

05 FACHKONZEPTE, ANALYSEN, PROGNOSEN UND HANDLUNGSERFORDERNISSE

05.02 WOHNEN

- 05.02.01 Einleitung
- 05.02.02 Wohnungsrückbau 2002 bis 2007 nach Stadtteilen
- 05.02.03 Entwicklung des Wohnungsleerstands 2002 bis 2007 nach Stadtteilen
- 05.02.04 Haushaltsentwicklung und Wohnraumbedarf bis 2020
- 05.02.05 Wohnungsüberhang und vertretbarer Wohnungsleerstand 2020
- 05.02.06 Abschätzung zum Wohnraumbedarf und zur Mengenkulisse Stadtumbau 2020 nach Stadtgebieten (SEKo-Gebiete)
- 05.02.07 Abschätzungen zur qualitativen Wohnungsnachfrage
- 05.02.08 Ziele und Maßnahmen
- 05.02.09 Strukturelles Leitbild: Wohnen

05.02 WOHNEN

Chemnitz ist eine Großstadt in der derzeit ca. 241.500 Menschen leben und entsprechend ihren Lebensansprüchen und Bedürfnissen den individuellen Wohnraum finden. In Folge des gesellschaftlichen Strukturwandels und der demographischen Entwicklung ist der Wohnungsmarkt der Stadt durch ein Überangebot gekennzeichnet. Ziel des Fachkonzeptes ist es mit einer Ressourcen schonenden, nachhaltigen Stadtentwicklung eine ausgewogene Wohnraumversorgung innerhalb der Stadt bereitzustellen, die den Tendenzen von Segregationsprozessen entgegenwirkt. Das Fachkonzept Wohnen fokussiert die Stabilisierung des Wohnungsmarktes unter besonderer Berücksichtigung eines stadtstrukturellen Leitbildes, welches auf eine kompakte, durch Grünverbindungen gegliederte Innenstadt, umgeben von einem aufgelockerten Stadtkörper mit Siedlungskernen orientiert. Mit einer engen Verknüpfung der attraktiven wohnungsnahen Freiräume soll die Nutzungsmischung unterschiedlicher Wohnquartiere gestaltet und aufgewertet werden.

05.02.01 EINLEITUNG

Im Jahr 2007 beauftragte die Stadt Chemnitz ein Gutachten zur Fortschreibung des Räumlichen Handlungskonzeptes Wohnen aus dem Jahr 2004 (RHK Wohnen 2004)⁶, welches am 25.08.2005 durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis genommen wurde.

Das Gutachten wurde im Zeitraum Juli bis Dezember 2007 ausgearbeitet. Es präzisiert die Bevölkerungsentwicklung und –prognose der Stadt, den Wohnraumbedarf und –überhang sowie die Mengenkulisse des Stadtumbaus, die im Räumlichen Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahre 2004 (RHK Wohnen 2004) für das Jahr 2020 angenommen wurde. Es berücksichtigt die aktuelle, durch politischen Beschluss der Erarbeitung des SEKo zu Grunde liegende Bevölkerungsprognose der Stadt und neue Entwicklungen in der Haushaltsstruktur, die Relevanz für die Wohnungsnachfrage haben.

Weitergehende Prognosen/Abschätzungen hinsichtlich des künftigen kleinräumigen Wohnraumbedarfs und –überangebotes sowie die Entwicklung eines stadtstrukturellen Leitbildes für 2020 erfolgten durch die Stadtverwaltung selbst.

05.02.02 WOHNUNGSRÜCKBAU 2002 BIS 2007 NACH STADTTTEILEN

In den Jahren 2002 bis Ende 2007 wurden in Chemnitz 13.575 Wohnungen abgebrochen. Zählt man die bereits seit Anfang 2000 realisierten Maßnahmen dazu, beläuft sich das realisierte Rückbauvolumen auf ca. 14.150 Wohnungen, eine immense Dimension im Verhältnis zur Größe der Stadt und zu dem kurzen Zeitraum.

Den eindeutigen Maßnahmenswerpunkt für den Wohnungsrückbau in Chemnitz bildete das ehemalige Heckert-Gebiet (Stadtteile: Kappel, Helbersdorf, Morgenleite, Markersdorf, Hutholz). Hier wurden rund 9.000 Wohnungen seit Anfang 2000 bis Ende 2007 zurückgebaut. Dies entspricht fast zwei Drittel des gesamten Rückbauvolumens der Stadt Chemnitz. Innerhalb dieses Gebietes bildeten die südlichsten Stadtteile Morgenleite, Markersdorf und Hutholz mit insgesamt 5.800 zurückgebauten Wohnungen den Maßnahmenswerpunkt.

⁶ StadtBüro Hunger, Stadtforschung und –planung GmbH, Berlin

Tab. 5: Wohnungsrückbau nach Stadtgebieten vom 01.01.2002 bis 31.12.2007 *

Stadtgebiet (SEKo-Gebiet)	Stadtteil	Wohnungs- rückbau 01.01.2000 bis 31.12.2001	Wohnungsbe- stand 01.01.2002	Wohnungs- rückbau 01.01.2002 bis 31.12.2007	Anteil des Rückbaus 2002 – 2007 am Bestand 2002 in %
1207	Zentrum	109	10.472	528	5,0
	Lutherviertel	0	4.454	205	4,6
	Altchemnitz	13	4.393	400	9,1
	Bernsdorf	3	8.489	154	1,8
	Kapellenberg	0	3.418	54	1,6
1204	Schloßchem-	11	9.335	385	4,1
	Kaßberg	0	11.246	199	1,8
	Altendorf	6	7.498	145	1,9
1209	Ebersdorf	12	3.674	120	3,3
	Hilbersdorf	0	5.151	179	3,5
1210	Sonnenberg	0	13.426	1.255	9,3
1211	Yorckgebiet	0	5.313	23	0,4
	Gablenz	12	11.223	361	3,2
1205	Helbersdorf	0	6.582	1.289	19,6
	Kappel	213	8.889	1.696	19,1
1206	Markersdorf	0	10.112	2.407	23,8
	Morgenleite	0	4.409	1.019	23,1
	Hutholz	106	6.453	2.264	35,1
Sonstige SEKo- Gebiete (EFH- Stadtteile)	**	96	37.227	892	2,4
Gesamt		581	171.764	13.575	7,9

* Kommunalstatistik Chemnitz, Stadtteile 2001, Rückbaustatistik Stadtverwaltung 2008

