesichts der Einkommensverhältnisse und Mietpreise in Chemnitz unterschiedliche Standards der altersgerechten Anpassung definiert werden, die Grundlage für Bestandsentwicklungsstrategien von Eigentümern sein können. So sind zum einen **kostengünstige** Wohnraumanpassungen nach KfW-Mindeststandard sinnvoll. Diese können auch im Zuge normaler Sanierungen durchgeführt werden. Darunter zählen zum Beispiel schwellenfreie Fußböden, Haltegriffe, Abstellmöglichkeiten für einen Rollator oder Beleuchtungen mit Bewegungsmeldern. Ziel ist es, Mieten im unteren Marktsegment zu ermöglichen, die von Transferleistungsempfängern, Haushalten mit niedrigen bis mittleren Einkommen und insbesondere 1-Personen-Haushalten getragen werden können.<sup>5</sup> Schwerpunktmäßig sollten kleine Wohnungen mit zwei oder drei Räumen im Erdgeschoss oder im ersten Obergeschoss Gegenstand der Wohnraumanpassung sein.

Sowohl für Mieter als auch Eigentümer gewährt die Sächsische AufbauBank (SAB) für die Wohnraumanpassung einen Zuschuss von 80 % der Ausgaben und maximal 8.000 €. Ein präventives Handeln ist nicht möglich, denn eine Voraussetzung ist der Nachweis einer dauerhaften Mobilitätseinschränkung innerhalb der Wohnung. Ein weiteres Hindernis stellt die Bedingung eines uneingeschränkten Zugangs zur Wohnung dar, denn dieser ist häufig nicht gegeben. Ein Anreiz im Hinblick auf einkommensschwache Haushalte stellt der Aspekt dar, dass bei Leistungsempfängern nach SGB II sowie Wohngeldbeziehern der Eigenanteil von 20 % übernommen wird. Die Richtlinie trat Juli 2017 in Kraft und ein qualifiziertes Beratungsangebot seitens der Stadt wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen.

Zum anderen sollten für einkommensstärkere Haushalte – hierunter vor allem 2-Personen-

Haushalte – beziehungsweise für Senioren mit hohen Ansprüchen an die Wohnung und an das Wohnumfeld auch attraktive Wohnangebote im **gehobenen Standard** geschaffen werden.

Grundansatz ist auch hier die barrierearme Anpassung nach KfW-Mindeststandards, jedoch im umfassenderen Sinne. Dazu gehören insbesondere großzügig geschnittene Bäder, Küchen und Balkone mit ausreichenden Verkehrsflächen; gerade bei älteren Bautypenserien macht dies Grundrissänderungen beziehungsweise eine Zusammenlegung von zwei Wohnungen erforderlich. Möglich und sinnvoll ist auch der Anbau von Aufzügen. Die Umsetzung des gehobenen Standards ist am einfachsten als angebotsorientierte Strategie durch den Umbau von Leerwohnungen zu realisieren.

Altersgerechte Anpassungen sind auch im Bereich der **Einfamilienhäuser** sinnvoll, die Bereitschaft für eine Wohnraumanpassung ist bei Wohneigentümern sogar höher als bei Mietern, allerdings können die möglichen Investitionserfordernisse die Eigentümer auch vor finanzielle Herausforderungen stellen. Auch hier sind Anpassungen des Sanitärbereichs und der Erhalt der Mobilität durch die Installation eines Treppenlifts – sofern ein Wohnen auf einer Ebene nicht möglich ist – zentrale Maßnahmen. Auch bei den privaten Wohnungseigentümern besteht der zentrale Handlungsansatz in qualifizierten Beratungsangeboten der Stadt oder von Initiativen über den KfW-Mindeststandard oder über Finanzierungsmöglichkeiten. Auch das Netzwerk „Barrierefrei Umbauen“ – eine Initiative der Handwerkskammer Chemnitz – dem hinsichtlich des altersgerechten Umbaus besonders geschulte Handwerker angehören sowie die Beratungsstelle des Arbeitskreises „Barrierefreies Planen und Bauen“, bilden geeignete Anknüpfungspunkte für mehr Information.<sup>6</sup>

Problematisch kann es jedoch für die Senioren werden, wenn Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf nicht mehr fußläufig erreichbar sind oder die Bewirtschaftung des Hauses und/oder des Gartens körperlich nicht

---

<sup>5</sup> Derzeit plant der Freistaat Sachsen eine Förderung zur altersgerechten Wohnraumanpassung (RL Sen Bau), in deren Entwurf derzeit jedoch mit der altersgerechten Anpassung das Ausschöpfen der Modernisierungumlage gefordert wird, was das Ziel preiswerten altersgerechten Wohnraum zu schaffen jedoch konterkariert.

<sup>6</sup> Vergleiche auch [www.zukunftsfähig-umbauen.de](http://www.zukunftsfähig-umbauen.de) sowie <https://www.aksachsen.org/index.php?id=4177>



mehr geleistet werden kann. Dann kann ein Umzug in eine neue, altersgerechte Wohnung sinnvoll sein. Auch dieser Schritt ist mit großen Hürden verbunden: Das Eigentum und die gewohnte Umgebung müssen aufgegeben werden, darüber, ob der Verkaufswert die langfristigen Mietkosten mehr als ausgleicht, besteht finanzielle Unsicherheit. Diese Hürden führen dazu, dass Senioren nur in sehr wenigen Fällen ihr Eigenheim im Umland verlassen, um in die Stadt Chemnitz zu ziehen. Ausnahmen bestehen bei Eintritt des Pflegefalls.

Aus den beschriebenen Formen des altersgerechten Wohnens, den Anforderungen an die Wohnungen sowie den relevanten Nachfragegruppen lassen sich auch **räumliche Handlungsschwerpunkte** ableiten. Dabei sind die unterschiedlichen Alterungsprozesse in den einzelnen Stadtteilen zu berücksichtigen. So sind auf der einen Seite diejenigen Quartiere zu benennen, in denen der Anteil der jüngeren Senioren deutlich über dem Chemnitzer Durchschnitt von 20 % liegt. Dazu gehören beispielsweise aktuell das Yorckgebiet (41 %) und Helbersdorf (36 %) sowie Teile von Gablenz (27 %). In Kappellenberg (28 %) sind die jüngeren Senioren bereits rückläufig, während sie in Kappel (28 %), in Markersdorf (26 %) und in Morgenleite (25 %) in den nächsten Jahren noch leicht zunehmen werden. In diesen Quartieren ist davon auszugehen, dass der Seniorenanteil langfristig hoch bleiben und die derzeit noch relativ geringe Pflegebedürftigkeit in den nächsten Jahren sukzessive zunehmen wird. Grundsätzlich ist mit hohen Verweildauern zu rechnen, sodass auch umfangreichere investive Maßnahmen zur altersgerechten Anpassung der Wohnungen und des Wohnumfeldes auch in größeren Stückzahlen wirtschaftlich zielführend ist. Zentraler Ansatz ist damit das Halten der Mieter im Quartier.

Etwas anders gelagert ist der Fall in Quartieren mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Senioren wie zum Beispiel in Siegmars (13 %), Flemminggebiet (Altendorf 12 %) und insbesondere Kapellenberg (18 %). Zu dieser Gruppe gehört auch wieder das Yorckgebiet

(13 %). Dort ist davon auszugehen, dass mittelfristig der Seniorenanteil sogar sinkt und stellt sich die Frage ob ein Generationswechsel ähnlich wie dies beispielsweise in Siegmars oder dem Flemminggebiet bereits der Fall ist, gelingen kann. Dort ist auf der einen Seite der Pflegebedarf aktuell bereits sehr hoch, was entsprechenden Wohnraum erfordert. Gleichzeitig muss jedoch der Generationswechsel gestaltet werden, wenn neue Mietergruppen gewonnen werden sollen.<sup>7</sup> Dies ist mit der strategischen Frage verknüpft, ob die neuen Mieter wieder Senioren sein sollen oder ob andere Zielgruppen erwünscht sind. Hinzu kommt, dass diese Stadtteile in hohem Maße durch eine einheitliche Wohnungsstruktur gekennzeichnet sind: zum einen durch die Q6-Bautypen und ähnliche Bauserien von 3-Raum-Wohnungen mit schmalen Bädern und Küchen; zum anderen durch die P 2-Serie mit kleinen innenliegenden Bädern und Küchen. Der ganz überwiegende Teil der Wohnflächen beträgt zwischen 57 und 60 m<sup>2</sup> (►siehe Kapitel A 4). Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen sind damit nicht nur für Senioren, sondern vor allem für neue Zielgruppen eine wichtige Voraussetzung für eine hohe Vermietungsquote.

Sonnenberg gehört zwar zu den jüngeren Stadtteilen mit einem Anteil an jüngeren Senioren von 11 % und einem Anteil älterer Senioren von 5 %, trotzdem gibt es hier ein sehr spezifisches Problem: Der Anteil von Empfängern von Grundsicherung im Alter (SGB XII) liegt mit 9,4 % weit über dem Chemnitzer Durchschnitt von 1,6 %. In Sonnenberg werden also nicht viele altersgerechte Wohnungen benötigt, sie sollten aber überwiegend im unteren Marktsegment liegen, was entsprechend kostengünstige Wohnraumanpassungen erfordert.

Auch in den stärker von Einfamilienhäusern geprägten Gebieten schreitet der Alterungsprozess voran, entsprechende altersgerechte Wohnungen werden benötigt. Dies gilt insbesondere für Gebiete wie Altendorf, Borna-Heinersdorf oder zunehmend Adelsberg. Diese können Schwerpunkte für eine Beratung sein, aber auch der Neubau altersgerechter Mietwohnungen

---

<sup>7</sup> Eine andere Option ist es, die entstehenden Leerstände durch Stilllegung oder Rückbau zu reduzieren.

kann eine quartierspezifische Ergänzung des Wohnungsangebotes darstellen.

Neben der altersgerechten Anpassung stellen Wohngemeinschaften/Wohnprojekte und Betreutes Wohnen ergänzende Angebote dar, die nicht quartiersgebunden sind. Wohngemeinschaften/Wohnprojekte sind ein Nischenprodukt, welches im Wesentlichen von anspruchsvollen und kommunikativen Senioren nachgefragt wird. Wichtig ist dabei ein zentraler und gut angebundener Wohnstandort. Dafür sind die Nachfrager in aller Regel auch bereit, das Quartier zu wechseln. Aufgrund eines hohen Koordinierungs- und Planungsaufwandes ist die Etablierung einer Wohngemeinschaft/eines Wohnprojektes sehr anspruchsvoll. Wohnprojekte werden in der Regel von persönlichen Initiativen getragen. Wenn aus wohnungspolitischen Zielsetzungen heraus eine größere Anzahl solcher Projekte gewünscht wird, so ist vor allem eine Beratung und Unterstützung dieser Initiativen seitens der Stadt oder einer Beratungsstelle erforderlich, um die vielfältigen organisatorischen Probleme zu lösen.

Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Kombination mit ambulanter Pflege oder Hilfe kann im gewohnten häuslichen Umfeld erfolgen, aber auch in betreuten Wohnanlagen angeboten werden.

Betreute Wohnanlagen sind in erster Linie eine angebotsorientierte Strategie, abhängig von den betriebswirtschaftlichen Strategien des Immobilieneigentümers und des Pflegedienstes. Sie können spezifisch auf die oben genannten Quartiere ausgerichtet sein, aber auch als Angebote an ganz anderen Standorten entwickelt werden. Zukünftig werden Angebote des Betreuten Wohnens an Bedeutung gewinnen, weil die Gruppe der Demenzerkrankten zunehmen wird. Diese benötigen in aller Regel eine 24-Stunden-Betreuung, womit eine „normale“ Wohnung nicht ausreicht und andererseits zahlreiche Pflegeangebote in Pflegeheimen nicht notwendig sind. Mit der Versorgung in Einrichtungen des Betreuten Wohnens wurden insgesamt gute Erfahrungen gemacht. Zusätzlich spielt das neue Pflegestärkungsgesetz eine wichtige Rolle, wonach Demenzerkrankten nun ein gleichberechtigter Zugang ermöglicht wird.

## 5.4 EINE VERTIEFENDE ANALYSE DER PFLEGETHEMATIK

Die Unterteilung in jüngere und ältere Senioren basiert im Wesentlichen auf Erkenntnissen aus der Pflegestatistik. Denn die Pflegebedürftigkeit nimmt im Laufe der Zeit zu, besonders ab einem Alter von ca. 80 Jahren: Liegt die Pflegequote<sup>8</sup> von sowohl ambulant als auch stationär versorgten Pflegebedürftigen im Alter von 75 bis unter 80 Jahren in Chemnitz noch bei 5,1 %, so steigt diese innerhalb der nächsten fünf Lebensjahre auf 12,2 % (► siehe Abbildung 5).<sup>9</sup> Darüber hinaus wird in Abbildung 5 deutlich, dass im Vergleich zur ambulanten Versorgung der Anstieg der Pflegequoten von Pflegebedürftigen in stationären Einrichtungen um etwa fünf Jahre später einsetzt. Ursache dafür ist die Zunahme

des Grades an Pflegebedürftigkeit mit steigendem Alter. Oftmals steht das Pflegeheim – wenn auch nur für kurze Zeit – am Ende der Pflegekette.

Entsprechend werden bei einem geringen Grad an Pflegebedürftigkeit fast ausschließlich Pflegegeld oder mit einer ambulanten Pflege kombinierte Leistungen in Anspruch genommen. Im Fall von Chemnitz beziehen rd. 35 % der Pflegebedürftigen ausschließlich Pflegegeld, 30 % befinden sich in der ambulanten Pflege – teilweise kombiniert mit Pflegegeld – und 35 % sind in der vollstationären Pflege. Die Pflegequoten können allerdings zu einer falschen Einschätzung verleiten, denn absolut betrachtet gehören von

---

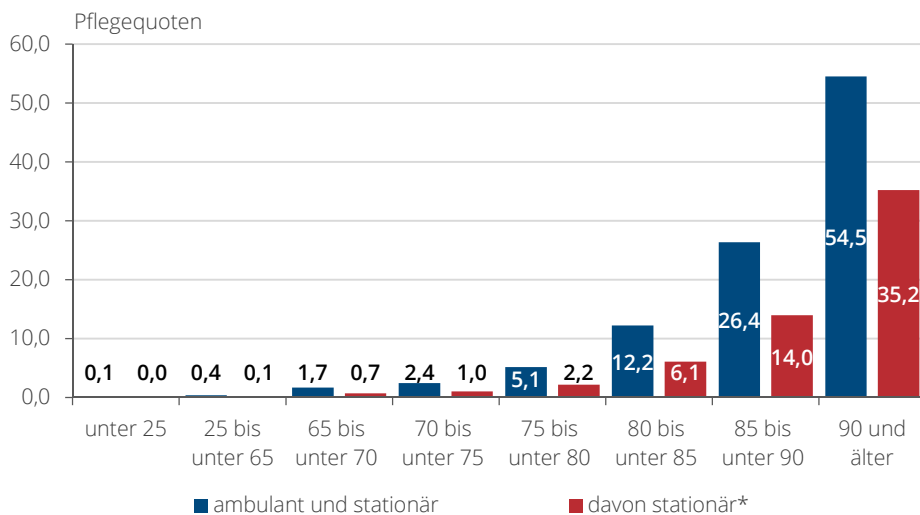
<sup>8</sup> Unter Pflegequoten wird der Anteil der Pflegebedürftigen eines bestimmten Alters an der Bevölkerungszahl dieses Alters verstanden.

<sup>9</sup> Hinzu kommen noch Pflegebedürftige, die Pflegegeld erhalten und von Familienangehörigen oder Bekannten gepflegt werden. Für diese Gruppe liegen für Chemnitz jedoch keine altersgruppenspezifischen Zahlen vor. Aus diesem Grund werden sie auch in der folgenden Prognose nicht betrachtet.

den 5.750 ambulant oder stationär betreuten Senioren (2015) 26 % zu den jüngeren Senioren. Hinzuzurechnen sind noch rd. 3.400 Empfänger von Pflegegeld, von denen jedoch einige

jünger als 65 Jahre sind. Insgesamt sind damit rund 13 % der Chemnitzer Senioren pflegebedürftig.

ABB. 5 QUOTEN AMBULANT ODER STATIONÄR VERSORGTER PFLEGEBEDÜRFTIGER IN CHEMNITZ 2015



\* ohne teilstationäre Pflege

Datengrundlage: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Pflegestatistik

Berechnung: Timourou

Die Frage, wie sich der demographische Wandel in Chemnitz auf die Zahl der benötigten Plätze in Pflegeheimen auswirken könnte, soll mit folgender Schätzung beantwortet werden. Da in Chemnitz – wie oben dargestellt – die Verschiebung der Altersgruppen innerhalb der Senioren entscheidend ist, ist eine nach Altersgruppen differenzierte Schätzung sinnvoll. Die Schätzung basiert auf der oberen Variante der Bevölkerungsprognose, die hinsichtlich der Zahl der Senioren nur geringfügig (1,2 %) über der unteren Variante liegt (siehe Abbildung 2). Des Weiteren werden gleichbleibende Pflegequoten von 2015 sowie einem konstanten Anteil stationärer Pflege angenommen (siehe Abbildung 5). Im Ergebnis dieser Überlegungen würde die Zahl stationär pflegebedürftiger Senioren um rd. 40 % oder 1.264 von 3.030 (2015) auf 4.294 Personen im Jahr 2030 steigen (siehe Abbildung 6). Dieser Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der älteren Senioren zurückzuführen, während

er bei den jüngeren sogar leicht abnimmt. Insbesondere wirkt sich die starke Zunahme der über 90-jährigen aus, da in dieser Altersgruppe die Pflegequote im stationären Bereich bei 35 % liegt.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen standen 2015 den 3.211 stationär Pflegebedürftigen<sup>10</sup> – davon 181 jünger als 65 Jahre – insgesamt 3.279 Plätze in Pflegeheimen für vollstationäre Pflege zur Verfügung. Dies ergibt eine durchschnittliche Auslastungsquote der Pflegeheime von 98 %. Unterstellt man eine gleichbleibende Auslastungsquote, würde durch die Zunahme pflegebedürftiger Senioren ein zusätzlicher Bedarf von rd. 1.290 stationären Pflegeplätzen entstehen. Diese Übertragung kann aber nicht ohne weiteres gemacht werden, denn die Verweildauer in einem Heim hängt deutlich vom Alter und dem Geschlecht ab.<sup>11</sup> Denn je älter die Menschen

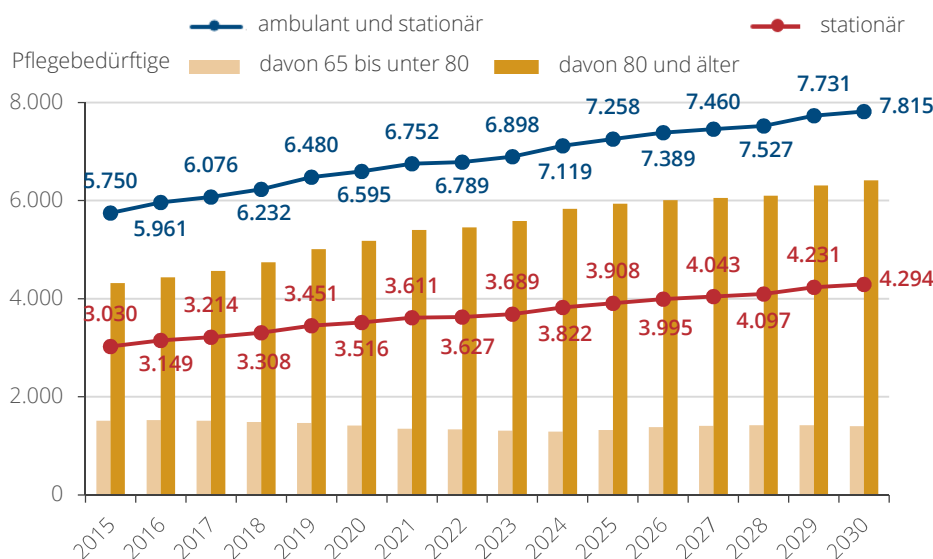
<sup>10</sup> Ohne teilstationäre Pflege.

<sup>11</sup> Siehe hierzu ausführlich Schwinger A, Jürchott K, Tsiasioti Ch und Rehbein I. Pflegebedürftigkeit in Deutschland. In: Jacobs K, Kuhlmeier A, Greß S, Klauber J, Schwinger A. Pflege-Report 2016. Stuttgart: Schattauer 2016, S. 275–328

werden, desto kürzer ist die Verweildauer in einem Pflegeheim, zudem weisen Männer grundsätzliche kürzere Verweildauern auf. Durch die Verschiebung der Altersgruppen und der Zunahme des Männeranteils ist also von einer rückläufigen durchschnittlichen Verweildauer auszugehen, ohne dass diese exakt berechnet

werden könnte. Würde die Verweildauer so sinken, dass ein Verhältnis von 0,7 Pflegebedürftige pro Platz entstünde, wären 900 zusätzliche Pflegeplätze erforderlich. Zu beachten ist, dass in etwa im Jahr 2030 die Spitze der Entwicklung erreicht und danach die Nachfrage wieder leicht sinken wird.

