



Stadtplanungsamt der Stadt Chemnitz

Wohnraumbedarfskonzept 2009/2010

– Endfassung –

Hamburg, den 12. Juli 2010



Stadtplanungsamt der Stadt Chemnitz

Wohnraumbedarfskonzept 2009/2010

– Endfassung –

Hamburg, den 12. Juli 2010

Ansprechpartner:
Matthias Klupp
Tobias Jacobs

ANALYSE & KONZEPTE
Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien und Tourismus mbH
Gasstr. 10, 22761 Hamburg

Tel. 040/485 00 98-0
Fax 040/485 00 98-98
E-Mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
1 Eckwerte des Chemnitzer Wohnungsmarktes	4
1.1 Entwicklung der Nachfrage	4
1.1.1 Bevölkerungsentwicklung	4
1.1.2 Haushaltsentwicklung	12
1.1.3 Sozio-ökonomische Merkmale	14
1.2 Entwicklung des Wohnungsangebotes	17
1.2.1 Wohnungsbestand: Struktur und Entwicklung	17
1.2.2 Bautätigkeit	19
1.2.3 Wohnungsleerstand	21
1.3 Kleinräumige Entwicklungen	24
2 Preisentwicklung und Preissegmente in Chemnitz.....	30
2.1 Kaufpreise	30
2.2 Mietpreise	33
2.3 Preissegmente	39
Exkurs: Befragungen	41
3 Zuwandererbefragung	42
3.1 Soziale Merkmale der Zuwanderer	43
3.2 Herkunft und Zuzugsgründe der Zuwanderer	45
3.3 Wohnstandortwahl und Wohnzufriedenheit.....	47
3.4 Fazit.....	53
4 Bewohnerbefragung	54
4.1 Haushaltsstruktur und Wohnsituation der Befragten.....	55
4.1.1 Sozio-ökonomische Merkmale der Befragten und räumliche Unterschiede.....	56
4.1.2 Wohnsituation in den SEKo-Gebieten	60

4.1.3	Wohnzufriedenheit in den SEKo-Gebieten	62
4.1.4	Wohnmobilität nach SEKo-Gebieten	65
4.2	Wohnmatrix und Wohnkonzepte	67
4.2.1	Nachfragergruppen auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt	70
4.2.2	Wohnsituation der Nachfragergruppen	72
4.2.3	Einkommen, Wohnkaufkraft und Miethöhe	75
4.2.4	Wohnzufriedenheit der Nachfragergruppen.....	79
4.2.5	Wohnmobilität nach Nachfragergruppen.....	82
5	Zukünftige Entwicklung	87
5.1	Bevölkerungsprognose	87
5.2	Zukünftige Entwicklung der Haushalte.....	89
6	Marktsegmente und Zielgruppen.....	92
6.1	Marktsegmente.....	92
6.2	Zielgruppen	99
7	Szenarien und Strategien zur Marktentwicklung	111
7.1	Marktsegment des höherwertigen Altbaus	111
7.1.1	Szenario: Mehr Altbau-Nachfrage durch ein attraktiveres Angebot	111
7.1.2	Erforderliche Strategien.....	113
	Exkurs: Marktregulierung durch Kosten der Unterkunft	115
7.2	Marktsegment des preiswerten Altbaus	116
7.2.1	Szenario: Stabilisierung des preiswerten Altbaus.....	116
7.2.2	Erforderliche Strategien.....	117
	Exkurs: Studentisches Wohnen.....	118
7.3	Szenarien und Strategien zu Wohnsiedlungen der 1920er bis 50er Jahre.....	120
7.4	Szenarien und Strategien zum industriell höherwertigen Marktsegment.....	121
	Exkurs: Senioren-Wohnen	123
7.5	Szenarien und Strategien zum industriell preiswerten Marktsegment.....	126

7.5.1	Umgang mit dem Leerstand im preiswert industriellen Marktsegment	126
7.6	Szenarien und Strategien zu den Marktsegmenten der Einfamilienhäuser	127
7.7	Szenarien und Strategien zum Neubau	130
7.8	Fazit Szenarien und Strategien.....	130
8	Handlungsempfehlungen	133

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Altersstruktur der Einwohner 2004/2008 (mit Hauptwohnsitz)	6
Tab. 2	Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenzen 2006 bis 2008.....	11
Tab. 3	Haushalts- und Wohnungsgrößenstruktur 2008 im Vergleich	19
Tab. 4	Bautätigkeitsraten.....	20
Tab. 5	Leerstandentwicklung (geschätzt).....	21
Tab. 6	Einwohnerentwicklung 2003-2008 in den Teilgebieten.....	25
Tab. 7	Altersstruktur der Einwohner 2008 in den Teilgebieten.....	26
Tab. 8	Struktur der Haushalte 2008 in den Teilgebieten.....	27
Tab. 9	Leistungsempfänger in den Teilgebieten 2008	28
Tab. 10	Mietpreisdifferenzierung nach Wohnungsgröße	35
Tab. 11	Räumliche Verteilung der Zuwanderer	43
Tab. 12	Umzugsgründe und Zielgebiete nach Haushaltstypen	49
Tab. 13	Räumliche Verteilung der Zuwanderer	50
Tab. 14	Zufriedenheit mit der Wohnsituation	52
Tab. 15	Räumliche Verteilung der Interviews	55
Tab. 16	Haushaltstypen nach SEKo-Gebiet.....	57
Tab. 17	Haushaltsnettoeinkommen nach SEKo-Gebiet	58
Tab. 18	Leistungsempfänger nach SEKo-Gebiet	59
Tab. 19	Eigentumsstruktur nach SEKo-Gebiet	60
Tab. 20	Preissegment nach SEKo-Gebiet.....	61
Tab. 21	Beurteilung der Stadtteile nach SEKo-Gebiet	64
Tab. 22	Empfehlung der Wohngegend nach SEKo-Gebiet	65
Tab. 23	Umzugswunsch innerhalb der nächsten 2 Jahre nach SEKo-Gebiet.....	67
Tab. 24	Wohnmatrix für die Stadt Chemnitz.....	71
Tab. 25	Wohnkonzepte nach SEKo-Gebieten.....	73

Tab. 26	Wohnkonzept und Wohngebäude.....	74
Tab. 27	Wohnkonzept und Vermietertyp.....	74
Tab. 28	Wohnkonzept und Haushaltsnettoeinkommen.....	76
Tab. 29	Wohnkonzept und Beurteilung der Miethöhe.....	78
Tab. 30	Wohnkonzept und Wohnzufriedenheit	79
Tab. 31	Wohnkonzept und Gründe für die Unzufriedenheit	80
Tab. 32	Bewertung der Stadtteile nach Wohnkonzepten	81
Tab. 33	Umzugswunsch innerhalb der nächsten 2 Jahre nach Wohnkonzepten	83
Tab. 34	Umzugsgründe nach Wohnkonzepten.....	84
Tab. 35	Ideale Wohnung und idealer Wohnort	86
Tab. 36	Bevölkerungsprognose der Stadt Chemnitz 2020 nach Altersgruppen	88
Tab. 37	Geschätzte Entwicklung der Haushalte bis 2020.....	91
Tab. 38	Räumliche Zuordnung der Marktsegmente.....	98
Tab. 39	Entwicklung der Zielgruppen bis 2020	101
Tab. 40	Wohnungsgrößenkategorien	102
Tab. 41	Auswirkung der Nachfrageentwicklung 2020 auf die Marktsegmente	110
Tab. 42	Schätzungen der Leerstandsentwicklung	132

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Vorgehensweise und Aufbau des Konzeptes	2
Abb. 2	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	5
Abb. 3	Einwohner 2008 nach Alter und Geschlecht	7
Abb. 4	Salden der Einwohnerentwicklung 2002 bis 2008	8
Abb. 5	Komponenten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.....	8
Abb. 6	Wanderungen nach Alter und Geschlecht (Durchschnitt 2007-2008)	9
Abb. 7	Räumliche Verteilung der Wanderungen (Durchschnitt 2006-2008)	10
Abb. 8	Entwicklung der Haushalte 2002 bis 2008.....	13
Abb. 9	Verteilung der Bedarfsgemeinschaften nach Haushaltsgröße und -Typ	15
Abb. 10	Wohnungsbestandsentwicklung 2002 bis 2008	18
Abb. 11	Bautätigkeit 1999 bis 2008	20
Abb. 12	Aktuelles Wohnungsangebot nach Baualter/-typ	34
Abb. 13	Preissegmente in Chemnitz.....	39
Abb. 14	Altersstruktur der Befragten und der Zugezogenen nach Chemnitz insgesamt.....	42
Abb. 15	Zuwanderer nach Haushaltstypen	44
Abb. 16	Zuwanderer nach Herkunftsgebieten.....	45
Abb. 17	Zuzugsgründe.....	46
Abb. 18	Zuwanderer nach Zielgebieten	47
Abb. 19	Gründe für die Wohnstandortwahl.....	48
Abb. 20	Zuwanderer nach Gebäudeart.....	51
Abb. 21	Zufriedenheit mit der Wohnsituation	51
Abb. 22	Altersstruktur der Interviewten im Vergleich zu allen Einwohnern von Chemnitz	54
Abb. 23	Haushaltstypen.....	56
Abb. 24	Wohnkaufkraft in der Stadt Chemnitz.....	60
Abb. 25	Beurteilung der Gesamtmiete nach SEKo-Gebiet	62

Abb. 26	Wohnzufriedenheit nach SEKo-Gebiet.....	63
Abb. 27	Beurteilung des eigenen Stadtteils	63
Abb. 28	Wohndauer nach SEKo-Gebieten.....	66
Abb. 29	Elemente der Wohnmatrix	68
Abb. 30	Wohnkonzepte in der Stadt Chemnitz.....	70
Abb. 31	Wohnkonzept und Wohnungsgröße.....	75
Abb. 32	Wohnkonzepte nach Mietpreisen.....	77
Abb. 33	Aktuelles Mietniveau und Mietzahlungsbereitschaft	78
Abb. 34	Wohndauer nach Wohnkonzepten.....	82
Abb. 35	Umzugsgründe	84
Abb. 36	Kriterien für eine ideale Wohnung	85
Abb. 37	Marktsegmente in Chemnitz	92
Abb. 38	Zielgruppen auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt	99
Abb. 39	Zielgruppen und nachgefragte Marktsegmente	109
Abb. 40	Verschiebungen zwischen den Marktsegmenten.....	131
Anhang	Stadt Chemnitz: Gebietsgliederung SEKo	139

Einleitung

Chemnitz als eine der traditionsreichsten Industriestandorte Deutschlands und als wichtigste Industriestadt der DDR ist vom Transformations- und Strukturwandel der vergangenen 20 Jahre besonders stark betroffen. Der Wandel der industriellen Strukturen sowie der drastische Bevölkerungsrückgang um fast ein Viertel seit den 1980er Jahren haben zu einem erheblichen Stadtumbaubedarf geführt. Den Schwerpunkt des Stadtumbauprozesses bildete die wohnungswirtschaftliche Aufgabe der Stabilisierung der Wohnungsmärkte, insbesondere die Reduzierung des Leerstandes. Diese war mit der städtebaulichen Aufgabe verbunden, die Stadtstrukturen neu zu definieren: das Zentrum im Sinne der "Stadt der Moderne" neu aufzubauen, Altbauquartiere in Wert zu setzen und die Großsiedlungen der industriellen Bauweise umzustrukturieren.

Auch wenn dieser Stadtumbauprozess bisher viele Erfolge vorzuweisen hat (u.a. Senkung des Leerstandes, Stabilisierung der Wohnungsunternehmen), sind einige Problemfelder, wie zum Beispiel der Umgang mit dem Leerstand an den Magistralen oder die Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbauprozess, noch nicht hinreichend gelöst. Hinzu kommen neue Probleme, die eine Modifizierung und Weiterentwicklung des Stadtumbauprozesses erforderlich machen. Hierzu gehört insbesondere der weitere demographische Wandel. Entsprechend der vorliegenden Prognosen ist mit einer weiter schrumpfenden Bevölkerung allein bis 2020 von 4-11 % zu rechnen bei gleichzeitigem Anstieg der Zahl der Senioren sowie einem drastischen Rückgang der Haushaltsneugründer (als Auswirkung des Geburtenknicks der 1990er Jahre).

Vor diesem Hintergrund ist es eine zentrale Aufgabe für Politik und Verwaltung, Chemnitz als Wohnstandort attraktiv zu gestalten und Wohnungspolitik als Standortpolitik zu verstehen mit dem Ziel, Bewohner zu binden und zusätzliche Einwohnerpotenziale für die Stadt zu mobilisieren. Wesentlich sind dabei auch qualitative Aspekte der Wohnungsnachfrage, die nur bedingt mit dem oben genannten stadträumlichen Konzept zusammenpassen und zum Teil neuen Wohntrends unterliegen.

Die wichtigste Aufgabe des Wohnraumbedarfskonzeptes ist es daher,

- die aktuelle Struktur der Wohnungsnachfrage zu analysieren und
- ihre zukünftigen Entwicklungen in qualitativer und quantitativer Hinsicht abzuschätzen sowie
- die sich hieraus ergebenden Handlungs*notwendigkeiten* und Handlungs*möglichkeiten* abzuleiten.

Die zentrale Leitfrage ist dabei "Welche Wohnungen werden in welchem Umfang von wem langfristig nachgefragt?" Methodische Ansatzpunkte sind hierfür

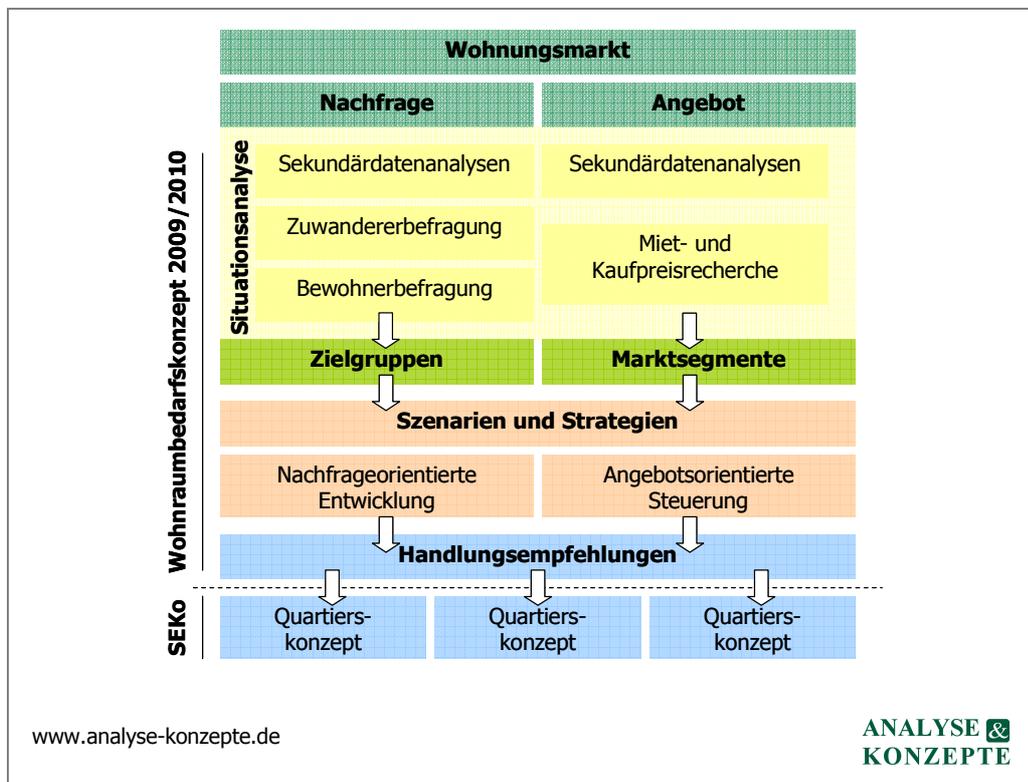
- eine zielgruppenspezifische Differenzierung (nach Haushaltsgröße, Altersstruktur, Einkommen und insbesondere Wohnwünschen) sowie
- eine marktsegmentorientierte Sichtweise (Wohnungstypen, Mieten/Preise, Wohnlage).

Das Konzept baut dabei auf dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept – Chemnitz 2020 (SEKo) auf, das die wesentlichen Leitlinien der zukünftigen Stadtentwicklung enthält. Die Einbindung des Konzeptes in die kommunale Wohnungspolitik und in weitere übergeordnete Planungen und Leitli-

nien ist eine zentrale Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung. Die Ergebnisse sollen gleichzeitig eine Grundlage für die Fortschreibung des Fachkonzeptes Wohnen des SEKo sowie die (Weiter-)Entwicklung von Stadtteilkonzepten bilden.

Hierbei kommt neben den fachlichen und strategischen Ergebnissen auch dem Erstellungsprozess des Konzeptes eine große Bedeutung zu. In einem adäquaten Kommunikationsprozess mit einzelnen Gesprächen und gemeinsamen Diskussionen zwischen den relevanten Wohnungsmarktakteuren wird eine gemeinsame Einschätzung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten, der wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Ziele sowie ein Konsens über prioritäre Maßnahmen angestrebt. Dies erfordert sowohl eine ämterübergreifende Zusammenarbeit als auch eine Einbindung der organisierten Wohnungswirtschaft und insbesondere auch der privaten Eigentümer.

Abb. 1 Vorgehensweise und Aufbau des Konzeptes



Das Wohnraumbedarfskonzept setzt sich aus folgenden methodischen und inhaltlichen Bausteinen zusammen (s. Abb. 1):

- Ausgangspunkt bildet die Analyse und Bewertung des Chemnitzer Wohnungsmarktes, differenziert nach Nachfrage und Angebot (s. Kap. 1). Um die Komplexität des Wohnungsmarktes und der zukünftig zu erwartenden Entwicklungen richtig abbilden zu können, ist eine Vielzahl von Informationsquellen notwendig. Aus diesem Grund werden neben den vorliegenden Sekundärdaten werden zur Generierung von Marktinformationen unterstützend

- eine Miet- und Kaufpreisrecherche (s. Kap. 2)
- eine Zuwandererbefragung (s. Kap. 3) sowie
- eine Haushaltsbefragung (s. Kap. 4)

durchgeführt. Die Ergebnisse der unterschiedlichen Analysen sollen sich ergänzen und so ein möglichst genaues Bild über die aktuelle Struktur des Wohnungsmarktes und die zugrunde liegenden Prozesse liefern.

- In einem weiteren Schritt wird anhand der vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen (s. Kap. 5) ein Basis-Szenario für die zukünftige Entwicklung der Nachfragergruppen auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt abgeleitet.
- Basierend auf den Ergebnissen der durchgeführten Analysen und Befragungen werden auf der Nachfrageseite die wichtigsten Zielgruppen unter quantitativen wie qualitativen Aspekten (Umfang, Haushaltsgrößen, Wohnwünsche, Wohnungstypen/-größen, Wohnkaufkraft etc.) abgegrenzt und beschrieben (s. Kap. 6). Das zentrale Instrument bei der Ermittlung und Analyse der Zielgruppen ist das milieuorientierte Wohnmatrix-Konzept, das von Analyse & Konzepte mitentwickelt worden ist.¹
- Auf der Angebotsseite werden die relevanten Marktsegmente gebildet (s. Kap. 6), indem das Wohnungsangebot hinsichtlich der Lagequalitäten, Gebäude-/Wohnungstypen und Preise bewertet wird. Diese Marktsegmente werden hinsichtlich ihrer Größenordnung auf der gesamtstädtischen Ebene geschätzt und ihre räumlichen Schwerpunkte benannt.
- Darauf aufbauend werden dann für die einzelnen Marktsegmente zielgruppenspezifische Szenarien und Strategien entwickelt (s. Kap. 7), um zum einen aufzuzeigen, in welcher Weise und in welchem Umfang der Wohnungsmarkt angebotsseitig beeinflusst bzw. gesteuert werden kann. Zum anderen werden die jeweiligen Strategien benannt, die zur Umsetzung der Szenarien erforderlich sind.

Insgesamt gibt damit das Wohnraumbedarfskonzept eine umfassende Basis und Rahmensetzung für stadtplanerische, wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Entscheidungen. In Kapitel 8 werden abschließend Handlungsempfehlungen für die Stadt, die Wohnungsunternehmen und die privaten Eigentümer zu weiteren Schritten der Umsetzung gegeben.

¹ S. "Wohntrends 2020" – Wohnkonzepte, Struktur und Wohnkaufkraft der Haushalte in Deutschland – Ein Modell für die Praxis (= GdW Branchenbericht 3)

1 Eckwerte des Chemnitzer Wohnungsmarktes

Im Folgenden werden im Rahmen der Situationsanalyse zunächst die aktuellen Daten und Informationen zum lokalen Wohnungsmarkt in Chemnitz aufbereitet und bewertet. Dabei werden zum einen die Struktur und Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte betrachtet. Zum anderen werden im Bereich des Wohnungsangebotes die Bestands- und Leerstandsentwicklung analysiert.

Ziel der Wohnungsmarktanalyse ist es, einerseits eine fundierte Einschätzung der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung zu gewinnen und andererseits eine Grundlage für eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung zu schaffen. Als Ergebnis der Sekundäranalysen und weiterer vertiefenden Untersuchungen sollte eine Abgrenzung nach Zielgruppen und Marktsegmenten (s. Kap. 5) erfolgen.

1.1 Entwicklung der Nachfrage

1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

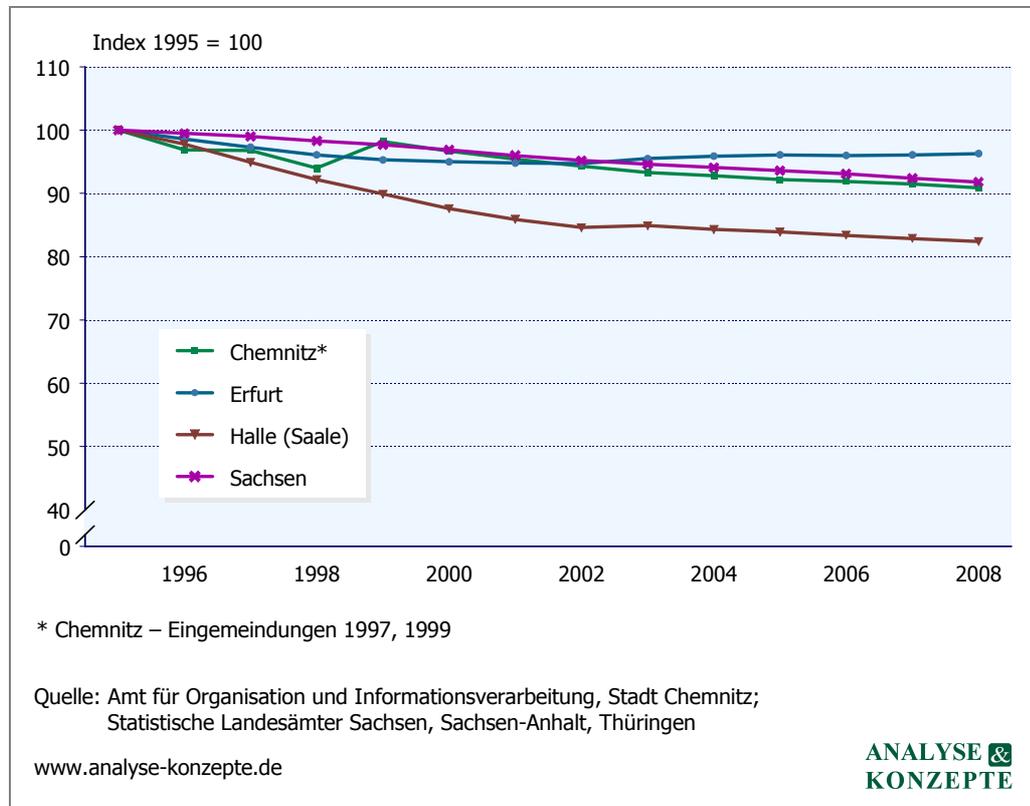
Die Stadt Chemnitz ist insgesamt durch eine rückläufige Einwohnerentwicklung geprägt. Die wesentlichen Entwicklungslinien lassen sich wie folgt skizzieren:

- Ende 2008 waren rd. 241.500 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Chemnitz gemeldet. Dies stellt gegenüber dem Jahr 2004 einen Rückgang um rd. 5.100 Personen (- 2,1 %) dar. Im gleichen Zeitraum hat sich die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz von rd. 11.900 auf 6.200 Personen beinahe halbiert. Dies ist hauptsächlich auf Abmeldungen aufgrund der Einführung der Zweitwohnungsteuer zum 01.01.2006 zurück zu führen.
- Chemnitz weist bereits seit 1980 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf. Die starken Einwohnerverluste in den 1990er Jahren sind durch mehrere Eingemeindungen in den Jahren 1994, 1997 und 1999 etwas abgebremst worden (s. Abb. 2). Seit 2000 sind die jährlichen Verluste allerdings insgesamt deutlich geringer geworden, was hauptsächlich mit der Verringerung der Wanderungsverluste zusammen hängt.

Die folgende Abbildung zeigt die Einwohnerentwicklung im Land Sachsen sowie in einigen vergleichbar großen ostdeutschen Städten im Vergleich. Dargestellt wird die prozentuale Entwicklung bezogen auf den jeweiligen Einwohnerstand im Jahr 1995 (=100 %).

- Daraus wird deutlich, dass die negative Einwohnerentwicklung in Chemnitz dem allgemeinen Trend in Sachsen folgt. Mit Ausnahme der größten Städte Leipzig und Dresden, die in den letzten Jahren steigende Einwohnerzahlen zu verzeichnen haben, zeichnet sich bei den mittelgroßen Städten sowie im Landesdurchschnitt eine rückläufige Entwicklung ab.
- Unter den ostdeutschen Städten vergleichbarer Größe ist eine differenzierte Entwicklung zu beobachten. So hat beispielsweise Halle (Saale) mit noch deutlich stärkeren Einwohnerverlusten zu kämpfen, während in Erfurt seit 2004 eine stabile bzw. leicht steigende Entwicklung zu beobachten ist.

Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



- In Chemnitz wurden 2008 rd. 6.700 ausländische Mitbürger mit Hauptwohnsitz registriert. Mit 2,8 % liegt die Ausländerquote über dem Landesdurchschnitt von 2,0 %, ist jedoch deutlich niedriger als beispielsweise in Dresden (3,9 %) oder Leipzig (6,5 %). Bis 2006 wies die Zahl der Ausländer noch eine steigende Tendenz auf, danach ist sie wieder auf das Niveau von 2004 gesunken. Dabei kommen ca. 16 % aller ausländischen Mitbürger aus der Ukraine. Es folgen Russische Föderation und Vietnam mit jeweils 11 %, des Weiteren sind Polen und China mit jeweils 5 % relativ stark vertreten. Insgesamt kommt ungefähr ein Viertel aller Ausländer in Chemnitz aus den EU-Ländern.
- Hinzu kommen noch deutsche Staatsbürger mit Migrationshintergrund. Hierzu gehören vor allem jüdische Zuwanderer und Spätaussiedler, die nach der Wende nach Chemnitz gekommen sind. Migranten werden statistisch nicht erfasst. Auch gibt es kein einheitliches statistisches Merkmal, anhand dessen die Zahl abgeleitet werden könnte. Zudem lässt sich der Migrantenbegriff nur sehr schwierig abgrenzen, sodass hier lediglich Annäherungswerte möglich sind. Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept wird die Zahl der deutschen Staatsbürger mit Migrationshintergrund auf 8.000 bis 10.000 geschätzt². Insgesamt wird somit von einem Anteil von

² Vgl. Städtebauliches Entwicklungskonzept – Chemnitz 2020, Beschlussvorlage, Stand: März 2009; Kap. 05.09.03. (Im Folgenden als SEKo Chemnitz 2020).

ca. 7 % Menschen mit Migrationshintergrund in Chemnitz ausgegangen, was im gesamtdeutschen Vergleich (ca. 18 %) einen vergleichsweise geringen Anteil darstellen würde. Aus Sicht von Analyse & Konzepte ist die geschätzte Zahl als relativ unsicher einzuschätzen und sollte entsprechend vorsichtig interpretiert werden.

Einwohnerstruktur nach Alter und Geschlecht

Differenziert nach Altersgruppen zeigt sich, dass zwischen 2004 und 2008 eine deutliche Altersverschiebung stattgefunden hat (s. Tab. 1).

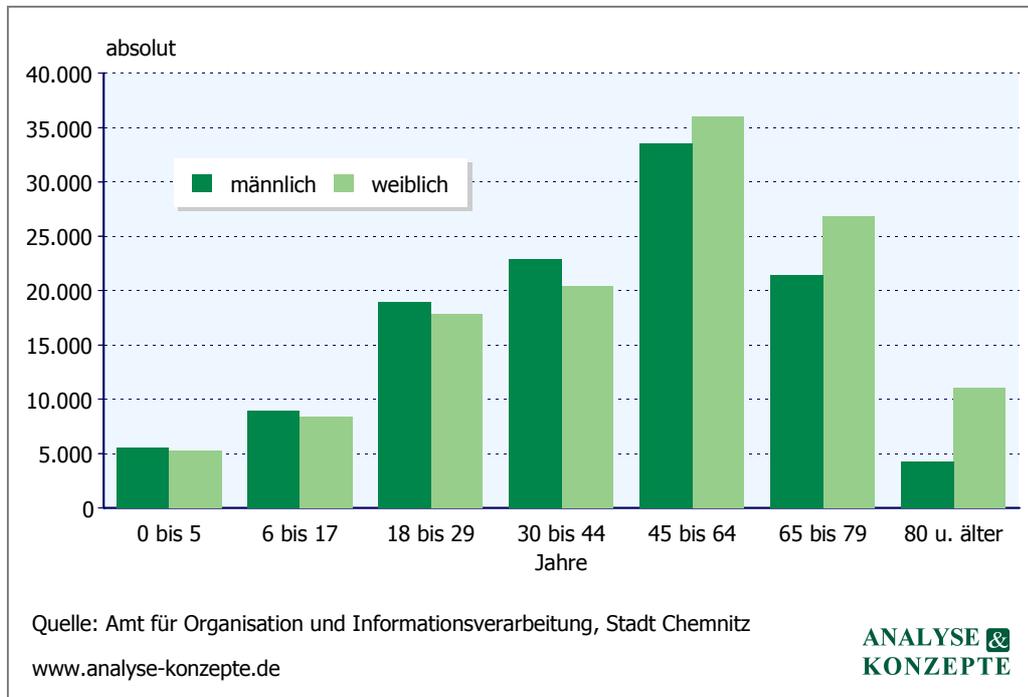
- So sind absolut gesehen insbesondere die Altersgruppen zwischen 30 und 64 Jahren am stärksten zurückgegangen. Der Rückgang der Zahl der 30- bis 44-Jährigen ist teilweise auf die starken Fortzüge der 18- bis 29-Jährigen in der Nachwendezeit zurückzuführen, wodurch die nachalternden Kohorten kleiner sind als die aus der Gruppe herausalternden. Zum anderen ist diese Altersgruppe an den Wanderungsverlusten am stärksten beteiligt.
- Relativ zeichnet sich jedoch der Rückgang am stärksten bei den Jugendlichen (6 bis 17 Jahre) ab. Hier spiegelt sich hauptsächlich der Geburtenknick der Nachwendejahre wider. Andererseits machen sich aber die steigenden Geburtenzahlen der letzten Jahre bei den Vorschulkindern bemerkbar. Diese Altersgruppe hat seit 2004 einen nennenswerten Zuwachs zu verzeichnen.
- Im Zuge der Alterung steigt die Gruppe der Senioren, insbesondere der Hochaltrigen, am stärksten an. Die Senioren (über 65 Jahre) machen somit aktuell mehr als ein Viertel der Bevölkerung in Chemnitz aus.

Tab. 1 Altersstruktur der Einwohner 2004/2008 (mit Hauptwohnsitz)					
Altersgruppen	2004 absolut	2004 in %	2008 absolut	2008 in %	Veränderung 2004/2008
0 bis 5 Jahre	10.328	4 %	10.879	5 %	+ 5 %
6 bis 17 Jahre	21.085	9 %	17.360	7 %	- 18 %
18 bis 29 Jahre	36.276	15 %	36.723	15 %	+ 1 %
30 bis 44 Jahre	48.067	19 %	43.287	18 %	- 10 %
45 bis 64 Jahre	73.291	30 %	69.515	29 %	- 5 %
65 bis 79 Jahre	44.183	18 %	48.298	20 %	+ 9 %
80 Jahre und älter	13.329	5 %	15.431	6 %	+ 16 %
Gesamt	246.559	100 %	241.493	100 %	- 2 %
Quelle: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz; eigene Berechnungen					ANALYSE & KONZEPTE

- Bei einer geschlechtsspezifischen Betrachtung (s. Abb. 3) zeichnet sich bei den jüngeren Altersgruppen (bis 44 Jahre) ein Männerüberschuss ab. Hingegen ist bei den älteren Jahrgängen, insbesondere aber bei den Hochaltrigen (über 80 Jahre), der Frauenanteil deutlich höher. Hier ist noch die Generation der Kriegswitwen relativ stark vertreten. Allerdings ist in den letzten

Jahren der Männeranteil bei den Senioren deutlich angestiegen. Insgesamt ist der Frauenanteil an der Gesamtbevölkerung mit 52 % etwas höher.

Abb. 3 Einwohner 2008 nach Alter und Geschlecht



- Unter den Einwohnern mit Nebenwohnsitz sind mit rd. 4.100 Personen die 18 bis 29-Jährigen stark überrepräsentiert. Dies entspricht zwei Dritteln aller Nebenwohnsitzler und ist überwiegend auf Studenten zurückzuführen. Einen nennenswerten Teil (18 %) machen auch die 30 bis 44-Jährigen aus. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen lässt gleichzeitig darauf schließen, dass es sich hierbei zum Teil auch um Familien handelt.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Während bis Ende der 1990er Jahre die Wanderungsverluste die hauptsächliche Ursache der negativen Einwohnerentwicklung in Chemnitz waren, beruhen die Einwohnerverluste in den letzten 5 Jahren vor allem auf den Sterbeüberschüssen, d.h. es sind mehr Menschen gestorben als geboren wurden.

- Die starken Fortzüge, die noch 1996 mit mehr als 11.100 Personen fast zwei mal so hoch waren wie die Zuzüge, haben sich bis 2004 um ein Drittel reduziert. Gleichzeitig steigt seit 2003 die Zahl der Zuzüge wieder an, so dass 2004 Chemnitz erstmalig einen Wanderungsgewinn zu verzeichnen hatte (s. Abb. 4). In den darauffolgenden Jahren unterlag der Wanderungssaldo noch starken Schwankungen, wobei er 2006 und 2007 erneut im positiven Bereich lag.

Abb. 4 Salden der Einwohnerentwicklung 2002 bis 2008

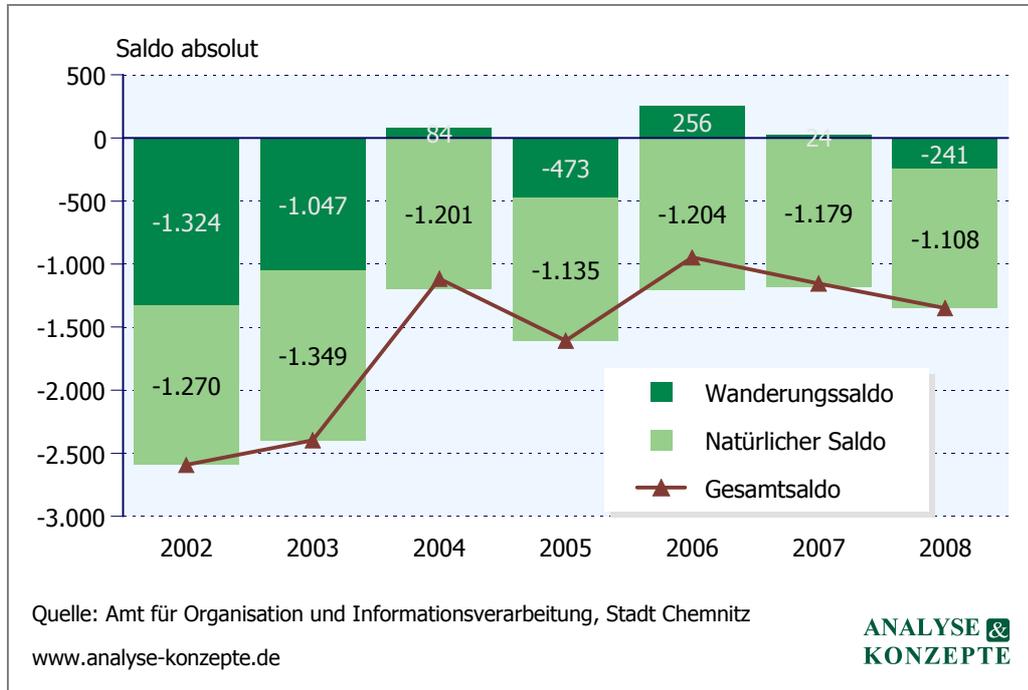
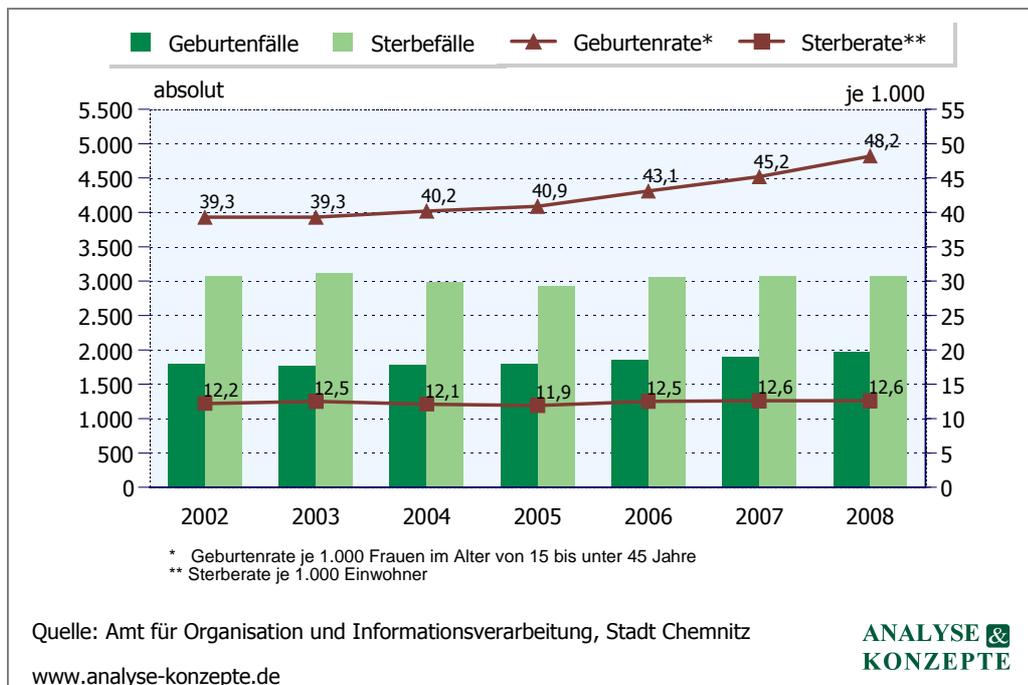


Abb. 5 Komponenten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung

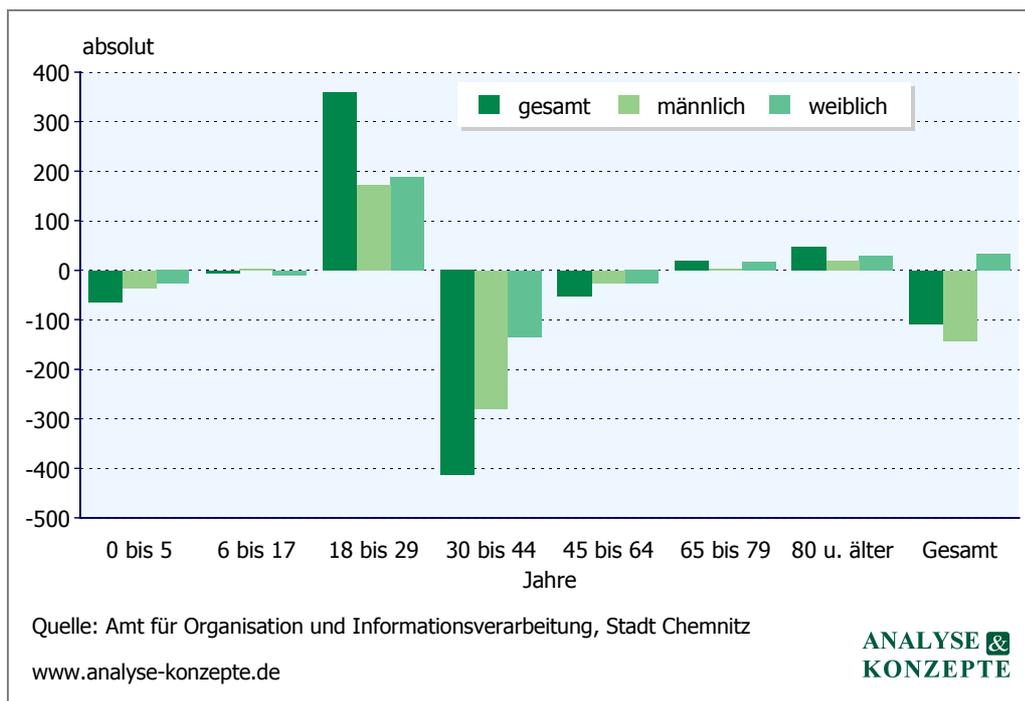


- Der natürliche Saldo ist bereits seit der Wiedervereinigung stets negativ. Aufgrund der steigenden Geburtenzahlen bei leicht rückläufiger bzw. stabiler Zahl der Sterbefälle, zeigen die Ster-

beüberschüsse allerdings seit 1996 eine sinkende Tendenz. In den letzten 5 Jahren hat sich der Saldo zwischen – 1.200 und – 1.100 Personen eingependelt.

- Die wachsenden Geburtenzahlen in Chemnitz sind auf die steigende Geburtenhäufigkeit zurückzuführen. So ist die Geburtenrate je 1.000 Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahren von 39,3 (2002) auf 48,2 (2008) erheblich gestiegen (s. Abb. 5). Da aber gleichzeitig die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter stark zurückgeht³, fällt der absolute Anstieg der Geburtenzahlen deutlich geringer aus. Mit 1,45 Kindern pro Frau hat sich die Geburtenrate in Chemnitz sowohl dem Landes- (1,40) als auch dem Bundesdurchschnitt (1,38) angenähert.
- Obwohl die Zahl der Senioren und insbesondere diejenige der Hochaltrigen ansteigt, bleibt seit 2002 sowohl die absolute Zahl der Sterbefälle als auch die Sterberate (je 1.000 Einwohner) mit leichten Schwankungen mehr oder weniger konstant. Dies lässt auf eine steigende Lebenserwartung in Chemnitz schließen.

Abb. 6 Wanderungen nach Alter und Geschlecht
(Durchschnitt 2007-2008)



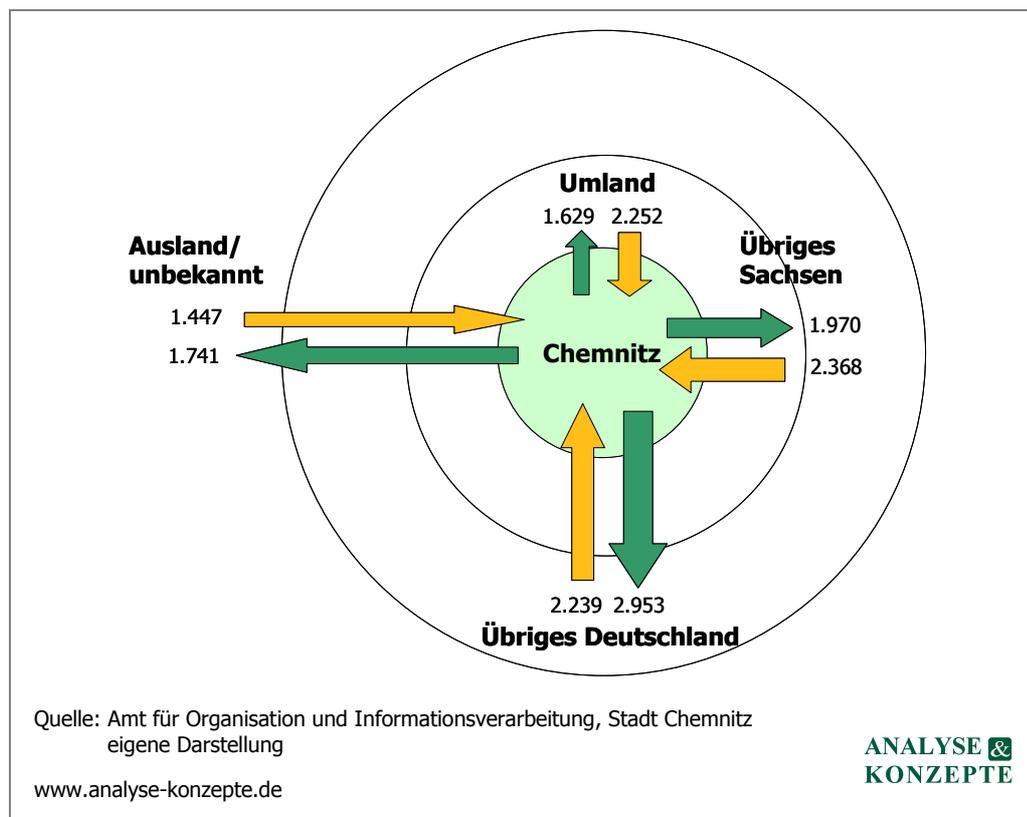
- Die Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze werden hauptsächlich von den 18- bis 29-Jährigen sowie den 30- bis 44-Jährigen getragen. Dabei haben die 18- bis 29-Jährigen in den letzten fünf Jahren (mit Ausnahme von 2005) bedeutende Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf die steigenden Studentenzahlen zurückgehen. Hingegen zeichnen

³ Alleine zwischen 2004 und 2008 ist die Zahl der Frauen im Alter von 15 bis unter 45 Jahren von rd. 44.200 auf 40.200 (um 9 %) zurückgegangen

sich bei den 30 bis 44-Jährigen in etwa vergleichbar hohe Wanderungsverluste ab. Der gleichzeitig leicht negative Wanderungssaldo bei den Kindern und Jugendlichen lässt darauf schließen, dass es sich hierbei teilweise auch um Familien handelt.

- Während die Wanderungsbewegungen der 18- bis 29-Jährigen eine stabile Entwicklung zeigen, unterliegen die Zu- und Fortzüge der 30- bis 44-Jährigen starken Schwankungen und beeinflussen somit sehr stark den Gesamtsaldo. So ist der positive Wanderungssaldo in den Jahren 2004 und 2006 hauptsächlich auf die verstärkte Zuzüge dieser Altersgruppe zurückzuführen. In den letzten zwei Jahren (s. Abb. 6) nahmen allerdings die Fortzüge der 30- bis 44-Jährigen wieder deutlich zu.
- Geschlechtsspezifisch lassen sich aufgrund der starken jährlichen Schwankungen keine eindeutige Muster ableiten. Insgesamt sind allerdings Männer am Wanderungsvolumen etwas stärker beteiligt. Während noch bis 2004 die Frauen von den Wanderungsverlusten stärker betroffen waren, ist seit 2007 der Anteil der Männer an den Verlusten deutlich höher.

Abb. 7 Räumliche Verteilung der Wanderungen
(Durchschnitt 2006-2008)



- Bei einer räumlichen Betrachtung der Wanderungen über die Stadtgrenze in den letzten drei Jahren⁴ zeigt sich, dass die Wanderungsverflechtungen mit dem Umland⁵ sowie mit dem übrigen Sachsen im Durchschnitt jeweils ungefähr ein Viertel aller Wanderungsbewegungen ausmachen (s. Abb. 7 und Tab. 2). Dabei profitiert die Stadt gerade bei diesen regionalen Wanderungsverflechtungen, im Zeitverlauf werden insbesondere die steigenden Gewinne gegenüber dem Umland deutlich.
- Diese Gewinne sowie die Zuwanderung aus weiteren neuen Bundesländern sind jedoch nicht immer ausreichend, um die Wanderungsverluste an die alten Bundesländer sowie an das Ausland auszugleichen. Zu den beliebtesten Zielen gehören dabei insbesondere Bayern, Baden-Württemberg, Berlin sowie Nordrhein-Westfalen. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Regionen mit besseren Ausbildungs- und Arbeitsplatzchancen, was auch weiterhin auf einen angespannten Chemnitzer Arbeitsmarkt hinweist.

Tab. 2 Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenzen 2006 bis 2008			
	2006	2007	2008
Zuzüge aus dem Umland*	2.120	2.273	2.364
Fortzüge ins Umland	1.607	1.662	1.618
Saldo Umland	+ 513	+ 611	+ 746
Saldo übriges Sachsen	+ 354	+ 439	+ 401
Saldo übrige Bundesländer	- 770	- 602	- 770
Saldo Ausland/Unbekannt	+ 159	- 424	-618
Gesamtsaldo	+ 256	+ 24	- 241
*Umland = Landkreise: Mittelsachsen, Erzgebirgskreis, Zwickau Quelle: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz			ANALYSE & KONZEPTE

Neben den Außenwanderungen sind bei der Betrachtung von Stadt-Umland-Beziehungen in größeren Städten auch die Pendlerverflechtungen zu berücksichtigen. Zumal Chemnitz unter den kreisfreien Städten im sächsischen Vergleich ein relativ hohes Pendleraufkommen aufweist⁶.

- So stellten 2007 in Chemnitz die Einpendler mit rd. 48.100 Personen fast 46 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort dar. Somit ist die relative Bedeutung der Einpendler für Chemnitz höher als für Dresden oder Leipzig, wo die Einpendler 2006 39 % bzw. 41 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten darstellten. Der Anteil der Auspendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort ist in Chemnitz mit 28 %

⁴ Aufgrund der Umstellung des Einwohnermelderwesens in Chemnitz sind die Auswertungen der Wanderungsbewegungen nach Herkunfts- und Zielgebieten erst seit 2006 möglich. Dabei ist eine gesonderte Darstellung der Wanderungen aus dem/ins Ausland und der nicht zuordenbaren Wanderungen nicht möglich.

⁵ Landkreise: Mittelsachsen, Erzgebirgskreis, Zwickau.

⁶ Vgl. A. Schellenberger, L. Hesse: Zum Pendlerverhalten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Sachsen 1996 bis 2006. In: Statistik in Sachsen 1/2008.

(22.300 Personen) wiederum etwas höher (Dresden: 22 %; Leipzig: 24 %). Entsprechend ergab sich für Chemnitz 2007 ein Einpendlerüberschuss von rd. 25.800 Personen.

- Der Einzugsbereich der einpendelnden Beschäftigten in Chemnitz ist dabei stärker regional geprägt als in Dresden oder Leipzig. 92 % der Einpendler im Jahr 2007 kamen aus anderen Teilen Sachsens (Dresden: 88 %; Leipzig: 68 %), 70 % sogar aus den benachbarten Kreisen. Weitere 6 % kamen aus den neuen Bundesländern (ohne Berlin). Die Auspendlerströme aus Chemnitz sind zu drei Vierteln ebenfalls an das übrige Sachsen gerichtet, allerdings pendeln 16 % in die alten und nur 6 % in die neuen Bundesländer (ohne Berlin).
- Im Vergleich zu 1996 ist die Zahl der Einpendler nach Chemnitz mehr oder weniger gleich geblieben, die Zahl der Auspendler nahm um ca. 16 % zu. Insgesamt ging somit der Einpendlerüberschuss in Chemnitz leicht zurück, während er in Dresden und Leipzig deutlich angestiegen ist. Diese Entwicklung ist zum einen Ausdruck der stärkeren Suburbanisierung in den beiden größten Städten Sachsens. Zum anderen unterscheidet sich die regionale Wirtschaftsraumverflechtung.

1.1.2 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 (z.B. Mikrozensus) oder durch Berechnungen (z.B. auf Grundlage der Einwohnermeldedatei) erfolgen. Bei beiden Verfahren muss eine gewisse - methodisch bedingte - Fehlerbreite berücksichtigt werden.

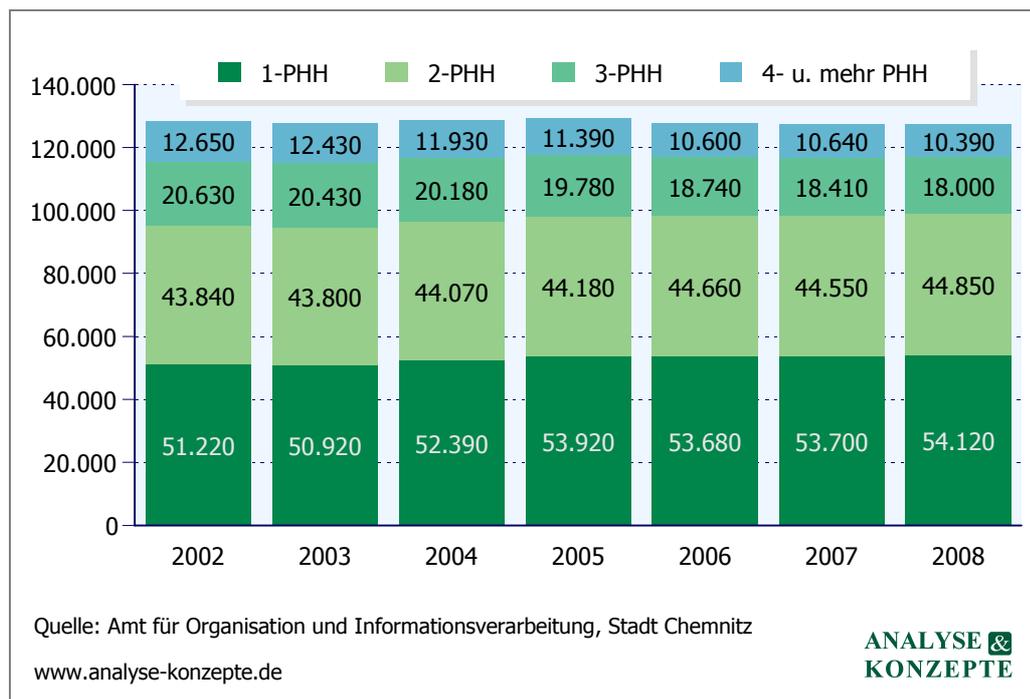
- Im Rahmen des **Mikrozensus**⁷ wurden für das Jahr 2008 rd. 137.200 Haushalte in Chemnitz ermittelt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen je Haushalt.
- Grundlage für Mikrozensus bildet eine Befragung mit einer 1 %-Befragungsstichprobe. Daraus ergibt sich eine entsprechend hohe Fehlerquote. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht hat der Mikrozensus zusätzlich den Nachteil, dass die Haushalte über das gemeinsame Wirtschaften und nicht über das gemeinsame Wohnen definiert werden. Dies führt z.B. dazu, dass mehrere Personen, die als Wohngemeinschaft zusammen wohnen, als einzelne Haushalte gezählt werden. Danach können also mehrere Haushalte eine Wohnung bewohnen. Die erfasste Zahl der Haushalte ist somit für wohnungswirtschaftliche Analysen viel zu hoch und nur bedingt geeignet.
- Eine weitere Quelle stellt die **Haushaltsgenerierung** auf Basis der Einwohnermeldedatei durch das Amt für Organisation und Informationsverarbeitung der Stadt Chemnitz dar. Auf die-

⁷ Vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen.

se Weise wurden für 2008 rd. 127.400 Haushalte ermittelt, was einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,91 Personen je Haushalt entspricht.