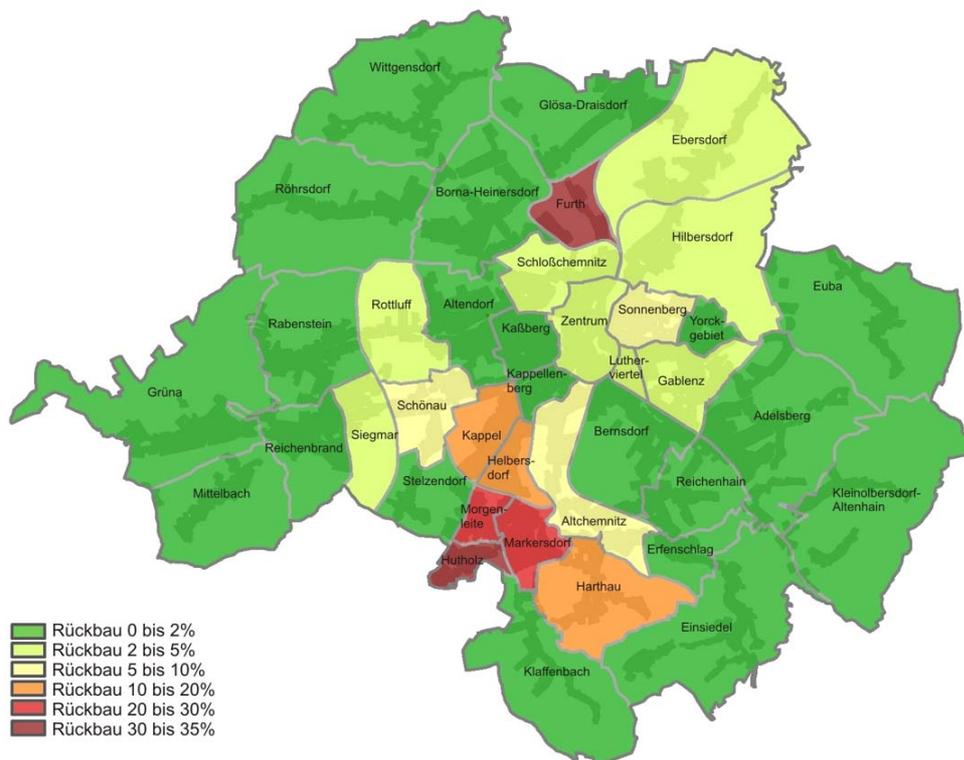
** Furth, Glösa-Draisdorf, Borna-Heinersdorf, Euba, Adelsberg, Kleinolbersdorf-Altenhain, Reichenhain, Erfenschlag, Harthau, Einsiedel, Klaffenbach, Schönau, Siegmarsdorf, Stelzendorf, Reichenbrand, Mittelbach, Rottluff, Rabenstein, Grüna, Röhrsdorf, Wittgensdorf

Im sonstigen Stadtgebiet (ohne Heckert-Gebiet) wurden seit 2000 bis 2007 insgesamt ca. 5.150 Wohnungen zurückgebaut mit Schwerpunkt in den Stadtteilen Sonnenberg, Zentrum, Altchemnitz und Furth.

Die Eigentümer haben insgesamt für den Zeitraum 2000-2013 den Abbruch von 21.000 Wohnungen gemeldet. Im Jahr 2008 wurden 1.330 Wohnungen abgerissen. In den kommenden Jahren sind insofern noch rund 5.470 weitere Wohnungen zum Rückbau vorgesehen, die zum heutigen Stand noch nicht vollständig und adressgenau untersetzt sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass der erforderliche Wohnungsrückbau bisher zu rund 92 % von den Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft realisiert wurde, die damit einen großen Betrag zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes geleistet haben.

Abb. 8: Anteil des Wohnungsrückbaus vom 01.01.2002 bis zum 31.12.2007 am Wohnungsbestand Anfang 2002



05.02.03 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSLEERSTANDS 2002 BIS 2007 NACH STADTTETLEN

Die oben dargestellten umfassenden Rückbaumaßnahmen trugen wesentlich dazu bei, dass sich der gesamtstädtische Wohnungsleerstand von Ende 2002 bis Ende 2007 um 9.625 Wohnungen bzw. um 4,4 %-Punkte auf 20,6 % verringerte.

Bei der kleinräumigen Betrachtung der Wohnungsleerstände ist zu beachten, dass es sich aufgrund der Erhebungsmethode nur um Annäherungswerte handelt. Stadtteilbezogen wurde von der Zahl der Wohnungen die Anzahl der Haushalte, die über das Generierungsverfahren gewonnen wurden, abgezogen.

In den Stadtteilen des ehemaligen Heckert-Gebietes, die massive Einwohnerrückgänge und Wohnungsrückbaumaßnahmen zu verzeichnen hatten, reduzierte sich der Wohnungsleerstand von durchschnittlich 31 % Ende 2002 auf 23 % bis Ende 2007.

Im inneren Stadtgebiet ist im Betrachtungszeitraum insgesamt eine Abnahme des Wohnungsleerstandes zu beobachten, wobei sich in der vergleichenden Betrachtung der Stadtteile ein differenziertes Bild ergibt. Der Rückgang des Wohnungsleerstandes in den innerstädtischen Stadtteilen Schloßchemnitz, Kaßberg und Hilbersdorf ist vordergründig auf Wandergewinne zurückzuführen. Keine wesentliche Änderung trat dagegen in den Stadtteilen Sonnenberg (Leerstand Ende 2007 34 %), Lutherviertel (Leerstand Ende 2007 39 %) und Zentrum (Leerstand Ende 2007 30 %) auf. Hier bestehen im kleinräumigen Vergleich aktuell die größten Leerstandsprobleme in Chemnitz.

Tab. 6: Entwicklung des Wohnungsleerstands nach Stadtgebieten Ende 2002 bis Ende 2007 *