ABB. 6 MÖGLICHE ENTWICKLUNG DER ANZAHL AN AMBULANT ODER STATIONÄR BETREUTEN PFLEGEBEDÜRFTIGEN SENIOREN VON 2015 BIS 2030



Datengrundlage: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Pflegestatistik  
 Berechnung: Timourou

Angesichts der Tatsache, dass aktuell drei neue Einrichtungen mit zusammen 387 Pflegeplätzen eröffnet wurden, wären weitere Kapazitäten von ca. 510 Plätzen notwendig. Diese Berechnung stellt jedoch nur einen Orientierungsrahmen und keine exakten Planungszahlen dar, weil sie mit zahlreichen Unabwägbarkeiten verbunden ist. An erster Stelle ist das 2017 in Kraft getretene **Zweite Pflegestärkungsgesetz** zu benennen, dessen Auswirkungen noch nicht eingeschätzt werden können. Es enthält eine grundlegende Änderung des Pflegebedürftigkeitsbegriffs, denn aus drei Pflegestufen wurden fünf Pflegegrade und insbesondere Menschen mit Demenz haben nun einen gleichberechtigten Zugang zu Leistungen. Als Effekt wird ein Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen erwartet, wobei die Ausweitung der Definition von Pflege-

bedürftigkeit um geistige und seelische Beeinträchtigungen vor allem zu einem Anstieg der ambulanten und weniger der stationären Versorgung führen dürfte. Darüber hinaus werden die finanziellen Leistungen für häusliche Pflege erhöht, während die Leistungen für stationäre Pflege in den Pflegegraden 1 bis 3 gegenüber den bisherigen Pflegestufen 1 und 2 niedriger ausfallen. Dies könnte zu einer Verschiebung des Verhältnisses von stationärer Pflege hin zu mehr ambulanter Pflege führen.

Einen weiteren Aspekt stellen die zukünftigen Entwicklungen und Strategien der Pflegeanbieter dar. Denn inwieweit beispielsweise Demenzerkrankte ambulant, in Einrichtungen des betreuten Wohnens oder in Pflegeheimen versorgt werden, hängt maßgeblich von der **Angebotsstruktur** ab.<sup>12</sup> Darunter zählen nicht nur

<sup>12</sup> Ca. zwei Drittel der Heimbewohner weisen auch die Diagnose Demenz in unterschiedlicher Form auf. Denkbar ist, dass ein Teil von ihnen auch in Demenz-WGs betreut werden kann, was mit dem neuen Pflegestärkungsgesetz besonders unterstützt wird.

vorhandene Plätze oder die Anzahl der Pflegekräfte, sondern auch die Preisentwicklungen der Eigenanteile, die die Pflegefälle bezahlen müssen. Seitens der Nachfrager besteht somit auch eine Abhängigkeit der zukünftigen Entwicklung von der Höhe des Einkommens, womit die Thematik der einkommensschwächeren Senioren in das Blickfeld rückt (►siehe Kapitel C 4).

Des Weiteren können **abnehmende Pflegequoten** zu einem Rückgang des Pflegebedarfes führen. Denkbar ist dies, wenn das Eintrittsalter aufgrund einer insgesamt besseren medizinischen Versorgung und einer längeren Gesundheit der Senioren ansteigt und somit die Verweildauer in stationären Einrichtungen sinkt. Inwieweit sich die Lebenserwartung, das Durchschnittsalter der Heimbewohner und die Verweildauer in den Heimen zukünftig entwickeln wird, ist nicht prognostizierbar. Im Gegensatz dazu ist gleichzeitig auch ein **Anstieg der Pflegequoten** denkbar, wenn die Versorgung der

Pflegebedürftigen durch Angehörige abnimmt. Dieser Aspekt ist dahingehend als nicht unrealistisch einzuschätzen, da mit der Ost-West-Wanderung nach der politischen Wende zahlreiche Angehörige von den zukünftigen älteren Senioren nicht mehr in Chemnitz wohnen.

Insgesamt spricht einiges dafür, dass der Anteil stationärer Pflege leicht zurückgehen könnte. Würde dieser Rückgang beispielsweise 10 % betragen wären das ca. 430 Plätze. Dies entspräche einem guten Teil der ermittelten Bedarfslücke. Vor diesem Hintergrund erscheint es strategisch sinnvoll, zuerst einmal abzuwarten, wie sich die drei neuen Pflegeheime und das Pflege-stärkungsgesetzes auswirken. In drei bis vier Jahren sollte die Schätzung angesichts der tatsächlichen Entwicklung überprüft und gegebenenfalls die Bedarfe neu ermittelt werden.

## 5.5 MENSCHEN MIT BEHINDERUNG

In der Statistik wird die Gruppe der Menschen mit Behinderung nach dem Grad der Behinderung differenziert: In Chemnitz leben insgesamt rd. 46.300 Menschen mit Behinderung, bei ungefähr einem Drittel von ihnen wurde ein Behinderungsgrad von unter 50 % und bei zwei Drittel ein Behinderungsgrad von über 50 % diagnostiziert. Letztere werden als schwerbehinderte Menschen bezeichnet. Der Anteil der schwerbehinderten Menschen an der Gesamtbevölkerung beträgt in Chemnitz rd. 12 %. Dieser Wert liegt deutlich über dem Durchschnitt von Sachsen (9,6 %) beziehungsweise von Deutschland (9,3 %). Besondere Einrichtungen wie die Landesschule für Blinde und Sehbehinderte tragen zwar zu einem höheren Wert bei, trotzdem weisen nur rd. 3.700 Chemnitzer eine Beeinträchtigung der Sinnesorgane auf. Auch die Gruppe der Menschen mit Behinderungen des Bewegungsapparates, die überwiegend auf Gehhilfen oder Rollstühle angewiesen sind, ist mit 5.900 nicht überdurchschnittlich hoch. Wesentlich ist, dass im Allgemeinen zwei Drittel der schwerbehinderten Menschen Senioren sind, beziehungsweise umgekehrt mehr als jeder vierte Senior schwerbehindert ist. Entsprechend führt der hohe Anteil an Senioren in Chemnitz

zu einem hohen Anteil an Menschen mit Behinderung. Mit zunehmendem Alter steigt oftmals auch der Grad der Behinderung beziehungsweise kommen weitere altersbedingte Krankheiten und Mobilitätseinschränkungen hinzu. Aufgrund der insgesamt steigenden Lebenserwartung sowie der prognostizierten Zunahme älterer Senioren ist zukünftig mit einem weiteren Anstieg der Zahl der Menschen mit Behinderung zu rechnen.

Um auch Menschen mit Behinderung möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen, ist ein ausreichendes Angebot an behindertengerechten sowie rollstuhlgerechten Wohnungen notwendig. Dabei ist zu beachten, dass nicht alle Schwerbehinderten so eingeschränkt sind, dass sie besonderen Wohnraum benötigen. Ähnlich wie bei den Senioren ist die Lebensqualität und Mobilität von Menschen mit Behinderungen, stark von den Wohnbedingungen, der Wohnumfeldgestaltung sowie der infrastrukturellen Ausstattung abhängig. Das Spektrum möglicher Wohnformen reicht von behindertengerecht angepassten Einzelwohnungen über Wohngemeinschaften bis hin zu betreutem Wohnen

und stationären Einrichtungen. Dabei ist auch hier ein Wandel zu beobachten, indem sich die Nachfrage immer mehr den ambulant betreuten Wohnmöglichkeiten zuwendet. Durch den hohen Anteil älterer Menschen mit Behinderungen überschneiden sich die Themen des altersgerechten und des behindertengerechten Wohnens in hohem Maße. Eine Quantifizierung des behindertengerechten Wohnungsangebots ist über die stationären Einrichtungen hinaus nicht möglich. Auch gibt es keine Statistiken über die Inanspruchnahme der einzelnen Wohnformen durch die Behinderten insgesamt. Insgesamt ist wegen der genannten Gründe eine rechnerische Ermittlung des Bedarfs an behindertengerechten Wohnungen nicht möglich.

Im Ergebnis unterscheiden sich die Handlungsansätze für behindertengerechten Wohnraum wenig von den in Kapitel C 5.2 beschriebenen altersgerechten Wohnformen. Hauptsächlich liegt die Strategie bei den Wohnungsangeboten für Menschen mit Behinderung und darunter insbesondere für Schwerbehinderte in der individuellen Anpassung der vorhandenen Wohnung. Wie die Vermietungspraxis immer wieder

zeigt, ist eine angebotsorientierte Schaffung behindertengerechter Wohnungen quasi auf Vorrat aus drei Gründen problematisch: Die unterschiedlichen Arten der Behinderung – zum Beispiel zwischen sehbehinderten und mobilitätseingeschränkten – erfordern ganz unterschiedliche Wohnungsausstattungen. Soll eine Wohnung allen Anforderungen entsprechen, wird sie sehr teuer; entspricht sie nur einigen Anforderungen, sind es unter Umständen die aktuell gerade nicht benötigten. Des Weiteren ist die Zahl der Menschen mit Behinderung, die eine neue Wohnung nachfragen, sehr klein, eine Wohnung auf Vorrat würde lange leer stehen, auch weil solche Wohnungen kaum von nicht-behinderten Menschen gemietet werden. Zu guter Letzt ist fraglich, ob die behindertengerechte Wohnung in dem Stadtteil liegt, in dem auch die Nachfrage auftritt. Mit Ausnahme des Angebotes in Heimen, betreuten Wohnanlagen oder Wohngemeinschaften ist ein allgemeines präventives Handeln kaum möglich, sinnvoller ist es, individuell auf den Einzelfall zu reagieren. Da in der Regel rasch und kompetent gehandelt werden muss, liegt der Schwerpunkt vor allem auf Information, Beratung und Unterstützung bei der Anpassung von Wohnraum.



**D**

**FÖRDER-  
INSTRUMENTE**

---



## 0 EINFÜHRUNG

Mit der Föderalismusreform wurden in Deutschland die einzelnen Bundesländer ermächtigt, entsprechend ihrer landesspezifischen Rahmenbedingungen und Herausforderungen, eigene Gesetzgebungen und Förderprogramme zur Wohnraumförderung auf den Weg zu bringen. Dies birgt das große Potenzial, zielgerichtet auf bestimmte Problemlagen eingehen zu können. In Sachsen sind derzeit die Städtebauförderung und die soziale Wohnraumförderung stark an einem Dualismus orientiert, bei dem auf der einen Seite die wachsenden Städte Dresden und Leipzig stehen und auf der anderen Seite die schrumpfenden Regionen. Die Entwicklung in Chemnitz liegt jedoch – wie in Kapitel A 1 „Chemnitz im Vergleich“ aufgezeigt – genau dazwischen. Daraus resultieren ganz eigene Problemkonstellationen, auf die die Landesförderung nicht ausreichend zugeschnitten ist. In den drei folgenden Kapiteln werden daher Vorschläge für eine modifizierte Förderstrategie erarbeitet, mit der die Probleme in Chemnitz effektiv gelöst werden könnten.

In Chemnitz konzentrieren sich die Herausforderungen im Besonderen auf die drei folgenden Problemlagen: Leerstände in unsanierten Altbauten der Kernstadt, multiple Problemlagen an den Hauptverkehrsstraßen (Magistralen) und Überangebote in den Großsiedlungen (►siehe Kapitel C 1 und C 2). Damit verbunden sind auch wohnungswirtschaftliche Probleme wie zum Beispiel der Erhalt preiswerten Wohnraums und die Schaffung barrierearmen/-freien Wohnraums. Der Markt alleine kann diese Probleme jedoch kaum lösen, weshalb die Stadt Chemnitz auch weiterhin auf Fördermittel angewiesen ist.

Inwieweit ein Zuschuss bei der Altbausanierung ein möglicher und sinnvoller Weg ist, den Leerstand in innerstädtischen Altbauquartieren zu

reduzieren, diese aufzuwerten und gleichzeitig die Mietbelastung auf der Seite der Nachfrager zu senken, wird im Kapitel D 1 thematisiert. Im Ergebnis wird der Freistaat Sachsen aufgefordert, solch eine Förderung für Städte mit Problemlagen wie Chemnitz neu einzurichten.

Während derzeit und perspektivisch vielmehr die Altbauquartiere und Hauptverkehrsstraßen in Chemnitz den räumlichen Handlungsschwerpunkt bilden, haben sich die Großwohnsiedlungen in vielen Teilen inzwischen konsolidiert. Welche Konsequenzen sich bezüglich der Stadtbaukulisse und den Förderschwerpunkten daraus ergeben, ist Thema im Kapitel D 2. Die angestellten wohnungswirtschaftlichen Überprüfungen und Überlegungen bilden die Grundlage für die neue Stadtbaustrategie der Stadt.

Aus Sicht der Nachfrager und darunter im Speziellen für einkommensschwache Haushalte, spielt sowohl die Anzahl als auch die Qualität der bezahlbaren Wohnungen eine wichtige Rolle. Um ihre Versorgung mit angemessenem Wohnraum abzusichern erfolgt eine Subjektförderung über Transferleistungen nach SGB II und SGB XII sowie Wohngeld. Als Objektförderung, mit der auch in gewissen Umfang eine räumliche Steuerung vorgenommen werden kann, wurde vom Freistaat Sachsen 2017 die Richtlinie zur Förderung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (kurz RL gebundener Mietwohnraum) als ein weiteres Landesprogramm beschlossen. Unter den aktuellen Bedingungen ist die Stadt Chemnitz von dieser Förderung ausgeschlossen. Unter welchen Bedingungen in Chemnitz solch ein Förderinstrument notwendig ist sowie in welcher Form und für welche Zielgruppen es formuliert sein müsste, wird im Kapitel D 3 vorgeschlagen.

## 1 SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG UND INNENSTADTENTWICKLUNG

Das sächsische Staatsministerium des Innern stellt derzeit die soziale Wohnraumförderung im Freistaat Sachsen neu auf. Dabei soll auf die mittlerweile sehr unterschiedlichen Wohnungsmarktentwicklungen – die von stark schrumpfenden bis zu stark wachsenden Regionen reichen – reagiert werden. Gleichzeitig sollen die Kernstadt als Wohnort und insbesondere die Altbauten als stadtbildprägende Bausubstanz gefördert werden.

Leerstände im unsanierten Bereich wirken sich negativ auf die Stabilität von Quartieren aus. Zur Stärkung der Kernstadt ist daher eine weitere Sanierung der leerstehenden Altbauten eine städtebauliche Notwendigkeit. Darüber hinaus wächst die Gefahr der sozialräumlichen Entmischung. In Chemnitz konnte das Marktpotenzial leerstehender Altbauten bisher nicht im möglichen Umfang genutzt werden, die Altbausanierung ist häufig unterblieben. Dies hat zum einen wirtschaftliche Gründe, denn die Sanierungskosten können durch die Mieten im Chemnitzer

Wohnungsmarkt nicht im erforderlichen Maße refinanziert werden, sodass die Investitionen unterbleiben. Zum anderen liegen die Gründe in der Problematik der kleinteiligen Eigentümerschaft: Mit Ausnahme der städtischen Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft (GGG) befinden sich die Altbauten ganz überwiegend in der Hand von privaten Einzeleigentümern, die wiederum größtenteils Amateurvermieter sind. Diese Kleineigentümer laufen Gefahr, aus einer Verunsicherung, fehlender Kenntnis oder Überforderung heraus suboptimale Bewirtschaftungsentscheidungen zu treffen und erforderliche Investitionen zu verschleppen oder zu unterlassen. Zu den typischen Defiziten in der Bewirtschaftungs- und Investitionspraxis gehören insbesondere eine zumeist semiprofessionelle Vermietung, eine geringere fachliche Kompetenz der Bestandsentwicklung sowie eine beschränkte persönliche und finanzielle Leistungsfähigkeit.

### ZUSCHUSS FÜR ALTBAUSANIERUNG ERFORDERLICH

Im unteren Marktsegment konkurrieren Altbauwohnungen mit jüngeren Wohnungsbeständen und müssen hinsichtlich der Ausstattung (Küche, Bad, Balkon) der normalen industriellen Bauweise bei ähnlichen Mietpreisen entsprechen. Die dafür erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen führen jedoch zu Mieten, die für Bedarfsgemeinschaften, aber auch viele Wohngeldempfänger und Gruppen des 2. Einkommensquintils zu teuer sind. Niedrigere und damit für diese Gruppen bezahlbarere Mieten bedeuten jedoch für den Eigentümer ökonomische Einbußen, Investitionen werden unrentierlich und bleiben aus.

Das am Chemnitzer Wohnungsmarkt erzielbare Mietpreisniveau begrenzt auch den Spielraum für energetische Sanierungen, die sich aufgrund des Vermieter-Mieter-Dilemmas nicht mit ersparten Energiekosten gegenfinanzieren lassen. Für Bedarfsgemeinschaften sind diese Wohnun-

gen dann zumeist nicht mehr anmietbar. Gleiches gilt auch für das altersgerechte Umbauen. Beides ist im höheren Marktsegment wirtschaftlich darstellbar und erfolgt auch tatsächlich, im unteren und teilweise auch mittleren Marktsegment rechnen sich diese Investitionen derzeit jedoch nicht.

Vorgeschlagen wird daher eine Verknüpfung von Städtebau- und Wohnraumförderung mit dem Ziel, Altbauleerstände zu reduzieren und damit die Kernstadt zu stärken und zugleich die Mietbelastung insbesondere von Nicht-Transferleistungsbeziehern – also dem 2. Einkommensquintil – zu senken. Entsprechend ist ein Zuschuss in Höhe von 10 bis 30 % der Baukosten in Kombination mit dem aktuellen Förderprogramm „energieeffizient sanieren“ ein geeignetes und zielführendes Instrument. Daneben müssen die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung an die Zielgruppe angepasst werden.

Darüber hinaus ist ein guter Teil der Eigentümer nicht in Chemnitz ansässig und verfügt nur über eingeschränkte lokale Marktkenntnisse. Sie orientieren sich eher am Image und Eindrücken als an wohnungswirtschaftlichen Analysen. Unter den ursprünglichen Schrumpfungsbedingungen des Marktes resultierte daraus eine Verunsicherung, man orientiert sich an einer desolaten Nachbarschaft, was wiederum in einer Art Ansteckungsgefahr die Entwicklungspotenziale des jeweiligen Nachbarobjektes beziehungsweise des Nahumfeldes untergräbt (negative externe Effekte). Aber auch in dem aktuell günstigen Investitionsklima herrscht – anders als in Dresden oder Leipzig – Verunsicherung hinsichtlich der finanziellen Nachhaltigkeit von Investitionen. Solange die Eigentümer ihre Handlungsoptionen nur aus der Betrachtung des eigenen Grundstücks heraus entwickeln, bleiben sie in den beschriebenen Defiziten gefangen. Damit unterbleibt die städtebaulich wichtige Aufwertung der Quartiere. Das Beispiel Brühl zeigt, welcher Aufwand betrieben werden muss, um diese Hindernisse zu überwinden.

Unter den Bedingungen des Überangebotes müssen Wohnungen viel systematischer nachfragegerecht weiterentwickelt werden, um wirtschaftlich betrieben werden zu können. Wertzuwächse sind keine Selbstverständlichkeit. Dieses systematische und auch etwas kontinuierlichere Anpassen der Wohnungen an die Bedürfnisse

der Nachfrager ist für viele Immobilieneigentümer eine neue Herausforderung. Es ist also erforderlich, zuerst

- das Marktpotenzial und die Konkurrenzsituation abzuschätzen,
- dann die potenziellen Nachfragegruppen zu identifizieren sowie
- die zur Gewinnung dieser Gruppen erforderlichen baulichen Maßnahmen abzuleiten.

An diesem Punkt setzt die Wirtschaftlichkeitsprüfung ein. Angesichts des Chemnitzer Einkommens- und Mietpreinsniveaus kann es sein, dass die notwendigen Investitionen langfristig nicht refinanziert werden können. Dies ist neben den oben genannten Gründen ein weiterer zentraler Grund für die aktuellen Altbauleerstände.

Vor diesem Hintergrund soll am Beispiel der Stadt Chemnitz geklärt werden, in welcher Weise und welchem Umfang mit wohnungspolitischen Instrumenten die wirtschaftliche Lücke der Altbausanierung geschlossen und gleichzeitig ein Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung geleistet werden kann. Entsprechend der geschilderten Problematik ist die Expertise aufgebaut: Die folgenden Abschnitte stellen einen Ausschnitt einer umfassenderen Expertise zu diesem Thema vom Dezember 2016 dar („Soziale Wohnraumförderung und Innenstadtentwicklung in Chemnitz“).

## 1.1 ZIELGRUPPEN UND POTENZIALE DES ALTBAUS

Die Wohnungsmarktanalysen zu Chemnitz haben gezeigt, dass es für die innerstädtischen sanierten Altbaubestände zum einen grundsätzlich eine leicht steigende Nachfrage gibt, insbesondere nach guten Wohnungen und guten Wohnlagen. Im Folgenden stehen aber nicht diese eher als Selbstläufer zu bezeichnenden Bestände im Fokus, sondern zum einen die schwieriger zu vermarktenden Bestände sowie zum anderen diejenigen Haushalte, die im Sinne einer sozialen Wohnraumförderung sich am Markt vor allem aufgrund der Miethöhe schlecht versorgen können.

Wie bereits aufgezeigt ist ein zentrales Problem des Chemnitzer Wohnungsmarktes das vergleichsweise niedrige und wenig ausdifferenzierte Mietpreisniveau, das häufig keine Refinanzierung von Modernisierungsinvestitionen ermöglicht. Im Folgenden soll das Dilemma von

niedrigen Einkommen spezifischer Zielgruppen einerseits und notwendigen Investitionen und Mieten andererseits anhand von betriebswirtschaftlichen Beispiel- und Überschlagsrechnungen aufgezeigt werden. Aufgrund der Heterogenität des Altbaubestandes und unterschiedlicher Bauzustände können dabei jedoch nur überschlägige Kostenschätzungen vorgenommen werden. Dabei wird von einem typischen Gründerzeit-Gebäude (Baualter bis 1918) einfacher bis mittlerer Qualität mit 8 Wohnungen und ca. 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgegangen. Ziel ist es, die strukturellen und verallgemeinerbaren wirtschaftlichen Möglichkeiten, Probleme und Grenzen darzulegen. Der Einzelfall kann davon natürlich deutlich abweichen. Diese Berechnungen sind aber ausreichend, um wohnungspolitische Schlussfolgerungen daraus abzuleiten.

