C

PRIORITÄRE HANDLUNGSFELDER

1 WEITERENTWICKLUNG DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN

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

Als ursprüngliche Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus erfahren sie derzeit eine gewisse Konsolidierung. Standen bis vor wenigen Jahren der drastische Bevölkerungsrückgang und damit verbundene Herausforderungen im Hinblick auf die soziale oder auch technische Infrastruktur im Fokus, so kann derzeit eine relativ konstante Nachfrage bei moderaten Leerstandsquoten verzeichnet werden. Inwieweit diese generelle Feststellung auf die einzelnen Teilräume der Großwohnsiedlungen zutrifft, gilt es zu diskutieren: Mittlerweile haben sich die Großwohnsiedlungsteile sehr stark ausdifferenziert und die Wohnungsunternehmen verfolgen unterschiedliche Bestandsstrategien. Folglich stehen die einzelnen Quartiere in den Großwohnsiedlungen vor unterschiedlichen Herausforderungen.

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

ZUNEHMENDE VIELFALT DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN

Die Großwohnsiedlungen in Chemnitz sind durch typische Baualter und Bauserien geprägt. Durch zahlreiche Sanierungen und Umbauten in den vergangenen Jahren ist das Wohnungsangebot vielfältiger geworden. Trotzdem sind noch spezifische Massensegmente vorhanden, die nicht in ausreichendem Maß nachgefragt werden. Zugleich sind die Großwohnsiedlungen durch eine überdurchschnittliche Altersstruktur der Einwohner gekennzeichnet. Während im Flemminggebiet der Generationswechsel bereits prägend ist, kann dieser in weiten Teilen von Kappel, Gablenz und dem Yorckgebiet erst in den kommenden Jahren eintreten. Angesichts einer begrenzten Nachfragegruppe wäre ein zeitgleicher Generationswechsel in allen drei Gebieten problematisch. In Hutholz, Morgenleite und Markersdorf ist noch längerfristig mit einer stabilen bis leicht wachsenden Nachfrage zu rechnen, außerdem sorgt die Gruppe der Senioren für eine relativ stabile Situation. Handlungsschwerpunkt liegt dort auf der altersgerechten Anpassung. Alle Großwohnsiedlungen zusammengenommen, haben eine wichtige Funktion in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preiswertem Wohnraum. Insgesamt gilt es, den preiswerten Wohnraum zu erhalten und etwas stärker auszudifferenzieren, das mittlere Marktsegment durch Anpassungen und Umbauten besser zu positionieren sowie das Angebot in geringem Umfang an ausgewählten Standorten durch Neubau zu ergänzen. Gleichzeitig muss das nicht nachgefragte Wohnungsangebot durch Wohnungszusammenlegungen, Stilllegung und vereinzelten Rückbau reduziert werden.

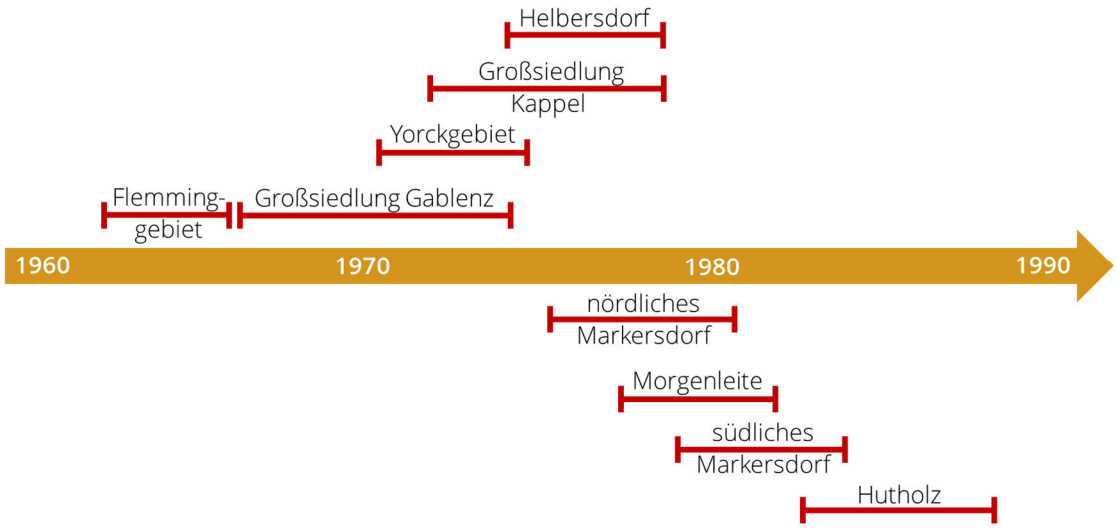
ERGEBNIS

1.1 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE MERKMALE DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN HEUTE

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

Für Großwohnsiedlungen typisch sind eine in der Regel homogene Entstehungszeit und relativ einheitliche Bauserien. Hierin liegt die Ursache des Problems der Massensegmente (▶siehe Kapitel A 4). Mit der Entstehungszeit verbunden ist häufig eine spezifische Altersstruktur der Bewohner. Im Vergleich zur gesamten Stadt Chemnitz sind die Einwohner in den Großwohnsiedlungen älter – der Anteil der Senioren ist überrepräsentiert während der Anteil der unter 45-Jährigen unterrepräsentiert ist. Besonders hoch liegt der Seniorenanteil jeweils im Yorckgebiet, im Flemminggebiet sowie in Helbersdorf und Teilen von Kappel (2016). Hinzu kommt eine von wenigen Wohnungsunternehmen geprägte Eigentümerstruktur, die sich allerdings im Zuge des Stadtumbaus – in unterschiedlichem Maße – diversifiziert hat. Aus diesen Faktoren ergeben sich unterschiedliche Kombinationen, die zu einer jeweils spezifischen Angebots- und Konkurrenzsituation führen. Aus diesem Verständnis heraus können für die einzelnen Quartiere der Großwohnsiedlungen unterschiedliche wohnungsmarktkonforme Bestandsentwicklungsstrategien abgeleitet werden.[1]

ABB. 1 ENTSTEHUNGSZEITEN DER CHEMNITZER GROSSWOHNSIEDLUNGEN

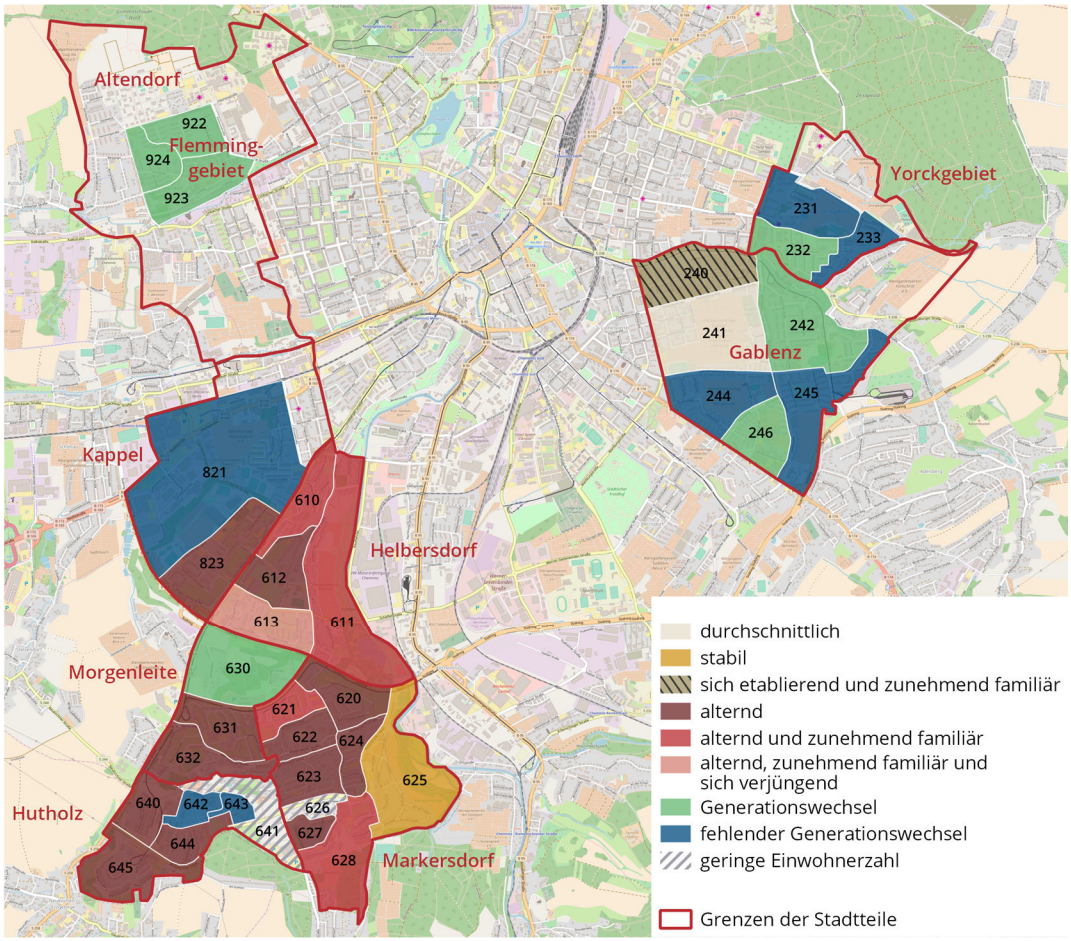


Datengrundlage: Freie Universität Berlin (2008): Markersdorf – Süd und Hutholz: Wohngebiete mit Perspektiven.
Darstellung: Timourou

Die insgesamt acht Stadtteile entstanden jeweils zu unterschiedlichen Zeiten und lassen sich zum Teil durch unterschiedliche Bauserien voneinander unterscheiden (▶siehe Abbildung 1). Am ältesten ist das zwischen 1963 und 1966 errichtete **Flemminggebiet** in Altendorf mit – nach kleinen Erweiterungen in den 1970er und 1980er Jahren – inzwischen rd. 3.300 Wohnungen. Größter Eigentümer ist die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg). Im Flemminggebiet dominieren nachkriegstypische Grundrisse mit 3-Raum-Wohnungen von meist ca. 58 m² mit relativ kleinen und schmalen Bädern und Küchen, die jedoch jeweils mit Fenstern ausgestattet sind.

[1] Dies erfolgt aus Sicht des Gesamt-Wohnungsmarktes, unternehmensspezifische Gründe können selbstverständlich zu abweichenden Strategien führen.

ABB. 2 CHARAKTERISIERUNG DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN NACH ALTERSSTRUKTUR DER BEWOHNER



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

WAS DRÜCKT DIE CHARAKTERISIERUNG DER ALTERSSTRUKTUR AUS?

In rd. drei Vierteln aller Chemnitzer Haushalte wohnen ein oder zwei Erwachsene – sie stellen die typische Nachfragestruktur dar. Für die Wohnungsmarktanalyse ist es nun interessant, wo markante Abweichungen von dieser Struktur auftauchen und wo es zu größeren Veränderungen kommt, da dort angebotsseitig besonders reagiert werden muss. Um diese Besonderheiten herauszuarbeiten, werden die einzelnen Distrikte basierend auf der Altersstruktur n charakterisiert. Ausschlaggebend sind dabei zwei Faktoren: Zum einen wird die aktuelle Altersstruktur im Jahr 2016 betrachtet, also welche Altersgruppe im Gebiet im besonderen Maße präsent ist und somit dort die Nachfrage prägt. Zum anderen wird ein Vergleich mit dem Jahr 2012 herangezogen, um Veränderungen der Altersgruppen feststellen zu können. Für die Wohnungsnachfrage ist beispielsweise nicht nur der überdurchschnittlich hohe Anteil an älteren Senioren, sondern auch die Entwicklung in den letzten Jahren relevant: Sank die Anzahl, so handelt es sich höchstwahrscheinlich um ein potenzielles Gebiet des Generationswechsels und neue Zielgruppen müssen gewonnen werden, bei steigender Anzahl rückt hingegen die Pflegebedürftigkeit in den Fokus. Die in Abbildung 2 verwendeten Begriffe bezeichnen also immer die Besonderheit: In einem familiären Gebiet wohnen nicht nur Familien, sondern ihr Anteil ist dort überdurchschnittlich groß, zunehmend familiär bedeutet, dass diese Gruppe sich am stärksten verändert.

METHODE

Im Flemminggebiet setzte in den letzten fünf Jahren der Generationswechsel ein (▶siehe Abbildung 2). Im Zuge dieses Prozesses geht die hohe Anzahl an Senioren zurück, gleichzeitig ziehen im Flemminggebiet Familien zu, in der Statistik erkennbar an der Zunahme sowohl der unter 18-Jährigen als auch der 30- bis unter 45-Jährigen.
Im südlichen Teil des Flemminggebietes (Distrikt 923) ist der Generationswechsel am stärksten ausgeprägt, hier hat neben den Familien auch die Zahl junger Erwachsener (18- bis unter 30-Jährige) gegenüber 2012 zugenommen. Es zeigt sich, dass das Flemminggebiet offensichtlich eine gefragte Wohnlage des mittleren Marktsegmentes ist. Hinzu kommt das für Familien wichtige Vorhandensein von Kitas und Schulen, zentral ist jedoch die Anpassung des Wohnungsbestandes für neue Zielgruppen durch Grundrissänderungen und Ausstattungsverbesserungen.

Ein Jahr nach der Fertigstellung des Flemminggebietes wurde mit dem Bau des sogenannten Hans-Beimler-Gebietes in **Gablenz** begonnen (▶siehe Abbildung 1). Bis 1970 wurden in 5-Geschossern die typischen Wohnungen der Block- und Streifenbauwiese errichtet. Mit einer Wohnfläche der 3-Raum-Wohnungen von meist 58 m² sowie schmalen außenliegenden Bädern und Küchen gleichen die Bestände denen im Flemminggebiet, wobei in Gablenz ein etwas größerer Anteil an 2-Raum-Wohnungen mit 49 m² errichtet wurde. Nach 1970 wurde das Hans-Beimler-Gebiet durch den Bau von 9-geschossigen Großtafeln bis ungefähr 1974 weiterentwickelt. Diese verfügen über einen Aufzug, großzügigere 3-Raum-Wohnungen mit 71 m² sowie außenliegenden Bäder und Küchen oder auch 2-Raum-Wohnungen mit 46 m² und innenliegendem Bad.

Ab 1970 wurden im **Yorckgebiet** die gleichen Typen wie in Gablenz gebaut, hinzu kamen dort Wohnungen in Plattenbauweise vom Typ P 2. Die 3-Raum-Wohnungen mit ca. 57 m² verfügen über innenliegende Küchen und Bäder ohne Fenster, was von Mietern oft als Nachteil empfunden wird. Darüber hinaus haben die Gebäude ein innenliegendes Treppenhaus, was den Vorteil bietet, dass dort ein recht schmaler Fahrstuhl vergleichsweise kostengünstig nachgerüstet werden kann. Neben den 3-Raum-Wohnungen sind beim Typ P 2 durch eine veränderte Zuordnung eines Zimmers auch 2- und 4-Raum-Wohnungen möglich. Größte Wohnungsanbieter sowohl in Gablenz als auch im Yorckgebiet sind die CAWG und die GGG.

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

Parallel zum industriellen Geschosswohnungsbau im Chemnitzer Osten wurde 1972 mit dem Bau der Großwohnsiedlung **Kappel** im Westen von Chemnitz begonnen. Der Distrikt 821 wird vom Gebiet der Irkutsker Straße und dem dort errichteten Typ P 2 mit den typischen 3-Raum-Wohnungen (57 m², innenliegende Bäder und Küchen) dominiert. Der Großteil der Bestände liegt in der Hand der WCW und zum Teil der TAG. Altersstrukturell befindet sich dieses Gebiet ähnlich dem Yorckgebiet in der Phase eines fehlenden Generationswechsels. Folgerichtig reagiert die WCW darauf, indem sie einen Teil des Bestandes komplett umbaut – inklusive Teilrückbau –, mit der Absicht, neue Zielgruppen mit attraktivem Wohnraum versorgen zu können.