- Die Haushaltsgenerierung wird auf Grundlage der wohnberechtigten Bevölkerung, ohne die in Heimen/Anstalten wohnenden Personen, berechnet. Eine Fehlerbreite ergibt sich hier insbesondere bei der Erfassung der Lebensgemeinschaften, die nicht vollständig, sondern teilweise als Single-Haushalte erfasst werden. Insofern ist dieses Verfahren zwar grundsätzlich treffsicherer als der Mikrozensus. Die ermittelte Zahl der Haushalte, insbesondere die Zahl der 1-Personen-Haushalte, ist aus Sicht von Analyse & Konzepte etwas zu hoch.
- Von den insgesamt 127.400 ermittelten Haushalten bilden mit 43 % die 1-Personen-Haushalte die größte Gruppe, gefolgt von den 2-Personen-Haushalten mit 35 % (s. Abb. 8). Größere Haushalte mit drei sowie vier und mehr Personen machen hingegen zusammen nur 22 % der Haushalte aus. In rd. 19.100 Haushalten leben Kinder (unter 18 Jahre), bei 30 % von diesen handelt es sich um Alleinerziehende.

Abb. 8 Entwicklung der Haushalte 2002 bis 2008



- Der Haushaltsverkleinerungsprozess setzt sich fort: So ist seit 2002 ist insbesondere die Zahl der 1-Personen-Haushalte um 2.900 angestiegen, während sich die Zahl der Mehrpersonenhaushalte um fast 4.900 reduzierte (s. Abb. 8). Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich

somit von 1,99 (2002) auf 1,91 (2008) Personen je Haushalt verkleinert. Außerdem entwickelt sich in den letzten Jahren die Gesamtzahl der Haushalte leicht rückläufig⁸.

1.1.3 Sozio-ökonomische Merkmale

Für die Nachfrage nach Wohnraum spielen auch die sozio-ökonomischen Merkmale der Bevölkerung bzw. Haushalte eine wichtige Rolle, insbesondere um die einkommensschwächeren Nachfragergruppen abzugrenzen. Diese wird im Folgenden anhand der vorliegenden Indikatoren zur Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt sowie zur Einkommensverteilung der Haushalte kurz dargestellt.

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 stieg an. Der bundesweite konjunkturelle Aufschwung in den letzten Jahren hat zu einer Entspannung auf dem Chemnitzer Arbeitsmarkt beigetragen.

- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort hat sich zwischen Juni 2005 und Juni 2007 von rd. 101.700 auf rd. 105.300 erhöht.
- Entsprechend hat sich die Zahl der Arbeitslosen von Ende 2004 um fast 7.400 Personen auf rd. 15.200 (Dez. 2008) reduziert. Dies bedeutet einen Rückgang der Arbeitslosenquote⁹ von 19,0 % auf 13,8 %. Diese lag somit nur leicht über der Arbeitslosenquote im Land Sachsen (Dez. 2008: 13,4 %).
- Ende Juni 2009¹⁰ wurden in Chemnitz rd. 18.250 Bedarfsgemeinschaften registriert. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften zeichnet sich seit 2005 durch eine rückläufige Entwicklung aus. Zwischen Dezember 2005 und Dezember 2008 sind die Fallzahlen von rd. 20.340 auf rd. 18.060, d.h. um 11,2 % gesunken. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an den Haushalten lag Ende 2008 bei 14,2 %.
- Zu den 1-Personen-Haushalten zählen 58 % der Bedarfsgemeinschaften (rd. 10.600), was über dem bundesdeutschen Durchschnitt (55 %) liegt. Eine Gruppe hierunter dürften die Haushalte mit Grundsicherung im Alter sein, d.h. alleinstehende Senioren mit geringen Renten.
- Die 2-Personen-Haushalte bilden einen Anteil von ca. 23 % (rd. 4.200). Hierunter bilden Paare ohne Kinder mit ca. 57 % den größeren und Alleinerziehende mit einem Kind den kleineren Teil.
- Bedarfsgemeinschaften mit drei Personen machen 11 % (rd. 2.000) und Bedarfsgemeinschaften mit vier und mehr Personen weitere 8 % (rd. 1.500) aus. Mit insgesamt rd. 19 % liegt der

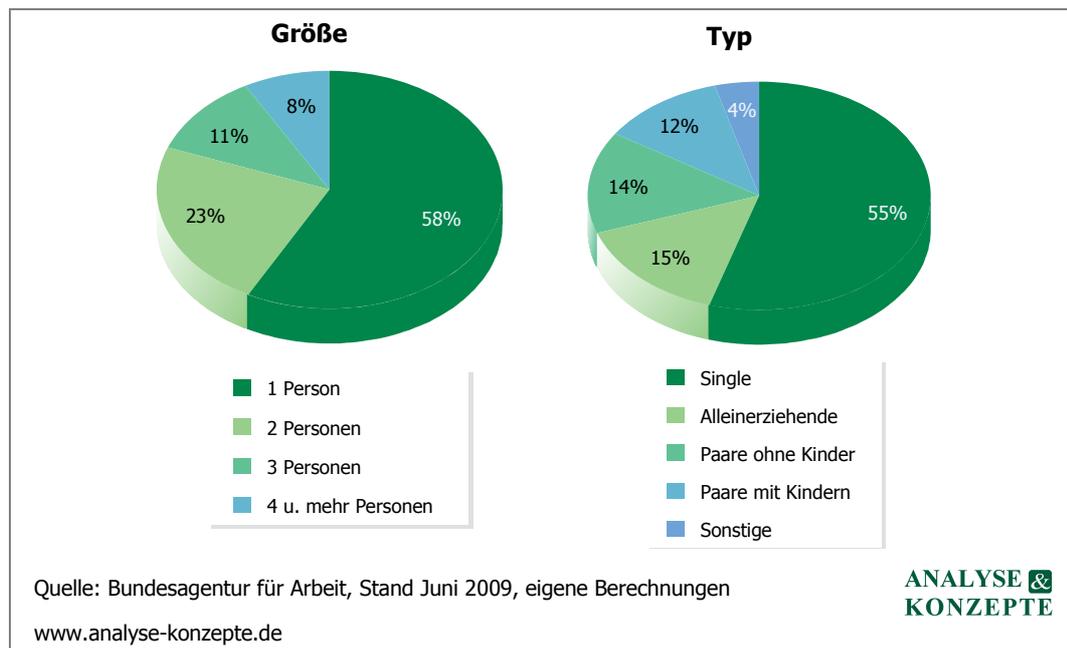
⁸ Der starke Rückgang im Jahr 2006 spiegelt dabei z.T. die Abmeldungen der Nebenwohnsitzler aufgrund der Einführung der Zweitwohnungsteuer zum 01.01.2006 direkt wider.

⁹ Bezogen auf abhängige Erwerbspersonen.

¹⁰ Bundesagentur für Arbeit: Report für Kreise und kreisfreie Städte. Chemnitz, Stadt. Berichtsmonat Oktober 2009.

Anteil der Mehrpersonenhaushalte somit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (24 %), was vor allem auf den gegenüber Westdeutschland deutlich geringeren Anteil an Migranten zurückzuführen ist. Unter den Mehrpersonenhaushalten befinden sich überwiegend Paare mit Kindern (rd. 2.200), aber auch Alleinerziehende mit mindestens zwei Kindern (rd. 800).

Abb. 9 Verteilung der Bedarfsgemeinschaften (BG) nach Haushaltsgröße und -Typ



- Im Juni 2008 gingen rd. 14.200 Personen in Chemnitz einer geringfügigen Beschäftigung mit einem Verdienst von nicht mehr als 400 € im Jahresdurchschnitt pro Monat nach. Dabei waren rd. 11.000 Personen ausschließlich in einer geringfügigen Beschäftigung und für 3.200 Personen bildete dies einen Nebenjob. Die Zahl der ausschließlich geringfügig Beschäftigten ist seit Juni 2000 um 16 % gestiegen. Ein Teil von ihnen dürfte jedoch im Sinne der Grundsicherung KdU-berechtigt sein ("Aufstocker").¹¹
- Ende 2008 bezogen rund 3.900 Haushalte in Chemnitz allgemeines Wohngeld, was ca. 3 % aller Haushalte entsprach.¹² Seit 2005 sind die Empfänger von Transferleistungen nach SGB II und XII vom Wohngeld ausgeschlossen, da die Kosten der Unterkunft in diesen Leistungen enthalten sind. Somit zählen die Wohngeldempfänger nicht zu den Bedarfsgemeinschaften. Mit den Änderungen des Wohngeldgesetzes ab 01.01.2009 wurde ein starker Anstieg der Wohngeldempfänger prognostiziert.

¹¹ Im Zuge der geplanten Wohngeld-Reform dürfte aktuell diese Gruppe wiederum stärker in den Wohngeld- statt in den KdU-Bezug geraten.

¹² Vgl. Sozialamt Stadt Chemnitz: Jahresbericht des Sozialamtes 2008.

- Der durchschnittliche Chemnitzer Haushalt hatte 2008 ein monatliches Nettoeinkommen von 1.479 €. ¹³ Das Einkommen liegt somit leicht unter dem durchschnittlichen Einkommen im Land Sachsen mit 1.510 €. Die Einkommensverteilung der Haushalte in Chemnitz entspricht in etwa der Einkommensstruktur in Sachsen.

¹³ Vgl. Mikrozensus 2008.

1.2 Entwicklung des Wohnungsangebotes

Im Folgenden wird das Wohnungsangebot in Chemnitz in seiner Struktur beschrieben. Die Analyse stützt sich dabei hauptsächlich auf die Daten der amtlichen Statistik sowie die zur Verfügung gestellten Bestandsdaten der Chemnitzer Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften¹⁴. Um jedoch auch die privaten Eigentümer und deren Bestände in ausreichendem Maße zu berücksichtigen, werden in den darauf folgenden Kapiteln über zusätzliche Internet- und Preisrecherchen, Befragungen sowie Informationen des Gutachterausschusses und der Eigentümerverbände weitere Daten gewonnen, die in spätere Abgrenzung der Marktsegmente (Kap. 6) mit einfließen. Insgesamt kann damit der Gesamtwohnungsangebot als Basis für die Wohnraumversorgung hinreichend gut beschrieben werden, lediglich zum privaten Leerstand können aufgrund fehlender Daten nur grobe Schätzungen vorgenommen werden.

1.2.1 Wohnungsbestand: Struktur und Entwicklung

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 Fehler. Durch Sanierungen kommen ehemals leer stehende Wohnungen wieder auf den Markt, ohne statistisch erfasst zu werden, da bei Altbausanierungen keine Genehmigungspflicht besteht. Im Zuge von Umbauten kann sich zudem die Zahl der Wohnungen 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 u.U. die Zahl der Abgänge nicht vollständig erfasst werden kann.

- Nach Angaben des Amtes für Organisation und Informationsverarbeitung auf Basis des Gebäuderegisters hatte Chemnitz 2008 einen Gesamtbestand von rd. 158.800 Wohnungen in Wohngebäuden, weitere rd. 2.000 Wohnungen befinden sich in Nichtwohngebäuden. Gegenüber 2002 ist der Wohnungsbestand um rd. 12.300 Wohnungen zurückgegangen (s. Abb. 10), was hauptsächlich auf den Stadtumbau zurückzuführen ist.
- In den Jahren 2003 bis 2008 wurden in Chemnitz insgesamt 13.700 Wohnungen zurückgebaut. Seit Anfang 2000 beläuft sich das realisierte Rückbauvolumen auf mehr als 15.200 Wohneinheiten. Den Schwerpunkt des Rückbaus bildete dabei das ehemalige Heckert-Gebiet¹⁵, wo insgesamt zwei Drittel des gesamten Rückbauvolumens realisiert wurde. In den nächsten Jahren

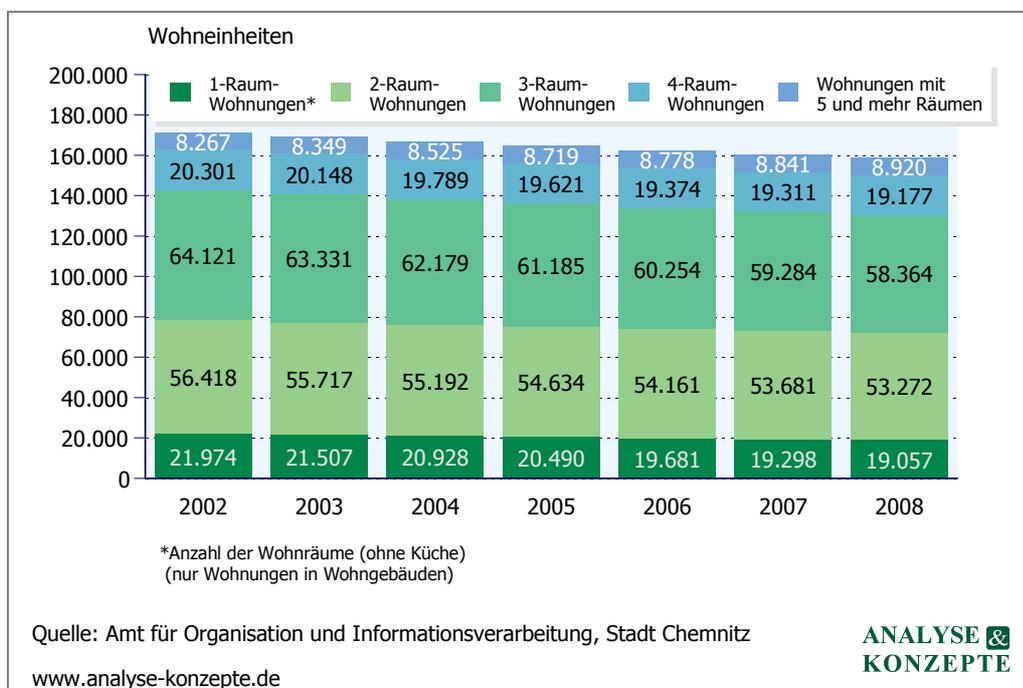
¹⁴ Hierzu gehören: Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH (GGG); Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG (CAWG); Wohnungsgenossenschaft "Einheit" eG (WG Einheit); Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG (SWG); Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (SG); Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG (WCH); Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz West eG (WCW).

¹⁵ Stadtteile: Kappel, Helbersdorf, Morgenleite, Markersdorf und Hutholz.

sind noch weitere rd. 5.500 Wohnungen an verschiedenen Standorten zum Rückbau vorgesehen.

- Im Vergleich dazu wurden seit 2003 ca. 2.000 Wohneinheiten neu gebaut, fast 80 % davon als Eigenheime.
- Der Wohnungsbestand in Chemnitz ist durch einen vergleichsweise hohen Anteil an Altbauten geprägt. 2008 befand sich 27 % aller Wohnungen im Gründerzeitaltbau (vor 1918), weitere 18 % in den Beständen aus der Zwischenkriegszeit (1918-1948). Der Anteil der zwischen 1949 und 1991 gebauten Wohnungen lag bei 43 %, ungefähr zwei Drittel davon wurden in industrieller Bauweise errichtet. Nur 12 % aller Wohnungen entstanden nach 1990, größtenteils als Eigenheime. Mit rd. 21.700 Wohnungen befindet sich 13,4 % des Bestandes in Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Bezüglich der Wohnungsgröße überwiegen in Chemnitz 2- und 3-Raumwohnungen, die zusammen 70 % des Wohnungsbestandes ausmachen. Die größten Wohnungen mit 5 und mehr Räumen sind nur mit knapp 6 % vertreten (s. Abb. 10)¹⁶. Dabei wurde in den letzten Jahren im Rahmen des Eigenheimbaus ein leichter Zuwachs an größeren Wohnungen verzeichnet, während sich im Zuge des Rückbaus vor allem der Bestand an 1- bis 3-Raum-Wohnungen deutlich reduzierte.

Abb. 10 Wohnungsbestandsentwicklung 2002 bis 2008



¹⁶ In der amtlichen Statistik werden neben den Wohnräumen (Zimmern) auch Küchen als Räume gezählt. Für eine bessere Vergleichbarkeit der Daten wurden diese in den folgenden Analysen auf Wohnräume (ohne Küche) umgerechnet, d.h. eine 2-Raum-Wohnung ist eine Wohnung mit zwei Wohnräumen plus Küche.

- Ungefähr 60 % des Wohnungsbestandes befinden sich im privaten Besitz. Chemnitzer Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften verfügen über 40 % des gesamten Wohnungsbestandes bzw. ungefähr die Hälfte aller Mietwohnungen. Der größte Anbieter ist mit aktuell rd. 31.000 Wohnungen die städtische Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH (GGG). Über einen vergleichbar großen Bestand verfügen die sechs größten Wohnungsgenossenschaften zusammen. Dabei beschränken sich die Wohnungsbestände einiger Genossenschaften in Chemnitz auf nur wenige Stadtteile.
- Die Wohnungsunternehmen in Chemnitz besitzen schwerpunktmäßig Bestände aus den 1950er/60er und den 1970er/80er Jahren. Diese machen 86 % ihrer Wohnungen aus, während der Gründerzeitaltbau (5 %) und die Bestände aus der Zwischenkriegszeit (8 %) einen deutlich geringeren Anteil haben. Der Neubau (nach 1991) ist nur geringfügig vertreten. Entsprechend überwiegen im Bestand der Wohnungsunternehmen mit ca. 80 % 2- und 3-Raum-Wohnungen. Die Wohnungsbestände sind insgesamt zu 83 % voll- bzw. teilsaniert.

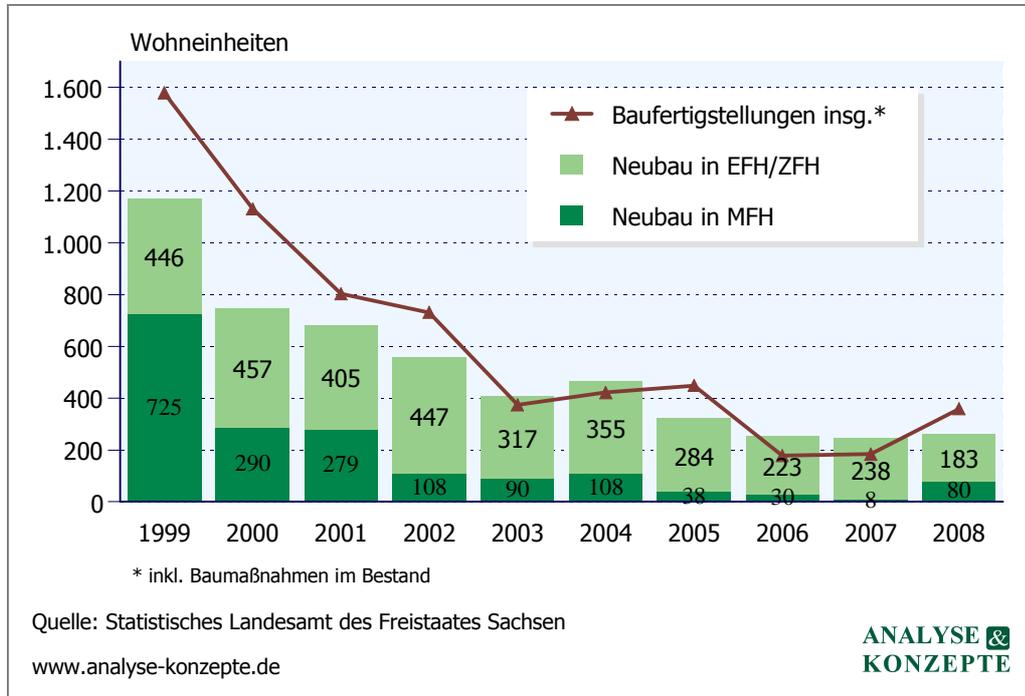
Mit der folgenden Gegenüberstellung der Wohnungs- und Haushaltsgrößenstrukturen können die Mengengerüste und die prinzipielle Versorgungsmöglichkeit verdeutlicht werden. Hieraus können jedoch nicht normative Bedarfe abgeleitet werden, weil die tatsächliche Wohnflächennachfrage nicht nur von der Haushaltsgröße, sondern auch von den Wohnwünschen und der Kaufkraft der Haushalte abhängt (s. Kap. 6.2). Die Darstellung gibt jedoch einen Hinweis darauf, dass die Zahl der größeren Wohnungen mit 5 und mehr Räumen in Chemnitz als eher knapp bezeichnet werden kann, während ein Überangebot an kleinen bis mittelgroßen Wohnungen besteht.

Tab. 3 Haushalts- und Wohnungsgrößenstruktur 2008 im Vergleich			
Anzahl Personen	Anzahl Haushalte mit ... Personen	Anzahl Wohnungen mit ... Räumen	Anzahl Räume
1	54.100	72.300	1-2
2	44.900	58.400	3
3	18.000	19.200	4
4 u. mehr	10.400	8.900	5 u. mehr
Gesamt	127.400	158.800	Gesamt
Quelle: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz, eigene Berechnungen			ANALYSE & KONZEPTE

1.2.2 Bautätigkeit

- Wie die folgende Abbildung zeigt, hat sich die Wohnungsneubautätigkeit in Chemnitz seit Ende der 1990er Jahre deutlich reduziert. Dies ist hauptsächlich auf den dramatischen Rückgang des Geschosswohnungsbaus zurückzuführen. Dieser kam zwischen 2005 und 2007 praktisch zum Stillstand, erst 2008 wurde wieder eine leichte Belebung des Neubaugeschehens beobachtet.
- Im Eigenheimbereich setzte der Rückgang erst später ein. Noch bis 2002 konnte eine stabile Nachfrage von ca. 440 Wohnungen pro Jahr beobachtet werden. Bis 2006 hat sich jedoch auch in diesem Teilsegment die Zahl der Baufertigstellungen halbiert.

Abb. 11 Bautätigkeit 1999 bis 2008



- Für eine vergleichende Analyse wurden Bautätigkeitsraten je 1.000 Einwohner berechnet. Gleichzeitig wurden Drei-Jahres-Durchschnitte der Bautätigkeit gebildet, um Spitzen durch hohe Baufertigstellungen in einzelnen Jahren zu glätten (s. Tab. 4).

	Ein- und Zweifamilienhäuser			Mehrfamilienhäuser		
	2000-2002	2003-2005	2006-2008	2000-2002	2003-2005	2006-2008
Chemnitz	1,71	1,28	0,88	0,88	0,32	0,16
Land Sachsen	1,82	1,25	0,88	0,81	0,24	0,17
Umland insg.	1,76	1,20	0,79	0,67	0,23	0,21
Erzgebirgskreis	1,76	1,24	0,81	0,59	0,30	0,14
Mittelsachsen	1,57	1,10	0,78	0,46	0,12	0,21
LK Zwickau	1,93	1,26	0,76	0,97	0,26	0,29

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, eigene Berechnungen

- Dabei zeigt sich, dass die Entwicklung der Bautätigkeit in Chemnitz wie auch in den Umlandkreisen¹⁷ in etwa dem gesamtsächsischen Entwicklungstrend entspricht, wobei auch die Bautätigkeitsraten in den jeweiligen Zeiträumen vergleichbar hoch sind. Deutlich wird vor allem der starke Rückgang des Geschosswohnungsbaus in Chemnitz, sodass die Bautätigkeitsrate in die-

¹⁷ Aufgrund der Größe der neuen Landkreise nach der Gebietsreform im August 2008 sind nur bedingt Rückschlüsse über den direkten Chemnitzer Verflechtungsraum möglich.

sem Teilsegment zurzeit sogar leicht unter dem Umlandniveau liegt. Umgekehrt zeigt Chemnitz im Eigenheimsegment aktuell etwas höhere Werte als die Umlandkreise, die aber in etwa dem Landesdurchschnitt entsprechen.

1.2.3 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsmarkt in Chemnitz ist nach wie vor durch einen hohen Leerstand gekennzeichnet. Genaue Zahlen zur Leerstandsstruktur und -entwicklung liegen nicht vor. In den bisherigen Wohnungsmarktanalysen¹⁸ wurde der Leerstand rein rechnerisch auf Basis der Wohnungsbestandszahlen und der Haushaltszahlen ermittelt (s. auch folgende Gegenüberstellung).

Tab. 5 Leerstandentwicklung (geschätzt)		
	2002	2008
Wohnungsbestand*	173.000	160.700
Haushalte	128.300	127.400
Leerstand	44.700	33.300
* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden		
Quelle: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz; eigene Berechnungen		

ANALYSE &
KONZEPTE

- Insgesamt ergibt sich aus dieser Gegenüberstellung für 2008 ein Leerstand von ca. 33.300 Wohnungen, was einer Leerstandsquote von 21 % entsprechen würde. Im Jahr 2002 gäbe es demnach noch ca. 44.700 leere Wohnungen (26 %). Somit hätte sich im Zuge des Stadtbbaus der Leerstand um ca. 11.400 Wohnungen reduziert.
- Bei einer kleinräumigen Gegenüberstellung¹⁹ zeigt sich seit 2002 ein deutlicher Leerstandsrückgang insbesondere in den Stadtteilen des ehemaligen Heckert-Gebietes (v.a. Markersdorf und Hutholz) sowie in Schloßchemnitz und Hilbersdorf. Eine stärkere Zunahme hat auch das Yorckgebiet zu verzeichnen, auch wenn die Leerstandsquote noch deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Diese ist allerdings auf die erfolgten Freizüge in Vorbereitung von Sanierungs- bzw. Rückbaumaßnahmen zurück zu führen. Überdurchschnittlich hohe Leerstände (über 30 %) sind hiernach auch weiterhin im Lutherviertel, Sonnenberg, Zentrum und Morgenleite festzustellen.
- Solche Leerstandsschätzungen sind jedoch mit Vorsicht zu interpretieren. Wie bereits in Kapitel 1.1.2 und 1.2.1 thematisiert wurde, beinhalten sowohl die durch statistische Verfahren generierten Haushaltszahlen als auch die auf Bestandsfortschreibung basierenden Wohnungszahlen Ungenauigkeiten unterschiedlicher Art. Diese Leerstandszahlen umfassen auch Wohnungen,

¹⁸ Vgl. Fachkonzept Wohnen des SEKo Chemnitz 2020 sowie Chempirica: Regelmäßige Untersuchung des Chemnitzer Wohnungsmarktes (Untersuchung August 2009).

¹⁹ Vgl. Fachkonzept Wohnen des SEKo Chemnitz 2020.

die bereits aktuell für den Rückbau vorgesehen sind. Außerdem ist für die zukünftige Betrachtung des Leerstandes weniger der absolute Leerstand als vielmehr seine Veränderungsrate entscheidend.

- Weitere Hinweise über die Leerstandsstruktur liefern die Bestandsdaten der Wohnungsunternehmen. Demnach standen zum 31.12.2009 bei der städtischen Wohnungsgesellschaft und den sechs größten Wohnungsgenossenschaften²⁰ insgesamt rd. 12.300 Wohnungen leer, was ungefähr 20 % deren Wohnungsbestandes entspricht. Davon wiederum sind ca. 8.500 in industrieller Bauweise. Hohe Leerstände sind mit jeweils einem Drittel insbesondere bei den kleinen 1-Raum-Wohnungen, aber auch in den größten Wohnungen mit 5 und mehr Räumen festzustellen. Auch bei den Wohnungsunternehmen sind überdurchschnittlich hohe Leerstände insbesondere im Lutherviertel, Schloßchemnitz, Sonnenberg, Morgenleite und Zentrum zu verzeichnen.
- Zum Leerstand bei privaten Wohnungseigentümern liegen keine Daten oder Erhebungen vor, sodass nur Schätzungen vorgenommen werden können: Insgesamt umfasst bei ihnen der Leerstand ca. 21.000 Wohnungen. Dieser befindet sich mit 16.000 zum größten Teil im Altbau, weitere 5.000 im Siedlungsbau und in der industriellen Bauweise (z.B. bei Zwischenerwerbern).

Neben der reinen Größenordnung des Leerstandes müssen jedoch auch seine Struktur, Ursachen und Marktrelevanz differenziert betrachtet werden:

- So sind Leerstandskonzentrationen in unsanierten Beständen teilweise auf einen bewussten Vermietungstop zurückzuführen. Es handelt sich hierbei zum einen um Wohnungen mit ruinösem baulichem Zustand, die auch durch umfängliche bauliche Maßnahmen in der Regel der Leerstandsgefährdung nicht entzogen werden können und zum anderen um Wohnungen der industriellen Bauweise, die bereits für den Rückbau vorgesehen sind. Diese werden nicht mehr am Markt platziert und stellen somit den **nicht relevanten Leerstand** dar.
- Von Bedeutung für den Wohnungsmarkt ist vor allem der **marktaktive Leerstand**. Dies sind Wohnungen, die aktuell grundsätzlich vermietet werden können, aber aufgrund bestimmter Merkmale wie z.B. Grundriss oder Lage und der insgesamt geringen Nachfrage schwer vermietbar sind.
- Des Weiteren ist der **marktfähige Leerstand** zu betrachten. Hierbei handelt es sich um Totleerstände, die aufgrund ihres baulichen Zustandes oder fehlender Versorgung aktuell nicht vermietbar sind. Mithilfe von Modernisierungen können diese Wohnungen jedoch wieder Marktfähigkeit erlangen mit der Folge, dass sich das auf dem Wohnungsmarkt verfügbare Angebot erhöht.

²⁰ Hierzu gehören: Chemnitzer Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft eG (CAWG); Wohnungsgenossenschaft "Einheit" eG (WG Einheit); Sächsische Wohnungsgenossenschaft Chemnitz eG (SWG); Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (SG); Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz-Helbersdorf eG (WCH); Wohnungsbaugenossenschaft Chemnitz West eG (WCW), .

- Vom Leerstand der großen Wohnungsunternehmen können ungefähr drei Viertel (ca. 9.000) als markttaktiv eingeschätzt werden. Da von den privaten Eigentümern keine Informationen vorliegen, kann die Verteilung zwischen den Leerstandsarten anhand von Marktbeobachtungen nur vermutet werden. So dürften mehrere Tausend Wohnungen nicht mehr relevant sein, der größere Teil in Form von Totalleerständen nicht markttaktiv, aber marktfähig sein, es sind jedoch auch deutliche marktaktive Leerstände im sanierten Altbau feststellbar.

1.3 Kleinräumige Entwicklungen

Die in den vorherigen Abschnitten aufgezeichneten Entwicklungstrends für die Gesamtstadt Chemnitz treffen jedoch auf die einzelnen Stadtgebiete im unterschiedlichen Maße zu, was u.a. mit deren abweichenden baulichen und demographischen Strukturen zusammenhängt. Aus diesem Grund werden im Folgenden die wichtigsten Indikatoren auf der Ebene der sog. SEKo-Gebiete²¹ übersichtlich dargestellt und die kleinräumigen Entwicklungstrends zusammenfassend beschrieben und interpretiert.²² Diese bilden eine Basis für die Abgrenzung und Zuordnung der Marktsegmente (Kap. 6) sowie die Festlegung der räumlichen Handlungsbedarfe und Strategien (Kap. 7).

- In den folgenden Tabellen sind die Zahlen meist prozentuiert bzw. werden aussagekräftige Indikatoren gebildet, um dadurch eine bessere Vergleichbarkeit der Teilgebiete unter einander zu ermöglichen. Farblich markiert ist die Ausprägung des jeweiligen Indikators in den Teilgebieten im Vergleich zu dem gesamtstädtischen Durchschnitt als eher durchschnittlich, überdurchschnittlich oder unterdurchschnittlich.²³ Eine Übersichtskarte zu den SEKo-Gebieten befindet sich im Anhang.
- Der Einwohnerrückgang zwischen 2003 und 2008 hat am stärksten die südwestlich gelegene Großwohnsiedlung (SEKo-Gebiete 1205 und 1206) betroffen, gefolgt von Sonnenberg (SEKo 1210). Es handelt sich hierbei zum großen Teil um stadumbaubedingte Einwohnerverluste. Die Stadtteile des ehemaligen Heckert-Gebietes bildeten den Schwerpunkt des Rückbaus, ungefähr zwei Drittel des gesamten Rückbauvolumens wurden gerade hier realisiert. Seit dem Anfang der Rückbaumaßnahmen hat sich der Wohnungsbestand in diesen Gebieten um mehr als einen Fünftel reduziert. Sonnenberg ist ebenfalls vom Stadtbau stark betroffen.
- Den höchsten Einwohnerzuwachs haben hingegen die innenstädtischen SEKo-Gebiete 1204 und 1209 zu verzeichnen, hierunter insbesondere die zentrumsnahen Stadtteile Kaßberg, Schloßchemnitz und Hilbersdorf, die von Zuzügen stark profitieren. Leichte Einwohnergewinne zeigen auch die zentrumsnäheren randstädtischen Stadtteile (nicht aber die Eingemeindungen), wo sich in den letzten Jahren die Neubautätigkeit im Eigenheimsegment konzentrierte.

²¹ Es handelt sich hierbei eine Gebietsaufteilung, die im Rahmen des SEKo Chemnitz 2020 unter bevölkerungsstatistischen, städtebaulichen und sozialen Gesichtspunkten herausgearbeitet und abgestimmt wurde. Diese basiert gleichzeitig auf der kommunalen Stadtteilgliederung.

²² Die Grundlage bilden eigene Auswertungen auf Basis der kleinräumigen Statistik des Amtes für Organisation und Informationsverarbeitung der Stadt Chemnitz sowie deren kartographische Verarbeitung in dem 'Stadtteil-Atlas Chemnitz 2008/2009' von Chempirica.

²³ Die Durchschnittsspanne umfasst dabei den Durchschnittswert +/- 5 % der Gesamtspanne aller Werte. Hoch bzw. niedrig sind die Werte, die im Bereich zwischen 5 bis 25 % der Gesamtspanne über bzw. unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen. Die darüber bzw. darunter liegenden Extremwerte werden als sehr hoch bzw. sehr niedrig bezeichnet. Bei der Klassifizierung werden Nachkommastellen berücksichtigt.

Tab. 6 Einwohnerentwicklung 2003-2008 in den Teilgebieten						
SEKo-Gebiet	Stadtteile	EW-Entwicklung 2003-2008		Komponenten der EW-Entwicklung		
		absolut	in %	Binnenwanderungen	Außenwanderungen	Natürlicher Saldo
1207	Zentr., Luth., Altch., Bernsd., Kapellenb.	- 770	- 1,9 %	- 0,8 %	3,2 %	- 4,3 %
1205	Helbersd., Kappel	- 2.815	- 14,5 %	- 8,4 %	- 3,1 %	- 3,0 %
1206	Markersd., Morgenl., Hutholz	- 3.159	- 12,7 %	- 5,4 %	- 1,7 %	- 5,2 %
1211	Yorckgeb., Gablenz	- 620	- 2,5 %	2,9 %	- 1,5 %	- 4,0 %
1210	Sonnenberg	- 976	- 6,5 %	- 9,3 %	1,5 %	1,3 %
1204	Schloßch., Kaßberg, Altend.	2.270	5,7 %	2,8 %	3,9 %	- 1,1 %
1209	Ebersd., Hilbersd.	632	5,2 %	3,3 %	2,2 %	- 0,4 %
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenh., Reichenh.	103	0,8 %	4,2 %	- 3,1 %	- 0,3 %
1208	Erfenschl., Harthau, Einsiedel, Klaffenb.	- 125	- 1,3 %	2,5 %	- 1,3 %	- 2,6 %
1203	Schönau, Stelzend., Siegmar, Reichenbr.	- 214	- 1,3 %	1,8 %	- 1,3 %	- 1,8 %
1202	Mittelb., Rottluff, Rabenst., Grüna	- 180	- 1,3 %	1,6 %	- 2,1 %	-0,8 %
1201	Furth, Gl.-Dr., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd	- 376	- 1,9 %	1,6 %	- 2,1 %	- 1,5 %
Chemnitz		- 6.230	- 2,5 %	0,0 %	- 0,1 %	- 2,4 %
Quelle: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz; eigene Berechnungen				sehr hoch	ANALYSE & KONZEPTE	
				hoch		
				Durchschnitt		
				niedrig		
				sehr niedrig		

Bei der Betrachtung der einzelnen Komponenten der Einwohnerentwicklung werden die Ursachen der Einwohnergewinne bzw. –Verluste deutlich:

- So verlieren die von Rückbau betroffenen Gebiete hauptsächlich bei den stadtbauinitiierten Binnenwanderungen. Während diese Verluste in der Großwohnsiedlung durch die starken Fortzüge bei Außenwanderungen sowie die hohen Sterbeüberschüsse noch weiter gesteigert werden, werden im Falle Sonnenbergs (z.T. aber auch im Lutherviertel) die innerstädtischen Verluste durch die Zuwanderung von Außen und den positiven natürlichen Saldo etwas gemindert.
- Die Gebiete mit dem stärksten Bevölkerungszuwachs zwischen 2003 und 2008, SEKo 1204 und 1209, profitieren dabei sowohl bei den Binnen- als auch bei den Außenwanderungen und haben zudem auch einen im gesamtstädtischen Vergleich günstigeren natürlichen Saldo zu verzeichnen. Eine starke Zuwanderung von Außen zeigt auch das gesamte zentrale SEKo-Gebiet 1207. Hier widerspiegelt sich vor allem die studentische Nachfrage aufgrund der Uni-Nähe.
- Eine besondere Entwicklung zeichnet sich in den randstädtischen Gebieten ab. Diese profitieren zwar bei den Binnenwanderungen, machen aber in etwa vergleichbare Verluste bei den Außenwanderungen. Ein gutes Beispiel hierfür ist das SEKo-Gebiet 1212 im Südosten der Stadt. Insgesamt kann eine Nachfrageverschiebung von den Ende der 1990er Jahren eingemeindeten Stadtteilen zugunsten der verdichteten und zentrumsnäheren städtischen Randla-

gen, die in den letzten Jahren den Schwerpunkt der Neubautätigkeit im Eigenheimsegment bildeten, beobachtet werden.

- Die natürliche Einwohnerentwicklung verläuft in den meisten Teilgebieten negativ. Einen Geburtenüberschuss hat lediglich Sonnenberg zu verzeichnen. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung kommen noch Hilbersdorf und Kaßberg mit einer überaus positiven natürlichen Entwicklung hinzu.

Diese unterschiedlichen Entwicklungen hängen mit der Altersstruktur der Bevölkerung sowie der Struktur der Haushalte in den einzelnen Teilgebieten eng zusammen (s. Tab. 7 und 8).

- So weisen gerade die SEKo-Gebiete 1210, 1209 und 1204, vor allem die zentralen Kaßberg, Schloßchemnitz, Sonnenberg und Hilbersdorf, eine sehr junge Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen auf. Hinzu kommen noch die randstädtischen Gebiete 1201, 1202, 1208 und 1212 (hierunter insbesondere Reichenhain und Euba), die in den 1990er Jahren einen verstärkten Zuzug von Familien zu verzeichnen hatten. Dies sind gleichzeitig die Wohngebiete mit vorwiegend größeren Haushalten.
- Die zentralen und südöstlichen Bereiche zeigen zudem aufgrund der Uni-Nähe einen überdurchschnittlichen Anteil an 18- bis 29-Jährigen und entsprechend hohen Anteil an Single-Haushalten.

Tab. 7 Altersstruktur der Einwohner 2008 in den Teilgebieten									
SEKo-Gebiet	Stadtteile	EW 2008	0 - 5 Jahre	6 - 17 Jahre	18 - 29 Jahre	30 - 44 Jahre	45 - 64 Jahre	65 - 79 Jahre	80 J. u. älter
1207	Zentr., Luth., Altch., Bernsd., Kapellenb.	39.016	4 %	6 %	19 %	16 %	25 %	22 %	8 %
1205	Helbersd., Kappel	16.579	3 %	6 %	11 %	14 %	36 %	23 %	7 %
1206	Markersd., Morgenl., Hutholz	21.766	3 %	6 %	13 %	13 %	40 %	16 %	8 %
1211	Yorckgeb., Gablenz	23.750	3 %	5 %	11 %	14 %	27 %	31 %	8 %
1210	Sonnenberg	14.040	6 %	9 %	22 %	21 %	25 %	13 %	4 %
1204	Schloßch., Kaßberg, Altend.	42.302	6 %	7 %	18 %	21 %	21 %	20 %	6 %
1209	Ebersd., Hilbersd.	12.818	6 %	8 %	19 %	21 %	28 %	14 %	5 %
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenh., Reichenh.	13.382	4 %	10 %	12 %	20 %	33 %	17 %	4 %
1208	Erfenschl., Harthau, Einsiedel, Klaffenb.	9.537	5 %	8 %	13 %	19 %	32 %	17 %	6 %
1203	Schönau, Stelzend., Siegmar, Reichenbr.	16.102	5 %	7 %	13 %	18 %	31 %	20 %	6 %
1202	Mittelb., Rottluff, Rabenst., Grüna	13.255	5 %	9 %	12 %	21 %	31 %	17 %	5 %
1201	Furth, Gl.-Dr., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	18.946	5 %	8 %	12 %	20 %	31 %	18 %	5 %
Chemnitz		241.493	5 %	7 %	15 %	18 %	29 %	20 %	6 %

Quelle: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz; eigene Berechnungen

Tab. 8 Struktur der Haushalte 2008 in den Teilgebieten							
SEKo-Gebiet	Stadtteile	HH 2008	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-u.m. PHH	HH mit Kindern unter 18 J.
1207	Zentr., Luth., Altch., Bernsd., Kapellenb.	22.660	51 %	33 %	11 %	5 %	11 %
1205	Helbersd., Kappel	9.610	47 %	38 %	10 %	5 %	10 %
1206	Markersd., Morgenl., Hutholz	11.530	44 %	36 %	14 %	7 %	12 %
1211	Yorckgeb., Gablenz	13.350	44 %	40 %	11 %	5 %	11 %
1210	Sonnenberg	8.030	52 %	28 %	12 %	8 %	17 %
1204	Schloßch., Kaßberg, Altend.	23.370	47 %	33 %	12 %	7 %	16 %
1209	Ebersd., Hilbersd.	6.540	42 %	34 %	16 %	9 %	18 %
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenh., Reichenh.	5.510	18 %	40 %	24 %	19 %	23 %
1208	Erfenschl., Harthau, Einsiedel, Klaffenb.	4.200	26 %	37 %	23 %	14 %	20 %
1203	Schönau, Stelzend., Siegmar, Reichenbr.	7.830	34 %	38 %	17 %	11 %	17 %
1202	Mittelb., Rottluff, Rabenst., Grüna	6.020	28 %	38 %	21 %	13 %	20 %
1201	Furth, Gl.-Dr., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	8.750	31 %	37 %	20 %	12 %	19 %
Chemnitz		127.360	42 %	35 %	14 %	8 %	15 %

Quelle: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz; eigene Berechnungen

ANALYSE &
KONZEPTE

- Andererseits spiegelt die Altersstruktur zum gewissen Maße auch die städtebauliche Genese und das Baualter der Quartiere wider. Die höchsten Seniorenanteile und entsprechen vorwiegend 1- bis 2-Personen-Haushalte sind demnach in den Wohngebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren, insbesondere in Yorckgebiet und Gablenz (1211) tlw. aber auch in den SEKo-Gebieten 1205 und 1207, vorzufinden. Hier wird in den nächsten Jahren der Generationswechsel das wichtigste Thema sein. In den Gebieten des industriellen Wohnungsbaus der 1970er und 80er Jahre (1205, 1206) überwiegen Bewohner mittleren Alters.

Auch bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung der Transferleistungsempfänger ergibt sich ein differenziertes Bild.

- So weisen Sonnenberg und die südwestlich gelegene Großwohnsiedlung die höchsten Anteile der Arbeitslosen bzw. der Bedarfsgemeinschaften. Auch in den innenstädtischen SEKo-Gebieten 1209, 1205 und 1207 liegen die Anteile der Leistungsempfänger deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Hierunter sind insbesondere die Stadtteile Zentrum, Luther-viertel und Hilbersdorf zu nennen.
- Betrachtet man allerdings die absolute Verteilung der Leistungsempfänger über das Stadtgebiet, kommen neben den obengenannten Wohngebieten auch Kaßberg, Schloßchemnitz und Gablenz mit vergleichsweise hohen Konzentrationen der Leistungsempfänger hinzu. Diese Ungleichverteilung bringt zum Teil die unterschiedlichen Wohnlagen bzw. Wohnqualitäten, insb. die Preisdifferenzierung, aber nicht zuletzt auch die Attraktivität der Stadtteile zum Ausdruck.²⁴

²⁴ Zur Anzahl und Struktur der Bedarfsgemeinschaften und Arbeitslosen in Chemnitz vgl. Kap. 1.1.3.

Tab. 9 Leistungsempfänger in den Teilgebieten 2008			
SEKo-Gebiet	Stadtteile	Anteil BG an HH	Anteil Arbeitslose an EW
1207	Zentr., Luth., Altch., Bernsd., Kapellenb.	15,7 %	11,4 %
1205	Helbersd., Kappel	15,7 %	11,9 %
1206	Markersd., Morgenl., Hutholz	20,1 %	13,5 %
1211	Yorckgeb., Gablenz	11,4 %	9,5 %
1210	Sonnenberg	28,3 %	16,9 %
1204	Schloßch., Kaßberg, Altend.	14,2 %	9,9 %
1209	Ebersd., Hilbersd.	18,7 %	11,4 %
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenh., Reichenh.	3,8 %	3,5 %
1208	Erfenschl., Harthau, Einsiedel, Klaffenb.	6,4 %	5,5 %
1203	Schönau, Stelzend., Siegmar, Reichenbr.	8,4 %	6,4 %
1202	Mittelb., Rottluff, Rabenst., Grüna	5,4 %	4,8 %
1201	Furth, Gl.-Dr., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	8,8 %	6,7 %
Chemnitz		14,2 %	9,9 %
Quelle: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz; eigene Berechnungen			ANALYSE & KONZEPTE

Auf der Angebotsseite spielt die (städte)bauliche Struktur von Chemnitz eine besondere Rolle, da diese die kleinräumigen Wohnungsmarktprozesse stark beeinflusst:

- Von den ca. 43.000 Altbauwohnungen in Chemnitz ist ein Drittel allein in den Stadtteilen Sonnenberg, Kaßberg und Schloßchemnitz konzentriert. Nennenswerte Altbaubestände befinden sich noch in Hilbersdorf, Zentrum und Bernsdorf entlang der industriellen Magistralen sowie in den dörflichen Kernen der randstädtischen Gebiete.
- Die Bestände aus der Zwischenkriegszeit (ca. 30.000 Wohnungen) konzentrieren sich hauptsächlich entlang der Nord-Süd-Achse, insbesondere in den Wohngebieten Gablenz, Sonnenberg und den SEKo-Gebieten 1207 und 1209. Kleinere Schwerpunkte sind zudem in den randstädtischen Lagen zu finden, u.a. in Borna-Heinersdorf und Glösa-Draisdorf sowie in Adelsberg, zu finden.
- Die Nachverdichtungen bzw. der Wiederaufbau aus der Nachkriegszeit und den 1960er Jahren (ca. 27.000 Wohnungen) sind schwerpunktmäßig in Gablenz, Altendorf und Kaßberg sowie im SEKo-Gebiet 1207 konzentriert.
- Der industrielle Wohnungsbau umfasst rd. 42.000 Wohnungen, die etwa zur 60 % in den SEKo-Gebieten 1205 und 1206 konzentriert sind. Weiteren Schwerpunkt bildet die Großsiedlung Yorckgebiet. Nennenswerte Plattenbaubestände sind zudem in Sonnenberg, Zentrum und Bernsdorf zu finden.

- Der Neubau (nach 1991) umfasst ca. 20.000 Wohnungen, die zum Teil in der Innenstadt (v.a. Kaßberg, Schloßchemnitz, Sonnenberg), aber weit überwiegend in den randstädtischen Eigenheimgebieten (u.a. Adelsberg, Grüna, Reichenbrand) entstanden sind.
- Den höchsten Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben vor allem das gesamte SEKo-Gebiet 1212 sowie die ländlich geprägten Stadtteile Stelzendorf, Glösa-Draisdorf und Klaffenbach am äußeren Stadtrand zu verzeichnen (jeweils über 68 % des Bestandes). Im Vergleich dazu verfügen die mehr verdichteten randstädtischen Wohngebiete um die Kernstadt herum (wie Siegmars, Schönau, Rottluff, Harthau, Furth usw.) auch über nennenswerte Bestände im Mietwohnungsbau.

Diese Baustruktur muss auch bei der näheren Betrachtung der innerstädtischen Wanderungsbewegungen beachtet werden. So lassen sich 2006-2008 zwischen den einzelnen Wohngebieten folgende Trends beobachten:

- Das Wanderungsvolumen und die Wanderungsverluste in den Großwohnsiedlungen des ehemaligen Heckert-Gebietes haben sich, insbesondere in den letzten zwei Jahren, deutlich reduziert. Aktuell gibt es in erster Linie einen regen Austausch der einzelnen Stadtteile des Plattenbaugebietes untereinander, sodass in der Regel ungefähr zwei Drittel der Umzüge in der Großwohnsiedlung bleiben. An zweiter Stelle kommen leichte Wanderungsverluste an die Altbaugebiete Kaßberg, Schloßchemnitz, Zentrum und in etwas geringerem Umfang auch an die angrenzenden Stadtteile Kapellenberg und Altchemnitz. Nennenswerte Wanderungsverflechtungen gibt es noch mit den etwas weiter entfernten Sonnenberg und Gablenz. Der Austausch zwischen der Großwohnsiedlung und den ländlichen Ortsteilen ist minimal.
- Im Vergleich dazu weist die Großsiedlung Yorckgebiet insgesamt eher ein unterdurchschnittliches Wanderungsvolumen auf, die leichten Verluste verteilen sich an die benachbarten Stadtteile.
- Auch in Sonnenberg sind die Wanderungsverluste etwas zurückgegangen. Sonnenberg verliert dabei insgesamt hauptsächlich an die angrenzenden Altbaugebiete, vor allem an Zentrum, Schloßchemnitz, Hilbersdorf und Gablenz, im geringeren Umfang aber auch an Lutherviertel, Yorckgebiet und Bernsdorf. Ähnlich sieht es bei dem Lutherviertel aus, die Verluste gehen hauptsächlich an die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete. Zu den Gewinnern unter den Altbaugebieten gehören somit vor allem Schloßchemnitz, Kaßberg und Teile von Gablenz.
- Die ländlichen Ortsteile verzeichnen kaum innerstädtische Wanderungsbewegungen bzw. sind diese in der Regel neubaubezogen. Aktuell profitiert vor allem Adelsberg von Zuzügen aus Kaßberg, Schloßchemnitz und Gablenz. Die Wanderungsströme aus Kaßberg und Schloßchemnitz richten sich zudem auch an Borna-Heinersdorf und Glösa-Draisdorf im Norden. Andererseits registrieren Stadtteile Rabenstein, Siegmars und Harthau verstärkte Zuzüge aus den angrenzenden innerstädtischen Altbau- und Plattenbaugebieten.

2 Preisentwicklung und Preissegmente in Chemnitz

Um Aussagen über die aktuelle Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Chemnitz treffen zu können, wurden verschiedene Datenquellen analysiert. Einerseits hat Analyse & Konzepte eine eigene Miet- und Kaufpreisrecherche²⁵ durchgeführt. Diese bildet zusammen mit den Daten der Wohnungsunternehmen zu Preisstruktur deren Bestände die Basis für die Abgrenzung der Chemnitzer Preissegmente. Des Weiteren wurden verschiedene Sekundärquellen herangezogen, u.a. der aktuelle Grundstücksmarktbericht, der Chemnitzer Mietspiegel 2007 und 2010, die vorliegenden kommunalen Konzepte²⁶ sowie weitere Kaufpreissammlungen und Wohnungsmarktberichte.

2.1 Kaufpreise

Der Teilmarkt des Wohnens im Eigentum wird in Chemnitz derzeit von Gebrauchtimmobilien dominiert. Es werden vor allem Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, großenteils als Kapitalanlage veräußert. Dabei wird ein Teil des Mietwohnungsbestandes in Eigentumswohnungen umgewandelt. Neubau spielt lediglich im Eigenheimsegment eine nennenswerte Rolle, aber auch hier gewinnt der Gebrauchtmrkt immer mehr an Bedeutung.

- Nach Angaben des Gutachterausschusses wurden 2008 rd. 580 Eigentumswohnungen und 164 Mehrfamilienhäuser aber nur 116 Eigentumshäuser sowie 170 unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau verkauft. Sowohl im Eigenheimbereich als auch im Teilbereich Wohnungseigentum kann eine rückläufige Entwicklung der Verkaufszahlen beobachtet werden.

Eigentumswohnungen

- In diesem Teilsegment dominieren auch weiterhin sanierte Altbauten, 2008 wurden 292 Erst- und 167 Weiterverkäufe registriert. Dies bedeutet jedoch einen dramatischen Rückgang gegenüber dem Vorjahr, als noch insgesamt rd. 1.200 sanierte Altbauten veräußert wurden. Insbesondere bei den Erstverkäufen zeichnet sich bereits seit 2000 eine rückläufige Tendenz ab.
- Da der Neubau in diesem Teilsegment kaum stattfindet, ist seit 2003 ein Anstieg der Weiterverkäufe aus den 1990er Jahren zu verzeichnen. Die Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus spielen hingegen als Eigentumswohnungen eine untergeordnete Rolle, die Verkaufszahlen sind rückläufig.
- Ungefähr die Hälfte der aktuellen Angebote bei den Internetanbietern stellen die Umwandlungen von Mietwohnungen dar. In vielen Fällen handelt sich dabei um geschlossene Wohnsiedlungen in günstigeren Lagen, wie beispielsweise die direkt am Küchwald gelegene Wohnsied-

²⁵ Die Preisrecherche wurde im Zeitraum von 05.10.09 bis 11.11.09 durchgeführt.

²⁶ SEKo 2020 (2009); Sozialreport der Stadt Chemnitz 2003-2007 (2008); Chempirica: Regelmäßige Untersuchung des Chemnitzer Wohnungsmarktes (2009).

lung "Am Waldrand" aus den 1920er/30er Jahren (Borna-Heinersdorf) oder das Wohngebiet "Hexenberg" aus den 1990er Jahren (Grüna).