## 1.2 WOHNRAUMSANIERUNG

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Altbauanierung werden verschiedene Faktoren der Investitions- und Finanzierungskosten berücksichtigt. Auf der einen Seite stehen die Baukosten inklusive Baunebenkosten. Hier werden durchschnittliche, gewerketypische Kosten angesetzt.<sup>1</sup> Diese hängen allerdings in hohem Maße vom Zustand der Bausubstanz ab sowie vom Sanierungsstandard, weswegen hier drei typische Varianten berechnet werden. Grundstücks- und Erwerbskosten bleiben unberücksichtigt, denn es wird davon ausgegangen, dass die Gebäude sich im Eigentum der Investoren befinden und somit die Mieterträge nicht für die Anschaffungskosten herangezogen werden müssen. Angesetzt werden für

- A – eine Grundsanierung, die alle Gewerkegruppen in einfacher Ausführung<sup>2</sup> um-

fasst für Gebäude in gutem Ausgangszustand 1.100 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche;

- B – eine typische Grundsanierung lang leer stehender Altbauten 1.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- C – für höherwertige energetische Sanierung, bessere Ausstattung bei schlechter Bausubstanz 1.650 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Auf der anderen Seite steht die Finanzierung, bestehend aus Kapitalmarktdarlehen und gegebenenfalls zinsverbilligten Förderdarlehen, Zuschüsse werden nicht berücksichtigt. Hier wird eine Mischfinanzierung mit einem durchschnittlichen, über die Gesamtlaufzeit konstanten Zinssatz angenommen. Mögliche steuerliche Vorteile bleiben unberücksichtigt. Da unterschiedliche Finanzierungs- beziehungsweise Amortisierungszeiträume möglich sind, werden Zinsen und Tilgung zu Annuitäten zusammengefasst,

---

<sup>1</sup> Als Basis dienen die "Baukosten 2014/15" von Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, statistische Kennwerte für den Altbau des BKI 2015 und 2016, Werte aus geförderten Sanierungsprojekten der Stadt Chemnitz sowie aus Modell-Projekten.

<sup>2</sup> Hierin enthalten sind die üblichen Maßnahmen, aus einem unsanierten Altbau eine normale bezugsfertige Wohnung zu machen, also Erneuerung von Heizung, Elektro und Sanitär, neue Fenster, teilweise Wärmedämmung, notwendige Tischler-, Putz- und Schlosserarbeiten.

wobei das aktuell günstige Zinsniveau eine relativ hohe Tilgung und eine für Altbauten sinnvolle begrenzte Laufzeit ermöglichen. In der Modellrechnung beträgt die Annuität 6,0 %, wobei keine tilgungsfreien Jahre berücksichtigt werden. Dies wäre zum Beispiel ein Zinssatz von 2,0 % und eine Tilgung von 4,0 % bei 20 Jahren Laufzeit. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben Bereitstellungsgbühren und ähnliche Nebenkosten.

Des Weiteren wird ein Eigenkapitalanteil von 30 % angenommen und mit einer Eigenkapitalrendite von 3 % angesetzt. Das Eigenkapital verbleibt in der Immobilie, darüber hinaus gehende Renditeerwartungen werden nicht berücksichtigt. Die auf die geschätzten Baukosten berechneten Annuitäten und Eigenkapitalzinsen

je m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Mietausfallwagnis, Instandhaltungsrücklage und Verwaltungskosten (in Höhe von 0,90 €/m<sup>2</sup>) ergeben die erforderliche Kostenmiete nettokalt, die eine wirtschaftliche Sanierung ermöglicht.

Die Berechnungen enthalten keinerlei Risikoversorge zum Beispiel gegen steigende Baukosten, steigende Zinsen oder Leerstand. Sie haben daher den Charakter von Grenzkostenbetrachtungen, ab denen Investitionen auf jeden Fall unwirtschaftlich sind beziehungsweise ab denen eine Wirtschaftlichkeit unter den beschriebenen Bedingungen gegeben sein kann. Zur Darstellung der Thematik können folgende Modellrechnungen durchgeführt werden (Berechnungen je m<sup>2</sup> Wohnfläche):

**A Modellrechnung einfacher Standard (Baukosten 1.100 €/m<sup>2</sup>)**

<b>Baukosten</b>	1.100 €				
<b>zu finanzierender Anteil</b>	770 €	<b>Annuität</b>	6% =	46,20 € pro Jahr	3,85 € pro Monat
<b>Eigenanteil</b>	330 €	<b>Rendite</b>	3% =	9,90 € pro Jahr	0,83 € pro Monat
<b>Laufende Kosten</b>				10,80 € pro Jahr	0,90 € pro Monat
<b>Gesamt</b>				<b>66,90 € pro Jahr</b>	<b>5,58 € pro Monat</b>

**B Modellrechnung typische Sanierung (1.400 €/m<sup>2</sup>)**

<b>Baukosten</b>	1.400 €				
<b>zu finanzierender Anteil</b>	980 €	<b>Annuität</b>	6% =	58,80 € pro Jahr	4,90 € pro Monat
<b>Eigenanteil</b>	420 €	<b>Rendite</b>	3% =	12,60 € pro Jahr	1,05 € pro Monat
<b>Laufende Kosten</b>				10,80 € pro Jahr	0,90 € pro Monat
<b>Gesamt</b>				<b>82,20 € pro Jahr</b>	<b>6,85 € pro Monat</b>

**C Modellrechnung höhere Baukosten wegen besserer Ausstattung oder schlechterem Bauzustand (1.650 €/m<sup>2</sup>)**

<b>Baukosten</b>	1.650 €				
<b>zu finanzierender Anteil</b>	1.155 €	<b>Annuität</b>	6% =	69,30 € pro Jahr	5,78 € pro Monat
<b>Eigenanteil</b>	495 €	<b>Rendite</b>	3% =	14,85 € pro Jahr	1,24 € pro Monat
<b>Laufende Kosten</b>				10,80 € pro Jahr	0,90 € pro Monat
<b>Gesamt</b>				<b>94,95 € pro Jahr</b>	<b>7,91 € pro Monat</b>

**D wie Modellrechnung A nur mit geringerer Tilgung (Annuität 5 %), was zu einer längeren Kreditlaufzeit (25 Jahre) führt**

<b>Baukosten</b>	1.100 €					
<b>zu finanzierender Anteil</b>	770 €	<b>Annuität</b>	5%	=	38,50 € pro Jahr	3,21 € pro Monat
<b>Eigenanteil</b>	330 €	<b>Rendite</b>	3%	=	9,90 € pro Jahr	0,83 € pro Monat
<b>Laufende Kosten</b>					10,80 € pro Jahr	0,90 € pro Monat
<b>Gesamt</b>					<b>59,20 € pro Jahr</b>	<b>4,93 € pro Monat</b>

Im Ergebnis zeigt sich, dass bei allen Sanierungsvarianten trotz einer günstigen Finanzierung sowie einer Vollvermietung die Kostenmieten den Mieten des oberen Marktsegmentes entsprechen (► siehe Kapitel A 4). Nur bei einer einfachen Sanierung unter guten Voraussetzungen sowie einer längeren Kreditlaufzeit von 25 Jahren ergibt sich eine Positionierung im mittleren

Marktsegment. Auf Basis dieser Modellrechnungen werden im Folgenden für verschiedene Zielgruppen spezifische Modernisierungserfordernisse beschrieben und berechnet sowie vor dem Hintergrund ihrer Mietzahlungsfähigkeit bewertet.

**WOHNRAUM FÜR BEDARFSGEMEINSCHAFTEN**

Bedarfsgemeinschaften sind vor allem 1- und 2-Personen-Haushalte, entsprechend benötigen sie kleine Wohnungen möglichst unter 48 beziehungsweise 60 m<sup>2</sup>.<sup>3</sup> Dies ist in der einfachen Gründerzeit – und damit auch in Teilen des Sonnenbergs – häufiger gegeben.

Haushalt maximal 330,60 €/Monat betragen, die rechnerisch zugrunde gelegte Kaltmiete beträgt 258,60 €/Monat. Die mit der Modellrechnung A dargestellte erforderliche Kaltmiete läge bei einer 60 m<sup>2</sup> großen Wohnung bei 334,80 € und einer kleineren Wohnung (55 m<sup>2</sup>) bei 306,90 € und damit deutlich oberhalb der Höchstwerte der Angemessenheitsrichtwerte. Dies ist auch bei der günstigeren Variante D noch der Fall. Im Ergebnis sind diese Wohnungen damit für Bedarfsgemeinschaften nicht anmietbar.

Laut SGB II § 22 steht den Bedarfsgemeinschaften Wohnraum des "einfachen Standards", dessen Brutto-Kaltmiete lokal anhand eines schlüssigen Konzeptes zu ermitteln ist. In Chemnitz darf die Brutto-Kaltmiete für einen 2-Personen-

**WOHNEN FÜR SENIOREN**

In Chemnitz ist die Zahl der Senioren zwischen 2012 und 2015 um rd. 2.000 weiter gestiegen, insbesondere in der Gruppe der älteren Senioren (80 Jahre und älter). In Sonnenberg ist die Zahl der 65- bis unter 80-Jährigen leicht gesunken und die der über 80-Jährigen um rd. 8 % angestiegen. Im Ergebnis blieb der Seniorenanteil bei rd. 16 % und somit deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (27 %).

Neben einem intakten sozialen Umfeld werden von Senioren Wohnungen gewünscht, die möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben gestatten. Dies sind Wohnungen, die sich möglichst

- einfach bewirtschaften lassen,
- wenig Barrieren enthalten,
- und im Notfall eine Pflege in der Wohnung ermöglichen.

Barrierearme Wohnungen, die nach dem KfW-Mindeststandard angepasst wurden, erfüllen

<sup>3</sup> Bei der Anwendung der Angemessenheitskriterien gilt die Produkttheorie, nach der auch größere Wohnflächen zulässig sind, jedoch keine höheren Wohnkosten, was entsprechend niedrigere Quadratmeter-Mieten zur Folge hat.

diese Kriterien. Neben der Reduzierung von Schwellen und einer altengerechten Elektrik ist vor allem ein barrierearmes Bad eine wichtige Maßnahme. Modellvorhaben haben gezeigt, dass diese Anpassungen auch im Altbau technisch möglich sind und bei ohnehin geplanter Sanierung nur zu relativ geringen Mehrkosten führen.<sup>4</sup> Diese Mehrkosten können bezogen auf die Modellrechnung A mit ca. 150 bis 200 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden, was zu einer Quadratmeter-Miete von 6,21 bis 6,43 €/m<sup>2</sup> führen würde.

Barrierearm beinhaltet eine Erschließung über Treppen, insofern kommen in der Regel nur das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss als Seniorenwohnungen infrage, ansonsten ist der Anbau eines Fahrstuhls erforderlich. Damit sind

aber Mehrkosten von 110 bis 140 €/m<sup>2</sup> verbunden zuzüglich Betriebskosten von bis zu 50 Cent/m<sup>2</sup>.<sup>5</sup>

Seniorenhaushalte sind zumeist 1- und 2-Personenhaushalte, gerade unter Kosten- und Bewirtschaftungsgründen fragen sie überwiegend kleinere 2- und 3-Raumwohnungen nach. Bei Gebäuden mit großen Grundrissen können Umbauten mit Grundrissänderungen zu 3-Spännern sinnvoll sein, was kostenseitig dann eher der Modellrechnung C entspricht. Hierbei sollte dann auch möglichst der Anbau von Balkonen vorgenommen werden, der nicht nur für Senioren ein wichtiges Ausstattungsmerkmal ist, sondern auch den Vermarktungsvorteil der Plattenbauten ausgleichen kann.

## ALTERSGERECHTES WOHNEN FÜR BEDARFSGEMEINSCHAFTEN NACH SGB XII

Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen zur Grundsicherung im Alter (SGB XII) erhalten, sind eine Gruppe, die in Sachsen zukünftig stark ansteigen wird. Hierunter sind insbesondere 1-Personen-Haushalte. Sie benötigen in erster Linie Wohnraum, der preislich und größtmäßig den gleichen Angemessenheitskriterien entspricht wie bei ALG-II-Empfängern. In zweiter Li-

nie benötigt ein Teil dieser Gruppe – und hierunter insbesondere die über 80-jährigen – barrierearmen Wohnraum. Wie oben aufgezeigt, führen barrierearme Umbauten im Altbau aufgrund der Kosten allerdings fast immer dazu, dass sie zu Preisen des oberen Segmentes vermietet werden müssen. Sie sind damit für diese Zielgruppe nicht mehr anmietbar.

## GRUPPEN DES 2. EINKOMMENSQUINTILS<sup>6</sup>

Alleinerziehende, die nicht Bedarfsgemeinschaft sind, Starter-Haushalte, Studenten und junge Familien sind die wesentlichen Gruppen des 2. Einkommensquintils. Für einige von ihnen kommt die Subjektförderung in Form des Wohngeldes infrage. Dabei handelt es sich um einen Zuschuss zu Miete und Betriebskosten, der individuell berechnet wird. Die Berechnung

ist abhängig vom Mietpreisniveau – in Chemnitz Mietenstufe 2 –, der konkreten Brutto-Kaltmiete sowie dem individuellen Gesamteinkommen des Haushalts.<sup>7</sup>

1. Beispiel: Ein 1-Personen-Haushalt mit einer Miethöhe, die dem maximalen Angemessenheitsrichtwert für Bedarfsgemeinschaften

<sup>4</sup> Vgl. dazu ausführlich: BMVBS – "Altersgerecht umbauen – mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren", insbesondere S. 22ff und 31f.

<sup>5</sup> Bei außen liegenden Treppenhäusern ist ein Anbau recht einfach, es bleibt aber zumeist eine halbe Treppe. Andere Varianten werden noch teurer. Bei mehr Geschossen werden die Kosten relativ zur Wohnfläche günstiger. Hierin liegt ein weiterer Kostenvorteil der 5-6-geschossigen Plattenbauten gegenüber dem Altbau.

<sup>6</sup> Die Quintile beziehen sich auf die Einkommensverteilung der Gesamtbevölkerung. Dem 1. Quintil sind die Personen zugeordnet, deren Einkommen im Bereich der untersten 20 % der Einkommensverteilung liegt. Dem 5. Quintil sind die Personen zugeordnet, deren Einkommen im Bereich der obersten 20 % der Einkommensverteilung liegt.

<sup>7</sup> Das Gesamteinkommen wird nach § 19 Wohngeldgesetz berechnet, es entspricht nicht dem hier sonst dargestellten Haushaltsnettoeinkommen. Die Unterschiede können wegen der verschiedenen Berechnungsfaktoren nicht verallgemeinerbar dargestellt werden.



entspricht (270,24 €) und einem Gesamteinkommen von 750 € erhält einen Zuschuss von 40 €, vor der Wohngeldreform betrug der Zuschuss ca. 11 €. Damit verbleibt ihm ein verfügbares Einkommen von 520 € nach Miete. Die Mietbelastung bezogen auf das Gesamteinkommen sinkt durch das Wohngeld von 36 % auf 31 %.

2. Beispiel: Ein 2-Personen-Haushalt mit einem Gesamteinkommen von 1.000 € und einer Bruttokalt-Miete von 5,50 €/m<sup>2</sup> bekommt bei einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> (\*5,50 €) = 330 € Miete einen Zuschuss von 59 €; die Mietbelastungsquote sinkt von 33 % auf 27 %, es verbleibt ein verfügbares Einkommen von 729 €. Bewohnt dieser Haushalt

nun eine gleich große sanierte Wohnung der Modellrechnung A mit einer Netto-Kaltmiete von 5,58 €/m<sup>2</sup> zuzüglich Betriebskosten gemäß der KdU-Richtlinie von 1,20 €/m<sup>2</sup> ergibt sich eine Brutto-Kaltmiete von 406,80 € und eine Mietbelastungsquote von über 40 %. Das Wohngeld beträgt in diesem Fall 109 €, die Mietbelastungsquote sinkt auf 30 %, es verbleibt ein verfügbares Einkommen von 702 €.

Mit den Beispielsrechnungen wird deutlich, dass mit der Wohngeldreform 2016 sich die Situation für Einkommensgruppen des 2. Quintils verbessert hat, die Mietbelastungsquoten in einem sanierten Altbau aber nach wie vor hoch sind.

## STUDENTEN

Der Chemnitzer Wohnungsmarkt wird ferner von Studenten beeinflusst<sup>8</sup> und deren Wohnkosten wurden detailliert untersucht.<sup>9</sup> So betragen die Ausgaben für Miete einschließlich aller Nebenkosten in den neuen Ländern durchschnittlich 253 € und in Chemnitz 211 €. Die ostdeutsche Spanne reicht dabei von 210 € für einen Wohnheimplatz bis 299 € für eine allein bewohnte Wohnung. Ähnlich sind auch die Wohnkosten beim Chemnitzer Studentenwerk, hier reichen – ohne Mehrbettzimmer – die Wohnkosten von 200 € bis 240 € pro Person. Chemnitz belegt damit in der Rangfolge der Hochschulstädte – in der Platz 1 die teuerste Hochschulstadt belegt – Platz 54. Angesichts durchschnittlicher Einkommen sächsischer Studenten von 756 € bedeutet dies bruttowarme Mietbelastungsquoten von durchschnittlich

28 %. Durch die Bildung von Wohngemeinschaften können Studenten eine relativ hohe Wohnkaufkraft erreichen beziehungsweise die Mietbelastungsquote senken. Ausstattungsseitig wären die Maßnahmen der Modellrechnung A ausreichend. Aufgrund der Kosten wäre jedoch eine WG-Vermietung wirtschaftlicher und mietseitig für die Studenten günstiger. Vermarktungsseitig wären daher spezifische Ausstattungsmerkmale wie Einbauküche oder Gemeinschaftsraum (Aufenthalt, Waschen) wichtig, um die Konkurrenzfähigkeit der Altbauten insbesondere in Sonnenberg und Schloßchemnitz zu steigern, denn für Studenten ist eine relative Nähe zur Universität oder ein attraktives studentenauffines Umfeld von besonderer Bedeutung.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Vgl. „Zimmer frei? Die Wiederentdeckung der Relevanz des studentischen Wohnens für lokale Wohnungsmärkte“ von Glatter/Hackenberg/ Wolff 2014, Seite 393 und "Angespannt, aber differenziert - Die Schwierigkeiten am studentischen Wohnungsmarkt" in: DSW Journal 1/2013 (Hrsg. Deutsches Studentenwerk)

<sup>9</sup> "Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012", 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks, durchgeführt durch das HIS-Institut für Hochschulforschung. Die 21. Sozialerhebung begann im Sommersemester 2016 und die Ergebnisse werden voraussichtlich im Frühjahr 2017 veröffentlicht.

<sup>10</sup> Vgl. Fußnote 8.

## FAZIT

Altbauwohnungen konkurrieren mit jüngeren Beständen und müssen hinsichtlich der Ausstattung (Küche, Bad, Balkon) der normalen industriellen Bauweise bei ähnlichen Mietpreisen entsprechen. Die entsprechenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen führen jedoch zu Mieten, die für Bedarfsgemeinschaften, aber auch viele Wohngeldempfänger und Gruppen des 2. Einkommensquintils zu teuer sind. Entsprechend werden Altbauwohnungen in einfacheren Wohnlagen weniger nachgefragt, als

dies potenziell möglich wäre insbesondere hinsichtlich kleiner Wohnungen. Niedrigere und damit für diese Gruppen bezahlbarere Mieten bedeuten jedoch für den Eigentümer ökonomische Einbußen, Investitionen werden unrentierlich und unterbleiben.

Für die studentische Nachfrage sind neben dem Preis ein studentenauffines Umfeld sowie gemeinschaftliche Einrichtungen vermietungsfördernd.

## 1.3 ENERGETISCHE SANIERUNG

Die weitere Senkung des Energieverbrauchs und des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes ist ein uneingeschränktes politisches Ziel, das eine weitere energetische Verbesserung der Wohnungsbestände zur

Folge haben wird. Aus ökonomischer Sicht gibt es hierbei jedoch wesentliche Umsetzungshindernisse:<sup>11</sup>

### DAS BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE VERMIETER-MIETER-DILEMMA

Eine energetische Sanierung kann zur Folge haben, dass dem Vermieter hohe Kosten entstehen, die nicht im betriebswirtschaftlich notwendigen Maße auf die Miete umgelegt werden können, obwohl der Mieter durch die Betriebskostensparnis finanzieller Nutznießer der Sanierung ist. Auch wenn die Bedeutung des Energieeinsparens aus Sicht der Mieter sehr hoch ist, besteht nur eine geringe Bereitschaft, sich an den Kosten einer energetischen Modernisierung zu beteiligen. Auch die allgemeine Mietpreisentwicklung war in den letzten Jahren zu gering, um Anpassungsspielräume zu schaffen. Insofern sichert die energetische Modernisierung aus Sicht der Vermieter zwar die Vermiet-

barkeit der Objekte, eine notwendige Mietanpassung ist jedoch nur bedingt möglich, sodass die Investition oft nicht rentierlich ist.

Aus Sicht der Mieter ist die Gesamtmiete bruttowarm ausschlaggebend. Eine aufgrund energetischer Sanierung höhere Miete kann durch ersparte Heizkosten gegenfinanziert werden. Investitionskosten und ersparte Heizkosten gleichen sich im Sinne einer warmmietenneutralen Sanierung in der Praxis jedoch nicht aus. Aufgrund der aktuellen Heizkosten liegt zum Beispiel das Verhältnis eines nachträglich auf der Fassade aufgetragenen Wärmedämmverbundsystems gegenüber der Heizkostensparnis bei 1,5-2,5 zu 1.