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

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

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

Südlich vom Südring wurde Mitte der 1970er Jahre mit dem Bau der Großwohnsiedlung **Markersdorf** begonnen, gefolgt von **Morgenleite** und **Hutholz** (▶siehe Abbildung 1). Dominant ist die Bebauung mit dem 5- oder 6-geschossigen Typ IW 73 mit 2 bis 4 Räumen, die Hälfte davon als 3-Raum-Wohnung. Diese Bestände wurden in den vergangenen Jahren in sehr unterschiedlicher Weise und unterschiedlichem Umfang saniert und teilweise umgebaut, sodass eine größere Vielfalt entstanden ist. Dazu beigetragen hat die heterogene Eigentümerstruktur aus GGG, WCH, WG Einheit, TAG und weiteren privaten Wohnungsunternehmen. Die Großtafel wurde im SEKo-Gebiet 1206 durch den WBS 70-11 abgelöst, mit einem Wohnungsmix aus 1- bis 4 Räumen, hinzu kommen einige Sonderbauten. Die 11-Geschosser stellen eine sehr dichte Bebauung mit vielen Wohneinheiten dar, was von Mietern oft als zu anonym angesehen wird. Eine Auswertung der online inserierten Wohnungen (2012 und 2016) zeigt jedoch kein verstärktes Inserierungsverhalten bei 11-Geschossern. Die südwestlichen Großwohnsiedlungen sind überwiegend durch eine alternde Einwohnerstruktur charakterisiert, was kurz- und mittelfristig zu einer relativ konstanten Wohnungsnachfrage führt. In elf Distrikten nimmt die Altersgruppe der Senioren zu, während bei den anderen Altersgruppen entweder keine nennenswerte Veränderung oder gar eine Abnahme zu verzeichnen ist. Dies betrifft die meisten alternden Gebiete, in denen derzeit insgesamt fast 19.000 Einwohner wohnen. Im südlichen Hutholz ist dieser Prozess noch vergleichsweise gering ausgeprägt. In anderen Teilen der alternden Distrikte sind gleichzeitig Zunahmen jüngerer Altersgruppen zu verzeichnen. Nimmt zukünftig die Alterung ab und die Gruppe der Senioren sinkt, so sind diese Gebiete potenzielle Generationswechsel-Gebiete.

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

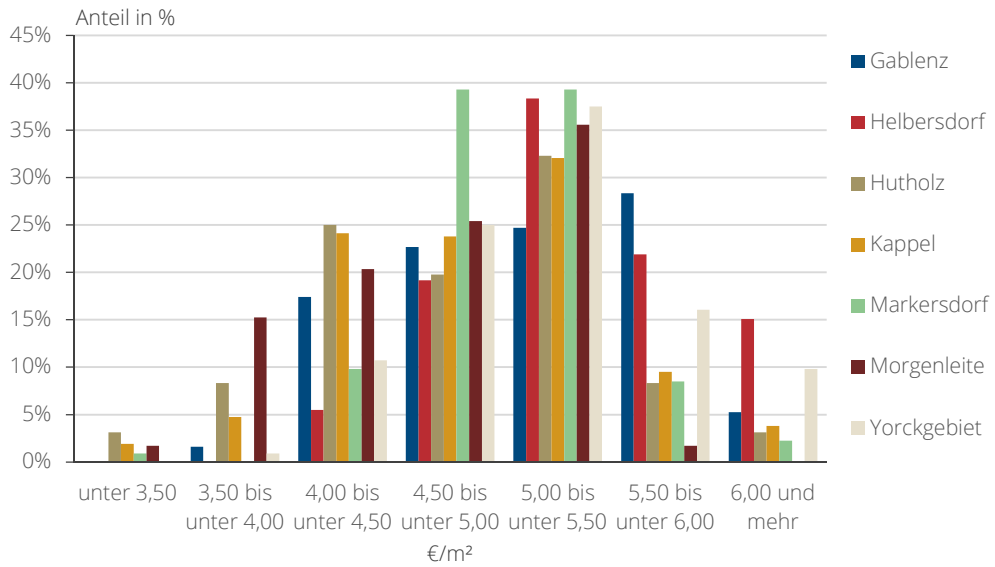
Insgesamt lagen 2015 die Leerstandsquoten in den Großwohnsiedlungen dicht beieinander. Im SEKo-Gebiet 1211 (Yorckgebiet und Gablenz) waren sie mit 14 % am niedrigsten, gefolgt vom SEKo-Gebiete 1205 - Kappel, Helbersdorf (16 %) sowie (Markersdorf, Morgenleite und Hutholz (Gebiet 1206) mit 19 %. Hauptursache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

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

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

Beide Aspekte spiegeln sich im **Mietpreisniveau** wider, das zum einen sehr niedrig und zum anderen relativ gering ausdifferenziert ist (▶siehe dazu ausführlich Kapitel A 4). Der Mengeneffekt bei den 3-Raum-Wohnungen mit 56 bis 60 m² schlägt sich deutlich in der Preisstruktur der Angebotsmieten industrieller Geschosswohnungen nieder: Ungefähr die Hälfte der Online-Inserate wurden 2016 für 4,50 bis unter 5,50 €/m² angeboten (▶siehe Abbildung 3). Günstigere Mieten lassen sich häufiger in Hutholz, Kappel und Morgenleite vorfinden, während die Angebotsmieten in Helbersdorf und im Yorckgebiet etwas höher liegen. Ausschlaggebend dafür sind unterschiedliche Ausstattungsgrade als Folge der baulichen Eingriffe in die relativ homogene Bestandsstruktur. Ansonsten würden die Angebotsmieten dichter beieinanderliegen, wie zum Beispiel in Markersdorf mit 80 % der Angebote im Bereich zwischen 4,50 und 5,50 €/m². Indem zunehmend durch Eingriffe in den Bestand Ausstattungsverbesserungen vorgenommen werden, steigt das Mietpreisniveau in den Großwohnsiedlungen allmählich an, das untere Marktsegment verkleinert sich.

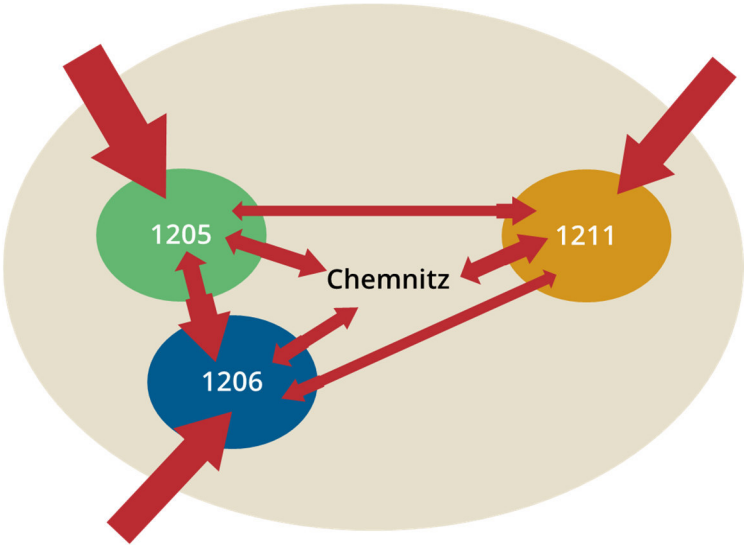
ABB. 3 ANGEBOTSMIETEN VON ZWISCHEN 1960 BIS 1990 ERRICHTETEN WOHNUNGEN 2016



Datengrundlage: Koopmann Analytics/IDN
Berechnung/Darstellung: Timourou

Ein weiterer Indikator, um die Positionierung der Großwohnsiedlungen im Gesamtmarkt sowie die Stellung der Großwohnsiedlung untereinander zu verdeutlichen, ist die Binnen- und Außenwanderung.[2] Basis sind Daten von 2011 bis 2015 für die Seko-Gebiete 1205, 1206 und 1211.[3] Alle drei SEKo-Gebiete profitieren von einem **positiven Außenwanderungssaldo;** die Dynamiken nahmen jeweils im Zeitverlauf zu – das heißt, die Anzahlen der Weg- und insbesondere der Zuzüge stiegen an (▶siehe Abbildung 4). Während im SEKo-Gebiet 1205 seit 2011 ein konstanter Wanderungssaldo von ungefähr 100 Personen verzeichnet werden kann, nahmen in den anderen beiden Gebieten die Gewinne 2015 deutlich zu – dieser Anstieg wird zu einem Teil auf (anerkannte) Flüchtlinge zurückzuführen sein. Bezogen auf den gesamten Zeitraum seit 2011 sind im SEKo-Gebiet 1205 die Außenwanderungsgewinne am stärksten ausgeprägt; wird jedoch nur das Jahr 2015 betrachtet, so liegt der Saldo gemessen an der Einwohnerzahl im SEKo-Gebiet 1206 am höchsten – inwieweit es sich dabei um eine nachhaltige Trendumkehr handelt, bleibt abzuwarten.

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



Darstellung: Timourou

Im Hinblick auf die **Binnenwanderung** profitieren die beiden SEKo-Gebiete 1211 und vor allem 1206, während 1205 Einwohner an die anderen Gebiete verliert. Ein detaillierter Blick auf die Konkurrenzsituation der Großwohnsiedlungen untereinander verdeutlicht die Wanderungsverflechtung der östlichen Gebiete untereinander, während die Wanderungsbewegungen zu Gablenz und Yorckgebiet geringer ausgeprägt sind (▶siehe Abbildung 4). Darüber hinaus zeigen sich für Markersdorf, Morgenleite und Hutholz (SEKo-Gebiet 1206) deutliche Wanderungsgewinne aus dem benachbarten SEKo-Gebiet beziehungsweise verliert 1205 deutlich Einwohner an 1206. Die Wanderungsdaten weisen für die SEKo-Gebiete 1206 und 1211 eine positive Position gegenüber dem Chemnitzer Wohnungsmarkt auf, denn beide Gebiete gewinnen – wenn auch nur in geringem Umfang – Einwohner aus den restlichen SEKo-Gebieten der Stadt. Beim SEKo-Gebiet 1206 ist auch die Zuwanderung von Senioren in die dortigen Pflegeheime zu berücksichtigen. Allein das SEKo-Gebiet 1205

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

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

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

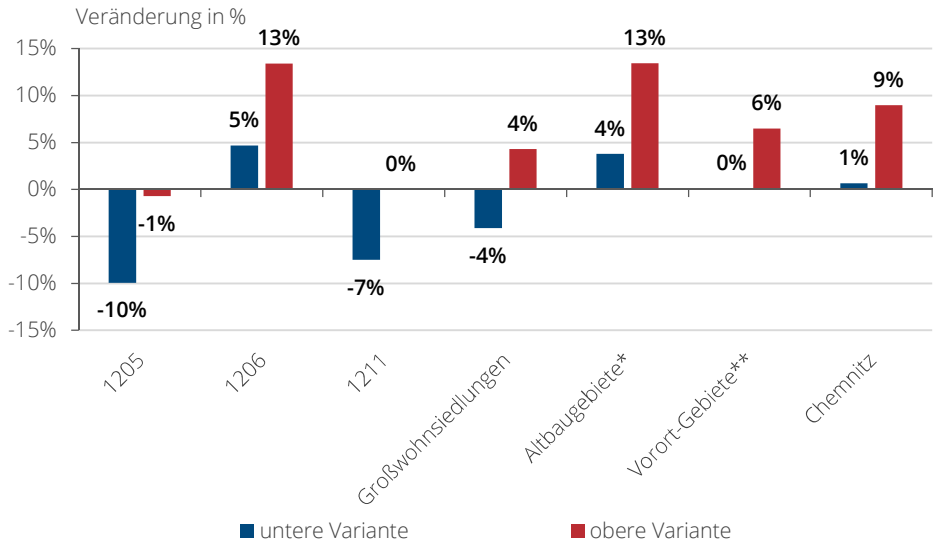
Im Ergebnis weisen zwar alle drei SEKo-Gebiete einen positiven Außenwanderungssaldo auf, unterscheiden sich hinsichtlich der Binnenwanderung jedoch deutlich voneinander: Das SEKo-Gebiet 1206 kann sich sowohl unter den Großwohnsiedlungen als auch gegenüber der restlichen Stadt Chemnitz behaupten. Die Situation im Yorckgebiet und in Gablenz wiederum ist relativ ausgeglichen und das SEKo-Gebiet 1205 verliert abgesehen von den Vorort-Gebieten Einwohner an die Stadt Chemnitz.

1.3 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER WOHNRAUMNACHFRAGE

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

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

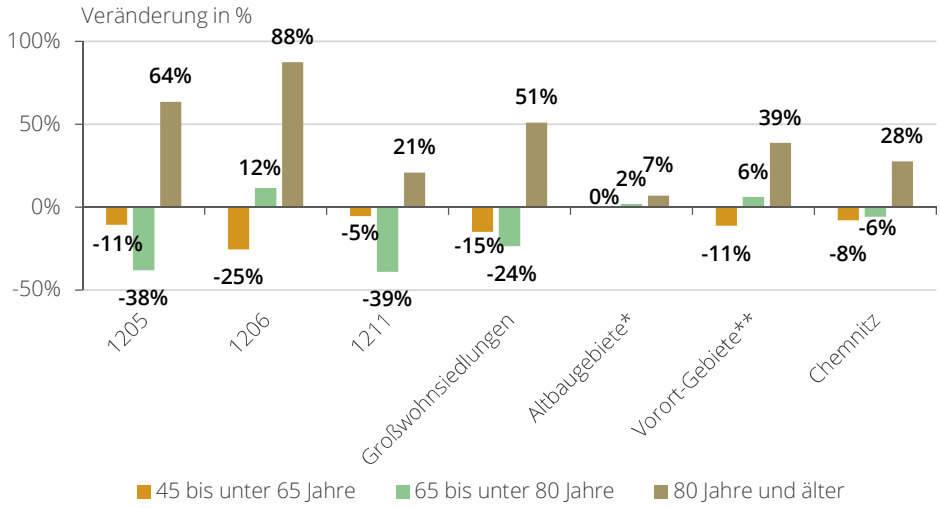
ABB. 5 PROZENTUALE VERÄNDERUNG DER HAUSHALTSZAHLEN VON 2016 BIS 2030



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

Insgesamt wird sich unabhängig von den Varianten der Prozess der Alterung verstetigen. Mit dem Älterwerden der Erstbewohner sinkt in den Großwohnsiedlungen die Anzahl der 45- bis unter 65-Jährigen deutlich, diese Altersgruppe geht in die der jungen Senioren über und diese wiederum wandert in die Altersgruppe der älteren Senioren. Der Kohorten-Effekt bewirkt mittelfristig einen nennenswerten Anstieg der über 80-Jährigen (▶siehe Abbildung 6). Besonders betroffen sind dabei die Gebiete mit einem derzeit hohen Anteil an jungen Senioren, wie das jüngere SEKo-Gebiete 1206 und teilweise 1205. In Gebieten mit einem bereits hohen Anteil an älteren Senioren wie im SEKo-Gebiet 1211 und zum Teil 1205, stellt sich die Frage, inwieweit zukünftig ein Generationswechsel gelingen kann.