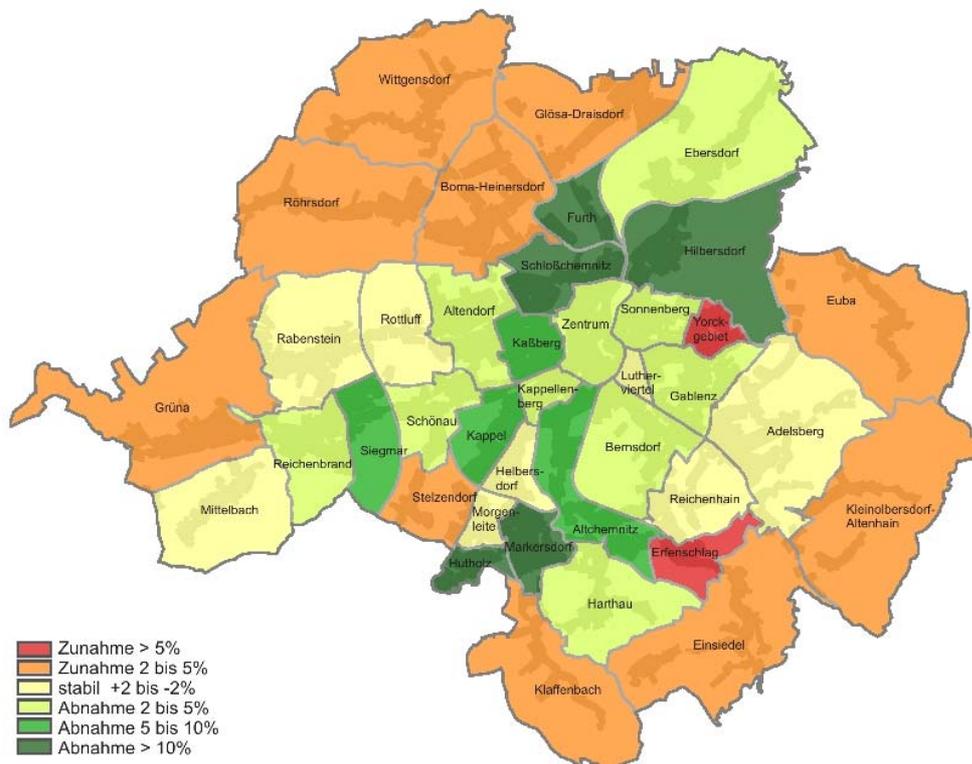
Stadtgebiet (SEKo- Gebiet)	Stadtteil	31.12.2002			31.12.2007			2002 - 2007 Leerst. Zu- /Abnah- me
		Woh- nungen	leere Woh- nungen	Anteil in %	Woh- nungen	leere Woh- nungen	Anteil in %	
1207	Zentrum	10.450	3.450	33,0	9.971	3.031	30,4	-2,6
	Lutherviertel	4.441	1.730	39,0	4.225	1.655	39,2	+0,2
	Altchemnitz	4.390	1.260	28,7	4.045	885	21,9	-6,8
	Bernsdorf	8.516	1.800	21,1	8.437	1.497	17,7	-3,4
	Kapellenberg	3.405	480	14,1	3.357	377	11,2	-2,9
1204	Schloßchemnitz	9.355	3.020	32,3	8.968	1.838	20,5	-11,8
	Kaßberg	11.300	2.690	23,8	11.158	1.898	17,0	-6,8
	Altendorf	7.477	990	13,2	7.238	628	8,7	-4,5
1209	Ebersdorf	3.671	1.010	27,5	3.634	924	25,4	-2,1
	Hilbersdorf	5.174	1.810	35,0	4.976	1.236	24,8	-10,2
1210	Sonnenberg	13.395	4.880	36,4	12.298	4.138	33,6	-2,8
1211	Yorckgebiet	5.319	390	7,3	5.393	813	15,1	+7,8
	Gablenz	11.175	2.590	23,2	10.915	2.115	19,4	-3,8
1205	Helbersdorf	6.471	1.640	25,3	5.341	1.321	24,7	-0,6
	Kappel	8.600	2.330	27,1	6.999	1.379	19,7	-7,4
1206	Markersdorf	10.116	3.070	30,3	7.683	1.293	16,8	-13,5
	Morgenleite	4.441	1.370	31,1	3.424	1.134	33,1	+2,0
	Hutholz	5.952	2.500	42,0	4.371	1.251	28,6	-13,4
Sonstige SEKo-Gebiete (EFH- Stadtteile)	**	37.463	5.730	15,3	37.982	5.702	15,0	-0,3
Gesamt		171.081	42.740	25,0	160.415	33.115	20,6	-4,4

* Kommunalstatistik Chemnitz, Stadtteile 2002 und 2007

** Furth, Glösa-Draisdorf, Borna-Heinersdorf, Euba, Adelsberg, Kleinolbersdorf-Altenhain, Reichenhain, Erfenschlag, Harthau, Einsiedel, Klaffenbach, Schönau, Siegmar, Stelzendorf, Reichenbrand, Mittelbach, Rottluff, Rabenstein, Grüna, Röhrsdorf, Wittgensdorf

Eine deutliche Leerstandszunahme ist für das Yorckgebiet zu verzeichnen. Obwohl sich die absolute Zahl der Wohnungsleerstände noch deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt bewegt, hat sich die Leerstandsquote von Ende 2002 (7,3 %) bis Ende 2007 (15,1 %) nahezu verdoppelt.

Abb. 9: Entwicklung des Wohnungsleerstandes Ende 2002 bis Ende 2007



05.02.04 HAUSHALTSENTWICKLUNG UND WOHNRAUMBEDARF BIS 2020

Der Haushaltsfaktor

Neben der zukünftigen Entwicklung der Einwohnerzahl ist zur Ermittlung des künftigen Wohnraumbedarfs die Entwicklung der Haushaltszahl von entscheidender Bedeutung.

Grundlage für die Ermittlung der Haushaltsentwicklung und der Wohnbedarfsprognose bildet die untere Grenzvariante der gesamtstädtischen Bevölkerungsprognose der Stadt Chemnitz aus dem Jahre 2007 für den Prognosezeitraum 2020. Diese Prognosevariante, die auf einen Rückgang auf 225.800 Einwohner bis zum Jahr 2020 orientiert, wird gemäß Beschluss des Stadtrates Nr. B- 88/2007 vom 18.09.2007 der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zugrunde gelegt. Die Ermittlungen einer unteren und einer oberen Grenzvariante zur Abschätzung des Wohnraumbedarfs 2020 stützen sich auf die im Rahmen des gesamtstädtischen Gutachtens hergeleiteten Varianten zur Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößenstruktur.

Die Ermittlung des Mindestwohnraumbedarfs (untere Grenzvariante) orientiert sich an einem durchschnittlichen gesamtstädtischen Haushaltsfaktor von 1,88 Personen/Haushalt. Diese Variante der Trendfortschreibung basiert auf dem Verfahren der logarithmischen Funktion (Variante 1).

Die Ermittlung des maximalen Wohnraumbedarfs (obere Grenzvariante) nimmt Bezug auf einen durchschnittlichen gesamtstädtischen Haushaltsfaktor von 1,78 Personen/Haushalt. In dieser Variante der Trendfortschreibung wurde eine lineare Funktion angewandt. Sie zeigt, zu welchen Werten es führen würde, wenn die Entwicklungstrends der letzten Jahre über den gesamten Prognosezeitraum unvermindert anhielten (Variante 2).

Laut Gutachten kann angenommen werden, dass sich die Entwicklung eher am logarithmischen Trend (Variante 1) orientiert.

Abschätzung gesamtstädtischer Wohnraumbedarf 2020

Die Wohnungsnachfrage ergibt sich aus der Spanne der prognostizierten Haushaltszahl zuzüglich eines 3 %-igen Aufschlags für die Einwohner mit Nebenwohnsitz, die ebenfalls Wohnraum nachfragen, jedoch nicht in der Einwohnerprognose berücksichtigt sind.⁷ Nach den Varianten der Haushaltsstrukturberechnung liegt die Wohnungsnachfrage im Jahr 2020 zwischen 123.500 und 130.900 Wohnungen.

Zur Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs wird eine Fluktuationsreserve von 5 % hinzuge-rechnet. Diese ist erforderlich, um einen Puffer zum Beispiel für Umzüge oder größere Mo-dernisierungen zu haben. **Der prognostizierte Wohnraumbedarf liegt im Jahr 2020 bei 129.700 bis 137.400 Wohnungen.**

Tab. 7: Varianten der Wohnraumbedarfsprognose 2020

	Variante 1 (1,88 Pers./Haushalt)	Variante 2 (1,78 Pers./Haushalt)
Zahl der Haushalte 2020	119.900	127.100
zzgl. 3 % Wohnungen für Nebenwohnsitze	3.600	3.800
Zwischensumme = Wohnungsnachfrage	123.500	130.900
zzgl. 5 % Wohnungen Fluktuationsreserve	6.200	6.500
Wohnungsbedarf 2020	129.700	137.400

05.02.05 WOHNUNGSÜBERHANG UND VERTRETBARER WOHNUNGSLEERSTAND 2020

Abschätzung gesamtstädtischer Wohnungsüberhang 2020

Unter Annahme eines fortgesetzt moderaten Neubaugeschehens von 375 Wohnungen pro Jahr (Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2007: 310 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 65 in Mehrfamilienhäusern) und unter der Voraussetzung, dass kein weiterer Wohnungsrückbau erfolgt, würde sich der Bestand von rund 160.400 Wohnungen (31.12.2007) auf 165.300 Wohnungen erhöhen. Bei Realisierung der von den Eigentümern für den Zeitraum 2000 – 2013 zum Abbruch gemeldeten 21.000 Wohnungen ergibt sich für das Jahr 2020 ein verbleibender Bestand von ca. 158.500 Wohnungen. Über die Reserven hinaus hätte die Stadt dann einen strukturellen Leerstand (= dauerhaft ungenutztes Überangebot) je nach Haushaltgröße von 21.100 – 28.800 WE. Das entspricht einem strukturellen Leerstand von ca. 13 % - 18 %. Damit hätte sich im ungünstigsten Fall die Leerstandsquote seit 2000 nur unwesentlich geändert – trotz der massiven Abbrüche!