---

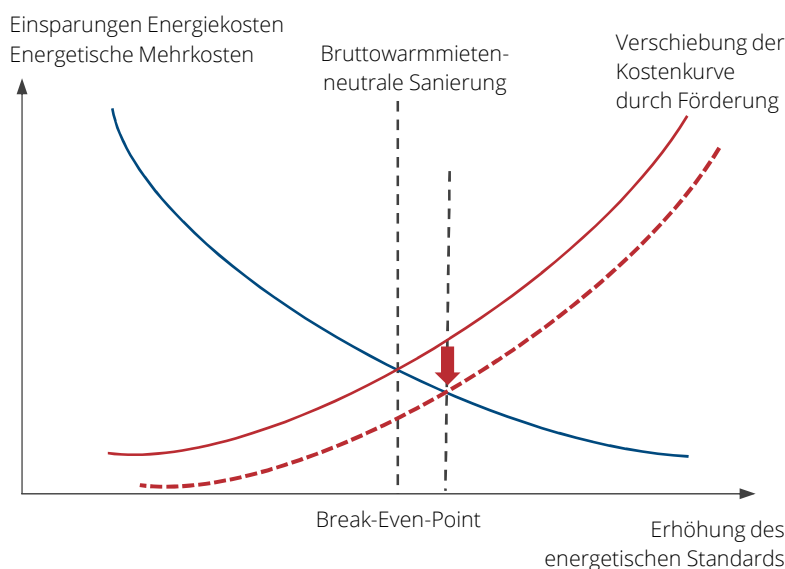
<sup>11</sup> Vgl. zu den folgenden Ausführungen auch: "Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes: Herausforderungen für private Eigentümer" IW Köln 2012, "Wohnungsbau in Deutschland – 2011, Modernisierung oder Bestandsersatz" Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., 2011; "Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma" InWIS Forschung und Beratung, 2011; "Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen im Berliner Mietwohnungsbestand" empirica/LUWOG 2010; "Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand" dena-Sanierungsstudie, Teil 1, 2010; "Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Klimaschutzinvestitionen in der Wohnungswirtschaft – Clusteranalyse und 25 Szenariofälle" = Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis Bd. 18/2009, Pfnür (Hrsg.)

**DAS GRENZKOSTEN-DILEMMA**

Eng in Verbindung mit dem vorgenannten Dilemma steht das Problem des Grenzkosten-/ Grenznutzen-Verhältnisses: Ausgehend von einem unsanierten Altbau mit energetisch schlechtem Standard, können mit relativ geringem finanziellen Aufwand bereits erhebliche Energiekosten gespart und ein durchschnittlicher energetischer Standard erreicht werden (▶ siehe Abbildung 1 die rote beziehungsweise blaue Kurve).

Sollen darüber hinaus jedoch höhere Standards umgesetzt werden, steigen die Kosten überproportional bis zu dem Punkt, an dem die Kosten höher ausfallen als die Ersparnis ("Break-Even-Point"), das heißt, die Grenzkosten sind höher als der Grenznutzen. Aus Sicht der Eigentümer kann durch den Einsatz von Fördermitteln dieser Punkt verschoben werden.

ABB. 1 DAS GRENZKOSTEN-DILEMMA



Darstellung: Timourou

**DAS KDU-DILEMMA**

Werden die Kosten einer energetischen Sanierung auf die Miete umgelegt, so kann es sein, dass die bisher preiswerte Kalt-Miete (und gegebenenfalls auch Bruttowarm-Miete) so steigt, dass sie nicht mehr preiswert ist und die Wohnung damit einkommensschwachen Haushalten nicht mehr zur Verfügung steht. In Bezug auf Bedarfsgemeinschaften besteht die Gefahr,

dass die aus einer Modernisierung resultierende Miete nicht mehr mit den Angemessenheitskriterien der KdU-Regelung übereinstimmt. Dies gilt insbesondere, wenn die Angemessenheit nicht an der Bruttowarmmiete orientiert ist, wodurch die möglichen Einsparungen bei den Heiz- und Nebenkosten eine Erhöhung der Miete auffangen könnten.<sup>12</sup>

**DAS FREMDKAPITAL-DILEMMA**

Wird für die Finanzierung energetischer Sanierungen Fremdkapital benötigt, kann dies zu

Problemen führen, wenn bereits eine hohe Fremdkapitalbelastung (Darlehen) vorhanden ist

<sup>12</sup> Mit dem „Neunten Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch“ hat die Bundesregierung 2016 – entgegen der bisherigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes – die Möglichkeit einer Gesamtangemessenheitsgrenze (= Brutto-Warmmiete) ermöglicht.

und die Bonität des Eigentümers nicht ausreicht und das Objekt nicht weiter besichert werden kann. Dies ist insbesondere in Ostdeutschland der Fall bei privaten Eigentümern, die Anfang der 1990er Jahre einen Altbau restituieren bekommen und/oder die Möglichkeit der Sanierung zum damaligen Standard genutzt haben.

Diese Eigentümer sind heute zumeist Rentner und zugleich sind die Objekte in den entspannten Wohnungsmärkten nicht ausreichend renditestark. Beides führt dazu, dass keine weiteren Fremdmittel aufgenommen werden können und die weitere Sanierung unterbleibt.

**WIRTSCHAFTLICHKEITSANALYSE**

Seit dem 29. April 2009 gilt bezüglich des energetischen Standards von Wohngebäuden die Energieeinsparverordnung 2009 (kurz EnEV 2009). Seitdem wurde inzwischen die EnEV 2014 von der Bundesrepublik Deutschland novelliert und die verschärften Anforderungen traten Januar 2016 in Kraft. Bezüglich den für diese Expertise im Fokus stehenden Gebäudebestand wurden jedoch die Anforderungen an die Modernisierung nicht weiter verschärft. Nach allen EnEV muss bei den erforderlichen Aufwendungen für die Einsparung von Energie die wirtschaftliche Vertretbarkeit gewahrt werden. Das heißt die erforderlichen Aufwendungen müssen durch die eintretenden Einsparungen der Energiekosten im Rahmen der Nutzungsdauer erwirtschaftet werden. Dabei stellt sich die Frage, wie hoch die Einsparungen durch die neuen energetischen Standards sind und welche Renditen sich daraus ergeben. Entscheidender

Knackpunkt solcher Berechnungen ist die Annahme, wie sich zukünftig die Energiekosten entwickeln werden.<sup>13</sup>

Da seit 2010 die Baukosten um 12 % gestiegen sind und beispielsweise die Verbraucherpreise von Gas um 10 %, können die Überlegungen der ARGE für unsanierte Mehrfamilienhäuser der Baujahre bis 1918 weiterhin beispielhaft herangezogen werden.<sup>14</sup> In der Abbildung 2 sind verschiedene energetische Standards und die damit verbundenen Kosten dargestellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass gegenüber einfachen Maßnahmen es wirtschaftlich ist, einen Jahres-Primärenergiebedarf von 140 Prozent eines entsprechenden Referenzgebäudes nach EnEV 2009 zu erreichen, da dies mit relativ geringen Mehrkosten, aber deutlich niedrigeren Energiekosten verbunden ist.

ABB. 2 WIRTSCHAFTLICHKEITSVERGLEICH MEHRFAMILIENHÄUSER DER BAUJAHRE BIS 1918

Energetischer Standard	Kosten*	Endenergie	Energiekosten	Kosten je ersparte kWh**
	in €/m² Wfl.	in kWh/m²/a	in €/m²/a	in €/m²
Ist-Zustand unsaniert	--	241	16,9	--
Einfache Maßnahmen	139 - 163	188	13,2	2,85
Altbaustandard EnEV 140	270 - 326	77	5,4	1,32
Effizienzhaus 115	300 - 359	59	4,1	1,75
Effizienzhaus 100	320 - 381	54	3,8	4,10
Effizienzhaus 85	395 - 461	37	2,8	4,59
Effizienzhaus 70	427 - 494	31	2,2	5,42

<sup>13</sup> Vgl. „Energetische Optimierung im Wohnungsbau. Wirtschaftlichkeit – Nutzungen – Effizienz“ von Neddermann/Weber 2016, S. 9ff.  
<sup>14</sup> Vgl. "Wohnungsbau in Deutschland – 2011, Modernisierung oder Bestandsersatz" Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., 2011, S. 64 ff.

\* ohne Baunebenkosten

\*\* bezogen auf den Mittelwert der Spalte 2

Datengrundlage: Arge 2011

Darstellung: Timourou

Die Verbrauchswerte werden damit deutlich gesenkt, liegen aber noch höher als die politischen Ziele und insbesondere höher als vergleichbar energetisch sanierte Plattenbauwohnungen – letzteres auch aufgrund geringerer Raumkubaturen. Dieser Standard beinhaltet Isolierverglasung, eine Keller- und Dachgeschossdecken-dämmung, Dämmung von 70 % der Außenwände und einen neuen Brennkessel sowie eine solarthermische Unterstützung für die Warmwasserbereitung. Dieses Maßnahmenpaket ist auch in der Modellrechnung A enthalten.

Um 115 % des Referenzwertes zu erreichen, ist darüber hinaus eine Innenwanddämmung der Straßenseite erforderlich, für 100 % zusätzlich eine solarthermische Unterstützung der Heizung, für 85 % der Einbau einer zentralen Lüftungsanlage mit effizienter Wärmerückgewinnung und für 70 % eine 3-fach Wärmeschutzverglasung sowie 20 cm Wärmedämmung. Im Maximum lassen sich damit die Energiekosten nochmals um 60 % senken, gleichzeitig steigen jedoch die Mehrkosten je ersparter kWh überproportional an.

Die Senkung des Energiebedarfs von 140 % auf 70 % des Referenzwertes erfordert im Durchschnitt 162,50 €/m<sup>2</sup> Mehrkosten, was entsprechend der Modellrechnung A eine höhere Miete von 0,69 €/m<sup>2</sup> erfordern würde. Gleichzeitig würden aber nur 0,27 €/m<sup>2</sup> Energiekosten eingespart. Damit diese Investition wirtschaftlich wird, müssten die Energiekosten im Durchschnitt des Betrachtungszeitraums um über 150 % steigen (oder am Ende 300 % höher liegen). Darüber hinaus vergrößert sich das Vermieter-Mieter-Dilemma.

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass nach wie vor das am Wohnungsmarkt Chemnitz erzielbare Mietpreisniveau den Spielraum für energetische Sanierungen begrenzt, die sich aufgrund des Vermieter-Mieter-Dilemmas nicht mit ersparten Energiekosten gegenfinanzieren lassen. Für Bedarfsgemeinschaften sind diese Wohnungen dann zumeist nicht mehr anmietbar. Auch energetische Altbausanierungen, die über den energetischen Standard von 140 % eines entsprechenden Referenzgebäudes hinausgehen, lassen sich im unteren und mittleren Chemnitzer Marktsegment nicht wirtschaftlich umsetzen.

## 1.4 SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Im Zuge der Föderalismusreform ist im Jahr 2006 die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung auf die Länder übergegangen. Der Freistaat Sachsen hat jedoch bisher kein eigenes Wohnraumförderungsgesetz erlassen, sodass das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WoFG) von 2001 weiterhin die Grundlage für die Verwendung der Wohnraumförderungsmittel bildet. Damit sind auch der Rahmen für den Fördergegenstand, die Instrumente und die Grundsätze gegeben. Entsprechend sind nach § 1 WoFG Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung. Dies

soll durch Schaffung entsprechenden Wohnraums geschehen, mithin ist die Objektförderung der instrumentelle Ansatz der Förderung.

Auch die Verknüpfung der Wohnraumförderung mit den städtebaulichen Zielen der Stärkung von Innenstadt und Altbauquartieren erfordert eine Objektförderung, weil in schwachen Märkten das zentrale Hemmnis die Sanierungskosten sind. Ziel ist es, Anreize für Investitionen in den Altbaubestand zu geben und gleichzeitig die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung zu versorgen.

## SÄCHSISCHE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Die aktuellen sächsischen Wohnraumförderprogramme haben neben der energieeffizienten Sanierung und dem altersgerechten Umbau auch das Wohneigentum und den energieeffizienten Bau zum Gegenstand.<sup>15</sup> Da es bei der vorliegenden Expertise um den Mietwohnungsbestand geht, liegt der Fokus nur auf den ersten beiden Themen. Das Förderinstrumentarium besteht aus zinsgünstigen KfW-Darlehen,<sup>16</sup> deren Zins noch einmal vergünstigt wird. Die maximale Darlehenssumme beträgt maximal bei der energieeffizienten Sanierung bis zu 50.000 € für Einzelmaßnahmen und bis zu 100.000 € für ein Effizienzhaus. Beim altersgerechten Umbau beträgt die Darlehenshöhe bis zu 50.000 € je Wohneinheit. Jeweils bemisst sich die Laufzeit der Annuitätendarlehen auf maximal 30 Jahre bei einem für die ersten 10 Jahre effektiven Zinssatz von 0,25 % pro Jahr.<sup>17</sup> Dies ermöglicht relativ hohe Tilgungsraten. In der Modellrechnung A (► siehe Kapitel D 1.2) wurde bereits eine hohe Tilgung von anfänglich 4 % berechnet, um

den Tilgungszeitraum auf 20 Jahre zu begrenzen. Eine noch stärkere Tilgung ist nicht unbedingt erforderlich, sodass die Annuität verringert werden kann, was wiederum günstigere Mieten ermöglicht. Verringert man in der Modellrechnung A den Zinssatz um einen Prozentpunkt, ergibt das bei einer Miete von 4,93 €/m<sup>2</sup> einen Vorteil von 0,65 €/m<sup>2</sup> und läge damit im mittleren Marktsegment.

Die jüngst erlassene „Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum“ könnte mit den dort vorgesehenen Zuschüssen die mit den Modellrechnungen beschriebene Altbauproblematik lösen. Das Instrument kann in Chemnitz jedoch nicht angewendet werden, weil Chemnitz nicht zur Fördergebietskategorie gehört: der hohe Leerstand und das niedrige Mietpreisniveau entsprechen nicht den Fördervoraussetzungen der Richtlinie.

## KONSEQUENZEN FÜR DEN ALTBAU

Beide Förderprogramme sind räumlich auf Zentren beschränkt und müssen den demografischen und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde entsprechen. Beide Programme können von Eigentümern sowohl für Sanierungen von Altbauten als auch von industrieller Bauweise in Anspruch genommen werden, was die Konkurrenzsituation beider Segmente befördert. Der Kostennachteil des Altbaus wegen höherer Baukosten und größerer Wohnflächen bleibt dadurch bestehen. Die Analysen in Kapitel D 1.2 haben gezeigt, dass vor dem Hintergrund des Chemnitzer Wohnungsmarktes altersgerechtes Umbauen oder energieeffizient sanieren im oberen Marktsegment wirtschaftlich darstellbar ist und auch tatsächlich erfolgt. Im unteren und teilweise auch mittleren Marktsegment rechnen sich diese Investitionen nicht. Damit können die Zielgruppen der sozialen

Wohnraumversorgung solche Wohnungen nicht nachfragen, was wiederum die soziale Segregation verschärft. Die Instrumente der Subjektförderung greifen bei der Übernahme der Bedarfe für Unterkunft nicht und beim Wohngeld nur bedingt, da ein großes, preiswerteres Angebot im industriellen Wohnungsbau besteht.

Die derzeitigen Förderprogramme sind mit den günstigen Zinssätzen attraktiv, reichen aber wie dargestellt zur Altbauaktivierung im unteren Segment nicht aus. Auch wenn die Darlehen eine günstige Finanzierung darstellen, aus Sicht des Eigentümers sind jedoch die Baukosten an sich und damit das Finanzierungsvolumen das wesentliche Problem. Hinzu kommt, dass unter Konkurrenz Gesichtspunkten zur Erreichung vergleichbarer Ausstattungsstandards der Altbau

---

<sup>15</sup> Die folgenden Aussagen zu diesen beiden Programmen beziehen sich auf den Stand 07.09.2016.

<sup>16</sup> Vgl. KfW-Programm 151/152 „Energieeffizient Sanieren, Kredit“ und 159 „Altersgerecht umbauen“, Stand April 2016.

<sup>17</sup> Bei den KfW-Förderprogrammen liegt der effektive Jahreszins mit 0,75 % pro Jahr etwas höher als bei der Wohnraumförderung der Sächsischen AufbauBank (kurz SAB).

gegenüber der industriellen Bauweise im Nachteil ist, weil die industrielle Bauweise aufgrund der bautechnischen Voraussetzungen bis zu 200 €/m<sup>2</sup> günstiger saniert werden kann. Aus diesen Gründen kann das Instrument des Zuschusses zielführend sein.

Wie in der Modellrechnung E dargestellt, würde ein Baukosten-Zuschuss von 10 % – und damit eine Reduzierung der Baukosten gegenüber der Modelrechnung A um 110 €/m<sup>2</sup> – in Verbindung mit dem Förderprogramm energetisches Sanieren eine Soll-Miete von 4,53 €/m<sup>2</sup> und damit eine Platzierung von normal sanierten Altbauten im unteren Segment ermöglichen. Als Anreizwirkung für die Schaffung barrierearmer Wohnungen wäre ein weiterer Zuschuss von 5-10 % förderlich. Dieser Bonus ist auch für weitere über den Standard hinausgehende Maßnahmen wie

denkmalschützerischer Mehraufwand, Anbau eines Aufzuges oder innovative Wohnformen wichtig, um solche Maßnahmen rentierlich zu gestalten. Ein Bonus für deutlich verschärfte energetische Anforderungen (< Effizienzhaus 100) müsste aufgrund der überproportional steigenden Kosten sehr hoch ausfallen oder er würde sonst in aller Regel nicht in Anspruch genommen werden.

Gleiches gilt für höhere Baukosten aufgrund schwieriger Bausubstanz. Soll das Ziel einer Platzierung im unteren Marktsegment erreicht werden, wäre wie in der Modellrechnung F dargestellt in diesem Fall ein Zuschuss von 30 % erforderlich. Das wiederum entspricht dem in der neuen Förderrichtlinie möglichen Zuschuss von 35 %.

**E Modellrechnung Wohnraumförderung und Zuschuss, einfache Sanierung**

<b>Baukosten</b>	1.100 €					
<b>Zuschuss</b>	110 €					
<b>Betrag</b>	990 €					
<b>zu finanzierender Anteil</b>	693 €	<b>Annuität</b>	5%	=	34,65 € pro Jahr	2,89 € pro Monat
<b>Eigenanteil</b>	297 €	<b>Rendite</b>	3%	=	8,91 € pro Jahr	0,74 € pro Monat
<b>Laufende Kosten</b>					10,80 € pro Jahr	0,90 € pro Monat
<b>Gesamt</b>					<b>54,36 € pro Jahr</b>	<b>4,53 € pro Monat</b>

**F Modellrechnung Wohnraumförderung und höherer Zuschuss, typische Sanierung**

<b>Baukosten</b>	1.400 €					
<b>Zuschuss</b>	420 €					
<b>Betrag</b>	980 €					
<b>zu finanzierender Anteil</b>	686 €	<b>Annuität</b>	5%	=	34,30 € pro Jahr	2,86 € pro Monat
<b>Eigenanteil</b>	294 €	<b>Rendite</b>	3%	=	8,82 € pro Jahr	0,74 € pro Monat
<b>Laufende Kosten</b>					10,80 € pro Jahr	0,90 € pro Monat
<b>Gesamt</b>					<b>53,92 € pro Jahr</b>	<b>4,49 € pro Monat</b>

Für Chemnitz konkret weist der Zensus 2011 in den hier betrachteten Altbauquartieren 155 Altbauten, die total leerstehen und 726 Altbauten, in denen einige Wohnungen leerstehen, aus. Aus Sicht des Bauzustandes und der Vermarktungsperspektive, aber ohne Berücksichtigung der Eigentümerstruktur und -strategien kommen grob geschätzt zwei Drittel der Totalleerstände und 10 % der Teilleerstände für die hier beschriebene Förderung in Betracht, was rd.

170 Gebäuden entspricht. Bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren wären dies 17 pro Jahr.

Aus Sicht des Fördermittelgebers hat der Zuschuss gegenüber dem Darlehen den Nachteil, dass kein revolvingendes Vermögen aufgebaut werden kann. Auf der anderen Seite kann durch die Kompatibilität von Zuschuss und KfW-Förderung für Sachsen insgesamt ein größeres Fördermittelvolumen generiert und gleichzeitig



eine räumliche Steuerung der KfW-Mittel bewirkt werden. Diese Zuschussregelung bedarf neben der Beschränkung auf vor 1918 errichtete Gebäude aus städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Gründen eine eigene Fördergebietskulisse, um eine Förderung der "falschen" Bestände zu verhindern. Hierzu gehören

- Bestände, die sich alleine vermarkten lassen (Verhinderung von Mitnahmeeffekten)
- Bestände ohne dauerhafte Perspektive (Verhinderung von Fehlinvestitionen).

Demzufolge muss die Fördergebietskulisse nicht den bereits bestehenden räumlichen Abgrenzungen der Städtebauförderung entsprechen, größtmögliche Überschneidungen sind aber sinnvoll, um die Förderprogramme komplementär einsetzen zu können (siehe unten). Somit sind teilräumliche Konzepte als Entscheidungsgrundlage erforderlich. Besonders betrachtet werden sollten hierbei die belasteten Hauptverkehrsstraßen.

