

Wohnraumbedarfskonzept 2009/2010 (Kurzfassung)**Fünf Thesen zum Chemnitzer Wohnungsmarkt**

Die Stadt Chemnitz weist die typischen Merkmale eines ostdeutschen, schrumpfenden Wohnungsmarktes auf: rückläufige Nachfrageentwicklung, steigende Leerstände und stagnierende Preise. Will man Perspektiven für einzelne Standorte oder Quartiere entwickeln, so kann dies nur Erfolg versprechend sein, wenn sie auf die sich verändernden Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes abgestimmt sind, denn nicht für jedes Angebot wird es eine ausreichende Nachfrage geben.

Für Chemnitz lassen sich dabei folgende fünf zentrale Trends beschreiben:

Nachfrage sinkt – Leerstand bleibt

- Die negative Einwohnerentwicklung in Chemnitz folgt dem allgemeinen Trend in Sachsen und vielen ostdeutschen Städten. Die starken Einwohnerverluste in den 1990er Jahren haben sich seit 2000 deutlich reduziert, was hauptsächlich mit der Verringerung der Wanderungsverluste zusammenhängt. Aktuell beruht die negative Einwohnerentwicklung vor allem auf den hohen Sterbeüberschüssen, d. h., es sterben deutlich mehr Menschen als geboren werden. Obwohl die relative Geburtenhäufigkeit steigt, geht gleichzeitig die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter stark zurück, sodass der absolute Anstieg der Geburtenzahlen deutlich geringer ausfällt.
- Diese Trends werden sich auch zukünftig weiter fortsetzen. Betrachtet man die Zahl der Haushalte, die für die Wohnungsnachfrage ausschlaggebend sind, so ist bis 2020 ein weiterer Rückgang von aktuell rd. 127.400 (2008) auf rd. 120.000 Haushalte zu erwarten. Dies entspricht einem Einwohnerrückgang um weitere 16.200 Personen (- 6,7 %). Dieser wird sich am stärksten bei den jüngeren (18 bis 29 Jahre) und mittleren (45 bis 64 Jahre) Altersgruppen abzeichnen. Hingegen wird die Zahl der Senioren, insbesondere aber der Hochaltrigen (über 80 Jahre), noch weiter zunehmen.
- Die sinkende Nachfrage bedeutet einen weiteren Anstieg des Leerstandes. Dieser umfasst mit ca. 33.300 leer stehenden Wohnungen derzeit mehr als ein Fünftel des gesamten Wohnungsbestandes. Starke Konzentrationen sind vor allem im Altbau (bis 1918) sowie in den Beständen des industriellen Wohnungsbaus zu verzeichnen, während die Wohnsiedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit und das Eigenheimsegment bislang nur geringfügig betroffen sind. Der Anstieg des Leerstandes wird zukünftig die industrielle Bauweise etwas stärker betreffen, bis 2020 muss jedoch weiterhin mit bis zu 15.000 leer stehenden Altbauwohnungen gerechnet werden, der größere Teil davon als Totaleerstand. Erfolgt kein umfangreicher Rückbau, sind mittelfristig steigende Leerstände auch bei bereits (teil-)sanierten Wohnungen zu erwarten.