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



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

1.4 HANDLUNGSANSÄTZE FÜR DIE WEITERENTWICKLUNG DER GROSSSIEDLUNGEN

Nachdem es in den letzten Jahren gelungen ist, die Großwohnsiedlungen in Chemnitz zu konsolidieren, ist es jetzt notwendig, die Weiterentwicklung der Großwohnsiedlungen fortzusetzen, um auf die weitere demographische Entwicklung und veränderte Nachfragestrukturen zu reagieren. Im Kern geht es darum, zum einen die vorhandenen Mieter möglichst zu halten; zum anderen müssten für neue Zielgruppen entsprechende Wohnungsangebote geschaffen werden. Dabei stehen die Großwohnsiedlungen untereinander in enger Konkurrenz, denn der serielle Wohnungsbau brachte Wohnungen mit ähnlichen Grundrissen, Ausstattungen und Lagemerkmalen hervor. Für die Wohnungsangebote des industriellen Geschosswohnungsbaus sind vergleichsweise geringe Wohnflächen charakteristisch, diese stehen aufgrund der Angebotsschwerpunkte (Massensegmente) unter Preisdruck. Weil die Wohnungsunternehmen in jüngster Zeit in nennenswertem Umfang in die Wohnungsbestände des industriellen Geschosswohnungsbaus eingreifen – Grundrissänderungen vornehmen, Wohnungen zusammenlegen, Obergeschosse stilllegen etc. – ist das Wohnungsangebot der Großwohnsiedlungen in Chemnitz inzwischen deutlich vielseitiger geworden. Der größere Teil der Wohnungsangebote ist dem unteren Marktsegment zuzuordnen, weitere Angebote sind aber auch im mittleren Segment platziert.

Erhalt preiswerter Wohnungen

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

Ausdifferenzierung des unteren Marktsegmentes

Auch wenn man Wohnungen preiswert halten will, sind dennoch bauliche Maßnahmen notwendig. Verhältnismäßig einfache Eingriffe, wie zum Beispiel Grundrissveränderungen oder die Zusammenlegung zweier Wohnungen auf einer Etage ohne eine wesentliche Verbesserung der Ausstattung bewirken eine weitere Ausdifferenzierung der Wohnungsangebote. Schlussendlich stehen so preiswerte Wohnungsangebote für Nachfragegruppen zur Verfügung, wie zum Beispiel für Ausländerhaushalte, die häufig auf preiswerten Wohnraum und aufgrund der größeren Haushaltsgröße auch auf größere Wohnungen angewiesen sind. Wenn die Zuwanderung aus dem Ausland in Zukunft – auch in Anbetracht des zu erwartenden Familiennachzuges – weiterhin zunimmt, so steigt voraussichtlich auch die Nachfrage nach großen, preiswerten Wohnungen mit mehr Räumen an. Inzwischen zeichnen sich dahingehend bereits jetzt leichte Knappheitstendenzen ab, sodass Handlungsbedarf gesehen wird. Um einer möglichen Segregation entgegenzuwirken, ist es empfehlenswert, Wohnraumanpassungen in unterschiedlichen Stadtteilen und Lagen vorzunehmen.

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

Stabilisierung und Ausweitung des mittleren Marktsegmentes

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

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

Ersatzneubau von Geschosswohnungen

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

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

Integrierter Eigenheimbau

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

Umgang mit dem Leerstand

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

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

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

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

2 KERNSTÄDTISCHER ALTBAU BIS 1918

Für den Chemnitzer Wohnungsmarkt trägt der Altbau – Gebäude die bis 1918 errichtet wurden – sowohl im höherwertigen als auch im preiswerten Segment eine große Bedeutung. Eine Herausforderung stellt jedoch der Altbau vor allem in einfachen Wohnlagen dar, der nach wie vor durch hohe Leerstände gekennzeichnet ist. Um eine Leerstandsverringerung bewirken zu können, sind strategische Ansätze notwendig. Dafür müssen zuvor potenzielle Zielgruppen und Hinweise zur Angebotsgestaltung herausgearbeitet werden, um eine entsprechende angebotsorientierte Strategie entwickeln zu können. Wesentliches Ziel ist es, das Zuzugspotenzial für Chemnitz stärker zu nutzen und sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch hinsichtlich der Gesamtattraktivität des Chemnitzer Wohnungsmarktes die Altbauquartiere zu stabilisieren.

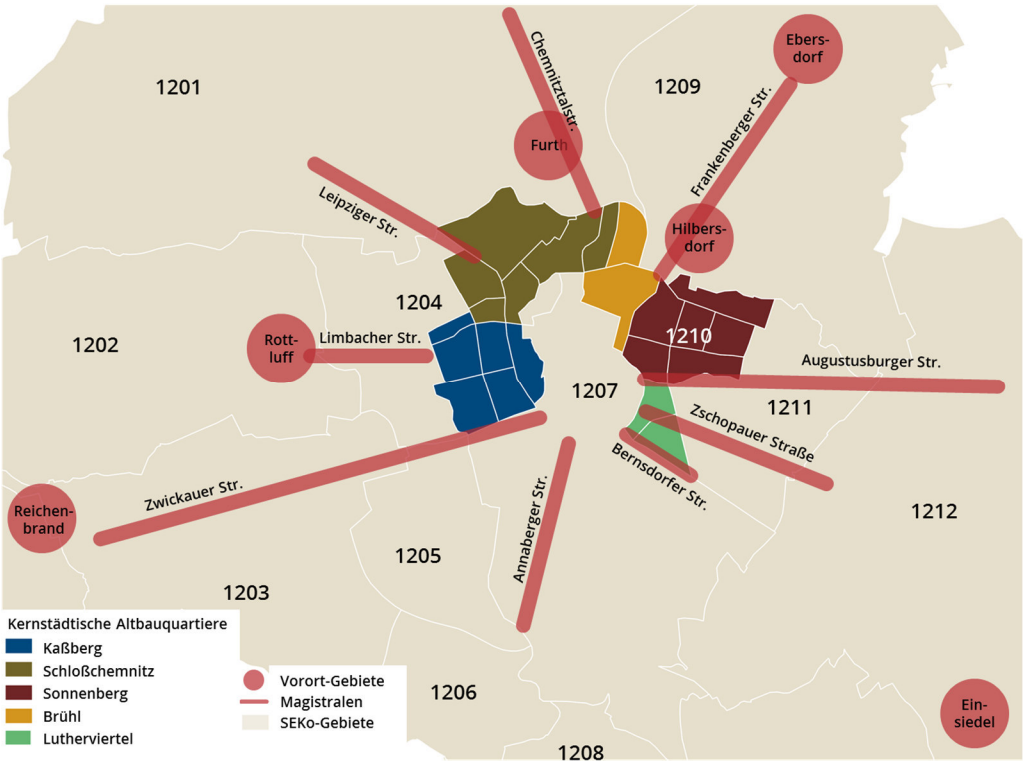
2.1 MERKMALE UND BESONDERHEITEN DES KERNSTÄDTISCHEN ALTBAUS

Der Chemnitzer Wohnungsmarkt ist durch einen hohen Anteil an Altbauwohnungen gekennzeichnet. Von den fast 43.000 Altbauwohnungen (rd. 27 % aller Wohnungen) konzentriert sich allein ein gutes Drittel auf die Stadtteile Sonnenberg, Kaßberg und Schloßchemnitz. Nennenswerte Altbaubestände befinden sich noch in Hilbersdorf, Zentrum und Bernsdorf, sowie im Lutherviertel (▶siehe Abbildung 1). Neben den kernstädtischen Quartieren sind auch die Ortskerne in den Vorort-Gebieten durch nennenswerten Altbau gekennzeichnet, zum Beispiel Ebersdorf, Reichenbrand, Furth oder Rottluff. Ein Charakteristikum von Chemnitz sind die sogenannten Magistralen – Hauptverkehrsachsen (Straße und/oder Bahn), die zum einen vom Zentrum ausgehend entlang von Tallagen ins Umland führen. Sie durchschneiden zahlreiche Stadtteile und ländliche Ortskerne, die im Zuge der Industrialisierung als industrielles Band überprägt wurden. Zum anderen gibt es Ausfallstraßen auf den Höhenzügen, die im Wesentlichen durch begleitende Wohnbebauung gekennzeichnet sind. In beiden Fällen stellen die Magistralen vor allem aufgrund der Verkehrsbelastung lineare Leerstandsschwerpunkte dar. Zugleich sind sie Eingangstore und Visitenkarten der Stadt und damit für die Attraktivität des Standortes Chemnitz von großer Bedeutung. Da die Magistralen keine eigene statistische Einheit bilden, werden sie im Folgenden im Zuge der jeweiligen Stadtteile und statistischen Distrikte behandelt.

ALTBAUQUARTIERE MIT UNTERSCHIEDLICHEN ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN

Die Altbauquartiere spielen in Chemnitz eine wesentliche Rolle und prägen den Wohnungsbestand im besonderen Maße. Die demographischen Voraussetzungen sind positiver als zum Beispiel in den Großwohnsiedlungen, denn die Einwohner sind deutlich jünger und mobiler und die Quartiere profitieren in größerem Maße vom Zuzug vor allem von außerhalb. Aus diesen Gründen handelt es sich um besonders dynamische Quartiere, in denen auch zukünftig von einer positiven und dynamischen Entwicklung ausgegangen werden kann. Trotzdem sind die Altbauquartiere mit durchschnittlich 20 % erheblich vom Leerstand betroffen, ein Teil befindet sich davon in nicht marktaktiven Totalleerständen. Allerdings sind die einzelnen Altbauquartiere vom Leerstand recht unterschiedlich betroffen, was letztendlich die unterschiedliche Marktgängigkeit der Wohnungsangebote verdeutlicht. Die Quartiere können hinsichtlich dieser Marktgängigkeit typisiert werden. Die Typisierung reicht von stabilen Selbstläufer-Quartieren bis hin zu Quartieren mit mäßigen Marktperspektiven. Die problematischste Kategorie bilden die Magistralen. Für die Quartierstypen können unterschiedliche Kombinationen aus den Handlungsansätzen zur Entwicklung der Wohnungen, des Wohnumfeldes, der Eigentümeraktivierung, sozialer und kultureller Maßnahmen gebildet werden. Die Typisierung bietet gleichzeitig die Möglichkeit, Prioritäten zu setzen.

ABB. 1 RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE DER ALTBAUBESTÄNDE



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

In den Distrikten von Sonnenberg, Kaßberg, Schloßchemnitz, Brühl und Lutherviertel wohnen derzeit rd. 54.600 Personen (2016), was einem Anteil von ungefähr 22 % der Gesamtbevölkerung entspricht. Im gesamtstädtischen Vergleich wohnen in den kernstädtischen Altbaugebiete überwiegend jüngere Einwohner, die Anteile aller Altersgruppen der unter 45-Jährigen sind überrepräsentiert und die der Senioren unterrepräsentiert. Folglich spielt das Thema Wohnen im Alter eine nicht so große Rolle wie in den Großwohnsiedlungen. Auf kleinräumiger Ebene lassen sich jedoch durchaus Unterschiede herausarbeiten.

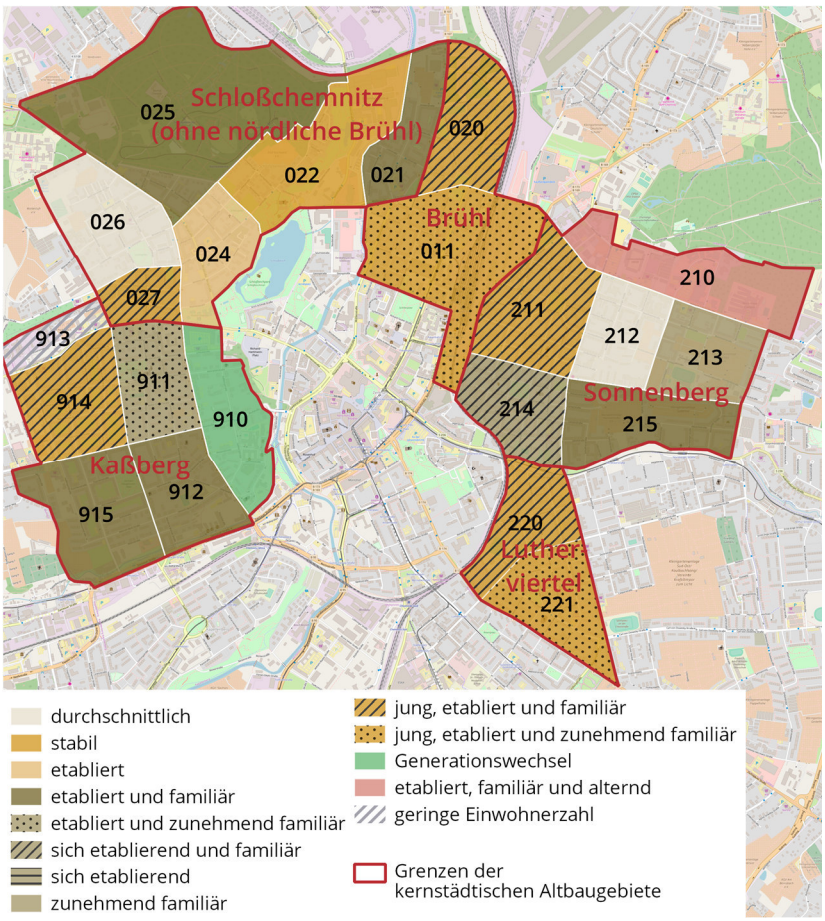
WAS DRÜCKT DIE CHARAKTERISIERUNG DER ALTERSSTRUKTUR AUS?

In rd. drei Vierteln aller Chemnitzer Haushalte wohnen ein oder zwei Erwachsene – sie stellen die typische Nachfragestruktur dar. Für die Wohnungsmarktanalyse ist interessant, wo markante Abweichungen von dieser Struktur auftauchen und wo es zu größeren Veränderungen kommt, da dort angebotsseitig besonders reagiert werden muss. Um diese Besonderheiten herauszuarbeiten, wird eine auf der Altersstruktur in den einzelnen Distrikten basierende Charakterisierung erstellt. Ausschlaggebend sind dabei zwei Faktoren: Zum einen wird die aktuelle Altersstruktur im Jahr 2016 betrachtet, also welche Altersgruppe ist im Gebiet im besonderen Maße präsent und prägt somit die dortige Nachfrage. Zum anderen wird ein Vergleich zum Jahr 2012 herangezogen, um Veränderungen der Altersgruppen feststellen zu können. Mit „etabliert“ wird zum Beispiel die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen und mit „stabil“ die 45- bis 65-Jährigen. Bei Letzteren handelt es sich überwiegend um 1- und 2-Personenhaushalte, mit überdurchschnittlicher Wohnkaufkraft, die relativ wenig umziehen und somit eine relativ stabile Wohnungsnachfrage darstellen. Die in Abbildung 2 verwendeten Begriffe bezeichnen immer die Besonderheit: In einem familiären Gebiet, wohnen nicht nur Familien, sondern ihr Anteil ist dort überdurchschnittlich groß, zunehmend familiär bedeutet, dass diese Gruppe sich am stärksten verändert.

METHODE

Die kernstädtischen Altbaugebiete sind im Vergleich zur gesamten Stadt Chemnitz durch eine jüngere **Altersstruktur** gekennzeichnet: Der Anteil der Senioren und überwiegend auch der 45- bis unter 65-Jährigen liegt deutlich unter dem Durchschnitt, während die Altersgruppen der unter 45-Jährigen stärker ausgeprägt sind. Kaßberg, Lutherviertel und Sonnenberg sind tendenziell Familienstandorte (insgesamt hoher Anteil der unter 18- sowie der 30- bis unter 45-Jährige), wenn auch in unterschiedlichen Marktsegmenten und für unterschiedliche Nachfragegruppen. Im Brühl und in Schloßchemnitz sind rd. ein Viertel der Einwohner 30 bis unter 45 Jahre alt, im Brühl sind weitere 26 % im Alter von 18 bis unter 30 Jahren.