Ziel der Zuschussregelung ist es, Altbauten in preiswerten Wohnlagen auch nach Sanierung im unteren Segment zu belassen, damit sie von den Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung angemietet werden können. Um diese zielgruppenspezifische Vermietung sicherzustellen, können auch gemäß § 25 WoFG Belegungsbindungen an den Zuschuss gekoppelt werden. Damit kann zugleich ein "Mitnahmeeffekt" einkommensstärkerer Haushalte verhindert werden. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Belegungsbindung nicht erforderlich. Das WoFG gibt nach § 9 Jahreseinkommen<sup>18</sup> an, die höchstens

- für einen Einpersonenhaushalt 12.000 €,
- für einen Zweipersonenhaushalt 18.000 €,
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 4.100 €

betragen dürfen, wobei ursprünglich die Länder ermächtigt wurden, durch Rechtsverordnungen auch darüberhinausgehende Einkommensgrenzen festzulegen. In der Vergangenheit haben die Länder davon häufig Gebrauch gemacht. Da es mit der hier vorgestellten Wohnraumförderung vor allem darum geht, die Mietbelastung von Nicht-Transferleistungsbeziehern – also dem 2. Einkommensquartil – zu senken, ist es sinnvoll, die Einkommensgrenzen an diese Gruppe anzupassen. Im Falle der Stadt Chemnitz wäre eine Anhebung um 20 % auf 14.400 € beziehungsweise 21.600 € zielführend. Der hier skizzierte Einsatz von Wohnraumförderungsmitteln auch für städtebauliche Ziele ist nur dann sinnvoll, wenn er mit der Städtebauförderung verzahnt wird:

- Dies umfasst insbesondere die Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes, damit die Bedingungen für eine nachhaltige Immobilieninvestition auch stimmen.
- Ein wichtiges Ergänzungsinstrument ist auch die Gebäudesicherung beziehungsweise Konservierung von Altbauten aus dem Programm Stadtumbau Ost als wohnungswirtschaftliche, technische und ökonomische Zwischenlösung.<sup>19</sup>
- Darüber hinaus ist die Beratung und Begleitung der Eigentümer notwendig hinsichtlich der Marktperspektiven sowie Zielgruppen und deren Wohnwünsche, eine verbesserte Vermarktung bis hin zu einer erhöhten Boden- und Gebäudemobilität, um Objekte und Investoren zusammenzubringen.
- Die soziale Wohnraumförderung übernimmt damit die Aufgabe der konkreten Objektförderung und die Städtebauförderung die Aufgaben zur Entwicklung des Standortes.

<sup>18</sup> Das Jahreseinkommen wird nach §§ 20-24 WoFG gesondert berechnet und ähnelt im Ergebnis dem Haushaltsnettoeinkommen.

<sup>19</sup> Vgl. Hierzu ausführlich Jacobs/Töpfer: "Entwicklung technischer und wirtschaftlicher Konzepte zur Konservierung von leerstehenden Altbauten" = IRB-Bauforschung für die Praxis Bd. 73. Durch die geplante Zusammenführung der Programme Stadtumbau West und Ost ab 2017 ist allerdings mit einer Neufassung der Fördergegenstände zu rechnen.

## 2 WOHNUNGSMARKT UND STADTUMBAUPROGRAMM

Ursprünglich war es Aufgabe des Förderprogramms Stadtumbau Ost, mit städtebaulichen Mitteln die Wohnungsmärkte zu stabilisieren. Die dramatische Anstieg der Wohnungsleerstände Anfang dieses Jahrhunderts, resultierend einerseits aus Bevölkerungsrückgängen aufgrund von Abwanderungen andererseits, und umfangreichen Neubauten im Einfamilienhausbereich aber auch von Geschosswohnungen gefährdeten zahlreiche Wohnungsunternehmen, aber auch private Hauseigentümer in ihrer wirtschaftlichen Existenz. Die Mechanismen des Wohnungsmarktes waren nicht mehr in der Lage, ein funktionierendes Verhältnis von Angebot und Nachfrage herzustellen. Dies veranlasste die Politik, intervenierend einzugreifen. Instrument dazu war das Programm Stadtumbau Ost. Mit dem Programmteil Rückbau sollten die Leerstände reduziert und eine Marktbereinigung durchgeführt werden. Mit dem Programmteil Aufwertung sollte gleichzeitig das Wohnumfeld aufgewertet, die Folgen von Rückbau verringert und insbesondere Anreize für die Sanierung innerstädtischer Altbauquartiere gesetzt werden.

Der Stadtumbau in Chemnitz war von Anfang an durch drei große Problembereiche gekennzeichnet, und zwar durch

- Überangebote in den Großwohnsiedlungen,
- Leerständen in unsanierten Altbauten der Kernstadt und
- den multiplen Problemlagen an den Hauptverkehrsstraßen (Magistralen).

Im Laufe des Stadtumbauprozesses der letzten 15 Jahre haben sich die Schwerpunkte zwischen diesen drei Bereichen verschoben. Am Anfang lag das Gewicht auf dem umfangreichen Rückbau in den Großwohnsiedlungen, was dazu geführt hat, dass diese sich in vielen Teilen konsolidiert haben und sich die Problemdimension deutlich verringert hat. Wesentlich langsamer hat sich die Leerstandsituation in den Altbauquartieren verringert, ihnen kam die sich verbessernde Nachfrageentwicklung begünstigend zugute. Trotzdem sind heute noch Quartiere wie Brühl, Sonnenberg oder Lutherviertel von erheblichen Totalleerständen

gekennzeichnet, welche sich insgesamt ungünstig auf das gesamtstädtische Image von Chemnitz als Wohnstadt auswirken. Eine viel größere negative Auswirkung auf dieses Image haben die Magistralen als Haupteingangstor und Adressbildner einer Stadt. Neben Wohnungsleerstand kommen hier auch fehlende Nutzungen im Bereich Gewerbe und Dienstleistungen hinzu, die Verkehrs- und Lärmbelastung bleibt ein stetes Hemmnis. Mittlerweile stellen die Magistralen von den drei genannten Bereichen den bisher am wenigsten gelösten Problembereich dar.

Vor diesem Hintergrund sollen in diesem Kapitel die Implikationen aus den Analysen, Prognosen und Ergebnissen der Handlungsfelder der vorliegenden Wohnungsmarkt-Studie für den weiteren Stadtumbauprozess thematisiert werden. Zentrale Frage ist dabei, welche Konsequenzen sich bezüglich der Stadtumbaukulisse und den Förderschwerpunkten ergeben. Dabei geht es nicht darum, eine Gebietskulisse neu zu ermitteln, sondern die bereits vorhandene hinsichtlich möglicher Veränderungen zu überprüfen. Diese wohnungswirtschaftlichen Bewertungen sollen in die „Fortanschreibung der Fördergebietskulisse Stadtumbau Chemnitz“ gemäß §171b BauGB einfließen, wo sie dann mit städtebaulichen Entwicklungszielen und Aspekten der Infrastruktur aufeinander abgestimmt werden.

Eine neue Bewertung des Stadtumbaubedarfs ergibt sich vor allem angesichts einer günstigeren demographischen Entwicklung, die bereits bei der Fortanschreibung der Gebietskulisse 2012 einsetzte. Die aktuelle Haushaltsprognose geht für Chemnitz bis zum Jahr 2030 von einer leicht bis deutlich wachsenden Entwicklung aus. Wegen des gleichzeitig weiter stattfindenden Neubaus insbesondere im Einfamilienhausbereich wird der Wohnungsleerstand im ungünstigen Fall geringfügig ansteigen, in der positiven Variante hingegen sich sogar um bis zu 12.000 Wohnungen verringern (►siehe Kapitel A 4.3.2). Unabhängig von der Prognose-Variante bleibt festzuhalten, dass der Wettbewerb der Stadtteile untereinander entscheidend wird, der zu Verschiebungen hinsichtlich der Wohnungsnachfrage führen kann. Dies kann trotz günstiger Rahmenbedingungen in einzelnen Quartieren oder Wohnungsbeständen zu einer

wachsenden Leerstandsgefährdung führen. Dort, wo dies der Fall sein kann, gilt es zu klären, ob solch eine Entwicklung im Rahmen normaler wohnungswirtschaftlicher Bestandsstrategien bewältigt werden kann oder ob ein Unterstützungsbedarf in Form des Stadtumbaus besteht. Die Leerstandsquoten der großen Wohnungsunternehmen sind aktuell in einer Höhe, die betriebswirtschaftlich verkraftbar ist, beziehungsweise durch Umbau und Zusammenlegung noch etwas reduziert werden kann. Rückbaubedarf ergibt sich damit vor allem durch die zusätzlich zu erwartenden Leerstandsgefährdungen, die in den SEKo-Gebieten 1205 und 1211 auf ca. 1.000 Wohnungen beziffert werden können (►siehe Kapitel C 1).

Im Folgenden werden die einzelnen Stadtteile hinsichtlich ihres Stadtumbaubedarfs aus wohnungswirtschaftlicher Sicht bewertet. Die meisten quantitativen Analyseergebnisse erfolgen auf den statistischen Ebenen der SEKo-Gebiete, der Stadtteile oder Distrikte. Die Grenzziehungen dieser statistischen Einheiten verlaufen einerseits sehr

häufig in der Straßenmitte, die gegenüberliegende Straßenseite weist jedoch meist die gleichen Strukturen auf. Andererseits sind zahlreiche Grünflächen, Gewerbegebiete oder andere Baustrukturtypen enthalten. Deswegen sollten bei der Ableitung der Fördergebietskulisse die Grenzen der statistischen Einheiten vor dem Hintergrund der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort entsprechend angepasst werden. Auch lagen zum Bearbeitungszeitpunkt nicht alle Daten auf Ebenen der Distrikte vor, sodass auf die höhere Ebene ausgewichen werden musste. Die Vergleiche der Bevölkerungsentwicklung beziehen sich in der Regel auf den Zeitraum 2012 bis 2016, die Veränderungen des Wohnungsbestandes auf den Zeitraum 2010 bis 2016. Die Grafiken fassen für jeden Stadtteil die zentralen Entwicklungen plakativ zusammen, wobei die Leerstandsgefährdung auf mögliche Veränderungen, nicht aber auf das Leerstandsniveau verweist. Die Spalte Stadtumbau enthält als Ergebnis die Zuordnung zur **Fördergebietskulisse Stadtumbau, Beobachtungsgebiet** und **keine Gebietskulisse** (►siehe auch Abbildung 1).

## 2.1 FLEMMINGGEBIET (ALTENDORF)

Die älteste Großwohnsiedlung in Chemnitz befindet sich in Altendorf im sogenannten Flemminggebiet. Die Einwohnerentwicklung verlief im Flemminggebiet von 2012 bis 2016 in etwa konstant. Deutliche Veränderungen gibt es jedoch hinsichtlich der Altersstruktur, weil sich das Gebiet in einem Generationswechsel befindet, das heißt die Zahl der Senioren nimmt ab und jüngere, neue Mieter werden gewonnen.

Der Wandel findet teilweise auch im Wohnungsbestand statt, indem das überwiegend recht einheitliche Wohnungsangebot an 3-Raum-Wohnungen mit schmalen Bädern und Küchen sukzessive verändert wird, unter anderem durch Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen. Letztere haben auch dazu geführt, dass der Wohnungsbestand im Flemminggebiet geringfügig abgenommen hat. Der rechnerische Leerstand in Altendorf lag 2016 bei 6 % und damit im Vergleich zu den Vorjahren auf einem konstanten Niveau.

Das Flemminggebiet weist die für Siedlungen der 1960er Jahre typischen Wohnumfeldqualitäten auf. Die Wohnlage kann – auch hinsichtlich der

Ausstattung mit Bildungsinfrastruktur – insgesamt als durchschnittlich eingestuft werden. Ein stadtumbaurelevanter Aufwertungsbedarf vor allem im öffentlichen Raum besteht nicht.

Es ist davon auszugehen, dass sich der Wohnungsbestand in den nächsten Jahren durch weitere Wohnungszusammenlegungen noch etwas verringern wird, ein unmittelbarer Rückbaubedarf besteht angesichts des geringen Leerstandes und der Nachfrage neuer Zielgruppen nicht.

Die ursprüngliche Einstufung als Beobachtungsgebiet fußte auf der Skepsis, ob der Generationswechsel gelingen kann und doch größere Leerstände zu erwarten seien, weswegen der Handlungsbedarf für den Zeitraum nach 2016 noch einmal überprüft werden sollte.

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt im Flemminggebiet zwar durch einen Wandel gekennzeichnet, bleibt in der Summe der Prozesse aber stabil. Ein nennenswerter Nachfragerückgang ist mittelfristig

nicht zu erwarten, sodass der Status Beobachtungsgebiet aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht mehr erforderlich ist.

	Nachfrage	Alterscharakteristik	Leerstandsgefährdung	Marktgängigkeit	Stadtumbau
Flemming-gebiet		Generationswechsel			

## 2.2 HELBERSDORF/KAPPEL

Das SEKo-Gebiet 1205 Helbersdorf/Kappel weist hinsichtlich des Stadtumbaus Quartiere mit recht unterschiedlichen Strukturen und Perspektiven auf, die entsprechend zu differenzieren sind.

### Kappel, Bereich Irkutsker Straße

Die Einwohnerentwicklung in diesem Quartier – die Daten beziehen sich auf den gesamten Distrikt 821 – ist rückläufig, seit 2012 sank die Anzahl um 7 %. Wesentliche Ursache dafür ist die Altersstruktur: Der hohe Anteil an Senioren führt im Zeitverlauf zu hohen Sterberaten beziehungsweise Fortzügen. Dieser Verlust wurde durch das Altern der 45- bis unter 65-jährigen wieder ausgeglichen, sodass die Zahl der Senioren relativ konstant geblieben ist. Dieser Prozess wird sich noch einige Jahre fortsetzen. Im Ergebnis nahm aber die Gruppe der 45- bis unter 65-jährigen um 30 % ab und auch andere Altersgruppen nahmen nicht zu. Dies zeigt, dass bisher nicht in ausreichendem Maße neue Zielgruppen gewonnen werden konnten. Hält dieser Trend an, steigt perspektivisch die Leerstandsgefährdung.

Das Quartier ist durch einen sehr homogenen Wohnungsbestand an fünfgeschossigen P2-Typen mit innenliegenden Bädern, Küchen und Treppenhäusern und ganz überwiegend 3-Raum-Wohnungen gekennzeichnet. Sie wurden in der Vergangenheit auch relativ einheitlich saniert. Die Grundrisse werden nur mäßig gut nachgefragt und insbesondere in den Obergeschossen ist die Leerstandsgefährdung relativ hoch. Hinzu kommen eine verhältnismäßig dichte Bebauung, ein knappes Parkplatzangebot und ein eher durchschnittlich attraktives Wohnumfeld.

Soll der Generationswechsel gelingen, so ist eine Anpassung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes (Grundrisse, Fahrstühle, Ausstattung) ebenso wichtig wie eine graduelle Entdichtung durch Rückbau und qualitative Aufwertung des Wohnumfeldes. damit besteht angesichts der Leerstandsgefährdung ein typischer Stadtumbaubedarf.

### Kappel, Bereich Am Flughafen

Nach den drastischen Einwohnerrückgängen in der Vergangenheit konnte durch umfangreiche Stadtumbaumaßnahmen die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren relativ konstant gehalten werden. Im Rahmen des Stadtumbaus sind umfangreiche Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen bereits erfolgt, weiterer Bedarf besteht daher in den nächsten Jahren nicht. Der Wohnungsbestand hat in den letzten Jahren vor allem durch Zusammenlegungen geringfügig abgenommen (- 1 %). Mit diesen Prozessen ist es insgesamt gelungen, das Quartier im unteren Marktsegment fest zu positionieren. Damit hat es eine bedeutende Versorgungsfunktion für den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt, die voraussichtlich auch in den nächsten Jahren anhalten wird.

Dieses Quartier kann hinsichtlich der Alterscharakteristik<sup>1</sup> als alternd eingestuft werden, das heißt, die Gruppe der jungen Senioren nimmt stark zu. Damit geht in der Regel eine relative Stabilität der Nachfrage einher, die Wanderungsanalysen verdeutlichen jedoch eine erhebliche Dynamik. Eine Ursache dafür dürfte in der sozio-ökonomischen Struktur liegen, ist dieses Quartier

<sup>1</sup> Zu Definition und Klassifizierung der Alterscharakteristik vergleiche die Methodik-Kästen in Kapitel C 1 oder C 3.

doch durch einen hohen Anteil einkommensschwacher Haushalte und einer Zunahme an Migranten gekennzeichnet. Gelingt durch Vermietungsmanagement und begleitende soziale Maßnahmen eine dauerhafte soziale Stabilisierung des Quartiers, werden weitere Stadtumbaumaßnahmen nicht notwendig sein, gelingt dies nicht, können gegebenenfalls einzelne Interventionen erforderlich werden. Dies gilt es in den nächsten Jahren zu beobachten.

**Helbersdorf**

Helbersdorf (Distrikte 610 bis 613) gehört zu den großsiedlungsgeprägten Stadtteilen mit einem verhältnismäßig heterogenen Wohnungsangebot und recht unterschiedlichen Mikro-Lagequalitäten, Differenzen, die auf der statistischen Ebene der Distrikte nur kaum zum Vorschein kommen. Dies führt auch dazu, dass wohnungswirtschaftliche Problemlagen kaum flächendeckend, sondern nur kleinräumig zu verorten sind.

Hinsichtlich der Alterscharakteristik können die Quartiere als alternd eingestuft werden, in Teilen ist ein sehr hoher und zunehmender Seniorenanteil zu verzeichnen. Allerdings ist es in den letzten Jahren an einzelnen Standorten schon gelungen, die Bewohnerstruktur zu verjüngen, teilweise auch durch den Zuzug von Familien. Im Ergebnis blieb die Einwohnerzahl relativ konstant. Damit ist auch der rechnerische Leerstand leicht auf 18 % zurückgegangen, eine weitere Ursache liegt aber auch in der Reduzierung des Wohnungsbestandes um rd. 160 Wohnungen (3 %) gegenüber 2010. Im Großwohnsiedlungsvergleich weist Helbersdorf einen relativ hohen Anteil an 2-Raum-

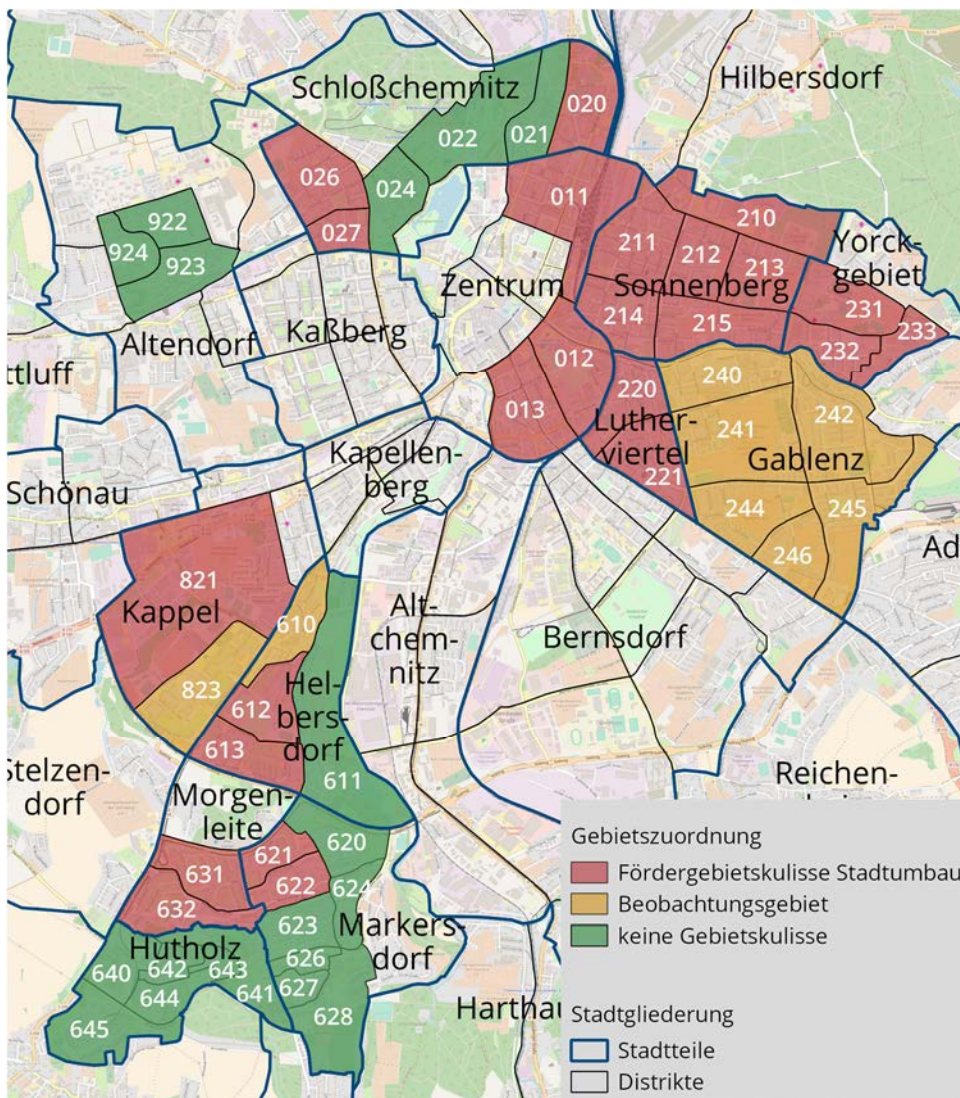
Wohnungen (ein Drittel) und 1-Personen-Haushalten (über die Hälfte) auf.

