



**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 Neubaureate 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 PENDERLER SOWIE ARBEITSLOSENQUOTEN 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 %.

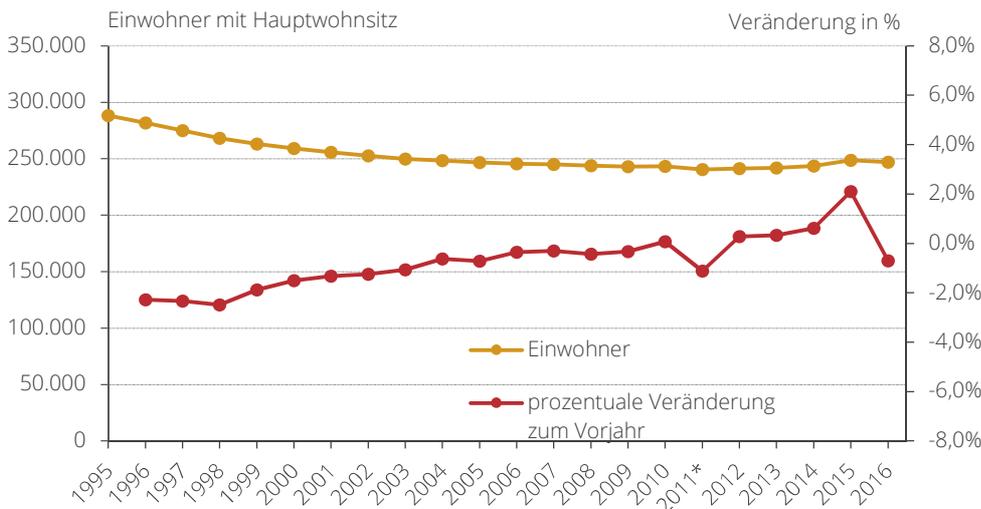
Die Einwohnerentwicklung in den einzelnen SEKo-Gebieten verlief im Zeitraum von 2008 bis 2016 recht unterschiedlich. Dabei können fünf verschiedene Typen der Einwohnerentwicklung beschrieben werden (►vergleiche Abbildung 2). Am stärksten ist die Entwicklung in den wachsenden Gebieten, die (fast) durchweg 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

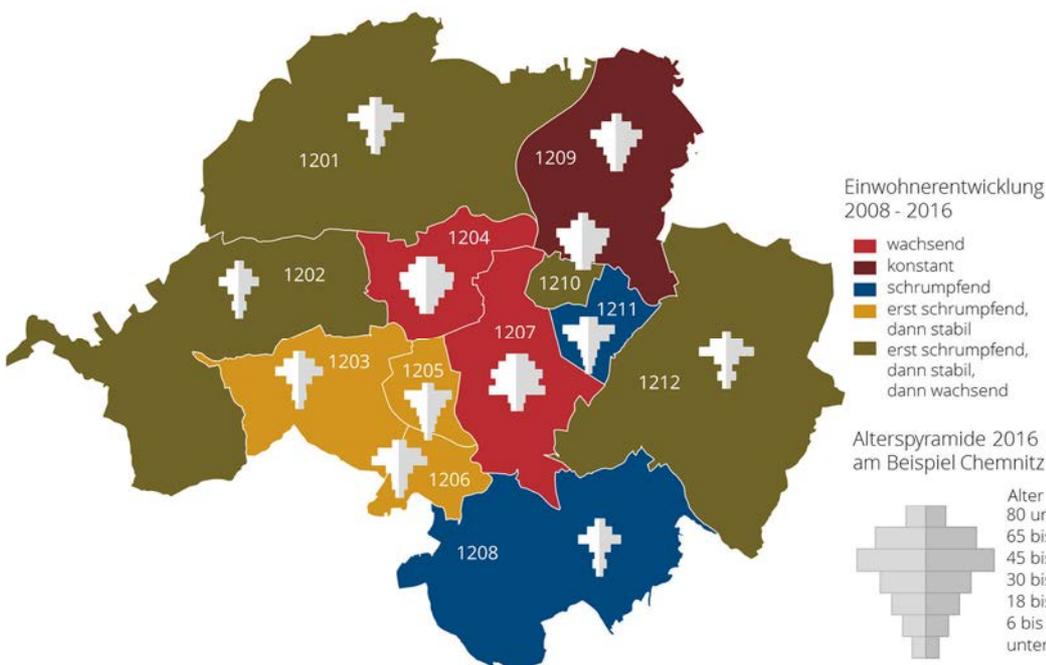
Datengrundlage: 1995 bis 2014 Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2015 Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz

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.

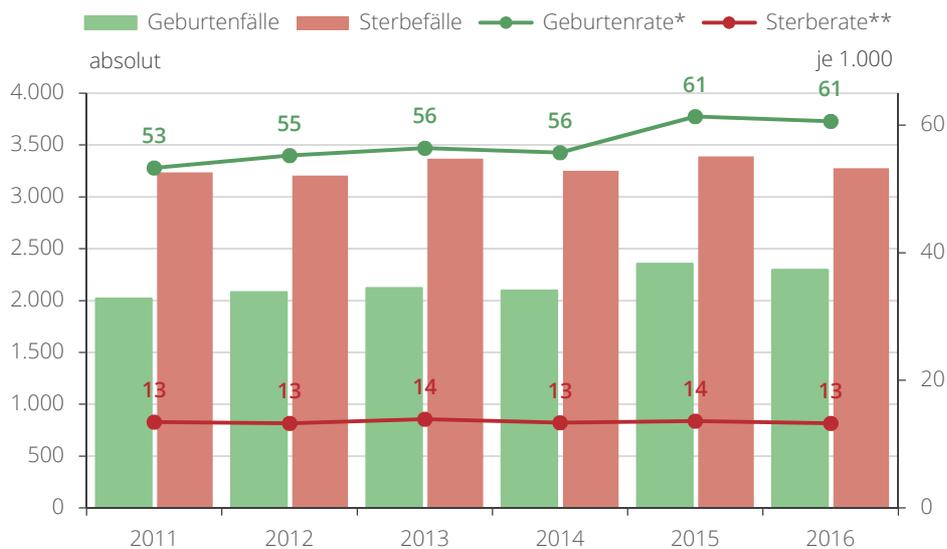
Das SEKo-Gebiet 1209 mit Ebersdorf und Hilbersdorf weist seit 2008 eine relativ konstante Einwohnerzahl auf. Ausnahme bildet das Jahr 2015, dass durch erhebliche Zuzüge von Flüchtlingen gekennzeichnet ist, denn in Ebersdorf befindet sich die Erstaufnahmeeinrichtung des Freistaates Sachsen (EAE). Von 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