Aus städtischer Sicht besteht deshalb über die gemeldeten 21.000 Wohnungen hinaus weiterer Rückbaubedarf. Mit den von der Stadt gegenüber dem Fördermittelgeber angemeldeten (jedoch von Eigentümern bislang nicht untersetzten) 6.000 WE zusätzlichen Abbruchs würde die Leerstandsquote 2020 auf rund 10 bis 15 % (15.100 – 22.800 WE) reduziert werden können.

⁷ Zum 31.12.2003 lag der Anteil der Einwohner mit Nebenwohnsitz an der Gesamtbevölkerung bei 4,38%. Entsprechend wurden 4% in der Bedarfsberechnung des RHK Wohnen 2004 angesetzt. Zum 31.12.2006 lag der Anteil Einwohner mit Nebenwohnsitz an der Gesamtbevölkerung bei 2,66%. Entsprechend wird in der Fortschreibung ein Anteil von 3% angesetzt. Quelle: Kommunalstatistik Chemnitz; Stadtteile 2003 und 2006

Tab. 8: Varianten des Wohnungsüberhangs 2020

	Variante 1 (1,88 Pers./Haushalt)	Variante 2 (1,78 Pers./Haushalt)
Wohnungsbestand 2007 (gerundet)	160.400	160.400
+ Wohnungsneubau 2008 – 2020	4.900	4.900
- Wohnungsrückbau 2008 – 2020 (verbleibender Anteil aus gemeldeten 21.000 Wohnungen)	6.800	6.800
= Wohnungsbestand 2020	158.500	158.500
- Wohnungsbedarf 2020 (gemäß Tab. 4)	129.700	137.400
Wohnungsüberhang 2020 (dauerhafter struktureller Wohnungsleerstand)	28.800 (= 18,2 %)	21.100 (= 13,3 %)
- zusätzlich durch Stadt beantragter Rückbau für Zeitraum 2011 - 2020	6.000	6.000
verbleibender Wohnungsüberhang 2020	22.800 (= 15,0 %)	15.100 (= 9,9 %)

Mit Leerständen leben – Wie viel Leerstand ist vertretbar?

Die Tabelle 8 weist aus, welche Leerstände entstünden, wenn das jeweilige Rückbauszenario greift. Je nach perspektivischer Haushaltsgröße (1,78 bzw. 1,88 Pers./Haushalt) und Umfang der Rückbaumaßnahmen (21.000 bzw. 27.000 WE für den Gesamtzeitraum 2000 - 2020) würde sich der **Leerstand 2020 zwischen rund 15.000 und 29.000 Wohnungen bzw. 10 % und 18 %** zzgl. der Reserven für Nebenwohnsitze und Fluktuationen bewegen.

Angesichts der Dimensionen des Wohnungsüberhangs ist zu fragen, welcher Wohnungsleerstand für Chemnitz insgesamt und in welchem Maße Leerstand innerhalb der unterschiedlichen Wohnungsbaustrukturen und –milieus städtebaulich, wohnungswirtschaftlich und sozialpolitisch tragbar ist.

Der vertretbare Leerstand ist je nach Wohnungstyp und –milieu von unterschiedlichen Rahmenbedingungen abhängig, wie z.B. Sanierungsstand, Kreditbelastung, Lage, Auswirkung auf Umfeld usw. Es wird deshalb nicht den vertretbaren Leerstand geben. Möglich sind nur Orientierungswerte, die man den jeweiligen stadträumlichen Auswirkungen bzw. dem entsprechenden Rückbauerfordernis gegenüber stellen kann. Folgende Orientierungswerte (inklusive Fluktuationsreserve von 5 %) können für die Gewichtung des Leerstandes gelten:

- 10 %: aus Sicht der Wohnungsunternehmen max. wirtschaftlich vertretbare Leerstandsquote
- 20 %: städtebaulich vertretbarer Leerstand unter der Voraussetzung, dass sich der Leerstand diffus über das jeweilige Gesamtgebiet verteilt (z.B. konsolidierter Stadtteil Kaßberg mit derzeit ca. 17 % Leerstand).

Ausgehend von der Situation, dass sich der Wohnungsbestand annähernd ausgeglichen auf die organisierte Wohnungswirtschaft (40 %) sowie auf Einzeleigentümer (60 %) verteilt, wird für die Gesamtstadt ein Mittelwert von **15 % vertretbarem Leerstand (= 5 % Fluktuationsreserve + 10 % zusätzlich vertretbarem Leerstand)** angegeben. Diese Leerstandsquote stellt gleichzeitig den Mittelwert zwischen wohnungswirtschaftlich und städtebaulich vertretbarem Leerstand dar. Die Tabelle 9 verdeutlicht, in welcher Höhe sich der unwirtschaftliche Wohnungsüberhang bzw. ein zusätzlicher Anpassungsbedarf bei einem vertretbaren Leerstand von 15 % ergeben würde.

Tab. 9: Unwirtschaftlicher Wohnungsüberhang 2020 bzw. Anpassungsbedarf in Relation zur Leerstandsquote von 15 % (incl. 5 % Fluktuationsreserve)

	Variante 1 (1,88 Pers./Haushalt)	Variante 2 (1,78 Pers./Haushalt)
Wohnungsbedarf 2020 (incl. Nebenwohnsitzbedarf und 5 % Fluktuationsreserve); siehe Tab. 7	129.700	137.400
Wohnungsbestand 2020; siehe Tab. 8	158.500	158.500
Wohnungsüberhang 2020 (dauerhafter struktureller Wohnungsleerstand); siehe Tab. 8	28.800 (= 18,2 %)	21.100 (= 13,3 %)
- zusätzlich vertretbarer Leerstand von 10 % (zuzüglich zur Fluktuationsreserve und bezogen auf Wohnungsbedarf 2020)	12.970	13.740
= verbleibender unwirtschaftlicher Wohnungsüberhang (Anpassungsbedarf) bezogen auf Wohnungsbestand 2020	15.830 (= 10,0 %)	7.360 (= 4,6 %)

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage, ergänzt durch eine gesamtstädtisch durchschnittlich vertretbare Leerstandsquote von 15 % (inklusive Fluktuationsreserve) ergibt sich somit ein „akzeptabler“ Wohnungsbedarf 2020 von **142.670 bis 151.140** Wohnungen.