- Die Verkaufspreise bleiben sowohl bei den Neubauten (ab 1990) als auch bei den Altbauten (bis 1945) relativ stabil. So werden für sanierte Altbauwohnungen im Durchschnitt 1.800 €/m², für Neubauwohnungen 1.400 €/m² im Erstverkauf erzielt. Bei den Weiterverkäufen sinken die Verkaufspreise bei Neubauten um 25 %, bei Altbauten sogar bis zu 60 % ab.
- Modernisierte Plattenbauwohnungen wurden noch bis 2006 für 900 €/m² im Durchschnitt verkauft. In den letzten Jahren sind die Verkaufspreise auf 1.300 €/m² gestiegen. Dies hängt einerseits mit der geringen Zahl der Kauffälle zusammen. Andererseits kommen aktuell eher hochwertig sanierte Wohnungen auf den Markt, wie z.B. die in Reihenhäuser umgebaute Wohnanlage aus den 1980er Jahre in der Max-Opitz-Straße (Hutholz). Bei den klassischen Plattenbauobjekten bleiben die Preise auch weiterhin konstant.
- Zunehmend werden Verkäufe von Eigentumswohnungen in Reihenhäusern und Villen registriert. Die Verkaufspreise liegen bei 1.400-1.700 €/m². Außerdem kommen z.T. auch Loftwohnungen in aufwendig sanierten Fabrikgebäuden auf den Markt. Sowohl diese, als auch die wenigen Neubauwohnungen weisen i.d.R. eine hochwertige Ausstattung auf und bilden das höherpreisige Angebot in diesem Teilsegment. Preislich setzt dies ungefähr ab 120.000 € bzw. 1.400 €/m² ein.
- Ein Phänomen, das insbesondere in den letzten Jahren in Chemnitz an Bedeutung gewinnt, sind Zwangsversteigerungen. 2008 wurden auf dieser Weise insgesamt 155 Eigentumswohnungen veräußert, 80 % davon waren sanierte Altbauten. Bei den Internetanbietern machen Zwangsversteigerungen ungefähr ein Viertel des aktuellen Angebots aus. Der erzielte Erlös erreicht dabei mit 550 €/m² für Neubauten (ab 1990) und 450 €/m² für sanierte Altbauten (bis 1945) im Durchschnitt maximal 50 % des Verkehrswertes²⁷. Somit können auf dieser Weise Eigentumswohnungen deutlich günstiger erworben werden.

Mehrfamilienhäuser als Kapitalanlage

- Bereits seit 2000 werden vom Grundstücksamt jährlich 100 bis 170 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern registriert, in 95 % der Fälle handelt sich dabei um Altbauten, meist denkmalgeschützte Objekte.
- Die Verkaufspreise bleiben bei den unsanierten Altbauobjekten (bis 1945) mit 200 €/m² im Durchschnitt relativ stabil. Hingegen zeichnet sich bei den sanierten Altbauten seit Mitte der 1990er Jahren eine rückläufige Tendenz ab, mit aktuell 730 €/m² haben sich die Verkaufspreise gegenüber 1995 halbiert. Im aktuellen Angebot dominieren renovierungsbedürftige Objekte. Zum Teil werden auch Wohnungspakete als Kapitalanlage angeboten.

²⁷ Grundstücksmarktbericht der Stadt Chemnitz vom 01.01.2009.

- Auch hier nimmt die Zahl der Zwangsversteigerungen stets zu. Ähnlich wie bei den Einzelwohnungen können die Objekte i.d.R. für bis zu 50 % des Verkehrswertes ersteigert werden.

Eigenheime

- Nach dem starken Anstieg der Grundstückspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser anfangs der 1990er Jahre haben sich diese zunächst zwar auf dem hohen Niveau stabilisiert. Der Höhepunkt wurde allerdings bereits 1999 mit 95 €/m² erreicht (1991: 41 €/m²). Seit 2002 zeichnet sich eine rückläufige Tendenz ab. Baureife Grundstücke werden aktuell im Durchschnitt für 67 €/m² verkauft, was einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von ca. 26.600 € entspricht. Je nach Wohnlage reichen die Preise von 50 €/m² (einfach bis mittel) über 80 €/m² (gut) bis 115 €/m² (gehoben).
- Bei den bebauten Grundstücken dominiert nach wie vor das freistehende Ein- und Zweifamilienhaus. Der Schwerpunkt der Nachfrage lag in den letzten Jahren im mittleren Bereich bis zu 150.000 €. Dabei besteht eine starke Nachfrage vor allem nach den vor 1990 errichteten Häusern, gefolgt von Zweitverkäufen aus den 1990er Jahren. Insgesamt gewinnt somit der Gebrauchtmarkt weiter an Bedeutung. Die Neubauten machen nur ca. 15 % der Verkäufe aus. Dies verdeutlicht die vergleichsweise geringe Bedeutung der Bauträger in Chemnitz, es werden insgesamt mehr Grundstücke für den individuellen Eigenheimbau verkauft.
- Bezugsfertige Neubauten werden im Durchschnitt für 185.000 € (inkl. Grundstück) verkauft, die Preisspanne reicht von 100.000 bis 270.000 €. Sanierte Altbauten (bis 1945) werden im Durchschnitt für 140.000 € veräußert. Aktuell kommen allerdings höchstens renovierungsbedürftige Altbauten aus den 1930er Jahren bereits ab 80.000 € auf den Markt. Die höchsten Verkaufspreise werden bei den Wiederverkäufen aus den 1990er Jahren erzielt. Hier liegen die Preise im Durchschnitt bei 220.000 €, die Preisspanne reicht aber bis zu 300.000 €. Diese Häuser weisen i.d.R. eine hochwertige Ausstattung auf.
- Auch in diesem Teilsegment findet ein Teil der Veräußerungen im Rahmen der Auktionen und Zwangsversteigerungen statt, eine Ersteigerung für bis zu 70 % des Verkehrswertes ist dabei möglich.
- In den umliegenden Gemeinden liegen die Baulandpreise mit 50 €/m² im Durchschnitt etwas unter dem Chemnitzer Preisniveau. Die Preisspanne reicht von 30 €/m² und 90 €/m². Neben den Neubauten kommen hier derzeit hauptsächlich Wiederverkäufe aus den 1990er Jahren auf den Markt. Die Angebotspreise für Neubauten liegen im Durchschnitt bei 150.000 €, bei den Gebrauchtimmobilen etwa 10.000 € darüber. Somit liegen die Eigenheimpreise im Umland etwa 10.000-20.000 € niedriger als in Chemnitz, was hauptsächlich mit den günstigeren Grundstückspreisen begründet werden kann.

2.2 Mietpreise

Der Chemnitzer Mietwohnungsmarkt der letzten zehn Jahre weist typische Merkmale eines Mietermarktes auf: ein umfangreiches Angebot, steigende Leerstände und leicht sinkende Mieten. Die Nachfrage orientiert sich hauptsächlich an sanierten Altbauten und an Neubauten, aber auch an umfangreich sanierten Plattenbauten in attraktiveren Lagen. Größere Vermietungsprobleme bestehen insbesondere bei den teilsanierten Plattenbauwohnungen sowie bei den unsanierten Altbauwohnungen oder auch sanierten Altbauten in ungünstigeren Lagen. Ein besonderes Problem stellen in Chemnitz die Wohnungsangebote in den Ausfallstraßen dar.

- Die Mietpreise sind seit Ende der 1990er Jahren gefallen und haben sich zunächst auf dem aktuellen Niveau stabilisiert. So sind laut des Chemnitzer Sozialreports²⁸ bei den Gründerzeitaltbauten zwischen 1999 und 2007 die Nettokaltmieten im Durchschnitt um 10 bis 15 % gefallen. Die nach 1990 erbauten Wohnungen sind sogar bis zu 30 % günstiger als noch 1999. Bei den Plattenbauwohnungen ist hingegen eine Preissteigerung von 10 bis 15 % im Durchschnitt zu beobachten, was zum Teil mit den fortschreitenden Sanierungsarbeiten zusammenhängt. Die Wohnungen aus der Zwischenkriegszeit sind zwischen 1999 und 2007 preislich relativ stabil geblieben.
- Allerdings sind laut des neuen Mietspiegels 2010 sowie der begleitenden Untersuchungen des Chemnitzer Wohnungsmarktes²⁹ in den letzten zwei bis drei Jahren Mietpreissteigerungen zu beobachten, die einerseits mit dem vom Markt nehmen von einigen zum Abriss vorgesehenen nicht sanierten Wohnungsbeständen und andererseits mit den Modernisierungsmaßnahmen in dem übrigen Bestand zusammen hängen. Dies bedeutet somit eine Steigerung vor allem im unteren Preisbereich. Der höchste Anstieg ist vor allem bei den Altbauten und Plattenbaubeständen zu beobachten, die Preissteigerungen schlagen sich dabei insbesondere bei den kleinen Wohnungen nieder.

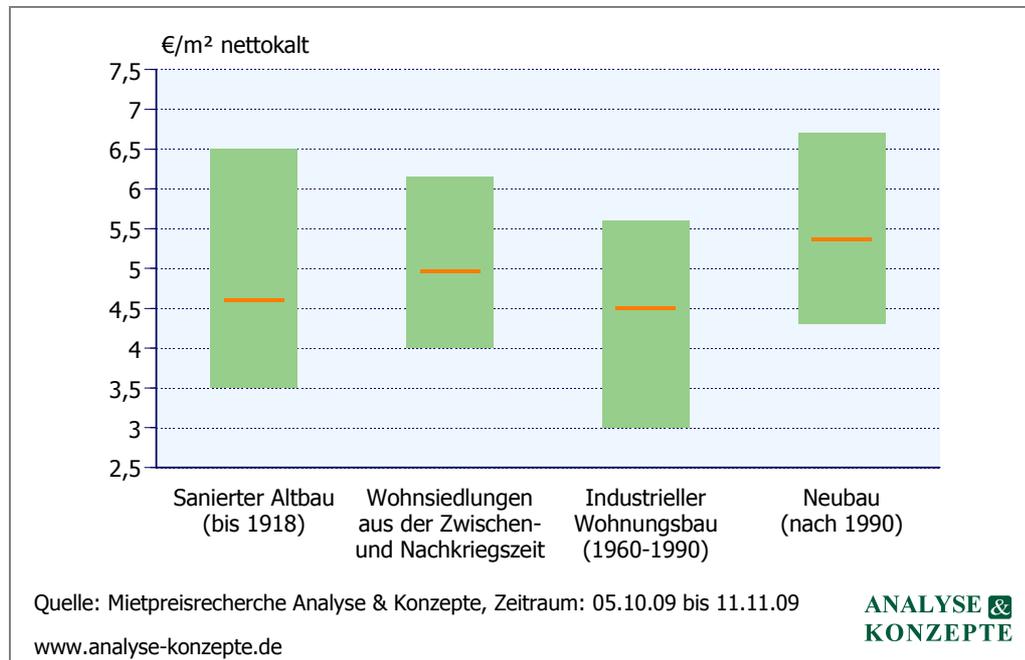
Als Ergebnis der Preisrecherche³⁰ ist für den aktuellen Mietwohnungsmarkt in Bezug auf Baualter/-Typ folgende Mietpreisstruktur charakteristisch.

²⁸ Vgl. Stadt Chemnitz (2008): Sozialreport der Stadt Chemnitz 2003 bis 2007. Hier werden die Mietwerte des Qualifizierten Mietspiegels 2007 mit den 1999 erhobenen Mietwerten verglichen und für die jeweiligen Felder des Mietspiegels nur die prozentuale Entwicklung berechnet.

²⁹ Vgl. Chempirica: Regelmäßige Untersuchung des Chemnitzer Wohnungsmarktes (2009).

³⁰ Die Preisrecherche wurde im Zeitraum von 05.10.09 bis 11.11.09 durchgeführt.

Abb. 12 Aktuelles Wohnungsangebot nach Baualter/-typ



- Wie die Abbildung 12 zeigt, liegen diese preislich sehr nah beieinander. Die gesamte Miespanne ist mit 3,00 bis 6,70 €/m² in Chemnitz relativ eng. Die höchsten Mietpreise verzeichnen derzeit mit 5,40 €/m² im Durchschnitt die Neubauten, wobei die Mieten je nach Lage und Ausstattung bis zu 6,70 €/m² reichen können. Es folgen Bestände in den Wohnsiedlungen aus den 1920er bis 50er Jahren mit Durchschnittsmieten bei 5,00 €/m². Mit durchschnittlich 4,60 €/m² liegen sanierte Altbauten nur knapp über den Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus mit 4,55 €/m².

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen liegt in Chemnitz derzeit ein umfangreiches Angebot vor allem an kleinen bis mittelgroßen 2- und 3-Raum-Wohnungen mit 45-90 m² Wohnfläche vor, während insbesondere die größeren 5-Raum-Wohnungen über 90 m² nur geringfügig vertreten sind.³¹

- Die höchsten Durchschnittsmieten ergeben sich mit 5,80 €/m² bei den kleinsten 1-Raum-Wohnungen bis 35 m². Es folgen die größten 4-Raum-Wohnungen über 90 m². Diese Tendenz dürfte zum Teil mit dem Mangel an größeren Wohnungen zusammenhängen, aufgrund der geringen Fallzahlen lassen sich hier jedoch keine abschließenden Aussagen treffen. Die niedrigsten Mittelwerte wurden mit 4,20 €/m² bei den 4-Raum-Wohnungen mit kleineren bis mittleren

³¹ Dies entspricht auch den Ergebnissen der "Regelmäßigen Untersuchung des Chemnitzer Wohnungsmarktes" durch Chempirica, die auf punktuellen Recherchen der Wohnungsangebote der Chemnitzer Wohnungsanbieter sowie der privaten Anbietern im Oktober 2008 basieren.

Gleichzeitig wird es auch aus der Gesamtstruktur des Wohnungsbestandes (vgl. Kap. 1.2.1) ersichtlich: die 2- und 3-Raum-Wohnungen bilden danach zusammen 70 % des gesamten Wohnungsbestandes in Chemnitz, während die 5-Raum-Wohnungen nur 6 % darstellen.

Wohnflächen (bis 90 m²) verzeichnet. Danach kommen die 2- bzw. 3-Raum-Wohnungen mit Standardwohnflächen von 60 bis 75 m² bzw. 75 bis 90 m².³²

Tab. 10 Mietpreisdifferenzierung nach Wohnungsgröße (Preisrecherche)					
Wohnfläche	1-Raum-Wohnungen	2-Raum-Wohnungen	3-Raum-Wohnungen	4-Raum-Wohnungen	Wohnungen mit 5 u. mehr Räumen
bis 45 m²		4,50-5,90 (5,10)	--	--	--
bis 35 m ²	5,20-6,70 (5,80)		--	--	--
35 bis 45 m ²	4,10-4,70 (4,40)		--	--	--
45 bis 60 m²	4,00-6,00 (4,70)	3,70-6,00 (4,80)	3,30-5,80 (4,70)	--	--
60 bis 75 m²	--	3,50-5,60 (4,50)	3,70-5,70 (4,60)	3,30-4,60 (4,20)	--
75 bis 90 m²	--	--	4,00-5,40 (4,40)	3,80-5,40 (4,20)	**
Über 90 m²	--	--	4,20-5,40 (4,80)	3,60-6,40 (5,30)	3,50-6,50 (4,40)

Quelle: Analyse & Konzepte Mietpreisrecherche; Zeitraum: 05.10.09 bis 11.11.09
 *Mietspanne (Mittelwert)
 **Kategorie ist aufgrund der geringen Fallzahl nicht auswertbar

**ANALYSE &
KONZEPTE**

Gründerzeitaltbau

- Bei den Altbauwohnungen (bis 1918) kommen derzeit fast ausschließlich sanierte Wohnungen auf den Markt. Die noch unsanierten Altbautenbeständen stellen weit überwiegend den nicht marktaktiven Leerstand dar. Die Preisspanne umfasst 3,50-6,50 €/m², der weit überwiegende Teil der Wohnungen befindet sich im Preisbereich bis 5,00 €/m². Auch wenn die Investitions- und Finanzierungskosten sehr eigentümerspezifisch sind, so kann doch aus grundsätzlicher Markterfahrung heraus eingeschätzt werden, dass für einen größeren Teil der Wohnungen dieses Mietniveaus die langfristige Wirtschaftlichkeit in Frage gestellt ist.
- Bei den Internetanbietern überwiegen kleine bis mittlere Altbauwohnungen, d.h. 2-Raum-Wohnungen mit 50 bis 75 m² und 3-Raum-Wohnungen mit 60 bis 90 m² Wohnfläche. Im Vergleich dazu sind Altbauwohnungen mit kleinsten Wohnflächen unter 55 m² sowie mit größeren Wohnflächen über 100 m² im derzeitigen Mietwohnungsangebot stark unterrepräsentiert.
- Auch wenn es in Chemnitz keine Wohnlagenkarte gibt, lässt sich bezüglich der Lagequalitäten zunächst eine Zweiteilung beobachten. So scheint die westliche Innenstadt (insbesondere Kaßberg, Schloßchemnitz und Kapellenberg) zu den besseren Lagen in Chemnitz zu gehören, während das Zentrum und der südöstliche Bereich eher den mittleren bis einfachen Lagen zuzuordnen sind. Diese historisch bedingte Differenzierung zeigt sich in den Bausubstanz- und Wohnumfeldqualitäten, und macht sich in der Mietspanne bemerkbar. Allerdings kommen in-

³² Hier ergeben sich gegenüber der oben genannten Untersuchung deutlich höhere Mietpreise bei den kleinsten und den größten Wohnungen, was vermutlich mit einer stärkeren Kappung der Extremwerte (jeweils 7,5 % der tiefsten und der höchsten ermittelten Werte) bei deren Auswertungen begründet werden kann.

nerhalb der Gebiete weitere Aspekte, wie die Mikrolage, die Wohnqualität der Objekte, sowie die Ausstattung zum Ausdruck.

- Der Großteil der Wohnungen weist nur eine durchschnittliche Ausstattung auf. Ab 5,40 €/m² handelt es sich meist um hochwertig sanierte Wohnungen mit besserer Ausstattung. Über 6,00 €/m² sind nur Einzelobjekte in guten Lagen bzw. mit luxuriösen Ausstattung vorzufinden.
- Ausgeprägte zusammenhängende Villengebiete konnten bei der Preisrecherche nicht identifiziert werden. Vielmehr kommen derzeit einige wenige hochwertig sanierte Objekte mit z.T. Luxusausstattung auf den Markt, wie z.B. das Quartier König Friedrich August in Ebersdorf, Loftwohnungen in ehemaligen Fabrikgebäuden in Kapellenberg und Kaßberg, die somit das höherpreisige Segment bilden. Außerdem ist das Musikerviertel in Kappel als gute Mikrolage bekannt.
- Ein besonderes Problem in Chemnitz stellen die **Magistralen** dar. Vor allem die Hauptverkehrsachsen (wie Leipziger Straße, Annabergerstraße, Zwickauer Straße/Neefestraße, Zschopauer Straße) sowie die Kreuzungsbereiche (z.B. Leipziger Straße/Winklerstraße in Schloßchemnitz) sind am stärksten betroffen. Die aktuellen Angebotspreise liegen zumeist mindestens 1,00 €/m² günstiger als diejenigen der umliegenden Wohnungen. Die Häufung der Angebote deutet zudem auf hohe Leerstände hin, sodass ein Teil der Wohnungen selbst zu günstigeren Preisen keine Nachfrage findet. Diese Wirkung scheint sich in vielen Fällen noch in die unmittelbar angrenzenden Straßen zu übertragen. Vergleichbare Vermietungsprobleme sind auch in den kleineren Ausfahrstraßen (z.B. Limbacher Straße, Weststraße) zu beobachten. Die Leerstände sowie die Mietabschläge fallen hier allerdings etwas geringer aus, die Wohnungen werden meist bis zu 50 Cent/m² günstiger als die angrenzenden Bereiche angeboten.

Wohnsiedlungen aus der Zwischen- und Nachkriegszeit

- Die Wohnsiedlungen aus den 1920er bis 1950er Jahren stellen in Chemnitz, aufgrund deren vergleichsweise hohen Anteils am Gesamtbestand aber nicht zuletzt auch wegen der hohen Qualität der Bausubstanz, ein eigenes Teilsegment dar.
- Hierbei handelt es sich i.d.R. um geschlossene Quartiere, die in den letzten Jahren aufwendig saniert worden sind und z.T. unter Denkmalschutz stehen. Somit spielt hier weniger die Makro-Wohnlage an sich, sondern hauptsächlich die Bausubstanz und Mikrolage als Wohnqualität eine entscheidende Rolle. Die Wohnungen weisen zwar grundsätzlich eine bessere, aber zumeist keine hochwertige Ausstattung auf.
- Nennenswerte zusammenhängende Bestände sind insbesondere im östlichen Bereich (v.a. in Altchemnitz, Bernsdorf, Lutherviertel), aber auch in Kaßberg oder Kappel vorzufinden. Zu den gelungenen Beispielen einer Flächensanierung gehören insbesondere die Quartiere Marienbergerstraße in Altchemnitz oder Geibelstraße in Gablenz.
- Die Mietspanne reicht von 4,00 bis 6,20 €/m².

Bestände des industriellen Wohnungsbaus

- Die Preisspanne reicht von 3,00 bis 5,60 €/m², der überwiegende Teil der Wohnungen liegt im Bereich 4,00-5,00 €/m².
- Auch die Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus sind derzeit bereits größtenteils saniert. Die wenigen unsanierten Bestände sind teilweise für Rückbau vorgesehen und befinden sich im untersten Bereich der Mietspanne bis 3,40 €/m² (v.a. Am Bernsdorfer Hang).
- Aber auch bei den sanierten Wohnungen ist der eigentliche Sanierungsgrad ein preisdifferenzierender Faktor. Die vollsanierten Wohnungen werden meist 0,80 bis 1,00 €/m² teurer angeboten als die teilsanierten Wohnungen in vergleichbaren Lagen. Insgesamt sind ab 5,00 €/m² fast ausschließlich vollsanierte Objekte vorzufinden.
- Für die Plattenbaubestände in Chemnitz ist eine ausgeprägte Lagedifferenzierung charakteristisch. So gehört die Großwohnsiedlung im Südwesten (v.a. SEKo-Gebiet 1206) eher zu den einfachen Lagen. Auch wenn im Rahmen des Rückbaus die Leerstände deutlich reduziert und die meisten Bestände umfangreich saniert worden sind, befinden sie sich meist im preiswerten Bereich bis 4,40 €/m². Zudem werden oft Aktionspreise oder Rabatte angeboten.
- Im Vergleich dazu sind die Wohnsiedlungen aus den 1970er Jahren, vor allem das Yorckgebiet im Nordosten und der nördliche Teil des ehemaligen Heckert-Gebietes (SEKo 1205), eher den mittleren Lagen zuzuordnen. Insbesondere das Yorckgebiet zeichnet sich durch eine etwas höhere Wohnqualität aus, die Bestände direkt am Zeisigwald liegen über 5,00 €/m². Das Flemminggebiet in Altendorf (aus den 1960er Jahren) kann ebenfalls eher als mittlere Wohnlage eingestuft werden.
- Innerhalb der Wohnsiedlungen macht sich auch die Mikrolage preislich bemerkbar. So führen ruhige, parknahe Lagen (z.B. Parkstraße in Kapellenberg) zu Spitzenpreisen von bis zu 5,60 €/m², während die Bestände entlang nahe den Ausfahrtsstraßen mindestens ca. 20 Cent/m² günstiger ausfallen als das angrenzende Segment. Zudem spielt die Kombination der Merkmale Mikrolage, Bautyp und Sanierungsstand eine entscheidende Rolle, so dass sich oft innerhalb der Wohngebiete zum Teil straßenweise unterschiedliche Wohnlagen identifizieren lassen.
- Für die Bestände des industriellen Wohnungsbaus sind 1- bis 4-Raum-Wohnungen mit standardisierten Wohnflächen charakteristisch. Aufgrund des generellen Mangels an größeren Wohnungen in Chemnitz bringen einige Wohnungsunternehmen durch Zusammenlegungen zweier Wohnungen größere 5- bis 6-Raum-Wohnungen mit zwei Bädern auf den Markt. Diese sind etwa 40-60 Cent teurer als die 2- bis 3-Raum-Wohnungen im selben Objekt. Diese Maßnahmen werden meist in 4- bis 6-geschossigen Beständen aus den 1960er/70er Jahren mit günstigerem Lagewert durchgeführt, wie z.B. Bereich Arthur-Strobel-Straße/Ernst-Enge-Straße in Gablenz oder Bestände am Zeisigwald.
- Ein weiteres Beispiel stellt der Umbau in 2-geschossige reihenhausartige Bebauung im Bereich Max-Opitz-Straße/Walter-Ranf-Straße in Hutholz. Auf dieser Weise entstehen größere Woh-

nungen über zwei Etagen, die teilweise als Eigentumswohnungen und teilweise zur Miete angeboten werden.

Neubau

- Die wenigen Neubauten entstehen meist als Baulückenbebauung in innerstädtischen Lagen. Die Preisspanne reicht, je nach Lage, von 4,30 bis 6,70 €/m². Die Wohnungen sind in der Regel seniorengerecht gestaltet und etwas besser ausgestattet.

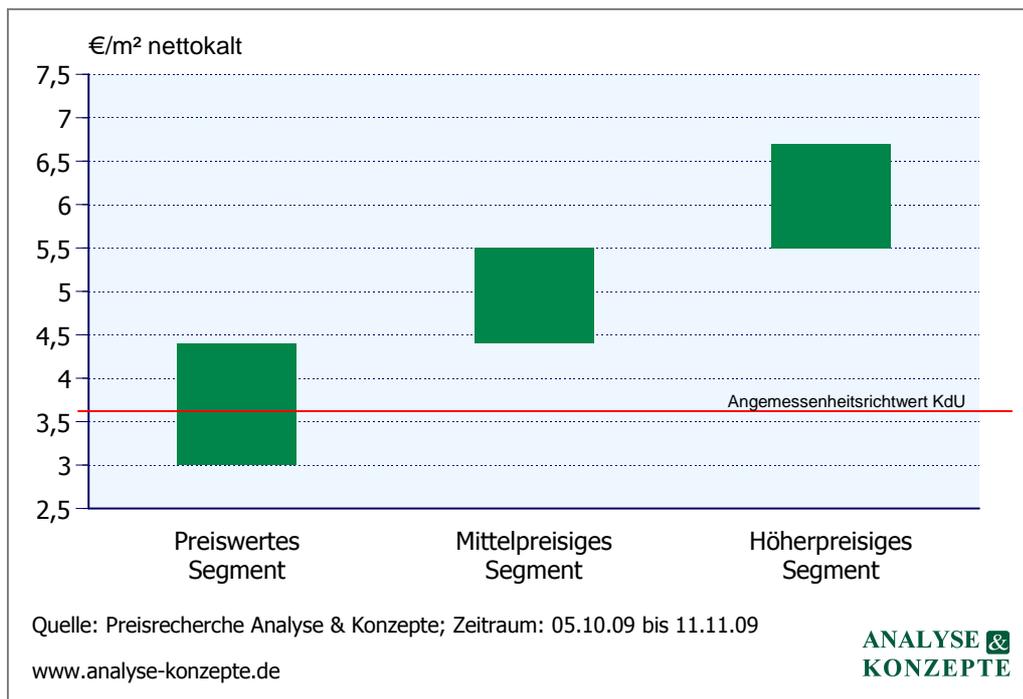
2.3 Preissegmente

Als Ergebnis der Mietpreisrecherche werden im Folgenden relevante Preissegmente abgegrenzt. Diese bilden zunächst eine grundsätzliche preisliche Abstufung innerhalb der Chemnitzer Mietspanne, die unterschiedliche Wohnlagenqualitäten, baulichen Zustand sowie Ausstattung der Wohnungsbestände zum Ausdruck bringt. Die Preissegmente dienen zum einen als Instrumentarium zu Bewertung der Wohnungsbestände in Chemnitz und zum anderen als Grundlage zur Abgrenzung der Marktsegmente. Diese umfassen neben den Preissegmenten auch bauliche Strukturen und Baualter und werden im Kapitel 6 ausführlicher dargestellt und quantifiziert.

Basierend auf den bisherigen Analysen können in Chemnitz folgende Preissegmente abgegrenzt werden³³:

- Preiswertes Segment: 3,00 – 4,40 €/m²
- Mittelpreisiges Segment: 4,40 – 5,50 €/m²
- Höherpreisiges Segment: 5,50 – 6,70 €/m²

Abb. 13 Preissegmente in Chemnitz



Das **preiswerte Segment** umfasst Wohnungsbestände in einfachen Lagen mit Standardausstattung. Hierzu gehören vor allem

- unsanierte oder nur teilsanierte Plattenbaubestände

³³ Jeweils Nettokaltmieten. Die gebildeten Preisspannen orientieren sich an den mittelgroßen Wohnungen mit zwei bis vier Räumen, da bei sehr kleinen Wohnungen i.d.R. höhere Quadratmetermieten realisiert werden.

- unsanierte bzw. teilsanierte Altbauwohnungen aus der Gründerzeit
- Wohnungen entlang der Magistralen
- z.T. auch Wohnungen in mittleren Wohnlagen an Standorten mit geringerem Wohnwert (z.B. wegen Verkehrslärm).

Das **mittelpreisige Segment** umfasst vorwiegend Bestände in mittleren Wohnlagen, u.a.

- sanierte Altbauwohnungen aus der Gründerzeit
- sanierte Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus
- Wohnsiedlungen aus der Zwischen- und Nachkriegszeit
- sowie Neubauten mit Standardausstattung bzw. in einfachen bis mittleren Lagen.

Bei dem **höherpreisigen Segment** handelt es sich hauptsächlich um Wohnungsbestände in mittleren bis guten Lagen mit guter Ausstattung. Hierzu gehören

- hochwertig sanierte Altbauwohnungen aus der Gründerzeit
- und in Wohnsiedlungen aus den 1920er bis 50er Jahren
- vereinzelt auch aufwendig sanierte Plattenbauten bzw. Objekte in günstigen Mikrolagen
- Neubauten.

Exkurs: Befragungen

Im Rahmen des Wohnungsbedarfskonzeptes wurden als zusätzliche Datenquelle für die Stadt Chemnitz zwei Befragungen durchgeführt, und zwar eine Zuwandererbefragung sowie eine Bewohnerbefragung. Diese gehören zu standardisierten Verfahren von Analyse & Konzepte. Die zugrunde liegenden Fragenkataloge wurden langjährig getestet und haben sich bewährt.

Aus methodischer Sicht werden im Rahmen der Erhebungen gängige statistische Verfahren angewandt, die auch in der amtlichen Statistik oder in anderen Sozialstudien Verwendung finden und ausgetestet sind. Hierzu ist ein stichprobenbasiertes Verfahren üblich und Stand der Wissenschaft.

In diesem Zusammenhang ergibt sich oft die Frage nach Repräsentativität der Stichprobe mit der Grundgesamtheit. Der Begriff der Repräsentativität wird häufig falsch gebraucht. So wird er immer wieder im Sinne großer Stichproben verwendet, obwohl große Fallzahlen nicht automatisch Repräsentativität bedeuten. Der Stichprobenumfang ist abhängig von der Auswertungstiefe. Je detaillierter und kleinräumiger die spätere Auswertung sein soll, desto größer muss die Stichprobe sein. Erfahrungswerte zeigen, dass mindestens 30 Interviews auf Ebene der kleinsten Auswertungskategorien geführt werden sollen, es sei denn, die Grundgesamtheit ist kleiner. Bei geschichteten Zufallsstichproben ist die Fehlermarge im Allgemeinen geringer als in reinen Zufallsstichproben.

Die Befragungen werden von Analyse & Konzepte entweder schriftlich oder telefonisch durchgeführt. Generell gilt, dass die von den Befragten gemachten Angaben während einer telefonischen Erhebung ebenso verbindlich anzusehen sind, wie die im Rahmen einer schriftlichen Befragung erhobenen Werte. Außerdem sind das Antwortverhalten sowie die Vollständigkeit der Angaben im Rahmen einer telefonischen Befragung erfahrungsgemäß sogar deutlich besser als bei schriftlichen Befragungen, insbesondere wenn es um allgemeine statistische Angaben geht. Diese werden zudem während des Interviews in Bezug auf ihre Plausibilität hin überprüft bzw. erneut hinterfragt. Darüber hinaus ermöglicht die telefonische Befragung eine Schichtung.

Die Repräsentativität der Befragungen wird bei der Auswertung durch Vergleiche der Stichprobe mit der Grundgesamtheit in Bezug auf statistische Merkmale der Befragten, wie z.B. Alterstruktur, noch mal überprüft. Sofern Einschränkungen in Bezug auf die Ergebnismenge bestehen, werden diese im Text dokumentiert und die Daten entsprechend interpretiert.

3 Zuwandererbefragung

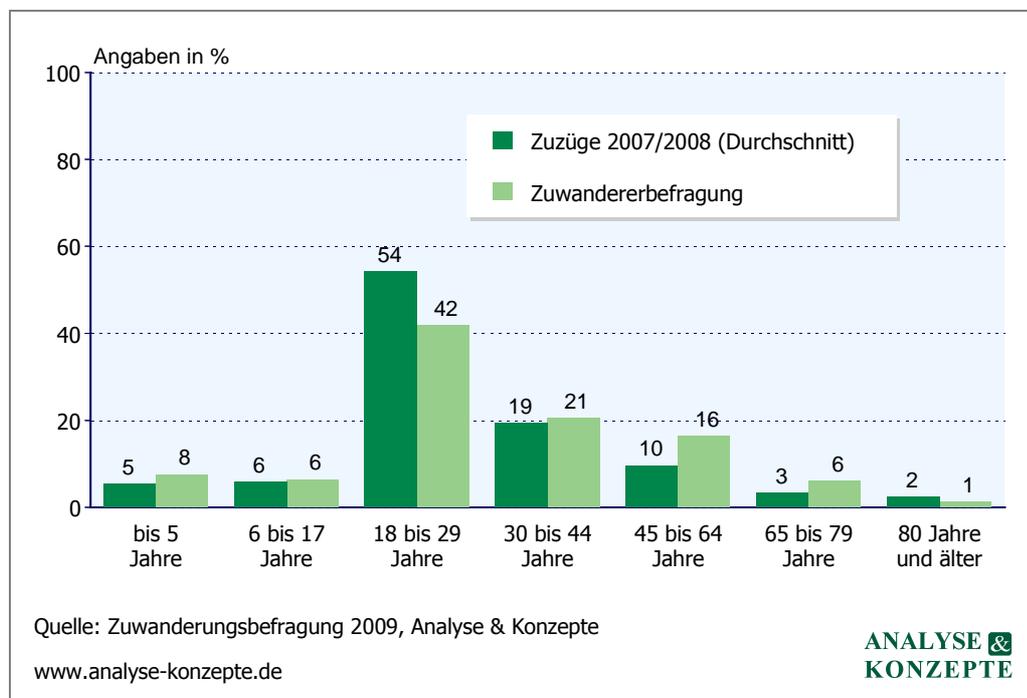
Im November 2009 wurde für die Stadt Chemnitz eine Zuwandererbefragung durchgeführt. Die Befragung erfolgte schriftlich im Zeitraum vom 4. bis 20. November. Insgesamt wurden 1.350 Fragebögen und Anschreiben an Chemnitzer Bürger verschickt, die in den letzten zwölf Monaten neu nach Chemnitz gezogen sind. Diese Gruppe umfasst rd. 9.700 Personen. Dabei wurden im Rahmen der Stichprobenziehung durch das Einwohnermeldeamt der Stadt Chemnitz folgende Personengruppen ausgeschlossen:

- Bewohner von Heimen und Anstalten (Vollzugsanstalten, Studentenheime, Pflegeheime etc.)
- Personen über 80 Jahre, da diese i.d.R. nicht mehr befragungsfähig sind
- Sowie Personen unter 18 Jahren.

Es wurden 351 Fragebögen an Analyse & Konzepte zurückgeschickt, alle waren auswertbar. Hinter den 351 Haushalten verbergen sich rd. 730 Personen. Bezogen auf die Grundgesamtheit der Zugewanderten entspricht die Stichprobe rd. 8 %. Die Rücklaufquote bezogen auf die Anzahl der angeschriebenen beträgt 26 %, was für solch eine Befragung als gut Wert einzustufen ist.

Die folgende Abbildung zeigt zudem eine gute Übereinstimmung der Altersstruktur der Befragten Zuwanderer mit der Altersstruktur der 2007/2008³⁴ erfolgten Zuzüge nach Chemnitz.

Abb. 14 Altersstruktur der Befragten und der Zugezogenen nach Chemnitz insgesamt



³⁴ Die Daten für 2009 liegen noch nicht vor, daher wurden als Vergleich die Durchschnittswerte der Jahre 2007 und 2008 herangezogen.

- Die geringere Erreichbarkeit bei den 18- bis 29-Jährigen und entsprechend höhere Anteile bei anderen Altersgruppen ist mit dem Nicht-Befragen der in Studentenwohnheime wohnenden Studenten zu begründen.

Die Stichprobe wurde per Zufallsverfahren ermittelt. Räumlich gesehen ergibt sich folgende Verteilung der Zuwanderer und Rücklaufquoten nach SEKo-Gebieten.

Tab. 11 Räumliche Verteilung der Zuwanderer					
SEKo-Gebiet			Anschreiben	Befragung	Rücklauf
Innenstadt	1204	Schloßchemnitz, Kaßberg, Altendorf	324	76	24 %
	1205	Helbersdorf, Kappel	70	10	14 %
	1206	Markersdorf, Morgenleite, Hutholz	65	16	25 %
	1207	Zentrum, Lutherviertel, Altchemnitz, Bernsdorf, Kapellenberg	377	77	20 %
	1210	Sonnenberg	121	23	19 %
	1211	Yorckgebiet, Gablenz	65	22	34 %
Ländliche Ortsteile	1201	Furth, Gl.-Draisdorf, B.-Heinersdorf, Röhrsdorf, Wittgensdorf	62	7	11 %
	1202	Mittelbach, Rottluff, Rabenstein, Grüna	49	5	10 %
	1203	Schönau, Stelzendorf, Siegmar, Reichenbrand	49	14	29 %
	1208	Erfenschlag, Harthau, Einsiedel, Klaffenbach	44	10	23 %
	1209	Ebersdorf, Hilbersdorf	75	12	16 %
	1212	Euba, Adelsberg, Kl.-Altenhain, Reichenhain	27	7	26 %
Keinem SEKo-Gebiet eindeutig zuordenbar			-	72	-
Gesamt			1.328	351	26 %
Nicht zustellbar			22	-	-
Stichprobe insgesamt			1.350	351	26 %
Quelle: Zuwanderungsbefragung 2009, Analyse & Konzepte			ANALYSE & KONZEPTE		

Die Zuwanderer wurden unter anderem nach Herkunft, Umzugsgründen sowie Zufriedenheit mit dem jetzigen Wohnstandort gefragt. Zugleich wurden soziale Merkmale der Befragten erhoben. Ziel der Befragung ist es, zu ermitteln, welche Haushaltstypen aus welchen Gründen nach Chemnitz ziehen und welche Wohnstandorte sie bevorzugen. Dadurch können Standort- und Lagevorteile der Stadt herausgearbeitet werden, die Ansatzpunkte für eine bessere Positionierung als Wohnstandort liefern.

3.1 Soziale Merkmale der Zuwanderer

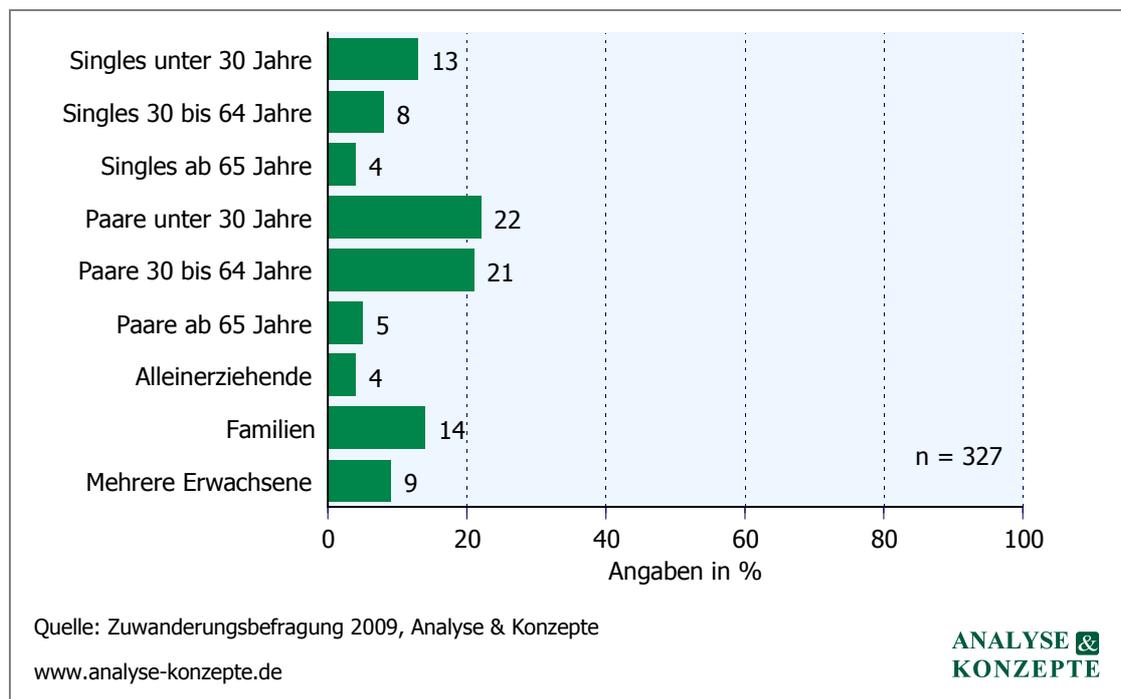
Die in den letzten zwölf Monaten nach Chemnitz Zugezogenen lassen sich folgendermaßen charakterisieren:

- Mit 47 % ist fast die Hälfte aller Befragten alleine nach Chemnitz gezogen. Etwa 38 % der Zugewanderten kamen mit dem Lebens-/Ehepartner(in). Familien mit Kind(ern) stellten 13 % der Zuwandernden dar.

- Die stärkste Altersgruppe sind mit 49 % die 18- bis 29-Jährigen, gefolgt von den 30- bis 44-Jährigen die 24 % der Personen bilden. Senioren zwischen 65 und 79 Jahre sowie Hochaltrige ab 80 Jahre machen mit 7 % bzw. 2 % nur einen geringen Teil der Zuwandererhaushalte aus. Kinder (unter 18 Jahre) stellen 13 % der Personen in Zuwandererhaushalten dar.

Aus der Haushaltsgröße und dem Alter der Haushaltsmitglieder können Haushaltstypen für die weitere Analyse erstellt werden.

Abb. 15 Zuwanderer nach Haushaltstypen



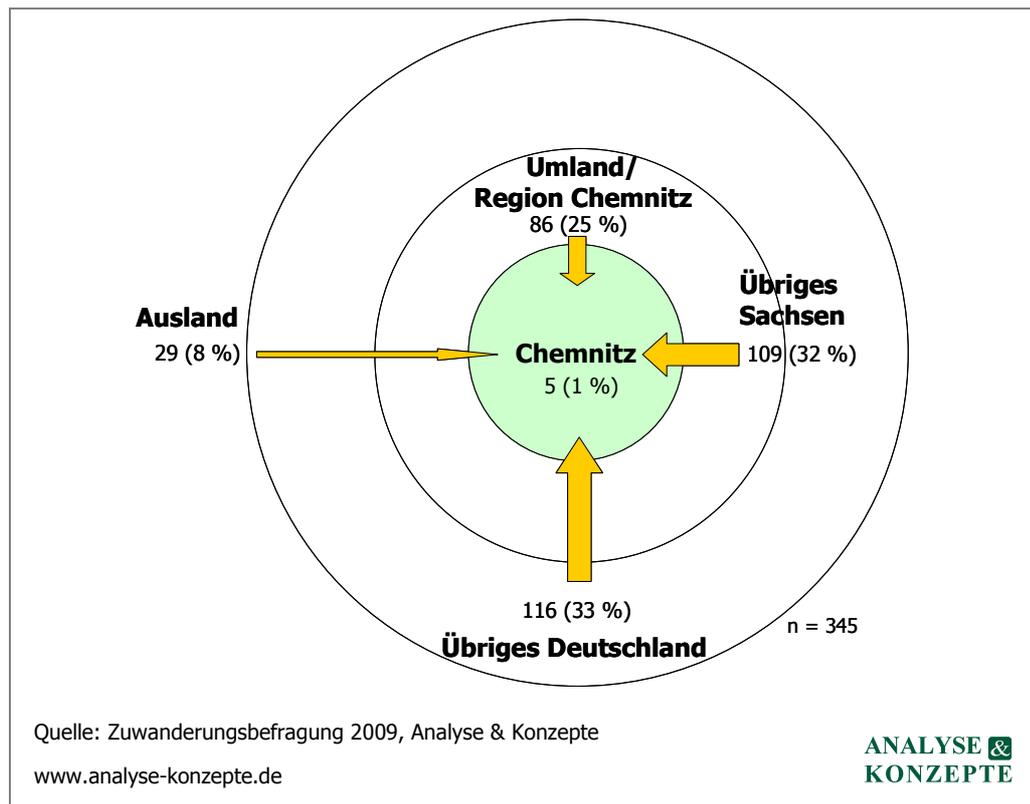
- Bei 327 Fragebögen waren alle benötigten Angaben vorhanden, um die Haushaltsstruktur zu bilden. Zu beachten ist allerdings, dass es nach der Zuwanderung bei einigen Befragten durch Geburten, Zusammenzug, Trennungen u.Ä. zu Veränderungen der Haushaltsstruktur gekommen ist. Somit stimmen die Angaben zur aktuellen Haushaltssituation nicht immer mit der Situation zum Zeitpunkt der Zuwanderung überein. So sind beispielsweise 13 % der Zuwanderer als Familien nach Chemnitz gekommen, aktuell leben 14 % der Zuwandernden in Familien. Die folgenden Auswertungen mit Haushaltsangaben beziehen sich auf die aktuelle Haushaltsstruktur.³⁵
- Am häufigsten leben die Zuwandernden als Paare (s. Abb. 15). So machen die Paare unter 30 Jahre und Paare zwischen 30 und 64 Jahre jeweils etwas mehr als ein Fünftel aller Haushalte aus. Es folgen Familien und Singles unter 30 Jahre mit 14 % bzw. 13 %.

³⁵ Im Sinne einer nachfrageorientierten Analyse ist diese Berücksichtigung der resultierenden Haushalte vorzuziehen, da sie die tatsächliche Nachfragerstruktur, die sich aus der Zuwanderung ergibt, widerspiegelt.

3.2 Herkunft und Zuzugsgründe der Zuwanderer

Die Herkunft der Zuwanderer, deren Zuzugsgründe und deren subjektiven Assoziationen mit Chemnitz, liefern die ersten Hinweise über die Standortvorteile sowie das Image der Stadt.

Abb. 16 Zuwanderer nach Herkunftsgebieten



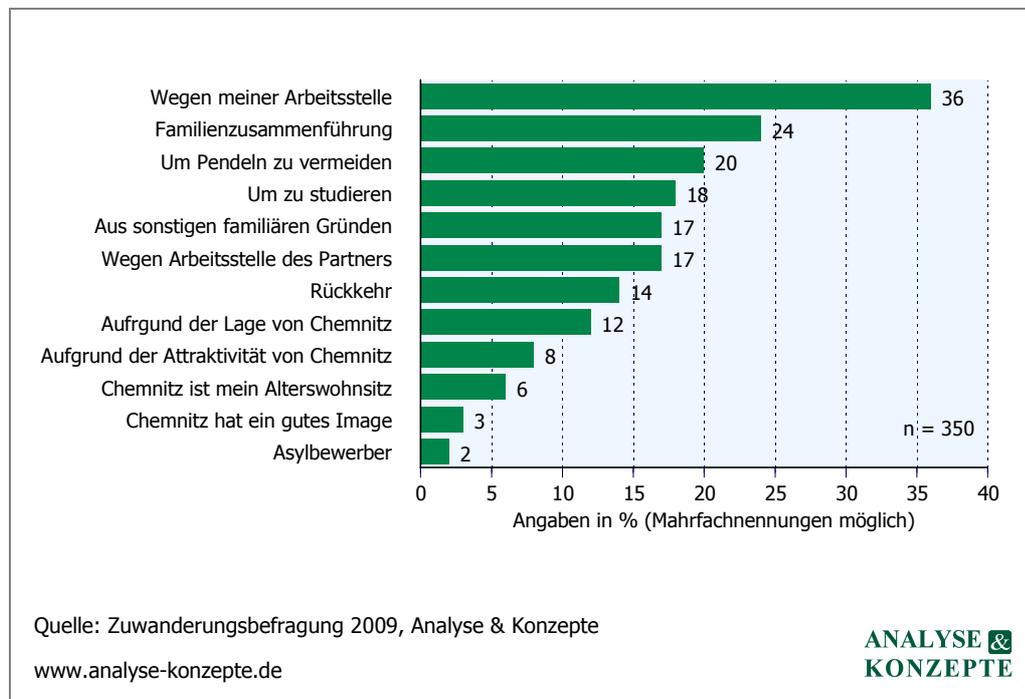
- Das Einzugsgebiet der Zuwanderer ist stark regional geprägt. Ein Viertel aller Befragten ist aus dem Umland³⁶ nach Chemnitz gezogen. Insgesamt kommen 57 % aller Zuwanderer aus dem Land Sachsen, weitere 12 % aus den übrigen neuen Bundesländern und Berlin. Unter den alten Bundesländern (21 % der Zuwanderer) ist insbesondere Bayern mit 6 % stark vertreten. Dabei kommen insbesondere jüngere Menschen aus der Region. So kommt mehr als die Hälfte der zugezogenen Singles und fast drei Viertel der Paare unter 30 Jahren aus dem Land Sachsen.
- Der mit Abstand häufigste Grund³⁷ für den Umzug war die Arbeitsstelle (36 %) bzw. die Arbeitsstelle des Partners (17 %), die häufig in Kombination mit dem Wunsch das Pendeln zu vermeiden genannt wurden. Für viele der Befragten war die Familienzusammenführung (24 %) bzw. weitere familiäre Gründe (17 %) entscheidend. 18 % sind zum Studium nach Chemnitz gezogen. Bei knapp 14 % der Befragten handelt es sich um Zurückkehrende. Auch Merkmale

³⁶ Darunter werden die umliegenden Gemeinden im Umkreis von ca. 25 km von Chemnitz verstanden.

³⁷ Mehrfachnennungen (max. drei) möglich.

wie Lage, Attraktivität und Image der Stadt wurden als Umzugsgründe angegeben, auch wenn nur in wenigen Fällen.

Abb. 17 Zuzugsgründe



- Bezogen auf die verschiedenen Haushaltstypen zeigen sich sehr unterschiedliche Gewichtungen der Umzugsgründe (s. auch Tab. 12). Bei den jungen Singles und Paaren unter 30 Jahre dominieren vor allem die Arbeitsstelle (eigene oder des Partners) mit 49 % bzw. 82 % sowie das Studium mit 46 % bzw. 26 % der Fälle. Bei den Paaren zwischen 30 und 64 Jahre und Familien spielen neben der Arbeitsstelle (45 % bzw. 75 % der Befragten) vor allem die Familienzusammenführung sowie weitere familiäre Gründe (72 % bzw. 55 %) eine entscheidende Rolle. Die Senioren sind häufig Rückkehrer bzw. suchen in Chemnitz ihren Alterswohnsitz oder Familiennähe. Attraktivität und gute Lage von Chemnitz wird insbesondere bei den jüngeren Haushalten häufiger genannt.
- Auf die Frage "Was fällt Ihnen spontan zu Chemnitz ein" nannte die Mehrheit der Zuwanderer insbesondere das Karl-Marx-Denkmal. Dies war mit 17 % die mit Abstand häufigste Antwort. Viele der Zugezogenen sehen in Chemnitz eine Heimat (7 %) bzw. eine schöne Stadt (6 %). Es folgt Technische Universität mit 5 % der Antworten.
- Als besonders liebenswert finden die Zuwanderer an Chemnitz vor allem die Grünflächen (viel Grün) sowie seine Nähe zur Natur bzw. zum Erzgebirge, aber auch die Menschen. Diese Eigenschaften stellten jeweils mehr als 10 % aller Nennungen dar. Nur knapp darunter lagen Zentrum/Innenstadt sowie das Kulturangebot bzw. das Chemnitzer Kulturkaufhaus "DAStietz".

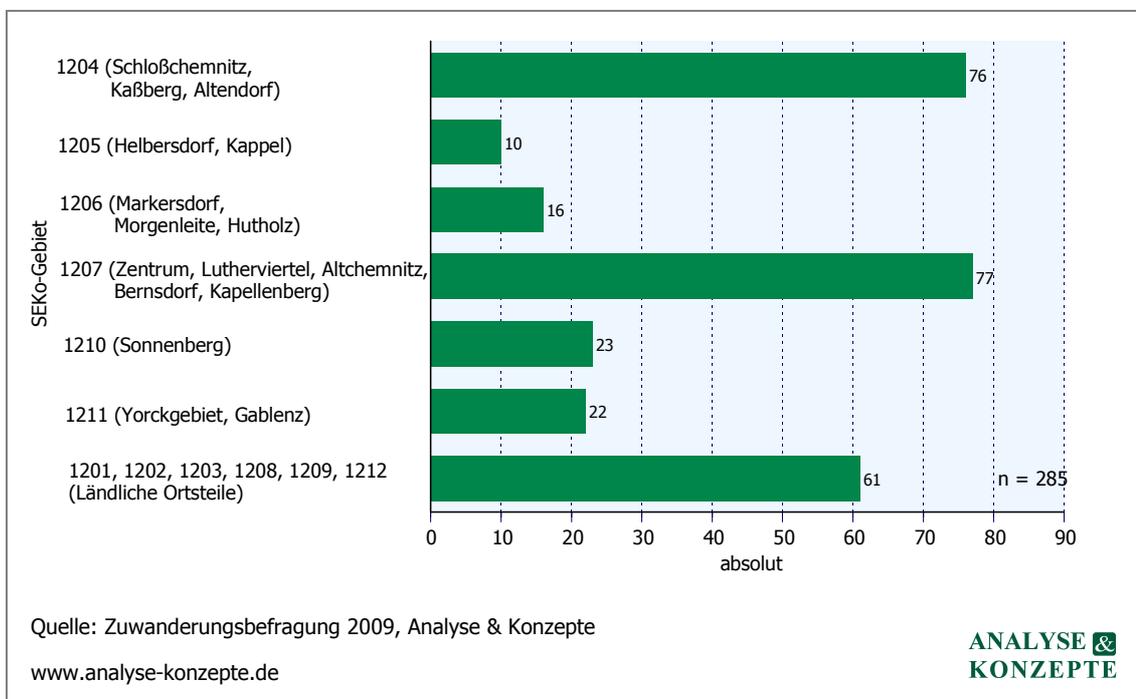
- Umgekehrt stört die meisten Zuwanderer an Chemnitz vor allem der Leerstand bzw. die verfallenen Häuser. Fast 16 % der Befragten gaben dies an. Des Weiteren wurden insbesondere die Parkplatzsituation, der Zustand der Straßen und Gehwege, fehlende Radwege sowie unzureichende ÖPNV-Versorgung am meisten kritisiert. Auch fehlt es an Kultur- bzw. Freizeitangeboten für jüngere Menschen.

3.3 Wohnstandortwahl und Wohnzufriedenheit

Der konkrete Wohnstandort der Zuwanderer in Chemnitz sowie die Gründe für seine Wahl, wie auch die Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation liefern Hinweise über die Attraktivität der einzelnen Wohngebiete für die unterschiedlichen Haushaltsgruppen.

- Die größten Zuzüge können die zentralen SEKo-Gebiete 1207 und 1204 verbuchen. Diese ziehen mit Abstand die meisten Zuwanderer an, jeweils 27 % der zugezogenen Haushalte haben dort ihren Wohnort gefunden. Insgesamt ziehen fast 80 % der Zuwanderer die Chemnitzer Innenstadt den ländlich geprägten randstädtischen Ortsteilen vor. Den geringsten Anteil der Zuwanderer unter den innerstädtischen Gebieten haben die SEKo-Gebiete 1205 und 1206, d.h. das ehemalige Heckert-Gebiet, zu verzeichnen.