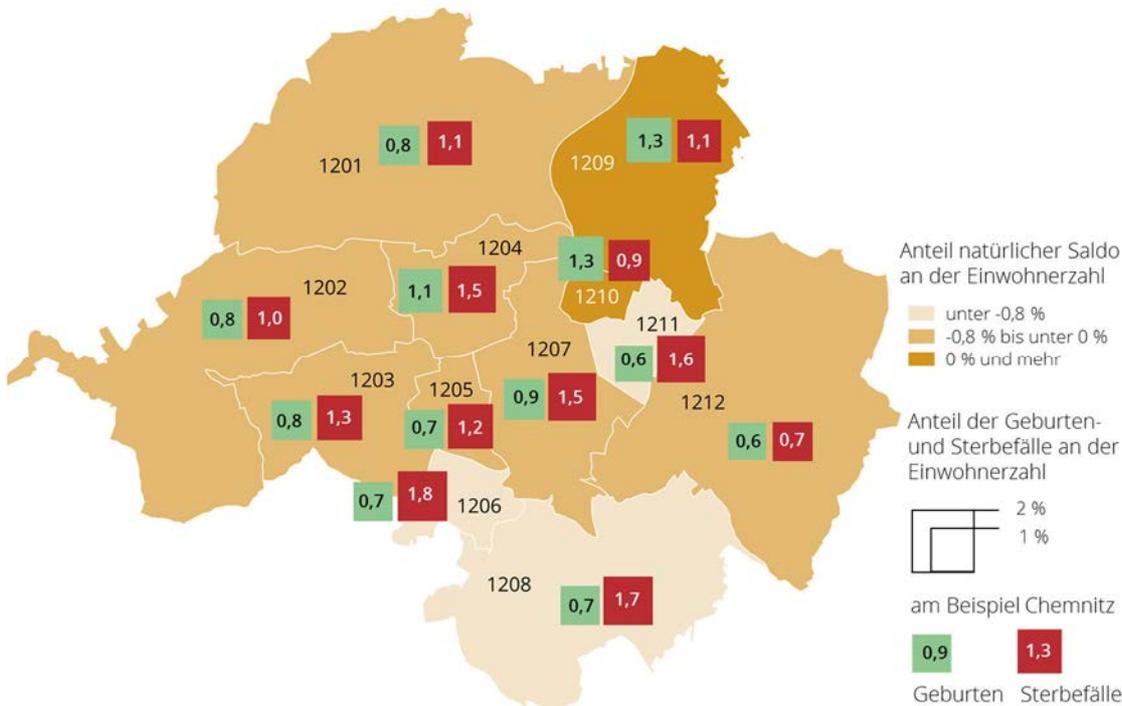
Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

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.

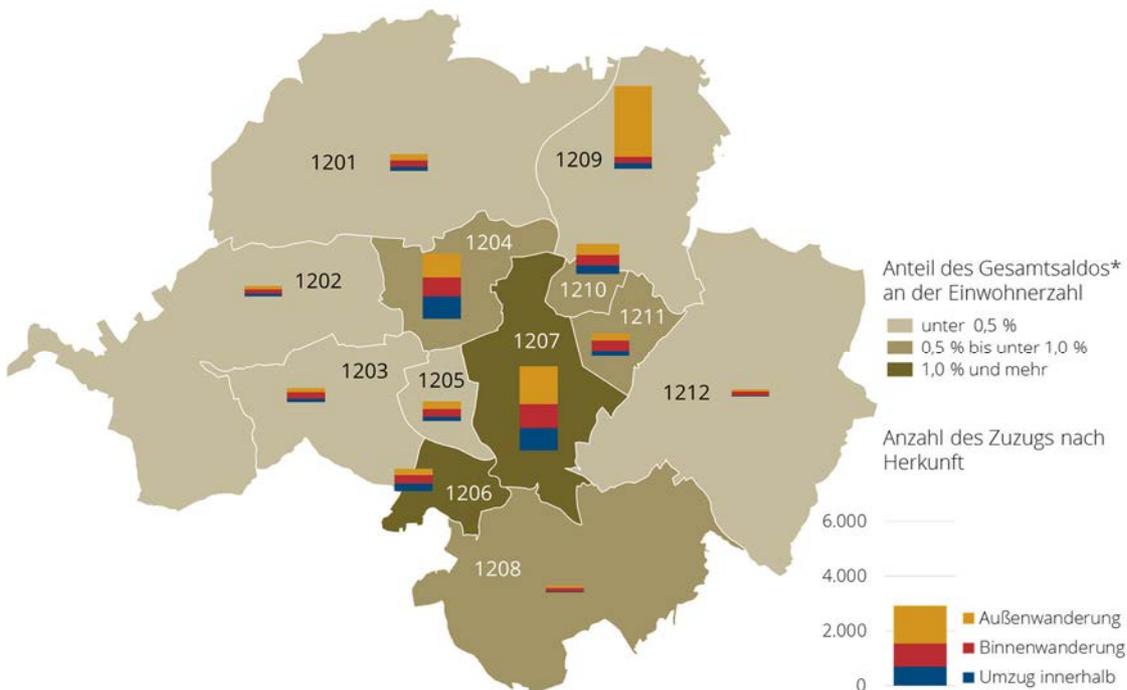
Die Auswertung und Interpretation von Wanderungsbewegungen ist äußerst vielschichtig und muss in verschiedene Komponenten unterteilt

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

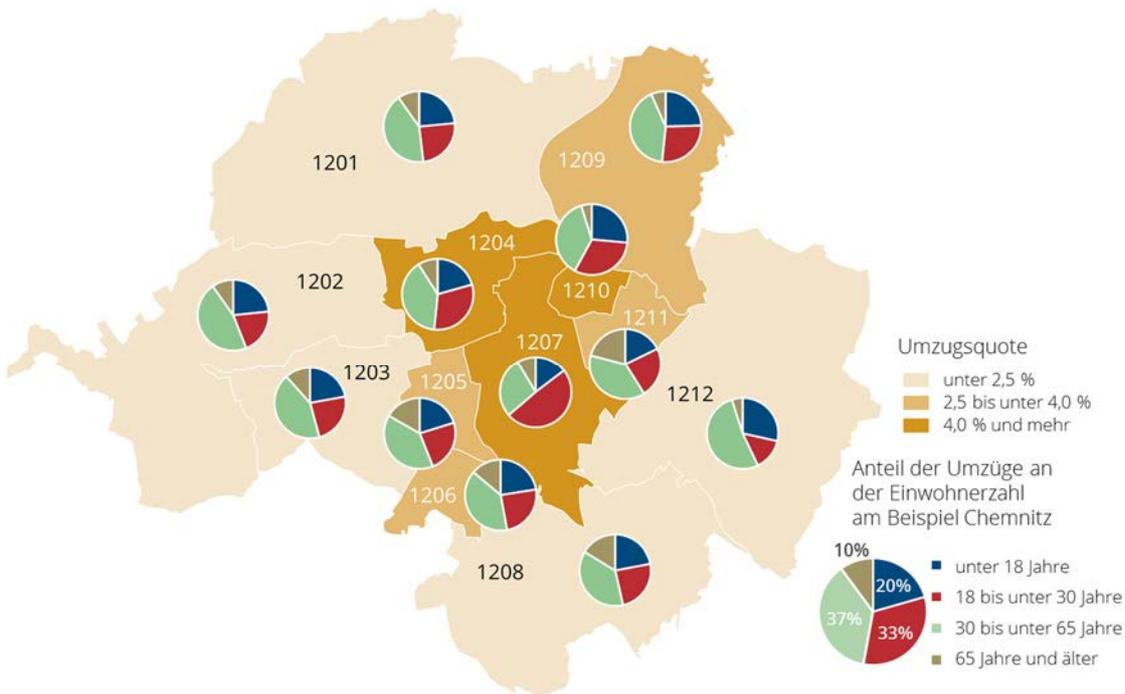
Daten- und Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz

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

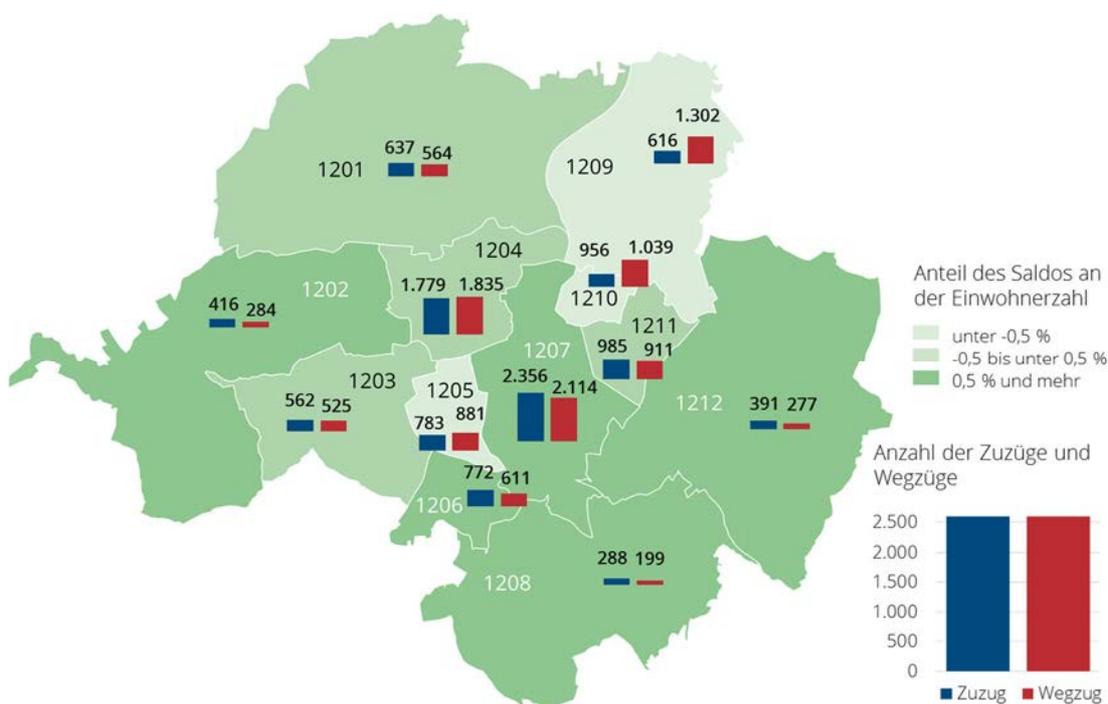


Daten- und Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz  
Darstellung und Berechnungen: Timourou

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

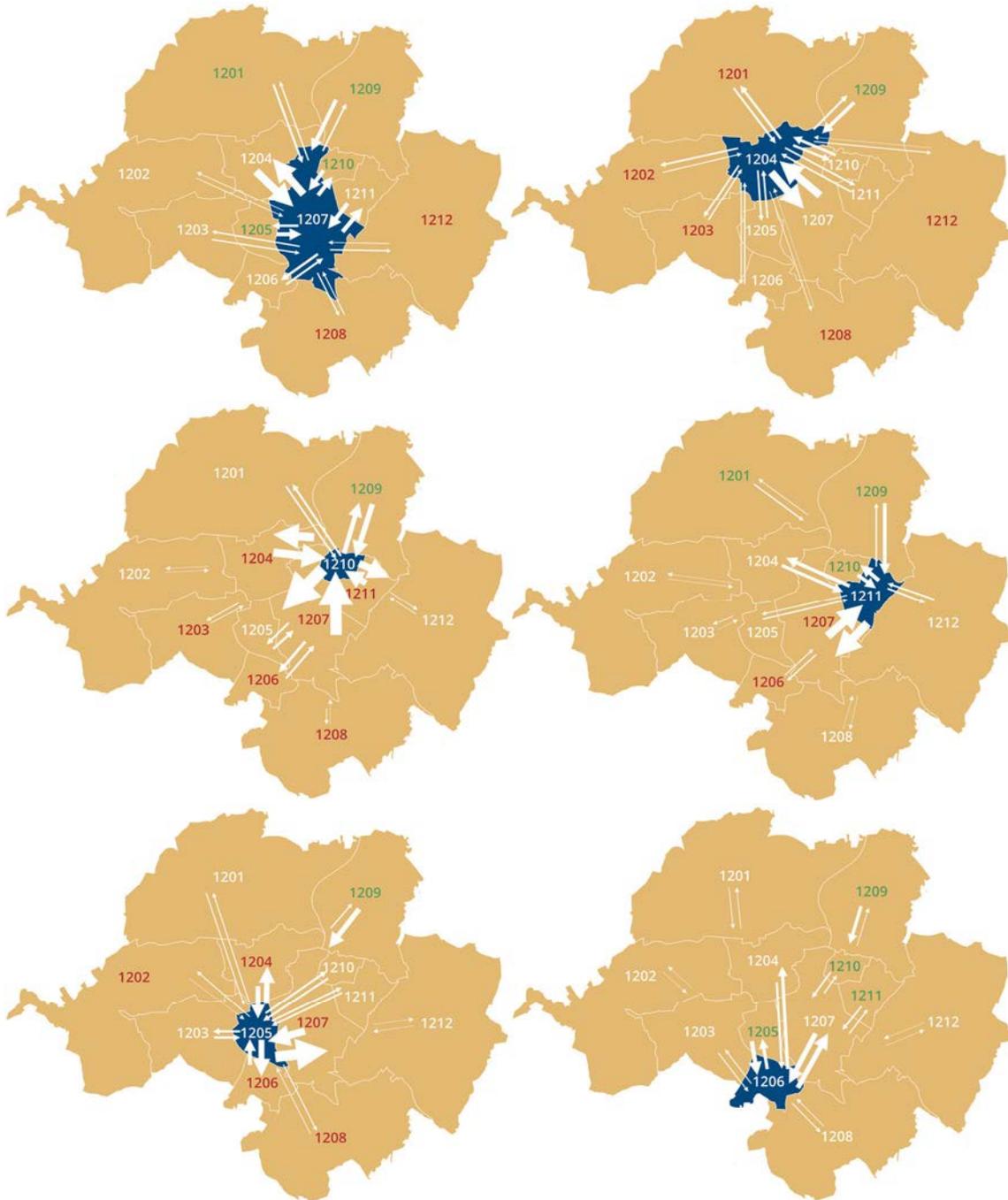
Die räumlichen Verflechtungen der SEKO-Gebiete untereinander zeigen stark ausgeprägte Zuzugs- und Wegzugsbewegungen in den SEKO-Gebieten 1205, 1210 und 1207 (siehe Abbildung 8). Während jedoch die Gebiete 1205 und 1210 vor allem an die innerstädtischen Gebiete Einwohner verlieren, kann 1207 aus Sonnenberg (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