ABB. 2 CHARAKTERISTIK DER KERNSTÄDTISCHEN ALTBAUGEBIETE NACH ALTERSSTRUKTUR DER BEWOHNER



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

Dominiert in den Großwohnsiedlungen vor allem eine alternde Einwohnerstruktur, so zeichnet sich die meisten Distrikte des kernstädtischen Altbaus durch überdurchschnittlich hohe Anteile der unter 18-Jährigen (familiäre Gebiete), der 18- bis unter 30-Jährigen (junge Gebiete) und der 30 bis unter 45-Jährigen (etablierte Gebiete) aus. Eine Besonderheit bildet der südliche Brühl mit einem derzeit durchschnittlichen Anteil an Kindern und Jugendlichen, wobei in diesem Distrikt alle Altersgruppen unter 45 Jahren seit 2012 am dynamischsten zugenommen haben. Zu den familiären Gebieten mit einem hohen Anteil an Personen unter 18 Jahren zählen teilweise Kaßberg, Lutherviertel und Schloßchemnitz (▶siehe Abbildung 2). Auffällig ist, dass in einigen jungen, etablierten und/oder familiären Gebieten der Anteil der Senioren zwar unterdurchschnittlich ist, die Zahl der älteren Senioren jedoch seit 2012 zugenommen hat – beispielsweise im nördlichen Brühl (beide Seniorengruppen) sowie in den Distrikten 911, 912 oder 915 in Kaßberg (ältere Senioren). Eine Besonderheit für die kernstädtischen Altbaugebiete sind die Distrikte 910 und 210: Während

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

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

Im Hinblick auf die **Binnenwanderung** weisen in den letzten drei Jahren alle drei SEKo-Gebiete einen positiven Saldo auf, vor allem das SEKo-Gebiet 1207. Die Einwohnerentwicklung in Sonnenberg ist von den drei Gebieten am dynamischsten, denn im Durchschnitt zogen jeweils um die 6,0 bis 6,5 % der Einwohner pro Jahr nach oder aus Sonnenberg – im Vergleich dazu waren es im SEKo-Gebiet 1204 ca. 4 % und im SEKo-Gebiet 1207 rd. 5,0 bis 5,5 %. Während bei der Binnenwanderung für das SEKo-Gebiet 1204 das Gebiet 1207 eine besondere Rolle spielt, sind für Sonnenberg die Verflechtungen sowohl mit 1204 als auch mit 1207 (sowie dem Großwohnsiedlungsgebiet 1211) stark ausgeprägt – allerdings verliert Sonnenberg im Durchschnitt auch an diese Gebiete Einwohner (▶siehe dazu ausführlich Kapitel A 2). Neben der räumlichen Bevölkerungsbewegung profitiert Sonnenberg zudem von einem Geburtenüberschuss, während die anderen beiden SEKo-Gebiete 1207 und 1204 einen Sterbeüberschuss aufweisen. Im Ergebnis zählen die drei SEKo-Gebiete zu den dynamischsten der Stadt Chemnitz, sie sind durch eine vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur und somit positivere demographische Ausgangssituation gekennzeichnet und generieren Zuzugsgewinne von außerhalb.

Dynamisch sind in den kernstädtischen Altbaugebieten auch die **Mietpreisentwicklungen**. Seit 2012 stiegen die Angebotsmieten in den Stadtteilen Zentrum und Sonnenberg stärker, doch das Mietpreisniveau selbst liegt dort noch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Sonnenberg kann dabei ganz überwiegend dem unteren Marktsegment zugeordnet werden. Das Mietpreisniveau in Schloßchemnitz entspricht überwiegend dem mittleren Segment und zu kleinen Teilen auch dem oberen Marktsegment, Ausnahme bildet der Bereich der Leipziger Straße. Im Kaßberg gehören vor allem die westlichen Gebiete zum oberen Marktsegment, die übrigen überwiegend zum mittleren. Die für Chemnitz charakteristischen Magistralen spiegeln sich auch bei den Mietpreisen wider. Die dort gelegenen Gebäude sind häufig durch starke Verkehrsbelastungen, hohe Leerstandsquoten und geringeren Sanierungsstand gekennzeichnet. Damit gehen zumeist Vermietungsschwierigkeiten und geringe Angebotsmieten einher. So liegt der Median der Angebotsmieten in der Annaberger Straße, in der Augustusburger Straße oder auch in der Zwickauer und in der Limbacher Straße jeweils bis zu 50 Cent/m² niedriger als der Chemnitzer Durchschnitt.

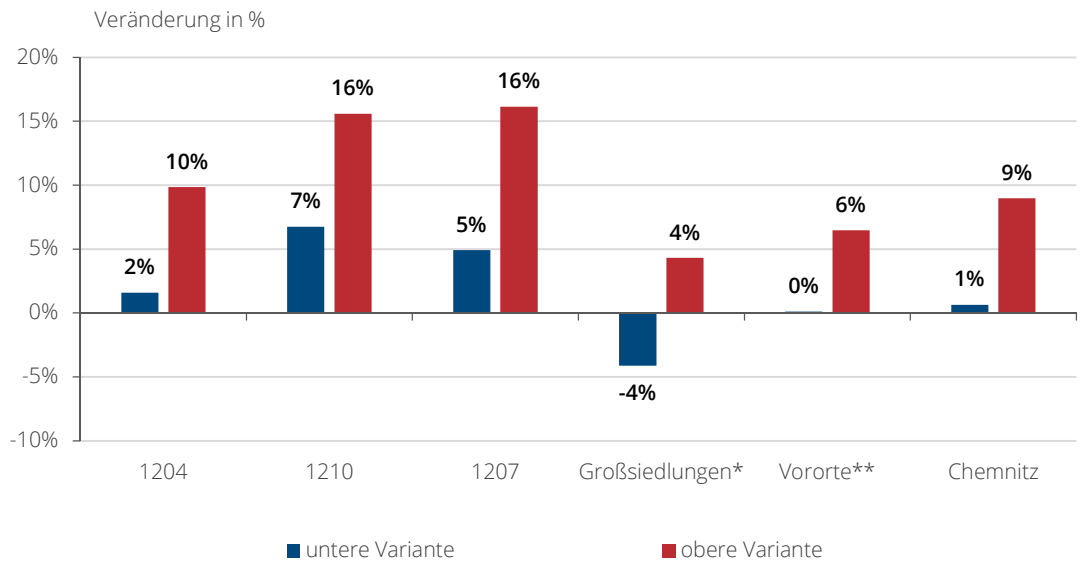
Im Hinblick auf die **Sozialstruktur** in den einzelnen SEKo-Gebieten ermöglichen die Daten zu den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und die Anzahl der Arbeitslosen einen Eindruck. Demnach sind für das SEKo-Gebiet 1210 ein hoher Anteil an Leistungsempfängern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

2.2 ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER NACHFRAGE

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

Nach den Ergebnissen der Haushaltsprognose steigt die Nachfrage im SEKo-Gebiet 1204 je nach Variante um 390 oder rd. 2.450 Haushalte, im Gebiet 1210 um knapp 600 oder rd. 1.300 Haushalte und im Gebiet 1207 um 1.250 oder 4.200 Haushalte. Prozentual betrachtet liegt die Zunahme bei der unteren Variante im SEKo-Gebiet 1210 mit + 7 % am höchsten, was im Wesentlichen auf die Wanderungsgewinne und zum Teil auf den Geburtenüberschuss zurückzuführen ist. Im Vergleich zur Stadt Chemnitz (+1 %) ist jedoch auch der Anstieg im SEKo-Gebiet 1207 mit 5 % und im Gebiet 1204 mit 2 % überdurchschnittlich ausgeprägt. Dadurch, dass in jüngster Zeit das zentral gelegene Gebiet 1207 im besonderen Maße von der Außenwanderung profitiert, liegt der Anstieg bei der oberen Variante auf dem gleichen Niveau wie beim SEKo-Gebiet 1210 (▶siehe Abbildung 3).

ABB. 3 HAUSHALTSENTWICKLUNG NACH SEKO-GEBIETEN 2016 BIS 2030



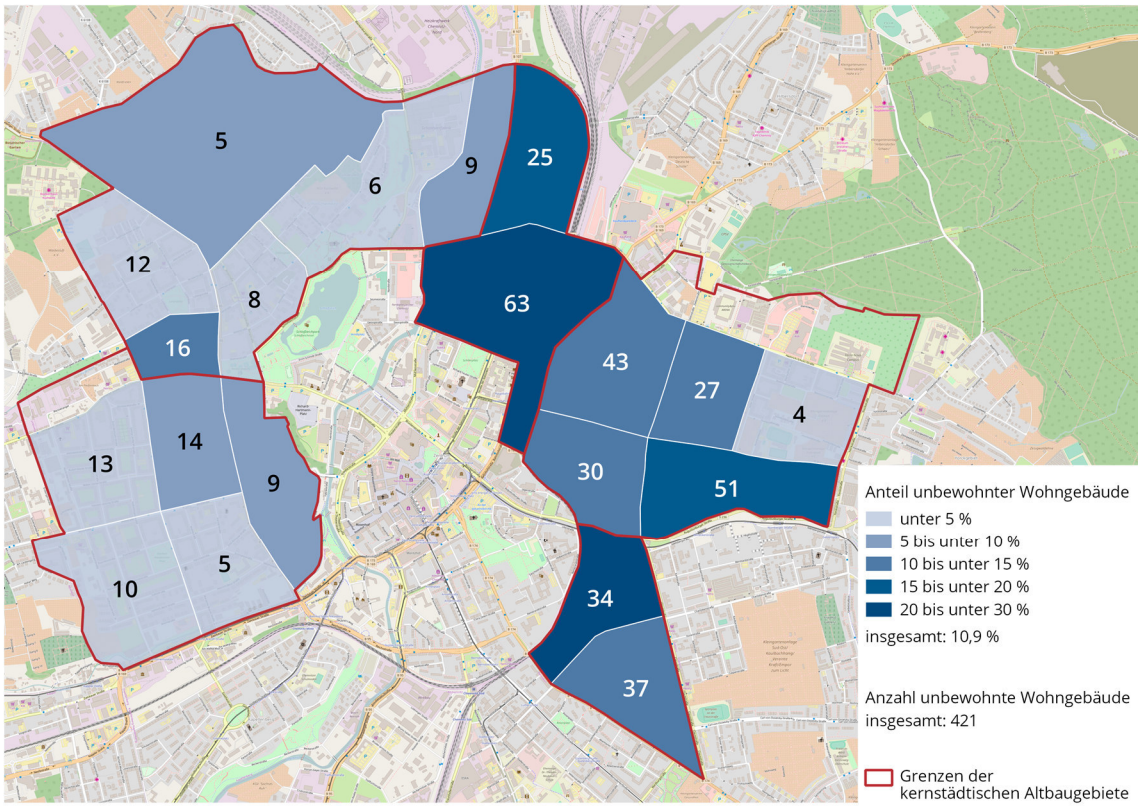
* SEKo-Gebiete 1205, 1206 und 1211
** SEKo-Gebiete 1201, 1202, 1203, 1208, 1209 und 1212
Datengrundlage: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Etwas anders gelagert ist die Situation der Altbauquartiere in den Vorort-Gebieten und den Magistralen. Aus methodischen Gründen ist zwar die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose nicht so kleinräumig, dass für diese Gebiete exakte Aussagen möglich wären. Aufgrund der Annahmen und der Zusammensetzung der SEKo-Gebiete lässt sich jedoch schließen, dass in den Vorort-Gebieten mit ihrer in etwa ausgeglichenen Entwicklung die dortigen Einfamilienhausgebiete eher profitieren und die Altbauquartiere eher etwas verlieren werden. Entsprechend dürften auch die Magistralen erst in der oberen Variante teilweise vom Zuzug profitieren.

2.3 LEERSTAND IM KERNSTÄDTISCHEN ALTBAU

In Kapitel A 3.3 wurde die gesamtstädtische Leerstandssituation basierend auf den Ergebnissen der GWZ 2011 beschrieben. Demnach befand sich ein Drittel aller leerstehenden Wohnungen im Altbau beziehungsweise standen umgekehrt 20 % der Altbauten leer. Seitdem hat sich aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung der Wohnungsleerstand reduziert. So ist zum Beispiel seit 2011 in Sonnenberg die Anzahl der Haushalte um knapp 5 % angestiegen, der Wohnungsbestand ging leicht zurück; folglich sank die Leerstandsquote von 33 % auf 28 % im Jahr 2015. Trotz des Rückgangs ist Sonnenberg weiterhin besonders stark vom Wohnungsleerstand betroffen, und zwar sowohl im vermietungsfähigen Bereich als auch bei nichtmarktaktiven Totalleerständen. Im Gegensatz dazu weist das SEKo-Gebiet 1204 derzeit eine Leerstandsquote von 11 % auf und liegt somit deutlich unter dem Chemnitzer Durchschnitt von 16 %. Im Jahr 2011 lag die Quote dort noch bei 13 %, der Rückgang ist vor allem auf einen Anstieg der Wohnraumnachfrage zurückzuführen. Innerhalb des SEKo-Gebietes dürften sich die Leerstände recht unterschiedlich verteilen: In Kaßberg dürften sie niedriger liegen als in Schloßchemnitz und im nördlichen Brühl, am höchsten sind sie jedoch an stärker befahrenen Straßen wie der Leipziger oder Limbacher Straße. Im SEKo-Gebiet 1207 liegt der Leerstand 2015 bei 15 %, was eine deutliche Reduzierung gegenüber 2011 (21 %) bedeutet. Dies dürfte auf die Inwertsetzung des bisherigen Leerstandsschwerpunktes Brühl, aber in gewissem Umfang auch auf das Lutherviertel zurückzuführen sein.

ABB. 4 UNBEWOHNTE WOHNGEBÄUDE 2015



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

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

Betrachtet man den Anteil der Totalleerstände am gesamten Leerstand, ergeben sich weitere wichtige Aspekte:[2] So machen im Sonnenberg die Totalleerstände rund die Hälfte aller Leerstände aus. Umgekehrt bedeutet dies, dass ca. 14 % des Leerstandes vermietungsfähige (marktaktive) Wohnungen umfasst. Im Lutherviertel hingegen sind rund drei Viertel alle Leerstände Totalleerstände und ein Viertel marktaktiv, was auf eine bessere Vermietungsfähigkeit dieses Stadtteils hinweist.