Abb. 18 Zuwanderer nach Zielgebieten

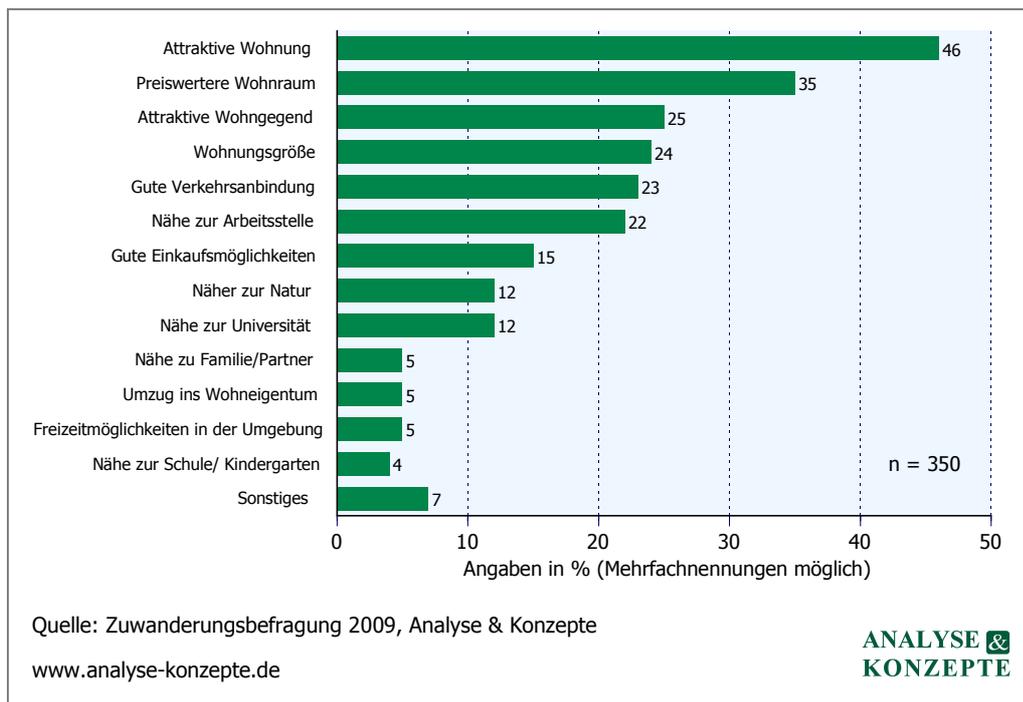


- Die Haushaltstypen präferieren unterschiedliche Stadtgebiete (s. auch Tab. 12). So ziehen die Singles und Paare unter 30 Jahre vorwiegend in die SEKo-Gebiete 1207 und 1204. Dies gilt auch für Haushalte mit mehreren Erwachsenen, zu denen insbesondere Studenten WGs zäh-

len.³⁸ Singles und Paare mittleren Alters fragen neben den oben genannten Gebieten vor allem die ländlichen Ortsteile nach. Auch Familien bevorzugen die ländliche Ortsteile sowie die Gebiete 1204 und 1210, während bei Alleinerziehenden das SEKo-Gebiet 1207 etwas stärker in Vordergrund tritt. Die Senioren (über 65 Jahre) zeigen keine klare Präferenz. Diese Zuwanderer verteilen sich in etwa gleichmäßig auf alle bislang erwähnte Wohngebiete, zu denen noch das SEKo-Gebiet 1211 hinzukommt.

- Insgesamt ziehen in das ehemalige Heckert-Gebiet (SEKo 1205 und 1206) sowie in SEKo 1211 zu ca. 90 % nur 1- und 2-Personen-Haushalte. Stadtteil Sonnenberg (SEKo 1210) weist mit 40 % den höchsten Anteil von Familien an allen Zugezogenen auf. Zudem ist unter den Zugehenden in die Wohngebiete des Heckert-Gebietes 1205 und 1206 mit jeweils 40 % bei weitem der höchste Anteil der ALG II- bzw. Wohngeld-Empfängern vorzufinden. Es folgt Sonnenberg (1210) mit einem Anteil von 30 % der Bezieher dieser Leistungen an allen Zuwanderern. Den geringsten Anteil der Leistungsempfänger unter den Zugezogenen haben SEKo 1211 sowie die ländlichen Ortsteile vorzuweisen.

Abb. 19 Gründe für die Wohnstandortwahl



³⁸ Dies entspricht auch den Ergebnissen der von Chempirica durchgeführten Untersuchung "Wohnwünsche junger Menschen in Chemnitz", die auf der Befragung von 1.300 (Berufs-)Schülern und Studenten im Januar 2008 basiert. Danach wohnen 43 % aller Studenten im Stadtteil Bernsdorf (wo sich die Wohnheime des Studentenwerks befinden). Auch die angrenzenden Stadtteile Lutherviertel, Zentrum, Kaßberg und Sonnenberg weisen hohe Studentenanteile auf.

- Mit 47 % wurde die Mehrheit der Befragten über Internet auf ihren jetzigen Wohnstandort aufmerksam. Weitere 39 % sind über Freunde, Bekannte oder Verwandte auf ihren Wohnort gekommen. 10 % haben über die Wohnungsunternehmen den Wohnort gesucht.
- Die häufigste Begründung für die Wahl des Wohnstandorts war die attraktive Wohnung, gleich an der dritten Stelle kommt die attraktive Wohngegend. Preiswerter Wohnraum war der zweithäufigste Grund für die Wohnstandortwahl. Zu weiteren häufig genannten Gründen gehörten: Wohnungsgröße, gute Verkehrsanbindung sowie Nähe zur Arbeitsstelle.
- Die Attraktive Wohnung spielt für alle Haushaltstypen eine entscheidende Rolle (s. Tab. 12). Während bei den mehr oder weniger situierten Haushalten mittleren Alters und Senioren meist eine Kombination aus attraktiver Wohnung in attraktiver Wohngegend wichtig ist, suchen die jüngeren Singles und Paarhaushalte unter 30 Jahre sowie Mehrpersonengemeinschaften i.d.R. gleichzeitig eine preiswerte Wohnung.³⁹ Für Familien ist erwartungsgemäß die Wohnungsgröße als Kriterium entscheidend.

Tab. 12 Umzugsgründe und Zielgebiete nach Haushaltstypen				
Haushaltstyp	Anteil	Entscheidende Umzugsgründe*	Häufigste Zielgebiete	Hauptgründe für Wohnstandort*
Singles unter 30 Jahre	13 %	Arbeitsstelle (49 %) Studium (46 %)	1207, 1204	preiswerter Wohnraum (52 %) attraktive Wohnung (45 %)
Singles 30 bis 64 Jahre	8 %	Arbeitsstelle (68 %)	1204	attraktive Wohnung (48 %) preiswerter Wohnraum (40 %)
Singles ab 65 Jahre	4 %	Alterswohnsitz (45 %) familiäre Gründe (45 %)	1211, ländl. OT	attraktive Wohnung (36 %)
Paare unter 30 Jahre	22 %	Arbeitsstelle: eigene (47 %) bzw. des Partners (36 %) Studium (26 %)	1204, 1207	attraktive Wohnung (60 %) preiswerter Wohnraum (37 %)
Paare 30 bis 64 Jahre	21 %	Familienzusammenführung (41 %) weitere familiäre Gründe (32 %)	1204, ländl. OT	attraktive Wohnung (49 %) attraktive Wohngegend (32 %)
Paare ab 65 Jahre	5 %	Rückkehr (50 %) Familienzusammenführung (33 %)	1204, 1207, 1211, ländl. OT	attraktive Wohnung (50 %) attraktive Wohngegend (44 %)
Allein-erziehende	4 %	Arbeitsstelle (67 %)	1207, 1204	attraktive Wohnung (42 %) attraktive Wohngegend (42 %)
Familien	14 %	Arbeitsstelle: eigene (36 %) bzw. des Partners (39 %) Familienzusammenführung (34 %)	1204, 1210, ländl. OT	attraktive Wohnung (47 %) Wohnungsgröße (36 %)
Mehrere Erwachsene	9 %	Studium (43 %) Arbeitsstelle/Pendeln zu vermeiden (jew. 25 %)	1207	preiswerter Wohnraum (57 %) Nähe zur Universität (36 %)
Gesamt	100 %	Arbeitsstelle (36 %) Familienzusammenführung (24 %)	1207, 1204	attraktive Wohnung (49 %) preiswerter Wohnraum (35 %)
* Mehrfachnennungen möglich				ANALYSE & KONZEPTE
Quelle: Zuwanderungsbefragung 2009, Analyse & Konzepte				

³⁹ Auch laut der Chempirica-Befragung zu den Wohnwünschen junger Menschen in Chemnitz (s.o.) halten 93 % der befragten Studenten Preis/Mietkosten und 78 % die Lage der Wohnung im Stadtgebiet für sehr wichtige bzw. wichtige Aspekte bei der Wohnungswahl. Es folgen, mit deutlich geringerer Bedeutung, die Infrastruktur Wohnumfeld (67 %), die Ausstattung der Wohnung (56 %) und die Bausubstanz (48 %).

Die folgende Betrachtung der zugezogenen Haushaltstypen und deren Gründe für die Wohnstandortwahl aus der räumlichen Perspektive liefern Hinweise über die Beschaffenheit und Attraktivität des Wohnungsangebotes in den einzelnen Stadtgebieten.

- So wird im SEKo-Gebiet 1204 sowie in ländlichen Ortsteilen meist eine attraktive Wohnung in einer attraktiven Wohngegend für Paarhaushalte und Familien gesucht. Jüngere Haushalte auf der Suche nach einer attraktiven aber preiswerten Wohnung landen vorwiegend im SEKo-Gebiet 1207. Das ehemalige Heckert-Gebiet (1205 und 1206) zieht vor allem Haushalte mittleren Alters, die preiswerten Wohnraum und gute Verkehrsanbindung suchen. Familien, die größere aber preiswerte Wohnungen suchen, bevorzugen Sonnenberg.

Tab. 13 Räumliche Verteilung der Zuwanderer			
SEKo-Gebiet		Hauptgründe für Wohnstandortwahl*	Überwiegende Haushaltstypen
1204	Schloßchemnitz, Kaßberg, Altendorf	Attraktive Wohnung (61 %) Attraktive Wohngegend (51 %)	Paare unter 30 Jahre (32 %) Paare 30 bis 64 Jahre (18 %)
1205	Helbersdorf, Kappel	Preiswerter Wohnraum (80 %) Gute Verkehrsanbindung (50 %)	Singles unter 30 Jahre (22 %) Singles 30 bis 64 Jahre (22 %) Paare 30 bis 64 Jahre (22 %)
1206	Markersdorf, Morgenleite, Hutholz	Preiswerter Wohnraum (50 %) Gute Verkehrsanbindung/Wohnungsgröße/Attraktive Wohnung (jew. 31 %)	Paare 30 bis 64 Jahre (43 %)
1207	Zentrum, Lutherviertel, Altchemnitz, Bernsdorf, Kapellenberg	Attraktive Wohnung (44 %) Preiswerter Wohnraum (35 %)	Paare unter 30 Jahre (26 %) Singles unter 30 Jahre (19 %)
1210	Sonnenberg	Preiswerter Wohnraum (61 %) Wohnungsgröße (48 %)	Familien (39 %)
1211	Yorckgebiet, Gablenz	Attraktive Wohnung (57 %) Gute Einkaufsmöglichkeiten (38%)	Paare 30 bis 64 Jahre (29 %) Paare unter 30 Jahre (24 %)
	Ländliche Ortsteile	Attraktive Wohnung (43 %) Attraktive Wohngegend/ Nähe zur Natur (jew. 22 %)	Paare 30 bis 64 Jahre (34 %) Familien (17 %)
* Mehrfachnennungen möglich Quelle: Zuwanderungsbefragung 2009, Analyse & Konzepte			ANALYSE & KONZEPTE

- Mit 93 % haben die meisten Zuwanderer in Chemnitz eine Mietwohnung bezogen. Nur 6 % der Befragten haben ein Eigenheim bzw. 1 % eine Eigentumswohnung erworben. Auch die Haushalte, die zuvor im Eigentum gewohnt haben, bezogen zu 54 % eine Mietwohnung in Chemnitz. Überdurchschnittlich häufig ins Eigentum ziehen erwartungsgemäß vor allem die Paare zwischen 30-64 Jahre (10 %) und Familien (19 %)
- Bei den Mietwohnungen bevorzugen die Zuwanderer die Altbauwohnungen, sowohl den Gründerzeitaltbau als auch die Wohnungen aus der Zwischenkriegszeit. Mehr als die Hälfte der Befragten zog in eine Altbauwohnung (s. Abb. 20). Auch differenziert nach Haushaltstypen bevorzugen die meisten Altbau (bis 1948). Lediglich Singles unter 30 Jahre, Haushalte mit mehreren Erwachsenen und Seniorenhaushalte zeigen keine klare Präferenz für einen bestimmten Bautyp.

Abb. 20 Zuwanderer nach Gebäudeart

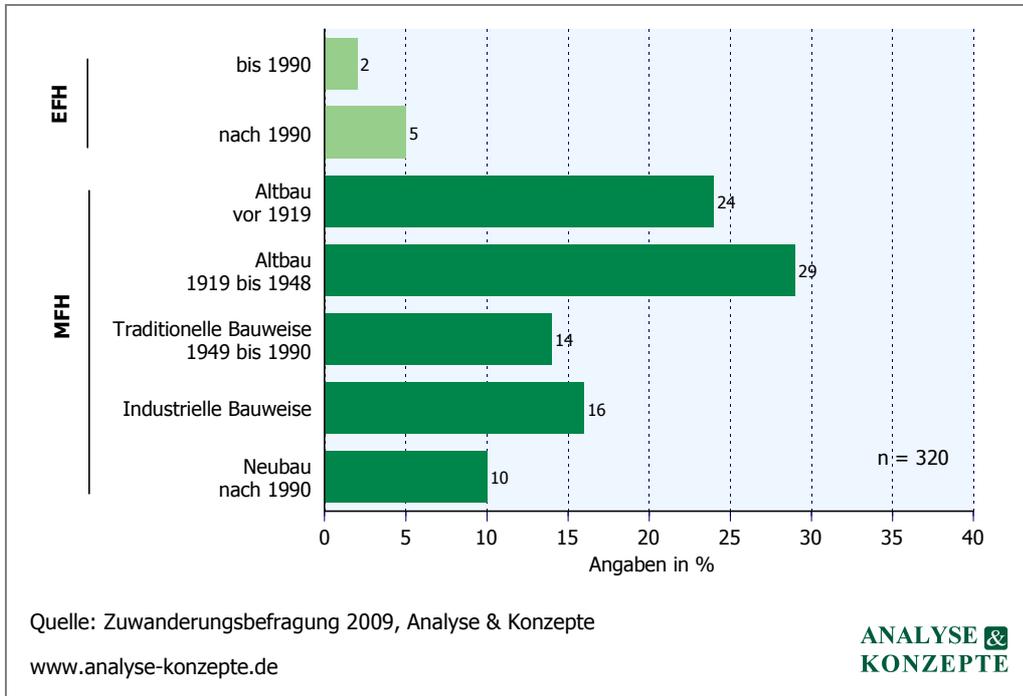
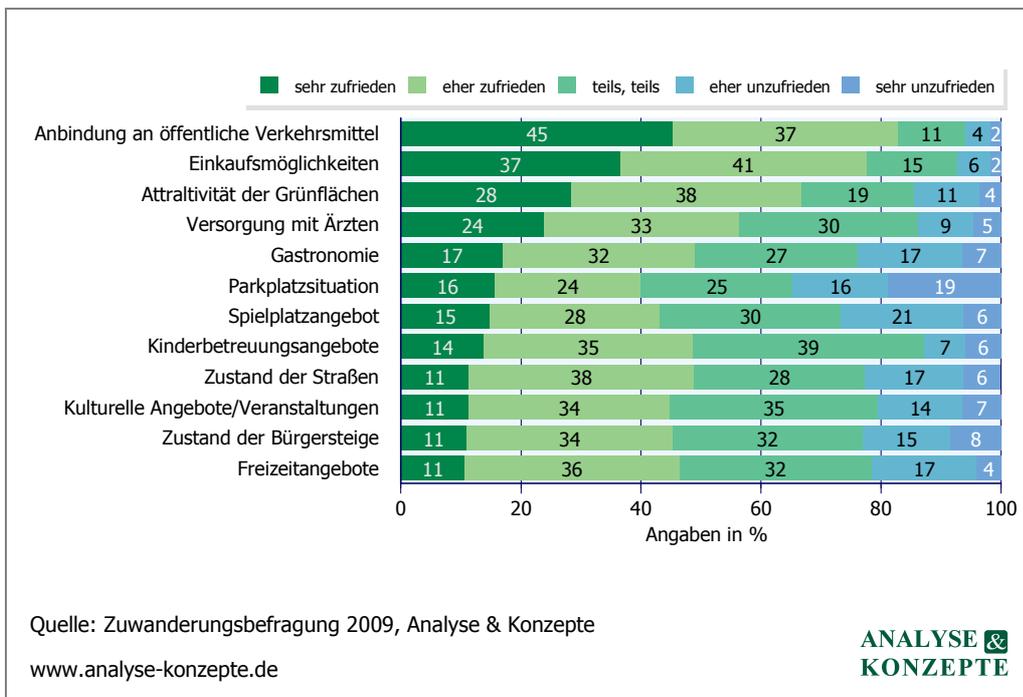


Abb. 21 Zufriedenheit mit der Wohnsituation



- Die Mehrheit der Zugezogenen ist sehr zufrieden (45 %) bzw. eher zufrieden (38 %) mit ihrer aktuellen Wohnsituation in Chemnitz. Differenziert nach den einzelnen Aspekten zeigen sich die meisten Befragten zufrieden mit der öffentlichen Verkehrsanbindung, den Einkaufsmöglichkeiten sowie der Attraktivität der Grünflächen. Weniger Zufriedenheit besteht mit der ärztlichen Versorgung, den Kinderbetreuungsangeboten, Gastronomie sowie mit dem Zustand der Straßen und Bürgersteige. Als mangelhaft gestalten sich aus der Sicht der Befragten insbesondere die Parkplatzsituation und das Spielplatzangebot.
- Hierbei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Stadtgebieten. So wird beispielsweise die Parkplatzsituation insbesondere im SEKo 1204 und in ländlichen Ortsteilen als besonders kritisch empfunden. Ein Mangel an Spielplatzangeboten zeigt sich vor allem im SEKo-Gebiet 1210 (tlw. auch in 1205) und in ländlichen Ortsteilen, wo die meisten Familien hinziehen. Der Zustand der Straßen und Bürgersteige wird zwar in allen Teilgebieten problematisiert, allerdings in den SEKo-Gebieten 1205 und 1210 am schlechtesten bewertet. Hier wird auch das Gastronomieangebot am meisten kritisiert. Die Kultur- und Freizeitangebote werden grundsätzlich als unzureichend empfunden, das Kulturangebot wird allerdings in den weniger zentralen SEKo-Gebieten 1210 und 1211 sowie in den ländlichen Ortsteilen am stärksten bemängelt. Insgesamt schneiden die Stadtgebiete 1205 und 1210 in Bezug auf mehrere Aspekte am schlechtesten ab.

Tab. 14 Zufriedenheit mit der Wohnsituation*								
	1204	1205	1206	1207	1210	1211	Ländl. OT	Insgesamt
Attraktivität der Grünflächen	2,1	3,0	1,4	2,4	2,8	1,6	2,1	2,2
Zustand der Straßen	2,5	3,7	2,0	2,8	3,0	2,5	2,8	2,7
Zustand der Bürgersteige	2,7	2,9	2,0	2,8	3,4	2,4	2,8	2,7
Spielplatzangebot	2,7	3,0	2,0	2,4	3,5	2,3	3,1	2,7
Parkplatzsituation	3,7	2,0	1,8	2,8	2,4	2,3	3,1	3,0
Einkaufsmöglichkeiten	2,1	2,0	1,4	1,9	1,7	1,7	2,3	2,0
Versorgung mit Ärzten	2,5	1,8	2,0	2,3	2,0	2,9	2,7	2,4
Freizeitangebote	2,6	2,4	2,1	2,8	2,9	2,8	2,8	2,7
Kinderbetreuungsangebote	2,7	1,7	2,0	2,4	2,4	2,5	2,9	2,6
Gastronomie	2,3	3,0	2,6	2,8	3,1	2,8	2,6	2,7
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	1,9	1,4	1,2	1,8	1,6	1,6	2,2	1,8
Kulturelle Angebote /Veranstaltungen	2,5	2,9	2,1	2,7	3,0	3,1	3,0	2,7

* Durchschnittsnote (1 = "sehr gut" bis 6 = "ungenügend")

Quelle: Zuwanderungsbefragung 2009, Analyse & Konzepte

- Differenziert nach Haushaltstypen zeigen insbesondere die Familien (9 % eher bzw. sehr unzufrieden) und Alleinerziehende (8 %), aber auch Singles unter 30 Jahre (9 %) einen vergleichsweise hohen Grad an Unzufriedenheit. Dabei bewerten die Haushalte mit Kindern insbesondere das Spielplatzangebot, die Parkplatzsituation sowie den Zustand der Straßen und Bürgersteige als mangelhaft. Im Vergleich dazu bemängeln die jüngeren Singles und Paare vor allem die Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebote sowie die Parkplätze. Senioren beschwerten sich erwartungsgemäß hauptsächlich über die ärztliche Versorgung.
- Insgesamt scheint der schlechte Zustand der Straßen und Bürgersteige, wie auch das unzureichende Freizeit- und Kulturangebot ein grundsätzliches Thema in Chemnitz zu sein, das von allen Zuwanderern unabhängig vom Haushaltstyp und Wohngebiet problematisiert wird.

3.4 Fazit

Auch mit einer vergleichsweise kleinen Stichprobe konnten relativ aussagekräftige Ergebnisse über die Zusammensetzung der Zuwanderer, deren Zugzugsgründe und Wohnstandortwahl sowie Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation gewonnen werden. Dabei sind insbesondere folgende Aspekte deutlich geworden:

- Unter den Zuwanderern nach Chemnitz sind vor allem junge Menschen besonders stark vertreten, was zum Teil von der Technischen Universität beeinflusst wird.
- Das Einzugsgebiet der Zuziehenden ist stark regional bzw. ostdeutsch geprägt.
- Es handelt an der ersten Stelle um arbeitsplatz- bzw. ausbildungsplatzorientierte Wanderung. Gleichzeitig spielt Familienzusammenführung und weitere familiäre Gründe eine wichtige Rolle.
- Die Zuziehenden wohnen weit überwiegend zur Miete. Dabei werden vor allem Altbauwohnungen (bis 1948) stark bevorzugt. Insgesamt zeigt sich bei den meisten Zuwanderergruppen eine ausgeprägte Präferenz für die zentralen Stadtgebiete.
- Die Wohnortwahl ist vor allem von attraktiver Wohnung bzw. Wohngegend stark bestimmt. Außerdem wird preiswerter Wohnraum, insbesondere von jüngeren Haushalten, stark nachgefragt.
- Insgesamt besteht zwar relativ große Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation. Allerdings gibt es sowohl gesamtstädtisch als auch in den Teilräumen viele Defizite, insbesondere in Bezug auf den Zustand der Straßen und Bürgersteige, sowie das Kultur- und Freizeitangebot für jüngere Menschen. Die höchste Unzufriedenheit besteht vor allem bei den Familien und Alleinerziehenden, die Kritik richtet sich dabei neben den oben genannten Aspekten insbesondere auf das Spielplatzangebot und die Parkplatzsituation.

4 Bewohnerbefragung

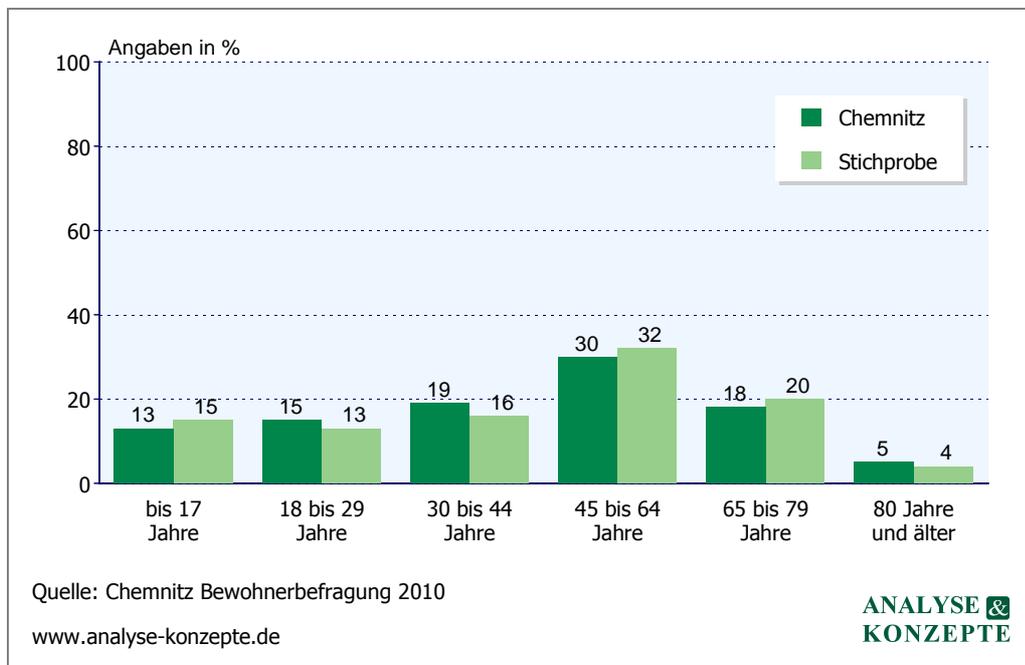
Um Hinweise über die wichtigsten Nachfragergruppen auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt und deren Wohnansprüche, Standortpräferenzen und Mietzahlungsfähigkeit zu sammeln, wurde eine Bewohnerbefragung durchgeführt. Diese bildet auch die Grundlage für die Zielgruppenanalyse im Kapitel 6.

Die Befragung erfolgte im Zeitraum vom 19. Januar bis zum 8. Februar 2010. Insgesamt wurden 1.042 telefonische Interviews mit Bewohnern - 258 Eigentümerhaushalte und 784 Mieterhaushalte - der Stadt Chemnitz geführt. Die gezogene Stichprobe entspricht somit rd. 1 % der Haushalte in Chemnitz. Die Interviewdauer betrug durchschnittlich 10 Minuten.

Die Bewohner wurden im Vorfeld im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Chemnitz über die Befragung informiert: Zum einen wurde auf die Befragung auf den Internetseiten der Stadt hingewiesen, zum anderen gab es einen Hinweis im Amtsblatt und in der lokalen Presse. Die Verweigerungsquote betrug 25 % und ist als normal zu bezeichnen.

- Abbildung 22 zeigt eine sehr gute Übereinstimmung der Altersstruktur der Interviewten mit der aller Einwohner der Stadt Chemnitz. Die Ergebnisse der Befragung sind somit in hohem Maße repräsentativ.

**Abb. 22 Altersstruktur der Interviewten
im Vergleich zu allen Einwohnern von Chemnitz**



Tab. 15 Räumliche Verteilung der Interviews				
SEKo-Gebiet	Stadtteile	Durchgeführte Interviews		Einwohneranteil 2008
		Anzahl	Anteil in %	
1207	Zentr., Luth., Altch., Bernsd., Kapellenb.	100	9,6	16,2
1205	Helbersd., Kappel	94	9,0	6,9
1206	Markersd., Morgenl., Hutholz	99	9,5	9,0
1211	Yorckgeb., Gablenz	100	9,6	9,8
1210	Sonnenberg	68	6,5	5,8
1204	Schloßch., Kaßberg, Altend.	100	9,6	17,5
1209	Ebersd., Hilbersd.	75	7,2	5,3
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenh., Reichenh.	77	7,4	5,5
1208	Erfenschl., Harthau, Einsiedel, Klaffenb.	74	7,1	3,9
1203	Schönau, Stelzend., Siegmar, Reichenbr.	100	9,6	6,7
1202	Mittelb., Rottluff, Rabenst., Grüna	80	7,7	5,5
1201	Furth, Gl.-Dr., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	75	7,2	7,8
Chemnitz		1.042	100,0	100,0
Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010				ANALYSE & KONZEPTE

- Die folgenden Aussagen gelten dabei nicht nur für die Gesamtstadt, sondern auch für die Teilräume, denn die Interviews wurden über die 12 SEKo-Gebiete quotiert, d.h. in jedem SEKo-Gebiet wurden mindestens rd. 75 Interviews angestrebt. Damit ist eine gute räumliche Verteilung der durchgeführten Interviews gegeben und gleichzeitig sind aussagekräftige Ergebnisse für die einzelnen SEKO-Gebiete möglich (s. Kap. 4.1). Gegenüber der Einwohnerverteilung ergeben sich zwar geringere, aber ausreichende Anteile der Befragten in den SEKo-Gebieten 1207 und 1204. Eine Übersichtskarte zu den SEKo-Gebieten befindet sich im Anhang.
- Die Chemnitzer Haushalte wurden unter anderem nach ihrer Wohnsituation (Wohngebiet, Wohnungstyp, Wohnkosten), Wohnzufriedenheit und Wohnmobilität (Wohndauer, Umzugspläne, -gründe, -ziele) gefragt.
- Neben den sozioökonomischen Merkmalen wurden im Rahmen der Befragung zugleich auch Fragenkomplexe berücksichtigt, die eine Zuordnung der Haushalte zu den sog. Wohnkonzepten ermöglichen. Diese sollen die subjektiven, lebensstilorientierten Wohnvorstellungen und -präferenzen der Haushalte abbilden, d.h. Anforderungen an den Wohnungstyp, den Wohnstandort und direkte wohnungsbezogene Ausstattungsmerkmale und Dienstleistungen. Die Wohnkonzepte werden in Kapitel 4.2 ausführlich erläutert.

4.1 Haushaltsstruktur und Wohnsituation der Befragten

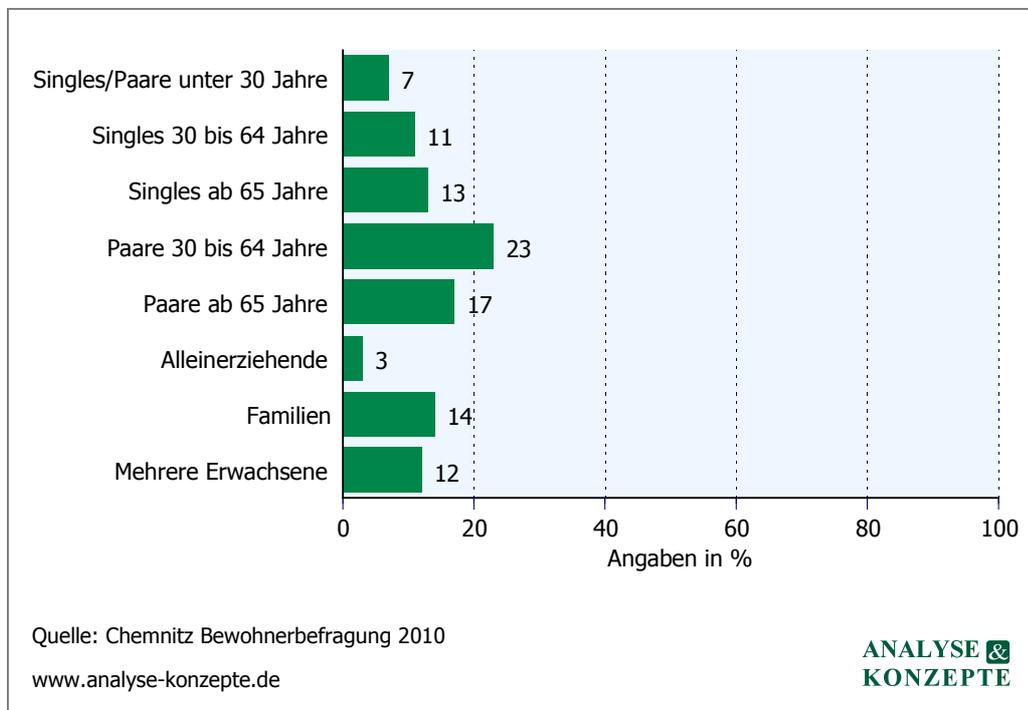
Im Folgenden werden die Befragten zum einen hinsichtlich der sozio-ökonomischen Merkmale, wie Alter, Haushaltstyp, Einkommen, näher charakterisiert. Zum anderen werden die Ergebnisse zu ih-

rer aktuellen Wohnsituation, Wohnzufriedenheit und Wohnmobilität für Chemnitz insgesamt sowie die einzelnen SEKo-Gebiete dargestellt und interpretiert. Eine spezielle Auswertung nach Wohnkonzepten erfolgt dann im Kapitel 4.2.

4.1.1 Sozio-ökonomische Merkmale der Befragten und räumliche Unterschiede

Aus den Angaben zum Alter sowie der Haushaltsgröße lassen sich die in Abbildung 23 dargestellten Haushaltstypen bilden.

Abb. 23 Haushaltstypen



- Insgesamt sind die Paarhaushalte zwischen 30 und 64 Jahren am stärksten vertreten, darunter vor allem die 45- bis 64-Jährigen. Es folgen Paare sowie Singles über 65 Jahre, Seniorenhaushalte stellen somit insgesamt 30 % aller befragten Haushalte dar. Einen nennenswerten Teil machen Familien (mit Kindern unter 18 Jahre) aus. Insgesamt leben in 17 % der befragten Haushalte Kinder. Der Anteil der Haushalte mit mehrere Erwachsenen, die u.a. Wohngemeinschaften, Haushalte mit Kindern über 18 Jahre sowie Zwei-Generationen-Haushalte umfassen, ist auch relativ hoch.
- Hingegen ist der Anteil der Singles und Paare unter 30 Jahre eher klein. Wie die Abbildung 22 zeigt, ist die Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen bei den Befragten gut vertreten, diese verteilt sich jedoch auf die Haushaltstypen Singles und Paare unter 30 Jahre und Haushalte mit mehreren Erwachsenen. Zudem ist der Anteil der befragten Paare unter 18- bis 29-Jährigen vergleichsweise hoch. Dies dürfte daran liegen, dass die in Wohnheimen wohnenden Studen-

ten, zum einen aufgrund der starken Konzentration im SEKo-Gebiet 1207 und zum anderen aufgrund des geringen Anteils der Festnetzanschlüsse nur in geringerem Maße erreicht wurden.

Die räumliche Verteilung der Haushaltstypen entsprechen im Wesentlichen der im Kapitel 1.3 dargestellten Einwohnerstruktur nach Alter und Haushaltsgröße.

Tab. 16 Haushaltstypen nach SEKo-Gebiet (Angaben in Prozent*)									
SEKo-Gebiet	Stadtteile	Singles/Paare unter 30	Singles 30 bis 64	Singles 65 Plus	Paare 30 bis 64	Paare 65 Plus	Alleinerziehend	Familie	Haushalte mit mehr als 2 Erwachsenen
1207	Zentr., Luth., Altch., Bernsd., Kapellenb.	6	15	19	16	13	3	18	10
1205	Helbersd., Kappel	4	16	17	26	16	2	14	5
1206	Markersd., Morgenl., Hutholz	6	12	18	29	14	4	8	9
1211	Yorckgeb., Gablenz	6	13	16	14	35	2	7	7
1210	Sonnenberg	18	16	4	21	18	4	13	6
1204	Schloßch., Kaßberg, Altend.	12	9	10	24	19	5	15	6
1209	Ebersd., Hilbersd.	5	16	8	33	13	8	10	7
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenh., Reichenh.	0	11	8	25	18	0	14	24
1208	Erfenschl., Harthau, Einsiedel, Klaffenb.	0	1	14	28	20	3	14	20
1203	Schönau, Stelzend., Siegmar, Reichenbr.	3	10	6	25	13	0	22	21
1202	Mittelb., Rottluff, Rabenst., Grüna	1	3	10	25	16	5	25	15
1201	Furth, Gl.-Dr., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	5	4	15	28	9	1	14	24
Chemnitz insgesamt		7	11	13	23	17	3	14	12

* Grau markierte Werte liegen um mehr als 10 % über dem Wert für Chemnitz insgesamt.
Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010

- Die Singles und Paare unter 30 Jahre sind vor allem in Sonnenberg und im SEKo-Gebiet 1204 überdurchschnittlich vertreten. Der vergleichsweise geringe Anteil im südöstlichen SEKo 1207 ist mit niedriger Erreichbarkeit der Studenten in Wohnheimen zu begründen.
- Senioren wohnen als Einpersonenhaushalte vorwiegend in den Großwohnsiedlungen und im Südosten der Stadt, während sie als Paare vor allem in den SEKo-Gebieten 1211 und 1204, zum Teil aber auch den randstädtischen Ortsteilen überrepräsentiert sind.
- Bei den Haushalten mittleren Alters kommt dies noch stärker zum Ausdruck. Als Singles fragen sie hauptsächlich innenstädtische Wohngebiete nach. Hingegen sind insbesondere Paare zwi-

schen 45 und 65 Jahren neben der Großwohnsiedlung vor allem in den Stadtrandlagen überdurchschnittlich stark vertreten.

- Familien und Alleinerziehende weisen hohe Anteile insbesondere in den südwestlichen Randlagen und innenstädtischen Gebieten 1207 und 1204 auf.

Tab. 17 Haushaltsnettoeinkommen nach SEKo-Gebiet (Angaben in Prozent*)										
SEKo-Gebiet	Stadtteile	bis 699 Euro	700 bis 999 Euro	1.000 bis 1.299 Euro	1.300 bis 1.499 Euro	1.500 bis 1.999 Euro	2.000 bis 2.499 Euro	2.500 bis 2.999 Euro	3.000 bis 3.499 Euro	3.500 und mehr
1207	Zentr., Luth., Altch., Bernsd., Kapellenb.	5	6	23	20	15	13	5	5	8
1205	Helbersd., Kappel	10	14	25	8	21	12	4	1	5
1206	Markersd., Morgenl., Hutholz	17	18	15	8	16	13	8	3	2
1211	Yorckgeb., Gablenz	11	9	19	6	27	17	9	1	1
1210	Sonnenberg	18	3	21	11	19	16	5	5	2
1204	Schloßch., Kaßberg, Altend.	5	7	21	15	16	12	8	6	10
1209	Ebersd., Hilbersd.	7	20	18	3	27	7	2	8	8
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenh., Reichenh.	5	10	13	2	16	20	20	8	6
1208	Erfenschl., Harthau, Einsiedel, Klaffenb.	7	7	7	10	13	20	12	10	15
1203	Schönau, Stelzend., Siegmar, Reichenbr.	4	4	13	7	24	16	13	6	13
1202	Mittelb., Rottluff, Rabenst., Grüna	3	10	8	13	13	18	11	10	14
1201	Furth, Gl.-Dr., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	0	14	17	5	15	17	15	12	5
Chemnitz insgesamt		7	10	18	11	18	14	9	6	7

* Grau markierte Werte liegen um mehr als 10 % über dem Wert für Chemnitz insgesamt.
Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010

- Nur 13 % der befragten Haushalte in Chemnitz steht monatlich mehr als 3.000 € netto zur Verfügung. Überdurchschnittlich hohe Anteile der besser verdienenden Haushalte haben erwartungsgemäß vor allem die randstädtischen Wohnorte mit vorwiegend Eigenheimgebieten vorzuweisen. Hingegen gibt es eine stärkere Konzentration der Niedrigeinkommensgruppen insbesondere in den Großwohnsiedlungen und in den nordöstlich gelegenen innerstädtischen Wohngebieten.
- Die zuletzt genannten sind gleichzeitig die Wohngebiete mit den höchsten Anteilen an Leistungsempfängern unter den Befragten, wobei noch das SEKo-Gebiet 1204 hinzu kommt. Die hohe Konzentration der Geringverdiener im SEKo-Gebiet 1211 ist jedoch eher auf den überdurchschnittlichen Seniorenanteil zurückzuführen.

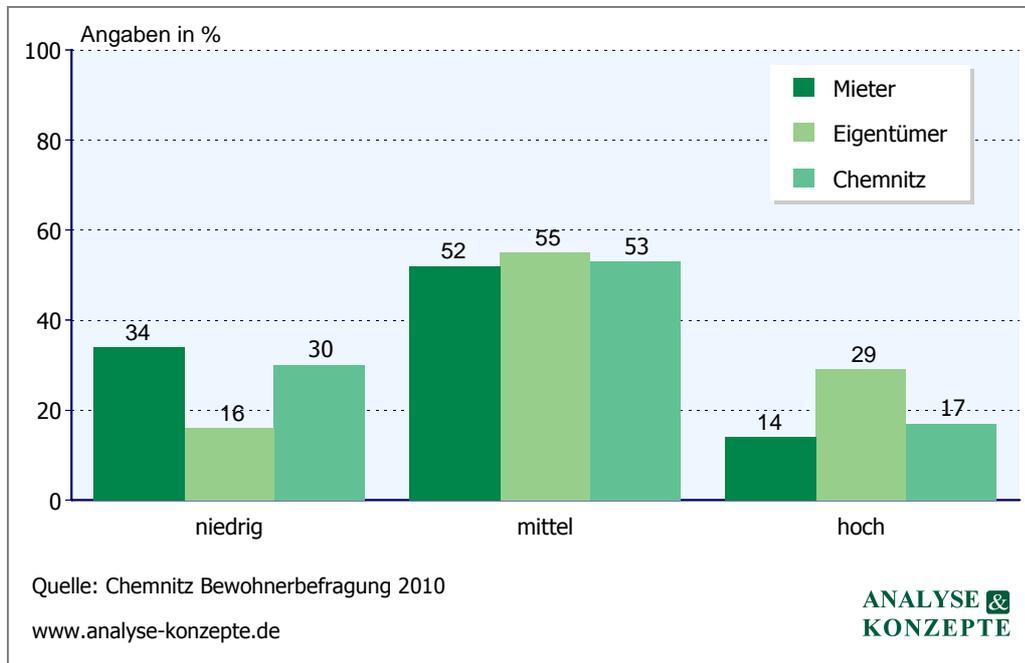
Tab. 18 Leistungsempfänger nach SEKo-Gebiet (Anteile in Prozent*)			
SEKo-Gebiet	Stadtteile	ALG II	Wohngeld
1207	Zentr., Luth., Altch., Bernsd., Kapellenb.	9	4
1205	Helbersd., Kappel	12	3
1206	Markersd., Morgenl., Hutholz	12	4
1211	Yorckgeb., Gablenz	7	2
1210	Sonnenberg	19	3
1204	Schloßch., Kaßberg, Altend.	12	2
1209	Ebersd., Hilbersd.	17	3
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenh., Reichenh.	1	4
1208	Erfenschl., Harthau, Einsiedel, Klaffenb.	1	0
1203	Schönau, Stelzend., Siegmar, Reichenbr.	5	1
1202	Mittelb., Rottluff, Rabenst., Grüna	6	0
1201	Furth, Gl.-Dr., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	5	1
Chemnitz insgesamt		9	3
* Grau markierte Werte liegen um mehr als 10 % über dem Wert für Chemnitz insgesamt. Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010			ANALYSE & KONZEPTE

Für die Wohnungsnachfrage ist dabei nicht nur die absolute Höhe des Haushalts-Nettoeinkommens entscheidend, sondern auch die Frage, wie viel davon für die Miete bzw. den Kapitaldienst ausgegeben werden kann. Für die Zahlungsfähigkeit spielen auch Haushaltsgröße und das Miet- bzw. Preisniveau des lokalen Wohnungsmarktes eine wichtige Rolle.

- Vor diesem Hintergrund wird als Indikator die Wohnkaufkraft gebildet. Diese bezieht alle drei oben genannten Faktoren ein, indem ein so genanntes haushaltsgrößenspezifisches Äquivalenzeinkommen berechnet wird. Dabei werden für jede Haushaltsgröße gesondert die Haushalte in drei gleich große Gruppen mit niedrigem, mittlerem bzw. hohem Einkommen eingeteilt. Der Einfluss der Haushaltsgröße auf das Haushaltseinkommen wird somit ausgeschaltet. Gleichzeitig erfolgt eine Gewichtung nach der regionalen Kaufkraft. Dieses betrug 2009 84,9 % vom Bundesdurchschnitt.⁴⁰
- Insgesamt verfügt mehr als die Hälfte der Chemnitzer Haushalte über eine mittlere Wohnkaufkraft, etwas weniger als ein Drittel zeichnet sich durch eine niedrige Wohnkaufkraft aus (s. Abb. 24). Dabei liegt bei den Mieterhaushalten vorwiegend eine niedrige bis mittlere Wohnkaufkraft vor, während die Eigentümer mehrheitlich über eine mittlere und höhere Wohnkaufkraft verfügen.

⁴⁰ Quelle: Michael Bauer Research 2009

Abb. 24 Wohnkaufkraft in der Stadt Chemnitz



4.1.2 Wohnsituation in den SEKo-Gebieten

Insgesamt wohnen drei Viertel der befragten Haushalte zur Miete. Die Eigentümerstruktur der Befragten nach Wohngebieten hängt mit deren Siedlungs- und Bebauungsstruktur eng zusammen.

Tab. 19 Eigentumsstruktur nach SEKo-Gebiet (Angaben in Prozent*)

SEKo-Gebiet	Stadtteile	Mieter	Eigentümer
1207	Zentr., Luth., Altch., Bernsd., Kapellenb.	91	9
1205	Helbersd., Kappel	89	11
1206	Markersd., Morgenl., Hutholz	93	7
1211	Yorckgeb., Gablenz	91	9
1210	Sonnenberg	97	3
1204	Schloßch., Kaßberg, Altend.	93	7
1209	Ebersd., Hilbersd.	77	23
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenh., Reichenh.	23	77
1208	Erfenschl., Harthau, Einsiedel, Klaffenb.	27	73
1203	Schönau, Stelzend., Siegm., Reichenbr.	50	50
1202	Mittelb., Rottluff, Rabenst., Grüna	39	61
1201	Furth, Gl.-Dr., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	41	59
Chemnitz insgesamt		75	25

* Grau markierte Werte liegen um mehr als 10 % über dem Wert für Chemnitz insgesamt.
Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010

- Entsprechend wohnt in den innerstädtischen Wohngebieten der weit überwiegende Teil der Haushalte zur Miete, während in Richtung Stadtrand der Anteil der Eigentümer deutlich höher wird. Trotzdem weisen einige randstädtischen SEKo-Gebiete einen vergleichsweise hohen Anteil an Mieterhaushalten auf, was u.a. auf den Geschosswohnungsbau aus den 1920er und 30er Jahren zurück zu führen ist.

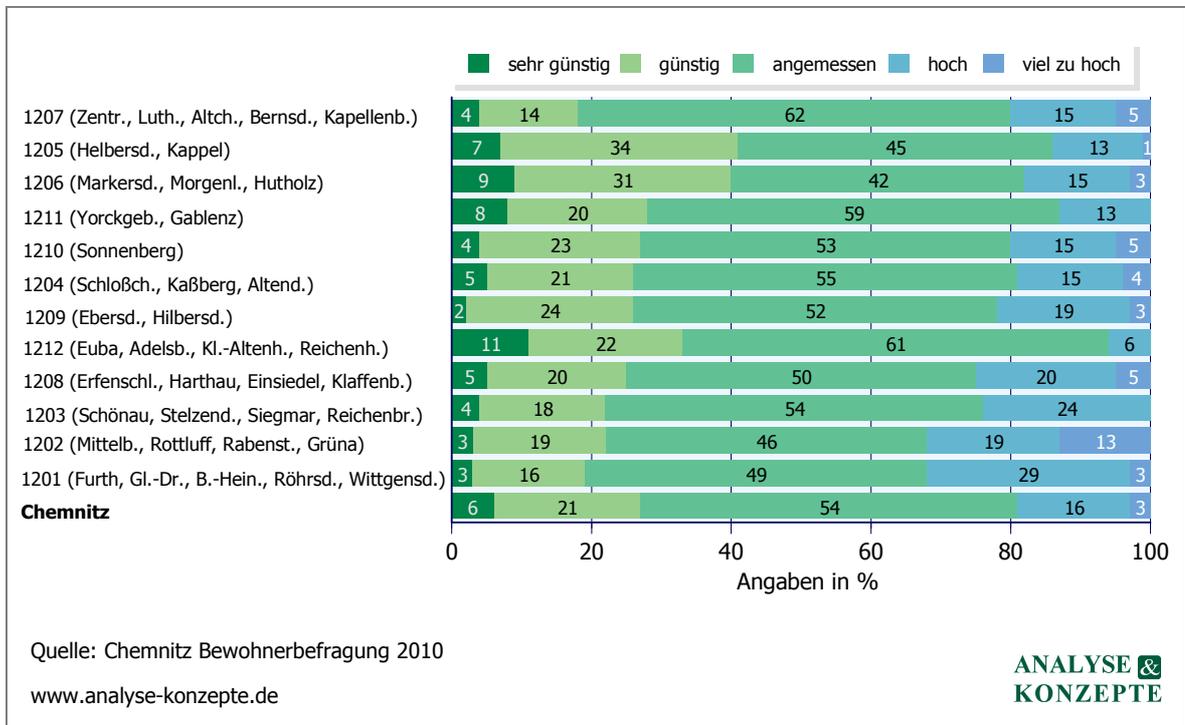
Die Angaben zur Nettokaltmiete wurden den im Kapitel 2.3 festgelegten Preissegmenten zugeordnet. Die kleinräumige Betrachtung liefert Hinweise über das Preisniveau sowie die Wohnlagenqualitäten in den einzelnen SEKo-Gebieten.

- Danach ergibt sich für die SEKo-Gebiete mit vorwiegend Beständen des industriellen Wohnungsbaus ein vergleichsweise hoher Anteil an preiswerten Beständen. Allerdings hängt dies zum Teil auch mit dem hohen Seniorenanteil und entsprechend langen Mietverhältnissen zusammen (s. auch Abb. 28). So bewohnt 39 % der Befragten im SEKo-Gebiet 1211 und 35 % im SEKo-Gebiet 1205 bereits seit mehr als 20 Jahren ihre Wohnung.
- In den zentralen Wohngebieten mit hohem Anteil an Altbaubeständen sowie Wohnsiedlungen aus der Zwischen- und Nachkriegszeit liegt überwiegend ein mittelpreisiges Segment vor. Die Mietwohnungsbestände in den randstädtischen Lagen weisen ein mittel- bis höherpreisiges Mietniveau auf.

Tab. 20 Preissegment nach SEKo-Gebiet (Anteile in Prozent*)				
SEKo-Gebiet	Stadtteile	preiswert (≤ 4,40 €/m ²)	mittelpreisig (4,40-5,50 €/m ²)	höherpreisig (≥ 5,50 €/m ²)
1207	Zentr., Luth., Altch., Bernsd., Kapellenb.	32	51	17
1205	Helbersd., Kappel	55	37	8
1206	Markersd., Morgenl., Hutholz	58	34	8
1211	Yorckgeb., Gablenz	53	35	12
1210	Sonnenberg	35	51	14
1204	Schloßch., Kaßberg, Altend.	34	50	16
1209	Ebersd., Hilbersd.	46	38	16
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenh., Reichenh.	28	29	43
1208	Erfenschl., Harthau, Einsiedel, Klaffenb.	43	36	21
1203	Schönau, Stelzend., Siegmar, Reichenbr.	23	59	18
1202	Mittelb., Rottluff, Rabenst., Grüna	15	55	30
1201	Furth, Gl.-Dr., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	32	56	12
Chemnitz insgesamt		40	45	15

* Grau markierte Werte liegen um mehr als 10 % über dem Wert für Chemnitz insgesamt.
Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010

Abb. 25 Beurteilung der Gesamtmiete nach SEKo-Gebiet



- Insbesondere die Bewohner der südwestlich gelegenen Großwohnsiedlung halten ihre Gesamtmiete für (sehr) günstig. Unter den randstädtischen SEKo-Gebieten finden vor allem die Bewohner der nordwestlichen Wohngebiete ihre Miete zu hoch. Trotz der vergleichsweise höchsten Durchschnittsmiete im SEKo-Gebiet 1212 unter allen befragten Haushalten wird das Mietniveau als angemessen bzw. sogar als günstig empfunden.

4.1.3 Wohnzufriedenheit in den SEKo-Gebieten

- Insgesamt sind die Eigentümerhaushalte mit ihrer Wohnsituation deutlich zufriedener sind als die Mieterhaushalte. Entsprechend ist auch der Anteil der sehr zufriedenen Haushalte in den SEKo-Gebieten mit einem hohen Eigentümeranteil überdurchschnittlich. Besonders zufrieden sind dabei die Haushalte im SEKo-Gebiet 1212. Am wenigsten zufrieden sind die Bewohner des SEKo-Gebietes 1207.