Derzeit gelingt es, die Wohnungen in Helbersdorf überwiegend im unteren und teilweise auch im mittleren Marktsegment stabil zu positionieren. Soll dies auch zukünftig Erfolg haben, so ist zum einen eine weitere altersgerechte Anpassung – auch des Wohnumfeldes – notwendig, zum anderen müssen die Wohnungsangebote angepasst werden, um (weiterhin) jüngere Nachfragegruppen gewinnen zu können. Weitere Handlungsschwerpunkte sind in einzelnen Distrikten zum einen der Umgang mit den Obergeschossen und zum anderen die recht hohe Zahl an Wohnungen des Bautyps IW 73 mit innenliegenden Bädern und Küchen. Eine mittelfristige Handlungsoption kann daher ein punktueller Rückbau oder Teil-Rückbau sein. Um diese Option zu erhalten, ist ein Fortsetzen des Status als Stadtumbaugebiet zielführend. Räumlich würde sich dies vor allem auf die Distrikte 612 und 613 beziehen. Des Weiteren würden Aufwertungen in zentralen Bereichen von Helbersdorf – auch auf dem Rückbauflächen – die Wohnlagenqualität erhöhen. Der Distrikte 610 mit dem höheren Anteil nicht-industrieller Wohngebäude sowie der Nähe zum Stadtpark dürften eher keinen Stadtumbaubedarf aufweisen. Ihre Marktgängigkeit ist jedoch in gewissem Umfang mit den benachbarten Distrikten verflochten, sodass es sinnvoll erscheint, dieses Quartier weiter zu beobachten. Der Distrikt 611 ist aufgrund seiner Angebotsstruktur und Stadtparklage wohnungswirtschaftlich unkritisch.

	Nachfrage	Alterscharakteristik	Leerstandsgefährdung	Markt-gängigkeit	Stadtumbau
Kappel, Irkutsker Str.		fehlender Generationswechsel		∅	
Kappel, Flughafen		alternd		∅	
Helbersdorf, 610		Alternd, zunehmend familiär		∅/-	
Helbersdorf, 611		alternd		∅/+	
Helbersdorf, 612 und 613		alternd		-	



ABB. 1 STADTUMBAUBEDARF NACH DISTRIKTEN



Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
 Darstellung: Timourou

### 2.3 MARKERSDORF/MORGENLEITE/HUTHOLZ

Morgenleite (Distrikt 631 und 632) sowie das nördliche Markersdorf (Distrikt 621 und 622) ohne die jeweiligen historischen Ortslagen gehören zur aktuellen Stadtumbau-Kulisse. Die Einwohnerzahl war in den vergangenen Jahren in diesen Quartieren relativ konstant, dabei hat die Zahl der Migranten zugenommen. Ein weiterer Grund liegt in der Alterscharakteristik, hier dominieren die jungen Senioren, was zu einer relativen Stabilität in der Vermietung führt. Darüber hinaus wurden im Distrikt 622 seit 2010 noch 210 Wohnungen zurückgebaut. Entsprechend lag der rechnerische Leerstand in den letzten Jahren in Markersdorf relativ konstant bei 15 %, in Morgenleite liegt er höher.

Insgesamt übernehmen diese Quartiere eine wichtige gesamtstädtische Versorgungsfunktion im unteren Marktsegment. Das Wohnungsangebot ist allerdings relativ homogen: auf der einen Seite dominieren die 2-bis 4-Raum-Wohnungen der Bauserie IW 73 und auf der anderen Seite stehen die elfgeschossigen WBS 70 mit Fahrstuhl und einem etwas breiteren Wohnungsmix, allerdings mit dem Nachteil einer für Chemnitz sehr hohen Wohnungsdichte. Hinzu kommen in Morgenleite einige Sonderbauten mit einem sehr hohen 1-Raum-Wohnungsanteil. Insgesamt dominieren die für Chemnitz typischen sogenannten Massensegmente, das heißt, es gibt einen sehr hohen Anteil gleichartiger Wohnungen. Diese sind

bei einer vielfältiger werdenden Nachfragestruktur und insbesondere bei einer rückläufigen Nachfrage insgesamt besonders leerstandsgefährdet.

Mit Ausnahme der 5- und 6-Geschosser ohne Fahrstuhl lassen sich derzeit keine räumlichen Schwerpunkte des Leerstandes feststellen. Es handelt sich eher um einen dispers verteilten Leerstand, der eine Konzentration und damit Rückbau erschwert. Diese schwierige Konkurrenzsituation und die überwiegend gegenüber dem südlichen Markersdorf und Hutholz einfacheren Wohnlagequalitäten bergen eine latente Leerstandsgefährdung in sich. Insbesondere wenn die Einwohnerentwicklung eher der unteren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung entsprechen sollte. Auch wenn die Situation aktuell stabil ist, können mittel- bis langfristig weitere Konsolidierungen erforderlich werden. Damit verbunden

wären auch punktuelle Rückbauten oder Teil-Rückbauten. Insofern sollte der Status Stadumbaugebiet weiter beibehalten werden.

Markersdorf-Süd und Hutholz wurden bereits 2012 nicht mehr der Stadumbaukulisse zugeordnet, da die erheblichen Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen sowie die gegenüber den nördlichen Distrikten besseren Mikro-Lagen sowie ein breiteres Wohnungsangebot zu einer konsolidierten Nachfrageentwicklung geführt haben. Hinsichtlich der Altersstruktur der Bewohner sowie den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausberechnung sind keine Leerstandsgefährdungen zu erwarten, die nicht im Rahmen normaler Bestandsentwicklung zu begrenzen wären. Insofern dürfte aus wohnungswirtschaftlicher Sicht auch in den nächsten Jahren kein Stadumbaubedarf bestehen.

	Nachfrage	Alterscharakteristik	Leerstandsgefährdung	Marktgängigkeit	Stadumbau
Morgenleite, Markersdorf - Nord		alternd		-	
Markersdorf-Süd, Hutholz		alternd		Ø/+	

## 2.4 YORCKGEBIET/GABLENZ

Die Großwohnsiedlungen Yorckgebiet und Gablenz weisen unterschiedliche Quartiere auf, was in den Daten der statistischen Distrikte nur zum Teil zum Ausdruck kommt. Die einzelnen Quartiere haben eine Reihe von Gemeinsamkeiten, weisen aber auch signifikante Unterschiede auf. Allen gemein ist der relativ hohe Altersdurchschnitt mit einem hohen Anteil älterer Senioren. Je nach Quartier führt dies zu einer derzeit noch stabilen Einwohnerentwicklung (zum Beispiel Distrikt 242 und 246) oder ist leicht rückläufig (Distrikt 245). Dieser Rückgang kann zum einen daraus resultieren, dass der Partner verstirbt, die Wohnung damit bewohnt bleibt und somit der Leerstand nicht ansteigt (besonders im Distrikt 232) oder Wohnungen frei werden, aber nicht in ausreichendem Maße neue Zielgruppen gewonnen werden können (teilweise in Distrikt 231 und 245). In Gablenz ist ein leicht rückläufiger Leerstand auf 14 % zu verzeichnen, der aber auch auf die Altbaubereiche (in den Distrikten 240 und

241) zurückzuführen ist. Im Yorckgebiet ist der Leerstand mit 13 % etwa konstant. Letzteres ist auch auf eine deutliche Reduzierung der Wohnungsbestände seit 2010 um 10 % (rd. 500 Wohnungen zurückzuführen. Auch in Gablenz erfolgte vor allem durch Zusammenlegungen ein leichter Rückgang der Wohnungszahlen.

Insgesamt stellt damit für diese Großwohnsiedlungen der Generationswechsel die zentrale Herausforderung dar. Durch die sehr starken Senioren-Altersgruppen wird in den nächsten Jahren die Notwendigkeit, neue Zielgruppen zu gewinnen, immer größer. Aufgrund dieser quantitativen Dimension steigt die Leerstandsgefährdung. Gleichzeitig ist das Wohnungsangebot durch das Massensegment der typischen Nachkriegsgrundrisse mit schmalen, aber außen liegenden Bädern und Küchen gekennzeichnet. Im Yorckgebiet kommen noch Wohnungen in Plattenbauweise vom



Typ P 2 hinzu, sodass insgesamt 3-Raum-Wohnungen mit ca. 57 bis 59 m<sup>2</sup> dominieren. Um neue Zielgruppen gewinnen zu können, bedarf es einer stärkeren Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes hinsichtlich Grundrissen und Ausstattung. Auch eine stärkere altersgerechte Anpassung von Wohnumfeld und öffentlichem Raum zum Beispiel im Distrikt 232 erscheint sinnvoll. Ob der Generationswechsel in vollem Umfang gelingen kann, muss kritisch betrachtet werden. Die Ergebnisse der Haushaltsprognose, die für Yorckgebiet und Gablenz Rückgänge bis zu 7,5 % bis zum Jahr 2030 prognostizieren, erscheinen als ein mögliches Szenario. In diesem Falle sind Bestandsreduzierungen aus Sicht des Woh-

nungsmarktes, des Quartiers, aber auch in betriebswirtschaftlicher Hinsicht unerlässlich. Neben vollständigem Rückbau einzelner Blöcke wäre noch der Teil-Rückbau eine Alternative. Räumlich bieten sich Standorte mit guten Wohnlagenqualitäten an, in denen aber Obergeschosse einen Leerstandsschwerpunkt bilden. Dies erfordert aber eine Förderung, da sonst die Kosten und damit die Mieten zu hoch sein würden. Diese Entwicklung ist nicht zwingend, aber auch nicht unwahrscheinlich. Entsprechend sollte der Stadtbau als mögliche Handlungsoption erhalten bleiben. Dies trifft vor allem auf das Yorckgebiet zu, da Gablenz über die günstigeren Lagequalitäten verfügt. Deswegen sollte Gablenz weiterhin Beobachtungsgebiet bleiben.

	Nachfrage	Alterscharakteristik	Leerstandsgefährdung	Marktgängigkeit	Stadtbau
Yorckgebiet		(fehlender) Generationswechsel		-	
Gablenz		(fehlender) Generationswechsel		- / ∅	

## 2.5 ZENTRUM/SCHLOSSCHEMNITZ

Das Zentrum und Schlosschemnitz gehörten in den letzten Jahren mit zu den Gewinnern der demographischen Entwicklung. Aber auch in diesen Stadtteilen ist zwischen verschiedenen Quartieren zu unterscheiden.

### Südlicher und nördlicher Brühl

Seit 2012 stieg die Einwohnerzahl im südlichen Brühl um rd. 20 %, im nördlichen Brühl blieb sie hingegen in etwa konstant. Wesentliche Ursache dafür ist die umfassende Sanierungstätigkeit im südlichen Brühl, die insbesondere durch das Projekt „Kooperation im Quartier“ in Zusammenarbeit mit dem Haus & Grund e.V. angestoßen wurde. Trotzdem waren dort Ende 2015 noch ein Viertel aller Wohngebäude als Totalleerstände zu bezeichnen. Auch im nördlichen Distrikt 021 sind die Totalleerstände mit 12 % noch sehr hoch. Der Wohnungsbestand hat in den letzten Jahren geringfügig abgenommen. Mit der Wanderungsdynamik hat sich der Mix der Alterscharakteristik

aus jungen, etablierten und familiären Haushalten stabilisiert.

Für die positive Entwicklung im südlichen Brühl lassen sich mehrere Gründe benennen. Zum einen sind die umfangreichen Interventionen im Rahmen der Fördergebietskulisse, städtebaulicher Planungen und dem Brühl-Management zu nennen. Damit verbunden ist eine stärkere Eigentümeraktivierung beziehungsweise ein Eigentümerwechsel hin zu ökonomisch stärkeren Investoren. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Brühl in Bezug auf Wohnungsbestand und Wohnlagenqualität und in Konkurrenz zu anderen Altbauquartieren um ein Quartier mit guter Marktperspektive.<sup>2</sup> Durch die insgesamt sukzessiv steigende Nachfrage nach Wohnungen in Altbauquartieren geraten auch solche Quartiere stärker als bisher in den Fokus der Nachfrager. Derzeit und voraussichtlich auch mittelfristig entwickeln sich solche Quartiere jedoch nicht von alleine, so wie die Selbstläufer-Quartiere. Dies verdeutlicht

<sup>2</sup> Zur Klassifizierung der Altbauquartiere siehe Kapitel C 2.

auch die unterschiedliche Entwicklung zwischen dem südlichen und nördlichen Brühl. Insofern ist auch zukünftig eine weitere Aufwertung im Rahmen des Stadtumbauprogramms erforderlich.

**Westliches Schlosschemnitz**

Mit dem westlichen Schlosschemnitz werden die Distrikte 026 und 027 bezeichnet, die westlich der Leipziger Straße liegen. Dort wuchs die Einwohnerzahl seit 2012 leicht um 5 %. Die Alterscharakteristik der Bewohner lässt sich mit durchschnittlich bis hin zu jung, etabliert und familiär beschreiben. Der Wohnungsbestand hat sich in den letzten Jahren nur geringfügig reduziert. Insgesamt könnten die Quartiere als konsolidiert bezeichnet werden, eine ausreichende Nachfrage ist wahrscheinlich, wenn nicht die Zahl der Totalleerstände mit rd. 30 Gebäuden noch relativ hoch wäre. Diese Totalleerstände konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Leipziger Straße beziehungsweise Limbacher Straße. In diesen beiden Quartieren wird so die enge Verzahnung von Hauptverkehrsstraßen zu den angrenzenden Wohngebieten besonders deutlich. Derzeit haben die beiden Straßen eine negative Ausstrahlung auf die beiden Quartiere. Dass es dort sowohl um die Sanierung von Gebäuden als auch um die Aufwertung von Wohnumfeld und öffentlichm Raum geht, müssen Magistrale und Quartier in einem Kontext betrachtet und entwickelt werden. Dafür ist das Stadtumbauprogramm ein geeignetes Instrument.

**Schlossteich-Quartiere**

Bei den Schlossteich-Quartieren handelt es sich um die Distrikte 021 bis 024. Diese können insgesamt als konsolidierte Quartiere angesprochen werden, das heißt, dass diese Quartieren auch zukünftig von der allgemeinen Nachfrageentwicklung profitieren werden. Dies hat sich bereits in

den vergangenen Jahren in einer positiven Einwohnerentwicklung bemerkbar gemacht. Auch die Alterscharakteristik mit überwiegend etablierten und stabilen Altersgruppen lässt auf eine dauerhafte Nachfrage und ein weiteres Absinken der Leerstände schließen. Aufgrund umfangreicher Sanierungen in der Vergangenheit ist auch der Anteil an Totalleerständen am Gebäudebestand auf rd. 5 % gesunken. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht besteht für diese Quartiere kein Stadtumbaubedarf, Ausnahme ist der Bereich an der Leipziger Straße, für den im Sinne der Magistralen-Entwicklung ein Förderbedarf besteht.

**Reitbahnviertel**

Das Reitbahnviertel (Distrikt 013) und der nördlich anschließende Distrikt 012 stellen wichtige innerstädtische Wohnstandorte dar. Der Distrikt 012 besteht im Wesentlichen aus zwei Wohnquartieren. Das eine Quartier befindet sich nördlich der Augustusburger Straße und gehört strukturell quasi zum Sonnenberg und ist wohnungswirtschaftlich ähnlich mit entsprechendem Stadtumbaubedarf einzustufen. Das andere Quartier an der Holbeinstraße weist ähnliche Strukturen wie das angrenzende Lutherviertel auf und sollte analog als Stadtumbaubereich eingestuft werden.

Das Reitbahnviertel mit seiner besonderen Struktur des Nachkriegs-Wiederaufbaus ist zwar in den vergangenen Jahren im Zuge des Stadtbaus weitgehend revitalisiert worden, die sehr hohen Leerstände sind deutlich zurückgegangen, jedoch ist dieser Prozess noch nicht abgeschlossen, sodass weiterhin Stadtumbaubedarf besteht. Die Thematik des Reitbahnviertels setzt sich mit der kleinen Magistrale der Bernsdorfer Straße fort (►siehe Kapitel D 2.8).

	Nachfrage	Alterscharakteristik	Leerstandsgefährdung	Marktgängigkeit	Stadtumbau
Brühl		Jung, etabliert, familiär		-	
Westliches Schlosschemnitz		durchschnittlich, jung, etabliert		- / ∅	
Schlossteich-Quartiere		etabliert, stabil		+	
Reitbahnviertel		Jung, etabliert		∅	

2.6 SONNENBERG

Der Stadtteil Sonnenberg hatte seit 2012 eine Einwohnerzunahme von 6 % zu verzeichnen vor allem im südlichen Sonnenberg (Distrikt 214 und 215), im Distrikt 212 hat hingegen ein leichter Rückgang stattgefunden. Die Alterscharakteristik lässt sich mit etabliert, jung und familiär beschreiben außer im Distrikt 210, der allerdings quantitativ kaum ins Gewicht fällt. Markant für die Nachfragestruktur in Sonnenberg ist der im Chemnitzer Vergleich hohe Anteil an Bedarfsgemeinschaften, Migranten und anderen einkommensschwachen Haushalten. Das Wohnungsangebot bewegt sich im Wesentlichen im unteren Mietmarktsegment, was die Wirtschaftlichkeit von Sanierungen deutlich erschwert.

Der rechnerische Leerstand ist deutlich rückläufig und beträgt derzeit 28 %. Dazu beigetragen hat neben dem Nachfrageanstieg auch der Rückgang des Wohnungsbestandes um rd. 400 Wohnungen (3 %) vor allem in Form des Teil-Rückbaus der Plattenbauten im südlichen Sonnenberg. Zentrales Problem ist der Totaleerstand von über 150

Gebäuden (14 %), der sich besonders in den Bereichen Fürstenstraße und Zietenstraße häuft. Diese beiden Straßen bilden die Hauptverkehrsstraßen innerhalb des Stadtteils, entsprechend beeinträchtigt die Verkehrs- und Lärmproblematik die Wohnqualität nachhaltig. Die Totaleerstände machen rd. die Hälfte des gesamten Leerstandes aus. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass rd. die Hälfte des Leerstandes marktaktiv ist. Dies belastet die Wirtschaftlichkeit der Eigentümer und verdeutlicht die Vermietungsschwierigkeiten. Damit müssen die Quartiere des Sonnenbergs als Quartiere mit mäßiger Marktgängigkeit, teilweise aber auch mit guter Marktgängigkeit bezeichnet werden. Das bedeutet wiederum, dass eine Aktivierung des Leerstandes nur mit Marktmechanismen kaum gelingen wird und entsprechende Interventionen erforderlich sind. Deswegen muss der Sonnenberg weiterhin Teil der Fördergebietskulisse Stadumbau bleiben.

	Nachfrage	Alterscharakteristik	Leerstandsgefährdung	Marktgängigkeit	Stadumbau
Sonnenberg		etabliert, jung familiär		-	

2.7 LUTHERVIERTEL

In der Außenwahrnehmung von Debatten zur Entwicklung der Altbauquartiere dominiert die Polarisierung zwischen Kaßberg, Brühl und Sonnenberg, das Lutherviertel findet hingegen relativ wenig Beachtung. Probleme, Potenziale und Entwicklungsperspektiven sind relativ unklar und werden kaum kommuniziert. Dabei gehört das Lutherviertel zu den Quartieren mit guter Marktperspektive. Es hat in den vergangenen Jahren Wanderungsgewinne erzielt und damit die Bevölkerungszahl seit 2012 um gut 12 % gesteigert. Die Alterscharakteristik ist durch junge, etablierte und zunehmend familiäre Altersgruppen geprägt. Der Leerstand ist rückläufig, beträgt aber immer noch rechnerisch 25 %, wobei der Wohnungsbestand in den letzten Jahren leicht um 1 % abgenommen hat. 18 % der Wohngebäude sind Totaleerstände, womit deutlich wird, dass der marktaktive Leerstand deutlich

niedriger liegt als in Sonnenberg und ähnlich wie der nördliche Brühl zu bewerten ist. Ein zentraler Ansatz ist also die Sanierung von Totaleerständen, was wiederum die Aktivierung von Eigentümern beziehungsweise die Forcierung von Eigentümerwechseln erfordert. Dies wiederum setzt die Kommunikation der Chancen der Eigentümer am Wohnungsmarkt voraus. Dazu werden Instrumente wie Quartierskonzepte, Öffentlichkeitsarbeit oder Quartiersmanagement benötigt. Darüber hinaus gibt es auch noch im öffentlichen Raum Aufwertungsbedarf. Gerade hier können entsprechend Zeichen für die Zukunft des Lutherviertels gesetzt werden. Für beide Ansätze ist die Ausweisung als Fördergebietskulisse des Stadumbaus unerlässlich.

	Nachfrage	Alters- charakteristik	Leerstands- gefährdung	Markt- gängigkeit	Stadtumbau
Lutherviertel		Jung, etabliert, zunehmend familiär			

## 2.8 MAGISTRALLEN

Wie eingangs bereits beschrieben, stellen die Magistralen seit Anbeginn des Stadtumbaus in Chemnitz ein zentrales Problemfeld dar. Verkehrs- und Lärmbelastung erschweren die Vermietung erheblich, solange es attraktivere Angebote in den angrenzenden Quartieren gibt. Für die Magistralen ist aber auch ein ursprünglich relativ hoher Besatz an Handel, Gewerbe und Dienstleistungen charakteristisch, für die es wegen des Strukturwandels gleichfalls wenig Perspektiven gibt, was entsprechende Leerstände nach sich zieht. Für Chemnitz ist es typisch, dass zahlreiche Magistralen Entwicklungsachsen der Industrialisierung waren. Dies führte zu einer städtebaulich schwierigen Abfolge von Mischnutzungen und großen Gewerbebetrieben, von denen wiederum heute zahlreiche brach gefallen sind. Magistralen sind also nicht nur ein wohnungswirtschaftliches Problem, sie sind sogar in quantitativer Hinsicht für den Wohnungsmarkt von nachgeordneter Bedeutung. In qualitativer Hinsicht sind sie jedoch sehr wichtig, denn als Eingangstor zur Stadt und Adressbildner spielen sie eine große Rolle sowohl für die angrenzenden Quartiere als auch für das Image von Chemnitz als attraktiver Wohnstandort insgesamt.