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

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

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

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

Die Haushaltsprognose geht in der oberen Variante von einem deutlichen Anstieg der Nachfrage aus (▶siehe Kapitel B. 2). Entsprechend kann die Zahl leerstehender Wohnungen sinken. Da die innerstädtischen Gebiete in besonderem Maße von der oberen Variante profitieren, wird dort entsprechend auch der Leerstand am stärksten sinken. Wie in Abbildung 5 dargestellt, standen 2015 in den drei SEKo-Gebieten insgesamt rd. 10.700 Wohnungen leer. Angenommen, die Haushaltsentwicklung fällt bis 2030 tatsächlich entsprechend der oberen Prognose-Variante aus, würde der Leerstand in den drei SEKo-Gebieten um rd. 8000 auf 2.700 Wohnungen sinken. Entsprechend würden sich im Gebiet 1207 die Leerstände rechnerisch auf 130

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

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

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

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

2.4 HANDLUNGSFELDER UND STRATEGIEN

Als Grundlage für die Ableitung der Handlungsfelder und Strategien sollen die Altbauquartiere hinsichtlich ihrer Marktgängigkeit – also der Frage, wie gut die Wohnungen nachgefragt werden – typisiert werden. Die Typisierung ist eine qualitative Zuordnung unter Berücksichtigung unterschiedlicher Merkmale des Wohnungsangebotes nach Marktsegmenten, Miethöhen und Bodenpreisen, Leerständen, Image etc. Im Ergebnis können die Altbauquartiere wie folgt beschrieben werden:

ABB. 6 TYPEN DER ALTBAUQUARTIERE NACH MARKTGÄNGIGKEIT



Darstellung: Timourou

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

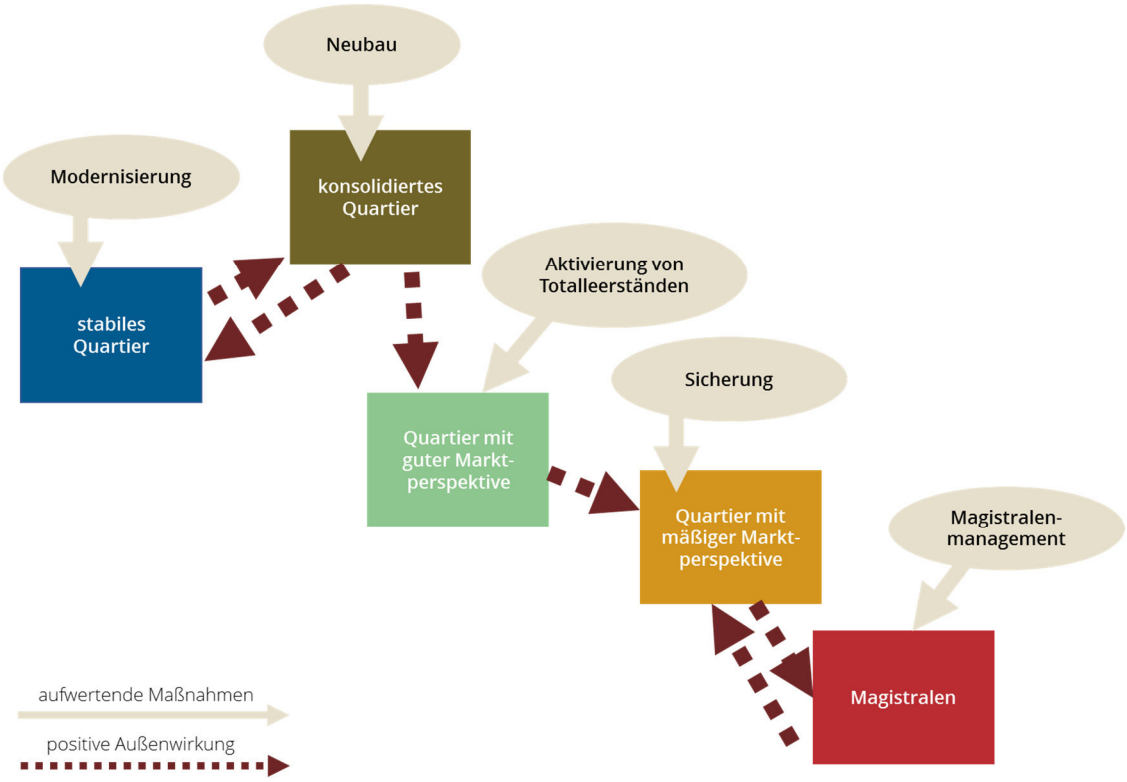
Aus gutachterlicher Sicht ist eine weitere Sanierung in allen Gebieten sinnvoll, wenn auch in Form und Ausmaß unterschiedlich: Während in stabilen und konsolidierten Quartieren eine Modernisierung oder Sanierung mit Ausstattungsverbesserung aus Marktsicht möglich ist – auch hinsichtlich der zweiten Sanierung –, sind in Quartieren mit guter Marktperspektive Sanierungsmaßnahmen zwingend erforderlich. In Quartieren mit mäßiger Marktperspektive sowie an den Magistralen ist die Wirtschaftlichkeit einer Modernisierung derzeit häufig nicht gegeben. Dort ist zu prüfen, ob langfristig eine Nutzung und Vermarktung möglich scheint, ob die Wirtschaftlichkeit und Vermietbarkeit mit Einsatz von Fördermitteln erreicht werden kann, ob zuerst eine Sicherung erforderlich ist, wenn eine Nachfrage erst zu einem späteren Zeitpunkt zu erwarten ist. Wichtig ist, dass diese Bestände in der Regel möglichst im unteren oder mittleren Marktsegment platziert werden. Grundsätzlich kommt es dabei darauf an, die Reaktivierung von Totalleerständen nur sukzessive analog zur langsam steigenden Nachfrage zu entwickeln, um nicht ein Überangebot zu schaffen, das zu Leerständen und weiterem Mietpreisdruck führt. Als Zwischenschritt in diesem Prozess ist die **Sicherung** und Konservierung von Wohngebäuden zu nutzen. Mit der Sanierung oder Modernisierung von Altbauten und Altbauwohnungen können neue Qualitäten geschaffen und das Angebot weiter ausdifferenziert werden.

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

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

vestoren ist die Objektrentabilität beziehungsweise die Mietpreissteigerung deutlich begrenzt. In Anbetracht dessen wurde im Rahmen der Studie „Soziale Wohnraumförderung und Innenstadtentwicklung in Chemnitz“ (▶Zusammenfassung siehe Kapitel D. 1). von 2016 ein Zuschuss in Höhe von 10 bis 30 % der Baukosten in Kombination mit dem aktuellen Förderprogramm „energieeffizient sanieren“ als geeignetes und zielführendes Instrument empfohlen.

ABB. 7 BEISPIEL DER VERKNÜPFUNG VON HANDLUNGSFELDERN UND QUARTIERSTYPEN



Darstellung: Timourou

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

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

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

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

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

Insgesamt wird deutlich, dass zum einen mit abnehmender Marktgängigkeit der unterschiedlichen Altbauquartiere der kommunale Interventionsbedarf steigt. Aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit ist dies in erster Linie mit finanzieller Förderung verbunden. Die dargestellten Ansätze in den verschiedenen Handlungsfeldern machen jedoch deutlich, dass es darüber hinaus auch in hohem Maße auf Kommunikation, Marketing und insbesondere Eigentümerbetreuung und -aktivierung ankommt und Möglichkeiten geschaffen werden müssen, um kreative Ideen mit unterschiedlichen Akteuren entwickeln zu können. Dies trifft in besonderem Maße auf die Magistralen zu, die aufgrund ihrer Problemkomplexität nur mit großem Fördermitteleinsatz und einem langfristigen Straßenmanagement – so wie es die Modellvorhaben des Bundesbauministeriums[3] gezeigt haben – eine reale Chance auf eine positive Entwicklung haben.

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

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

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

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

Auch wenn der Fokus dieses Kapitels auf den kernstädtischen Altbauquartieren liegt, soll an dieser Stelle noch auf die Altbaubestände in den Vorort-Gebieten hingewiesen werden. Das Grundprinzip der Typisierung gilt auch für sie, mit dem Unterschied, dass der langfristig erwartete Nachfrageanstieg insbesondere im Mietwohnungsbereich, der vor allem durch die Zuwanderung von außerhalb entsteht, in den Vorort-Gebieten kaum ankommt. Eine weitere Besonderheit ist, dass in den Vororten die Altbaubestände meist etwas kleiner sind und häufig noch vom Eigentümer mitbewohnt oder mitgenutzt werden, und ein anderer Teil gleichzeitig leer steht. Altersbedingt ist dort zukünftig mit einem erheblichen Eigentümerwechsel zu rechnen, sodass es in größerem Umfang bei den bisher (minder) genutzten Gebäuden entweder zu einer umfassenden Sanierung durch Kapitalanleger oder zu dauerhaften Totalleerständen kommt.

3 HANDLUNGSFELD NEUBAU

Trotz eines aktuellen Wohnungsüberangebotes findet in Chemnitz Neubau statt. Denn zum einen besteht weiterhin Nachfrage nach neuen Ein- und Zweifamilienhäusern, zum anderen sind auch neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Sinne einer qualitativen Ergänzung von Wohnraumqualitäten, Grundrissstrukturen oder energetischen Standards, die so bisher am Chemnitzer Wohnungsmarkt nicht ausreichend vorhanden sind, gefragt. Strategisch betrachtet kann grundsätzlich entweder ein nachfrageorientiertes Vorgehen gewählt werden – also das bauen, was die Nachfrager wollen – oder ein angebotsorientierter Ansatz verfolgt werden, um so Angebote zu schaffen, für die eine zusätzliche Nachfrage generiert werden muss. Letzteres ist auch ein Ansatz, um im städtebaulichen Sinne Investitionen räumlich zu lenken. Wie bereits in der Analyse (▶siehe Kapitel A 3) soll hinsichtlich der Handlungserfordernisse und -möglichkeiten nach Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschieden werden.

3.1 NACHFRAGE NACH NEUEN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

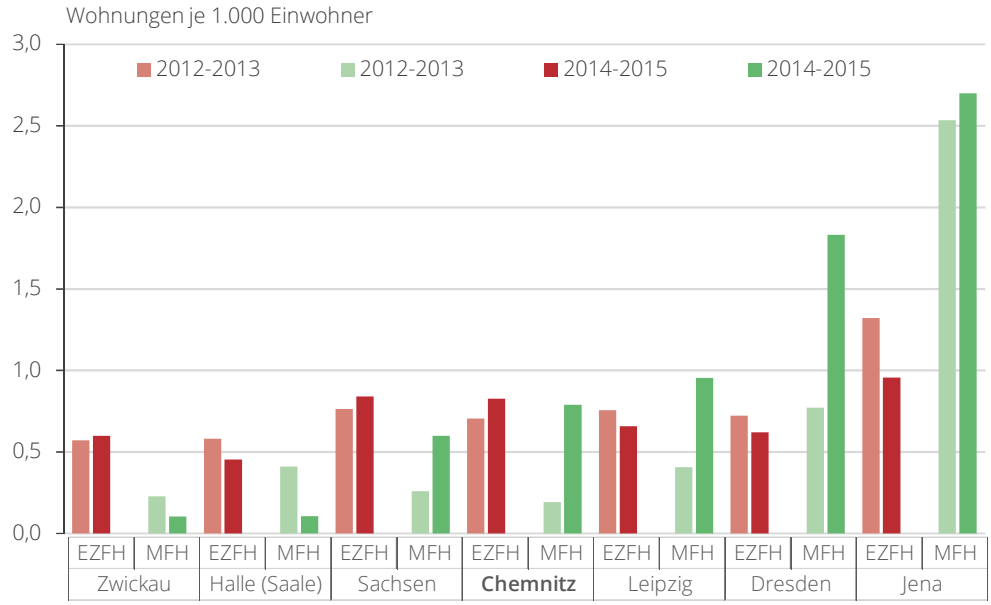
Zentrale Fragen dieses Handlungsfeldes lauten, wie viele Ein- und Zweifamilienhäuser werden in Chemnitz bis 2030 nachgefragt und wie viele beziehungsweise welche Wohnbauflächen werden dafür benötigt. Annahmen können dazu aus der bisherigen Neubautätigkeit abgeleitet werden. Dass der Neubau im Eigenheimbereich in Chemnitz von Relevanz ist, wird in Abbildung 1 deutlich: Bisher wurde der gesamte Wohnungsneubau durch den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert, wobei in jüngerer Zeit der Geschosswohnungsbau nachgezogen hat. So lagen 2014/2015 die Neubauquoten im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,83 Wohnungen je 1.000 Einwohner und im Bereich der Mehrfamilienhäuser bei 0,79 (▶siehe Abbildung 1).

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

NEUE QUALITÄTEN DURCH NEUBAU

Der Schwerpunkt der Neubauaktivitäten liegt in Chemnitz derzeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und auch in Zukunft werden neue Eigenheime nachgefragt werden. Je nach Variante wird von einer Bauaktivität von 2.915 bis 3.725 Wohnungen im Zeitraum von 2016 bis 2030 ausgegangen. Aus Sicht der Nachfrager prägen unterschiedliche Ansprüche an die Qualität und finanzielle Möglichkeiten die Neubauaktivitäten – Schwellenhaushalte fragen mehr im unteren Marktsegment nach und die Angebote stehen im Besonderen in Konkurrenz zum Stadtumland, bei Besserverdienenden und anspruchsvolleren Haushalten wird hingegen das urbane Bauen im Altbauquartier präferiert. Für eine strategische Ausrichtung der Bauleitplanung ist ein Aktualisierung und Weiterentwicklung des Wohnbauflächenkonzeptes notwendig. Geschosswohnungsbau ist in keinem nennenswerten Umfang quantitativ notwendig, dennoch sprechen diverse Gründe für den Bau: So besteht auch quantitativ teilräumlich Neubaubedarf, beispielsweise in den stärker nachgefragten zentralen Gründerzeitquartieren. In qualitativer Hinsicht ist der Ersatzneubau an gleicher oder an anderer Stelle sinnvoll; unter dem Leitsatz „Neues modernes Bauen“ kann mit neuen Qualitäten und anspruchsvollem Städtebau das Wohnungsangebot verbessert werden.

ABB. 1 NEUBAUQUOTEN IM REGIONALEN VERGLEICH



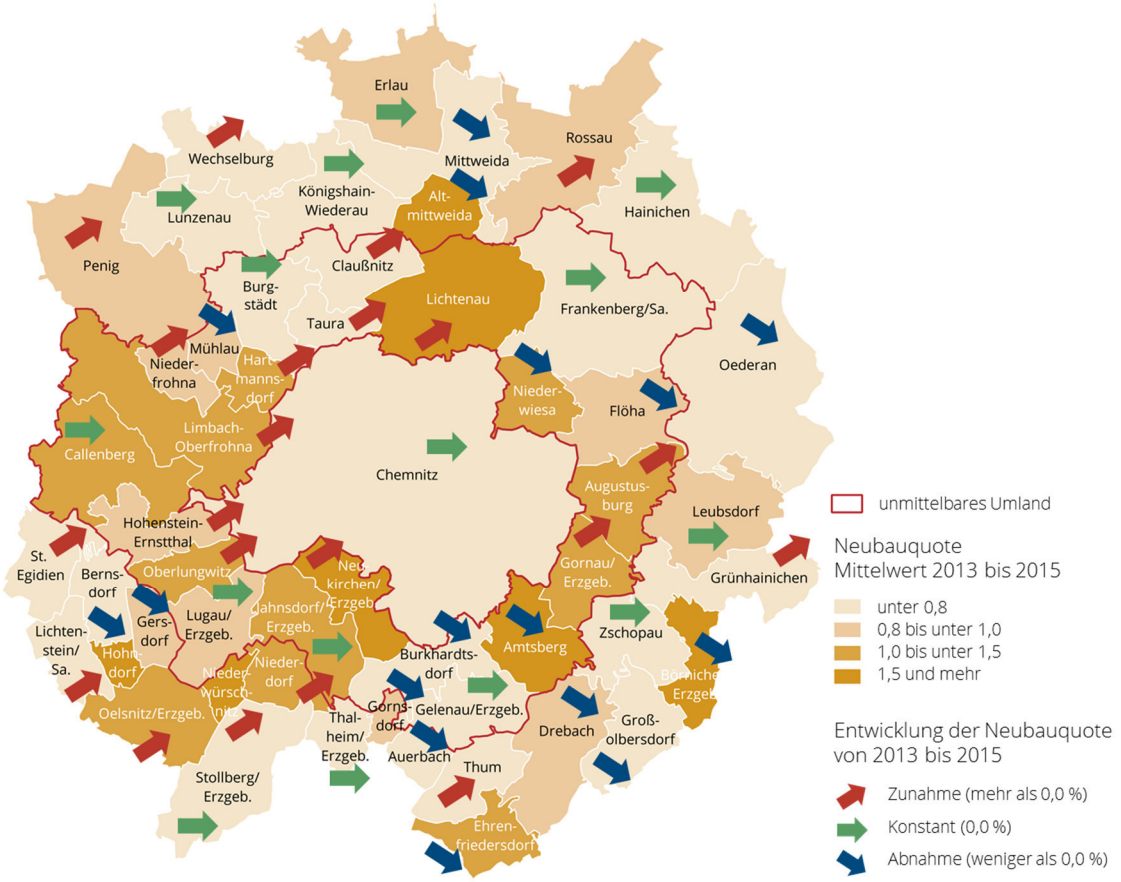
Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen und Thüringen
Berechnungen/Darstellung: Timourou

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

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

[1] Zur Abgrenzung des unmittelbaren Umlandes siehe Abbildung 2.