Abb. 26 Wohnzufriedenheit nach SEKo-Gebiet

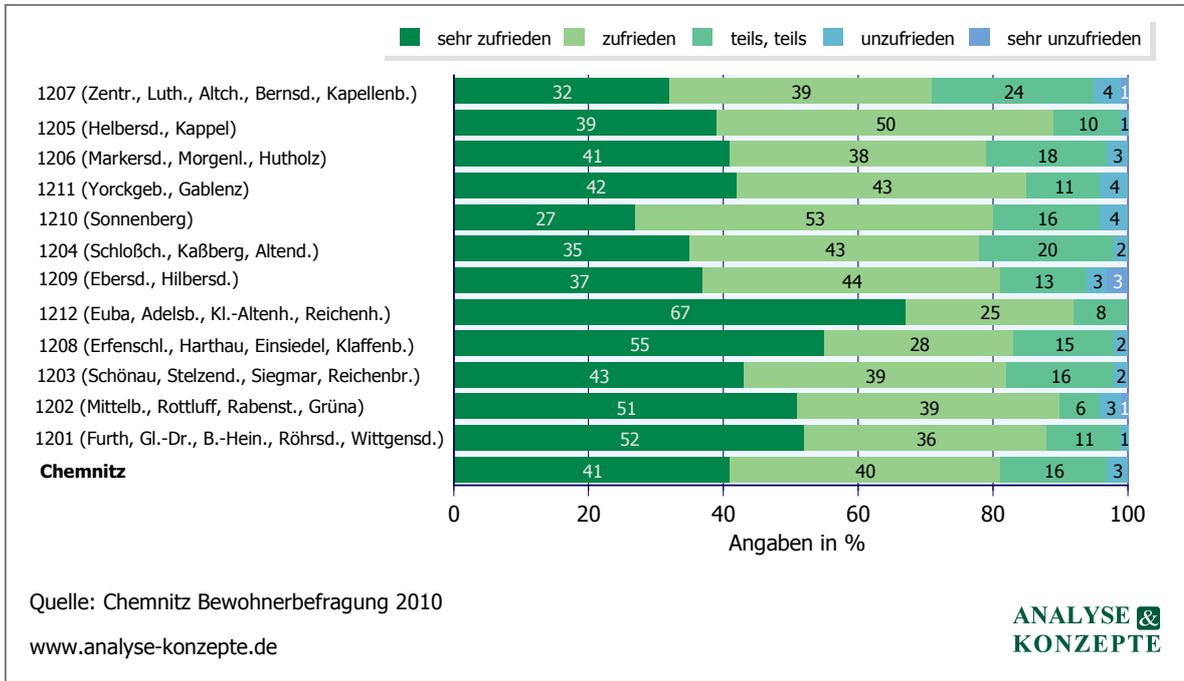
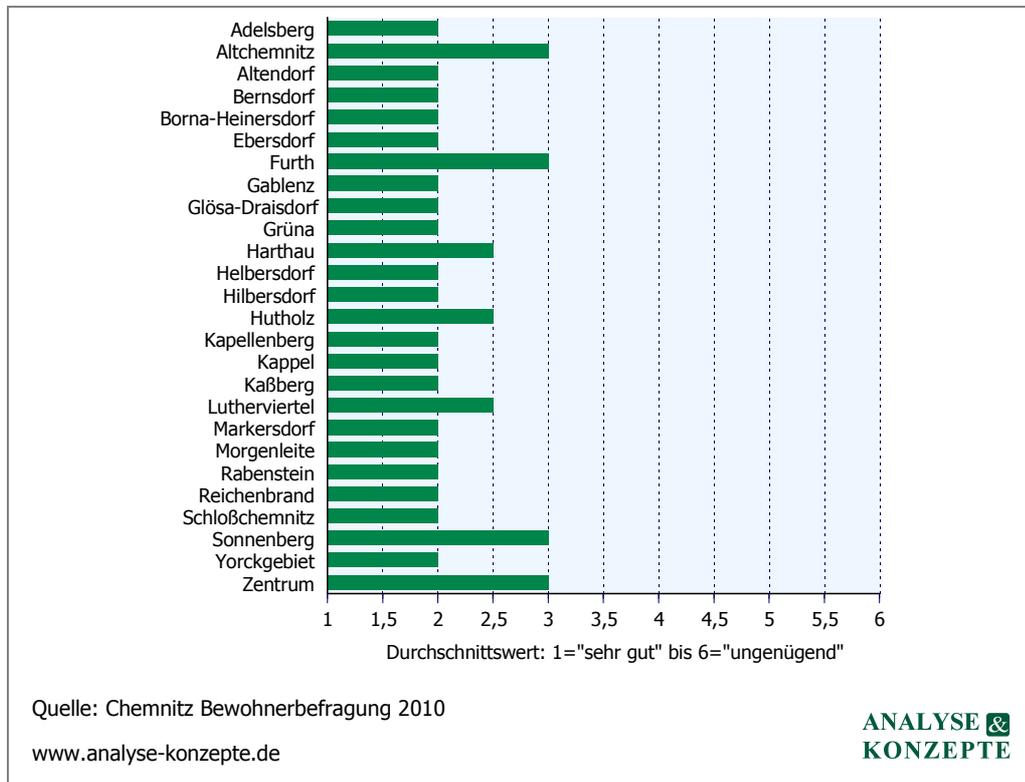


Abb. 27 Beurteilung des eigenen Stadtteils



Die Haushalte wurden aufgefordert, ihren eigenen Stadtteil mit Schulnoten 1 (sehr gut) bis 6 (un-
genügend) zu bewerten.

- Die Abbildung 27 zeigt die erreichte Durchschnittsnote für die jeweiligen Stadtteile. Durch-
schnittlich bewerten die Bewohner ihren eigenen Stadtteil mit der Note "gut". Am schlechtes-
ten schneiden die Stadtteile Altchemnitz, Furth, Sonnenberg und Zentrum ab. Es folgen
Harthau, Hutholz und Lutherviertel.

In Tabelle 21 werden wiederum, aggregiert auf der Ebene der SEKo-Gebiete, die Anteile der jewei-
ligen Schulnoten dargestellt.

- Am besten bewerten die Bewohner des SEKo-Gebietes 1202 ihre Stadtteile. Auch in den SEKo-
Gebieten 1204, 1212 und 1211 werden die zugehörigen Stadtteile überdurchschnittlich häufig
als "gut" beurteilt. Hingegen vergibt ein vergleichsweise hoher Anteil der Befragten in Sonnen-
berg die Noten "ausreichend" und "mangelhaft". Hier ist auch der Anteil derjenigen Bewohner,
die ihre Wohngegend umzugswilligen Freunden und Bekannten empfehlen würden, am ger-
ingsten (s Tab. 22).

Tab. 21 Beurteilung der Stadtteile nach SEKo-Gebiet (Anteile in Prozent*)							
SEKo- Gebiet	Stadtteile	Sehr gut	Gut	Befrie- digend	Ausrei- chend	Man- gelhaft	Unge- nügend
1207	Zentr., Luth., Altch., Bernsd., Ka- pellenb.	10	45	34	6	4	1
1205	Helbersd., Kappel	11	51	28	7	2	1
1206	Markersd., Morgenl., Hutholz	11	49	28	9	3	0
1211	Yorckgeb., Gablenz	10	61	26	3	0	0
1210	Sonnenberg	3	41	34	15	7	0
1204	Schloßch., Kaßberg, Altend.	18	53	21	5	3	0
1209	Ebersd., Hilbersd.	15	31	40	12	1	1
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenh., Rei- chenh.	21	47	24	8	0	0
1208	Erfenschl., Harthau, Einsiedel, Klaffenb.	10	51	32	4	3	0
1203	Schönau, Stelzend., Siegmar, Rei- chenbr.	15	46	32	4	2	1
1202	Mittelb., Rottluff, Rabenst., Grüna	31	45	19	4	1	0
1201	Furth, Gl.-Dr., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	15	47	35	3	0	0
Chemnitz insgesamt		14	48	29	6	2	1

* Grau markierte Werte liegen um mehr als 10 % über dem Wert für Chemnitz insgesamt.
Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010

Tab. 22 Empfehlung der Wohngegend nach SEKo-Gebiet (Angaben in Prozent)		
SEKo-Gebiet	Stadtteile	Ja, ich empfehle meine Wohngegend Freunden und Bekannten.
1207	Zentr., Luth., Altch., Bernsd., Kapellenb.	88
1205	Helbersd., Kappel	90
1206	Markersd., Morgenl., Hutholz	86
1211	Yorckgeb., Gablenz	94
1210	Sonnenberg	78
1204	Schloßch., Kaßberg, Altend.	90
1209	Ebersd., Hilbersd.	87
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenh., Reichenh.	88
1208	Erfenschl., Harthau, Einsiedel, Klaffenb.	93
1203	Schönau, Stelzend., Siegmar, Reichenbr.	96
1202	Mittelb., Rottluff, Rabenst., Grüna	93
1201	Furth, Gl.-Dr., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	95
Chemnitz insgesamt		90
Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010		ANALYSE & KONZEPTE

- Die Weiterempfehlungsbereitschaft ist außerdem in den SEKo-Gebieten 1206, 1209, 1207 und 1212 sehr gering. Auf der Stadtteilebene sind es insbesondere Morgenleite, Reichenhain, Sonnenberg und Altchemnitz. Umgekehrt würden vor allem die Bewohner der SEKo-Gebiete 1203, 1201 und 1211 ihre Wohngegend empfehlen wollen. Bei den Stadtteilen trifft vor allem auf Einsiedel, Kapellenberg, Rottluff, Siegmar, Wittgensdorf zu.

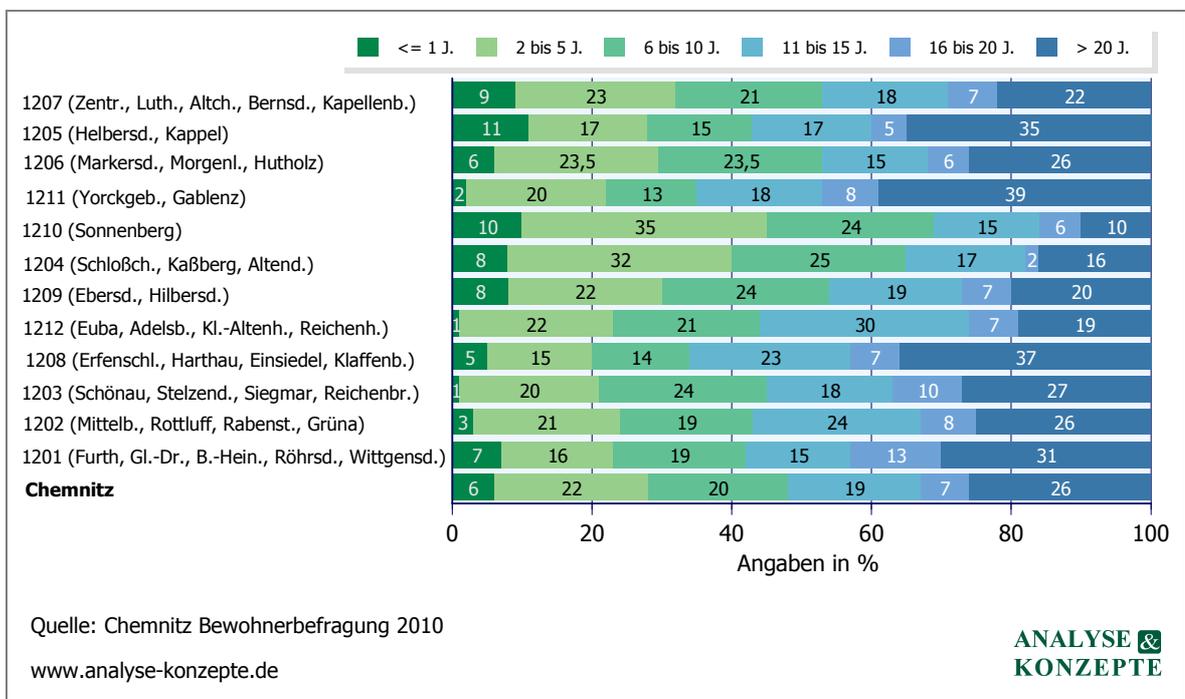
4.1.4 Wohnmobilität nach SEKo-Gebieten

Aufgrund der unterschiedlichen Wohnmobilität der einzelnen Nachfragergruppen, insbesondere der geringeren Mobilität der Eigentümer sowie älterer Haushalte, ergeben sich auch räumliche Unterschiede. Als Indikatoren für die Wohnmobilität wurden Wohndauer und Umzugsbereitschaft der Bewohner befragt.

- Unter den innenstädtischen Gebiete zeichnen sich insbesondere die SEKo-Gebiete 1211 und 1205 mit den Wohnsiedlungen aus den 1970er Jahren durch eine vergleichsweise hohe Wohndauer aus. Dies sind gleichzeitig die Wohngebiete mit hohen Seniorenanteilen, von denen mehr als ein Drittel 20 Jahre und länger in ihrer jetzigen Wohnung lebt.
- Hingegen weisen vor allem Sonnenberg und SEKo 1204 eine relativ hohe Fluktuation auf. Hier leben überdurchschnittlich viele junge, mobile Haushalte.

- Das ehemalige Heckert-Gebiet (1205 und 1206) ist trotz der stadtbauinduzierten Wanderungen nicht das Wohngebiet mit der höchsten Fluktuation, sondern hat einen stabilen Kern an langjährigen Mietern. Dieser ist in den Beständen aus den 1970er Jahren in Helbersdorf und Kappel erwartungsgemäß deutlich höher als in der vorwiegend in den 1980er Jahren gebauten Wohnsiedlung im SEKo 1206. Gleichzeitig ist aber auch der Anteil der Neuanmietungen im SEKo 1205 etwas höher, was zum Teil mit der normalen Fluktuation, teilweise aber auch mit dem fortschreitenden Generationswechsel zusammenhängen dürfte.
- Generell sind die randstädtischen Wohngebiete mit hohem Eigentümeranteil durch eine geringere Mobilität und längere Wohndauer gekennzeichnet. Ein etwas geringerer Anteil der langjährigen Mieter ist im SEKo-Gebiet 1212 zu finden.

Abb. 28 Wohndauer nach SEKo-Gebieten



Tab. 23 Umzugswunsch innerhalb der nächsten 2 Jahre nach SEKo-Gebiet (Angaben in Prozent*)				
SEKo-Gebiet	Stadtteile	Umzug auf jeden Fall	Umzug wahrscheinlich	Nein
1207	Zentr., Luth., Altch., Bernsd., Kapellenb.	10	10	80
1205	Helbersd., Kappel	6	9	85
1206	Markersd., Morgenl., Hutholz	5	8	87
1211	Yorckgeb., Gablenz	7	14	79
1210	Sonnenberg	8	10	82
1204	Schloßch., Kaßberg, Altend.	11	10	79
1209	Ebersd., Hilbersd.	5	8	87
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenh., Reichenh.	1	5	94
1208	Erfenschl., Harthau, Einsiedel, Klaffenb.	3	1	96
1203	Schönau, Stelzend., Siegmar, Reichenbr.	4	6	90
1202	Mittelb., Rottluff, Rabenst., Grüna	4	4	92
1201	Furth, Gl.-Dr., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	1	5	93
Chemnitz insgesamt		6	9	85

* Grau markierte Werte liegen um mehr als 10 % über dem Wert für Chemnitz insgesamt.
Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010

**ANALYSE &
KONZEPTE**

- Die höchste Umzugsbereitschaft ist vor allem in den SEKo-Gebieten 1207, 1204 und 1210 zu beobachten. Dies entspricht der relativ hohen Fluktuation insgesamt in diesen Wohngebieten. Allerdings planen auch im Wohngebiet 1211 (Yorkgebiet, Gablenz) überdurchschnittlich viele Haushalte (wahrscheinlich) in den nächsten 2 Jahren einen Umzug. Unter diesen überwiegen Seniorenhaushalte, die zum Teil aus gesundheitlichen und altersbedingten Gründen, teilweise auch aufgrund der Wohnung selbst (zu groß, unkomfortabel) umziehen wollen.

4.2 Wohnmatrix und Wohnkonzepte

Das speziell für die Wohnungswirtschaft entwickelte Nachfragemodell, die Wohnmatrix, berücksichtigt drei Dimensionen der Wohnungsnachfrage, die sozio-strukturelle, die ökonomische und die ideelle Dimension.

Abb. 29 Elemente der Wohnmatrix



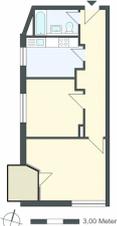
Ausgangspunkt für die Bildung der Wohnkonzepte ist die Frage, wovon die konkrete Wohnungsnachfrage abhängt. Wesentlich hierfür sind:

- Wohnkaufkraft des Haushaltes: Welche Wohnung kann ich mir leisten?
- Haushaltsgröße: Wie viele Räume bzw. welche Wohnfläche wird benötigt?
- Alter bzw. Lebenszyklus und damit verbundene Wohnaspekte.

Neben diesen sozioökonomischen Merkmalen beinhalten die Wohnkonzepte die Grundeinstellung zum Wohnen und den Lebensstil dar. Hierbei handelt es sich nicht um spontane Wohnwünsche, sondern um eher langfristig angelegte, subjektive Orientierungen des Wohnens. Dies ist notwendig zu berücksichtigen, da bei gleichen sozio-ökonomischen Strukturen verschiedene Wohnungen nachgefragt werden können. So gibt es z.B. mittelalte Paar-Haushalte, die eher Altbauwohnungen in zentraler Wohnlage bevorzugen, während andere mit vergleichbarer Wohnkaufkraft lieber in einer ruhigen Siedlung der 60er Jahre wohnen. Diese unterschiedlichen Wohnvorstellungen können mit den Wohnkonzepten ermittelt und beschrieben werden.

Aktuell können auf Basis umfangreicher empirischer Ergebnisse in Deutschland sechs Wohnkonzepte ermittelt werden.⁴¹ Diese existieren altersübergreifend, jedoch gibt es durchaus Schwerpunkte in einzelnen Altersgruppen. Im Folgenden werden die einzelnen Wohnkonzepte kurz skizziert.

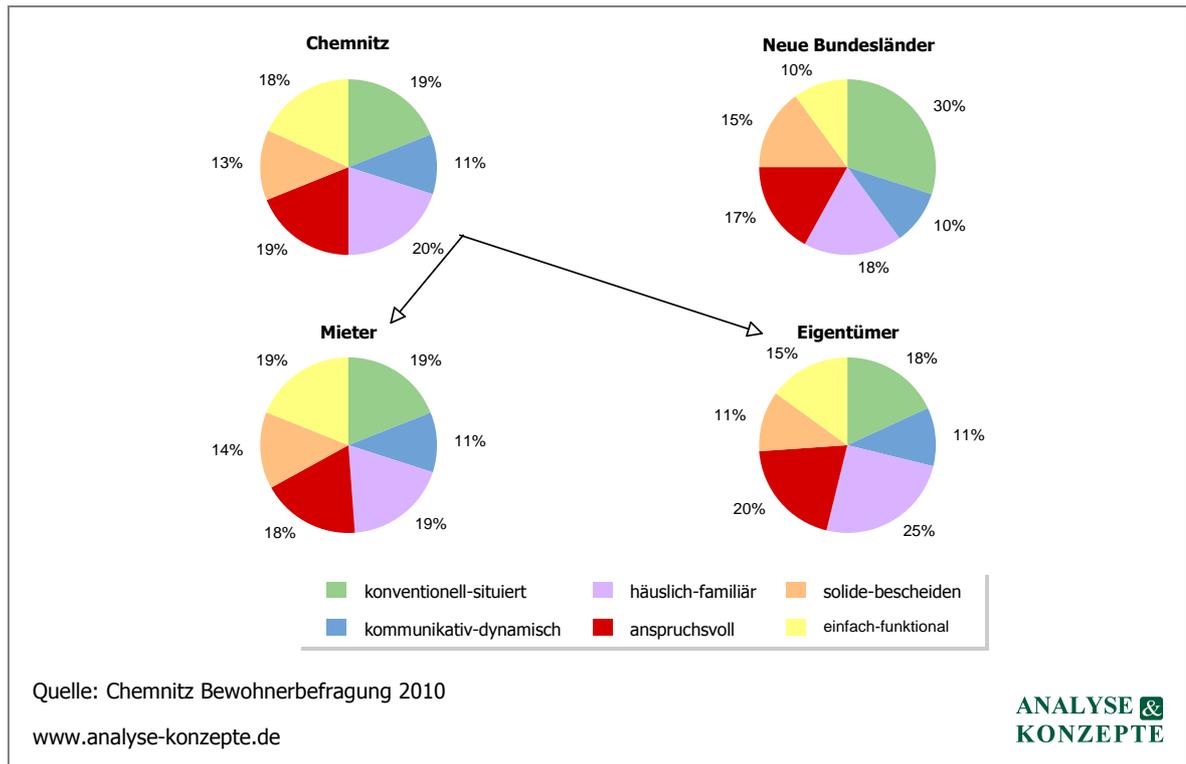
⁴¹ Wohntrends 2020

Wohnkonzept	Wichtige Merkmale	
 <p>Konventionell-situierendes Wohnkonzept</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Lebenszufriedenheit ▪ Man hat sich eingerichtet ▪ Konventionelle Wohnung ▪ Gute Qualität ▪ Ruhige Wohnlage 	
 <p>Kommunikativ-dynamisches Wohnkonzept</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinschaft und Netzwerke ▪ Urbanes Umfeld ▪ Wohnen als Lebensgefühl ▪ Flexibel, mobil 	
 <p>Häuslich-familiäres Wohnkonzept</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnung als Mittelpunkt ▪ Nachbarschaft/Umfeld wichtig ▪ Große Wohnung/Haus ▪ Raum für Begegnung ▪ Umweltbewusstsein ▪ Familiärer Lebensstil (nicht nur Familien) 	
 <p>Anspruchsvolles Wohnkonzept</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Leistung und Optimierung ▪ Hohe Anforderungen ▪ Vielseitig interessiert ▪ Raum für Individualität, Arbeiten ▪ Hohes Umweltbewusstsein 	
 <p>Solides-bescheidenes Wohnkonzept</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe Ansprüche ▪ Klassische Geschosswohnung ▪ Einfache (seniorengerechte) Ausstattung ▪ Sehr geringe Mobilität 	
 <p>Einfach-funktionales Wohnkonzept</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wenig materielle Optionen ▪ Lebensunzufriedenheit ▪ Kleine Mietwohnungen ▪ Einfache Ausstattung 	<p>Schreyweg 1, 2. Obergeschoss Mitte rechts -51qm</p>  <p>0,00 Meter</p>

4.2.1 Nachfragergruppen auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt

- Zu den wichtigsten Wohnkonzepten in Chemnitz gehören die Gruppen der häuslich-familiären, der konventionell-situierten, der anspruchsvollen sowie der einfach-funktionalen Haushalte, die in etwa gleich stark vertreten sind.

Abb. 30 Wohnkonzepte in der Stadt Chemnitz (N = 1.029)



- Unter den Eigentümern ist der Anteil der häuslich-familiären und der anspruchsvollen Haushalte erwartungsgemäß deutlich höher, weisen sie von ihren Lebens- und Wohnvorstellungen doch die größte Affinität zum Eigentum auf. Die einfach-funktionalen und die solide-bescheidenen Haushalte sind hingegen vergleichsweise weniger vertreten.
- Im Vergleich zu der Verteilung der Wohnkonzepte in den Ostdeutschland insgesamt⁴² sind in Chemnitz insbesondere die konventionell-situierten, zum Teil aber auch die solide-bescheidenen Haushalte unterrepräsentiert, während vor allem der Anteil der einfach-funktionalen Haushalte deutlich höher ist.

Die Wohnmatrix in Tabelle 24 zeigt die Verteilung der einzelnen Wohnkonzepte nach Haushaltstypen sowie nach ihrer Wohnkaufkraft, wobei die Schwerpunkte farblich markiert sind. Insgesamt

⁴² Wohntrends 2020.

können 820 der 1.042 Befragten aufgrund vollständiger Angaben in die Wohnmatrix eingeordnet werden.

Tab. 24 Wohnmatrix für die Stadt Chemnitz (Anzahl der Fälle)							
Alter/ Haus- haltstyp	Wohn- kaufkraft	 Konventionell- situiertes Wohnkonzept	 Kommunikativ- dynamisches Wohnkonzept	 Häuslich- familiäres Wohnkonzept	 Anspruchs- volles Wohnkonzept	 Solide- bescheidenes Wohnkonzept	 Einfach- funktionales Wohnkonzept
		18 bis 30	★	0	4	4	6
★★	1		9	6	5	0	4
★★★	0		5	2	2	0	0
30 bis 44	★	2	1	1	0	1	5
	★★	5	5	2	7	1	3
	★★★	1	7	4	3	0	0
45 bis 64	★	8	3	7	8	13	25
	★★	28	4	28	24	12	15
	★★★	7	11	16	21	4	1
ab 65	★	16	3	9	3	26	15
	★★	58	3	28	24	39	10
	★★★	5	0	5	3	4	0
Familien	★	1	5	8	11	3	23
	★★	8	9	16	20	3	8
	★★★	2	5	10	13	1	1
Mehrper- sonen	★	2	2	8	2	2	11
	★★	5	7	15	8	5	4
	★★★	0	4	3	3	0	0
Σ Wohnkonzept		148	88	171	162	115	136

Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010

ANALYSE & KONZEPTE

- Das **konventionell-situierte** Wohnkonzept zeigt dabei einen eindeutigen Schwerpunkt bei den Seniorenhaushalten mit mittlerer Wohnkaufkraft und ist außerdem nur noch bei Haushalten mittleren Alters (45 bis 64 Jahre) sowie bei einkommenschwächeren Seniorenhaushalten stärker vertreten. Eine ähnliche Verteilung, auch wenn mit etwas geringeren Fallzahlen, kann bei dem **solide-bescheidenen** Wohnkonzept beobachtet werden.
- Die Wohnkonzepte der **häuslich-familiären** und **anspruchsvollen** Haushalte zeigen wiederum eine stärkere Konzentration bei den Haushalten mittleren Alters als bei den Senioren. Neben diesen beiden Nachfragergruppen sind sie auch bei Familien relativ stark vertreten. Ins-

gesamt handelt sich hierbei überwiegend um Haushalte mit mittlerer und höherer Wohnkaufkraft.

- Das **einfach-funktionale** Wohnkonzept weist eine relativ starke Verteilung auf mehr oder weniger alle Nachfragergruppen auf, mit einem Schwerpunkt bei der jeweils niedrigeren Wohnkaufkraft. Stärkere Konzentrationen sind insbesondere bei den Familien und den 45- bis 64-Jährigen festzustellen.
- Das **kommunikativ-dynamische** Wohnkonzept hat insgesamt den geringsten Anteil unter den Chemnitzer Haushalten. Dies dürfte zum Teil daran liegen, dass der Anteil der Singles und Paare unter 45 Jahren insgesamt nur bei 12 % liegt, da dieses Wohnkonzept in der Regel durch jüngere und mittelalte Haushalte getragen wird. Dies gilt auch für Chemnitz, die geringen Fallzahlen verteilen sich auf alle Altersgruppen außer den Senioren.

4.2.2 Wohnsituation der Nachfragergruppen

Die Wohnkonzepte drücken die individuellen Wohnvorstellungen aus. In entspannten Wohnungsmärkten wie Chemnitz dürften diese subjektiven Wohnvorstellungen in hohem Maße bereits realisiert worden sein, sodass die Wohnkonzepte mehr oder weniger mit der aktuellen Wohnsituation übereinstimmen dürften. Dies wird bei der Betrachtung der folgenden Aspekte deutlich. Nur bei einem kleinen Teil der Haushalte weicht jedoch die aktuelle Wohnsituation von den subjektiven Wohnwünschen und -präferenzen noch etwas ab. Hierzu werden im darauffolgenden Kapitel die Wohnzufriedenheit und die Umzugsbereitschaft der einzelnen Gruppen näher betrachtet.

Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung der Wohnkonzepte in Chemnitz ergeben sich zum Teil klare Konzentrationen, die als Wohnstandortpräferenzen interpretiert werden können. Diese hängen auch mit den bevorzugten Bautypen und deren Verteilung in Chemnitz zusammen.

- Die **konventionell-situierten** Haushalte sind demnach vor allem in den südwestlich gelegenen Großwohnsiedlungen (SEKo 1205, 1206) sowie in den randstädtischen Wohngebieten überrepräsentiert. Absolut gesehen zeigen vor allem die Senioren unter ihnen weitere Schwerpunkte im SEKo-Gebiet 1211 (v.a. Gablenz) und 1207 (v.a. Bernsdorf). Entsprechend fragen sie vor allem in traditioneller und industrieller Bauweise errichtete Mehrfamilienhausbestände nach.
- Das **solide-bescheidene** Wohnkonzept ist ebenfalls in den Großwohnsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus (SEKo 1205, 1206, 1211) stark vertreten. Hierzu kommen allerdings weitere relativ innenstadtnahe Altbaustandorte (SEKo 1207, 1209) sowie die angrenzenden randstädtischen Lagen (SEKo 1208, 1212) mit überwiegend Mietwohnungsbeständen.
- Die **häuslich-familiären** Haushalte bewohnen unterschiedliche Wohnungsbestände und zeigen auch räumlich eine relativ gleichmäßige Verteilung. So sind Familien unter ihnen hauptsächlich in den ländlichen Wohngebieten, aber auch im SEKo-Gebiet 1207 und Sonnenberg stark vertreten. Die postfamiliären Haushalte sind neben den randstädtischen Lagen im SEKo

1211 überrepräsentiert. Insgesamt zeigen sie erwartungsgemäß eine starke Neigung zur Eigentumsbildung, wobei verstärkt Neubaustandorte nachgefragt werden. Die räumlichen Schwerpunkte liegen im Nordwesten und Westen der Stadt (SEKo 1201, 1202, 1203).

Tab. 25 Wohnkonzepte nach SEKo-Gebieten (Anteile in %*)

SEKo-Gebiet	Stadtteile	Konventionell-situierendes Wohnkonzept	Kommunikativ-dynamisches Wohnkonzept	Häuslich-familiares Wohnkonzept	Anspruchsvolles Wohnkonzept	Solide-bescheidenes Wohnkonzept	Einfach-funktionales Wohnkonzept
1207	Zentr., Luth., Altch., Bernsd., Kapellenb.	18	7	21	14	15	25
1205	Helbersd., Kappel	23	7	14	15	22	19
1206	Markersd., Morgenl., Hutholz	26	8	19	17	15	15
1211	Yorckgeb., Gablenz	18	8	25	18	14	17
1210	Sonnenberg	16	16	22	16	11	19
1204	Schloßch., Kaßberg, Altend.	12	18	19	26	9	16
1209	Ebersd., Hilbersd.	15	13	20	12	17	23
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenh., Reichenh.	20	9	18	23	18	12
1208	Erfenschl., Harthau, Einsiedel, Klaffenb.	28	4	15	21	17	15
1203	Schönau, Stelzend., Siegmar, Reichenbr.	19	7	23	23	8	20
1202	Mittelb., Rottluff, Rabenst., Grüna	20	10	21	20	14	15
1201	Furth, Gl.-Dr., B.-Hein., Röhrsdl., Wittgensd.	24	15	26	16	8	11
Chemnitz insgesamt		19	11	20	19	13	18

* Grau markierte Werte liegen um mehr als 10 % über dem Wert für Chemnitz insgesamt.
 Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010

ANALYSE & KONZEPTE

- Die **Anspruchsvollen** bevorzugen gute Wohnlagen in Chemnitz. In der Innenstadt fragen sie, unabhängig von Haushaltstyp und Alter, vor allem die Altbauwohnungen in Kaßberg, Schloßchemnitz und Altendorf (SEKo 1204) nach. In den randstädtischen Lagen kommen insbesondere gewachsene Siedlungslagen im Süden der Stadt (SEKo 1208, 1212, 1203) in Frage.
- Auch die **einfach-funktionalen** Haushalte wohnen vorwiegend im Altbau, ein vergleichsweise hoher Anteil von ihnen bewohnt nur teilmodernisierte Altbaubestände. Insgesamt sind sie jedoch in allen Stadtteilen vertreten, stärkere Konzentrationen gibt es vor allem in den innerstädtischen Wohngebieten entlang der Nord-Süd-Achse (SEKo 1209 und 1207) sowie in SEKo 1203.
- Das **kommunikativ-dynamische** Wohnkonzept fragt hauptsächlich innerstädtische Lagen nach, insbesondere Altbauzustände. Überdurchschnittlich hohe Anteile sind vor allem im nörd-

lichen Bereich (SEKo 1204, 1210, 1209) festzustellen. Als Mehrpersonenhaushalte sind sie außerdem auch im Südosten (SEKo 1207 – insbesondere Bernsdorf) stärker vertreten. Die Eigentümer unter ihnen bevorzugen nördliche gelegene Neubaustandorte.

Tab. 26 Wohnkonzept und Wohngebäude (Anteile in Prozent*)							
Wohnkonzept	EFH, DHH, RH		MFH				
	vor 1990	Seit 1990	Altbau modernisiert	Altbau teilmodernisiert	Industrielle Bauweise	herkömmliche Bauweise	Neubau
konventionell-situiert	11	9	17	6	24	22	11
kommunikativ-dynamisch	6	12	38	8	17	11	8
häuslich-familiär	12	13	23	7	24	12	9
anspruchsvoll	14	9	31	6	19	14	7
solide-bescheiden	12	7	22	3	34	13	9
einfach-funktional	15	5	31	11	24	10	4
Chemnitz insgesamt	12	9	27	7	23	14	8

* Grau markierte Werte liegen um mehr als 10 % über dem Wert für Chemnitz insgesamt.
Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

- Bei der Betrachtung der unterschiedlichen Vermietergruppen ergibt sich auch eine relativ überproportionale Zugehörigkeit der jeweiligen Wohnkonzepte zu einem Vermietertyp. So wohnt die Hälfte der konventionell-situierten und der solide-bescheidenen Haushalte bei den Wohnungsgenossenschaften. Die kommunikativ-dynamischen fragen verstärkt bei den privaten Wohnungsunternehmen oder bei der städtischen Wohnungsgesellschaft nach. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil der einfach-funktionalen Haushalte versorgt sich auf dem privaten Wohnungsmarkt.

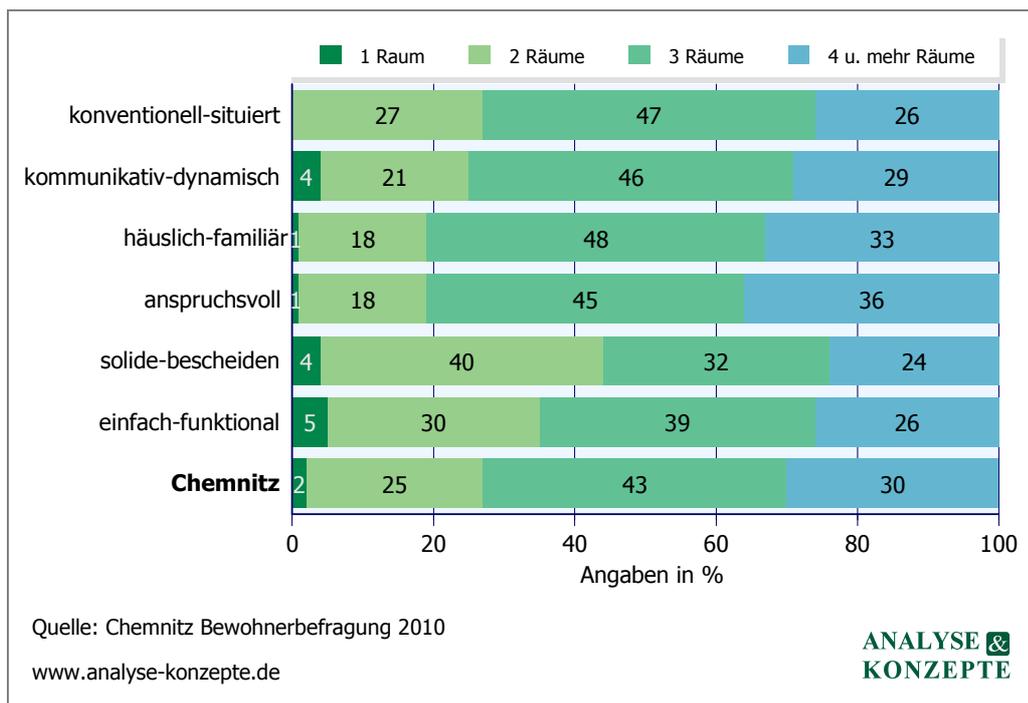
Tab. 27 Wohnkonzept und Vermietertyp (Anteile in Prozent*)					
	Kommunales Unternehmen	Genossenschaft	Privatperson	Privates Unternehmen	Sonstiger
konventionell-situiert	9	50	22	16	3
kommunikativ-dynamisch	17	23	28	28	4
häuslich-familiär	15	41	27	12	5
anspruchsvoll	16	38	25	15	6
solide-bescheiden	22	49	15	10	4
einfach-funktional	15	36	31	11	7
Chemnitz insgesamt	15	40	26	14	5

* Grau markierte Werte liegen um mehr als 10 % über dem Wert für Chemnitz insgesamt.
Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

- Der Anteil der Eigentümer ist erwartungsgemäß unter den häuslich-familiären Haushalten mit 32 % am höchsten. Bei den anspruchsvollen, den konventionell-situierten und den einfach-funktionalen Haushalten machen sie jeweils ungefähr einen Viertel aus. Die wenigsten Eigentümer sind mit jeweils einem Fünftel bei den solide-bescheidenen und den kommunikativ-dynamischen Haushalten zu finden.

Abb. 31 Wohnkonzept und Wohnungsgröße



- Bezüglich der Anzahl der Räume bewohnen die anspruchsvollen und die häuslich-familiären Haushalte, unter denen Familien stark vertreten sind, die größeren Wohnungen in Chemnitz. Wird die Wohnfläche näher betrachtet, kommen noch die kommunikativ-dynamischen Haushalte hinzu, von denen 52 % mehr als 75 m² zur Verfügung hat. Hingegen wohnen die Haushalte mit dem solide-bescheidenen und dem einfach-funktionalen Wohnkonzept vorwiegend in kleineren Wohnungen.

4.2.3 Einkommen, Wohnkaufkraft und Miethöhe

Betrachtet man die einzelnen Wohnkonzepte nach dem zur Verfügung stehenden monatlichen Haushaltsnettoeinkommen, sind zum Teil deutliche Unterschiede festzustellen.

- So steht der Hälfte aller solide-bescheidenen und einfach-funktionalen Haushalte weniger als 1.300 € im Monat zur Verfügung, während der überwiegende Teil der Anspruchsvollen und der Häuslich-familiären über 2.000 € monatlich verdient. Bei den konventionell-situierten Haushalten liegt der Schwerpunkt im mittleren Bereich. Die kommunikativ-dynamischen Haushalte wei-

sen insgesamt eine stärkere Streuung der Einkommen auf, wobei mittlere und höhere Einkommensgruppen überwiegen.

Tab. 28 Wohnkonzept und Haushaltsnettoeinkommen (Angaben in Prozent*)

	bis 699 Euro	700 bis 999 Euro	1.000 bis 1.299 Euro	1.300 bis 1.499 Euro	1.500 bis 1.999 Euro	2.000 bis 2.499 Euro	2.500 bis 2.999 Euro	3.000 bis 3.499 Euro	3.500 und mehr
konventionell-situiert	5	7	17	15	23	18	9	5	1
kommunikativ-dynamisch	6	8	13	3	18	12	11	10	18
häuslich-familiär	4	5	15	8	18	18	13	10	9
Anspruchsvoll	4	6	12	9	22	17	10	7	13
solide-bescheiden	11	14	32	11	14	6	3	3	5
Einfach-funktional	15	21	22	15	13	7	3	1	1
Chemnitz	7	10	18	11	18	14	8	6	7

* Grau markierte Werte liegen um mehr als 10 % über dem Wert für Chemnitz insgesamt.
Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Für die Wohnungsnachfrage ist nicht das absolute Haushaltsnettoeinkommen, sondern vielmehr die Wohnkaufkraft entscheidend, d.h. das haushaltsgrößenspezifische Äquivalenzeinkommen, das zugleich die regionale Kaufkraft berücksichtigt. Wie die Wohnmatrix (Tab. 24) zeigt, gibt es neben den Wohnkonzepten auch in Bezug auf das Alter bzw. die Lebensphase leichte Unterschiede.

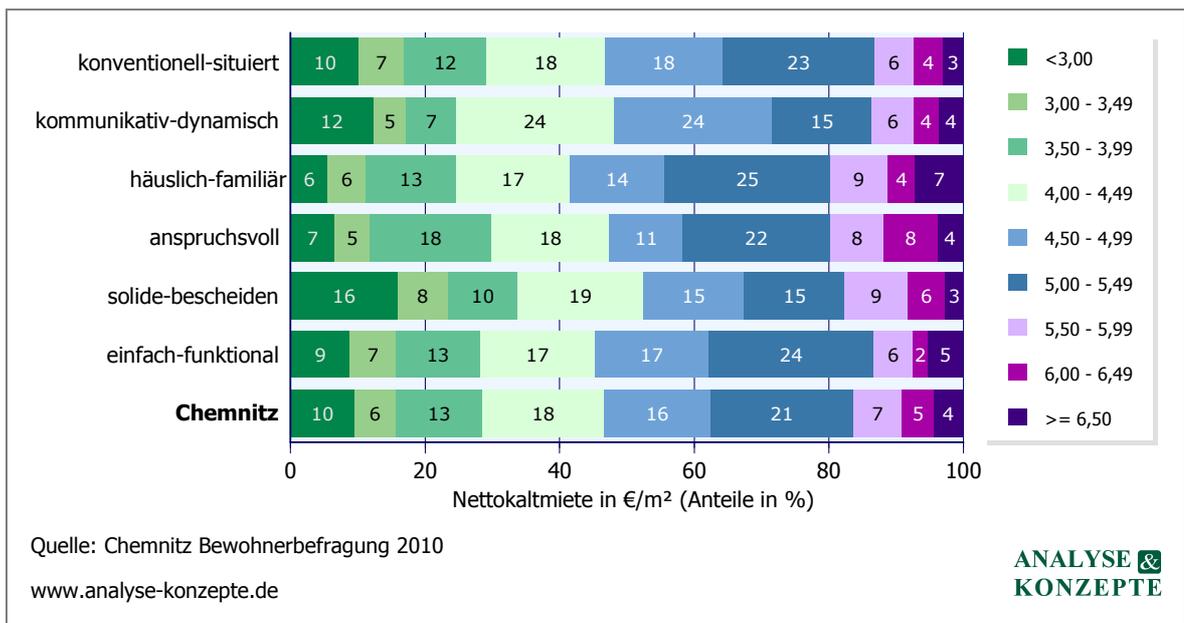
- So gehören die Anspruchsvollen meist zu den kaufkraftstärkeren unter den Wohnkonzepten, darunter insbesondere die 45- bis 65-Jährigen. Auch bei Häuslich-familiären liegt eine mittlere bis höhere Wohnkaufkraft vor.
- Hingegen stellen insbesondere die einfach-funktionalen Haushalte, unabhängig von den Altersgruppen, die einkommens- und kaufkraftschwächeren unter den Wohnkonzepten dar. Bei solide-bescheidenen Haushalten liegt zumeist eine niedrige bis mittlere Wohnkaufkraft vor.
- Die konventionell-situierten Haushalte verfügen in der Regel über eine mittlere Wohnkaufkraft, unter den Senioren sind jedoch auch einkommensschwächere vertreten. Bei dem kommunikativ-dynamischem Wohnkonzept haben die jüngeren Altersgruppen zumeist eine niedrige bis mittlere Kaufkraft, während bei den 45- bis 64-Jährigen die einkommensstärkeren Haushalte überwiegen.

Die aktuelle Nettokaltmiete liefert Hinweise über die Mietbelastung der einzelnen Nachfragergruppen. Dabei zeigt sich, dass die Mietspreizung in Chemnitz insgesamt sehr gering ist:

- So wohnt der weit überwiegende Teil der solide-bescheidenen Mieter preiswert (unterhalb 4,40 €/m²), was teilweise auf die langjährige Mietverhältnisse bei diesen vorwiegend älteren Haushalten zurück zu führen ist.

- Andererseits bewohnt ein vergleichsweise hoher Anteil der einfach-funktionalen Haushalte mitelpreisige Mietwohnungsbestände. Dies ist zum Teil darin begründet, dass diese Haushalte überwiegend in kleineren Wohnungen wohnen, was in höheren Quadratmeterpreisen resultiert. Absolut gesehen liegt die monatliche Nettokaltmiete maximal bei 540 € bzw. im Durchschnitt bei ca. 278 €, was das geringste Mietniveau unter den Wohnkonzepten darstellt.
- Im Vergleich dazu ist der Anteil der preiswert Wohnenden unter den Anspruchsvollen vergleichsweise hoch. Gleichzeitig wohnt jedoch ungefähr ein Fünftel von ihnen in den höherpreisigen (über 5,50 €/m²) Wohnungen. Insgesamt zahlen diese Haushalte im Durchschnitt 335 €, maximal jedoch bis zu 950 € im Monat.
- Die häuslich-familiären weisen insgesamt die höchsten Mietpreise auf, was plausibel ist, da für diese Gruppe die Wohnung als Lebensmittelpunkt eine herausragende Rolle spielt.

Abb. 32 Wohnkonzepte nach Mietpreisen (nettokalt)



- Ein weit überwiegender Teil der Anspruchsvollen findet ihre Miete angemessen, was Ausdruck ihres Preis-Leistungs-Denkens ist. Hingegen ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil der einfach-funktionalen Haushalte der Meinung, dass ihre Miete hoch bzw. viel zu hoch sei. Die Haushalte mit einem kommunikativ-dynamischen, konventionell-situierten, und solide-bescheidenen Wohnkonzept halten ihre derzeitige Miete für günstig.

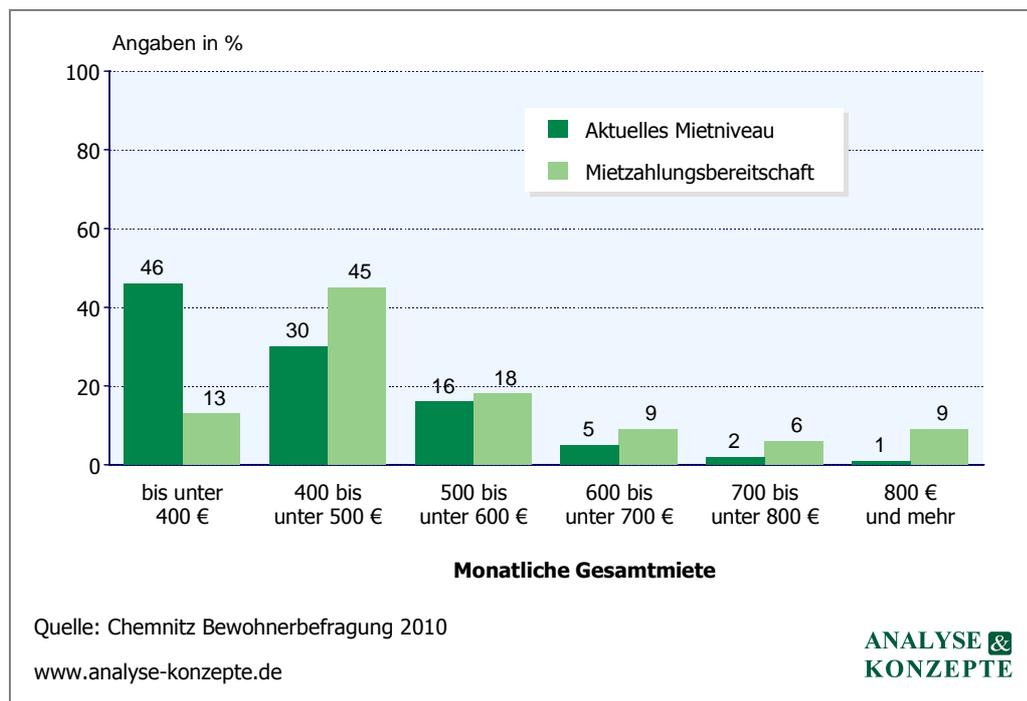
Tab. 29 Wohnkonzept und Beurteilung der Miethöhe (Anteile in Prozent*)					
	Sehr günstig	Günstig	Angemessen	Hoch	Viel zu hoch
konventionell-situiert	4	27	52	15	2
kommunikativ-dynamisch	6	30	46	14	4
häuslich-familiär	5	19	53	16	7
Anspruchsvoll	6	18	64	9	3
solide-bescheiden	7	24	53	15	1
Einfach-funktional	6	18	46	26	4
Chemnitz insgesamt	6	21	54	16	3

* Grau markierte Werte liegen um mehr als 10 % über dem Wert für Chemnitz insgesamt.
Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010

ANALYSE & KONZEPTE

Die Haushalte wurden zudem befragt, wie hoch die Gesamtmiete in ihrer nächsten Wohnung sein dürfte.

Abb. 33 Aktuelles Mietniveau und Mietzahlungsbereitschaft



- Mit 81 der Befragten haben sich nur sehr wenige Mieter hierzu geäußert. 13 % von ihnen sind nicht bereit mehr als 400 € im Monat auszugeben – aktuell zahlen 46 % der befragten Haushalte weniger als 400 € Gesamtmiete im Monat. Ungefähr die Hälfte der Befragten sind bereit zwischen 400 und 500 € im Monat zu zahlen. Nur 9 % könnten sich eine Gesamtmiete über 800 € im Monat leisten. Dies sind immerhin deutlich mehr als aktuell. Insgesamt zeigen die

Mieter in Chemnitz sowohl in den unteren als auch in den oberen Mietstufen eine vergleichsweise hohe Mietzahlungsbereitschaft.

4.2.4 Wohnzufriedenheit der Nachfragergruppen

Generell sind Eigentümerhaushalte mit ihrer Wohnsituation deutlich zufriedener als die Mieter. Insgesamt ist der Anteil "sehr zufriedener" Mieter im Vergleich zu anderen von Analyse & Konzepte durchgeführten Befragungen sehr hoch.

- Besonders unzufrieden mit ihrer Wohnsituation sind einfach-funktionale Mieter und Eigentümer, was vor allem darin begründet ist, dass Haushalte dieses Wohnkonzeptes generell eine hohe Unzufriedenheit mit ihrer Lebenssituation aufweisen. Eine vergleichsweise geringe Wohnzufriedenheit ist außerdem auch bei den anspruchsvollen Mietern festzustellen, da diese i.d.R. sehr hohe Erwartungen an ihre Wohnsituation haben.
- Am zufriedensten sind die solide-bescheidenen Mieter. Der relativ hohe Anteil weniger zufriedener Eigentümer unter ihnen hängt vielmehr mit geringen Fallzahlen zusammen.

Tab. 30 Wohnkonzept und Wohnzufriedenheit (Anteile in Prozent)						
Wohnform	Wohnkonzept	Sehr zufrieden	Zufrieden	Teils, teils	Unzufrieden	Sehr unzufrieden
Mieter	konventionell-situiert	39	45	16	0	0
	kommunikativ-dynamisch	32	47	13	8	0
	häuslich-familiär	32	47	18	3	0
	Anspruchsvoll	36	39	24	1	0
	solide-bescheiden	43	42	12	2	1
	einfach-funktional	15	49	26	8	2
	<i>Mieter insgesamt</i>	<i>32</i>	<i>45</i>	<i>19</i>	<i>3</i>	<i>1</i>
Eigentümer	konventionell-situiert	68	28	4	0	0
	kommunikativ-dynamisch	76	21	3	0	0
	häuslich-familiär	69	25	5	1	0
	Anspruchsvoll	65	29	6	0	0
	solide-bescheiden	57	32	11	0	0
	einfach-funktional	58	29	13	0	0
	<i>Eigentümer insgesamt</i>	<i>67</i>	<i>27</i>	<i>6</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Gesamt		41	40	16	3	0

Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010

ANALYSE &
KONZEPTE

Die Haushalte, die nur teilweise zufrieden bzw. unzufrieden mit der allgemeinen Wohnsituation sind, wurden nach den Gründen befragt.

- Dabei weisen Haushalte mit einem einfach-funktionalen Wohnkonzept den höchsten Grad der Unzufriedenheit in Bezug auf alle erwähnten Aspekte was auf die allgemeine Lebensunzufrie-

denheit hinweist. Bei allen übrigen Wohnkonzepten sind es zumeist Einzelaspekte, die ihre Unzufriedenheit auslösen (S. Tab. 31).

Tab. 31 Wohnkonzept und Gründe für die Unzufriedenheit (Anteile in Prozent*)							
	Wohnung Art	Wohnung Zustand	Gebäude	Wohnumfeld	Nachbarschaft/soziales Umfeld	Service	Wohn-/Nebenkosten
konventionell-situiert	1	4	1	8	0	1	1
kommunikativ-dynamisch	3	6	0	7	2	6	1
Häuslich-familiär	3	8	2	4	2	2	1
anspruchsvoll	5	5	1	7	4	2	1
Solide-bescheiden	1	5	1	7	1	1	0
Einfach-funktional	8	7	8	11	5	6	2
Chemnitz Insgesamt	3	6	2	7	2	3	1

* Grau markierte Werte liegen um mehr als 10 % über dem Wert für Chemnitz insgesamt.
Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010

ANALYSE & KONZEPTE

- So beschweren sich die Anspruchsvollen meist über das Wohnumfeld (insb. Lärm), die Wohnungsart (Größe, Grundriss, fehlender Balkon) sowie die Nachbarschaft (Mieterstruktur). Die Häuslich-familiären sind vor allem mit dem Zustand der Wohnung (Modernisierungsbedarf, Heizung, Feuchtigkeit) unzufrieden. Bei den konventionell-situierten und solide-bescheidenen Haushalten ist Wohnumfeld der häufigste Kritikpunkt, wobei insbesondere die Nahversorgungssituation, das Pflegeangebot und der Lärm aus der Umgebung häufig genannt werden. Die kommunikativ-dynamischen stört vor allem das schlechte Service insgesamt, insbesondere aber der Reparaturservice.
- Insgesamt hält nur 23 % der Befragten eine energetische Modernisierung für notwendig, darunter insbesondere die einfach-funktionalen, die kommunikativ-dynamischen und die anspruchsvollen Haushalte. Dabei ist der überwiegende Teil der kommunikativ-dynamischen und der anspruchsvollen Haushalte gleichzeitig bereit für eine Energiespar-Wohnung auch mehr zu zahlen. Hingegen ist unter konventionell-situierten und solide-bescheidenen Wohnkonzepten insgesamt eine vergleichsweise geringe Befürwortung der energetischen Modernisierung zu beobachten.

Die Befragten wurden aufgefordert, die aus ihrer Sicht drei beliebtesten sowie drei unbeliebtesten Wohnstandorte in Chemnitz zu nennen.

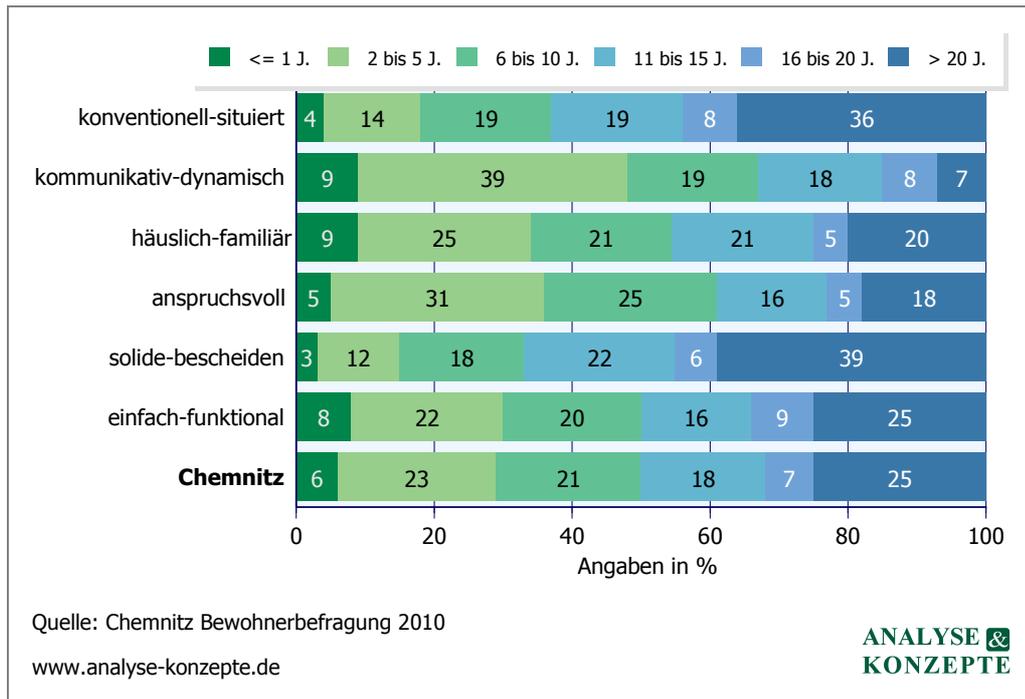
Tab. 32 Bewertung der Stadtteile nach Wohnkonzepten		
	Die 3 beliebtesten Stadtteile	Die 3 unbeliebtesten Stadtteile
konventionell-situiert	Adelsberg Kaßberg Rabenstein	Sonnenberg Zentrum Hutholz
kommunikativ-dynamisch	Kaßberg Schloßchemnitz Adelsberg	Sonnenberg Hutholz Zentrum
häuslich-familiär	Kaßberg Adelsberg Rabenstein	Sonnenberg Zentrum Hutholz
Anspruchsvoll	Kaßberg Adelsberg Schloßchemnitz	Sonnenberg Hutholz Zentrum
solide-bescheiden	Kaßberg Adelsberg Druckgebiet	Sonnenberg Zentrum Hutholz
einfach-funktional	Kaßberg Adelsberg Gablenz	Sonnenberg Hutholz Zentrum
Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010		ANALYSE & KONZEPTE

- Unter den Chemnitzern besteht eine absolute Einigkeit zwischen den unterschiedlichen Wohnkonzepten und Haushaltstypen in Bezug auf die Benennung wie auch das Ranking der unbeliebtesten Stadtteile.
- Zu den zwei beliebtesten Wohnorten gehören zwar eindeutig Kaßberg und Adelsberg. Die dritte Nennung und Priorisierung variiert jedoch nach Wohnkonzepten, wobei deren Präferenz für zentrale oder randstädtische Lagen und entsprechende Bautypen klar zum Ausdruck kommt.
- Insgesamt lässt jedoch die Bewertung der Stadtteile auf ein stark verfestigtes Image schließen. Dieses muss zwar nicht immer der Realität entsprechen bzw. sind in den Stadtteilen sicherlich Teilgebiete zu differenzieren. Insgesamt steht i.d.R. der Stadtteilname als Imageträger für den gesamten Stadtteil und hat somit einen Einfluss auf die Bewertung der Attraktivität der sich hier befindenden Wohngebiete aus Sicht der Stadtbewohner. Stimmt das Wohnungsangebot, so gibt es durchaus eine Verbundenheit zum Quartier, wie dies z.B. unternehmensspezifische Analysen im Zuge stadumbaubedingter Umzüge im Sonnenberg (SWG) oder Hutholz (WG Einheit) zeigen, wo 60-75 % sich wieder für ihr Quartier entschieden haben.