Geringe Kaufkraft – niedrige Mietpreise

- Die Mieten und Kaufpreise sind seit Ende der 1990er Jahre insgesamt etwas zurückgegangen und zeigen aktuell eine stagnierende Tendenz. Zu leichten Preissteigerungen kommt es lediglich im Zusammenhang mit den fortschreitenden Sanierungsarbeiten. Dabei ist für Chemnitz mit 3,00 bis 6,70 €/m² nettokalt eine vergleichsweise enge Mietspanne charakteristisch. Die einzelnen Teilsegmente (Gründerzeitaltbau, Bestände der Zwischen- und Nachkriegszeit, industrieller Wohnungsbau, Neubau) liegen preislich sehr nah beieinander, größere Unterschiede ergeben sich vor allem in Bezug auf die Wohnlage, den Sanierungsstand und die Ausstattung.
- Auch wenn die Investitions- und Finanzierungskosten sehr eigentümerspezifisch sind, so kann doch aus grundsätzlicher Markterfahrung heraus eingeschätzt werden, dass gerade für die Sanierung von Altbauten, Mieten von weniger als 5,00 €/m² für einen größeren Teil der Wohnungen die langfristige Wirtschaftlichkeit infrage stellen.
- Auch der Gutachterausschuss meldet rückläufige Verkaufszahlen, sowohl bei den Kapitalanlegern als auch im Eigenheimsegment. Bei dem letzteren steigt die Bedeutung des Gebrauchtmarchtes stark an, was zu einer Verringerung der Neubautätigkeit führt. Die Preisspanne reicht von 100.000 bis 300.000 €, der Schwerpunkt der Nachfrage liegt jedoch im mittleren Preisbereich bis 150.000 €.
- Dies verdeutlicht eine vergleichsweise geringe Kaufkraft der Chemnitzer. Laut der Ergebnisse der 2010 durchgeführten Bewohnerbefragung zahlt aktuell fast die Hälfte der Befragten weniger als 400 € Gesamtmiete (bruttowarm) im Monat, ein weiteres Drittel gibt zwischen 400 und 500 € monatlich für die Miete aus, was die Nachfrage nach Wohnungen mit mehr als 70 qm oder mit überdurchschnittlichen Betriebskosten stark beschränkt.

Zuwanderer verändern die Nachfrage

- Der Wanderungssaldo unterliegt zwar insgesamt starken Schwankungen, in den Jahren 2004, 2006 und 2007 konnten jedoch leichte Wanderungsgewinne generiert werden. Dabei profitiert Chemnitz insbesondere bei den regionalen Wanderungsverflechtungen, die Gewinne gegenüber dem Umland nahmen in den letzten Jahren noch deutlich zu. Die aktuelle Nachfragestruktur und -entwicklung und somit auch die Prozesse auf dem Wohnungsmarkt werden derzeit vor allem durch die Zuwanderung leicht verändert.
- Wie die Ergebnisse der 2009 durchgeführten Zuwandererbefragung zeigen, ziehen die meisten Zuwanderer aus arbeitsbedingten Gründen nach Chemnitz. 36 % der Befragten gab die eigene Arbeitsstelle und weitere 17 % die Arbeitsstelle des Partners als Umzugsgrund an, wobei diese oft in der Kombination mit dem Wunsch das Pendeln zu vermeiden genannt wurden. Unter den Zuziehenden sind insbesondere junge Paarhaushalte (18 bis 44 Jahre) überrepräsentiert. Einen nennenswerten Teil bilden aber auch Studenten und Familien. Die Zuwanderer bevorzugen vor allem die innerstädtischen Altbaustandorte aus der Gründerzeit sowie die Wohnsiedlungen der 1920er bis 50er Jahre. Die meisten Zuzüge konnten die Stadtteile wie Schloßchemnitz, Kaßberg, Zentrum, Altendorf, Bernsdorf, Lutherviertel, Altchemnitz verbuchen.

Wohnlage wird wichtiger

- Insgesamt spielt neben der attraktiven Wohnung vor allem die Wohnlage eine entscheidende Rolle. Zusammen mit dem preiswerten Wohnraum gehören diese zu den drei wichtigsten Gründen für die Wohnstandortwahl der Zuziehenden. Dies bestätigt auch die Bewertung der Chemnitzer Einwohner bei der durchgeführten Bewohnerbefragung, die zwei wichtigsten Kriterien für eine ideale Wohnung sind aus deren Sicht die ruhige Wohnlage und ein schönes Wohnumfeld. Hingegen stellen verkehrsbelastete Wohnlagen die ungünstigsten Standorte dar. Die Befragungen zeigen auch, dass insbesondere unter den Chemnitzern das Image von Stadtteilen sehr verfestigt ist und bei der Standortwahl eine wichtige Rolle spielt.