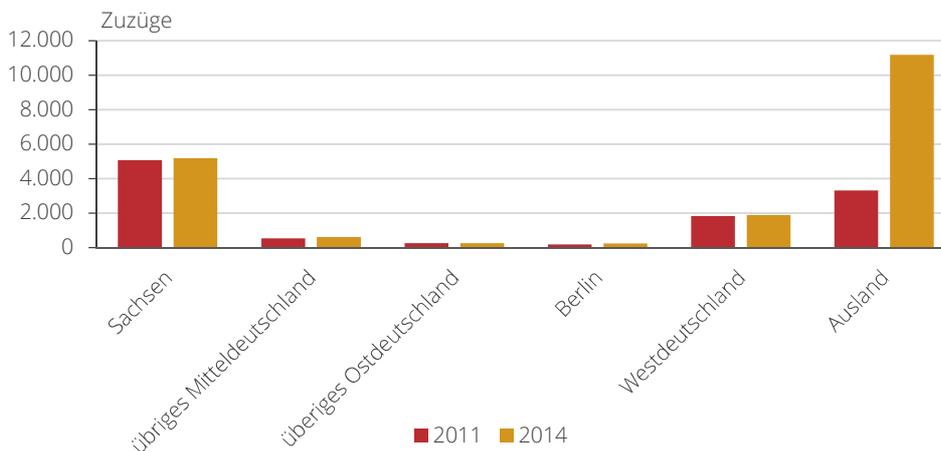
dem Ausland und insbesondere aus der Europäischen Union nach Chemnitz die größte Gruppe dar. Ihre Zahl stieg von 1.467 (2011) auf 4.630 (2015).<sup>2</sup> Auch der Saldo nahm von + 408

<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.

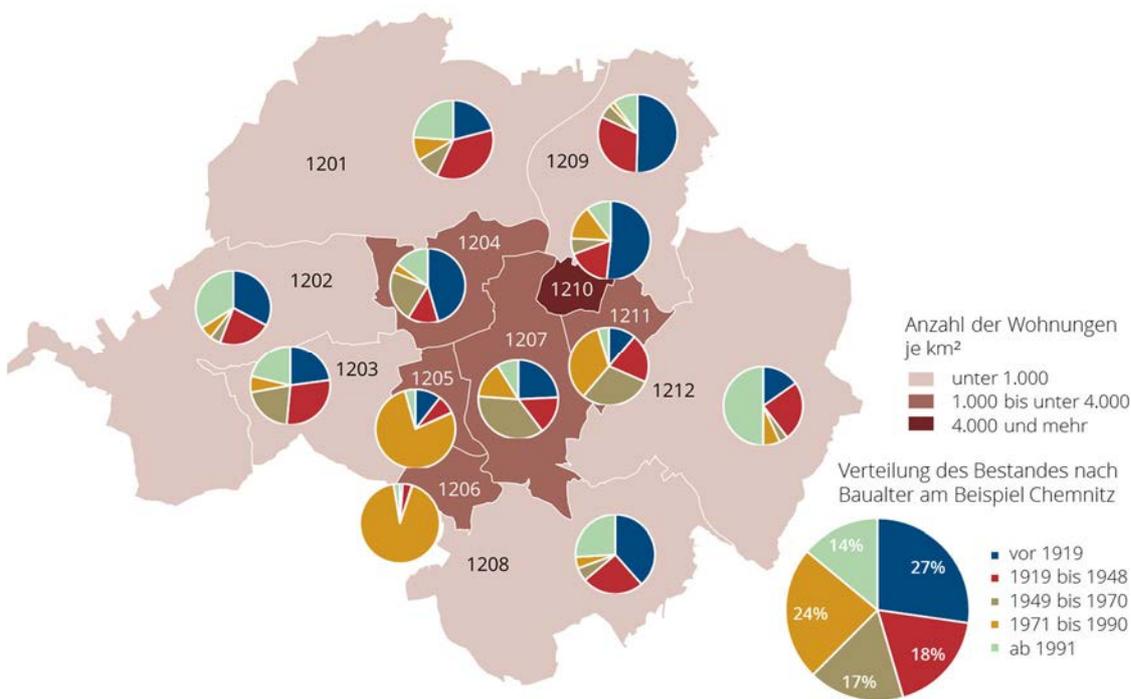
Der Wohnungsneubau wird in Chemnitz durch den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert, denn der Wunsch nach den eigenen vier Wänden hält auf einem gleichbleibenden Niveau an und zieht Haushalte in die Vorort-Gebiete. Zunehmend werden jedoch auch in den Innenstadtlagen Neubauprojekte im Geschosswohnungsbau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

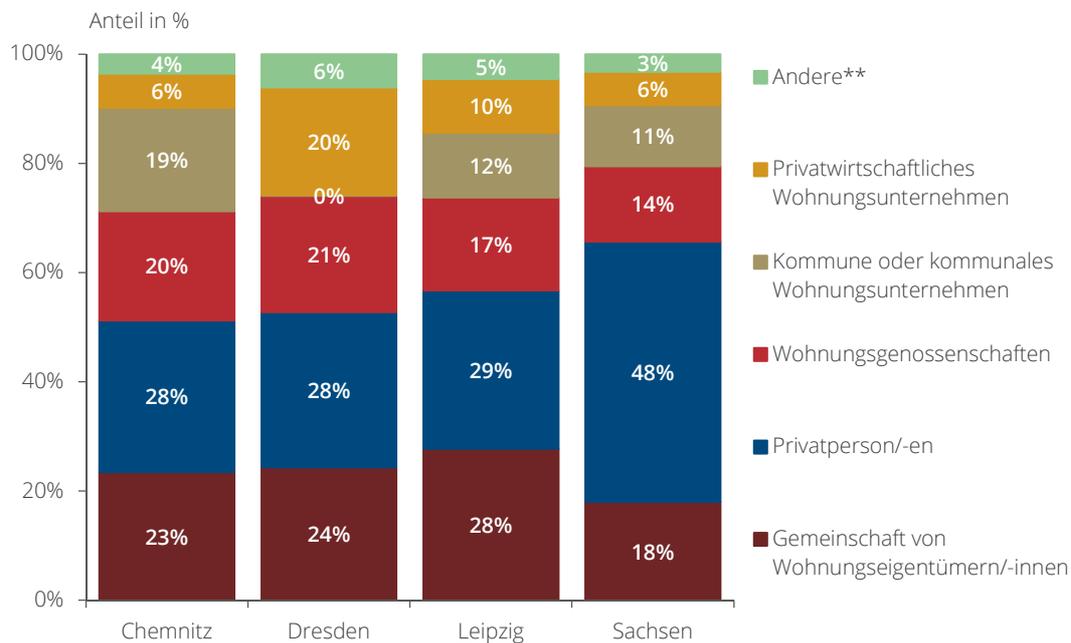
Zweifamilienhäuser im Besitz von privaten Eigentümern befinden und zum anderen sind auch für Altbaubestände kleinteilige Eigentümerstrukturen charakteristisch, was für Chemnitz mit einem vergleichsweise hohen Anteil an