4.2.5 Wohnmobilität nach Nachfragergruppen

Die Wohnmobilität wird zum einen beeinflusst durch die Stellung im Lebenszyklus, zum anderen auch von der Wohnsituation. Die unterschiedliche Wohnmobilität der einzelnen Wohnkonzepte wird lassen sich anhand mehrerer Indikatoren verdeutlichen.

Abb. 34 Wohndauer (in Jahren) nach Wohnkonzepten



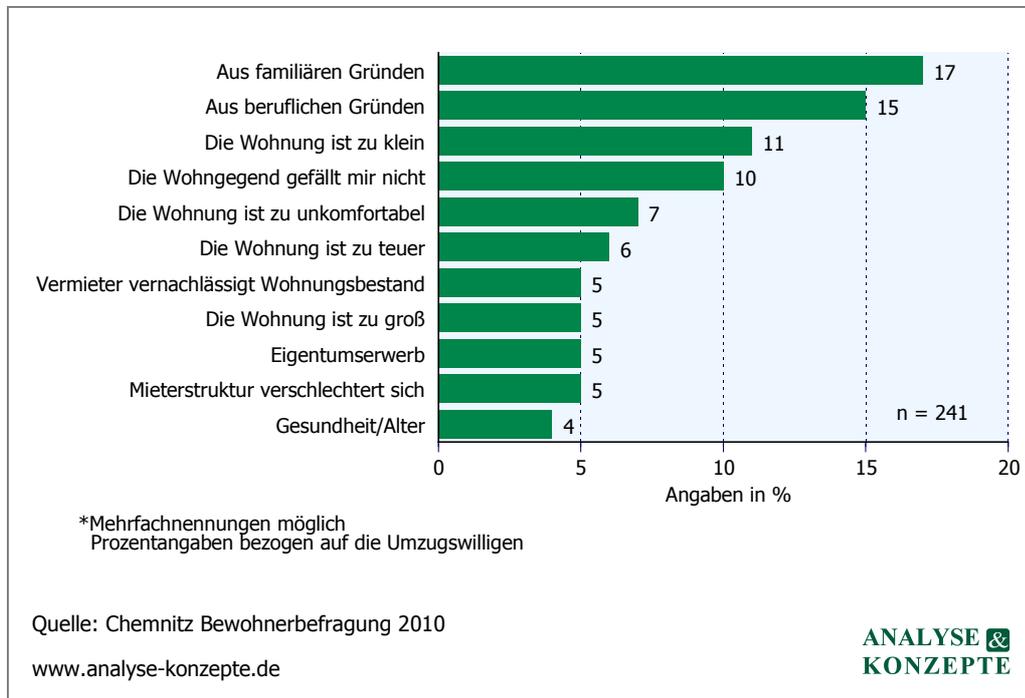
- Bei der Betrachtung der Wohndauer (Abb. 34) fällt insbesondere die hohe Sesshaftigkeit des solide-bescheidenen und des konventionell-situierten Wohnkonzeptes auf, die in hohem Maße von Senioren getragen werden. Mehr als ein Drittel dieser Haushalte wohnt bereits seit über 20 Jahren in ihrer jetzigen Wohnung. Umgekehrt zeichnet vor allem das kommunikativ-dynamische, aber auch das anspruchsvolle Wohnkonzept eine hohe Wohnmobilität aus.

Tab. 33 Umzugswunsch innerhalb der nächsten 2 Jahre nach Wohnkonzepten (Anteile in Prozent)				
Wohnform	Wohnkonzept	Ja, auf jeden Fall.	Ja, wahrscheinlich.	Nein.
Mieter	konventionell-situiert	4	4	92
	kommunikativ-dynamisch	22	7	71
	häuslich-familiär	8	11	81
	anspruchsvoll	7	13	80
	solide-bescheiden	4	12	84
	einfach-funktional	12	14	74
	<i>Mieter</i>		<i>9</i>	<i>10</i>
Eigentümer	konventionell-situiert	0	0	100
	kommunikativ-dynamisch	3	11	86
	häuslich-familiär	0	5	95
	anspruchsvoll	0	0	100
	solide-bescheiden	0	4	96
	einfach-funktional	2	3	95
	<i>Eigentümer</i>		<i>0</i>	<i>4</i>
Gesamt		6	9	85
Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010				ANALYSE & KONZEPTE

Die Auswertung zur Umzugsbereitschaft korrespondiert zum einen mit der unterschiedlichen Wohndauer (Abb. 34) und zum anderen mit den Ergebnissen zur Wohnzufriedenheit der einzelnen Wohnkonzepte (Tab. 33).

- Die Umzugsbereitschaft der Mieter ist erwartungsgemäß höher als die der Eigentümer. Dennoch planen 14 % der kommunikativ-dynamischen Eigentümer innerhalb der nächsten zwei Jahre (wahrscheinlich) umzuziehen.
- Auch bei den Mietern ist die Umzugsbereitschaft der kommunikativ-dynamischen Haushalte am höchsten. Es folgen die einfach-funktionalen Mieter, die zu den unzufriedensten unter den Wohnkonzepten gehören. Auch die Anspruchsvollen zeigen als Mieter eine vergleichsweise hohe Mobilität, während sie als Eigentümer keine Umzugsbereitschaft vorweisen. Konventionell-situierte Mieter, zu denen vorwiegend Senioren zählen, sind sowohl als Mieter als auch als Eigentümer am wenigsten mobil.

Abb. 35 Umzugsgründe



Tab. 34 Umzugsgründe nach Wohnkonzepten

Wohnkonzept	Die wichtigsten Umzugsgründe
konventionell-situiert	Wohngegend gefällt nicht Familiäre Gründe
kommunikativ-dynamisch	Familiäre Gründe Berufliche Gründe Wohngegend gefällt nicht
häuslich-familiär	Familiäre Gründe Wohnung ist zu klein Wohngegend gefällt nicht
anspruchsvoll	Berufliche Gründe Wohnung ist zu klein Familiäre Gründe
solide-bescheiden	Wohnung ist zu groß/ Wohnung ist zu teuer/ Wohngegend gefällt nicht/ Gesundheit/Alter *
einfach-funktional	Berufliche Gründe Familiäre Gründe Wohnung ist zu teuer

* Anzahl der Nennungen ist gleich

Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010

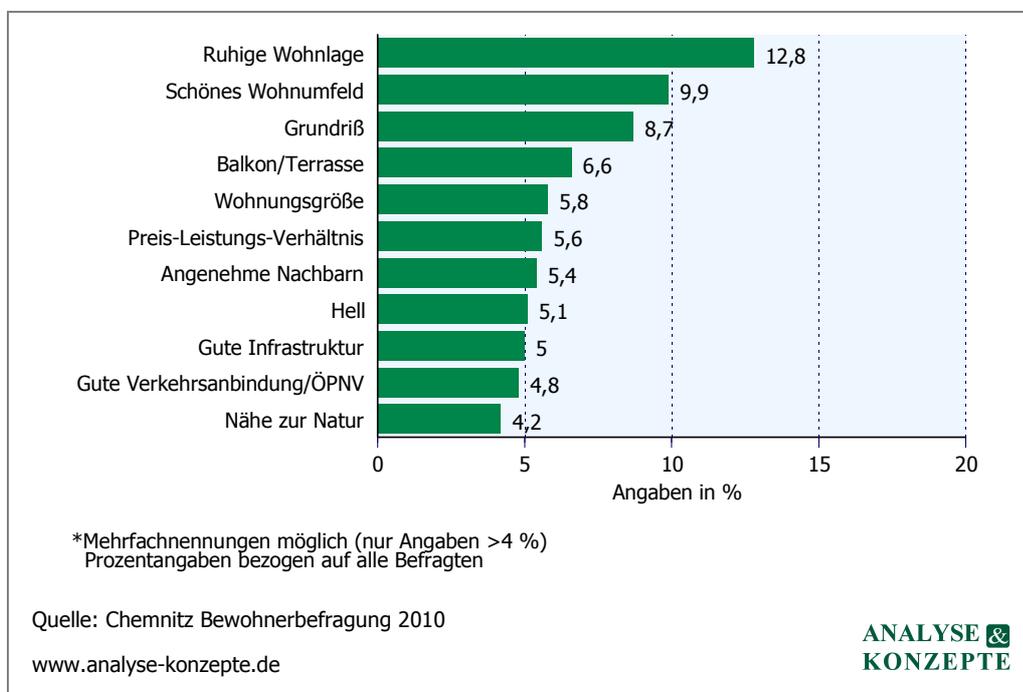
ANALYSE & KONZEPTE

- Als Umzugsgründe werden in erster Linie familiäre Gründe genannt. Diese gehören bei allen Wohnkonzepten mit zu den drei wichtigsten Gründen (S. Tab. 34). Zweitwichtigster Grund für den geplanten Umzug ist die berufliche Situation. Dieser wird vor allem von den anspruchsvollen, den einfach-funktionalen und den kommunikativ-dynamischen Haushalten oft genannt.
- Unzufriedenheit mit der Wohnsituation spielt in unterschiedlicher Form eine wichtige Rolle. So gefällt den konventionell-situierten, den kommunikativ-dynamischen und den häuslich-familiären Haushalten oft die Wohngegend nicht. Die häuslich-familiären und die anspruchsvollen Haushalte finden die Wohnung zu klein. Bei den solide-bescheidenen und einfach-funktionalen Haushalten ist wiederum der finanzielle Aspekt entscheidend. Da es sich bei den solide-bescheidenen häufig um Seniorenhaushalte handelt, tragen auch Aspekte wie Gesundheit bzw. Alter und zu große Wohnung zu der vergleichsweise hohen Umzugsbereitschaft dieser sonst relativ sesshaften Nachfragergruppe bei.

Die Haushalte wurden gefragt, was sie in Bezug auf ihre ideale Wohnung für besonders wichtig halten und welcher Standort für sie in Frage kommt.

- Ruhige Wohnlage ist mit Abstand das wichtigste Kriterium. Es folgt das schöne Wohnumfeld. Bezüglich der Wohnung sind der passende Grundriß sowie die Wohnungsgröße und das Vorhandensein eines Balkons entscheidend.

Abb. 36 Kriterien für eine ideale Wohnung



Tab. 35 Ideale Wohnung und idealer Wohnort		
Wohnkonzept	Die wichtigsten Kriterien für eine ideale Wohnung	Idealer Wohnort
konventionell-situiert	Schönes Wohnumfeld Ruhige Wohnlage Grundriss	gewachsenes Wohngebiet am Stadtrand Chemnitzer Stadtteil ländliches Gebiet außerhalb von Chemnitz
kommunikativ-dynamisch	Ruhige Wohnlage Grundriss Schönes Wohnumfeld	gewachsenes Wohngebiet am Stadtrand Chemnitzer Stadtteil Zentrum
häuslich-familiär	Ruhige Wohnlage Grundriss Schönes Wohnumfeld	gewachsenes Wohngebiet am Stadtrand Chemnitzer Stadtteil ländliches Gebiet außerhalb von Chemnitz
anspruchsvoll	Ruhige Wohnlage Schönes Wohnumfeld Grundriss	gewachsenes Wohngebiet am Stadtrand Chemnitzer Stadtteil ländliches Gebiet außerhalb von Chemnitz
solide-bescheiden	Balkon/Terrasse Ruhige Wohnlage Grundriss	Chemnitzer Stadtteil gewachsenes Wohngebiet am Stadtrand ländliches Gebiet außerhalb von Chemnitz
einfach-funktional	Ruhige Wohnlage Preis-Leistungs-Verhältnis Schönes Wohnumfeld	gewachsenes Wohngebiet am Stadtrand Chemnitzer Stadtteil ländliches Gebiet außerhalb von Chemnitz
* Anzahl der Nennungen ist gleich		ANALYSE & KONZEPTE
Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010		

- Die wichtigsten Anforderungen an eine ideale Wohnung sind bei den jeweiligen Wohnkonzepten wenig ausdifferenziert. Für alle Wohnkonzepte spielt eine ruhige Wohnlage und ein schönes Wohnumfeld in Verbindung mit einem günstigen Grundriss die entscheidende Rolle. Die solide-bescheidenen Haushalte halten Balkon bzw. Terrasse für besonders wichtig, während bei den einfach-funktionalen das Preis-Leistungs-Verhältnis einen hohen Stellenwert hat.

Die Haushaltsbefragung, die sowohl in Bezug auf die Altersstruktur als auch hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Stichprobe in hohem Maße repräsentativ ist, liefert wie dargestellt wichtige Hinweise über die relevanten Nachfragergruppen auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt. Eine zusammenfassende Darstellung der wichtigsten Nachfragergruppen und Wohnkonzepte in Chemnitz und das von ihnen gewünschte Wohnungsangebot erfolgt in dem Kapitel "Marktsegmente und Zielgruppen".

5 Zukünftige Entwicklung

Die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage hängt im Wesentlichen von der Entwicklung der Haushaltszahlen ab. In Chemnitz wird im Rahmen des Fachkonzeptes Wohnen des SEKo eine einfache Schätzung der Haushalte vorgenommen. Des Weiteren wird die Regionalisierte Haushaltsprognose für Chemnitz von dem Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen durchgeführt. Da diese nur nach Haushaltsgößen, nicht jedoch nach Haushaltstypen differenziert, werden auch die vorliegenden Bevölkerungsprognosen, insbesondere die Entwicklung der einzelnen Altersgruppen, herangezogen.

Zusammen mit den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse und der Befragungen bilden diese eine Basis für die Abschätzung der zukünftigen Nachfrageentwicklung im Kapitel 6.

5.1 Bevölkerungsprognose

Die aktualisierte **Bevölkerungsprognose der Stadt Chemnitz** (2007) schätzt auf Basis des Bevölkerungsstandes 2006 die Entwicklung bis 2020 voraus. Der Prognose liegt eine Analyse der Bevölkerungsentwicklung der letzten 11 Jahre zugrunde. Bei der Formulierung der Annahmen wird somit die Verbesserung der demographischen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren, insbesondere den Rückgang der Wanderungsverluste sowie die Stabilisierung der Geburtenzahlen, berücksichtigt. Es werden zwei Varianten berechnet, die jeweils untere und obere Grenzvariante der Einwohnerentwicklung beschreiben sollen. Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept 2020 wird als Planungsgrundlage die **untere Grenzvariante** herangezogen. Dieser liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Die Geburtenzahl geht, trotz angenommener steigender Geburtenrate, als Folge des Rückgangs der Frauen im gebärfähigen Alter absolut gesehen bis 2020 auf ca. 1.700 Geburten im Jahr zurück. Hingegen nimmt die Zahl der Sterbefälle auf ca. 3.300 jährlich leicht zu.
- Sowohl die Zahl der Fortzüge als auch die Zahl der Zuzüge gehen im Prognosezeitraum bis zu 17 % zurück. Der Wanderungssaldo bleibt im positiven Bereich, die Wanderungsgewinne gehen zunächst etwas zurück, steigen aber bis 2020 wieder auf 200 Personen jährlich an.

2008 würde zusätzlich eine kleinräumige Bevölkerungsprognose für Chemnitz berechnet, die somit aktuellere Ergebnisse darstellt. Die untere Variante dieser Prognose schätzt folgende Entwicklungstendenzen voraus:

- Die Einwohnerzahl wird bis 2020 kontinuierlich auf rd. 225.300 zurückgehen. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 6,7 % gegenüber 2008.
- Damit einher geht eine Verschiebung in der Altersstruktur (s. Tab. 36). Der stärkste Einwohnerzuwachs ist bei den Hochaltrigen (über 80 Jahre) zu erwarten, deren Anteil steigt somit von 6 % auf 10 % an. Auch wenn gleichzeitig die Zahl der 65- bis 79-Jährigen im Prognosezeitraum leicht zurückgeht, werden Senioren (über 65 Jahre) bis 2020 mehr als 30 % der Bevölkerung in Chemnitz ausmachen.

- Ein nennenswerter Anstieg wird sich auch bei den 6- bis 17-Jährigen abzeichnen, deren Anteil erhöht sich von 7 % auf 9 %. Hingegen wird als Folge der rückläufigen Geburtenzahlen die Zahl der Vorschulkinder bis 2020 um 9 % abnehmen.
- Der stärkste Rückgang ist allerdings bei den 18- bis 29-Jährigen zu erwarten. Diese Altersgruppe wird sich im Prognosezeitraum um fast ein Drittel reduzieren, womit deren Anteil an der Gesamtbevölkerung von 15 % auf knapp 12 % zurückgeht.

Tab. 36 Bevölkerungsprognose der Stadt Chemnitz 2020 nach Altersgruppen						
Altersgruppen	2008		2020		2008 – 2020	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
0 bis 5 Jahre	10.900	5 %	9.900	4 %	- 1.000	- 9,2 %
6 bis 17 Jahre	17.400	7 %	19.900	9 %	+ 2.500	+14,4 %
18 bis 29 Jahre	36.700	15 %	26.000	12 %	- 10.700	- 29,2 %
30 bis 44 Jahre	43.300	18 %	40.500	18 %	- 2.800	- 6,2 %
45 bis 64 Jahre	69.500	29 %	60.600	27 %	- 8.900	- 12,7 %
65 bis 79 Jahre	48.300	20 %	45.900	20 %	- 2.400	- 5,0 %
80 Jahre und älter	15.400	6 %	22.500	10 %	+ 7.100	+ 46,1 %
Gesamt	241.500	100 %	225.300	100 %	- 16.200	- 6,7 %

Quelle: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz; eigene Berechnungen

Diese Trends erscheinen aus Sicht von Analyse & Konzepte vom Grundsatz her plausibel und werden bei der Entwicklung der zielgruppenspezifischen Szenarien (s. Kap. 7) weitgehend berücksichtigt.

Im Vergleich dazu geht die vierte regionalisierte **Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen** für Chemnitz (Basisjahr 2005) von einem etwas stärkeren Bevölkerungsrückgang aus. Das auf den landeseigenen Annahmen basierte Szenario 1 schätzt für 2020 eine Einwohnerzahl von 223.800 voraus. Die Abweichung resultiert hauptsächlich aus den unterschiedlichen Annahmen zu der Wanderungsentwicklung, zumal der Prognose des Statistischen Landesamtes ein ausgeglichener Wanderungssaldo zugrunde gelegt wird. Die Differenz zur unteren Grenzvariante der städtischen Prognose beträgt - 2.000 Personen, was unter 1 % liegt. Unter Berücksichtigung der jeder Prognose innewohnenden Fehlerbreite liegen die Prognosen damit auf einem vergleichbaren Niveau.

5.2 Zukünftige Entwicklung der Haushalte

Im **Fachkonzept Wohnen des SEKo**⁴³ wird zur Ermittlung des Wohnraumbedarfes eine vereinfachte Schätzung der Haushalte vorgenommen.

- Hierbei werden, basierend auf der unteren und oberen Grenzvariante der städtischen Bevölkerungsprognose, zwei Varianten zur Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (sog. Haushaltsfaktor) hergeleitet und darauf basierend die Zahl der Haushalte im Jahr 2020 berechnet. Auf dieser Grundlage wird der Mindest- sowie der maximale Wohnraumbedarf ermittelt.
- In der unteren Variante wird ein Haushaltsfaktor von 1.88 Personen je Haushalt gesetzt, was ca. 119.900 Haushalten (2020) entspricht. Für die Wohnungsnachfrage wird dann zusätzlich ein 3 %-iger Aufschlag (ca. 3.600 Wohnungen) für die Einwohner mit Nebenwohnsitz hinzu gerechnet, die ebenfalls Wohnraum nachfragen, in der Bevölkerungsprognose jedoch nicht berücksichtigt werden.
- In der oberen Variante werden anhand des Haushaltsfaktors von durchschnittlich 1,78 Personen je Haushalt ca. 127.100 Haushalte vorausgeschätzt. Für die Nebenwohnsitzler werden zusätzliche 3.800 Wohnungen berechnet.

Die **Regionalisierte Haushaltsprognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen** für die Stadt Chemnitz orientiert sich zwar an den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose, zieht jedoch als Datengrundlage die Variante 3 heran, die von einem stärkeren Einwohnerrückgang auf 216.700 (2020) ausgeht. Zudem werden der Prognose die Haushaltszahlen des Mikrozensus 2007 zugrunde gelegt.⁴⁴ Wie bereits im Kap. 1.1.2 diskutiert wurde, weichen diese von den im Haushaltsgenerierungsverfahren ermittelten Zahlen deutlich ab. Aus diesem Grund können die prognostizierten Zahlen nicht direkt übernommen werden, sondern nur die Entwicklungstrends auf die städtische Bevölkerungsprognose übertragen und auf dieser Weise Annahmen zu der zukünftigen Entwicklung der Haushalte in Chemnitz getroffen werden. Die Regionalisierte Haushaltsprognose schätzt für Chemnitz bis 2020 folgende Entwicklungen voraus:

- Bei einem Bevölkerungsrückgang von 12 %⁴⁵ gegenüber 2007 wird gleichzeitig ein Rückgang der Haushalte um 10 % erwartet.
- Absolut gesehen gehen alle Haushaltsgrößen deutlich zurück. Der stärkste Rückgang ist bei den 3- und 4-Personen-Haushalten mit -19 % bzw. -15 % zu erwarten, es folgen die 1-PHH mit -12 %.
- Damit steigt der Anteil der 2-Personen-Haushalte von 37 % auf 39 % an, derjenige der 1-Personen-Haushalte bleibt mit 43 % in etwa konstant, der Anteil der Mehrpersonen-Haushalte insgesamt geht von 20 % auf 18 % zurück.

⁴³ Vgl. Kap. 05.02.04 des SEKo Chemnitz 2020. Beschlussvorlage, Stand: März 2009.

⁴⁴ Methodisch wird das Haushaltsmitgliederquotenverfahren verwendet, wobei die Quoten nach Alter, Geschlecht, Haushaltsgrößen sowie Landkreisen bzw. Kreisfreien Städten strukturiert sind.

⁴⁵ Variante 3: 216.700 Einwohner (2020).

- In der Summe bleibt die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,8 Personen je Haushalt jedoch stabil auf dem Niveau von 2007.

Aus der Analyse der bisherigen Entwicklung sowie den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose können aus Sicht von Analyse & Konzepte folgende Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten getroffen werden:

- Der Trend zu kleineren Haushalten wird sich noch abgeschwächt fortsetzen. Der steigende Anteil der kleineren Haushalte zur Lasten der größeren Haushalte führt zu einer Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Dieser Verkleinerungsprozess wird allerdings etwas geringer als in den Vorjahren ausfallen und dürfte in einigen Jahren vorbei sein.
- Denn durch die zunehmende Alterung bei steigender Lebenserwartung steigt der Anteil der Senioren und bei dem zunehmenden Anteil an nicht-kriegsbetroffenen Senioren-Haushalten ist bei den Senioren-Haushalten von einem steigenden Anteil der 2-Personen-Haushalte auszugehen.
- Auch durch den starken Rückgang der 18- bis 30-Jährigen - aufgrund des "Durchaltens" des Geburtenknicks - wird auch die Zahl der jungen Haushalte im Prognoseverlauf deutlich abnehmen. Dies bedeutet, absolut gesehen, weniger neuer Familien. Relativ wird der Anteil der Familien an den Haushalten aufgrund steigender Geburtenzahlen sich jedoch nicht im gleichen Maße verändern. Zudem wird angenommen, dass die Zahl der Alleinerziehenden dem gesamtdeutschen Trend folgend weiter leicht zunehmen wird.
- Insgesamt erscheint damit die untere Variante der städtischen Schätzung mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,88 plausibel. Bezogen auf die prognostizierte Einwohnerzahl von 225.300 (2020), unter Einbeziehung der Einwohner mit Nebenwohnsitz und nach Abzug der in Heimen bzw. Anstalten wohnenden Personen⁴⁶, lässt sich eine Zahl von ca. 120.000 Haushalten im Jahr 2020 ableiten. Dies würde einen Rückgang um ca. 7.400 Haushalte (- 5,8 %) gegenüber 2008 bedeuten.
- Die hier geschätzte Zahl entspricht in etwa der unteren Variante der Schätzung des Fachkonzeptes Wohnen im SEKo. Dort werden zwar die in Heimen und Anstalten Wohnenden nicht abgezogen, da aber deren Zahl in Chemnitz in etwa vergleichbar hoch wie die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz ist, ergeben sich in etwa gleiche Ergebnisse.
- Bei der folgenden Schätzung der Verteilung der einzelnen Haushaltsgrößen wurden die Ergebnisse der Regionalisierten Haushaltsprognose des Statistischen Landesamtes auf die Ausgangszahlen der städtischen Haushaltsgenerierung projiziert, und so die prognostizierten Entwicklungstrends übertragen. Die proportionale Verteilung wurde dann auf die geschätzte Zahl von ca. 120.000 für 2020 appliziert.

⁴⁶ Dies ist das Verfahren, das in der Haushaltsgenerierung des Amtes für Organisation und Informationsverarbeitung der Stadt Chemnitz verwendet wird. Entsprechend werden bei dem Wohnungsangebot auch nicht die Heimplätze berücksichtigt.

Tab. 37 Geschätzte Entwicklung der Haushalte bis 2020		
Haushalte nach Größe	2008	2020
1-Personen-Haushalte	43 %	42 %
2-Personen-Haushalte	35 %	37 %
3-Personen-Haushalte	14 %	13 %
Haushalte mit 4 und mehr Personen	8 %	8 %
Gesamt (absolut)	127.360	120.000
Quelle: 2008: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz 2020: eigene Berechnungen		ANALYSE & KONZEPTE

6 Marktsegmente und Zielgruppen

Im Folgenden werden auf Basis der durchgeführten Analysen relevante Marktsegmente gebildet. Diese beinhalten eine Segmentierung des Wohnungsbestandes in Bezug auf Gebäude-/Wohnungstypen unterschiedlicher Baualtersklassen, Lagequalitäten und Miethöhe bzw. Preis. Zugleich erfolgt eine räumliche Zuordnung der Marktsegmente sowie eine Schätzung ihrer Größenordnung auf der gesamtstädtischen Ebene.

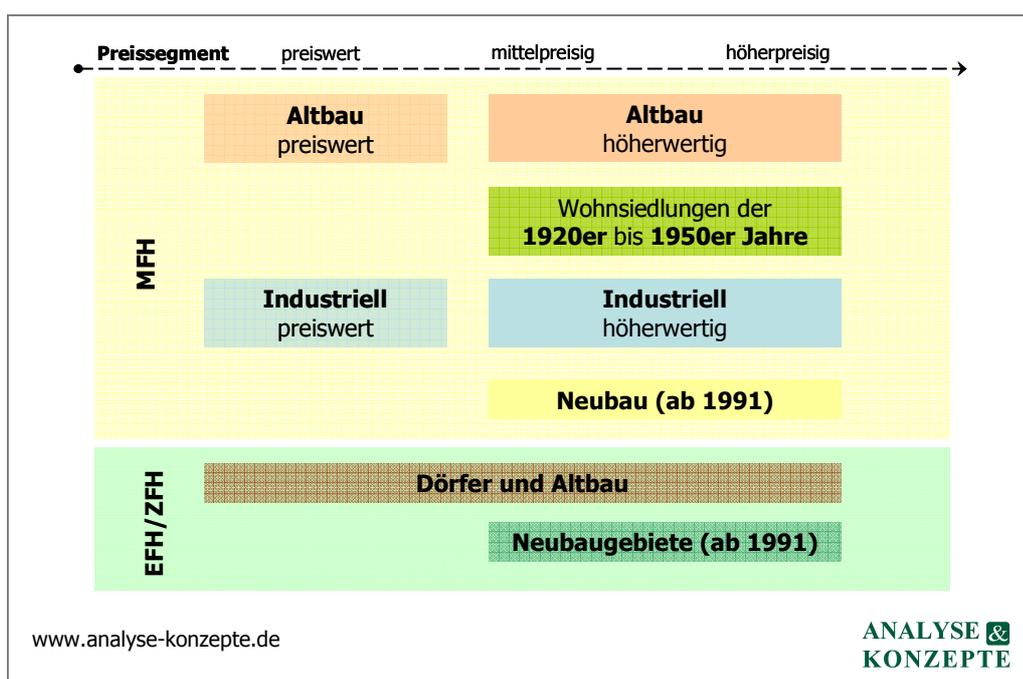
Auf der Nachfragerseite werden im Rahmen der Zielgruppenanalyse, basierend auf den Ergebnissen der Zuwanderer- und Bewohnerbefragung, die wichtigsten Zielgruppen in Chemnitz definiert. Diese werden auf der gesamtstädtischen Ebene grob quantifiziert sowie deren zukünftige Entwicklungstrends abgeschätzt. Darüber hinaus werden ihnen qualitative Merkmale hinsichtlich ihrer Wohnkaufkraft, Wohnungsansprüche und Marktsegmentpräferenzen zugewiesen.

Zum Schluss findet, im Sinne einer Bilanz, eine zusammenfassende Betrachtung der aktuellen Nachfragestruktur bzw. -präferenzen der Chemnitzer Zielgruppen in Bezug auf die Marktsegmente statt, um somit die Auswirkungen der zukünftigen Nachfrageentwicklung auf die einzelnen Marktsegmente abschätzen zu können.

6.1 Marktsegmente

Als Ergebnis der durchgeführten Preisrecherchen, der Sekundäranalysen von statistischen Daten (Bestandsfortschreibung der Stadt Chemnitz) sowie der Auswertungen von Bestandsdaten der Chemnitzer Wohnungsunternehmen können in Chemnitz folgende Marktsegmente abgegrenzt werden:

Abb. 37 Marktsegmente in Chemnitz



Das ausgehende Kriterium zur Abgrenzung der Marktsegmente stellt der Gebäudetyp in Kombination mit der Baualterklasse dar. Auf dieser Weise werden zunächst Segmente gebildet, die sich in der Beschaffenheit und Qualität der Bausubstanz grundsätzlich unterscheiden. In einem zweiten Schritt werden als wichtige wohnqualitäts- und preisdifferenzierende Merkmale die Wohnlage, der Sanierungsstand sowie die Ausstattung herangezogen. Diese bestimmen die Einordnung der Marktsegmente innerhalb der Chemnitzer Preisspanne. Bei dem gründerzeitlichen Altbau sowie bei den Beständen des industriellen Wohnungsbaus führt dies gleichzeitig zur Zweiteilung des Segmentes in "preiswert" und "höherwertig".

Im Folgenden werden die Chemnitzer Marktsegmente in Bezug auf die oben genannten Merkmale charakterisiert, gleichzeitig erfolgt eine Abschätzung der Größenordnung auf der gesamtstädtischen Ebene. Hierbei handelt es sich um Schätzwerte bzw. -spannen, die anhand

- der Daten der amtlichen Statistik zur Bestandsstruktur (Baualter, Gebäudetyp),
- der Angaben der Wohnungsunternehmen zum Sanierungsgrad und Preisstruktur ihrer Bestände
- sowie mithilfe ergänzender qualitativen Preisrecherchen auf dem freien Wohnungsmarkt

berechnet bzw. geschätzt wurden. Um die kleinräumigen Unterschiede möglichst genau zu erfassen, wurden die Quartiere bzw. Bestände in den Stadtteilen den einzelnen Marktsegmenten zugewiesen (s. auch Tab. 38) und so die Verteilung auf der gesamtstädtischen Ebene geschätzt.

Sowohl die Zuordnung der Wohnungsbestände zu den Marktsegmenten als auch die Schätzwerte berücksichtigen dabei die aktuelle Struktur auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt. Die Zahlen schließen auch die leerstehenden Wohnungen mit ein, unabhängig von deren Marktfähigkeit. Somit sind durch Aufwertung einiger Bestände zukünftig zum Teil Verschiebungen zwischen den Marktsegmenten möglich. Diese werden bei den Szenarien im Kapitel 7 thematisiert.

Altbau preiswert (bis 1918)	ca. 21.000-23.000 WE (ca. 14 %)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Altbauwohnungen aus der Gründerzeit mit geringem Sanierungsgrad ▪ einfache Wohnlage bzw. ungünstige Mikrolage (Magistralen, Standorte mit geringerem Wohnwert) ▪ sowie unsanierte Wohnungen in allen Wohnlagen ▪ preiswertes Segment (bis 4,40 €/m²) ▪ einfache Ausstattung 	

Altbau höherwertig (bis 1918)	ca. 17.000-19.000 WE (ca. 11 %)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ sanierter Gründerzeitaltbau ▪ mittlere bis gute Wohnlagen (z.T. aber auch hochwertig sanierte Objekte in einfachen Lagen) ▪ mittelpreisiges (4,40 bis 5,50 €/m²) bis höherpreisiges Segment (ab 5,50 €/m²) ▪ bessere bis hochwertige Ausstattung (z.B. Echtholzparkett, Maisonette- bzw. Galerie-Wohnung, Gäste-Bad, Verwendung hochwertiger Materialien) 	

Wohnsiedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit (1920er bis 50er Jahre)	ca. 33.000-36.000 WE (ca. 22 %)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ meist geschlossene Quartiere bzw. Siedlungen ▪ hoher Sanierungsgrad, z.T. sehr aufwendig saniert ▪ unterschiedliche Wohnlagen - Bausubstanz und Mikrolage (eigenes Quartier) als Wohnqualität entscheidend ▪ vorwiegend mittelpreisiges (4,40 bis 5,50 €/m²) bis höherpreisiges Segment (ab 5,50 €/m²) ▪ meist normale oder etwas bessere (Laminatboden, EBK) Ausstattung ▪ die Wohnungen weisen i.d.R. kleinere Grundrisse auf (2-Raum-Wohnungen bis 60 m² und 3-Raum-Wohnungen bis 75 m²) und haben z.T. keine Balkone, Bad und Küche sind jedoch zu meist mit Fenster 	

Auch bei der Einstufung der Bestände des industriellen Wohnungsbaus als "preiswert" bzw. "höherwertig" sind vor allem der Sanierungsstand und die Wohnlagequalitäten (z.B. aufgelockerte bzw. durchgrünte Siedlungsstruktur, Wald- bzw. Parknähe) entscheidend. Eine wichtige Rolle spielen allerdings auch die Bautypen mit den jeweils typischen Grundrissen und Geschossigkeit.

- Folgende Bautypen des industriellen Wohnungsbaus sind für Chemnitz charakteristisch: Q6, Q25, Großtafel, WBS 70 (5-6-Geschosser, 11-Geschosser) und P2. Diese bestimmen, ob die

Wohnungen über Bäder und Küchen mit bzw. ohne Fenster oder über Balkone verfügen, und ob sich im Gebäude ein Aufzug befindet.

- Auch innerhalb der Wohngebiete lassen sich jedoch, z.T. sogar straßenweise, unterschiedliche Wohnqualitäten identifizieren, die zumeist auf die Kombination der Merkmale Mikrolage, Sanierungsstand und Bautyp zurückzuführen sind.
- Für die aktuelle Vermietbarkeit und zukünftige Vermarktungseinschätzung ist dabei nicht nur die Beschaffenheit und Anpassungsfähigkeit eines Bautyps von Bedeutung, sondern auch die Mengengerüste und Verteilung der jeweiligen Bautypen an dem industriellen Wohnungsbestand in Chemnitz insgesamt.

Industriell preiswert (1960er, 70er und 80er Jahre)	ca. 25.000-28.000 WE (ca. 17 %)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ unsanierte oder nur teilsanierte Bestände des industriellen Wohnungsbaus ▪ einfache Wohnlage bzw. ungünstige Mikrolage ▪ preiswertes Segment (bis 4,40 €/m²) ▪ Standardausstattung 	

Industriell höherwertig (1960er, 70er und 80er Jahre)	ca. 27.000-30.000 WE (ca. 18 %)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ vollsanierte Bestände des industriellen Wohnungsbaus ▪ mittlere Wohnlagenqualitäten ▪ mittleres Preissegment (4,40 bis 5,50 €/m²) ▪ zumeist normale (tlw. auch höherwertige) Ausstattung 	

Neubau (ab 1991)	ca. 8.000-9.000 WE (ca. 5 %)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ neu gebaute Mietwohnungsbestände bilden nur ein kleines Marktsegment ▪ entstehen zumeist in den Baulücken in der Innenstadt ▪ mittelpreisiges (4,40 bis 5,50 €/m²) bis höherpreisiges Segment (ab 5,50 €/m²) ▪ meist bessere bis hochwertige Ausstattung 	

Eine Sonderstellung zwischen den Mietwohnungsbeständen in der Kernstadt bzw. in den Großsiedlungen und den eingemeindeten ländlichen Ortsteilen mit vorwiegen Eigenheimbeständen nehmen die randstädtischen Wohngebiete ein, insbesondere im Südwesten (Siegmar, Schönau, Reichen-

brand, Grüna, Rottluff, Mittelbauch), z.T. aber auch im Süden (Harthau, Einsiedel, Erfenschlag) und Norden der Stadt (Furth, Borna-Heinersdorf, Röhrsdorf, Wittgensdorf). Diese weisen einerseits einen relativ hohen Anteil an Mietwohnungsbeständen aus der Gründer-, Zwischen- und Nachkriegszeit, z.T. aber auch aus den 1960er Jahren (Siegmar) auf, die gleichzeitig in die aufgelockerte kleinteilige Ein- und Zweifamilienhausbebauung über gehen (s. auch Tab. 38). Diese können somit nicht immer eindeutig dem einen oder dem anderem Marktsegment zugeordnet werden, zumal sie nicht zuletzt auch aufgrund ihrer räumlichen Lage meist andere Wohnlagenqualitäten als die innerstädtische Altbaustandorte oder ländlichen Eigenheimgebiete besitzen.

Entscheidendes Merkmal für die Zweiteilung des Bestandes an Ein- und Zweifamilienhäusern in die Marktsegmente "Dörfer und Altbau" und "Neubaugebiete" ist das Baualter aufgrund der damit verbundenen deutlich unterschiedlichen Qualität der Bausubstanz und die Siedlungsstruktur.

Eigenheimgebiete: Dörfer und Altbau	ca. 9.000-10.000 WE (ca. 6 %)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ die ehemaligen Dorfkerne der eingemeindeten ländlichen Ortsteile und randstädtischen Wohngebiete sowie deren spätere Überformung und Erweiterung ▪ schwerpunktmäßig Altbaubestände: Gründerzeit und Zwischenkriegszeit ▪ unterschiedliche Wohnlagenqualitäten ▪ überwiegend normale Ausstattung ▪ je nach Modernisierungsgrad und Wohnlage, unteres bis oberes Preissegment 	

Eigenheimgebiete: Neubau (ab 1991)	ca. 10.000-11.000 WE (ca. 7 %)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ die Neubaugebiete in den ländlichen Ortsteilen bzw. neu Eigenheimsiedlungen im bebauten Zusammenhang ▪ i.d.R. bessere bis hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige EBK, Kamin, Parkett, Fußbodenheizung, Verwendung von hochwertiger Materialien) ▪ tlw. unteres aber überwiegend oberes Preissegment (ab etwa 150.000 €) 	

Diese Marktsegmente zeigen eine unterschiedliche Verteilung bzw. verschiedene Schwerpunkte im Stadtgebiet. Da für die Stadt Chemnitz keine Wohnlagenkarte zur Verfügung steht, ist eine genaue quartier- bzw. straßenscharfe **kleinräumige Bewertung der Bestände** bezüglich der Wohnlagenqualitäten nicht möglich. Um die Wohnungsbestände in den Stadtteilen möglichst genau den einzelnen Marktsegmenten zuordnen und somit deren Größenordnung schätzen zu können, wurden hier als Abgrenzungskriterien vor allem das Baualter, der Gebäudetyp, der Sanierungsgrad sowie der Preis verwendet.

- In einem ersten Schritt erfolgte eine Zuordnung der Wohnungsbestände in den Stadtteilen anhand der statistischen Daten⁴⁷ zur Baualtersstruktur und Gebäudetyp zu den Teilsegmenten:
 - Altbau (bis 1918), Wohnsiedlungen der 1920er bis 50er Jahre, Industriell (60er, 70er, 80er Jahre) und Neubau (ab 1991) für Geschosswohnungsbau einerseits und
 - Dörfer und Altbau sowie Neubaugebiete für die bis 1991 bzw. ab 1991 gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser andererseits.
- Den zweiten Schritt stellte die Bewertung der Altbaubestände sowie der Bestände des industriellen Wohnungsbaus als "preiswert" bzw. "höherwertig" dar. Diese orientiert sich an den Angaben der Wohnungsunternehmen zum Sanierungsgrad und zum Preissegment deren Wohnungsbestände sowie an den Ergebnissen der durchgeführten Preisrecherchen.
- Da eine solche Berechnung mit Ungenauigkeiten verbunden ist, wird eine genaue zahlenmäßige Zuordnung für nicht sinnvoll gehalten. Vielmehr wird über die berechneten Anteile der jeweiligen Marktsegmente in den Stadtteilen deren Größenordnung als:
 - überwiegendes Marktsegment (> 33 % des Bestandes)
 - stark vertretenes Marktsegment (20 bis 33 % des Bestandes)
 - geringes aber relevantes Marktsegment (10 bis 20 % des Bestandes)bewertet (s. Tab. 38).

In der folgenden Tabelle werden somit nur diejenigen Marktsegmente genannt, die sich in dem Stadtteil in relevanten Größenordnungen befinden.

- So ist beispielsweise in Kaßberg schwerpunktmäßig höherwertiger Altbau zu finden. Relativ stark vertreten sind auch die Wohnsiedlungen der 1920er bis 50er Jahre. Zu den weiteren relevanten Marktsegmenten gehören zudem auch Altbau preiswert sowie Industriell höherwertig.
- Im Vergleich dazu befinden sich im Stadtteil Helbersdorf fast ausschließliche die Bestände des industriellen Wohnungsbaus, die zwar schwerpunktmäßig dem preiswerten, teilweise aber auch höherwertigen Segment zuzuordnen sind.

Diese Zuordnung ist als Orientierung für die folgende Ableitung der zielgruppenspezifischen Szenarien und Strategien ausreichend. Bei der Erstellung von Quartierskonzepten sollten dann diese grob vorgenommenen Zuordnungen straßenkonkret verortet werden.

⁴⁷ Amt für Organisation und Informationsverarbeitung der Stadt Chemnitz: Wohnungsbestandsfortschreibung zum 31.12.2008.

Tab. 38 Räumliche Zuordnung der Marktsegmente

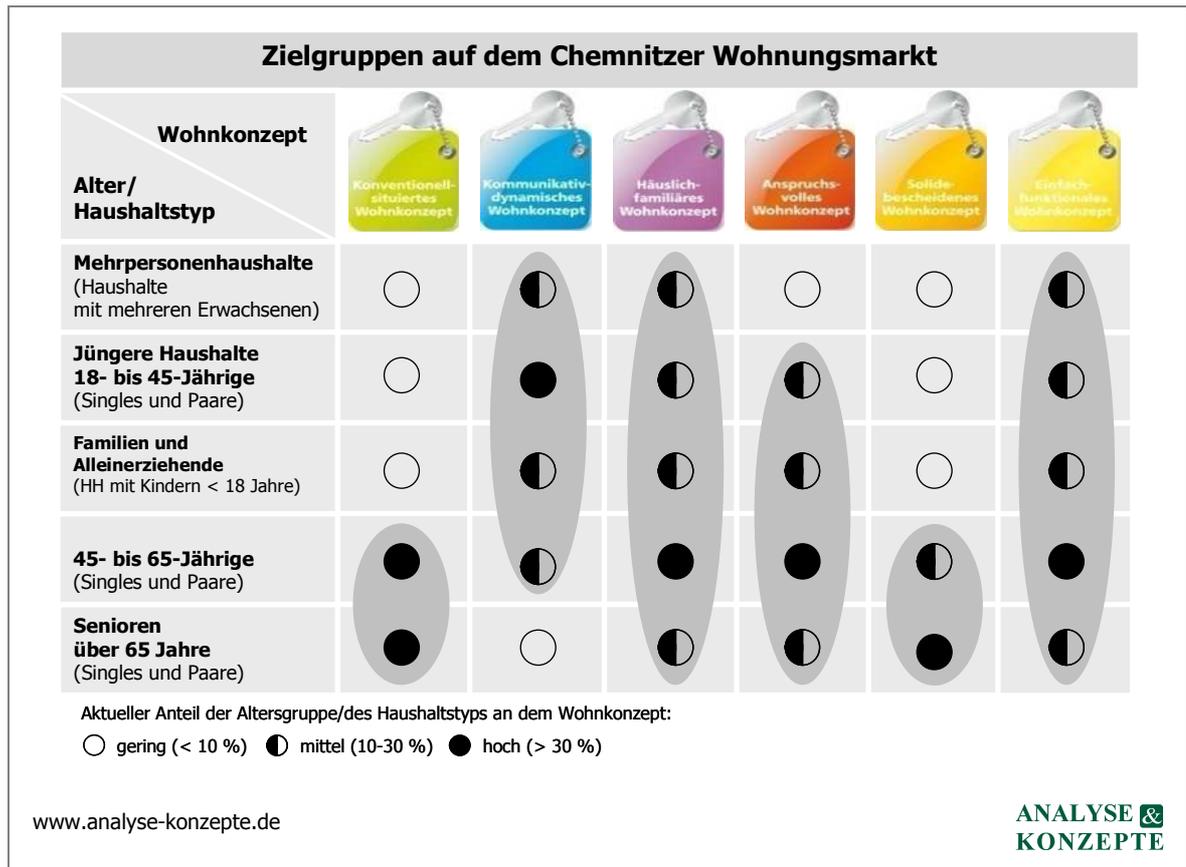
Stadtteile		MFH					EFH/ZFH		
		Altbau preiswert	Altbau höherwertig	1920er bis 50er	Industriell preiswert	Industriell höherwertig	Neubau	Dörfer u. Altbau	Neubau
Kernstadt und Großsiedlungen	Zentrum	(+)	(+)	+	+	+	*	*	
	Kapellenberg	*	*	(+)	(+)	++	(+)		
	Altchemnitz	+	*	++		*	(+)	*	
	Bernsdorf	(+)	(+)	++	(+)	+	*	*	*
	Lutherviertel	(+)	*	++	(+)		*		
	Sonnenberg	++	*	+	+		(+)		
	Gablenz	*	*	++	+	+	*	*	*
	Yorckgebiet	*		*	++	++		*	*
	Hilbersdorf	+	++	++		*	*	*	*
	Ebersdorf	++	*	+			*	*	(+)
	Schloßchemnitz	(+)	++	(+)	*		+	*	*
	Kaßberg	(+)	++	+		(+)	*		
	Altendorf	(+)	(+)	(+)	*	++	*	*	
	Kappel	*	(+)	(+)	+	++	*		
	Helbersdorf	*			++	+	*		
	Morgenleite				++	+			
	Hutholz				++	+			
	Markersdorf				++	+	*	*	*
Randstädtische Wohngebiete	Schönau	(+)		++			*	+	(+)
	Siegmars	(+)		++		+	*	*	*
	Reichenbrand	(+)	*	++		*	(+)	(+)	(+)
	Rottluff	++		(+)				+	*
	Rabenstein	(+)	(+)	+				+	+
	Grüna	(+)	(+)	+			*	*	+
	Mittelbach	++		(+)				*	++
	Röhrsdorf	+	(+)					+	++
	Wittgensdorf	(+)	(+)	+				+	(+)
	Borna-Heinersd.			++	(+)			+	(+)
	Furth	+		++		(+)		*	(+)
	Harthau	++		++				+	(+)
	Erfenschlag	(+)		+				(+)	+
Einsiedel	+		+				(+)	+	
Ländliche Ortsteile	Klaffenbach			(+)				++	++
	Stelzendorf			(+)				++	+
	Reichenhain	(+)	+					(+)	++
	Klein.-Altenh.		(+)					(+)	++
	Adelsberg	(+)		(+)				++	++
	Euba		(+)	(+)				+	++
Glösa-Draisdorf			++				+	+	

++ überwiegendes Marktsegment (> 33 % des Bestandes)
 + stark vertretenes Marktsegment (20 bis 33 % des Bestandes)
 (+) geringes aber relevantes Marktsegment (10 bis 20 % des Bestandes)
 * Marktsegment zwischen 1%-10 %
 Quelle: Eigene Berechnungen

6.2 Zielgruppen

Basierend auf den Ergebnissen der durchgeführten Befragungen (s. Kap. 4.2.1 und 3.1) lassen sich, wie in Abb. 38 vereinfacht dargestellt, folgende relevanten Zielgruppen in Chemnitz identifizieren.

Abb. 38 Zielgruppen auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt



Eine nähere Beschreibung der Zielgruppen erfolgt weiter unten in Form von Zielgruppenprofilen. Zunächst werden jedoch die dargestellten Merkmale sowie die methodische Vorgehensweise kurz erläutert.

Wie die vereinfachte Darstellung in Abbildung 37 zeigt, können die Zielgruppen hauptsächlich anhand der **Wohnkonzepte** gebildet werden, d.h. an der Grundeinstellung zum Wohnen bzw. dem Lebensstil. Dabei werden jeweils die wichtigsten Träger des Wohnkonzeptes in Bezug auf die **sozio-ökonomischen Merkmale** (Altersgruppe, Haushaltstyp, Wohnkaufkraft) benannt sowie deren Anteil an der Zielgruppe dargestellt.

Über die statistischen Daten zur Altersstruktur der Einwohner sowie die Struktur der Haushalte in Chemnitz lassen sich dann die Zielgruppen auf der gesamtstädtischen Ebene quantifizieren. Ähnlich

wie bei den Marktsegmenten werden hier keine exakten Zahlen, sondern ungefähre Größenordnungen dargestellt.

Die **zukünftige Entwicklung** der Zielgruppen ist im Wesentlichen von zwei Größen abhängig:

- Trends der Wohnkonzepte und
- generellen demographischen Entwicklungstrends.

Die Wohnkonzepte bzw. Wohnstile verändern sich sehr langsam. Diese sog. "**Wohntrends**"⁴⁸ werden zum einen durch demographische und zum anderen durch soziale Faktoren bedingt. So kommt es durch den allgemeinen Alterungsprozess zur Verbreitung von neuen, moderneren Wohnvorstellungen, während andere, schwerpunktmäßig durch ältere Bevölkerungsgruppen getragene Wohnstile etwas zurückgehen. Andererseits sind auch sog. "Wohnkonzeptkarrieren", d.h. ein Wechsel von einem Wohnkonzept zu einem anderen als Ergebnis der Veränderung der Stellung im Lebenszyklus oder durch sozialen Aufstieg möglich.

Grundsätzlich sind für die Wohnkonzepte folgende Trends zu erwarten:

- Die relative Bedeutung der Haushalte mit kommunikativ-dynamischen und mit anspruchsvollem Wohnkonzept wird wachsen. Das kommunikativ-dynamische Konzept wird an Bedeutung zunehmen, weil immer mehr mittelalte und ältere Haushalte diese Wohnvorstellung aus ihren jüngeren Jahren "mitnehmen". Die Gruppe der Anspruchsvollen wird durch eine weiter zunehmende Bedeutung des Images hinzugewinnen.
- Auf der anderen Seite wird vor allem die Bedeutung des solide-bescheidenen Wohnkonzeptes im Zeitablauf abnehmen. Da dieses vor allem von den Senioren stark getragen wird, werden sich hier die Veränderungen bei den älteren Haushalten auswirken, insbesondere der steigende Anteil an nicht-kriegsbetroffenen 2-Personen-Haushalten. Dies führt gleichzeitig zu einer stärkeren Ausdifferenzierung der Wohnvorstellungen bei den neuen Senioren-Generationen.
- Bei dem konventionell-situierten sowie dem häuslich-familiären Wohnkonzept ist eine mehr oder weniger stabile Entwicklung zu erwarten. Auch das einfach-funktionale Wohnkonzept dürfte, trotz der prognostizierten Zunahme einkommensschwacher Haushalte, in etwa gleichbleiben. Die Einkommensschwächeren werden in Bezug auf ihre Wohnvorstellung zukünftig etwas stärker bei anderen Wohnkonzepten mitmischen. Zugleich erfolgt eine leichte Verschiebung innerhalb der Gruppe der einkommensschwächeren Haushalte hinsichtlich des Alters.

Hierbei ändert sich, unabhängig von der absoluten Zahl der Haushalte, hauptsächlich die Relation der Wohnkonzepte zu einander.

Insgesamt ändert sich jedoch durch die im Kapitel 5 dargelegten zu erwartenden **demographischen Entwicklungen** die Zahl der Einwohner und Haushalte, sowie deren Struktur nach Alter bzw. Größe. Wie bereits die Abbildung 37 verdeutlicht, sind unter den Wohnkonzepten die verschiedenen Altersgruppen bzw. Haushaltstypen unterschiedlich stark vertreten. Der gesamtstädti-

⁴⁸ Vgl. auch Studie "Wohntrends 2020".

sche Rückgang der Haushalte um 7.400 bis 2020, wird die einzelnen Zielgruppen somit in unterschiedlichem Maße betreffen.

- Der stärkste absolute und relative Rückgang wird sich vor allem bei der Zielgruppe der Solide-bescheiden abzeichnen. Neben dem rückläufigen Trend dieses Wohnkonzeptes spiegelt sich hier insbesondere der zu erwartende Rückgang bei den 45- bis 65-Jährigen direkt wider. Der Anteil dieser Zielgruppe auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt geht somit von 13 % auf 11 % zurück.
- Der dramatische Rückgang der 45- bis 65-Jährigen macht sich auch bei den konventionell-situierten, den häuslich-familiären und den einfach-funktionalen Haushalten deutlich bemerkbar. Bei den letzteren zwei kommt die rückläufige Entwicklung der Familien sowie der 18- bis 45-Jährigen hinzu. Diese wird hier allerdings durch den absoluten Anstieg der Senioren sowie den steigenden Anteil der Paarhaushalte unter ihnen und entsprechende Ausdifferenzierung der Wohnkonzepte teilweise gemindert. Relativ gesehen bleibt der Anteil dieser drei Zielgruppen mehr oder weniger stabil.
- Die steigende Bedeutung des kommunikativ-dynamischen und des anspruchsvollen Wohnkonzeptes führt zu einem steigenden Anteil dieser Zielgruppen auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt. Absolut gesehen bleibt somit die Gruppe der kommunikativ-dynamischen, trotz des Rückgangs der jüngeren Haushalte und Familien, aufgrund der leichten Zunahme bei den übrigen Altersgruppen mehr oder weniger stabil. Die Anspruchsvollen werden als einzige Zielgruppe auch absolut eine Zunahme verbuchen können.