Das heißt im Umkehrschluss: Um zu einem stadtweit durchschnittlichen Leerstand von maximal 15 % (inklusive Fluktuationsreserve) zu kommen, besteht über die 21.000 WE Rückbau hinaus ein **Abbruchbedarf bis 2020 von ca. 7.400 bis 15.800 Wohnungen**. D.h. der zusätzlich angemeldete Abbruch von 6.000 WE ist nicht ausreichend.

Die getroffenen Aussagen zum Rückbaubedarf beruhen auf einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang bis 2020 auf 225.800 Einwohner. Ein geringerer Einwohnerrückgang würde auch ein geringeres Rückbauerfordernis nach sich ziehen.

05.02.06 ABSCHÄTZUNGEN ZUM WOHNRAUMBEDARF UND ZUR MENGENKULISSE STADTUMBAU 2020 NACH STADTGEBIETEN (SEKo-GEBIETEN)

Um die städtebaulichen Auswirkungen dieses verbleibenden prognostizierten gesamtstädtischen Wohnungsüberhangs 2020 bewerten zu können, wurde auf der Basis der kleinräumigen Bevölkerungsprognose der Wohnraumbedarf nach bestimmten Stadtteilen abgeschätzt, wobei sich deren Auswahl und Abgrenzung an der im Kapitel 04.02.02 vorgestellten Einteilung nach SEKo-Gebieten orientiert.

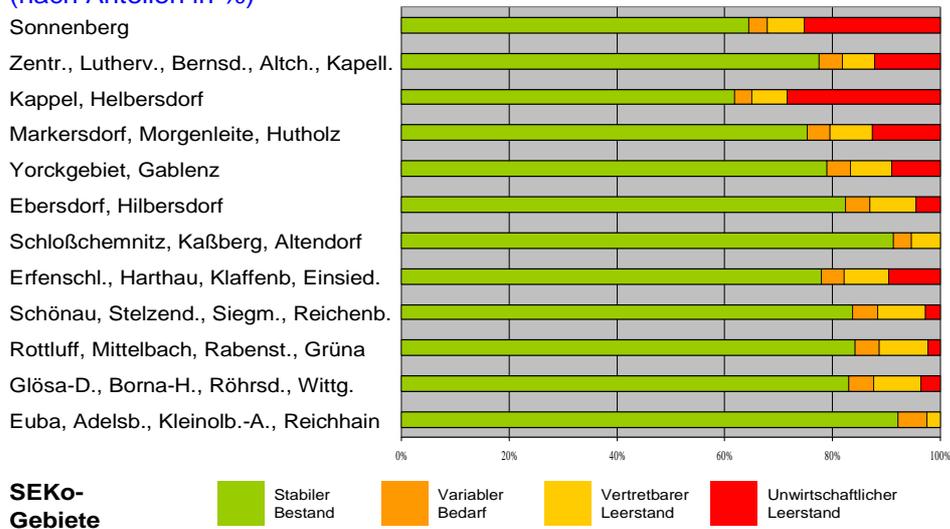
Grundlage für die Abschätzung des Wohnraumbedarfs 2020 nach Stadtgebieten ist eine Variante der kleinräumigen Bevölkerungsprognose⁸ (Tab. 4). Dieser Variante liegen vergleichbare Annahmen zur gesamtstädtischen Prognose zugrunde. Die Abschätzung des kleinräumigen Wohnraumbedarfs nach Stadtgebieten erfolgt ebenfalls in Varianten unter Bezugnahme auf die unterschiedlichen Annahmen zur Haushaltsgrößenentwicklung. In der Abbildung 10 wurde die abgeschätzte Mengenkulisse für den Stadtumbau 2020 nach Stadtgebieten (SEKo-Gebieten) zusammenfassend dargestellt⁹.

⁸ Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz

⁹ Quelle: Stadtplanungsamt, Stadt Chemnitz

Abb. 10: Abschätzung Mengenkulisse Stadtumbau Gesamtstadtübersicht SEKo-Gebiete (nach Anteilen in %)

Mengenkulisse Stadtumbau Gesamtübersicht SEKo-Gebiete (nach Anteilen in %)



Der stabile Wohnungsbestand 2020 entspricht dem Mindestwohnungsbedarf, bezogen auf die prognostizierte Einwohner- und Haushaltsentwicklung mit durchschnittlicher Haushaltsgröße von 1,88 Personen/Haushalt. Für die SEKo-Gebiete wurden differenzierte Haushaltsfaktoren proportional zu den bestehenden Unterschieden angenommen. Der stabile Wohnungsbestand stellt die untere Grenzvariante des Wohnungsbedarfs dar und enthält zusätzliche Reserven für Nebenwohnungen (3 %) sowie für umzugs- bzw. sanierungsbedingte Fluktuationen (5 %).

Der Variable Wohnungsbedarf 2020 entspricht der Differenz zwischen dem maximalen Wohnungsbedarf (bezogen auf eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,78 Personen/Haushalt) und dem Mindestwohnungsbedarf (bezogen auf eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,88 Personen/Haushalt).

Als Vertretbarer Leerstand wird aus städtebaulicher Sicht ein gesamtstädtisch durchschnittlicher Leerstand von 15 % (inklusive 5 % Fluktuationsreserve) bezogen auf den maximalen Wohnungsbedarf (Summe aus stabilem Wohnungsbestand und variablem Wohnungsbedarf) angenommen.

INTERPRETATION DER KLEINRÄUMIGEN MENGENKULISSE STADTUMBAU UND SCHLUSSFOLGERUNGEN FÜR DIE ERFORDERLICHE ANPASSUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Unter Beachtung der Orientierungswerte für einen vertretbaren Leerstand sind in Abhängigkeit der jeweiligen Eigentümerstruktur sowie der städtebaulichen Strukturtypen der Anpassungsbedarf für den Wohnungsbestand in den Stadtgebieten (SEKo-Gebieten) und Stadtteilen unterschiedlich zu bewerten. In Stadtteilen, die maßgeblich von industriell errichteten Großwohnsiedlungen mit vorrangigem Eigentum der organisierten Wohnungswirtschaft geprägt sind, wird ein dauerhafter Leerstand von 10 bis 15 % (inklusive Fluktuationsreserve) als vertretbar genannt. Dem gegenüber steht die Einschätzung eines dauerhaft vertretbaren Leerstands in Stadtteilen mit überwiegendem Altbaubestand und kleinteiliger Eigentümerstruktur von 15 bis 20 %.

Die dargestellten kleinräumigen Auswirkungen beziehen sich auf eine Bevölkerungsprognose, deren Annahmen aus einer Status-quo-Betrachtung der vergangenen Jahre abgeleitet wurden. Für den Prognosezeitraum nicht berücksichtigt wurden gezielte städtebauliche bzw.