Kernstadt gewinnt – Großsiedlung bleibt

- Die Ausdifferenzierung der Nachfrage ist in dem entspannten Chemnitzer Wohnungsmarkt weit fortgeschritten, deswegen sind die Austauschbeziehungen zwischen den Wohnungsmarktsegmenten nur noch relativ gering.
- Für sanierte industrielle Bestände gibt es stabile Gruppen, die auch langfristig diese Wohnungen nachfragen werden, weil sie ihren Wohnvorstellungen und finanziellen Möglichkeiten entsprechen. Diese Gruppen werden jedoch langsam schrumpfen.
- Die innerstädtischen Altbauquartiere profitieren derzeit vor allem durch Zuwanderung von Außen, aber auch durch sich verändernden Wohntrends wird es zukünftig noch zu einer leicht stärkeren Nachfrage nach Altbauten kommen. Zentrale Voraussetzungen hierfür sind nicht nur hinsichtlich Ausstattung und Preis attraktive Wohnungen, sondern insgesamt ein anziehendes Quartier, das neben attraktivem Wohnraum ein gutes Image, ansprechenden Freiraum, ausreichend Parkplätze und wenig Verkehrslärm zu bieten hat.
- Diesen Anforderungen entsprechen bereits insbesondere die Siedlungen der 1920er-30er Jahre. Sie sind die heimliche Attraktivität der Stadt, die wesentlich stärker zu einer positiven Vermarktung der Stadt Chemnitz als Wohn- und Lebensstandort beitragen könnte.

Diese Trends sind bei der zukünftigen Wohnraumversorgung und Stadtplanung stärker zu berücksichtigen. Folgende Handlungsansätze werden hierzu empfohlen:

Chemnitz als Wohn- und Lebensstandort zu stärken, attraktivieren und vermarkten

- Die Entwicklung von Chemnitz als Wohnstandort im Sinne einer kompakten Stadt ist – vor dem Hintergrund des steigenden Leerstandes und der vorhandenen Brachflächen – kaum möglich. Der Ansatzpunkt kann daher nur eine Entwicklung von Quartieren sein. Dabei ist insbesondere den Quartieren, die das Image für ganz Chemnitz prägen, im Sinne eines "Stärken stärken" Priorität einzuräumen. Hierzu zählen insbesondere innerstädtische Altbauquartiere sowie die Wohnsiedlungen der 1920er bis 50er Jahre. Das neue positive Image der Quartiere soll dann anhand von Schlüsselprojekten vermittelt werden. Zugleich ist ein übergreifendes gesamtstädtisches Marketing erforderlich, das sich sowohl an Chemnitzer als auch an Auswärtige wendet.

- Eine zusätzliche Nachfrage lässt sich nur durch Zuzug generieren. Ein Zuzugspotenzial bildet die Gruppe der Arbeitspendler und Fernwanderer, wobei insbesondere den Letzteren aufgrund des zu erwartenden Fachkräftemangels hohe Bedeutung zukommen dürfte. Ziel ist es, zum einen die überregionale Konkurrenzfähigkeit im Fachkräftewettbewerb zu stärken und für den Wohnstandort Chemnitz zu werben. Zum anderen soll unter Einbezug der Chemnitzer Wirtschaft bei der Neubesetzung von Arbeitsplätzen mit Auswärtigen gleichzeitig ein attraktives Wohnangebot unterbreiten werden.

Quartiersbezogener Ansatz bei der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes

- Trotz des steigenden Leerstandes gibt es in Chemnitz für jedes Wohnungsmarktsegment eine Nachfrage – entscheidend sind die Mengengerüste. Bei der Quartiersentwicklung ist zunächst eine kleinteilige Bewertung und Identifikation von stabilen und stabilisierbaren Quartieren bzw. Quartieren mit geringer Marktperspektive erforderlich.
- Stabile Kerne sind die dauerhaft nachgefragten Quartiere, sowohl im Altbau als auch in den Großsiedlungen. Stabilisierbare Quartiere haben grundsätzlich eine Perspektive, hierzu ist jedoch eine Transformation, Veränderung der Strukturen, Reduzierung des Angebotes auf eine vermarktbar Größenordnung und zielgruppenspezifische Bestandsentwicklung erforderlich. Wichtige Strategien sind u. a. Wohnlagen- und Imageentwicklung, Begrenzung des Leerstandes (< 20 %), Stärkung von Nachbarschaften. Quartiere mit geringer Marktperspektive sind dauerhaft nicht nachgefragte Bestände, die keine Investitionsschwerpunkte darstellen sollen und als solche rechtzeitig zu identifizieren sind. Die Strategie ist eine Konzentration des Leerstandes, insbesondere von Totalleerständen, und eine Bestandsreduzierung.

Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklungskonzepte

- Das Wohnraumbedarfskonzept kann in erster Linie nur durch die Wohnungseigentümer umgesetzt werden, indem sie die Wohnungsbestände zielgruppenorientiert entwickeln und vermarkten. Das Wohnraumbedarfskonzept bietet dabei mit seinen Marktanalysen, -bewertungen und Trendabschätzungen für die Eigentümer eine umfassende Grundlage, ihre Bestände in den Marktsegmenten zu positionieren, zu entwickeln und auf die zu erwartenden Veränderungen des Marktes zu reagieren.
- Im Sinne der gesamtstädtischen Entwicklung kommt dabei der städtischen Gesellschaft eine besondere Rolle zu. Da hingegen die privaten Einzeleigentümer zumeist über zu geringe Kenntnisse zum Wohnungsmarkt und zu den Möglichkeiten der Bestandsentwicklung verfügen, sollten mit entsprechenden Informationsveranstaltungen die Ergebnisse des Wohnraumbedarfskonzeptes vermittelt und die privaten Einzeleigentümer insgesamt stärker eingebunden werden.

Altbaumanagement

- Wie die Analysen gezeigt haben, wird die Nachfrage nach innerstädtischen Altbauquartieren durch Zuzug von Außen einerseits und die sich verändernden Wohntrends andererseits noch leicht zunehmen. Die für diese Quartiere typische kleinteilige Eigentümerstruktur sowie die im

Vergleich zu den erzielbaren Mieten hohen Sanierungskosten stellen jedoch zentrale Hindernisse der Quartiersentwicklung dar.

- Notwendig ist daher ein Altbaumanagement, das je nach Quartier in unterschiedlichem Umfang koordinierende und steuernde Funktionen übernimmt. Hierzu gehören u. a. Marketing nach Außen, Marktinformationen nach Innen, Anstoßen von Schlüsselprojekten, Steuerung der Wohnlagenentwicklung (Leerstandsreduzierung, Nachnutzung) und Mobilisierung der Immobilien. Aufgaben können klassische Sanierungsträger, aber auch Eigentümerstandortgemeinschaften oder Vereine übernehmen.

Optimierung der Grundlagen für kommunale Entscheidungen

- Als Grundlage für das wohnungspolitische Handeln der Kommune, die strategische Ausrichtung der Wohnungseigentümer, zur Evaluierung der verfolgten Ziele sowie für den laufenden Abgleich zwischen den prognostizierten Trends und der tatsächlichen Entwicklung wird der Aufbau eines laufenden Stadt-Monitorings empfohlen. Es kommt darauf an, das Stadt-Monitoring ämterübergreifend zu erstellen und ein hinsichtlich Indikatoren, Merkmalsausprägungen und Darstellungsweisen abgestimmtes Verfahren zu entwickeln. Dabei kann auf zahlreiche Erhebungen bzw. Veröffentlichungen in verschiedenen Ämtern zurückgegriffen werden.
- Mit der Übernahme der Kosten der Unterkunft für Bedarfsgemeinschaften erfolgt eine subjektorientierte Wohnraumversorgung, deren Volumen bei weitem das der Wohnraum- und Städtebauförderung überschreitet. Die Festlegungen von Regelungen zur Angemessenheit haben gleichzeitig eine erhebliche regulierende Wirkung auf den Wohnungsmarkt, die auch steuernd genutzt werden kann. Diese Regelung betrifft direkt oder indirekt eine Reihe von Ressorts, deren Zielsetzungen durchaus divergierend sein und zu Zielkonflikten führen können. Vor diesem Hintergrund sollte ämterübergreifend ein Steuerungsinstrumentarium, entwickelt werden, das wohnungsmarktkonform ist, mit dem der Nachweis ausreichenden Wohnraums unter Berücksichtigung des kommunalen Wohnungsbestandes geführt werden kann und mit Hilfe dessen in regelmäßigen Abständen eine Bewertung und ggf. Justierung der Angemessenheitsgrenzen vorgenommen werden kann.