Tab. 39 Entwicklung der Zielgruppen bis 2020						
Zielgruppen	 Konventionell-situiertes Wohnkonzept	 Kommunikativ-dynamisches Wohnkonzept	 Häuslich-familiäres Wohnkonzept	 Anspruchsvolles Wohnkonzept	 Solide-bescheidenes Wohnkonzept	 Einfach-funktionales Wohnkonzept
Anteil 2008	19 %	11 %	20 %	19 %	13 %	18 %
Trend Wohnkonzept	⇒	↗	⇒	↗	↘	⇒
Demogr. Entwicklung Zielgruppe bis 2020	- 2.000 HH	+/- 0 HH	- 2.100 HH	+ 1.400 HH	- 3.300 HH	- 1.400 HH
Anteil 2020	19 %	12 %	20 %	21 %	11 %	18 %

Quelle: Eigene Berechnungen ANALYSE & KONZEPTE

Sowohl die Wohntrends als auch die demographischen Entwicklungstrends fließen bei den folgenden Zielgruppenprofilen in die Darstellung der Trends 2020 ein. Dabei wird nicht nur die absolute, sondern auch die relative Entwicklung berücksichtigt, zumal durch einen stärkeren Rückgang be-

stimmter Gruppen der Anteil anderer auch bei absolut stabiler Entwicklung leicht steigen kann. Die verwendeten Pfeile stehen für folgende Entwicklungstrends:

-  - sowohl absolut als auch relativ rückläufig
-  - absolut rückläufig, relativ gleichbleibend
-  - absolut in etwa gleichbleibend, relativ steigend
-  - sowohl absolut als auch relativ steigend

Als Indikator der Zahlungsfähigkeit der Haushalte wird die **Wohnkaufkraft** verwendet, die das haushaltsgrößenspezifisches Äquivalenzeinkommen sowie eine Gewichtung nach der regionalen Kaufkraft berücksichtigt.⁴⁹

In einem weiteren Schritt werden die von der Zielgruppe am stärksten **nachgefragten Marktsegmente** benannt, wobei die Reihenfolge zugleich deren Rangfolge ist. Somit werden nur die jeweils überwiegenderen sowie weiteren relevanten Marktsegmente aufgeführt.

Zum Schluss werden die speziellen **Anforderungen an die Wohnung und das Wohnumfeld** aufgeführt, die sich aus den unterschiedlichen Wohnvorstellungen der Zielgruppen ergeben. Bei den Standortpräferenzen wird eine einfache Differenzierung in:

- Zentrum/Innenstadt (Zentrumsnähe)
- ruhige Stadtteillage
- randstädtische Lage
- ländliche Ortsteile

verwendet.

Die gewünschte Wohnungsgröße orientiert sich an folgenden Kategorien, die eine Kombination aus Wohnfläche und Raumzahl darstellen:

Tab. 40 Wohnungsgrößenkategorien					
Wohnfläche	1-Raum	2 Räume	3 Räume	4 und mehr Räume	EFH
< 30 m²	sehr klein				
30-45 m²	klein	klein			
45-60 m²	mittel	mittel	klein		
60-75 m²	groß	groß	mittel	klein	
75-90 m²			groß	mittel	
90-120 m²	Loft	Loft	sehr groß	groß	mittel
>120 m²	Loft	Loft		sehr groß	groß

Quelle: Wohntrends 2020 ANALYSE & KONZEPTE

⁴⁹ Die Berechnungsweise der Wohnkaufkraft wurde bereits bei der Bewohnerbefragung, im Kap. 4.1.1 näher erläutert.

	Konventionell-situiertes Wohnkonzept Anteil: 19 % ca. 24.000 Haushalte	
	Senioren (Singles und Paare)	45- bis 65-Jährige (Singles und Paare)
Aktueller Anteil	50 %	30 %
Trend 2020	⇒	⇒
Wohnkaufkraft	(niedrig bis) mittel	mittel
Aktuelle Marktsegmente	Mieter: <ul style="list-style-type: none"> ▪ schwerpunktmäßig Industriell höherwertig ▪ in Wohnsiedlungen der 1920er bis 50er Jahre (sowohl Kernstadt als auch randstädtische Wohngebiete) stark vertreten ▪ z.T. auch Altbau höherwertig Eigentümer: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alt- und Neubau 	
Anforderungen Wohnung und Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mieter: ruhige Stadtteillage bzw. randstädtische Lage ▪ Eigentümer: randstädtische bzw. ländliche Ortsteile ▪ Stark durchgrüntes Wohnquartier ▪ Nachbarschaftliches und soziales Umfeld ▪ Mittlere bis große Wohnungen ▪ Normale aber komfortable Ausstattung ▪ Balkon/Terrasse ▪ Parkplatz ▪ Sicherheitsorientiert ▪ Senioren: altersgerecht 	

Die Konventionell-situierten stellen derzeit, trotz des demographisch bedingten absoluten Nachfragerückganges, bezüglich der Marktsegmente eine relativ stabile und treue Zielgruppe in Chemnitz dar. Diese überwiegend älteren Haushalte haben ihre Wohnwünsche größtenteils bereits realisiert, daher sind keine große Verschiebungen der Marktsegmente zu erwarten und tragen somit zur Stabilität in den Quartieren bei. Das wichtigste Thema wird die altersgerechte Anpassung der Wohnungen sowie des Wohnumfeldes sein.

	Kommunikativ-dynamisches Wohnkonzept Anteil: 11 % ca. 14.000 Haushalte		
	Junge und mittelalte HH <65 Jahre (Singles und Paare)	Familien	Mehrpersonen- haushalte
Aktueller Anteil	60 %	20 %	20 %
Trend 2020	↗	⇒	⇒
Wohnkaufkraft	niedrig bis hoch	(niedrig bis) mittel	(niedrig bis) mittel
Aktuelle Marktsegmente	Mieter: <ul style="list-style-type: none"> ▪ schwerpunktmäßig Altbau höherwertig und Altbau preiswert ▪ tlw. auch Industriell (preiswert und höherwertig) Eigentümer: <ul style="list-style-type: none"> ▪ v.a. Neubau 		
Anforderungen Wohnung und Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentrumsnähe, ruhige Stadtteillage ▪ Urbanes Umfeld (Gemeinschaft, Netzwerke) ▪ Freizeit- und sportorientierte Infrastruktur ▪ Mittlere bis große Wohnungen ▪ Arbeitszimmer mit Telearbeit, technische Lösungen für alle Lebensbereiche ▪ Balkon/Terrasse ▪ Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnung ▪ Familien: familienfreundliches Umfeld und Infrastruktur 		

Die relativ junge Gruppe der Kommunikativ-dynamischen, unter denen auch Studenten stark vertreten sind, stellt zwar derzeit noch die kleinste Zielgruppe in Chemnitz dar, für die jedoch zukünftig absolut und relativ steigende Entwicklungen zu erwarten sind. Da diese meist über niedrige bis mittlere Wohnkaufkraft verfügen und die innerstädtischen Altbaubestände bevorzugen, kommt ihnen eine wichtige Bedeutung für die Entwicklung des preiswerten und höherwertigen Altbausegments zu.

	Häuslich-familiäres Wohnkonzept Anteil: 20 % ca. 25.500 Haushalte			
	45- bis 65-Jährige (Singles und Paare)	Senioren (Singles und Paare)	Familien	Jüngere HH <45 J. (Singles und Paare)
Aktueller Anteil	30 %	25 %	20 %	20 %
Trend 2020	⇒	↗	⇒	⇒
Wohnkaufkraft	mittel (bis hoch)	mittel	mittel bis hoch	mittel (bis hoch)
Aktuelle Marktsegmente	<p>Mieter:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vor allem Industriell höherwertig ▪ in den Wohnsiedlungen der 1920er bis 50er Jahre (sowohl Kernstadt als auch randstädtische Wohngebiete) relativ stark vertreten ▪ z.T. auch Altbau höherwertig <p>Eigentümer:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alt- und Neubau 			
Anforderungen Wohnung und Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mieter: ruhige Stadtteillage bzw. randstädtische Lage ▪ Eigentümer: randstädtische bzw. ländliche Ortsteile ▪ Stark durchgrüntes Wohnquartier ▪ Nachbarschaftliches und familiengerechtes Wohnumfeld ▪ Mittlere bis sehr große Wohnungen ▪ Große Wohnküche, hochwertige EBK ▪ Hauswirtschaftsraum, Keller, Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnung ▪ Balkon/Terrasse, Garten ▪ Ökologische Standards ▪ Senioren: altersgerechtes Wohnumfeld 			

Unter den Häuslich-Familiären überwiegen in Chemnitz vor allem die Haushalte in postfamiliärer Phase, die zum großen Teil als Familien in den 1970er und 80er Jahren in die neugebauten Großwohnsiedlungen gezogen sind und auch weiterhin dort wohnen. Sie weisen jedoch eine vergleichsweise hohe Umzugsbereitschaft. Nicht zuletzt auch aufgrund der neuen Generation der Haushalte mit häuslich-familiärem Wohnkonzept sind in dieser Zielgruppe die größten Verschiebungen in Bezug auf die nachgefragten Marktsegmente zu erwarten. Davon könnten insbesondere die Eigenheimbestände sowie Altbau Mietwohnungen durch gezielte Bestandsanpassungen profitieren.

	Anspruchsvolles Wohnkonzept Anteil: 19 % ca. 24.000 Haushalte			
	45- bis 65-Jährige (Singles und Paare)	Familien	Senioren (Singles und Paare)	Jüngere HH <45 J. (Singles und Paare)
Aktueller Anteil	35 %	25 %	20 %	15 %
Trend 2020	↗	⇒	↑	⇒
Wohnkaufkraft	mittel bis hoch	mittel (bis hoch)	mittel	mittel
Aktuelle Marktsegmente	Mieter: <ul style="list-style-type: none"> ▪ vor allem Altbau höherwertig ▪ und Bestände aus der Zwischen- und Nachkriegszeit (insb. randstädtische Lagen) ▪ z.T. auch Industriell höherwertig Eigentümer: <ul style="list-style-type: none"> ▪ vorwiegend Altbau 			
Anforderungen Wohnung und Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentrumsnähe, ruhige Stadtteillage ▪ Nachbarschaftliches und soziales Umfeld ▪ Freizeit- und sportorientierte Infrastruktur ▪ Große bis sehr große Wohnungen ▪ Gehobene/repräsentative Ausstattung ▪ Arbeitszimmer mit Telearbeit, technische Lösungen für alle Lebensbereiche ▪ Garten mit Terrasse/Dachterrasse ▪ Parkplatz ▪ Keller, Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnung ▪ Ökologische Standards ▪ Familien bzw. Senioren: entsprechendes Wohnumfeld 			

Die Anspruchsvollen sind die einzige Zielgruppe in Chemnitz, die zukünftig sowohl absolut als auch relativ gesehen zunehmen wird. Da die Zielgruppe in Bezug auf Haushaltstypen sehr heterogen ist, ist auch eine weitere Ausdifferenzierung der Nachfrage zu erwarten, die allerdings weit überwiegend auf die höherwertigen Marktsegmente orientiert sein wird. Sie stellt somit das höchste Potenzial für das höherwertige Altbausegment in Chemnitz dar. Ein Teil wird sich jedoch an das Wohnen im Eigentum richten, wobei auch das Stadthaus eine der geeigneten Formen sein dürfte.

	Solide-bescheidenes Wohnkonzept Anteil: 13 % ca. 16.500 Haushalte	
	Senioren (Singles und Paare)	45- bis 65-Jährige (Singles und Paare)
Aktueller Anteil	60 %	25 %
Trend 2020	↘	↘
Wohnkaufkraft	niedrig bis mittel	niedrig bis mittel
Aktuelle Marktsegmente	Mieter: <ul style="list-style-type: none"> ▪ schwerpunktmäßig Industriell (preiswert und höherwertig) ▪ z.T. auch Wohnsiedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit ▪ sowie Altbau preiswert Eigentümer: <ul style="list-style-type: none"> ▪ insbesondere Altbau 	
Anforderungen Wohnung und Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadt, ruhige Stadtteillage ▪ Nachbarschaftliches, soziales und seniorengerechtes Umfeld ▪ kleine bis mittlere Wohnungen ▪ relativ einfache Ausstattung ▪ sicherheitsorientiert ▪ Balkon, Aufzug 	

Die Zielgruppe der Solide-bescheidenen wird von Senioren stark dominiert, unter denen die vom Krieg betroffenen 1-Personen-Haushalte stark überwiegen und somit vor allem kleinere Wohnungen der Nachkriegszeitbestände bzw. die industriell errichteten Bestände bewohnen. Diese relativ kleine Zielgruppe wird sich bis 2020 am stärksten reduzieren, was mit einem Generationswechsel in diesen Beständen verbunden sein wird.

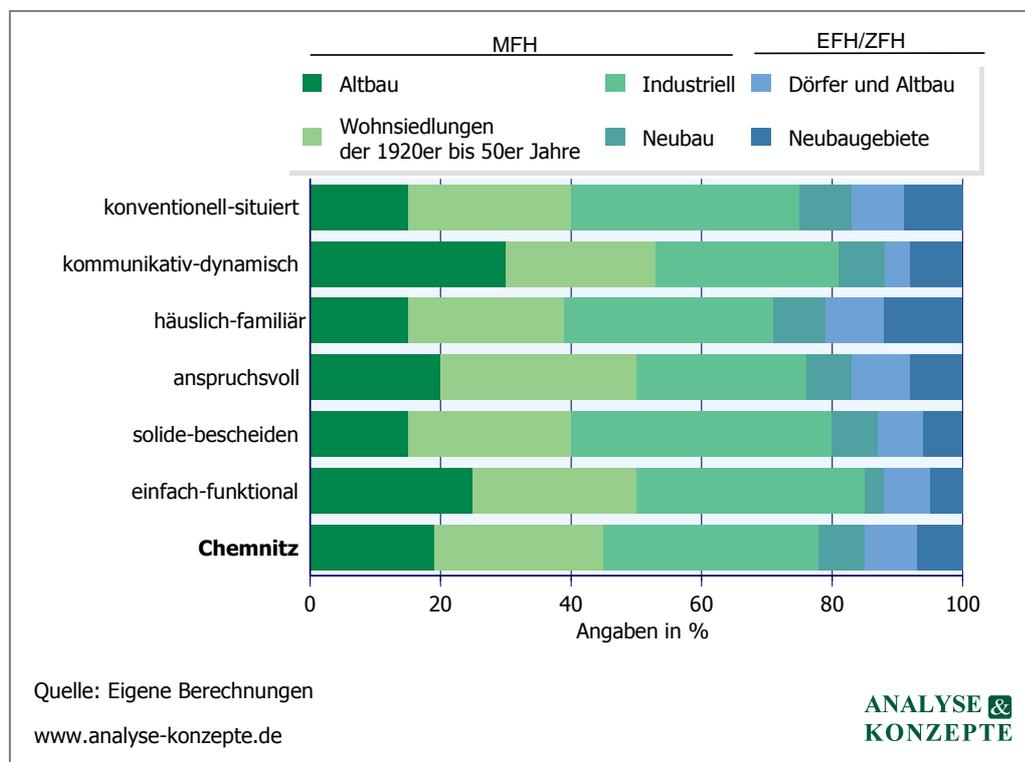
	Einfach-funktionales Wohnkonzept Anteil: 18 % ca. 23.000 Haushalte			
	45- bis 65-Jährige (Singles und Paare)	Familien	Senioren (Singles und Paare)	Jüngere HH <45 J. (Singles und Paare)
Aktueller Anteil	35 %	20 %	20 %	15 %
Trend 2020	⇒	⇒	↑	⇩
Wohnkaufkraft	niedrig (bis mittel)	niedrig	niedrig (bis mittel)	niedrig
Aktuelle Marktsegmente	Mieter: <ul style="list-style-type: none"> ▪ schwerpunktmäßig Industriell preiswert und Industriell höherwertig ▪ in Altbau preiswert relativ stark vertreten ▪ z.T. auch randstädtische Wohngebiete (1920er bis 50er Jahre) Eigentümer: <ul style="list-style-type: none"> ▪ insbesondere Altbau 			
Anforderungen Wohnung und Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadt, ruhige Stadtteillage ▪ Preiswerte Wohnungen ▪ Kleinere bis mittlere Wohnungen ▪ Einfache, medien-/technikorientierte Ausstattung ▪ normale EBK ▪ Balkon ▪ Senioren und Familien: entsprechendes Wohnumfeld 			

Die Einfach-funktionalen, unter denen die einkommensschwächeren Haushalte dominieren, stellen die wichtigste Zielgruppe für das preiswerte Marktsegment, sowohl im Altbau als auch in Beständen des industriellen Wohnungsbaus dar. Auch als Familien sind hier Alleinerziehende stark vertreten, sodass sich die Nachfrage an kleine bis mittlere Wohnungen orientiert. Innerhalb der Gruppe wird es zu deutlichen Verschiebungen hin zu Senioren geben. Dadurch wird das Thema Altersarmut an Bedeutung zunehmen.

Die folgende Abbildung zeigt die Verteilung der Zielgruppen auf die Marktsegmente in Chemnitz:

- Dabei wird zum einen die starke Zielgruppenmischung innerhalb der Marktsegmente deutlich. Andererseits kommen aber auch die Präferenzen der jeweiligen Zielgruppen klar zum Ausdruck.
- So fragen die kommunikativ-dynamischen, die einfach-funktionalen sowie die anspruchsvollen Haushalte überdurchschnittlich stark das Altbausegment nach, während vor allem die solide-bescheidenen und konventionell-situierten Haushalte viel stärker in industriellen Wohnungsbeständen vertreten sind.
- Die häuslich-familiären, die konventionell-situierten und die anspruchsvollen Haushalte, unter denen sich die meisten Eigentümer befinden, zeigen eine starke Nachfrage nach kleinteiliger Ein- und Zweifamilienhausbebauung.
- Die Nachfrageunterschiede der einzelnen Zielgruppen als Ausdruck deren Wohnvorstellungen und Wohnkaufkraft machen sich außerdem auch bei den Preissegmenten und Standortpräferenzen bemerkbar.

Abb. 39 Zielgruppen und nachgefragte Marktsegmente



Überträgt man die zu erwartenden absoluten Entwicklungen der Zielgruppen bis 2020 (s. Tab. 39) auf deren aktuelle Verteilung auf die Marktsegmente, würde sich, **ohne aktives Handeln** bzw.

eine Veränderung des Angebots (z.B. durch Modernisierung, Mietpreisanpassung), folgende Nachfrageentwicklung bei den jeweiligen Segmenten ergeben:

Tab. 41 Auswirkung der Nachfrageentwicklung 2020 auf die Marktsegmente (ohne Veränderung des Angebots bzw. aktives Handeln)		
Marktsegment		Nachfrageentwicklung bis 2020
MFH	Altbau	- 3 %
	Wohnsiedlungen der 1920er bis 1950er Jahre	- 5 %
	Industriell	- 8 %
	Neubau	+/- 0 %
EFH/ZFH	Dörfer und Altbau	- 6 %
	Neubaugebiete	+/- 0 %
Chemnitz		- 6 %
Quelle: Eigene Berechnungen		ANALYSE KONZEPTE

- So würde sich vor allem der starke Rückgang der solide-bescheidenen und der konventionell-situierten, zum Teil aber auch der einfach-funktionalen Haushalte, die weit überwiegend die industriellen Wohnungsbestände bewohnen, an diesem Marktsegment am stärksten auswirken. Im Vergleich dazu könnte der Rückgang im Altbausegment zum Teil durch die steigende Entwicklung der kommunikativ-dynamischen und der anspruchsvollen Wohnkonzepte bzw. Zielgruppen etwas aufgefangen werden.
- Die rückläufige Nachfrage nach den Wohnsiedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit ist auf den hohen Anteil dieser Bestände in Chemnitz zurückzuführen, so dass sich die rückläufige Nachfrage in Chemnitz insgesamt auch hier bemerkbar machen würde.
- Im Vergleich dazu ist bei dem kleineren Marktsegment der nach 1990 gebauten Wohnungen, sowohl in Mehrfamilienhäusern als auch in Form der kleinteiligen Eigenheimbebauung, eine stabile Nachfrageentwicklung zu erwarten.

Eine differenzierte Entwicklung der preiswerten und höherwertigen Bestände bei Altbau und Industriell lässt sich hier nicht genauer schätzen, da die aktuelle Verteilung der Leerstände auf die preiswerten und höherwertigen Bestände nicht bekannt ist. Allerdings können, basierend auf den durchgeführten Analysen, folgende Annahmen getroffen werden.

- Bei dem Altbausegment wird der Nachfragerückgang überdurchschnittlich stark die preiswerten Bestände betreffen, zumal sich auch die aktuelle Nachfrage, insbesondere bei den Anspruchsvollen, den Kommunikativ-Dynamischen, aber auch bei den Konventionell-Situierten, viel stärker auf das höherwertige Teilsegment richtet.
- Bei den Beständen des industriellen Wohnungsbaus würde sich die rückläufige Nachfrageentwicklung mehr oder weniger gleich auf das preiswerte und das höherwertige Segment auswirken, da die rückläufigen Zielgruppen beide Teilsegmente relativ gleich stark bewohnen.

7 Szenarien und Strategien zur Marktentwicklung

Mit den nachfolgenden zielgruppenspezifischen Szenarien werden Möglichkeiten für eine **angebotsorientierte Steuerung** entwickelt und die dafür erforderlichen Umsetzungsstrategien benannt. Im Zentrum steht dabei die Frage, welche zusätzliche Nachfrage für den Wohnstandort Chemnitz insgesamt bzw. für einzelne Marktsegmente generiert werden kann.

Ausgangspunkt sind die im vorherigen Kapitel beschriebenen erwarteten **nachfrageorientierten Entwicklungen**. Ausgehend von den Marktsegmenten werden zum einen Zielgruppen benannt, die zu einer stärkeren Nachfrage führen können, und zum anderen die dafür notwendigen Veränderungen des Angebotes hinsichtlich der qualitativen Ausstattung, des Wohnumfeldes, Service, aber auch des Preises, beschrieben. Zugleich erfolgt eine grobe Abschätzung der Größenordnung des zusätzlichen Nachfragevolumens.

In einem weiteren Arbeitsschritt werden die Strategien, Instrumente und Anforderungen an die Quartierskonzepte, die zur Umsetzung der Szenarien erforderlich sind, dargestellt.

7.1 Marktsegment des höherwertigen Altbaus

7.1.1 Szenario: Mehr Altbau-Nachfrage durch ein attraktiveres Angebot

Die in Kapitel 6 dargestellte zu erwartende Verschiebung zwischen den Nachfragegruppen lässt erwarten, dass für den höherwertigen Altbau die Nachfrage mehr oder weniger stabil bleiben wird. Aufgrund des vorhandenen Leerstandes sowie möglicher weiterer Sanierungen kann es jedoch zu Verschiebungen in das Marktsegment des preiswerten Altbaus durch Anpassung des Preises kommen. Damit können ungünstigere Wohnungsangebote, insbesondere mit Wohnlagendefiziten oder ungünstigen Grundrissen noch vermarktet werden. Da dies eine eigentümerabhängige Strategie ist, kann das mögliche Volumen der Verschiebung nicht hinreichend genau abgeschätzt werden, insgesamt dürfte es aber dazu führen, dass der Leerstand im höherwertigen Altbau dadurch nicht weiter ansteigt.

Wie die Ergebnisse der Zuwandererbefragung zeigen, ziehen viele Menschen vor allem aus arbeits- und ausbildungsbedingten Gründen nach Chemnitz, wobei sie insbesondere Altbaustandorte in Chemnitz bevorzugen. Hierbei handelt es sich v.a. um kommunikativ-dynamische und anspruchsvolle Haushalte (18 bis 45 Jahre).

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, inwieweit durch ein verbessertes Angebot im Altbau eine zusätzliche Nachfrage aus der Zielgruppe der Arbeitspendler und Zuwanderer gewonnen werden kann:

Rd. 107.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte arbeiten in Chemnitz, davon pendeln rd. 49.000 (= 45 %) ein. Gleichzeitig arbeiten 23.000 Chemnitzer nicht in der Stadt. Diese hohen Anteile verdeutlichen die starke regionale Verflechtung von Wohn- und Arbeitsorten.

Die Frage, inwieweit aus den Pendlern Bewohner von Chemnitz werden können, hängt von einer Reihe von Push- und Pull-Faktoren ab, die die Entscheidung beeinflussen, wie z.B.:

- So haben bereits zahlreiche Pendler Eigentum erworben und feste soziale Bindungen, die sie nicht ohne Weiteres aufgeben.
- Die Standortwahl hängt auch vom Lebenspartner ab, der u.U. nicht in Chemnitz arbeitet.
- Viele Pendler wollen bewusst im ländlichen Umland wohnen.
- Die Arbeitsplatzperspektive ist unsicher oder nur kurzfristig bzw. die Pendler hoffen mittelfristig, wieder am Wohnstandort arbeiten zu können.
- Wohnungsmarktgründe dürften hingegen keine nennenswerte Rolle spielen, da in Chemnitz ausreichend Wohnraum unterschiedlicher Qualitäten und auch Baugrundstücke vorhanden sind.

Die Ergebnisse der Zuwanderungsbefragung zeigen zudem, dass zwar 20 % die Vermeidung von Pendeln als Grund angeben, 90 % geben dies jedoch in Zusammenhang mit einer neuen Arbeitsstelle an. D.h. die Frage des Wohnstandortes stellt sich gleichzeitig mit einem neuen Arbeitsplatz, hat man sich für das Pendeln entschieden, bleibt es i.d.R. dabei. Ein zweites Befragungsergebnis ist, dass die Entscheidung nicht zu pendeln bei Wohnstandorten im fernerem Umland mit Arbeitswegen von mindestens 1 Std. Anfahrt doppelt so hoch ist wie im näheren Umland.

Insgesamt wird deutlich, dass Pendler für Chemnitz nur ein sehr geringes Zuzugspotenzial darstellen. Ein zentraler Handlungsansatz ist es hingegen, in Abstimmung mit der Wirtschaft bei der Neubesetzung von Arbeitsplätzen mit Auswärtigen für den Wohnstandort Chemnitz zu werben.

Von wesentlich größerer Bedeutung kann jedoch der zu erwartende Fachkräftemangel sein: Wie in Kapitel 5.1 dargestellt, wird die Zahl der Chemnitzer im Alter von 18 bis 65 Jahren bis 2020 um 22.400 auf 127.100 Personen sinken. Auch unter Berücksichtigung von rd. 13.500 Arbeitslosen (bis 55 Jahre) sowie unter Zugrundelegung einer steigenden Erwerbstätigkeit und einer Rationalisierung von Arbeitsplätzen ist für die Region ein Fachkräftemangel abzusehen, der bereits aktuell spürbar wird.⁵⁰ Da dieser Prozess im Umland im gleichen Maße verlaufen wird, kann das Defizit nicht durch Pendler, sondern nur durch Fernwanderung ausgeglichen werden. Insofern sind überregional ausgerichtete Strategien für neue Formen arbeitsmarktbedingter Zuwanderung sinnvoll.

Da die ökonomische Entwicklung sowie die überregionale Konkurrenzfähigkeit im Wettbewerb um Fachkräfte im Rahmen dieser Studie nicht hinreichend genau abgeschätzt werden kann, kann auch ein zusätzliches Zuwanderungsvolumen nicht abgeschätzt werden, der Bedarf dürfte jedoch mehrere 1.000 Fachkräfte umfassen.

⁵⁰ Vgl. hierzu auch das laufende Monitoring zum "Fachkräftebedarf der sächsischen Wirtschaft" (Hrsg. Sächsische Industrie- und Handelskammer, Arbeitsgemeinschaft der sächsischen Handwerkskammern)

Von den Fachkräften nachgefragt werden vor allem mittlere bis große Wohnungen mit mittlerer bis gehobener Ausstattung, die unbedingt über einen Balkon verfügen müssen. Einen hohen Stellenwert haben die Mikro-Wohnlage, insbesondere (individuelle) Parkplätze sowie eine urbane Infrastruktur mit einem guten Kultur-, Gastronomie- und Freizeitangebot. Von zentraler Bedeutung sind weiterhin eine stabile Nachbarschaft und ein positives Image.

Die Ergebnisse der Bewohnerbefragung haben gezeigt, dass für das Marktsegment des höherwertigen Altbaus auch eine zusätzliche Nachfrage von häuslich-familiären Haushalten aus dem Bereich des industriellen Marktsegmentes generiert werden kann (s. Kap. 6.2). Für sie sind familiengerechte Grundrisse und Ausstattung (u.a. Bad, Hauswirtschaftsraum) sowie Balkon/Terrasse wichtig. Bevorzugt werden ruhige, innenstädtische Quartiere mit einem familienfreundlichen Umfeld und guter sozialer und Bildungsinfrastruktur. Auch für sie haben Image und stabile Nachbarschaften eine herausragende Bedeutung. Auf Basis der Umzugswünsche der befragten Chemnitzer kann dieses zusätzliche Potenzial auf bis zu 200 Haushalte pro Jahr geschätzt werden.

Die durch die zusätzliche Nachfrage mögliche Sanierung und Vermarktung von leer stehenden Altbauten wird jedoch durch das aktuelle Mietpreinsniveau stark begrenzt. Eine Objektrentabilität ist häufig nur durch eine direkte finanzielle Förderung mit Städtebaumitteln oder indirekt durch steuerliche Abschreibung denkmalgeschützter Gebäude. Damit kommt auch weiterhin dem Kapitalanleger eine wichtige Funktion in der Sanierung zu, für den Gesamtattraktivität und Image von Chemnitz von großer Bedeutung sind.

7.1.2 Erforderliche Strategien

Um Zuzug von Außerhalb generieren zu können, ist es erforderlich, die Stadt Chemnitz insgesamt als Wohn- und Lebensstandort zu attraktivieren, um dies entsprechend vermarkten zu können (Wohnqualität als wichtiger Standortfaktor).

Angeichts

- des bereits bestehenden und zu erwartenden weiteren Leerstandes,
- der vorhandenen Brachflächen und der damit verbundenen teilweise geringen Dichte in der Kernstadt sowie
- dem längerfristigen Bestand der Großsiedlungskerne

ist die Entwicklung von Chemnitz als Wohnstandort im Sinne einer kompakten Stadt aber kaum möglich. Zugleich entsteht durch die Perforierung der Eindruck eines defizitären Charakters der Stadtlandschaft. Ansatzpunkt kann daher nur die positive Entwicklung einzelner Quartiere sein, die das Image für ganz Chemnitz prägen. Dies bedeutet nicht nur für die problematischen Standorte Strategien zu entwickeln, sondern auch die besser funktionierenden zu überprüfen und im Sinne eines "Stärken stärken" die positive Ausstrahlung zu fördern und auch diese Quartiere weiter zu entwickeln.

Dieser quartiersbezogene Ansatz entspricht auch den Wohnvorstellungen der Zielgruppen, die der Mikro-Wohnlage eine hohe Bedeutung beimessen. Zentral ist also eine kleinteilige Quartiersentwicklung, die zur Stabilisierung und Weiterentwicklung beiträgt.

Diese Strategie beinhaltet insbesondere

- eine zielgruppenspezifische Umfeldentwicklung (Nutzung/Gestaltung von Lücken, Schaffung von Parkplätzen und sozialer Infrastruktur) mit klaren Investitionsschwerpunkten
- Verkehrsregelungen, die insbesondere den Durchgangsverkehr reduzieren
- eine Begrenzung des Leerstandes (< 20 %), um so negative Auswirkungen zu verringern, z.B. durch punktuellen Rückbau zur Beseitigung von Totaleerständen
- Stärkung der Nachbarschaften
- Schaffung eines positiven Quartiersimages.

Grundlage hierfür ist eine Ausdifferenzierung der Altbau-Stadtteile vor dem Hintergrund der zukünftigen Vermietbarkeit und Vermarktbarkeit in folgende Bereiche:

- A - stabile Kerne
 - hierbei handelt es sich um dauerhaft nachgefragte Standorte
 - Ziel ist der Erhalt der Strukturen und das "Stärken der Stärken"
- B - geringe Marktperspektive
 - hier ist keine wirtschaftlich nachhaltige Vermietung gesichert
 - Ziel ist die Konzentration des Leerstandes
- C - Transformation
 - instabile, aber stabilisierbare Gebiete mit höheren Leerständen
 - notwendig sind hier die Veränderung der Strukturen und Reduzierung des Wohnungsangebotes auf eine vermarktbarere Größenordnung, die Konservierung potenziell vermarktbarer Gebäude und eine zielgruppenspezifische Bestandsentwicklung.⁵¹

Auf Basis der Wohnungsmarktanalysen ließen sich z.B. Quartiere in Schloßchemnitz oder der Brühl den Typen A und C zuordnen, der Sonnenberg allen drei und die Magistralen den Typen B und C.

Eine verstärkte Zuwanderung ist allerdings kein Selbstgänger, da die Konkurrenz zu anderen ost-deutschen Städten sehr groß ist. Entsprechend muss mit einem integrierten Stadtmarketing angesetzt werden, das sich auch auf die Stärken der Region bezieht, um Chemnitz als attraktiven Arbeits- und Wohnort bekannt zu machen, an dem Zuziehende willkommen geheißen werden. Dies sollte zum einen in Zusammenarbeit mit den Unternehmen in der Stadt erfolgen und zum anderen frühzeitig ansetzen.

⁵¹ In diesen Quartieren würde eine Rekonstruktion gründerzeitlicher Strukturen auf keine ausreichende Nachfrage stoßen. Durch das Aufbrechen der Strukturen kann hingegen zusätzlicher Raum geschaffen werden, der mehr Wohnumfeldqualität in Form von Stellplätzen, Grünflächen, Spielplätzen usw. mit sich bringen kann.

Exkurs: Marktregulierung durch Kosten der Unterkunft

In Chemnitz gibt es derzeit rd. 18.000 Bedarfsgemeinschaften, deren Kosten der Unterkunft übernommen werden, d.h. rund jede 6. Mietwohnung ist davon betroffen. Diese Subjektförderung stellt damit die bedeutendste Art der Wohnraumförderung dar. Auch wenn sich aktuell die Bedarfsgemeinschaften räumlich breit verteilen, so sind doch überdurchschnittlich hohe Anteile (> 20 %) in Sonnenberg, Zentrum, Lutherviertel, Hilbersdorf und Furth einerseits sowie Morgenleite und Hut-
holz andererseits zu verzeichnen. Damit wird auch die hohe Bedeutung des privaten Altbaus in der sozialen Wohnraumversorgung von Chemnitz deutlich.

Mit der Festlegung der Angemessenheitskriterien erfolgt ein regulierender Eingriff in den Wohnungsmarkt, der auch die Versorgung weiterer einkommensschwacher Haushalte wie Wohngeldempfänger oder Geringverdiener ohne Transferleistungsbezug stark beeinflusst.⁵²

Die aktuelle Rechtsprechung wird jedoch zu einer Anpassung der derzeitigen Chemnitzer Richtlinien führen, da einige Aspekte bzw. Herleitungen als nicht rechtskonform angesehen werden könnten.⁵³ Bei der Neufassung sollten neben der Rechtssicherheit, dem sparsamen Umgang mit kommunalen Haushaltsmitteln sowie der sozialen Versorgungskomponente weitere wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Ziele berücksichtigt werden:

- So beeinflussen z.B. die Höhe der Produktmiete, die zulässigen Betriebskosten und Wohnflächen-
chengrößen die Verteilung zwischen Altbau und industrieller Bauweise ebenso wie zwischen
vollsanierten (mit geringen Heizkosten) und teilsanierten Beständen.
- Eine starke Begrenzung des Wohnungsangebotes kann die soziale Segregation fördern, eine
stärkere Ausweitung hingegen u.U. zu höheren Ausgaben führen.
- Darüber hinaus stellt ein Teil der preiswertesten Wohnungen auch potenzielle Rückbaubestän-
de dar.

Insgesamt sollten daher die KdU-Regelungen nicht nur auf ihre Auswirkungen auf den Wohnungs-
markt vorab geprüft, sondern gezielt als Steuerungsinstrument kommunaler Politik genutzt werden.

⁵² Zu den möglichen Auswirkungen von Angemessenheitsregelungen auf den Wohnungsmarkt siehe ausführlich: Bundes-
amt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg): Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte, Forschungen Heft 142,
Bonn 2009 insbesondere Kap. 5.

⁵³ Vgl. hierzu insbesondere die Anforderungen des Bundessozialgerichts an ein "schlüssiges Konzept" (B 4 AS 18/09 R ·
BSG-Urteil vom 22.09.2009)

7.2 Marktsegment des preiswerten Altbaus

7.2.1 Szenario: Stabilisierung des preiswerten Altbaus

Das Marktsegment des preiswerten Altbaus ist aktuell durch sehr hohe Leerstände vermietbarer Wohnungen gekennzeichnet (= marktaktiver Leerstand, s. Kap. 1.2.3). Es umfasst aber auch alle Totleerstände (marktfähiger bzw. nicht relevanter Leerstand). Von den insgesamt 21-23.000 Wohnungen dieses Segmentes dürften derzeit insgesamt ungefähr zwei Drittel leer stehen.

Angesichts der zu erwartenden Nachfrage wird auch zukünftig die Leerstandsgefährdung hoch sein, es wird jedoch zu sehr unterschiedlichen Entwicklungen kommen:

- Zum einen wird das Segment etwas kleiner, wenn ruinöse Bausubstanz abgängig wird (Zusammenbruch oder durch Verkehrssicherungsmaßnahmen).
- Zum anderen lassen sich Totleerstände in mittleren und guten Wohnlagen durch Sanierung dem Markt zuführen (s. Kap. 7.1.1).
- Gleichzeitig werden jedoch weniger gute Bestände des höherwertigen Marktsegmentes durch Anpassung der Mietpreise in das preiswerte Segment rutschen.
- Des Weiteren wird sich die Konkurrenzsituation zum preiswerten industriellen Segment verschärfen, insbesondere wenn hier Bestände der 1960er Jahre verstärkt preiswert angeboten werden sollten (s. Kap. 7.4).

Über die zu erwartende Nachfrage hinaus wären zwei Zielgruppen stärker ansprechbar:

- **Studentisches Wohnen:** Wie im Exkurs "Studentisches Wohnen" dargestellt, stellen Studenten mit ihrem überwiegend kommunikativ-dynamischen Wohnkonzept bereits aktuell eine wichtige Nachfragegruppe für den preiswerten Altbau dar. Eine Steigerung dieses Anteils zulasten der anderen Marktsegmente und Standorte erscheint möglich, ist aber aufgrund der zu erwartenden rückläufigen Studentenzahl begrenzt, sodass das Potenzial weniger als 500 Wohnungen betragen dürfte. Größere Effekte wären nur mit der Errichtung innerstädtischer Universitätsstandorte zu erreichen.
- **Angemessener Wohnraum:** Möglich ist eine Stärkung der Konkurrenzfähigkeit des Altbaus gegenüber dem preiswerten industriellen Segment, indem spezifische altbaubezogene Angemessenheitskriterien (zulässige Wohnungsgrößen, Altbauschlag o.ä.) festgelegt werden. Damit wäre eine Verschiebung der Nachfrage um bis zu 10 % (1.500 Wohnungen) denkbar (s. Exkurs "Kosten der Unterkunft").

Insgesamt wird damit deutlich, dass das preiswerte Altbausegment auch zukünftig stark von Leerständen geprägt sein wird. Je nach Umsetzung der einzelnen Szenarien muss auch bis 2020 mit 9.000-12.000 leer stehenden preiswerten Altbauwohnungen gerechnet werden.

7.2.2 Erforderliche Strategien

Zentrale Aufgabenstellung für die Stabilisierung des preiswerten Altbau-Marktsegments ist der Umgang mit dem Leerstand und die Begrenzung seiner negativen Ausstrahlung, denn Leerstandsquoten oberhalb von 20-30 % ziehen weiteren Leerstand nach sich und setzen eine Abwärtsspirale in den betroffenen Quartieren in Gang. Ausgangspunkt muss der bereits unter Kapitel 7.1.2 genannte quartiersspezifische Ansatz der Ausdifferenzierung (A, B, C) sein, um so kleinräumig Leerstandsprozesse zu steuern.

Ausgangspunkt muss eine kleinräumige Analyse des Leerstandes und die Bewertung der prinzipiellen Vermarktungsfähigkeit bzw. Leerstandsgefährdung in Abhängigkeit von Wohnlage, Wohnungsstruktur und insbesondere auch eigentümerspezifischen Hemmnissen sein.⁵⁴

Auf dieser Basis ergeben sich für das preiswerte folgende Handlungsansätze:

- A - stabile Kerne

Leerstände in diesen Bereichen sind i.d.R. auf Preis, spezifische Mängel einer Wohnung oder mangelhaftes Marketing zurückzuführen und können durch normales wohnungswirtschaftliches Handeln angegangen werden. Sinnvoll kann die Bildung einer eigentümerübergreifenden gemeinsamen Vermarktung (z.B. Internet-Seite) auf Basis eines Vereins sein.

- B - geringe Marktperspektive

Diese Bereiche sind Schwerpunkte der Leerstandskonzentration, private und öffentliche Investitionen erzielen hier die geringsten Wirkungen, Sanierungen führen häufig nicht zu einer wirtschaftlich ausreichenden Vermarktung und sollten unterbleiben. Trotz hoher Leerstandskonzentration ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund fehlender Eigenmittel der Eigentümer bzw. fehlender Fördermittel mittelfristig kein nennenswerter Rückbau stattfinden wird.

- C - Transformation

Für diese Bereiche ist ein Altbaumanagement (z.B. in Form einer Eigentümerstandortgemeinschaft oder durch einen Sanierungsträger) erforderlich. Hinsichtlich des Leerstandes ist zu erwarten

- eine Konservierung marktfähiger Bestände sinnvoll und zum anderen
- für nicht marktfähige Bestände ein Rückbau insbesondere von Totleerständen notwendig.⁵⁵ Er dient dabei weniger der Marktberreinigung, da sie ohnehin nicht marktaktiv sind, als der Wohnlagenentwicklung und -verbesserung.

⁵⁴ Ein geeignetes Analyse-Instrument hierfür ist die sog. Leerstandsmatrix (s. Fachdokumentation zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost S. 27ff. Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2002), auf Quartiers-ebene sollten Eigentümerbefragungen durchgeführt werden.

⁵⁵ In diesen Quartieren wäre eine Förderung des Rückbaus durch das Programm Stadtumbau Ost – Teil Aufwertung als Ordnungsmaßnahme möglich, was allerdings einen kommunalen Eigenanteil erfordert. Hierin besteht aber auch ein Verhandlungspotenzial für das Altbaumanagement z.B. zur Übernahme des Grundstückes.

- sowie gleichfalls ein abgestimmtes Marketing.

Für die Wohnlagenentwicklung wichtig ist die Gestaltung und Entwicklung des öffentlichen Raumes und insbesondere der Baulücken inkl. neuer öffentlicher oder privater Nutzungen (Parkplätze, Spielplätze, Treffpunkte etc.). Ziel sollte es sein, die Leerstände im Quartier unter 20 % zu halten.

Das Altbaumanagement muss gleichzeitig Motor für mehr Boden-Mobilität sein durch An- und Verkauf von Grundstücken sowie das Anschieben von Gebäudeverkäufen, umso die Blockaden durch nicht investitionsfähige- oder willige Eigentümer aufzuheben.⁵⁶

Exkurs: Studentisches Wohnen

Eine kleine, dynamische Nachfragegruppe mit einer spezifischen Wohnungsnachfrage stellen die Studenten dar. Angesichts der Tatsache, dass die geburtenschwachen Jahrgänge der 90er nun in das Studententalter kommen, stellt sich hier die Frage der Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Entwicklung und Struktur der Studentenzahlen

- Seit Ende der 1990er Jahre stieg die Studentenzahl in Chemnitz kontinuierlich an, im Jahr 2008 wurden insgesamt rd. 10.350 Studenten registriert. Die Zahl der Studenten ist somit erstmalig gegenüber dem Vorjahr um 3,1 % (340 Personen) zurückgegangen. Die aktuelle Entwicklung der Studentenzahlen in Chemnitz entspricht weitgehend der Entwicklung im Land Sachsen.
- Hinsichtlich der Herkunft der Chemnitzer Studenten zeigt sich ein sehr stark regional bzw. ostdeutsch geprägtes Einzugsgebiet:⁵⁷ So kamen im Wintersemester 2008/2009 drei Viertel aller Studenten an der TU Chemnitz aus Sachsen, weitere 13,0 % aus den übrigen neuen Bundesländern. Dabei kamen mehr als ein Fünftel aller Studenten aus Chemnitz (rd. 2.250) und ein weiteres Drittel aus den Umlandkreisen. Unter den alten Bundesländern sind Bayern (2,0 %) und Baden-Württemberg (1,6 %) am stärksten vertreten.
- Aufgrund des ostdeutschen Geburtenknicks der Nachwendezeit ist in den nächsten Jahren ein Rückgang der Studienanfängerzahlen zu erwarten. An dieser Stelle kann keine Prognose erfolgen, denn neben der demographischen Entwicklung, die zu einem Rückgang von 30-40 % führen würde, beeinflussen auch weitere Aspekte, wie
 - Veränderung des Anteils der Abiturienten an einem Jahrgang
 - Studiengebühren oder Einführung des Abiturs nach zwölf Jahren in einigen Bundesländern

⁵⁶ Vgl. hierzu auch die Vorschläge zu Umgang mit "Schrottimmobilien" (Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaorlosten Immobilien ("Schrottimmobilien") Werkstatt: Praxis Heft 65, Hrsg.: BMVBS/BBSR, Bonn 2009) und die dafür mögliche Inanspruchnahme von Aufwertungsmitteln des Stadtumbauprogramms.

⁵⁷ Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen. Die Angaben beziehen sich auf die Studierenden nach dem Land des Erwerbs der Hochschulzugangsberechtigung (HZB). "Sächsische Studierende" bezeichnet somit Studierende, die ihre HZB in Sachsen erworben haben. Diese Personen sind nicht unbedingt auch gebürtige Sachsen.

- Umstellung auf die Bachelor- und Master-Studiengänge
 - stärkeres Interesse von westdeutschen Studienanfängern
 - Konkurrenzfähigkeit der TU Chemnitz
- die zu erwartende Entwicklung.

Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage

Anhand der Statistik zum Semesterwohnsitz kann ermittelt werden, dass im WS 2008/2009 rd. 9.800 Studenten (91 %) ihren Wohnsitz in Chemnitz hatten.⁵⁸ Dabei fragt nur ein Teil von ihnen Wohnraum auf dem privaten Wohnungsmarkt nach, da derzeit in Chemnitz rd. 2.120 Wohnplätze in neun Studenten-Wohnheimen zur Verfügung stehen.⁵⁹ Ein weiterer Teil der aus Chemnitz kommenden Studenten wohnt noch bei den Eltern. Deren Anteil dürfte schätzungsweise zwischen 50 und 60 % liegen, was ungefähr 1.150 bis 1.350 Personen entspricht.

Zieht man diese zwei Gruppen von der Gesamtzahl der Studenten ab, so ergibt sich eine Zahl von rd. 7.000 Studenten, die als Nachfrager auf dem freien Wohnungsmarkt auftreten. Dies sind ungefähr zwei Drittel aller Chemnitzer Studenten. Nimmt man eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Personen je Haushalt an,⁶⁰ so ergibt sich eine aktuelle studentische Wohnungsnachfrage von ca. 3.500 Wohnungen.

Bei einem angenommenen Rückgang der Studentenzahlen von 20 % bis 2020,⁶¹ einer konstanten Zahl an Wohnheimplätzen und einem überproportionalen Rückgang des Anteils derjenigen, die bei den Eltern wohnen bzw. aus dem Umland pendeln, kann überschlägig von einem mittelfristigen Rückgang der Wohnungsnachfrage von 600-700 Wohnungen ausgegangen werden.

Sowohl die amtliche Statistik als auch die Ergebnisse der Befragung "Wohnwünsche junger Menschen in Chemnitz"⁶² sowie die Studie "Wohntrends 2020" zeigen, dass Studenten in überwiegenderem Maße preiswerten Wohnraum nachfragen: Studenten, die nicht mehr im elterlichen Haus wohnen, verfügten 2006 in Sachsen über ein Einkommen von 670 € im Monat.⁶³ Die monatlichen Ausgaben der Studierenden für Miete, einschließlich Nebenkosten, betragen 2006 in den neuen Bundesländern durchschnittlich 221 €. Je nach Wohnform lagen die Ausgaben bei 185 € in einem Wohnheim, bei 200 € in einer Wohngemeinschaft, bei 268 € in einer eigenen Wohnung (allein) bzw. 252 € (mit Partner/-in).

⁵⁸ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen.

⁵⁹ Vgl. Deutsches Studentenwerk: Wohnraum für Studierende – Statistische Übersicht – 2008.

⁶⁰ Dies entspricht Analyseergebnissen aus anderen Universitätsstädten, die Analyse & Konzepte ermitteln konnte.

⁶¹ Zum Vergleich: In Sachsen wird bis 2020 ein Rückgang der Studierendenzahlen um 28 % vorausgeschätzt.

⁶² Wohnwünsche junger Menschen in Chemnitz, Chempirica 2008 im Auftrag der Stadt Chemnitz, Amt für Jugend und Familie

⁶³ Die folgenden Angaben nach: Bundesministerium für Bildung und Forschung: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2006. Bonn, Berlin 2007.

Gut die Hälfte der Studenten wohnt aktuell in Bernsdorf, ein Drittel bevorzugt derzeit die innerstädtischen Altbauquartiere. Diese Gruppe dürfte überwiegend dem kommunikativ-dynamischen Wohnkonzept zuordnen sein. Für dieses sind hohe Flexibilität und Mobilität, urbanes Umfeld, Gemeinschaft und Netzwerke sowie Wohnen als Lebensgefühl charakteristisch. Auch die Wohnwünschebefragung zeigt die neben dem Preis sehr hohe Bedeutung der Wohnlage und des ÖPNV-Anschlusses sowie die schwerpunktmäßige Nachfrage nach 2- und 3-Raum-Wohnungen.

7.3 Szenarien und Strategien zu Wohnsiedlungen der 1920er bis 50er Jahre

In Chemnitz ist der Marktanteil an Wohnsiedlungen der 1920er bis 50er Jahre mit ca. 22 % im Vergleich zu anderen ostdeutschen Städten relativ hoch, ihre Marktposition aufgrund der überwiegend guten Mikro-Lagen, des hohen Sanierungsgrades und eines überdurchschnittlichen Anteils an kleinen Wohnungen konkurrenzstark und die Leerstandsdaten entsprechend niedrig.

Insgesamt ist nur ein leichter Nachfragerückgang zu erwarten mit einer dispersen Leerstandsverteilung, die vor allem auf spezifische Wohnungsdefizite zurückzuführen ist. Lediglich in Quartieren mit einem hohen Altersdurchschnitt sind aufgrund des Generationswechsels größere Vermarktungsanstrengungen erforderlich.

Aufgrund der Vielfältigkeit der Siedlungen können keine allgemeinen Strategien formuliert werden, sondern sind bestands- und eigentümerspezifische Aktivitäten erforderlich, die sich vor allem auf ergänzende Ausstattungsverbesserungen (für junge Haushalte, Alleinerziehende, konventionell-situierte und häuslich-familiäre Wohnkonzepte, Balkon, Mietergarten, altersgerechte Anpassung insbesondere von Erdgeschosswohnungen) oder Anpassung des Mietpreises (Zielgruppe solide-bescheiden) beziehen. Insgesamt lassen sich damit potenziell die Nachfragerückgänge durch Zielgruppen sowohl aus dem höherwertigen Altbaubereich als auch dem höherwertigen industriellen Segment ausgleichen.

Für alle Siedlungen als Wohnqualität entscheidend ist der Erhalt der Nachbarschaft, ebenso wird die Qualität des Service des Vermieters die Vermietung positiv beeinflussen. Darüber hinaus bieten diese Siedlungen als besonderes und attraktives Wohnangebot das Potenzial für ein übergreifendes gesamtstädtisches Marketing für den Wohnstandort Chemnitz.

In diesem Marktsegment sind noch einige unsanierte Standorte enthalten, auch mit guter Bausubstanz. Nach deren Sanierung dürfte i.d.R. eine Vermarktung gut möglich sein und die Leerstandsrate in diesem Segment entsprechend sinken. Diese würde jedoch wie in der Zielgruppenanalyse in Kap. 6.2 dargestellt in etwa zu gleichen Teilen zulasten des Altbaus und des industriellen Segmentes gehen.

7.4 Szenarien und Strategien zum industriell höherwertigen Marktsegment

Die starke Fluktuation vor allem in den 90er Jahren einerseits sowie die Ausdehnung und Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes andererseits, haben dazu geführt, dass die ursprünglich relativ homogenen sozialen Strukturen sich stark verändert haben, und zwar sowohl im gesamtstädtischen Kontext als auch innerhalb der Quartiere. Insbesondere das industriell höherwertige Segment bildet nun einen relativ stabilen Kern, der vor allem durch die Nachfragergruppen mit konventionell-situiertem und solide-bescheidenem Wohnkonzept getragen wird. Insgesamt ist eine unterdurchschnittliche Fluktuation zu erwarten (< 10 %). Da jedoch - wie im Basis-Szenario dargestellt - diese beiden Gruppen und insbesondere die solide-bescheidenen, die stark in den 1960er Jahre-Beständen vertreten sind, quantitativ zurückgehen, wird die Nachfrage sukzessiv sinken und der Leerstand entsprechend anwachsen. Eine Ausweitung dieses Marktsegmentes, z.B. durch Vollsanierung preiswerter Bestände, ist dementsprechend i.d.R. nicht mehr sinnvoll und würde nur die Konkurrenzsituation verschärfen.

Von stärkerer Dynamik geprägt sein werden die Bestände der 60er-Jahre, und hier vor allem die Bautypen Q 6 u.ä. Bei ihnen handelt es sich i.d.R. um 4-Geschosser, zumeist als 2-, teilweise auch 3-Spanner mit einer sehr geringen Vielfalt an Wohnungsgrundrissen und -größen. Zentrales Merkmal sind die kleinen und schmalen Küchen und Bäder, die aber ein Außenfenster aufweisen. Die Bestände sind in den 90er Jahren in großem Umfang in recht standardisierter Form saniert worden (Gebäudehülle, Stränge, Heizung). Die Quartiere weisen zumeist eine städtebaulich aufgelockerte Zeilenbebauung mit hohem Grünflächenanteil sowohl als innerstädtischer Wiederaufbau (z.B. Kappellenberg) als auch in Form neuer Siedlungsstandorte (z.B. Altendorf) auf.