Die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Probleme der meisten Magistralen sind in Chemnitz nach wie vor nicht gelöst, zahlreiche positive Ansätze aber vorhanden. In wohnungswirtschaftlicher Hinsicht müssen die meisten Magistralen als mäßig marktgängig bezeichnet werden. Entsprechend bedürfen sie erheblicher Unterstützung, damit sie eine positive Ausstrahlung entfalten können. Grundsätzlich ist dafür das Programm Stadtumbau ein geeignetes Instrument. In strategischer Hinsicht bedarf es gerade bei den Mischgebieten klarer Schwerpunktsetzung hinsichtlich der Nutzungen. Bei den Wohngebäuden muss ermittelt und entschieden werden, welche vorrangig saniert werden können, welche Gebäude erst längerfristig eine Nutzungsperspektive

haben und gesichert werden müssen und welche Wohngebäude langfristig entbehrlich sind. Dieser Entscheidungs-Mix muss für jede Magistrale einzelnen getroffen werden, weil auch sie sich hinsichtlich ihrer Probleme, Potenziale und Entwicklungsperspektiven voneinander unterscheiden.

In der Statistik werden die Magistralen nicht als eigene Einheit abgebildet, entsprechend können kaum qualitative Aussagen getroffen werden. Es ist aber offensichtlich, dass die jeweils angrenzenden statistischen Distrikte innerhalb eines SEKO-Gebietes stets die ungünstigeren Werte aufweisen zum Beispiel hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung, der Anzahl an Totalleerständen etc. Insofern resultieren die folgenden Beschreibungen aus qualitativen Einschätzungen durch Vor-Ort-Begehungen, Fachgesprächen usw.

- Leipziger Straße, Limbacher Straße

Die Leipziger Straße (B 95) ist die am meisten befahrene Verbindung zwischen Autobahn und Innenstadt. Wohnungswirtschaftlich gesehen sind die Belastungen in Borna-Heinersdorf relativ gering, da dort relativ wenig Wohnbebauung vorhanden ist. Die Belastung nimmt in Schlosschemnitz erheblich zu, was bereits zu einigen Rückbauten geführt hat. In diesem Abschnitt ist die Leipziger Straße zusammen mit der Limbacher Straße von großer Bedeutung für die Entwicklungsperspektive der angrenzenden Wohnquartiere (siehe oben). ► In Stadtumbaukulisse aufnehmen.
- Zwickauer Straße

Die Zwickauer Straße als längste Magistrale von Chemnitz ist durch eine vielfältige Mischung aus Brachen, laufenden oder stillgelegten Gewerbebetrieben, baukulturell wichtigen Gebäuden, Misch- und Wohngebäuden auf der gesamten Länge von der Innenstadt bis nach Reichenbrand gekennzeichnet. Einige Teilbereiche sind gewerblich so stark geprägt, dass die Wohnnutzung dort aufgegeben werden sollte, in anderen bildet die

Straße das Rückgrat der angrenzenden Quartiere und bedarf unbedingt der Aufwertung, um den Wohnstandort zu stabilisieren. Die Chancen sind dafür relativ gut, da das Kernproblem der Verkehrsbelastung durch den Neubau der parallel verlaufenden Neefestraße (B 173) deutlich reduziert werden konnte. ► In Stadtumbaukulisse aufnehmen.

- Annaberger Straße (B 95)

Die Annaberger Straße ist hochgradig durch Gewerbebetriebe und Brachen, jedoch wenig Wohnbebauung gekennzeichnet. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht besteht daher nur ein geringer Stadtumbaubedarf. Ausnahme wäre der Anfang der Straße falls dort das Ziel verfolgt werden soll, aus dem Altgewerbestandort einen Wohnstandort mit Loftwohnungen zu etablieren. ► Stadtumbaukulisse aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich.

- Chemnitztalstraße (B 107)

Die Chemnitztalstraße ist gleichfalls gewerblich geprägt und als Autobahnzubringer verkehrlich stark belastet, sie bildet die Erschließungsachse für Furth und Glösa. Wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Missstände sind zu verzeichnen, jedoch nicht in dem Ausmaß wie in den vorgenannten Straßen. ► Stadtumbaukulisse prüfen.

- Frankenberger Straße (B 169)

Die Frankenberger Straße durchschneidet den Stadtteil Hilbersdorf und ist dort relativ wenig industriell geprägt. Im Vergleich zu den angrenzenden Wohnquartieren sind die Leerstände deutlich höher und der Sanierungsgrad niedriger, zudem fehlen gewerbliche Nutzungen. In den vergangenen Jahren haben sich die angrenzenden Quartiere von Hilbersdorf sukzessive als Selbstläufer

entwickelt. Es ist möglich, dass diese Entwicklung mittelfristig auch auf die Frankenberger Straße ausstrahlt. Um diese jedoch zu forcieren, wäre eine Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung sowie Aktivierung von Leerständen und Brachen durch ein Altbaumanagement von Vorteil. ► In Stadtumbaukulisse aufnehmen, Schwerpunkt Altbaumanagement.

- Augustusburger Straße

Auch die Augustusburger Straße wird weniger durch Gewerbe als durch Brachen und Baulücken gekennzeichnet, sie stellt wohnungswirtschaftlich keine Adresse dar, was jedoch von Nachteil ist, da sie an den Sonnenberg angrenzt und in der Schnittstelle von Yorckgebiet und Gablenz liegt. Es wäre daher sinnvoll, die genannten Stadtumbauegebiete um die Augustusburger Straße zu erweitern.

- Bernsdorfer Straße

Die Bernsdorfer Straße ist eine untergeordnete Magistrale, da parallel noch die Zschopauer Straße (B 174) verläuft, sie stellt aber – einschließlich Straßenbahn – die zentrale Erschließungsachse für Bernsdorf dar. Sie ist überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet, wobei der Nachkriegswiederaufbau in industrieller Bauweise bereits die klassische Magistralenstruktur aufgegeben hat. Die Nachfrage nach Wohnungen in diesen Beständen ist gegeben und die Ausweisung des hinteren Teils der Bernsdorfer Straße als Beobachtungsgebiet Stadtumbau ist nicht mehr erforderlich. Im vorderen Teil ist hingegen noch in der klassischen Struktur durch Altbau mit typischen Problemen gekennzeichnet. Für diesen Teil wäre ► ein Einbezug in die Fördergebietskulisse sinnvoll.

### 3 SCHAFFUNG VON MIETPREIS- UND BELEGUNGSBUNDENEM WOHNRAUM

Im November 2016 hat das Sächsische Staatsministerium des Innern die „Richtlinie zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum“ erlassen (kurz: RL gebundener Mietwohnraum). Diese macht es möglich, sowohl den Wohnungsneubau zu fördern, als auch wesentliche Ausbau-, Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen von Bestandswohnungen, soweit die Baukosten mindestens 600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche umfassen.

Mit der Richtlinie wird zugleich die Gebietskulisse festgelegt, in welchen Kommunen gefördert wird. Die Festlegung erfolgt anhand von fünf Indikatoren, die die jeweilige Wohnungsmarktsituation beschreiben (►siehe Kapitel D 3.1). Im Ergebnis wird nur in Kommunen gefördert, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist. Dies ist in Chemnitz aktuell nicht der Fall, sodass auf Grundlage dieser Richtlinie keine Fördermittel in Anspruch genommen werden können. Aus Sicht von Wohnungsunternehmen und Privateigentümern besteht dennoch Investitionsbedarf, und zwar insbesondere bei altersgerechten An-

passungen oder bei Anpassungen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen. Nicht jeder einkommensschwache Haushalt mit entsprechenden Voraussetzungen kann die vorhandenen Wohnungsangebote bezahlen. So sind entweder einzelne Nachfragegruppen von diesen Angeboten ausgeschlossen oder der Investor kann auf dem Markt nur geringere Mietpreise erzielen, woraus sich eine Rentierlichkeitslücke ergibt (►siehe Kapitel D 1). Das Problem tritt sowohl bei wesentlichen Maßnahmen im Bestand als auch vor allem bei Neubauprojekten auf. Die folgenden Ausführungen verdeutlichen, warum trotz des entspannten Wohnungsmarktes eine Förderung angestrebt wird, welche Art von Wohnungen gefördert werden sollte und in welcher Hinsicht die Förderrichtlinie angepasst werden müsste. Dazu werden in einem ersten Schritt die Entwicklungen des Chemnitzer Wohnungsmarktes aus Sicht der Richtlinien-Indikatoren bewertet, anschließend werden Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung in Chemnitz beschrieben. Abschließend werden die sich daraus ergebenden wohnungs- und förderpolitischen Schlussfolgerungen gezogen.

#### ANPASSUNG DER FÖRDERRICHTLINIE „GEBUNDENER MIETWOHNRAUM“ NOTWENDIG

Der Wohnungsmarkt in Chemnitz ist entspannt und im Allgemeinen sind preiswerte Wohnungen für einkommensschwache Haushalte in ausreichendem Maße vorhanden. Dies bringen auch die Wohnungsmarkt-Indikatoren zum Ausdruck, die der RL gebundener Mietwohnraum zugrunde liegen, aufgrund derer eine Förderung in Chemnitz nicht möglich ist. Im Speziellen greift dieser Ansatz jedoch zu kurz, denn auch in entspannten Märkten kann es für einzelne Zielgruppen schwierig sein, sich ausreichend am Wohnungsmarkt zu versorgen. Dazu gehören einkommensschwache Senioren, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und sehr große Haushalte. Ursache dafür ist die sogenannte

Rentierlichkeitslücke, da insbesondere die Schaffung altersgerechter Wohnungen mit erhöhten Baukosten verbunden ist. Daraus resultieren Miethöhen, die einkommensschwache Haushalte in Chemnitz kaum zahlen können und die auch nicht im Rahmen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) als angemessen gelten.

Bei Anwendung der RL gebundener Mietwohnraum könnten hingegen auch für einkommensschwache Haushalte altersgerechte Wohnungen geschaffen werden. Allerdings müsste die Richtlinie für diese Zielgruppen größere Wohnflächen und höhere Baukosten zulassen.

### 3.1 INDIKATOREN DER FÖRDERRICHTLINIE UND ENTWICKLUNGEN AM CHEMNITZER WOHNUNGSMARKT

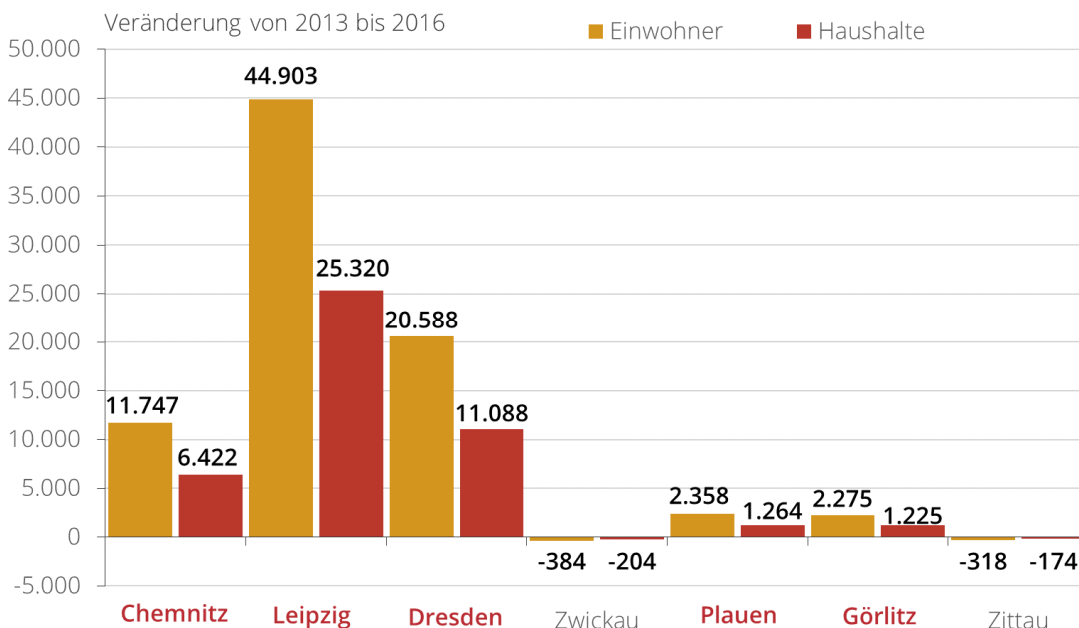
Um einen Förderbedarf zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum ableiten zu können, sollen entsprechend der Richtlinie die folgenden fünf Indikatoren erfüllt sein:

- „Bevölkerungswachstum“: Die Anzahl der Haushalte muss in der Bilanz der zugrundeliegenden drei Kalenderjahre angestiegen sein;
- „Wohnraumangebot“: In der Bilanz der drei zurückliegenden Kalenderjahre muss die Anzahl der dem Wohnungsmarkt neu

zur Verfügung gestellten Wohnungen geringer sein als die Zunahme der Haushalte;

- „Leerstandsquote“: Die Leerstandsquote muss unter 4 % liegen;
- „Angebotsmiete“: Der Median der Angebotsmieten muss mindestens 5 % über dem Median der Angebotsmieten im Freistaat Sachsen liegen;
- „Mietbelastung“: Die Mietbelastung vor Ort muss höher sein als die durchschnittliche Mietbelastung im Freistaat Sachsen.

ABB. 1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN SÄCHSISCHEN STÄDTEN



Datengrundlage: Indikatorenset RL gebundener Mietwohnraum  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Methodisch bezieht sich dieses Indikatorenset auf den Wohnungsmarkt einer Stadt insgesamt, nicht auf Teilräume oder Teilgruppen. Inhaltlich impliziert es die Entwicklung eines angespannten Marktes: Die Nachfrage steigt stärker als das Angebot, Wohnungen werden knapp. In der Folge steigen die Mieten und letztlich die Mietbelastungen, sodass einkommensschwache Haushalte sich selbst nicht mehr ausreichend

am Markt versorgen können und auf finanzielle Förderung angewiesen sind. In Chemnitz stieg die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt von 2013 bis 2016 um fast 6.500 Haushalte.

Da der Nachfrageanstieg stärker ausfiel als die Zunahme an Wohnungen (+700 Wohnungen), konnte die marktaktive<sup>1</sup> Leerstandsquote verringert werden. Trotz dieser positiven Tendenz

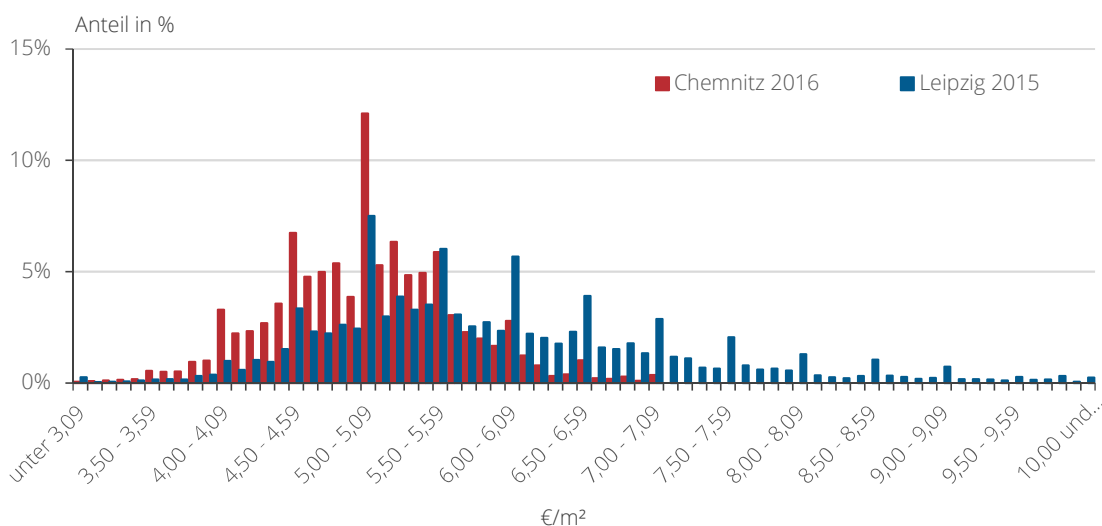
<sup>1</sup> Das heißt Totalleerstände, die nicht aktiv vermarktet werden, sind in dieser Quote nicht enthalten; Quelle: Indikatorenset RL gebundener Mietwohnraum



beträgt die aktuelle marktaktive Leerstandsquote in Chemnitz immer noch 8,7 % und liegt damit deutlich über dem Leipziger (1,5 %) und dem Dresdner Niveau (0,6 %). Schwerpunktmäßig stehen in Chemnitz Altbauwohnungen leer: Einerseits sind Altbauwohnungen vom Leerstand generell stärker betroffen als jüngere Bestände, andererseits wurden ca. 50 % der aktuell leerstehenden Wohnungen vor 1948 gebaut. Perspektivisch ist von einer weiteren Abnahme der Leerstandsquote auszugehen, entsprechend den Ergebnissen in Kapitel A 3, die auf der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung der Stadt Chemnitz beruhen, ist davon auszugehen, dass der Leerstand 2030 ungefähr 9.500 Wohnungen beziehungsweise 6 % umfassen wird.

Dieses Überangebot ist die Hauptursache für das günstige Mietpreisniveau in Chemnitz. Aktuell liegen die Angebotsmieten bei rd. 5,00 €/m<sup>2</sup> und somit unter dem sächsischen Durchschnitt von 5,46 €/m<sup>2</sup> und deutlich unter den Preisen in Leipzig (6,15 €/m<sup>2</sup>) und Dresden (7,17 €/m<sup>2</sup>). Da der Marktdruck in Chemnitz gering ist, sind auch die Mietpreise kaum ausdifferenziert. Werden die Chemnitzer Angebotsmieten hinsichtlich ihrer Verteilung betrachtet, fallen zwei Aspekte ins Auge: Zum einen bewegt sich der Großteil der Angebote im Bereich von 4,00 bis unter 6,00 €/m<sup>2</sup> und zum anderen existieren nur vergleichsweise wenige Inserate mit Mietpreisen oberhalb von 7,00 €/m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 2).

ABB. 2 VERTEILUNG DER ANGEBOTSMIETEN IM VERGLEICH



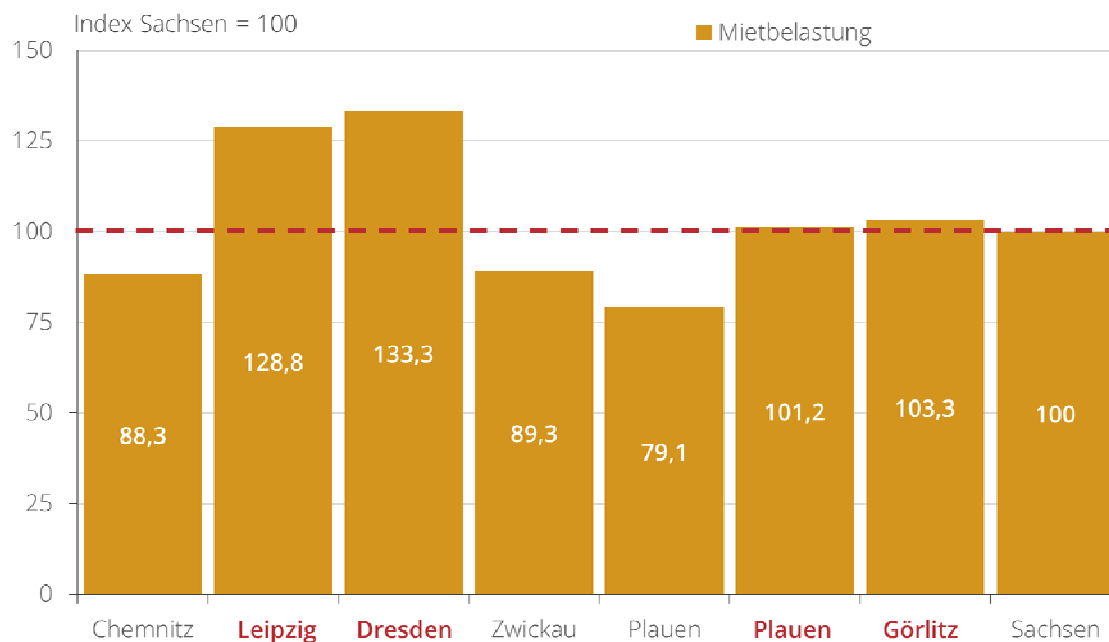
Datengrundlage: Koopmann Analytics/IDN  
 Berechnungen/Darstellung: Timourou

Angesichts des geringen Mietpreisniveaus liegt in Chemnitz auch die Mietbelastung auf einem niedrigen Niveau und deutlich unter dem sächsischen Durchschnitt. Im Gegensatz dazu fallen die Mietbelastungsquoten in Leipzig und Dresden im sächsischen Kontext überdurchschnittlich hoch aus.

Die Betrachtungen verdeutlichen, dass in Chemnitz die ersten beiden Indikatoren der RL ge-

bundener Mietwohnraum erfüllt werden, die anderen jedoch nicht. Entsprechend kommt das Sächsische Staatsministerium des Innern zum Schluss, dass der Wohnungsmarkt in Chemnitz entspannt ist, einkommensschwache Haushalte können sich somit selbst am Wohnungsmarkt versorgen und eine soziale Wohnraumförderung in Chemnitz deshalb nicht erforderlich sei. Diese grundsätzliche Einschätzung berücksichtigt jedoch nicht die unterschiedlichen Bedarfe einzelner Zielgruppen.