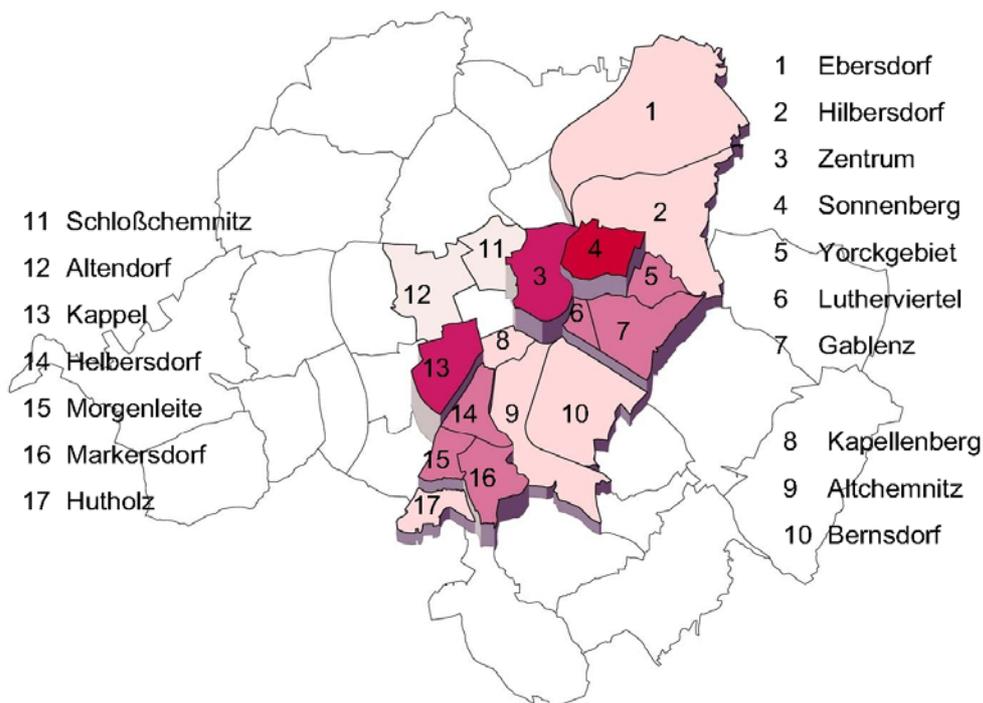
wohnungswirtschaftliche Maßnahmen, durch die der Trend der kleinräumigen Entwicklung beeinflusst werden kann.

Die dargestellte kleinräumige Mengenkulisse dient somit als Indikator für das Erkennen des vorrangigen Handlungsbedarfes. Vor allem der s. g. unwirtschaftliche Leerstand (d. h. der über den gesamtstädtisch durchschnittlich vertretbaren Leerstand von 15 % hinausgehende Leerstand) gilt als Orientierungswert für einerseits notwendige Anpassungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes sowie andererseits für die gezielte Steuerung des Stadtumbauprozesses.

Daraus ergibt sich der primäre Handlungsbedarf für die Stadt Chemnitz:

- in den innerstädtischen Teilgebieten (SEKo-Gebieten)
 - 1210 (Sonnenberg) und
 - 1207 (Zentrum, Lutherviertel, Bernsdorf, Altchemnitz, Kapellenberg) sowie
- in den durch Großwohnsiedlungen des industriell errichteten Wohnungsbaus geprägte Stadtgebieten (SEKo-Gebieten)
 - 1205 (Kappel, Helbersdorf),
 - 1206 (Markersdorf, Morgenleite, Hutholz) und
 - 1211 (Yorckgebiet, Gablenz).

Abb. 11: Handlungsräume der Stadtentwicklung



Die in Abbildung 11 ausgewiesenen Handlungsräume der Stadtentwicklung zeigen in der vorgenommenen Abstufung den vorrangigen Bedarf für die demografisch bedingte Anpassung des Wohnungsbestandes, die aber einhergehen muss mit Aufwertungsmaßnahmen, um die Wohnquartiere der Stadt nachhaltig zu stabilisieren. Die Handlungsräume stellen somit die Schwerpunktgebiete des Einsatzes unterschiedlichster Förderprogramme dar.

Die gesamtstädtischen Ziele und Strategien sowie Maßnahmen und Instrumente für die erforderliche Anpassung des Wohnungsbestandes sind in den folgenden Kapiteln dargestellt.

05.02.07 ABSCHÄTZUNGEN ZUR QUALITATIVEN WOHNUNGSNACHFRAGE

Abschätzungen zur qualitativen Wohnungsnachfrage lassen sich nur bedingt treffen, da aktuelle Angaben zu den Wohnwünschen und zum Umzugsverhalten für die Zielgruppen des Wohnungsmarktes bezogen auf das gesamte Stadtgebiet nicht vorliegen. Damit besteht für Chemnitz ein offensichtlicher Bedarf an einem verstetigten Monitoring zum Wohnungsmarkt. Allerdings wurde eine Annäherung über die heutige Einkommensstruktur in Bezug zur Haushaltsgößenstruktur erstellt, die mögliche Schlussfolgerungen für die Nachfrage gegliedert nach Einkommensgruppen zulässt.¹⁰

Für die zukünftige Nachfrage auf dem Chemnitzer Wohnungsmarkt lässt sich anhand der zu erwartenden Zahl und Einkommensstruktur der Haushalte folgende Entwicklung abschätzen:

- Auch in der Zukunft müssen umfangreiche Wohnungsangebote zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte vorgehalten werden. Rechnet man die heutige Einkommensverteilung auf das Jahr 2020 hoch, so werden rund 39.400 Haushalte, das entspricht 31 % aller Chemnitzer Haushalte, 2020 auf preiswerten Wohnraum angewiesen sein.
- Haushaltsgründer und jüngere Familien sind die am stärksten schrumpfende Nachfragegruppe. Zusammengenommen verringert sich die Anzahl dieser Haushalte gegenüber heute um rund 6.000 auf 28.400 im Jahr 2020.
- Die Nachfrage nach altersgerechtem (*barrierefreiem*) Wohnraum steigt gegenüber heute deutlich. 2020 gibt es rund 3.000 Haushalte im Seniorenalter mehr als heute. Die absehbare Altersarmut eines Teils der jetzt in den Ruhestand eintretenden Generation (aufgrund unterbrochener Erwerbsbiographien nach der Wende) erfordert seniorenge-rechte Wohnangebote zu niedrigen Mieten.
- Die Zahl der Familien bzw. der Bevölkerung im eigentumsbildenden Alter ist rückläufig. Damit wird auch die Nachfrage im Einfamilienhausbereich auf einem niedrigen Niveau verbleiben bzw. noch zurückgehen.

Chemnitz ist und bleibt wie die meisten deutschen Großstädte eine Mieterstadt. Es ist daher die gemeinsame Aufgabe von Stadt und Wohnungseigentümern für die vielfältigen Bedürfnisse und wirtschaftlichen Möglichkeiten der Bevölkerungsgruppen adäquate Angebote in breiten Typologien des Mietwohnungsbaus zu erhalten und zu entwickeln.

Ein großer Teil der Bevölkerung bleibt auf absehbare Zeit auf preiswertes Wohnen zur Miete angewiesen. Vor diesem Hintergrund ist die Schaffung angemessener und sozial verträglicher Wohnstrukturen durch gezielte Stadtumbaumaßnahmen auch in innerstädtischen und sanierungsbedürftigen Gründerzeitlagen eine Herausforderung, für die neue Strategien und Instrumente entwickelt werden müssen.