<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 Zukaufen 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

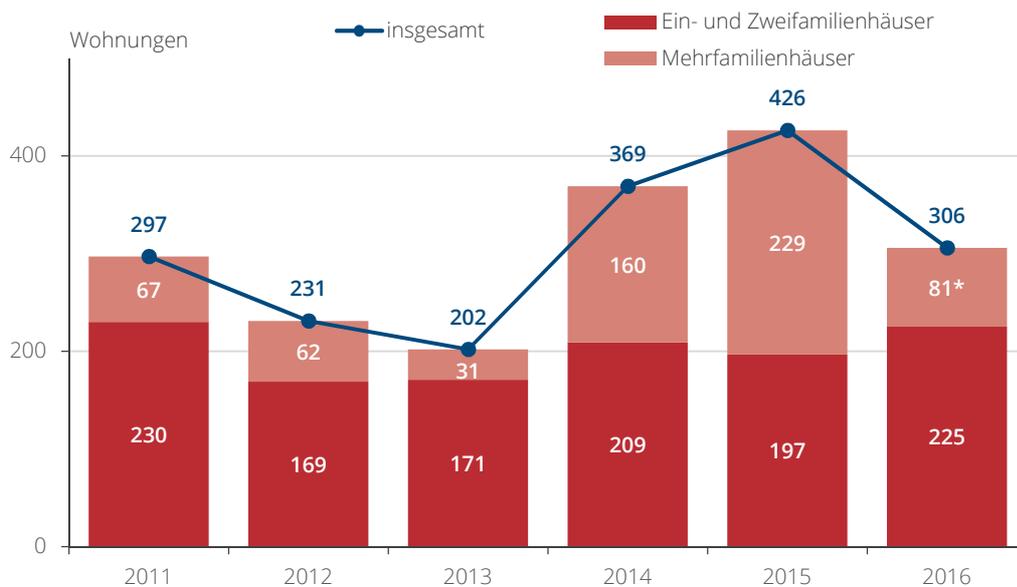
In Chemnitz wurden nach Angaben der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2014 und 2015 im Durchschnitt 1,6 neue Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt, ein Wert, der mit Leipzig vergleichbar ist, jedoch deutlich unter dem von Dresden mit 2,5, aber über dem

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.

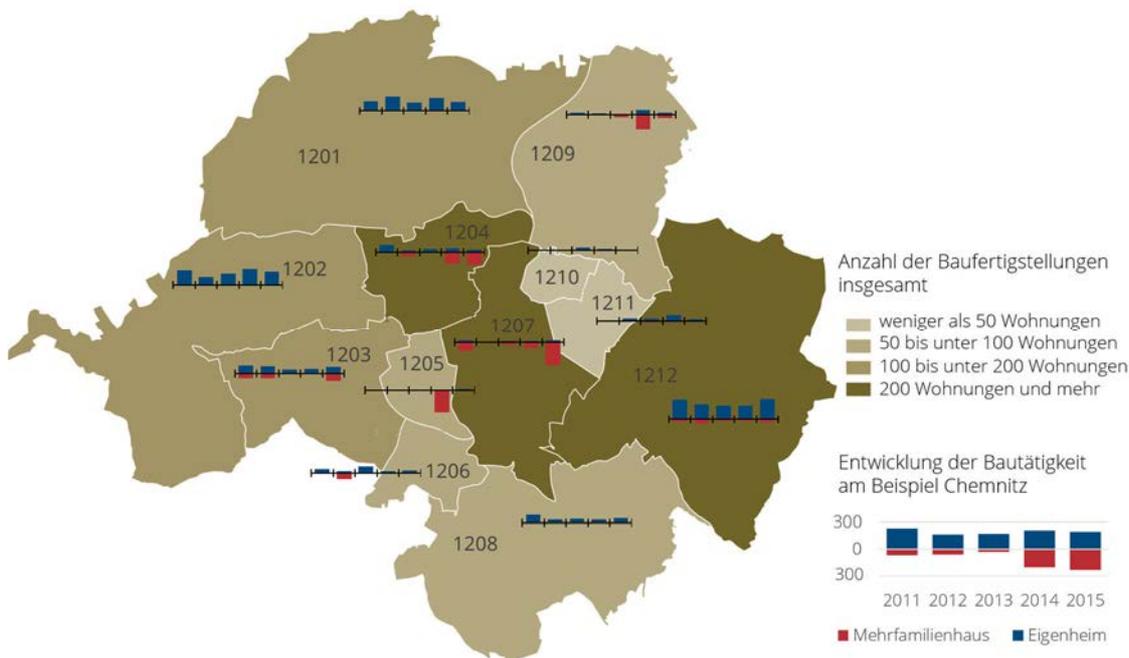
Daten- und Kartengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz

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 deutliches

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

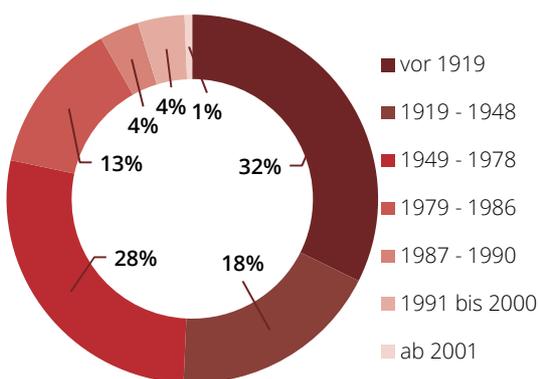
So befanden sich laut den Ergebnissen der GWZ 2011 beispielsweise ein Drittel aller leerstehenden Wohnungen im Altbau, der vor 1919 errichtet wurde, umgekehrt standen aber „nur“ 20 % der Altbauten leer. Bei einem nicht unerheblichen Teil dieser leerstehenden Bestände handelt es sich um nicht-marktaktiven 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.