ABB. 2 NEUBAUQUOTEN IM CHEMNITZER UMLAND



Datengrundlage: Statistisches Landesamt Sachsen
Berechnungen/Darstellung: Timourou

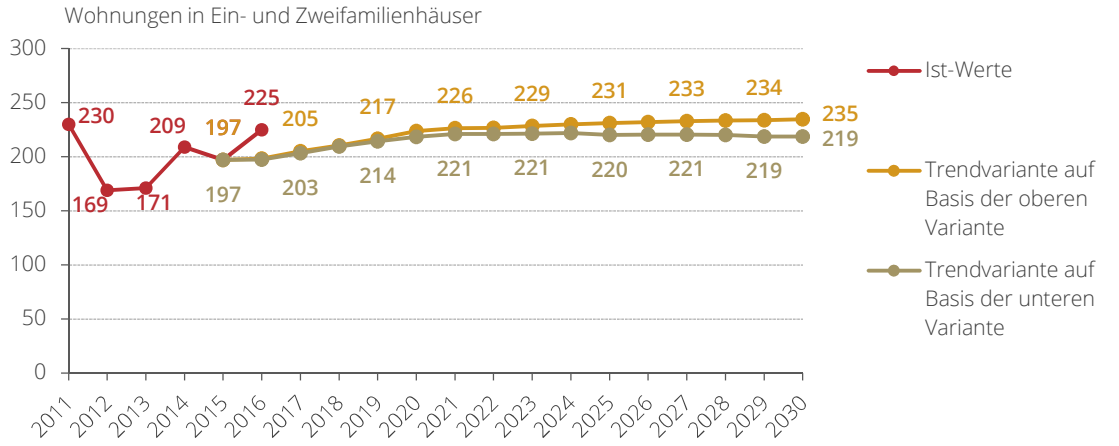
Soll der Wunsch der Nachfrager, ein eigenes Haus zu bauen, zukünftig in Chemnitz und nicht im Umland realisiert werden, ist es Aufgabe der Bauleitplanung, für die Nachfrager ein attraktives Flächenangebot bereitzustellen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit über ein passendes Angebot sogar Zuzug zu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

Die Frage, wie viele Flächen für selbst genutztes Wohneigentum zukünftig benötigt werden, wird recht häufig normativ beantwortet, indem – durch interkommunalen Vergleich oder politische Setzung – gewisse Eigentumsquoten als Ziel definiert werden. Diese Ziel-Quoten werden mit den Ist-Quoten verglichen, aus der Differenz wird ein Bedarf abgeleitet. Langjährige Marktforschungen zeigen jedoch, dass aus dem so ermittelten Bedarf nur äußerst selten im gleichen Maß eine tatsächliche Nachfrage entsteht. Zur Schätzung der zukünftigen Entwicklung wird hier daher eine nachfrageorientierte Vorgehensweise gewählt, die sich auf der bisherigen Entwicklung gründet. Die Schätzungen für den Zeitraum 2016 bis 2030 basieren auf den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Chemnitz (▶siehe dazu ausführlich Kapitel B 1) und beziehen sich auf die Stärke der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen, weil diese der entscheidende Träger der Eigentumsbildung ist. Konnte in den 1990er Jahren noch ein nachholender Eigentumserwerb älterer Haushalte festgestellt werden, so spielt dies aktuell nur noch eine geringe Rolle. Methodisch wird deswegen die durchschnittliche Bautätigkeitsrate von 2013 bis 2015 auf diese Altersgruppe und ihre zukünftige Entwicklung bezogen; diese beträgt 4,46 Wohnungen je 1.000 Einwohner in der Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen.

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

rungsvorausberechnung auf die Neubaunachfrage verdeutlicht werden, indem die bisherige Neubaurate konstant gehalten wird. Im Ergebnis steigt entsprechend der prognostizierten Entwicklung dieser Altersgruppe der Neubaubedarf bis 2021 stärker an und verbleibt anschließend bei der unteren Variante in etwa auf gleichem Niveau oder nimmt bei der oberen Variante geringfügig zu. (▶siehe Abbildung 3). In der Summe beläuft sich der geschätzte Neubaubedarf im gesamten Prognosezeitraum auf 3.245 Wohnungen (untere Variante) beziehungsweise 3.365 Wohnungen (obere Variante). Der Unterschied fällt mit rd. 120 Wohnungen oder knapp 4 % gering aus. Dies verdeutlicht, dass der jeweilige Zuzug - nur darin unterscheiden sich die beiden Vorausberechnungen voneinander – nur relativ wenig zur Einfamilienhausnachfrage beiträgt. Die Nachfrage erfolgt im Wesentlichen durch Haushalte, die schon in Chemnitz sind.

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

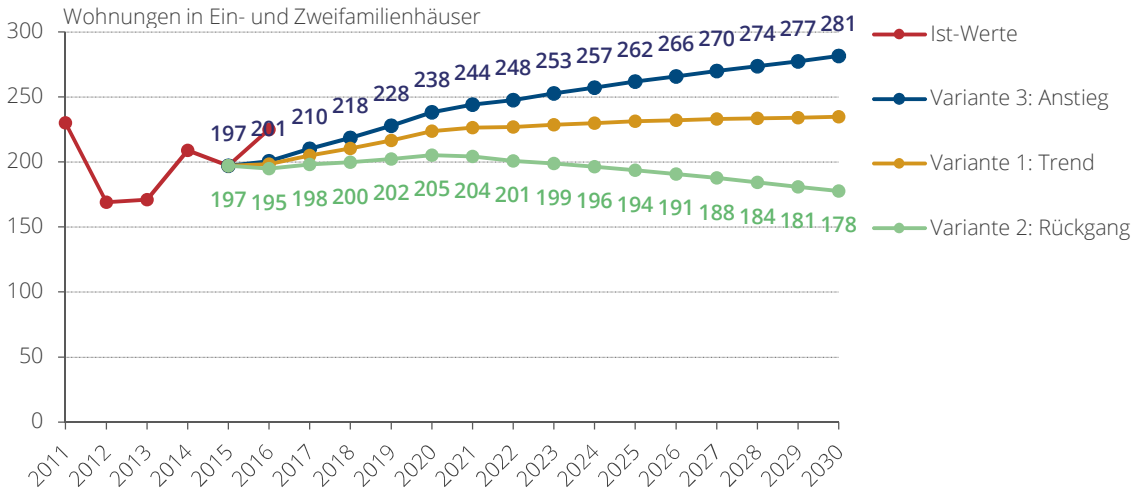


Berechnungen/Darstellung: Timourou

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

Variante 2 geht von einem linearen Rückgang der Neubauquote um 23 % auf 3,37 Wohnungen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen aus. Diese Quote entspricht 0,60 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Dieser Rückgang basiert auf der Annahme einer zunehmenden Nachfrage nach Bestandsimmobilien. 2015 wurde baureifes Land den Bestandsimmobilien geringfügig vorgezogen; 195 Transaktionen von unbebauten Grundstücken standen 162 gekauften Eigenheimbeständen gegenüber. Wird in Zukunft ein ausgeglichenes Verhältnis unterstellt, so müsste im Fall einer Umverteilung der Kauf von Bestandsimmobilien um 11 % ansteigen. Als weiterer Einflussfaktor wird eine Verlagerung der Wohnwünsche angenommen: weg vom freistehenden Einfamilienhaus mit eigenem Garten hin zu urbanerem Wohnen im Geschosswohnungsbau. Für den Prognosezeitraum bedeutet dies eine leichte Zunahme bis 2020 auf 205 Wohnungen und anschließend eine längere Phase der leichten Reduzierung um ca. 3 Wohnungen pro Jahr auf 178 bis zum Jahr 2030 (▶siehe Abbildung 4). In der Summe ergibt dies für den Zeitraum von 2016 bis 2030 eine Neubaunachfrage von 2.915 Wohnungen beziehungsweise 195 Wohnungen pro Jahr (▶siehe Abbildung 5).

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



Berechnungen/Darstellung: Timourou

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

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

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

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

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

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

ner durchschnittlichen Grundstücksfläche einschließlich anteiliger Erschließungsfläche (brutto) von 750 m² ausgegangen, was einer Netto-Grundstücksfläche von 600 m² entspricht. Laut Grundstücksmarktbericht der Stadt Chemnitz liegen aktuell die Grundstücksgrößen (netto) bei ca. 750 m² für Einfamilienhäuser und 300 m² für Reihenhäuser. Der genannte Durchschnittswert würde also mit einem Anteil von rd. einem Drittel Reihenhäuser erreicht. Im Ergebnis der **Variante A** würden 219 ha (Variante Rückgang) oder rd. 252 ha (Trend) oder bis zu 279 ha (Anstieg) für den Zeitraum von 2016 bis 2030 benötigt (▶siehe Abbildung 5).

In der Variante B wird von einer stärkeren Verdichtung mit nur einem Drittel frei stehender Einfamilienhäuser ausgegangen. Dies ergibt eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 550 m² brutto beziehungsweise 460 m² netto.

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

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

ABB. 5 NACHFRAGEVOLUMEN NACH WOHNUNGEN IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN

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

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

Bei der Aufgabe, ausreichend Wohnbauflächenangebote für die Nachfrager bereitzustellen, handelt es sich aber nicht allein um eine quantitative Herausforderung, sondern auch um eine Frage der Qualität (Lage und Preis) der Flächen. So sind beispielsweise zur Verbesserung der Konkurrenzsituation gegenüber dem (unmittelbaren) Umland Standorte des **unteren Marktsegmentes** erforderlich, die entsprechend preisgünstig angeboten werden können (▶siehe Kapitel A 4). Insbesondere sogenannte Schwellenhaushalte reagieren aufgrund ihrer Einkommenshöhe auf Preissteigerungen sehr sensibel. Bei Unterschieden zwischen den Grundstückskosten von mehr als 30.000 € entscheiden sich diese Haushalte verstärkt für das Umland. Somit kommen für diese Gruppe vor allem Bauflächen mit günstigen Erschließungskosten beziehungsweise Bodenrichtwerten in Frage, Lagen, die sich in Chemnitz vor allem in den Vorort-SEKo-Gebieten befinden (Neuausweisung oder Erweiterung von Siedlungen). Weitere Potenziale können für dieses Segment (mittelfristig) durch Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungen sowie durch Nutzung von Rückbauflächen in den Großwohnsiedlungen gewonnen werden.

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

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

Das **obere Marktsegment** ist in Chemnitz bisher am geringsten ausgeprägt, sodass zahlungskräftigeren Haushalten mit höheren Ansprüchen eine geringere Wohnbauflächenauswahl zur Verfügung steht. Begrenzt sind demnach sowohl die Nachfrage als auch das Angebot. Bevorzugt werden derzeit Vorortgebiete wie Adelsberg oder Rabenstein, urbane Standorte spielen hingegen eine geringe Rolle. In den letzten Jahren ist jedoch in vielen Großstädten ein Trend hin zu kompakteren und qualitätsvolleren Bauten in urbaneren und zentraleren Standorten zu beobachten, bekanntes Beispiel dafür ist das Leipziger Stadthaus. Für die städtebauliche Attraktivität einer Stadt sind solche Gebiete deutlich höher einzuschätzen als klassische Einfamilienhausgebiete. Als Chemnitzer Beispiel kann das Projekt der „Stadthäuser am Schloss" gelten, ansonsten sind solche Angebote in Chemnitz rar, aber auch die Nachfrage ist noch nicht in größerem Umfang vorhanden. Dieser Markt muss also erst noch geschaffen werden. Erforderlich sind dazu eher kleinteilige, zentrumsnahe Flächen – auch in größeren Baulücken. Für den Erfolg wichtig sind gebaute Beispiele, die durch ein entsprechendes Marketing ausreichend publik gemacht werden, um den Nachfragern nach klassischen Einfamilienhäusern eine attraktive Alternative aufzuzeigen. Es bietet sich an, dabei an das Chemnitzer Leitbild als „Stadt der Moderne" anzuknüpfen und ein neues, modernes Bauen zu entwickeln (▶siehe Info-Kasten am Ende des Kapitels).

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

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

RÜCKBAUFLÄCHEN DES STADTUMBAUS

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

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

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

3.2 NACHFRAGE NACH NEUEN GESCHOSSWOHNUNGEN

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

Auf der anderen Seite zeigt jedoch die Abschätzung der zukünftigen Leerstandsentwicklung (▶siehe Kapitel A 4.3.2), dass der Wohnungsbedarf aus der Zunahme der Bevölkerung selbst in der oberen Variante rein quantitativ durch den vorhandenen Wohnungsleerstand gedeckt werden kann. Die kleinräumige Haushaltsprognose (▶siehe Kapitel B 2) zeigt jedoch, dass einige innerstädtische Stadtteile in einem Umfang favorisiert werden, in dem dort nicht ausreichend Wohnungen zur Verfügung stehen. Diese Befunde verdeutlichen, dass eine differenzierte Vorgehensweise, die aus den Elementen einer Leerstandreduzierung – insbesondere im Altbau – und eines verstärkten Neubaus im Geschosswohnungsbau besteht, notwendig ist. Dabei ist die Frage nach dem Neubaubedarf nicht nur quantitativ, sondern vielmehr auch qualitativ zu beantworten. Dabei sind zwei zentrale Aspekte von Bedeutung: zum einen die Frage danach, welcher Neubau beziehungsweise welche neuen Qualitäten notwendig sind und zum anderen welche teilräumlichen Unterschiede zu beachten sind.

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

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

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

Aus Sicht des Gesamtwohnungsmarktes ist es sinnvoll, dass die neue Wohnung nicht nur dem Nachfrager gefällt, sondern auch zu einer Steigerung der Attraktivität von Chemnitz insgesamt beiträgt, was wiederum die Stabilisierung des Wohnungsmarktes unterstützt. Vor diesem Hintergrund wäre mit einem koordinierten Ansatz, der an das Leitbild der Stadt Chemnitz als „Stadt der Moderne“ anknüpft, ein „neues, modernes Bauen“ zu wagen, das mehr Qualität und Attraktivität in den Chemnitzer Wohnungsmarkt bringt (▶siehe Kasten Neues modernes Bauen).