05.02.08 ZIELE UND MAßNAHMEN

Aus der gesamtstädtischen und kleinräumigen Einwohnerentwicklung und des künftigen Wohnungsbedarfes in Chemnitz lassen sich folgende Thesen ableiten:

1. Das Wohnungsüberangebot in Chemnitz ermöglicht jedem Bürger bezüglich Gebäudealter, Sanierungsstand *einschl. Barrierefreiheit*, Miethöhe und Stadtteil *seine* Wohnung zu finden.
2. Die Binnenwanderung und das Ergebnis des Umzugsmanagements zeigen:
 - Umzüge erfolgen zumeist innerhalb des Stadtteils bzw. in unmittelbar angrenzende Stadtteile

¹⁰ Gutachten zur Fortschreibung des Fachkonzeptes Wohnen, Chemnitz 2007, StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -planung GmbH Berlin

- gelenkte Umzüge aus Wohngebäuden der Baujahre 1949 bis 1990 in Gebäude der Gründerzeit sind derzeit fast unmöglich
 - gelenkte Umzüge in vergleichbare innerstädtische Bestände sind nur möglich, wenn besondere Instrumente/Anreize geschaffen werden
3. Es gibt kein nennenswertes städtisches Umzugspotenzial in die Gründerzeitgebiete
 4. Das Potenzial für Zuzug in Gründerzeitgebiete wird fast ausschließlich aus Zuzügen von außerhalb der Stadt zu erschließen sein. Bevorzugt werden dabei die *guten Lagen*
 5. Das Image negativ vorbelasteter Lagen muss durch Aufwertungsmaßnahmen verbessert, eine nachfragegerechte Lage entwickelt werden

Fazit:

- **Das vorrangige Entwicklungsziel besteht in der Stabilisierung und der Verbesserung innerstädtischer Gebiete.**

6. Bedingt durch die demographische Entwicklung wird es auch weiterhin einen erheblichen Leerstand geben. Notwendige Anpassungsmaßnahmen sollten sich nach folgenden Kriterien ausrichten:
 - Verbesserung der Stadtbild- und Wohnqualität, die ein hochwertiges Wohnen innerhalb einer durchgrünten Wohnlage gewährleisten
 - Nutzung von Rückbaumöglichkeiten nicht mehr marktfähiger Wohngebäude (auch vor Baujahr 1949), einschließlich Kulturdenkmale, mit städtebaulicher Unbedenklichkeit und sofern quartiersbezogen vertretbar

Fazit:

- **Das zweite Entwicklungsziel besteht in einer gezielten städtebaulich und wohnungswirtschaftlich verträglichen Aufwertungs- und Rückbauförderung.**

7. Angestrebt wird eine ausgewogene Wohnraumversorgung innerhalb der Stadt Chemnitz, die auf das Vermeiden von Segregation zielt bzw. entsprechenden Tendenzen entgegenwirkt. Dies betrifft vorrangig folgende Aspekte:
 - Absicherung der sozialen Wohnraumversorgung
 - Vorrang für Betreuungsangebote, die einen Verbleib Älterer und Behinderter in gewohnter Wohnnachbarschaft sichern
 - Entwicklung des Wohnungsbestandes bei gleichzeitiger Modernisierungsförderung mit besonderem Fokus auf Mehrgenerationenangebote, alternative Wohnformen mit gegenseitigen Unterstützungsangeboten, Barrierearmut und Berücksichtigung energetischer Erfordernisse

Fazit:

- **Erforderlich ist eine Initiative „Wohnen in der Mitte von Chemnitz“, die einer breiten Unterstützung aller Akteure des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung bedarf.**

Auf Grund des Wohnungsüberhanges in 2020 und der Abschätzung der kleinräumigen Leerstandsverteilung im Stadtgebiet ist ein dringender Handlungsbedarf zur Steuerung des weiteren Stadtumbaus abzuleiten. Ohne Einsatz geeigneter Steuerungsinstrumente besteht die Gefahr, dass die innerstädtischen Wohnbereiche zunehmend an Bevölkerungsschwund, Verlust an Bausubstanz und Verfall leiden werden, was letztlich zu einem Verlust an Attraktivität und Urbanität der Innenstadt/Zentrum führt.

Es ist abzusehen, dass die organisierte Wohnungswirtschaft, die bisher eine sehr aktive Rolle im Stadtumbau eingenommen hat, künftig in wesentlich geringerem Umfang Wohngebäude zurückbauen wird. Um demzufolge die privaten Einzeleigentümer (Kleineigentümer) ver-

stärkt an dem Stadtumbauprozess zu beteiligen, sind entsprechende Anreize zu schaffen. Die Wohnungsbestände des privaten Einzeleigentums befinden sich aber zum überwiegenden Teil in den aus stadtstruktureller Sicht zu haltenden und aufzuwertenden Stadtteilen. Die privaten Eigentümer einzelner Gebäude sind zudem aus wirtschaftlicher Sicht kaum in der Lage Bestände in größerem Umfang vom Markt zu nehmen.

Fazit:

- **Die Stadt wird weiterhin mit einem hohen Wohnungsleerstand in ihren Wohnquartieren leben müssen.**

Allerdings sind aus stadtstruktureller Sicht eindeutige Prioritäten hinsichtlich des hinnehmbaren Wohnungsleerstandes festzulegen.

Grundsätzlich genießen der Erhalt, der Schutz und die Aufwertung innenstadtnaher Wohnlagen zum Erhalt des kompakten Stadtgefüges die höchste Priorität. Dabei sind insbesondere die innerstädtischen, oftmals gründerzeitlichen Stadtteile mit derzeit teilweise „schwierigeren“ Wohnlagen die vorrangigen Handlungsfelder des Stadtumbaus.

Künftig werden aber auch Stadtteile mit Wohngebieten der 1960er Jahre trotz integrierter Lage im Stadtgebiet vor allem aufgrund der Altersstruktur der Bewohner zunehmend stark vom Stadtumbau betroffen sein. Die Stadtteile des Heckert-Gebietes bleiben trotz erfolgter Abrisse weiterhin wichtige Handlungsfelder des Stadtumbaus.

Folgende Maßnahmen und Instrumente dienen dieser Zielstellung:

Die Herausforderungen des demografischen Wandels, der Globalisierung von Wirtschaft und Beschäftigung und des Klimawandels erfordern ein klares Bekenntnis zum Modell der europäischen Stadt. Dessen Zukunftsfähigkeit wird bestimmt durch:

- ↗ Stadt der kurzen Wege
- ↗ Dichte und Nutzungsmischung
- ↗ qualitätsvoller öffentlicher Raum als Integrationselement
- ↗ Kontinuität von Raum und Entwicklung
- ↗ Stadt als Ergebnis eines gesellschaftlichen Diskurses

Für die Zukunft von Chemnitz heißt das, dass

1. trotz wieder gewonnener Qualitäten (neue urbane und architektonische Qualität des Zentrums, Sanierungsstand in Wohngebieten) die bestehenden deutlichen strukturellen und qualitativen Defizite, die die Zukunftsfähigkeit beeinträchtigen, aufgezeigt werden müssen und Prioritäten zu deren Beseitigung gesetzt werden.
2. die Erarbeitung und der Beschluss eines stadtstrukturellen Leitbildes mit dem Ziel des Erhalts des kompakten Stadtkörpers unter Berücksichtigung des Leitbildes der Europäischen Stadt erfolgen muss.
3. die Umorientierung von einem rückbauorientierten Handlungskonzept zu einem qualitätsorientierten Angebotskonzept zur Nachfragestärkung und Zukunftsfähigkeit der Stadt und seiner unterschiedlichen Quartiere diskutiert werden muss.
4. die Herausarbeitung der Charakteristika (insbesondere Vorzüge) der einzelnen Stadtteile und Aufwertung von Wohnlagen durch Schlüsselprojekte eine Grundlage bildet.
5. die Ausrichtung der Förderung der Bundes- und Landesprogramme auf die Stärkung der Innenstadt und innenstadtnaher Wohnlagen (z.B. Altschuldenentlastung bei Sanierung) fokussiert werden muss.
6. die Sanierungsförderung von Altbauten zur Absicherung von bezahlbaren Mieten für Bedarfsgemeinschaften erfolgen muss.