ABB. 3 MIETBELASTUNGSQUOTEN IM VERGLEICH



Datengrundlage: : Indikatorenset RL gebundener Mietwohnraum

Berechnungen/Darstellung: Timourou

### 3.2 ZIELGRUPPEN DER SOZIALEN WOHNRAUMFÖRDERUNG

Gemäß § 1 des Wohnraumförderungsgesetzes sind die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung Haushalte, die sich am Markt selbst nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Aus ordnungspolitischer Sicht liegt dann ein Marktversagen vor, das ein staatliches Eingreifen rechtfertigt. Gründe für den Unterstützungsbedarf können in der Einkommenssituation oder in besonderen Bedürfnissen liegen. Zentrale Zielgruppe sind einkommensschwache Haushalte, zu denen Bedarfsgemeinschaften, Wohngeldempfänger sowie andere Geringverdiener ohne Transferleistungsbezug wie Rentner oder Studenten zählen. Ihr Anteil kann in Chemnitz aktuell auf ungefähr ein Viertel aller Haushalte geschätzt werden. Voraussichtlich wird sich die Anzahl in den nächsten Jahren nur wenig verändern, wobei Verschiebungen zwischen den einzelnen Gruppen einkommensschwacher Haushalte stattfinden werden. So wird beispielsweise die Zahl armutsgefährdeter Seniorenhaushalte deutlich zunehmen.

Demgegenüber verfügt der Chemnitzer Wohnungsmarkt im unteren Marktsegment über

umfassende Angebote (► siehe auch Kapitel A 4). Aktuell liegen allein 18 % der Angebotsmieten unterhalb von 4,50 €/m<sup>2</sup>, knapp die Hälfte (44 %) unter 5,00 €/m<sup>2</sup>. Für weniger als 4,50 €/m<sup>2</sup> sind zahlreiche 2- bis 3-Raum-Wohnungen mit meist 60 bis 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche frei verfügbar. Dies betrifft unter anderem große, in industrieller Bauweise errichtete Bestände, die sich hinsichtlich Wohnungsgröße und Ausstattung sehr ähnlich sind. Dabei kann geradezu von einem Massensegment gesprochen werden, das unter starkem Konkurrenz- und damit Preisdruck steht. Sie sind somit ein wesentlicher Teil des preiswerten Angebotes. Vor diesem Hintergrund ist im Allgemeinen eine ausreichende Versorgung einkommensschwacher Haushalte in Chemnitz gegeben. Rein quantitativ betrachtet besteht für geförderten Wohnungsneubau also kein Bedarf. Hinzu kommt, dass die Neubau-Richtlinie maximale Wohnungsgrößen vorschreibt, die exakt den Wohnungsgrößen des Chemnitzer Massensegmentes entsprechen. Bei einer allgemeinen Anwendung der RL gebundener Mietwohnraum würden also Wohnungen gebaut, von denen es ohnehin genug gibt, nicht aber Wohnungen, von denen zu wenige vorhanden sind.

Dennoch existieren spezielle Gruppen, die sehr spezifische Ansprüche an den Wohnraum haben und sich am Chemnitzer Markt nicht selbst versorgen können. Dazu zählen vor allem Senioren, die auf preiswerte sowie zugleich alters- und pflegegerechte Wohnungen angewiesen sind, außerdem betrifft dies mobilitätseingeschränkte Personen. Durch den Zuzug von Flüchtlingen ist zudem bei Wohnungen für sehr große Haushalte ein Nachfrageanstieg zu verzeichnen. Ziel der Stadt Chemnitz ist es, die Angebotsstruktur besser an die Bedürfnisse und Belange dieser Nachfragegruppen anzupassen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu erhalten beziehungsweise zu schaffen.

Die Zahl der Senioren wird bis 2030 in Chemnitz um rd. 2.500 Personen ansteigen (►siehe auch Kapitel c 5). Von entscheidender Bedeutung ist dabei, dass die Anzahl der älteren Senioren (80 Jahre und mehr) stärker zunehmen, die der jungen Senioren (65 bis unter 80 Jahre) hingegen sogar abnehmen wird. Damit ist davon auszugehen, dass die Zahl pflegebedürftiger Senioren und Menschen mit Behinderungen deutlich ansteigen wird. Entsprechend werden zunehmend **altersgerechte Wohnungen** nachgefragt. In den Fokus rücken Sanierungen, die Barrieren reduzieren, sowie der Um- und Neubau von barrierearmen und -freien Wohnungen. Die altersgerechten Wohnungen müssen aber nicht nur barrierearm sein, auch Pflegeleistungen durch ambulante Pflegedienste müssen bei Bedarf darin erbracht werden können. Deswegen sind Wohnungsgrundrisse erforderlich, die über größere Verkehrs- und Bewegungsflächen insbesondere in Bad, Küche und Schlafzimmer verfügen.<sup>2</sup> Dies gilt in noch größerem Maße für Personen mit Mobilitätseinschränkungen. Diese

Anforderungen sind jedoch mit den beschränkten Wohnungsgrößen der Neubau-Richtlinie kaum umsetzbar.

Dass die altersgerechte Anpassung als zentrales Handlungsfeld gesehen wird, zeigen auch die Ergebnisse einer Abfrage bei den Chemnitzer Wohnungsunternehmen. Diese planen kurzfristig rd. 1.400 altersgerechte Anpassungen zuzüglich individueller Einzelmaßnahmen bei Bedarf. Perspektivisch sollen weitere 1.000 Wohnungen umgebaut werden.

Parallel zum demographischen Wandel wird das Thema **Altersarmut** an Präsenz gewinnen.<sup>3</sup> Schätzungsweise sind von allen Senioren in Chemnitz derzeit 17 % beziehungsweise 11.600 Senioren von der Altersarmut betroffen.<sup>4</sup> Bis 2030 wird ein Anstieg der Armutsrisikoquote der Senioren auf 24 % geschätzt, was ungefähr 17.000 armutsgefährdeten Senioren entspricht. Damit wird auch die Zahl der hilfebedürftigen Personen nach dem 4. Kapitel des SGB XII (Grundsicherung im Alter) stark ansteigen. Diese Haushalte benötigen also nicht nur altersgerechte Wohnungen, sondern solche, die zugleich den gesetzlichen Angemessenheitsregelungen zur Übernahme der Bedarfe von Unterkunft und Heizung entsprechen. Für 1-Personen-Haushalte liegt dieser Wert derzeit bei 5,92 €/m<sup>2</sup> inklusive kalter Betriebskosten von ca. 1,15 €/m<sup>2</sup>.<sup>5</sup>

Der Angemessenheitsrichtwert wird aus den Mietpreisen des preiswerten Marktsegmentes abgeleitet, er spiegelt also das aktuelle Mietpreisniveau wider. Altersgerechte Anpassungen sind jedoch mit Kosten verbunden, zu deren Refinanzierung Mieten erforderlich sind, die deutlich über den Angemessenheitsrichtwerten lie-

---

<sup>2</sup> Vordergründig könnte man hier auf die Förderrichtlinien „Seniorenrechtliches Wohnen“ und „Wohnraumanpassung“ verweisen. Deren Fördergegenstand umfasst jedoch nicht die Sanierung an sich, sondern nur die zusätzlichen altersgerechten Ausstattungsmerkmale, zudem ist mit diesen Programmen keine Mietpreis- und Belegungsbindung verbunden, die für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte wichtig ist. Des Weiteren ist die Förderung an den Nutzer und nicht an den Eigentümer gebunden.

<sup>3</sup> Mit Altersarmut wird genau genommen stets „Armutsgefährdung“ bezeichnet, da die empirische Basis für die Abschätzungen nur das Einkommen ist, nicht jedoch die Vermögensverhältnisse. Als armutsgefährdet wird jemand bezeichnet, dessen Einkommen unterhalb von 60 % des mittleren Nettoäquivalenzeinkommens liegt.

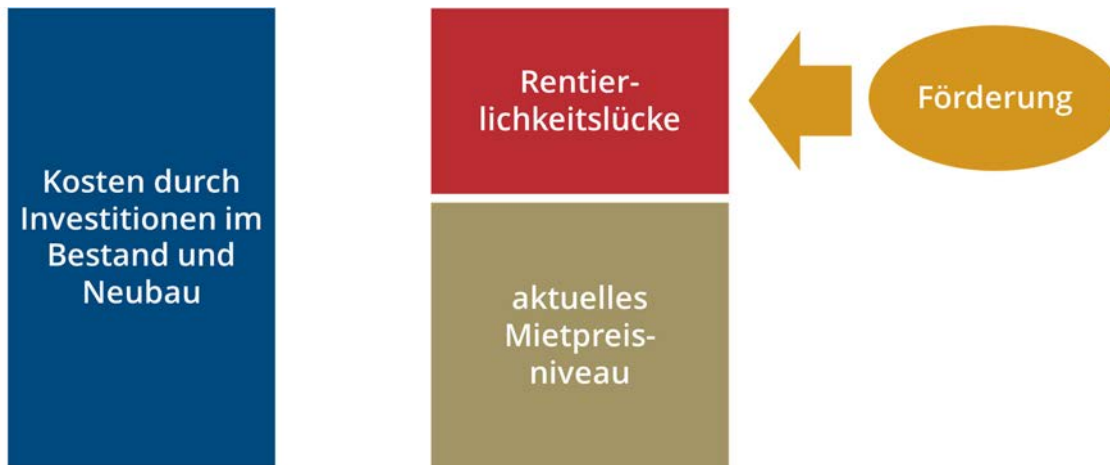
<sup>4</sup> Siehe ausführlich Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) „Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für Wohnungsversorgung und Wohnungsmärkte“, Bonn 2015

<sup>5</sup> Vgl. „Richtlinie der Stadt Chemnitz über die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach den Sozialgesetzbüchern II und XII“ in der Fassung vom 01.05.2018

gen, (► Berechnungsbeispiel siehe Kapitel D 1), die Kosten für Neubauten liegen noch weit darüber. Damit entsteht eine Rentierlichkeitslücke. Diese kann entweder dazu führen, dass Investitionen unterbleiben. Oder aber die Mieten werden so

hoch, dass sie von einkommensschwachen Senioren nicht angemietet werden können, weil zum Beispiel die Angemessenheitswerte überschritten werden. Eine Förderung nach der Richtlinie gebundener Mietwohnraum könnte diese Lücke schließen.

ABB. 4 RENTIERLICHKEITSLÜCKE



Darstellung: Timourou

Noch eine weitere Zielgruppe hat derzeit Schwierigkeiten, sich am Chemnitzer Wohnungsmarkt zu versorgen: Angesprochen sind **sehr große Haushalte** (5 und mehr Personen), deren Zahl vor allem durch den Zuzug von Flüchtlingen zugenommen hat. Dabei handelt es sich zwar um eine verhältnismäßig kleine Nachfragegruppe – weniger als 3 % aller Haushalte – allerdings ist auch das entsprechende Wohnungsangebot sehr klein. Durch den Nachfrageanstieg der letzten Jahre kommt es nun zu Versorgungsengpässen. Aus diesem Grund wurden bereits mit der neuen Angemessenheitsrichtlinie die Mietobergrenzen für Haushalte

mit fünf und mehr Personen angehoben. Die Anzahl großer Wohnungen bleibt aber dennoch knapp; sie könnte durch Neubau und insbesondere durch Zusammenlegung und Umbau von kleinen Bestandswohnungen deutlich erhöht werden. Im Hinblick auf die RL gebundener Mietwohnraum ist entscheidend, dass es sich bei angesprochenen Haushalten in großem Maße um einkommensschwache Haushalte bzw. Transferleistungsempfänger handelt. Damit entsteht auch in diesem Segment eine Rentierlichkeitslücke, die mit der Richtlinie gebundener Mietwohnraum geschlossen werden könnte.

### 3.3 WOHNUNGSPOLITISCHE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Stadt Chemnitz verfolgt das wohnungspolitische Ziel, Haushalte unterschiedlichster Einkommensgruppen mit jeweils angemessenem Wohnraum in allen Stadtlagen zu versorgen. Die soziale Durchmischung sowohl in der Stadt insgesamt als auch innerhalb der Quartiere soll zukünftig erhalten bleiben. Auch wenn im Allgemeinen angesichts des entspannten Woh-

nungsmarktes ausreichend preiswerte Wohnungen vorhanden sind, so haben im Speziellen einzelne Zielgruppen dennoch große Schwierigkeiten, sich ausreichend mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Dazu zählen vor allem einkommensschwache Seniorenhaushalte, Personen mit Mobilitätseinschränkungen und sehr große Haushalte mit 5 und mehr Personen. Diese Haushalte bedürfen einer Unterstützung

im Sinne der sozialen Wohnraumförderung, da ihre Probleme weder durch Transferleistungen noch durch den Wohnungsmarkt allein gelöst werden können.

Notwendig ist daher eine Weiterentwicklung der RL gebundener Mietwohnraum mit einem **zielgruppenorientierten Ansatz**. Das bedeutet, dass unabhängig von der Frage, ob der lokale Wohnungsmarkt insgesamt angespannt oder entspannt ist, für einzelnen Gruppen wie einkommensschwache Senioren oder Menschen mit Behinderung das Wohnungsangebot nicht ausreicht und eine Förderung erforderlich ist.<sup>6</sup> Damit würde es ermöglicht werden, auch bei nicht angespannten Wohnungsmärkten durch Neubau oder umfassende Altbauanierungen die spezifischen Bedürfnisse der genannten Zielgruppen zu befriedigen, wenn – wie es in Chemnitz der Fall ist – die entsprechenden Wohnungsangebote fehlen. Da die Erfüllung besonderer Bedarfe in der Regel mit erhöhten Baukosten verbunden ist, entstehen daraus für einkommensschwache Haushalte kaum bezahlbare Mieten. Durch die Förderung kann dann die Rentierlichkeitslücke geschlossen werden. Die Förderhöhen der RL gebundener Mietwohnraum sind dafür gut geeignet. Vor diesem Hintergrund wird aus Sicht der Stadt Chemnitz angestrebt, bis zu 150 geförderte Wohnungen pro Jahr neu zu errichten beziehungsweise Altbauten umfassend zu sanieren. Der Schwerpunkt sollte dabei auf der Altbauanpassung liegen.

Des Weiteren ist aber auch eine Anpassung der förderfähigen Wohnungsgrößen an altersgerechte Ausstattung beziehungsweise für mobilitätseingeschränkte Personen erforderlich, hier soll ein Zuschlag von bis zu 5 m<sup>2</sup> pro Person gewährt werden. Außerdem ist eine laufende Erhöhung der Baukostenbegrenzung von derzeit 2.200 €/m<sup>2</sup> beim Neubau beziehungsweise 1.800 €/m<sup>2</sup> bei Anpassungsmaßnahmen erforderlich aufgrund der laufenden Steigerung der allgemeinen Baukosten. Zudem wäre eine Erhöhung der Obergrenzen um 10 bis 20 % wegen der erhöhten Baukosten für die spezifischen Bedarfe der genannten Zielgruppen sinnvoll.

Die Möglichkeit einer Förderung „gemischter Gebäude“ – also geförderte und nicht geförderte Wohnungen in einem Gebäude – soll unbedingt beibehalten werden, um eine ausreichende soziale Mischung der Bewohnerstruktur zu gewährleisten. Vorgeschlagen wird ein Anteil von Mietpreis- und Belegungsbindungen von ca. 20 % bis 30 %.

Im Sinne der sozialen Mischung ist es zudem hilfreich, wenn die Kommune vor allem für den Neubau räumliche Schwerpunkte festlegt, ähnlich wie es in Brandenburg mit den „Vorranggebieten Wohnen“ umgesetzt wird. Damit wird zugleich das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung beispielsweise durch innerstädtische Lückenschließungen unterstützt.

---

<sup>6</sup> Methodisch wäre es sinnvoll, dies nicht durch weitere Indikatoren, sondern durch lokale Analysen und Konzepte nachzuweisen wie dies zum Beispiel in Brandenburg mit den sogenannten „Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategien“ geschieht. In Chemnitz könnte das Wohnraumkonzept diese Funktion übernehmen.

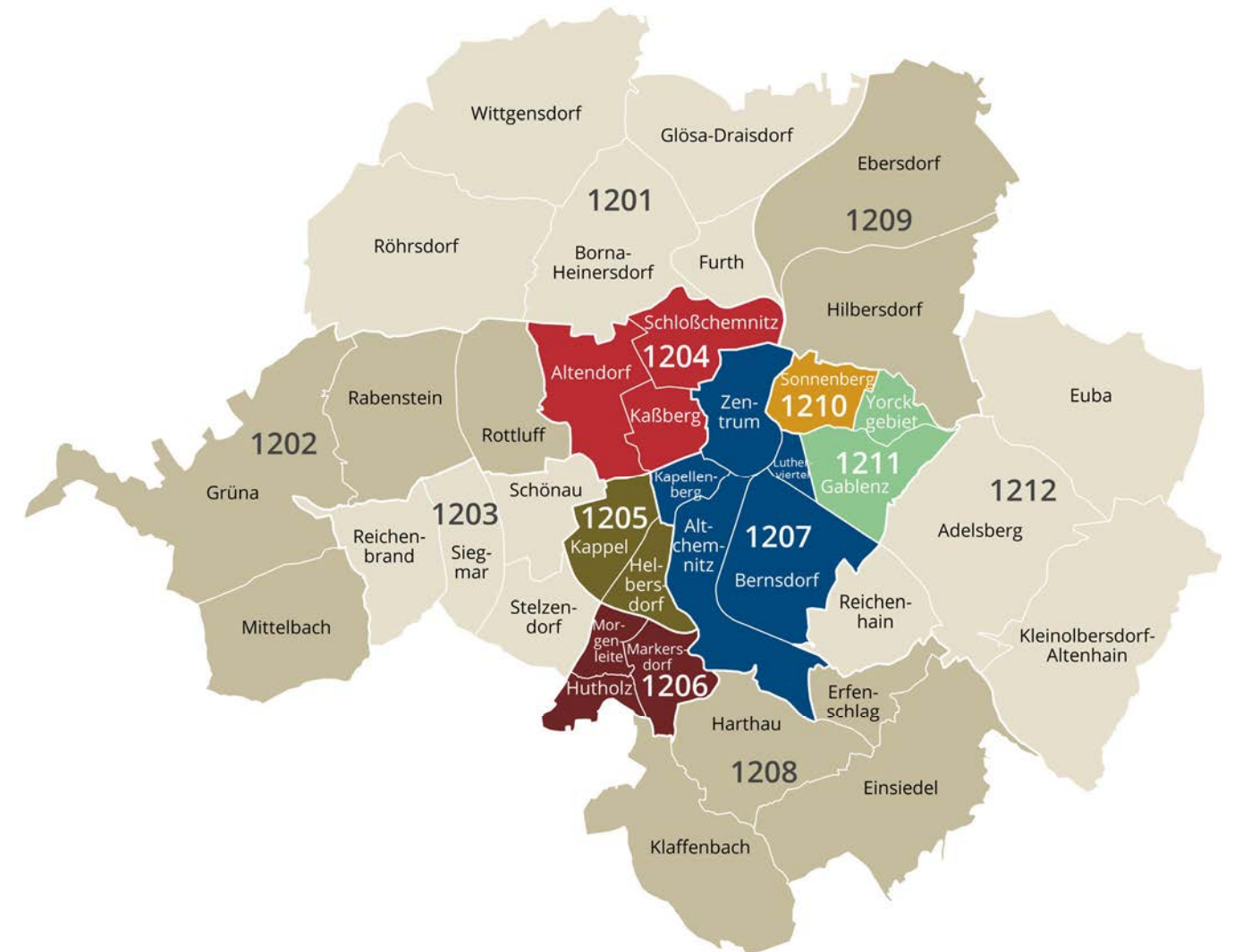
**ANHANG**

ABB. 1 TABELLARISCHE AUFLISTUNG DER SEKO-GEBIETE UND STADTTEILE IN CHEMNITZ

SEKO-Gebiet	Stadtteil	SEKO-Gebiet	Stadtteil		
1201	11	Furth	1207	1	Zentrum
	12	Glösa-Draisdorf		22	Lutherviertel
	13	Borna-Heinersdorf		41	Altchemnitz
	96	Röhrsdorf		42	Bernsdorf
	97	Wittgensdorf		81	Kapellenberg
1202	87	Mittelbach	1208	44	Erfenschlag
	93	Rottluff		45	Harthau
	94	Rabenstein		46	Einsiedel
	95	Grüna		47	Klaffenbach
1203	83	Schönau	1209	14	Ebersdorf
	84	Stelzendorf		15	Hilbersdorf
	85	Siegmars	1210	21	Sonnenberg
	86	Reichenbrand		1211	23
1204	2	Schloßchemnitz	24		Gablenz
	91	Kaßberg	1212	16	Euba
	92	Altendorf		25	Adelsberg
1205	61	Helbersdorf		26	Kleinolbersdorf-Altenhain
	82	Kappel		43	Reichenhain
1206	62	Markersdorf			
	63	Morgenleite			
	64	Hutholz			

Darstellung: Timourou

ABB. 2 ÜBERSICHT DER SEKO-GEBIETE UND STADTTEILE IN CHEMNITZ



Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
 Darstellung: Timourou

**IM AUFTRAGE DER STADT CHEMNITZ**

STADTPLANUNGSAMT

BEARBEITUNG: Tobias Jacobs

Beatrice Diez

LEKTORAT: pressebüro transit

KARTOGRAPHIE: Beatrice Diez

**TIMOUROU**

WOHN- & STADTRAUMKONZEPTE

Wilhelm-Kritzinger-Str. 11, 06722 Droyßig

Tel: 034425/227 85

Fax: 034425/300 19

E-Mail: [info@timourou.de](mailto:info@timourou.de)

[www.timourou.de](http://www.timourou.de)

---