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

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

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

3 Die Erstellung ist im Frühsommer 2018 geplant.

4 Vergleiche Sächsische Aufbaubank: Förderprogramm gebundener Mietwohnraum, 2017

aus nachfrage- als auch aus angebotsorientierter Sicht in den Neubau, um unter anderem durch positive Synergieeffekte und eine Ausdifferenzierung des Angebotes das angrenzende Wohnumfeld zu stabilisieren. Indem neue Zielgruppen angesprochen werden, sinkt zudem die Abhängigkeit von demographischen Effekten, wie zum Beispiel der Alterung. In diesem Kontext sind zum Beispiel die Neubauprojekte der CSg im Flemminggebiet und in Bernsdorf oder auch der geplante Neubau der GGG im Brühl zu benennen. Zum angebotsorientierten Ansatz gehört auch die Strategie des Ersatzneubaus, der bessere Qualitäten als der ursprüngliche Bau aufweist. In den Fokus rücken dabei beispielsweise aufgrund ungünstiger Grundrisse oder einem schlechten baulichen Zustand schwer zu vermarktende Wohnungsbestände, die sich aber in einer nachgefragten Wohnlage befinden. Potenzial für einen beispielsweise barrierefreien Ersatzneubau wird dafür vorrangig in den Großwohnsiedlungen gesehen – einerseits liegt dort schwerpunktmäßig der Bestand der Wohnungsunternehmen und andererseits können so (ältere) Senioren im gewohnten Quartier wohnen bleiben (▶siehe dazu ausführlich Kapitel C 1 und C 5). Sie bedienen also in erster Linie die Nachfrage aus dem Quartier.

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

CHEMNITZ – STADT DES NEUEN MODERNEN BAUENS

Für Chemnitz bietet der Neubau die Chance einer erneuten Profilierung als „Stadt der Moderne". Über das gesamte Stadtgebiet von Chemnitz sind architektonische Einzelleistungen mit besonderem Wert verteilt – angefangen von der Villa Esche in Kappel, über das gesamte unter Flächendenkmal stehende Gründerzeit- und Jugendstilviertel Kaßberg, bis hin zur Gartenstadt Gablenzsiedlung. Dieses historische Erbe bietet einen guten Anknüpfungspunkt für das zukünftige Bauen im Bereich Wohnen. Das Ziel sollte sein, mit dem Neubau die Qualitäten des Wohnens in Chemnitz mit innovativen und kreativen Ideen wieder stärker herauszuarbeiten, sich als attraktiver, lebenswerter Standort zu profilieren und letztlich eine positive Außenwirkung zu erzielen. Funktioniert diese Strategie, so sind positive Synergieeffekte für angrenzende Wohngebiete möglich. Konkret könnte beispielsweise eine Kombination von Geschosswohnungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern in einem zentral gelegenen Gebiet eine Variante des neuen modernen Wohnens in der Stadt Chemnitz darstellen. Darüber hinaus bieten die zahlreichen Brachflächen und ehemals gewerblich genutzten Gebäude Potenziale zum Beispiel für städtebauliche Wettbewerbe oder Investorenwettbewerbe. Eine entsprechende Kommunikation mit Bauträgern und Wohnungsunternehmen gekoppelt mit einem umfassenden Marketing wären dabei wichtige Schritte.

4 WOHNRAUMVERSORGUNG FÜR EINKOMMENSSCHWACHE HAUSHALTE

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

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

4.1 EINKOMMEN UND EINKOMMENSVERWENDUNG

Um eine Größenordnung des Bedarfes an preiswerten Wohnungen abschätzen zu können, sind Kenntnisse über die Einkommensstruktur der Nachfrager notwendig. Die meisten Datenerhebungen und Berechnungen erfolgen auf überregionaler Ebene, auf kommunaler Ebene besteht zumeist die Möglichkeit einer Haushaltsbefragung, für Chemnitz liegen aktuell aber keine Ergebnisse vor.[1] Deswegen müssen für die Abschätzungen unterschiedliche Quellen für vergleichende Betrachtungen herangezogen werden. Laut den volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder, herausgegeben von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder, lag das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner im Jahr 2014 in Chemnitz bei 18.611 €. Es ist damit gegenüber 2010 (17.622 €) kontinuierlich angestiegen.

EINKOMMENSSCHWACHE HAUSHALTE BISHER GUT MIT WOHNRAUM VERSORGT

Zentrale Aufgabe kommunaler Wohnungspolitik ist es, die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preiswertem Wohnraum zu gewährleisten. Zu den einkommensschwachen Haushalten gehören nicht nur Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldempfänger, sondern noch andere Geringverdiener ohne Transferleistungsbezug wie ein Teil der Rentner und Studenten. Insgesamt kann der Anteil einkommensschwacher Haushalte aktuell auf ungefähr ein Viertel aller Haushalte geschätzt werden. Dem steht derzeit ein ausreichendes preiswertes Wohnungsangebot gegenüber, nur bei sehr großen Wohnungen sind einzelne Knappheiten zu erkennen. In den nächsten Jahren wird sich die Gesamtnachfrage wenig verändern, aber es kommt zu Verschiebungen zwischen den Gruppen, insbesondere besteht die Gefahr, dass bis zum Jahr 2030 die Zahl armutsgefährdeter Seniorenhaushalte um fast die Hälfte ansteigen wird. Gerade für sie ist es problematisch, preiswerten und zugleich altersgerechten Wohnraum zu mieten. Hier wäre eine entsprechende Wohnraumförderung wichtig, während die Förderung von Neubauten in den nächsten Jahren für den Chemnitzer Wohnungsmarkt nicht relevant ist, da genügend Wohnraum vorhanden ist und die Mieten geförderter Wohnungen für Chemnitzer Verhältnisse zu hoch liegen würden.

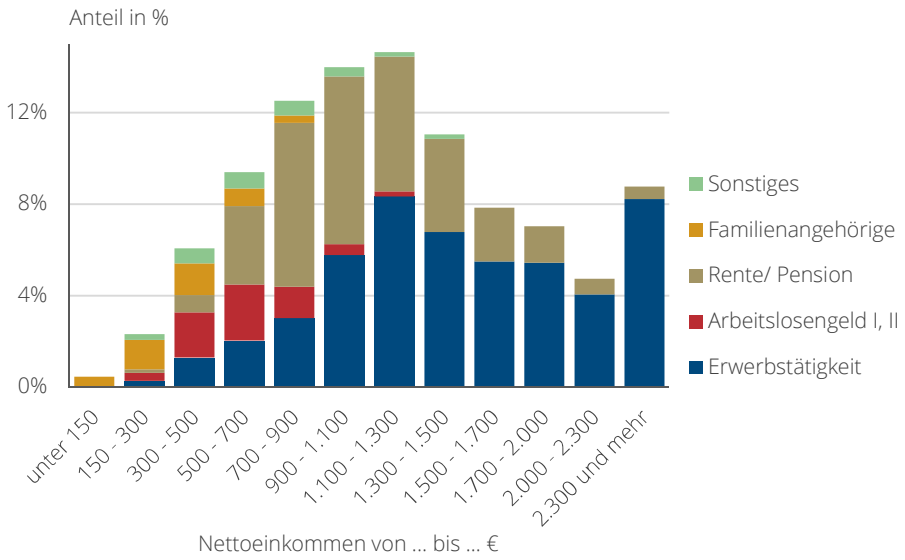
ERGEBNIS

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

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

Eine zweite Datenquelle ist der Mikrozensus, demzufolge 2015 die Hälfte der sächsischen Bevölkerung im Jahresdurchschnitt über ein monatliches Nettoeinkommen, das zwischen 700 und 1.500 € lag, verfügte (▶siehe Abbildung 1).[2] Die Verteilung der Einkommen unterscheidet sich nach der überwiegenden Quelle des Lebensunterhaltes. So verfügt kein Haushalt mit einem überwiegenden Lebensunterhalt durch Arbeitslosengeld I oder II über mehr als 1.300 €, vielmehr besitzt der Großteil 300 bis 900 €. Personen, die Rente oder Pension beziehen, sind im Gegensatz dazu in allen Einkommensgruppen vertreten, vor allem im Bereich von 700 bis 1.300 €. Bei einem monatlichen Nettoeinkommen von unter 900 € beziehen allerdings über die Hälfte der Personen entweder Arbeitslosengeld I oder II oder Rente/Pension.

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



Ergänzung: Ohne selbstständige Landwirte in der Haupttätigkeit sowie ohne Personen, die kein Einkommen haben bzw. keine Angaben über ihr Einkommen gemacht haben.
Datengrundlage: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Mikrozensus
Darstellung: Timourou

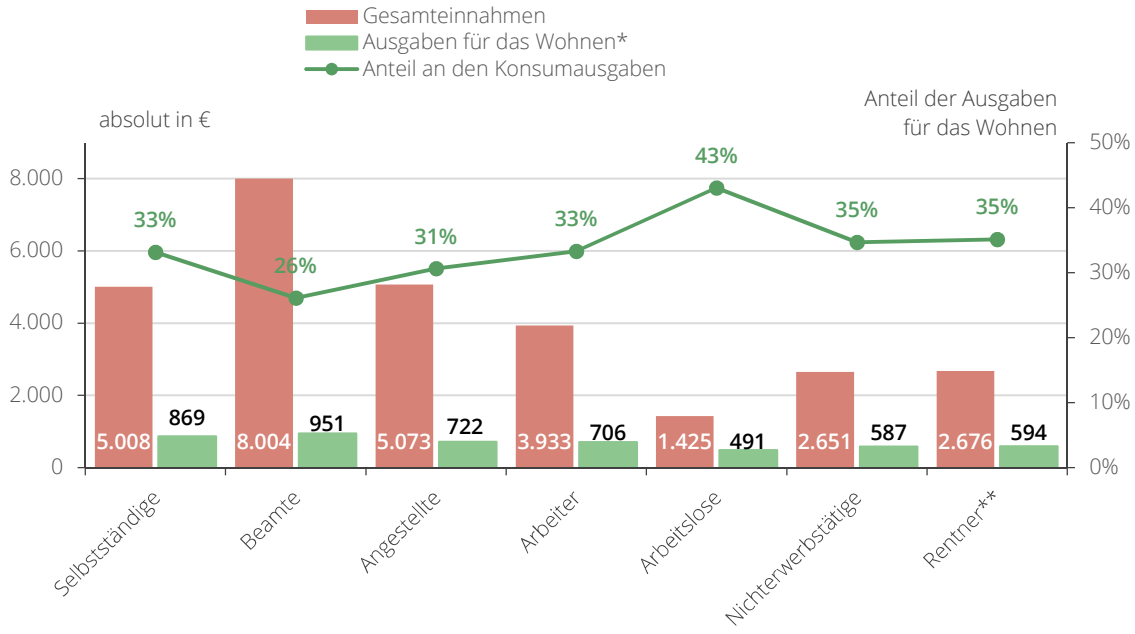
Dritte Quelle sind Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS), demnach lagen die Gesamteinnahmen der privaten Haushalte in Sachsen im Jahr 2013 bei 3.787 € pro Monat, was einem Haushaltsnettoeinkommen von 2.487 € pro Monat entspricht. Es liegt damit rund ein Fünftel unter dem Bundesdurchschnitt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

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

2 Aus dem Mikrozensus sind für Einkommen in Chemnitz keine Werte veröffentlicht.

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

ABB. 2 EINNAHMEN UND AUSGABEN PRIVATER HAUSHALTE IN SACHSEN 2013



* Ausgaben für Wohnen, Energie, Wohninstandhaltung
** als Untergruppe der Nichterwerbstätigen
Datengrundlage: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe
Darstellung: Timourou

4.2 NACHFRAGEGRUPPEN DES PREISGRÜNSTIGEN WOHNENS

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

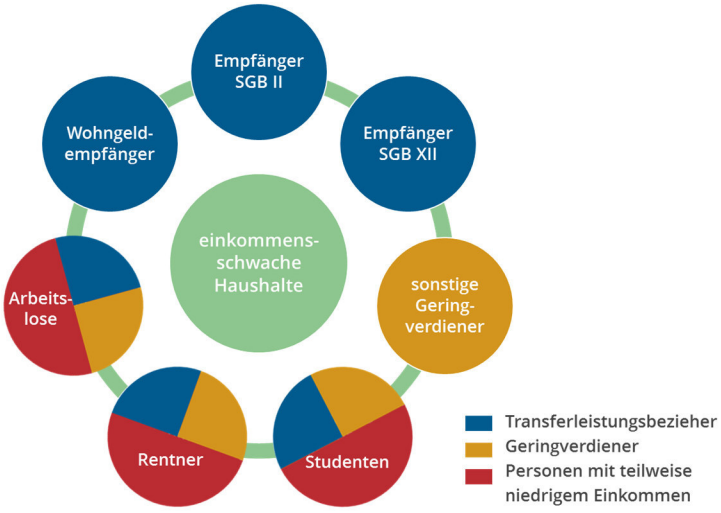
Bei einigen Gruppen wie zum Beispiel den Rentnern ist nicht jeder Haushalt einkommensschwach, da viele auch über höhere Einkommen verfügen. Aus diesem Grund werden im Folgenden unterschiedliche Gruppen der einkommensschwachen Haushalte betrachtet und deren Besonderheiten bezüglich der Wohnungsnachfrage.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

ARBEITSLOSE

In der Stadt Chemnitz waren im Jahr 2016 insgesamt 9.705 Arbeitslose gemeldet. Dies sind 23 % weniger als 2011, als die Anzahl 12.661 Personen betrug. Innerhalb von Chemnitz ging die Zahl der Arbeitslosen unterschiedlich stark zurück. Besonders deutlich war der Rückgang in den Vorort-Gebieten ausgeprägt, so zum Beispiel im SEKo-Gebiet 1202 mit -40 % oder 1203 mit -38 %, während er im Sonnenberg und im SEKo-Gebiet 1207 mit -13 % geringer ausfiel. Als Ergebnis dieser Entwicklung und in Anbetracht der Einwohnerdichte, wohnen fast zwei Drittel der Arbeitslosen in den vorrangig durch den Altbau geprägten SEKo-Gebieten

1207, 1204 und 1210 sowie in dem ehemaligen Fritz-Heckert-Gebiet (SEKo-Gebiet 1206). In Relation der Arbeitslosen zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt sich ein besonders ungünstiges Verhältnis im Sonnenberg sowie in den SEKo-Gebieten 1205 und 1206 (▶siehe Abbildung 4).

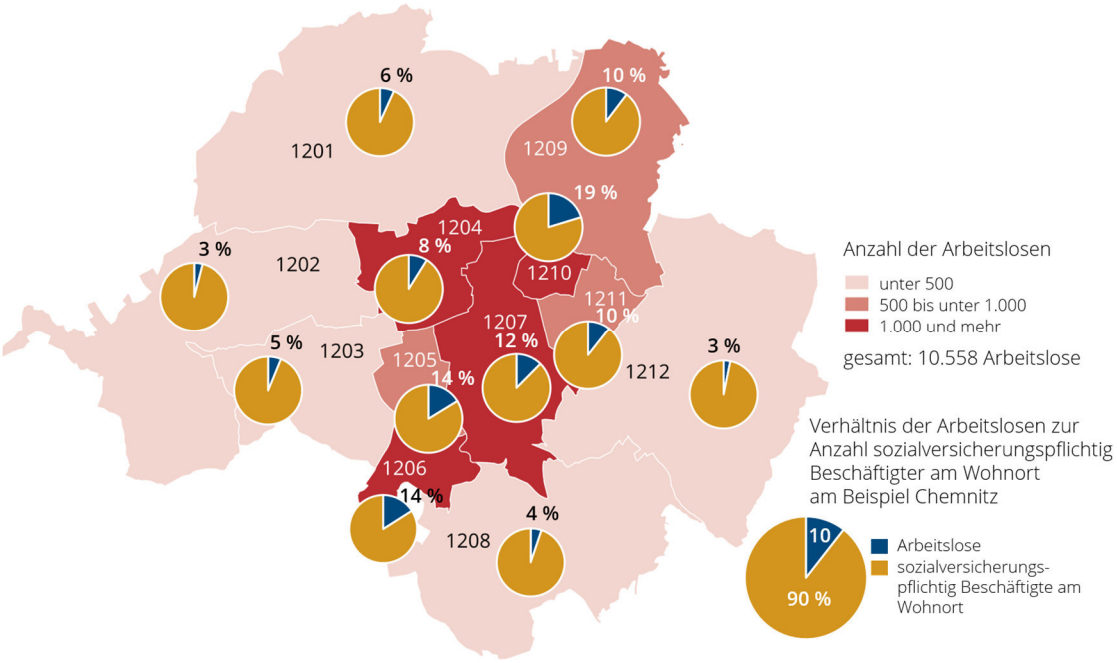
ABB. 3 EINKOMMENSSCHWACHE HAUSHALTE



Darstellung: Timourou

Entsprechend der dargestellten Einkommenshöhe und -verteilung verfügen Arbeitslose im Durchschnitt über das geringste Einkommen (▶siehe Abbildung 1 und 2). Daher dürfte ein Großteil der Arbeitslosen auf preiswerten Wohnraum angewiesen sein. Ein weiterer Teil ist allerdings nur temporär arbeitslos oder bezieht ein höheres Arbeitslosengeld aufgrund eines zuvor höheren Einkommens und verbleibt in seiner bisherigen nicht notwendigerweise preiswerten Wohnung.