7. die Auflegung stadteigener Konzepte/Förderprogramme zur Stärkung innenstädtischer Wohnlagen (z.B. Mieterförderprogramme, Bonushefte für Umzugswillige, Kinderbonus für Eigentumbildung in der Innenstadt, etc.) erarbeitet werden muss.
8. die Konzentration der Aufwertungen des öffentlichen Raumes auf die von der Stadt bevorzugten Lagen gerichtet werden muss.

Haushaltsneugründer und Zuzügler sind für die Stabilisierung der innerstädtischen Lagen zu gewinnen durch innerstädtische Eigentumbildung sowie durch alternative, auch temporäre Nutzungskonzepte für die Altbaubestandssicherung.

Beispielsweise kommen dafür in Frage:

- ↗ die Entwicklung von Stadthäusern
- ↗ die Etablierung von Wächterhäusern
- ↗ die Bildung von Eigentümerstandortgemeinschaften und sonstigen Modellprojekten
- ↗ der Ausbau von Generationenwohnungen

05.02.09 STRUKTURELLES LEITBILD: WOHNEN

Das gesamtstädtische strukturelle Leitbild von Chemnitz zielt auf den Erhalt und die Stärkung der Vorteile der nutzungsgemischten Stadt mit der Priorität für eine kompakte, gegliederte Innenstadt, umgeben von einem aufgelockerten Stadtkörper mit Siedlungsschwerpunkten im Geschosswohnungsbau (siehe Darstellung *Strukturelles Leitbild Wohnen*).

Dieses Leitbild ist geprägt durch mehrere Bereiche, die jeweils charakteristische Merkmale aufweisen:

1. Zentrum

- ↗ Stadtkern, City, oberzentrale Bedeutung
- ↗ Passagen, Höhendominanten, Solitäre, Zeilen
- ↗ Funktionsmix: Kunst, Kultur, Einkaufen; Arbeiten; Wohnen
- ↗ räumlich, funktionale und kommunikative Mitte
- ↗ multifunktionaler, öffentlicher Raum mit zentraler Versorgungsfunktion
- Entwicklungsziel: Erhalt bzw. Wiederherstellung der stadträumlichen, atmosphärischen Qualität und Prägnanz

2. Innenstadt

- ↗ zentrumsnahe Wohnquartiere mit unterschiedlichen Wohnformen, überwiegend gründerzeitlich geprägte kompakte Stadtstruktur (bis 1949), 1. Stadterweiterung, industrielle Stadt des 19. Jahrhunderts
- ↗ hohe bauliche Dichte in der Blockrandbebauung bis hin zu mittlerer baulicher Dichte
- ↗ gemeinschaftlich genutzte, begrünte Innenhöfe
- ↗ zum Großteil eindeutig definierte öffentliche und private Räume
- ↗ Funktionsüberlagerung, -mischung, Nutzungsflexibilität der Gebäude
- ↗ urbane Zusammenhänge, urbaner öffentlicher Raum
- Entwicklungsziel: Erhalt bzw. Wiederherstellung der stadträumlichen, atmosphärischen Qualität und Prägnanz

3. aufgelockerter Bereich

- ↗ Werks-, Arbeitersiedlungen des Neuen Bauens, 2. Stadterweiterung, frühes bis Mitte 20. Jahrhundert
- ↗ Reihenhäuser, Zeilen, in Einzelfällen Dorflagen, Eigenheimbebauung
- ↗ verringerte bauliche Dichte
- ↗ Nebenzentren
- Entwicklungsziel: Beibehaltung, kein Handlungsschwerpunkt

3.1. Siedlungskerne des Geschoßwohnungsbaus im aufgelockerten Bereich

- ↗ (Groß)Wohnsiedlungen und -anlagen
- ↗ Zeilen, offener Block
- ↗ entlang der schienengebundenen ÖPNV-Haupttrassen
- ↗ eher monofunktional
- ↗ fließende Freiräume
- ↗ höhere Dichte als aufgelockerter Bereich
- ↗ gebietsbezogene Versorgungsfunktion (Teilgebietszentren)
 - Entwicklungsziel: Auflockerung bei gleichzeitiger Qualitätssteigerung

4. ländlicher Bereich

- ↗ randstädtische Lage
- ↗ ländliche Typologien, Einfamilienhäuser (EFH), Reihenhäuser
- ↗ geringe Dichte, hohe Eigentumsrate
- ↗ eingemeindete Ortschaften, historische Dorflagen einschließlich EFH-Bebauung (nach 1990)
- ↗ Randlagen der Großwohnsiedlungen zum ländlich geprägten Raum
- ↗ landschaftsorientiertes Wohnmilieu (reines Wohnen, landwirtschaftlich geprägt), gemischt-gewerblich geprägtes Wohnmilieu
- ↗ hoher Anteil bewaldeter Flächen
- ↗ Grund-, Nahversorgungseinrichtungen
- Entwicklungsziel: Auflockerung und Anpassung von Randlagen der Großwohnsiedlungen an Struktur- und Bautypen des ländlichen Raumes
- Beibehaltung der ländlichen Bereiche, kein Handlungsschwerpunkt

Der Diskussionsprozess zum stadtstrukturellen Leitbild für Chemnitz hat das Anliegen, den bisherigen Stadtumbau unter dem Blickwinkel seiner Folgen für die städtebauliche Struktur der Stadt auf den Prüfstand zu stellen. Auf dieser Basis entstand die strategische Orientierung, die der unerwünschten weiteren Perforierung der Stadt durch die bis 2020 noch anstehenden erheblichen Rückbaumaßnahmen entgegenwirkt. Das strukturelle Leitbild Wohnen bildet die strategische Grundlage für den gesamtstädtischen Stadtumbauprozess.

Die jeweiligen Anpassungsmöglichkeiten und –maßnahmen sind im Rahmen von handlungsbezogenen teilgebietlichen Entwicklungskonzepten in Kooperation mit den betroffenen Akteuren des Wohnungsmarktes herauszuarbeiten und deren Umsetzung und Wirkung durch ein zu entwickelndes Stadtumbau-Monitoring zu kontrollieren und ggf. nachzusteuern.

Städtebauliches Entwicklungskonzept - Chemnitz 2020

FACHKONZEPT WOHNEN

Gesamtstädtisches Leitbild

März 2009

-  Zentrum
-  Innenstadt
-  Siedlungsschwerpunkte des Geschoss-
wohnungsbaus im aufgelockerten Bereich
-  Aufgelockerter Bereich
-  Siedlungsschwerpunkte des Geschoss-
wohnungsbaus im ländlichen Bereich
-  Ländlicher Bereich