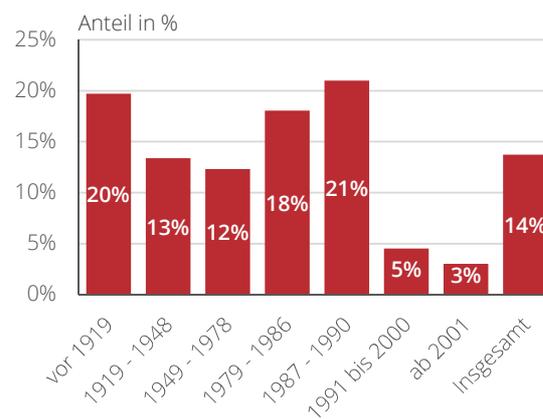
Der Großteil der Wohnungen in Chemnitz ist 40 bis unter 80 m<sup>2</sup> groß; diese Wohnungen stehen zu rd. 14 % leer. Der Mengeneffekt führt dazu, dass es sich bei den leerstehenden Wohnungen zu fast drei Viertel um Wohnungen dieser Wohnungsgröße handelt. Kleine Wohnungen mit weniger als 40 m<sup>2</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

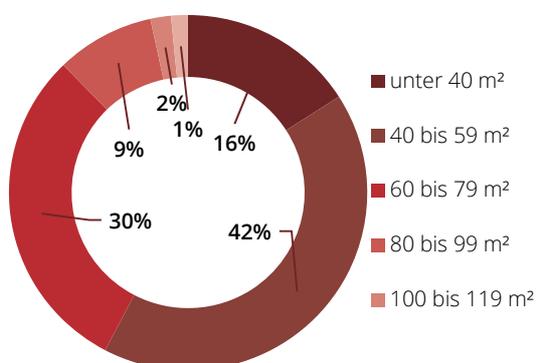
**Verteilung des Leerstandes nach Baualter**



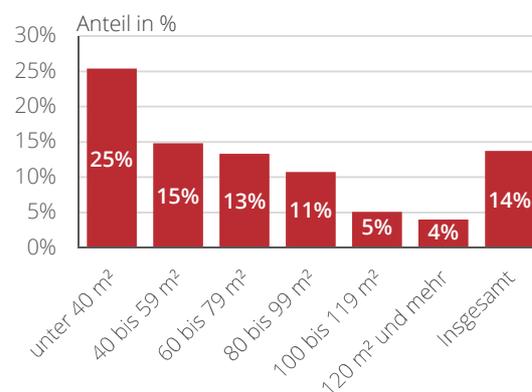
**Anteil des Leerstandes nach Baualter**



**Verteilung des Leerstandes nach Wohnungsgröße**



**Anteil des Leerstandes nach Wohnungsgröße**

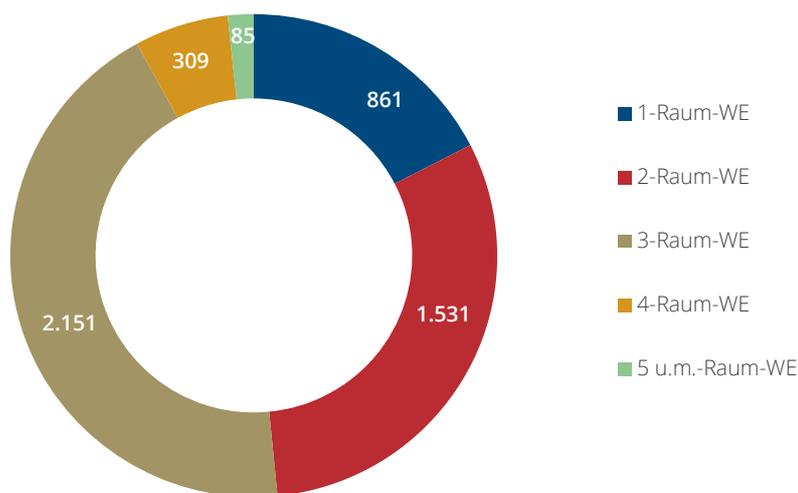


Datengrundlage: Gebäude- und Wohnungszählung 2011  
Darstellung: Timourou

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.

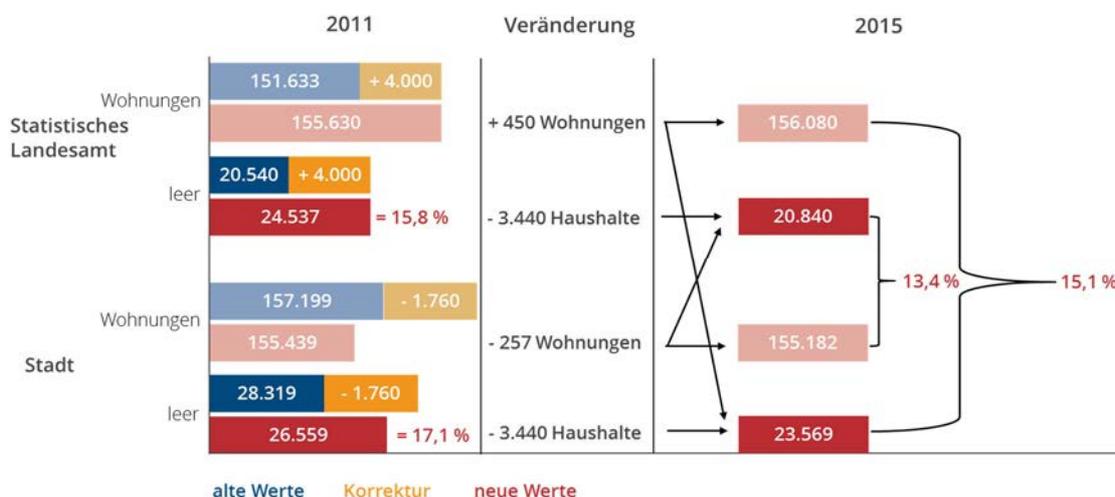
überschlägig abgeschätzt werden. So wurden 2015 in Chemnitz rd. 1.700 Adressen von Wohngebäuden ohne Einwohnermeldungen erfasst. Dies entspricht einem Anteil an allen Wohngebäuden von ca. 5,2 % und einer Anzahl von schätzungsweise 9.400 leerstehenden Wohnungen, wovon sich der Großteil mit 85 % in den 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-

---

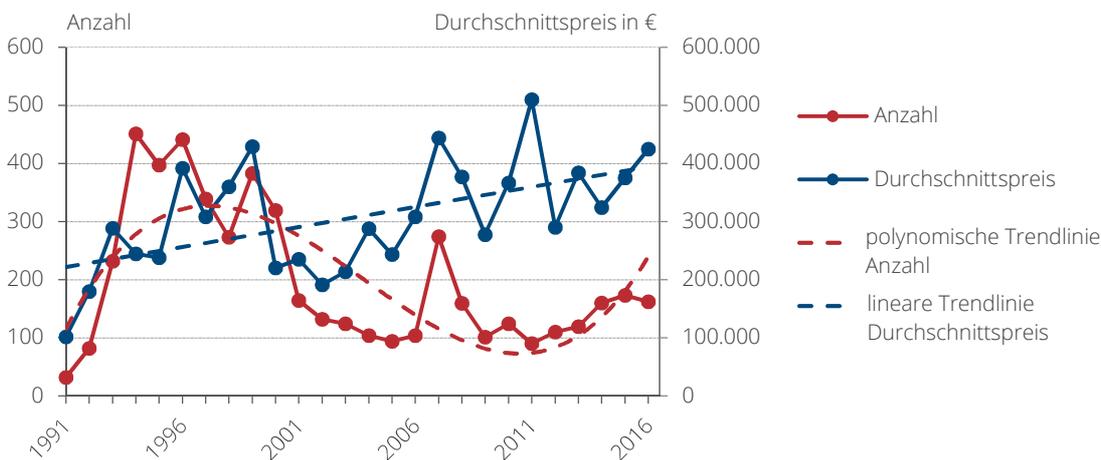
<sup>1</sup> Eine Unterscheidung der Kauffälle von Mehrfamilienhäusern nach Erst- und Weiterverkauf wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte nicht dargestellt.