Durch den hohen Altersdurchschnitt der Bewohner einerseits und der Dominanz der solide-bescheidenen Haushalte andererseits ist in diesen Siedlungen ein Generations- und Wohnkonzeptwechsel zu erwarten, der sich i.d.R. jedoch über 10-15 Jahre hinziehen wird.

Strategisch wird eine Weiterentwicklung dieser Quartiere erforderlich sein, die letztendlich eine Auflösung der homogenen Strukturen und ein stärker differenziertes Wohnungsangebot zur Folge haben wird:

- **Stabilisierung:** Zum einen wird ein Teil der potenziellen Neumieter den bisherigen Mietergruppen entsprechen, jedoch jünger sein (v.a. über 50-jährige, "halber" Generationenwechsel). Mittelfristig ist jedoch davon auszugehen, dass diese Nachfrage für die Neuvermietung nicht ausreichen wird und somit neue Zielgruppen erreicht werden müssen.
- **Aufwertung:** Ausstattungsverbesserung durch Grundrissveränderungen (Vergrößerung von Bad/Küche), Anbau von Balkonen, die für die Neuvermietung zwingend sind; zielgruppenspezifische Veränderung des Wohnumfeldes (Grünflächen, Stellplätze, Spielplätze, Treffpunkte) zum Anwerben von jungen Haushalten; ggf. begleitet durch soziale Dienstleistungen.⁶⁴

⁶⁴ Das größte Hindernis in der aktuellen Neuvermietung ist jedoch ein latenter Generationenkonflikt zwischen Alt gegen Jung.

- Mietpreisanpassung: Sollte es in Beständen ohne Ausstattungsänderungen zu einem Leerstandsanstieg kommen, wird mit einer Mietpreisreduzierung reagiert werden können, insbesondere in weniger guten Wohnlagen bzw. in obersten Geschossen der Gebäude. Damit übernimmt ein Teil der Blockbauten die Funktion des preiswerten Wohnraums vor allem zulasten des preiswerten industriellen Marktsegmentes. Mittelfristig wird Rückbau jedoch kein zentrales Thema werden.⁶⁵

Insgesamt werden jedoch Quartiere wie Altendorf, Kappel, Siegmar oder Altchemnitz in stärkere Konkurrenz um Neumieter treten, wobei der Qualität des Wohnumfeldes eine steigende Bedeutung zukommt.

Die anderen Bauserien dieses Marktsegmentes sind differenzierter zu betrachten:

Die 9-geschossige Großtafel verfügt über vergleichsweise günstige bzw. leicht veränderbare Grundrisse sowie einen Aufzug, sodass diese Bestände sich relativ leicht und kostengünstig altengerecht anpassen lassen. Bei entsprechender Profilierung des altersgerechten Wohnens lassen sich über die normale Nachfrage hinaus insbesondere solide-bescheidene, aber auch konventionell-situierte Senioren-Haushalte aus den Marktsegmenten des Altbaus und der 1920er-50er Jahre-Bestände gewinnen.

Bei den übrigen Beständen - insbesondere die 5- und 6-geschossigen Serien - besteht eine erhöhte Leerstandsgefahr in ungünstigeren Mikro-Lagen, in den Obergeschossen sowie bei ungünstigen Grundrissen. Strategien sind hier eine zweite Nachsanierung in geeigneten Fällen mit dem An- oder Einbau eines Aufzugs oder der Stilllegung von Obergeschossen. Auch bei diesen Quartieren sind eine bestandsmieterorientierte Entwicklung und der Erhalt stabiler Nachbarschaften von besonderer Bedeutung. Darüber hinaus besteht auch hier die Möglichkeit der Mietpreisanpassung und damit das Verschieben in das preiswerte Segment. Bei entsprechender Umsetzung der Strategien müsste es gelingen, die Leerstände unter 10 % zu halten.

⁶⁵ Ausnahme stellen bautechnische Gründe dar (v. a. aufgrund von Materialmängeln der Entstehungszeit), deren Behebung zu kostenintensiv ist.

Exkurs: Senioren-Wohnen

Der demographische Wandel bedeutet für Chemnitz nicht nur ein Schrumpfen der Bevölkerungszahl, sondern auch ein Anwachsen der Zahl der Senioren. Dieser Prozess ist mit einer Reihe weiterer Veränderungen verbunden, die im Folgenden anhand einiger Eckwerte verdeutlicht werden sollen.

Entwicklung und Struktur der Seniorenzahlen

- Ende 2008 waren rd. 63.700 Personen oder 26 % der Bevölkerung in Chemnitz 65 Jahre oder älter. Davon entfielen rd. 48.300 Personen (20 %) auf die Gruppe der jüngeren Senioren (65- bis 79-Jährigen) und rd. 15.400 Personen (6 %) auf die Hochaltrigen (über 80 Jahre).
- Gegenüber dem Jahr 2004 ist sowohl der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung (2004: 23 %) als auch die absolute Zahl der Personen über 65 Jahre (2004: rd. 57.500) deutlich gestiegen. Dabei stieg die Zahl der Hochaltrigen insgesamt stärker an als die Gruppe der jüngeren Senioren.
- Dieser Trend wird sich in Zukunft noch verstärken. Laut der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Chemnitz steigt die Zahl der über 80-Jährigen bis 2020 auf rd. 22.500 (um 46 %) an. Hingegen geht die Zahl der 65- bis 79-Jährigen auf rd. 45.900 (um 5 %) zurück. Insgesamt nimmt die Gruppe der Senioren um rd. 4.700 Personen zu. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung erhöht sich dabei von 26 % auf 30 %.
- Gleichzeitig steigt die Zahl der Senioren-Haushalte mit zwei Personen gegenüber den 1-Personen-Haushalten auf ca. 50 %, da die kriegsbedingten 1-Personen-Haushalte (verwitwet, unverheiratet) zurückgehen und die Lebenserwartung der Männer steigt. Damit nimmt die Zahl der Haushalte deutlich weniger zu als die Zahl der Senioren.

Qualitative Trends

Wie in Kap. 6.2 bereits dargestellt, verändern sich auch die qualitativen Ansprüche der Senioren an das Wohnen, indem sich die Anteile zwischen den Wohnkonzepten verschieben:

- Derzeit werden die Senioren-Generationen von den solide-bescheidenen Haushalten dominiert, die vor allem in den Beständen der 1950er und 60 Jahre wohnen. Sie sind sehr zufrieden, haben nur einen geringen Veränderungswunsch, erwarten nur normalen Standard und fragen kaum senioren-spezifische Dienstleistungen nach.
- Dem gegenüber stehen die anspruchsvollen Haushalte, die Wert auf eine gute und zentrale Lage sowie eine gehobene, altengerechte Ausstattung legen und auch bereit sind, dafür mehr zu bezahlen. Diese Gruppe fragt auch Service-Wohnen nach.

- Auch die konventionell-situierten fragen eine altengerechte Ausstattung nach, ohne dafür jedoch wesentlich mehr bezahlen zu wollen/können. Ihnen ist eine ruhige Lage und Nachbarschaft wichtig.

Altersarmut

Sozio-ökonomische Analysen zeigen, dass derzeit insbesondere Senioren-Haushalte mit zwei Personen zu den Haushalten mit der geringsten Armutsgefährdung gehören.⁶⁶ Auch hat es hier in den vergangenen 10 Jahren keinen nennenswerten Anstieg gegeben. Senioren-Haushalte gehören damit in großem Umfang zu den solventesten Mietern bzw. verfügen über ein hohes Maß an Eigentum.

Zukünftig ist jedoch mit einer deutlich stärkeren Spreizung der Einkommensniveaus zu rechnen, dieser Trend kann wie folgt dargestellt, nicht jedoch für Chemnitz exakt berechnet werden:

- Zum einen wird mittelfristig die große Gruppe der Langzeitarbeitslosen ("ökonomische Wende-verlierer") als Bedarfsgemeinschaften in den Bezug der Grundsicherung im Alter wechseln. Dies hat jedoch kaum Auswirkungen auf die Wohnsituation, da sie bereits aktuell angemessenen Wohnraum bewohnen, dessen Kosten entsprechend bisher und auch zukünftig von der Kommune übernommen werden.
- Ein Teil der Erwerbstätigen muss aufgrund geringerer Anwartschaftspunkte durch zeitweilige Arbeitslosigkeit oder Vorruhestand sowie sinkende Prozentsätze der Renten mit deutlich niedrigeren Renten - Schätzungen reichen bis zu - 30 % gegenüber dem aktuellen Durchschnitt - rechnen. Inwieweit diese Gruppe verstärkt auf preiswerten Wohnraum angewiesen ist bzw. sogar zur Bedarfsgemeinschaft wird, hängt nicht nur von der Höhe der Rente ab, sondern auch von eventuellen Kapitalerträgen aus privater Vorsorge und der Möglichkeit des Vermögensverzehr.
- Da ein Vermögensverzehr insbesondere auch bei einkommensstärkeren Haushalten möglich ist - z.B. durch den Effekt der Riester-Rente - wird gleichzeitig auch der Anteil einkommensstärkerer Senioren-Haushalte steigen.

Pflege

- Ende 2007 haben rd. 6.400 Senioren in Chemnitz Leistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz erhalten, davon befanden sich 38 % in stationärer Pflege. Die Pflegebedürftigkeit nimmt dabei erst bei den Hochaltrigen deutlich zu.
- Seit Einführung der Pflegeversicherung ist die Inanspruchnahme der unterschiedlichen Leistungen nach Pflegestufen relativ konstant geblieben.⁶⁷ Die relative Pflegebedürftigkeit der älteren

⁶⁶ Liegt das Haushaltsnettoeinkommen bei weniger als 60 % des durchschnittlichen haushaltsgrößenspezifischen Einkommens ("Äquivalenzeinkommen"), spricht man von Armutsgefährdung. Zu den Analysen vgl. auch die DIW Wochenberichte 7/2010 und 11/2010.

⁶⁷ *Pflegestufe I (Erhebliche Pflegebedürftigkeit, 2007: 3.551 Personen)*: Hilfebedarf mind. einmal täglich bei wenigstens zwei Verrichtungen aus den Bereichen der Körperpflege, Ernährung und Mobilität und mehrfach wöchentlich bei haus-

Menschen bleibt ungefähr gleich, die absolute Zahl der Pflegefälle nimmt aufgrund des Anstiegs der Seniorenzahlen zu.

- Unterstellt man diese Kontinuität auch für die zukünftige Entwicklung und überträgt die Pflegequoten in Chemnitz auf die Bevölkerungsvorausschätzung, ergibt sich bis 2020 eine Zunahme der Zahl der pflegebedürftigen Senioren (über 65 Jahre) um mehr als 33 % gegenüber 2008 (von rd. 6.400 auf rd. 8.600 Personen). Bei gleich bleibenden stationären Pflegequoten wären bis zu 800 neue Pflegeplätze erforderlich. Deren Schaffung jedoch gleichzeitig einen entsprechenden Rückgang der Wohnungsnachfrage bedeuten würde.

Soll für die steigende Zahl der Senioren trotz einer möglichen Pflegebedürftigkeit ein möglichst langes, selbstständiges Wohnen in ihrem gewohnten Umfeld ermöglicht werden, was auch dem im Sozialgesetzbuch XI verankertem Vorrang der häuslichen Pflege ("ambulant vor stationär") entspricht, müssen neue Wohnangebote geschaffen werden:

- Hierbei ist aufgrund der aktuellen Mietpreiskulisse, der Wohnungsleerstände sowie fehlender Fördermittel die Errichtung von neuen Anlagen des Betreuten Wohnens bzw. "Wohnens mit Service"⁶⁸ nur bedingt wirtschaftlich darstellbar. Entsprechend sind mittelfristig kaum neue Angebote zu erwarten.
- Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt daher auf der Schaffung von altengerechten Wohnungen⁶⁹ durch Umbauten im Bestand, vor allem in Quartieren mit einem hohen Seniorenanteil.⁷⁰
- Um die erforderliche Erweiterung von Pflegeplatzkapazitäten nicht nur in Pflegeheimen zu realisieren, ist auch die Schaffung spezifischer Wohnprojekte oder Wohngemeinschaften mit pflegerischer Betreuung möglich, in denen noch das Wohnen im Zentrum steht.

In der Summe aller oben genannten Aspekte wird deutlich, dass neue Wohnungsangebote für Senioren hinsichtlich Preis, Service, Komfort und Pflegemöglichkeit mit unterschiedlichen Schwerpunkten konzeptioniert werden müssen und jeweils auf eine kleinteilige Nachfrage stoßen werden, der überwiegende Teil der Senioren jedoch weiter wohnen wird wie bisher.

wirtschaftlicher Versorgung; Zeitaufwand der Pflege im Tagesdurchschnitt mind. 90 Min., davon mehr als 45 Min. für die Grundpflege

Pflegestufe II (Schwerpflegebedürftigkeit, 2007: 2.326 Personen): Hilfebedarf mind. drei Mal täglich bei der Körperpflege, Ernährung oder Mobilität und mehrfach wöchentlich bei hauswirtschaftlicher Versorgung; Zeitaufwand der Pflege wöchentlich im Tagesdurchschnitt mind. 3 Std., davon mind. 2 Std. für die Grundpflege

Pflegestufe III (Schwerstpflegebedürftigkeit, 2007: 482 Personen): Hilfebedarf rund um die Uhr bei der Körperpflege, Ernährung oder Mobilität und mehrfach wöchentlich bei hauswirtschaftlicher Versorgung; Zeitaufwand wöchentlich im Tagesdurchschnitt wenigstens 5 Std., davon mind. 4 Std. für die Grundpflege

⁶⁸ Die Qualität dieser Wohnformen ist nicht bundeseinheitlich definiert, aus fachlicher Sicht sollten sie im baulichen Sinne der DIN 18025 und hinsichtlich der Dienstleistungen der DIN 77800 entsprechen, was jedoch nicht für alle Chemnitzer Einrichtungen dieser Bezeichnungen zutrifft.

⁶⁹ Altengerechte Wohnungen sind mindestens leicht zugänglich, barrierearm und pflegeunterstützend ausgestattet, so dass gegenüber einer normalen Wohnung die selbstständige Lebensführung erleichtert wird.

⁷⁰ Vgl. hierzu auch die "Leitlinien, Standards und Trends für eine altersspezifische Daseinsvorsorge von Senioren in Chemnitz"

7.5 Szenarien und Strategien zum industriell preiswerten Marktsegment

Das industriell preiswerte Marktsegment in Chemnitz ist in den vergangenen Jahren durch den Stadtumbau auf aktuell ca. 25.000-28.000 Wohnungen geschrumpft. Trotzdem beträgt der Leerstand fast ein Drittel und wird durch den Nachfragerückgang sogar noch um ca. 8 Prozentpunkte zunehmen. Darüber hinaus ist ein weiteres Anwachsen zu erwarten, indem sich im höherwertigen Segment durch Preisanpassung das Angebot, aber nicht die Nachfrage vergrößert. Insgesamt ist die zu erwartende Leerstandsentwicklung im Vergleich zu den 90er Jahren ein relativ langsamer, aber kontinuierlicher Prozess.

Auf der anderen Seite gibt es eine stabilere Nachfrage durch einkommensschwächere Haushalte mit kommunikativ-dynamischen, einfach-funktionalen und häuslich-familiären Wohnkonzepten, wobei allerdings demographisch bedingt die Zahl der Starterhaushalte drastisch sinken wird. Zudem kommt der Festlegung der Angemessenheitskriterien eine große Bedeutung zu, denn je niedriger die Produktmiete nettokalt begrenzt wird, desto beschränkter wird das angemessene Wohnungsangebot (s. Exkurs "Kosten der Unterkunft"). Aufgrund der Wohnungsstrukturen würde der preiswerte Plattenbau davon weniger betroffen sein, sodass sich die Nachfrage von Bedarfsgemeinschaften im preiswerten Plattenbau um ca. 10-15 % zulasten des preiswerten Altbaus steigern ließe.

7.5.1 Umgang mit dem Leerstand im preiswert industriellen Marktsegment

Da das höherwertige industrielle Marktsegment weitgehend gesättigt ist, sind umfangreiche Sanierungen - von Einzelfällen abgesehen - nachfrageseitig nicht mehr sinnvoll. Gleichzeitig finden durch den langjährigen Ausdifferenzierungsprozess der Nachfragegruppen - mit Ausnahme der KdU-Thematik - nur noch geringe Austauschprozesse mit dem preiswerten Altbaubestand statt. Entsprechend verbessern Rückbauten im industriellen Segment kaum die Nachfrage im Altbau.

Für das industrielle Segment ist jedoch in den nächsten Jahren eine Leerstandsreduzierung durch Konzentration und Rückbau weiterhin ein strategisch wichtiger Ansatz, denn

- zum einen können so negative Auswirkungen hoher Leerstände auf die Stabilität des Quartiers verringert werden,
- zum anderen ist i.d.R. bei Leerständen von mehr als 30-40 % die Objektrentabilität nicht mehr gegeben, sodass Leerstandskonzentrationen betriebswirtschaftlich sinnvoll sind.

Im Gegensatz zu den Altbaustrategien ist hier nicht der Umgang mit den vorhandenen, sondern mit den zu erwartenden Leerständen das Problem, da die leerstandsgefährdeten Bestände derzeit noch überwiegend bewohnt sind. Eine öffentlichkeitswirksame Definition von Rückbauten würde zu starker Verunsicherung der Bewohner und zu ökonomischen Einbußen der Eigentümer führen. Zugleich können Vermarktungsaktionen - zeitweilig - die Leerstandsgefährdung verringern.

Trotzdem ist es aus betriebswirtschaftlicher Sicht sinnvoll, intern Rückbaupotenziale zu identifizieren und als "Bestände ohne Investitionsschwerpunkte" zu führen, um so Fehlinvestitionen zu vermeiden und Handlungsspielräume zu erhalten.

Gleichzeitig ist jedoch für eine stabilisierende Quartiersentwicklung eine mit den benachbarten Eigentümern und der Stadt auf Quartiersebene abgestimmte Vorgehensweise wichtig, um so zu wohnungswirtschaftlich und städtebaulich sinnvollen Lösungen zu gelangen.

Vor diesem Hintergrund hängt die Abschätzung eines möglichen Rückbauvolumens vor allem davon ab, welche Leerstandsquoten die einzelnen Eigentümer wirtschaftlich vertragen können bzw. wollen. Nachfrageseitig wäre es unproblematisch, mindestens den bis zum Jahr 2020 zu erwartenden Leerstandsanzuwuchs von 4.000-8.000 Wohnungen vom Markt zu nehmen. Inwieweit ein tatsächlicher Rückbau erfolgen kann, hängt jedoch stark von der Entwicklung der politischen Rahmenbedingungen (Altschuldenentlastung, Rückbauförderung) ab.

7.6 Szenarien und Strategien zu den Marktsegmenten der Einfamilienhäuser

In Chemnitz gibt es derzeit rd. 20.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei ungefähr die Hälfte davon nach 1990 gebaut worden ist. Wie bereits im Kapitel 2.1 anhand der Verkaufs- und Baufertigstellungszahlen dargestellt, ist für das Marktsegment der Einfamilienhäuser insgesamt eine rückläufige Nachfrage zu verzeichnen: So liegt die Neubautätigkeit im Eigenheimsegment aktuell in Chemnitz im Jahresdurchschnitt (2006-2008) bei ca. 215 Wohneinheiten, was 0,88 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner entspricht. Sie liegt damit über der des Umlandes mit 0,79 Wohnungen je 1.000 Einwohner.⁷¹ Aus drei Gründen ist es sehr wahrscheinlich, dass mittelfristig die Neubautätigkeit im Einfamilienhausbereich weiter leicht zurückgehen wird:

- Der erste ist demographisch bedingt, denn die wesentliche Gruppe der Eigentümersbildner stellen die 30- bis 45-Jährigen dar. Diese Gruppe bildete 2008 mit rd. 43.300 Personen 18 % der Gesamtbevölkerung in Chemnitz. Laut Prognose geht diese Altersgruppe bis 2020 um ca. 2.800 Personen leicht und nach 2020 dann drastisch zurück.
- Des Weiteren steigt die Fluktuation im Einfamilienhausbereich durch das Anwachsen des Marktes einerseits und vor allem des Generationenwechsels im Nachkriegsbestand andererseits, sodass der Gebrauchtmrkt eine stärkere Rolle spielen wird und einen Marktanteil von 50 % erreichen kann.
- Zudem ist mittelfristig nicht von einer durchgreifenden Verbesserung der Einkommenssituation der Haushalte auszugehen, sodass insbesondere bei den Schwellenhaushalten die wirtschaftlich bedingte Zurückhaltung beim Neubau fortbestehen wird.

Insgesamt ist ein sukzessiver Rückgang der Bautätigkeit im Einfamilienhausbereich auf 0,6 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner bzw. auf einen 10-Jahres-Durchschnitt von 0,7 Wohneinheiten bis

⁷¹ Erzgebirgskreis, Mittelsachsen, LK Zwickau

2020 wahrscheinlich. Dies entspricht in etwa 140-200 Wohnungen pro Jahr.⁷² Zwischen 2025 und 2030 ist wegen der geburtenschwachen Jahrgänge ein weiterer Rückgang um bis zu 40 % wahrscheinlich.

Ausgehend von dieser nachfragerorientierten Schätzung stellt sich die Frage, inwieweit durch eine angebotsorientierte Steuerung eine darüber hinaus gehende Nachfrage nach Eigenheimen erreicht werden kann:

Wie die Analyse der Wanderungsgründe als auch der Wanderungsziele deutlich zeigt, gibt es keinen nennenswerten Trend vom Umland in das Eigentum in der Stadt. Umgekehrt nimmt jedoch der Trend, als Chemnitzer seinen Eigentumswunsch im Stadtgebiet zu realisieren, weiter zu.

Wird dieser Trend durch nachfragegerechte Angebote unterstützt, lässt sich die wohnungsmarktbedingte Abwanderung etwas reduzieren. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Eigenheime zwar die familienfreundlichste Wohnform darstellen, mittlerweile aber auch zahlreiche 2-Personen-Haushalte, die auch dauerhaft ohne Kinder bleiben, Eigenheime bauen oder kaufen. Wie die Zielgruppenanalyse verdeutlicht, ist der Eigentümeranteil in Chemnitz vor allem unter den häuslich-familiären Haushalten besonders hoch, hinzu kommen die konventionell-situierten und die anspruchsvollen sowie teilweise auch die einfach-funktionalen Haushalte.⁷³

- Die Gruppe der konventionell-situierten Haushalte, deren Zahl leicht zurückgehen wird, favorisiert vor allem das klassische frei stehende Einfamilienhaus in randstädtischer, möglichst gut erschlossener Lage. Der Schwerpunkt der Nachfrage liegt dabei im Bereich bis zu 150.000 €, was entsprechend günstige Grundstücke erfordert.⁷⁴
- Die anspruchsvollen und die häuslich-familiären Haushalte, deren Nachfrage leicht steigen wird, haben ein starkes Interesse an Gebrauch-Immobilien in gewachsenen Lagen sowohl in der Kernstadt als auch in dörflichen Lagen, was zu der bereits beschriebenen Verschiebung der Bedeutung der Neubautätigkeit führt.
- Im Bereich des Neubaus können beide Gruppen teilweise auch für das sogenannte Stadthaus gewonnen werden. In vielen größeren Städten hat sich der Bau von sog. Stadthäusern zu einem eigenständigen Teilsegment entwickelt. Es handelt sich hierbei um Wohnungsbau, der je nach Standort von einer Lückenbebauung bis hin zu Komplexen mit mehreren Gebäuden, meist als Reihenhaus oder Gartenhofhaus, reichen kann. Das eigene Haus bzw. Wohnung hat i. d. R. 2 oder 3 Etagen und 120 bis 170 m², die Grundstücke reichen von 150 bis zu 350 m². Neben der urbanen Qualität ist für die häuslich-familiären vor allem ein kinderfreundliches Umfeld und für die anspruchsvollen eine langfristige Werthaltigkeit des Standortes wichtig.

⁷² Die Zahl der Gebäude liegt dabei um 10-15 % niedriger, wenn auch zukünftig der derzeitige Anteil an Zweifamilienhäusern errichtet wird.

⁷³ Die einfach-funktionalen Haushalte haben i. d. R. ihr Eigentum zumeist geerbt bzw. zu DDR-Zeiten erworben und sind aufgrund ihrer schwierigen ökonomischen Situation kaum in der Lage das Eigentum nachhaltig zu bewirtschaften. Aufgrund der ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird ihre Nachfrage abnehmen.

⁷⁴ Um keine Fortzugprozesse anzustoßen, sollten die Grundstücke bei gleicher Größe nicht mehr als 20.000 € teurer sein als im Umland.

- Die Stadthäuser werden meist in der Innenstadt bzw. in städtischen Randlagen gebaut. Die Verkaufspreise spiegeln meist die Wohnlage, die architektonische Gestaltung sowie die Grundstücks- und Wohnfläche wider. Somit sind die Stadthäuser meist im mittleren bis höherpreisigen Segment angesiedelt. Allerdings findet der Schwerpunkt der Nachfrage zumeist im preiswerten bis mittleren Segment statt.

In Chemnitz ist der Markt für Stadthäuser nur sehr schwach ausgeprägt und müsste sukzessiv entwickelt werden, wie es z.B. in Leipzig in den vergangenen Jahren gelungen ist.

Wichtig ist es hier, neben

- dem Marketing gelungener Beispiele
- der Auswahl von Standorten mit langfristiger Perspektive und Werthaltigkeit

vor allem das preiswerte Segment, das bei Stadthäusern bis ca. 180.000 € reicht, als den Hauptteil des Marktes zu adressieren. Vor diesem Hintergrund kann das Nachfragepotenzial auf 10-15 Häuser pro Jahr - Tendenz steigend - geschätzt werden. Zum Vergleich ist in Leipzig der Markt bereits auf rd. 70 Häuser pro Jahr angewachsen.

Insgesamt erscheint es möglich, mit einer offensiven, angebotsorientierten Entwicklung, die Nachfrage um 10-20 % zu erhöhen, wobei wenigstens zwei Drittel des Angebotes im preiswerten Bereich liegen sollten.

Zentrales Instrument für die Entwicklung des Einfamilienhausegmentes ist die Flächenpolitik, wie sie in dem Konzept für den Siedlungswohnungsbau verankert werden kann. Ausgangspunkt sollte die Bereitstellung von Flächen für eine zu erwartende Neubautätigkeit von einem 10-Jahres-Durchschnitt von 0,7 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner bis 2020, was ca. insgesamt ca. 1.400-1.500 Gebäuden entspricht. Im Sinne einer angebotsorientierten Steuerung sollte die Flächenpolitik von einer stärkeren Nachfrage (+ 20 %) ausgehen, um so auf jeden Fall stets ein attraktives Angebot unterbreiten zu können und auf keinen Fall Knappheitssituationen entstehen zu lassen. Hierbei kommt es nicht auf die Gesamtsumme, sondern auf ausreichend große Angebote für die einzelnen Teilmärkte an.

Bei der Berechnung der Flächen muss jedoch unbedingt die tatsächliche Verfügbarkeit bzw. Mobilisierbarkeit berücksichtigt werden, die insbesondere in Baulücken eher niedrig anzusetzen ist.

Neben den quantitativen müssen auch qualitative Aspekte berücksichtigt werden. Marktgängig sind im Wesentlichen nur mittlere und höherwertige Wohnlagen, wobei auch die mittleren zum größeren Teil im preiswerten Segment (< 80 €/qm) liegen sollten. Innerstädtische Standorte und Standorte auf Rückbauflächen oder Brachen funktionieren nur, wenn sie für den Käufer eine nachhaltige Perspektive bieten, was eine entsprechende werthaltige Entwicklung des Quartiers beinhaltet.

7.7 Szenarien und Strategien zum Neubau

In Wohnungsmärkten mit einem starken Überangebot wie in Chemnitz ist Neubau von Geschosswohnungen – rein quantitativ betrachtet – nicht erforderlich. Jede neue Wohnung ginge zulasten der höherwertigen Segmente und würde im Prinzip zu neuem Leerstand führen. Würde man die sehr niedrige Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau der vergangenen Jahre fortsetzen, ergäbe dies bis 2020 einen Zuwachs von ca. 300-400 Wohnungen. Die Leerstandsquote würde damit um 0,2 % ansteigen.

Unter qualitativen Gesichtspunkten ist hingegen eine stärkere Neubautätigkeit erforderlich, um insbesondere für anspruchsvolle und häuslich-familiäre Nachfrager attraktive Angebote vor allem hinsichtlich Bad und Küche, aber auch energetischen Standards, zu schaffen, die im Rahmen der Bestandssanierung kaum zu realisieren sind. Des Weiteren sind zielgruppenspezifische Ergänzungen, wie z.B. barrierefreie Wohnungen gemäß DIN, ebenso notwendig wie aus wirtschaftlichen Gründen Ersatzneubauten.

Strategisch betrachtet wären mehr Ergänzungen in den A-Kernen (s. Kap. 7.1.2) bzw. Ergänzungen und Ersatz in den C-Gebieten der Transformation sinnvoll, soweit es sich mindestens um mittlere Wohnlagen handelt, um auch durch den Neubau einzelner Gebäude wichtige stadtentwicklungspolitische Impulse zu setzen. Insbesondere in letzteren könnte sich durch neue Architekturen der Chemnitzer Anspruch als Stadt der Moderne auch im Wohnungsbau stärker manifestieren. Das Altbaumanagement als Motor einer Grundstücksmobilisierung kann hier ebenso ein Handlungsansatz sein wie die stärkere Einbeziehung der Wohnungsunternehmen.⁷⁵

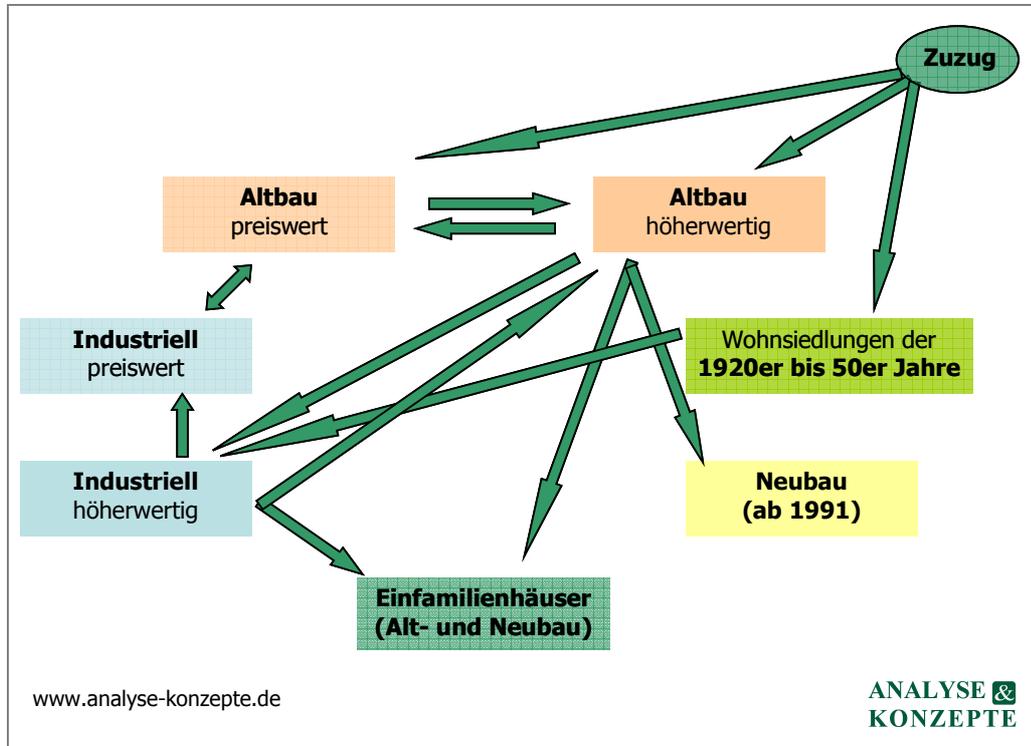
Begrenzender Faktor ist jedoch die Marktpreissituation, d. h., die Herstellungskosten lassen nur eine Vermarktung im höherpreisigen Segment zu. Dieses ist in Chemnitz jedoch begrenzt (s. Kap. 2.), sodass derzeit eine Refinanzierung und Rentabilität nur bedingt gegeben und von der unternehmerischen Einzelsituation abhängig ist. Vor diesem Hintergrund können keine zuverlässigen Aussagen zur erwartbaren Geschosswohnungsbautätigkeit abgeleitet werden.

7.8 Fazit Szenarien und Strategien

Ausgehend von der aktuellen Wohnungsmarktsituation wurden in Kap. 6 die zu erwartenden Veränderungen der Nachfrage aufgrund der demographischen Veränderungen und den sich wandelnden Wohntrends abgeschätzt. In den Kap. 7.1-7.7 wurden dann die Möglichkeiten einer strategischen Angebotsentwicklung und ihre Auswirkungen auf die Marktsegmente aufgezeigt. Abb. 40 veranschaulicht – unabhängig von der quantitativen Bedeutung – die möglichen Verschiebungen zwischen den Marktsegmenten, jeder Pfeil stellt einen in den Szenarien dargestellten Prozess dar.

⁷⁵ Hierbei sollte im konkreten Einzelfall auch die stärkere Nutzung des Erbbaurechts als kostensenkendes Instrument geprüft werden.

Abb. 40 Verschiebungen zwischen den Marktsegmenten



Deutlich werden dabei die Komplexität der Marktprozesse, die besondere Bedeutung des Zuzugs und die Tatsache, dass es für jedes Marktsegment eine Nachfrage gibt. Damit stellt sich nicht die Frage "entweder/oder", Altbau versus industriell, sondern "sowohl als auch" und damit die zentrale Frage der zukünftigen Größenordnung eines jeden Marktsegmentes.

Eine zielgruppenspezifische Angebotsentwicklung kann jedoch nicht im Sinne einer klassischen Bedarfsplanung erfolgen, weil die Realisierung auch von politischen Rahmenbedingungen oder finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer abhängt. Somit weisen die abgeschätzten Mengengerüste entsprechende Spannenbreiten auf.

Darüber hinaus ist für den Stadtumbauprozess die Identifizierung der nicht dauerhaft nachgefragten Bestände ebenso von großer Bedeutung wie für die Wohnlagenentwicklung. Aufbauend auf den der in Kap. 6.2 erfolgten Schätzung hätten die Szenarien die in Tab. 42 dargestellten Auswirkungen auf den Leerstand. Diese Schätzung berücksichtigt

- keinen Wohnungsabgang,
- keinen Rückbau und auch
- keinen Zugang durch Neubau, welcher durchaus bis zu 2.000 Wohnungen bis 2020 betragen kann.

Tab. 42 Schätzungen der Leerstandsentwicklung			
Marktsegment	Bestand (31.12.2008)	Aktueller Leerstand	Szenarischer Leerstand 2020
Altbau preiswert	21.000-23.000	14.000-15.000	9.000-12.000
Altbau höherwertig	17.000-19.000	2.000-3.000	2.000-3.000
Siedlungen 20-50er Jahre	33.000-36.000	4.000	3.000-4.000
Industriell preiswert	25.000-28.000	9.000-10.000	15.000-19.000
Industriell höherwertig	27.000-30.000	2.000-3.000	3.000-4.000
Neubau	8.000-9.000	< 1.000	< 1.000
Einfamilienhäuser	21.000	< 1.000	< 1.000
Gesamt	160.700*	33.300	41.000
* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden Quelle: eigene Berechnungen			ANALYSE & KONZEPTE

8 Handlungsempfehlungen

Ziel des Wohnraumbedarfskonzeptes ist es, eine umfassende Basis und Rahmensetzung für stadtplanerische, wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Entscheidungen zu liefern. Anhand der zentralen Leitfrage "Welche Wohnungen werden in welchem Umfang von wem langfristig nachgefragt?" können Aussagen sowohl zur voraussichtlichen Nachfrageentwicklung als auch zur zielgruppenspezifischen Angebotsentwicklung abgeleitet werden.

Auf Basis der Wohnungsmarktanalysen konnten die zentralen Marktsegmente, die insbesondere Preis und Wohnlage berücksichtigen, für Chemnitz beschrieben und quantifiziert werden. Zudem konnte mit der empirischen Abfrage der Wohnvorstellungen der Bewohner – den Wohnkonzepten – die Wohnungsnachfrage differenziert abgebildet werden.

Aus der Gegenüberstellung von Marktsegmenten und Zielgruppen sowie der Bevölkerungsprognose für 2020 ergibt sich für Chemnitz ein heterogenes Bild der Entwicklungen, auf die reagiert werden muss:

- Insgesamt ist bis 2020 eine rückläufige Wohnungsnachfrage von ca. 6 % zu erwarten.
- Gleichzeitig wird die Zahl der Senioren-Haushalte – und vor allem die der über 80-Jährigen – ansteigen, die Zahl der Starter-Haushalte und Studenten hingegen deutlich abnehmen.
- Hinsichtlich der einkommensschwachen Haushalte ist insgesamt von einer leicht sinkenden Entwicklung auszugehen, unter ihnen wird jedoch der Anteil an Senioren deutlich zunehmen.
- Zudem verändern sich auch die Wohntrends, der Anteil kommunikativ-dynamischer und anspruchsvoller Haushalte wird steigen und insbesondere derjenige der solide-bescheidenen sinken.

Quantitativ betrachtet ist damit auch langfristig eine ausreichende Wohnraumversorgung gewährleistet, aber die Veränderungen der Nachfrage werden sich – wie in den Szenarien beschrieben – auf die verschiedenen Marktsegmente unterschiedlich auswirken. So wird u.a. die Nachfrage nach höherwertigem Altbau etwas ansteigen und diejenige nach preiswert industriellen Wohnungen sinken. Insgesamt wird damit sowohl im Altbau als auch in der industriellen Bauweise Leerstand ein zentrales Thema bleiben.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich als zentrale wohnungspolitische Ziele zum einen

- die weitere Stabilisierung des Wohnungsmarktes und zum anderen die
- qualitative markt- und zielgruppenorientierte Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes

Zur Zielerreichung gibt es jedoch keine generelle Lösung, sondern sollten, wie mit den Szenarien und den beschriebenen Strategien gezeigt, vielfältige und kleinteilige Schritte umgesetzt werden. Hierbei kommt den Wohnungseigentümern die zentrale Rolle der Bestandsentwicklung zu und der Stadt die Schaffung der instrumentellen und planerischen Rahmenbedingungen. Das Wohnraumbedarfskonzept mit seinen Analysen, Markteinschätzungen und Szenarien soll hierfür die gemein-

same Basis für eine abgestimmte Entwicklung bilden, die wichtigsten Handlungsansätze werden im Folgenden benannt.

Chemnitz als Wohnstandort

Von entscheidender Bedeutung für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung ist es, die Stadt Chemnitz insgesamt als Wohn- und Lebensstandort zu attraktivieren und die vorhandenen Potenziale stärker zu nutzen. Zentrales Problem ist hierbei jedoch, dass angesichts

- des bereits bestehenden und zu erwartenden weiteren Leerstandes,
- der vorhandenen Brachflächen und der damit verbundenen teilweise geringen Dichte in der Kernstadt sowie
- dem längerfristigen Bestand der Großsiedlungskerne

die Entwicklung von Chemnitz als Wohnstandort im Sinne einer kompakten Stadt kaum möglich ist. Zugleich entsteht durch die Perforierung der Eindruck eines defizitären Charakters der Stadtlandschaft. Dies ist nicht nur ein städtebauliches, sondern auch wohnungswirtschaftliches Problem.

Ansatzpunkt kann daher nur die positive Entwicklung einzelner Quartiere (nicht ganzer Stadtteilen) sein, die aber das Image für ganz Chemnitz prägen. Dies gilt für innerstädtische Quartiere ebenso wie für stabile Quartiere in den Stadtteilen, für die Außenwirkung kommt jedoch innerstädtischen Quartieren eine besonders wichtige Funktion zu, hier sollten entsprechende Prioritäten in der Quartiersentwicklung gesetzt werden.

Daraus folgt auch, dass nicht nur für die problematischen Standorte Strategien zu entwickeln, sondern auch die besser funktionierenden zu überprüfen und im Sinne eines "Stärken stärken" die positive Ausstrahlung zu fördern und auch diese Quartiere weiter zu entwickeln sind. Hierbei muss das städtebaulich Wünschenswerte mit dem wohnungswirtschaftlich Machbarem abgestimmt werden. Neben der erforderlichen Rückkoppelung zu gesamtstädtischen Konzepten wie dem SEKo oder dem Konzept zum Siedlungswohnungsbau stellen damit die teilräumlichen Konzepte die entscheidende Handlungsebene dar.

Anforderungen an teilräumliche Konzepte

Zentral ist also eine kleinteilige Entwicklung von Quartieren, die zur Stabilisierung und Weiterentwicklung beiträgt, wobei dieser quartiersbezogene Ansatz auch den Wohnvorstellungen der Zielgruppen entspricht, die der Mikro-Wohnlage eine hohe Bedeutung beimessen.

Erster Schritt sollte es sein, auf Basis des Wohnraumbedarfskonzeptes die Marktsegmente in den Quartieren mengenmäßig darzustellen und kleinteilig zu verorten, umso die wohnungswirtschaftliche Grundlage für quartiersspezifische Strategien zu legen.

In einem zweiten Schritt sollte eine räumlich differenzierte Bewertung nachhaltig stabiler bzw. stabilisierbarer Bereiche, die

- dem Prinzip der stabilen Kerne in den Großsiedlungen bzw.
- dem Quartiersansatz (stabile Kerne, geringe Marktperspektive, Transformation) für die Altbauquartiere

entsprechen, erfasst werden. Wie die Marktanalysen gezeigt haben, muss die Differenzierung und Prioritätensetzung nicht zwischen den Stadtteilen, sondern innerhalb der Stadtteile erfolgen. Darauf aufbauend sollten wie im Kapitel Szenarien und Strategien beschrieben, Maßnahmen erarbeitet werden für

- eine zielgruppenspezifische Umfeldentwicklung (Nutzung/Gestaltung von Lücken, Schaffung von Parkplätzen und sozialer Infrastruktur, Lärm mindernde Verkehrsregelungen) mit klaren Investitionsschwerpunkten
- eine Begrenzung des Leerstandes (< 20 %), um so negative Auswirkungen zu verringern, z.B. durch punktuellen Rückbau zur Beseitigung von Totaleerständen
- Formen der Stärkung der Nachbarschaften
- Die Schaffung eines positiven Quartiersimages und mit hoher Signalwirkung

Diese wohnungswirtschaftlichen Ziele müssen mit den städtebaulichen Zielen im Sinne der Gesamtattraktivität der Stadt rückgekoppelt werden.

Eine besondere Problematik weisen die Magistralen auf, die in einem Wohnungsmarkt mit Überangeboten kaum noch oder nur unter speziellen Bedingungen als Wohnstandort vermarktbare sind. Zugleich tragen sie in hervorgehobener Weise zu einer gesamtstädtischen Wirkung und Imagebildung bei, sodass es sinnvoll ist, für diese Bereiche gesonderte Konzepte zu entwickeln, da sie sowohl städtebaulich als auch wohnungswirtschaftlich gegenüber den angrenzenden Quartieren besonderer Lösungen bedürfen.

Zielgruppenspezifische Bestandsentwicklungskonzepte der Eigentümer

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.

Die Eigentümer können auf Basis des Konzeptes

- in einem ersten Schritt ihre Bestände den Marktsegmenten zuordnen und

- in einem zweiten Schritt die dargestellten Zielgruppen, differenziert nach Haushaltstyp, Wohnkonzept und Wohnkaufkraft, ermittelten.
- Daraus können dann die Anforderungen an Wohnung und Wohnumfeld abgeleitet werden.

Insgesamt können damit die Eigentümer die Bestände nachfrageorientierter entwickeln. 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 wissen, sollten mit entsprechenden Informationsveranstaltungen die Ergebnisse des Wohnraumbedarfskonzeptes vermittelt werden.

Altbaumanagement

Wie die Szenarien gezeigt haben, gibt es in gewissen Umfang eine zunehmende Nachfrage nach innerstädtischen Altbauquartieren. Die für diese Quartiere typische kleinteilige Eigentümerstruktur sowie die im Vergleich zu den erzielbaren Mieten hohen Sanierungskosten stellen jedoch zentrale Hindernisse in 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 Schlüsselprojekten⁷⁶
- Steuerung der Wohnlagenentwicklung (Leerstandsreduzierung, Nachnutzung)
- Mobilisierung der Immobilien

Insbesondere Letzteres ist wichtig, um mit neuen Eigentümern, die investitionsfähig bzw. -willig sind im Quartier bauliche Maßnahmen anzustoßen. Aufgaben können klassische Sanierungsträger, aber auch Eigentümerstandortgemeinschaften oder Vereine übernehmen, je nach dem ob nur die Vermarktung ein Problem ist, ein Quartier entwickelt oder gar transformiert werden muss und welche Akteursstrukturen bereits vor Ort vorhanden sind.

Sollen die Umsetzung möglichst rasch und die Realisierungschancen möglichst groß sein, sollte der Handlungsschwerpunkt aufgrund der realisierbaren Nachfrage auf Quartieren liegen, die dem höherwertigen Altbausegment bzw. den dauerhaft nachgefragten Standorten des preiswerten Segments (stabile Kerne, Gebiete der Transformation) zuzuordnen sind.

⁷⁶ Einen besonderen An Schub könnte hierbei die mit der neuen Bund-Länder-Vereinbarung mögliche Sonderförderung des Altbaus übernehmen.

Anforderungen an das Marketing

Die oben genannte Quartiersstrategie sollte auch die Grundlage eines Marketings für Chemnitz als Wohnstandort bilden, das sich sowohl an Auswärtige als auch an Chemnitzer wendet. Ziel ist es, mit der Darstellung von attraktiven Quartieren nicht nur des Kaßbergs, sondern auch anderen wie denen der 20-30er Jahre, positive Signale zu setzen. Des Weiteren müssen so neue bzw. positive Images der Quartiere anhand von Schlüsselprojekten vor allem den Chemnitzer selbst vermittelt werden.

Um Zuzug von Außerhalb generieren zu können, ist es erforderlich, die Stadt Chemnitz als Wohn- und Lebensstandort besser vermarkten zu können. Ein Instrument hierfür kann eine "AG Fachkräfte" sein, bestehend aus Vertretern der Chemnitzer Wirtschaft, der Wohnungswirtschaft und der Stadtverwaltung. Ziel ist es, zum einen die überregionale Konkurrenzfähigkeit zu stärken und für den Wohnstandort Chemnitz zu werben. Zum anderen soll bei der Neubesetzung von Arbeitsplätzen mit Auswärtigen gleichzeitig ein attraktives Wohnangebot unterbreitet, mindestens jedoch Hilfen bei der Suche, dem Umzug und dem Einleben gegeben werden.

Ein weiteres Zuzugspotenzial bilden die Rückkehrer, also Chemnitzer, die vor einiger Zeit die Stadt verlassen haben, aber gerne zurückkommen würden. Hierbei handelt es sich nicht nur um Rentner, sondern auch um Erwerbstätige, wenn sie eine entsprechende Arbeitsmöglichkeit in Chemnitz bekommen können. Wichtig ist hierbei die emotionale Bindung zur Stadt aufrecht zu erhalten, indem z.B. durch eine aktive Internetplattform mit laufenden Informationen, gezielter Ansprache, Kontakten, Organisation von Treffs etc. die Verbundenheit zu Chemnitz gefestigt wird.

Kosten der Unterkunft

Mit der Übernahme der Kosten der Unterkunft für Bedarfsgemeinschaften erfolgt eine subjektorientierte Wohnraumversorgung, deren Volumen bei weiten das der Wohnraum- und Städtebauförderung überschreitet. Die Festlegungen von Regelungen zur Angemessenheit haben gleichzeitig eine erhebliche regulierende Wirkung auf den Wohnungsmarkt, die – wie in den Szenarien dargestellt – auch steuernd genutzt werden kann.

Die Festlegung der Angemessenheitskriterien ist dabei in hohem Maße von kommunalpolitischen Zielsetzungen abhängig, die direkt oder indirekt eine Reihe von Ressorts betreffen. Diese Ziele können durchaus divergierend sein und zu Zielkonflikten führen wie z. B.

- sozialpolitisch als bestmögliche Versorgung der Haushalte
- finanzpolitisch für möglichst geringe Ausgaben
- personalpolitisch mit möglichst geringem Personalaufwand
- wohnungspolitisch als Marktbeeinflussung, z.B. der Miethöhen des übrigen Wohnungsmarktes
- sozial- und wohnungspolitisch als Grad der gewünschten sozialen Mischung
- städtebaulich die Nachfrage für den erhaltenswerten Altbaubestand zu sichern.

Vor diesem Hintergrund sollte ämterübergreifend ein Steuerungsinstrumentarium, entwickelt werden, das

- praktikabel, rechtssicher und wohnungsmarktkonform ist
- mit dem der Nachweis ausreichenden Wohnraums unter Berücksichtigung des kommunalen Wohnungsbestandes geführt werden kann
- mit Hilfe dessen in regelmäßigen Abständen eine Bewertung und ggf. Justierung der Angemessenheitsgrenzen vorgenommen werden kann
- und die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt dargestellt werden können.

Es bildet damit eine gute Grundlage, um die letztendlich notwendigen kommunalpolitischen Entscheidungen zur Lösung der Zielkonflikte sachlich fundiert treffen zu können.

Aufbau eines Stadt-Monitorings

Empfohlen wird der Aufbau eines laufenden Stadt-Monitorings, das als Grundlage

- für das wohnungspolitische Handeln der Kommune,
- für die strategische Ausrichtung der Wohnungseigentümer,
- aber insbesondere auch für den laufenden Abgleich zwischen der im Wohnraumbedarfskonzept prognostizierten und der tatsächlichen Entwicklung
- sowie für die Evaluierung der verfolgten Ziele

äußerst hilfreich ist. Ein Monitoring besteht dabei immer aus zwei Teilen, und zwar einem datenseitigen und einem bewertenden Teil.

Angesichts der Haushaltslage der Stadt Chemnitz ist jedoch ein schlankes, kostengünstiges Instrument erforderlich. Ziel muss es daher sein, auf Basis vorhandener Daten sowie ergänzenden Erhebungen zu zentralen Fehlstellen ein kompaktes, anschauliches Monitoring zu entwickeln. Dabei kann auf zahlreiche Erhebungen bzw. Veröffentlichungen in verschiedenen Ämtern zurückgegriffen werden (statistische Berichte, Sozialbericht etc.).

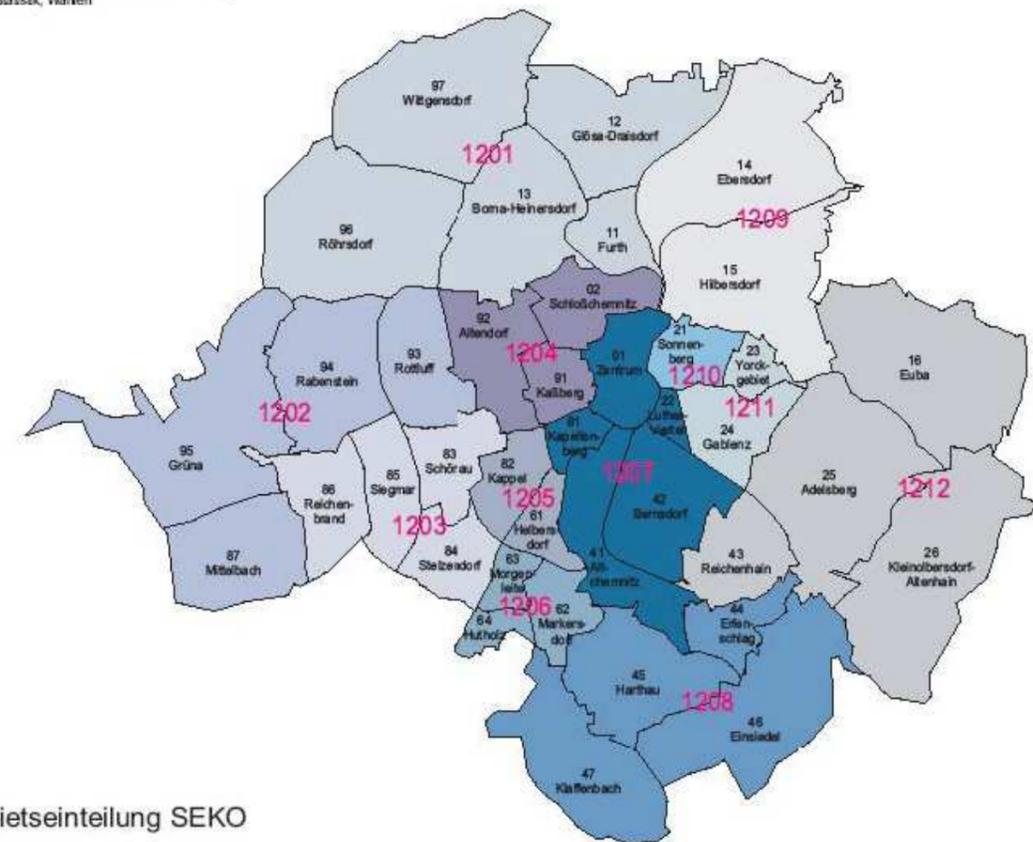
Insofern kommt es darauf an, das Stadt-Monitoring ämterübergreifend zu erstellen und ein hinsichtlich Indikatoren, Merkmalsausprägungen und Darstellungsweisen abgestimmtes Verfahren zu entwickeln. Mit dem Stadt-Monitoring wird gleichzeitig eine laufende Information des Stadtrates zu den Entwicklungen des Wohnungsmarktes und des Stadumbauprozesses gewährleistet.

Als weiteres Grundlagenmaterial wäre es sinnvoll, ein straßenkonkretes Wohnlagenverzeichnis zu erstellen, da der Wohnlage bei der Standortwahl eine zunehmende Bedeutung zukommt. Dieses Verzeichnis kann gleichzeitig für den Mietspiegel verwendet werden und so genauer als bisher auch die preislichen Differenzierungen abbilden, die für die Entwicklung der guten Wohnlagen notwendig sind.

Anhang Stadt Chemnitz: Gebietsgliederung SEKo

SEKo-Gebiet	Stadtteil	
1201	11	Furth
	12	Glösa-Draisdorf
	13	Borna-Heinersdorf
	96	Röhrsdorf
	97	Wittgensdorf
1202	87	Mittelbach
	93	Rottluff
	94	Rabenstein
	95	Grüna
1203	83	Schönau
	84	Stelzendorf
	85	Siegmar
	86	Reichenbrand
1204	02	Schloßchemnitz
	91	Kaßberg
	92	Altendorf
1205	61	Helbersdorf
	82	Kappel
1206	62	Markersdorf
	63	Morgenleite
	64	Hutholz
1207	01	Zentrum
	22	Lutherviertel
	41	Altchemnitz
	42	Bernsdorf
	81	Kapellenberg
1208	44	Erfenschlag
	45	Harthau
	46	Einsiedel
	47	Klaffenbach
1209	14	Ebersdorf
	15	Hilbersdorf
1210	21	Sonnenberg
1211	23	Yorckgebiet
	24	Gablenz
1212	16	Euba
	25	Adelsberg
	26	Kleinolbersdorf-Altenhain
	43	Reichenhain

Stadt Chemnitz
 Amt für Organisation und Informationsverarbeitung
 Abteilung Statistik, Wahlen



Gebietseinteilung SEKo