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.

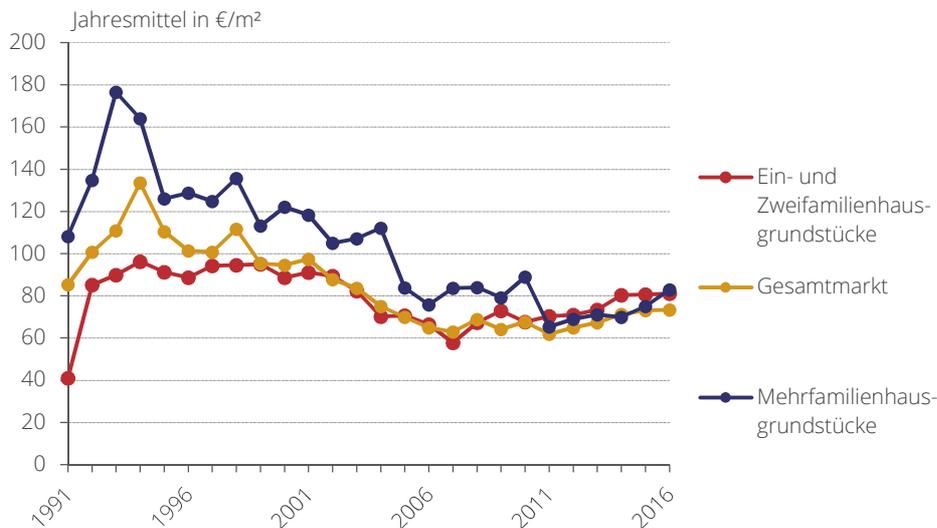
Als Kapitalanlage dominieren demnach auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt sowohl modernisierte als auch unsanierte Altbauten, die vor 1945 entstanden sind. Punktuell kam es in den letzten Jahren zu umfassenderen Paketverkäufen von Beständen des industriellen Geschosswohnungsbaus.

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

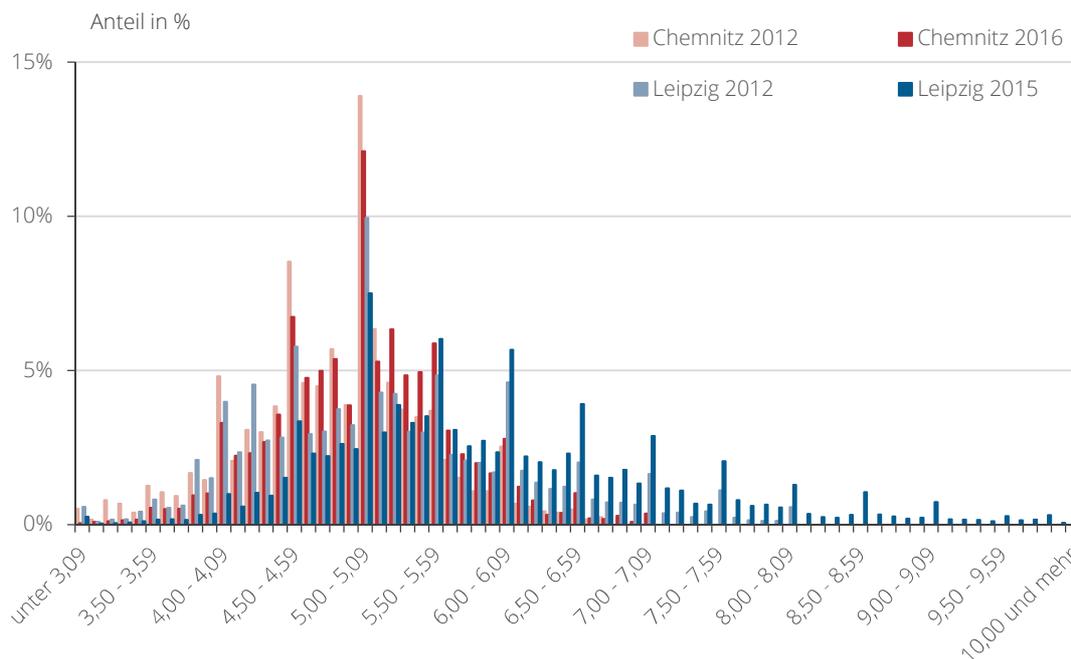
Mietpreise steigen nur moderat an. Der Datenbasis des FOG-Instituts zufolge nahm seit 2012 der Mietpreis um 0,26 €/m<sup>2</sup> zu; laut Daten von IDN liegt der geringe Unterschied bei nur 0,09 €/m<sup>2</sup>.

### 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.

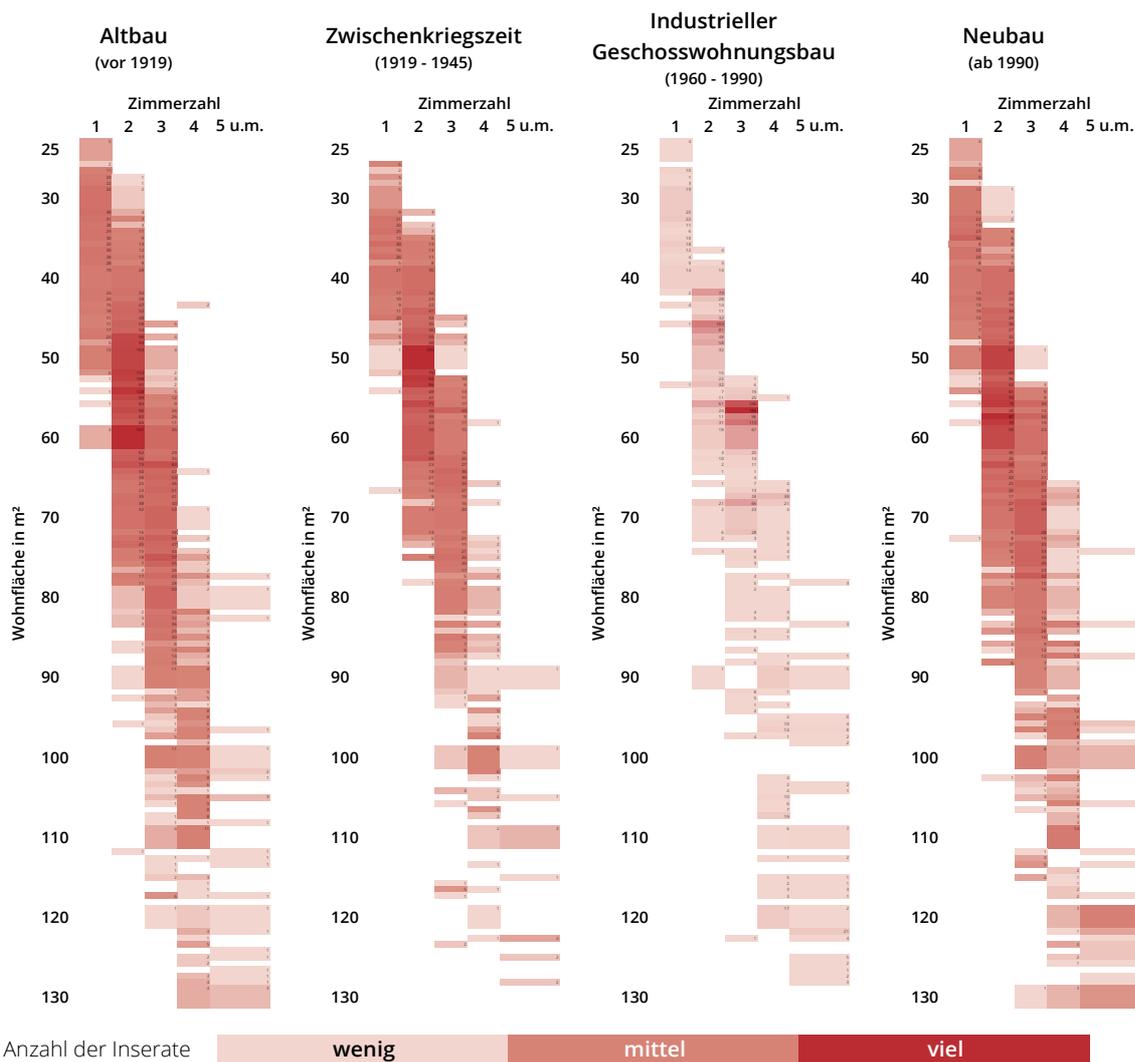
## WAS WIRD MIT DEM IDN-DATENSATZ ABGEBILDET?

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

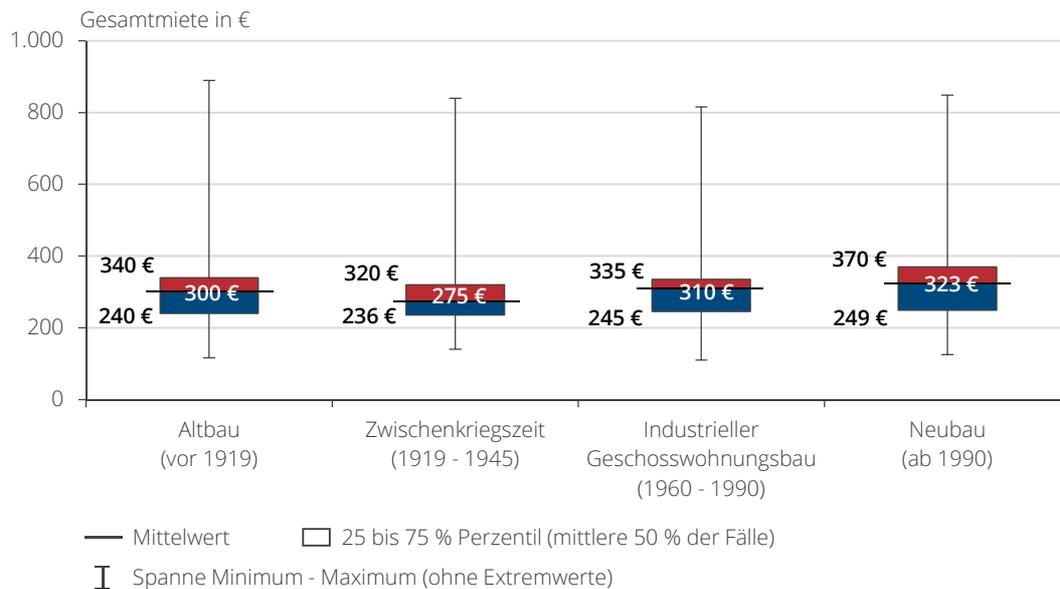


Datengrundlage: Koopmann Analytics/IDN  
 Berechnung/Darstellung: Timourou

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 Punkteatlas 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

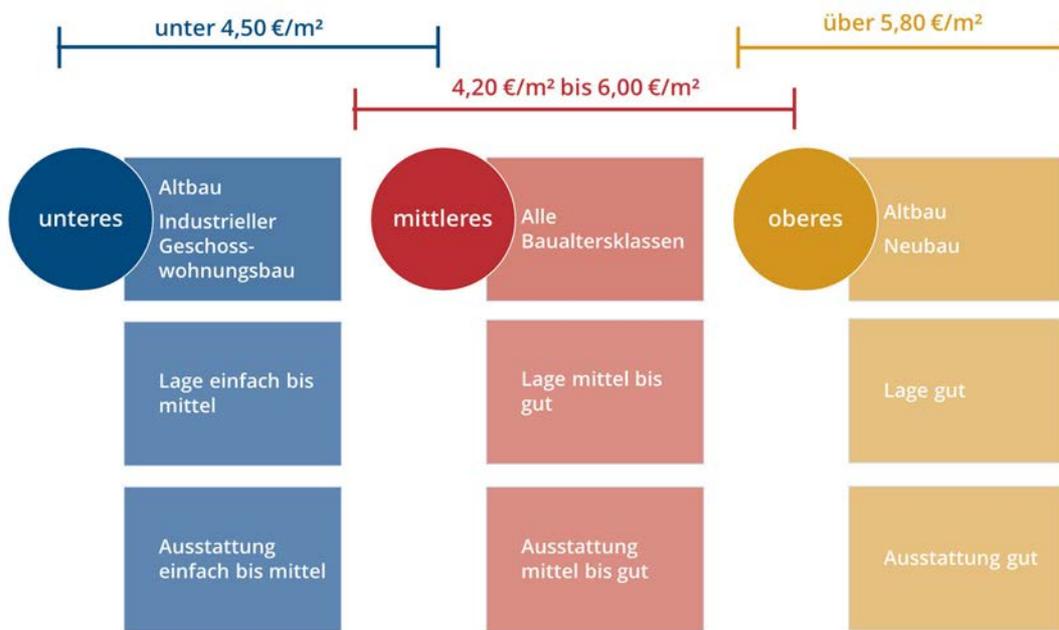
Weil der Chemnitzer Mietwohnungsmarkt nur gering ausdifferenziert ist, lassen sich die drei abgeleiteten Marktsegmente nicht trennscharf voneinander abgrenzen (►siehe Abbildung 6). Die Überschneidungsbereiche entstehen insbesondere durch die bisher nur gering ausgeprägte Rolle der Wohnlage und einer 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.