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



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

LEISTUNGSEMPFÄNGER NACH SGB II

In der Stadt Chemnitz wurden 2016 insgesamt 13.640 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II erfasst, was einem Anteil von 10,3 % an allen Haushalten entspricht, 2013 lag der Anteil noch bei rd. 12 %. Von 2015 (10,5 %) bis 2016 ist nur ein geringer Rückgang zu verzeichnen, denn dem wirtschaftlich bedingten weiteren Rückgang „klassischer" Bedarfsgemeinschaften steht die deutliche Zunahme anerkannter Asylbewerber gegenüber, die zum größten Teil Leistungsempfänger nach SGB II sind.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN ZUR ABGRENZUNG EINIGER NACHFRAGEGRUPPEN

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

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

Die **Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)** wird in Deutschland unterteilt in das Arbeitslosengeld II und in das Sozialgeld. Während erwerbsfähige Leistungsberechtigte, worunter sowohl Arbeitslose als auch erwerbstätige Personen, die eine Ergänzung zu ihrem Einkommen und Vermögen benötigen, Arbeitslosengeld II erhalten, beziehen nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte wie zu Beispiel Kinder das Sozialgeld. Personen, die gemeinsam wirtschaften, bilden sogenannte Bedarfsgemeinschaften, in denen je nach Typ ausschließlich oder teilweise Leistungsempfänger wohnen. Somit sind die Bedarfsgemeinschaften und nicht die Leistungsempfänger die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum. Die Höhe der gezahlten Leistungen orientiert sich an dem Bedarf, welcher zu der Sicherung des Lebensunterhaltes notwendig ist.

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

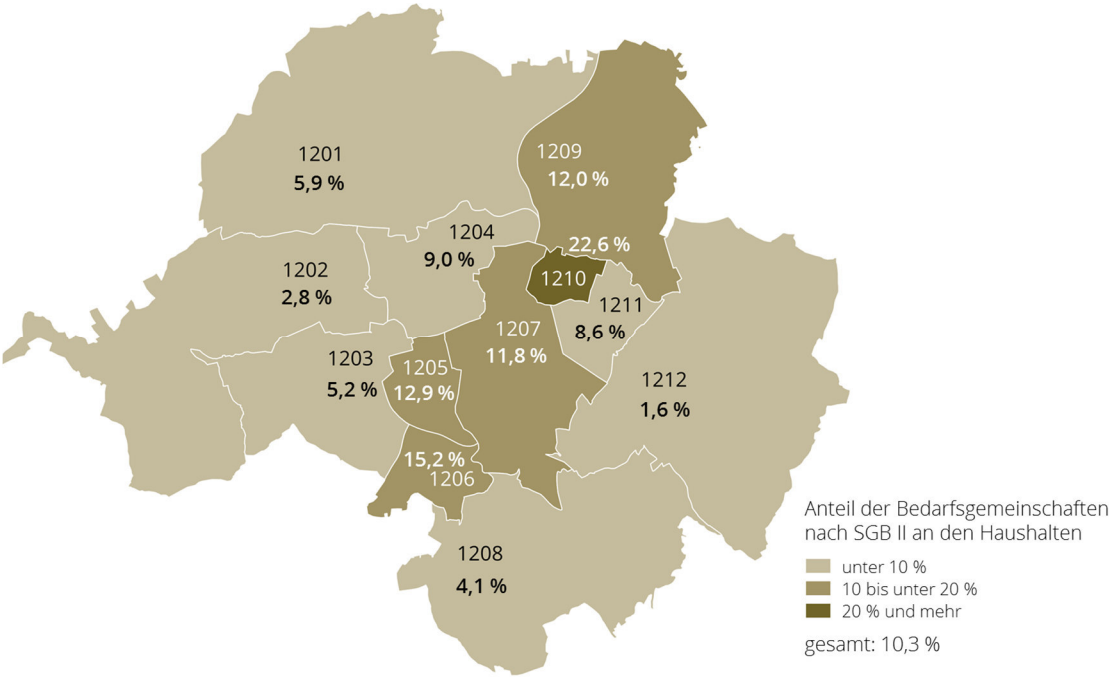
Nach § 22 SGB II werden für Bedarfsgemeinschaften die **Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU)** übernommen, soweit diese angemessen sind. Diese Übernahme ist Teil der sozialen Grundsicherung und soll für diese Haushalte die Wohnraumversorgung sichern. Der Begriff der Angemessenheit ist jedoch ein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

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

INFORMATION

Überdurchschnittlich hoch liegt der Anteil an Bedarfsgemeinschaften in den SEKo-Gebieten 1210 (22,6 %), 1206 (15,2 %), 1205 (12,9 %), 1209 (12 %) sowie 1207 (11,8 %) (▶siehe Abbildung 5). Im Gegensatz dazu liegen die Anteile in den Vorort-Gebieten sowie in den beiden SEKo-Gebieten 1204 und 1211 nur im einstelligen Bereich, Gebiete, die durch einen höheren Eigentümeranteil kennzeichnet sind. Insgesamt ist für Chemnitz – mit Ausnahme von Sonnenberg – eine vergleichsweise gleichmäßige Verteilung von Bedarfsgemeinschaften über das Stadtgebiet kennzeichnend.

ABB. 5 ANTEIL DER BEDARFSGEMEINSCHAFTEN AN HAUSHALTEN 2016



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

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

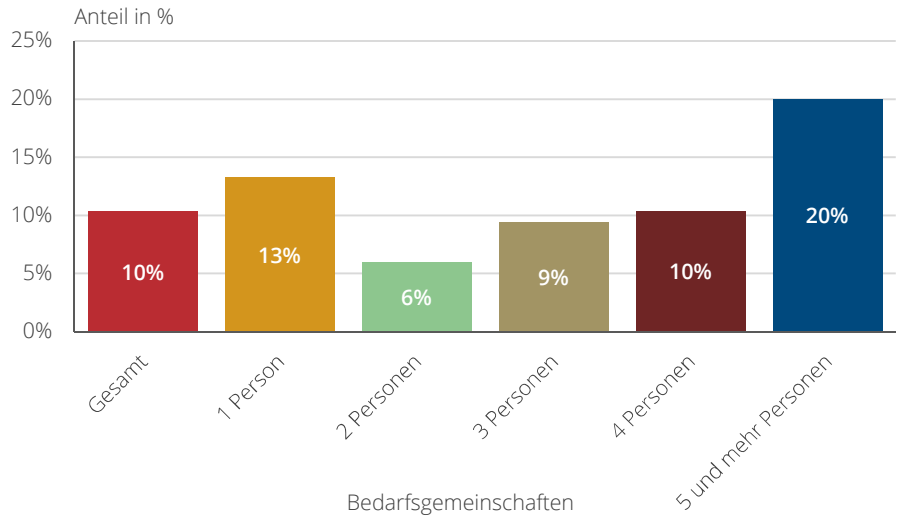
Besonderheit der Bedarfsgemeinschaften ist, dass ihre Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) vollständig übernommen werden, soweit diese angemessen sind. Die Angemessenheit wird durch ein schlüssiges Konzept ermittelt, aus dem Obergrenzen der maximalen Miethöhe abgeleitet werden.[3] Aktuell reichen diese von 270,24 € für 1-Personen-Haushalte bis zu 501,60 € für 5-Personen-Haushalte (▶siehe Abbildung 7). Derzeit werden die Richtwerte des schlüssigen Konzeptes aktualisiert, die neue Richtlinie wird im Laufe des Jahres 2018 in Kraft treten. Da dem Konzept die gleichen erhobenen Mietwerte zugrunde liegen wie dem Mietspiegel, dürften ähnlich wie bei diesem, leichte Erhöhungen der Miethöhen zu erwarten sein (▶siehe Kapitel A 4).

Durch das Prinzip der Gesamtmiete haben die Bedarfsgemeinschaften in gewissem Umfang

[3] Das schlüssige Konzept der Stadt Chemnitz und die dort enthaltene Vorgehensweise wurden mittlerweile von den Sozialgerichten anerkannt.

die Möglichkeit, zwischen größerer Wohnfläche und besserer Ausstattung zu entscheiden, beides ist aber durch die maximale Miethöhe begrenzt. Wesentlich ist, dass bei steigenden Marktmieten auch die Obergrenzen angepasst werden müssen und die Versorgung dieser Haushalte sichergestellt sein muss. Sie haben damit einen Vorteil gegenüber anderen Geringverdienern ohne Transferleistungen.[4]

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



Datengrundlage: Sozialamt, Stadt Chemnitz
Darstellung: Timourou

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

Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche*	bis 48 m²	48 - 60 m²	60 - 75 m²	75 - 85 m²	85 - 95 m²
Netto-Kaltmiete					
je m²	4,51 €	4,31 €	4,22 €	4,21 €	4,20 €
Maximale Netto-Kaltmiete	216,48 €	258,60 €	316,50 €	357,85 €	399,00 €
Kalte Betriebskosten					
je m²	1,12 €	1,20 €	1,18 €	1,10 €	1,08 €
Maximale Betriebskosten	53,76 €	72,00 €	88,50 €	93,50 €	102,60 €
Maximale Brutto-Kaltmiete	270,24 €	330,60 €	405,00 €	451,35 €	501,60 €

* Bei den Wohnungsgrößenklassen beinhaltet die untere Klasse immer den Maximalwert, die nächst größere Klasse beginnt oberhalb des Unterwertes (Beispiel 48-60 m² = 48,01-60,00 m²).

Datengrundlage: Stadt Chemnitz, Sozialamt
Berechnungen/Darstellung: Timourou

Eine besondere Gruppe innerhalb der Bedarfsgemeinschaften bilden die sogenannten **Aufstocker**, also Bedarfsgemeinschaften mit ausschließlich Anspruch auf Leistungen für die Unterkunft. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit sank in den letzten Jahren die Anzahl von rd. 1.600 im Jahr 2013 auf rd. 1.450 im Jahr

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

2016 (Durchschnitt für Januar bis September 2016). Der Großteil dieser Bedarfsgemeinschaften stellen auch hier 1-Personen-Haushalte mit 55 % dar, wobei der Anteil der Alleinerziehenden von 9 % (2013) auf 13 % (2016) zugenommen hat.

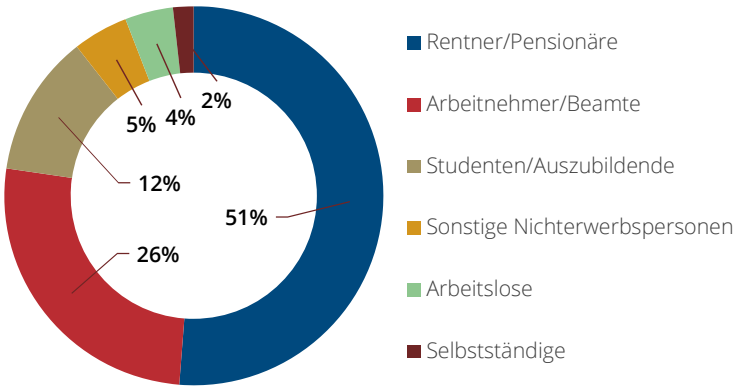
WOHNGELDEMPFÄNGER

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

Für Haushalte mit allgemeinem Wohngeld sind in Chemnitz darüber hinaus folgende Merkmale charakteristisch (Stand 2015): Das monatliche Gesamteinkommen liegt mit nur 768 € auf einem niedrigen Niveau und ist seit 2011 nur geringfügig um 5 % angestiegen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 55 m², der Quadratmeterpreis liegt im Durchschnitt bei 6,25 €/m² einschließlich kalter Betriebskosten, insgesamt führt dies zu einem durchschnittlichen Wohngeld von 97 €/Monat.

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

ABB. 8 HAUPTEINKOMMENSBEZIEHER VON WOHNGELD NACH ERWERBSSTATUS 2015



Datengrundlage: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
Darstellung: Timourou

LEISTUNGSEMPFÄNGER NACH SGB XII

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

Zukünftig muss von einer Erhöhung des Armutsrisikos ausgegangen werden, denn die Alterskohorte der aktuell 45- bis 65-Jährigen – und damit der zukünftigen Senioren – weist größere Anteile an temporärer Arbeitslosigkeit und geringfügiger Beschäftigung auf als die aktuelle Seniorengeneration. Damit konnten Teile dieser Gruppe zu wenig private Altersvorsorge betreiben und zu wenig Rentenentgeltpunkte sammeln sowie relativ wenig Vermögen aufbauen. Zugleich wird zukünftig das Rentenniveau sinken, sodass insgesamt mit Renteneintritt die Armutsgefährdung steigt. In den beschriebenen Regionen wird ein Anstieg der Armutsrisikoquote auf 24 % geschätzt. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Senioren leicht zu, sodass die Zahl der armutsgefährdeten Senioren entsprechend ansteigen wird. Bezieht man diese Quote auf die Bevölkerungsprognose der Stadt Chemnitz (obere Variante), so folgt daraus ein Anstieg auf rund 17.000 armutsgefährdete Senioren im Jahr 2030. Dies wäre eine Zunahme um fast die Hälfte. Besonders betroffen sind dabei 1-Personen-Haushalte.

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

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

[5] siehe ausführlich: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) „Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für Wohnungsversorgung und Wohnungsmärkte", Bonn 2015.

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

Voll erwerbsgeminderte Personen unter 65 Jahren beziehen auch Leistungen nach SGB XII. Aktuell liegt ihre Anzahl bei rd. 800 Personen und weitere rd. 200 Personen werden in Einrichtungen versorgt. In den letzten Jahren hat die Anzahl der Personen außerhalb von Einrichtungen stets um etwa 50 bis 80 Personen pro Jahr zugenommen, wobei der Anstieg sich allmählich verringert. Inwieweit sich die Anzahl in Zukunft entwickeln wird, kann nicht prognostiziert werden.

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

STUDIERENDE

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

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

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

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

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

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

Wohnraum nach. Allerdings legen viele von ihnen Wert auf eine zentrale und gut angeschlossene Lage in der Nähe von studierendenfreundlichen Dienstleistungsangeboten. Deswegen sind Studierende auch bereit entsprechend ihren Ansprüchen für das Wohnen mehr Geld auszugeben und eine höhere Mietbelastung in Kauf zu nehmen. Durch die Bildung von Wohngemeinschaften können Studierende jedoch zusammen eine relativ hohe Wohnkaufkraft erreichen beziehungsweise die Mietbelastungsquote senken.

AUSLÄNDER, ASYLBEWERBER UND ANERKANNTE FLÜCHTLINGE

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

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

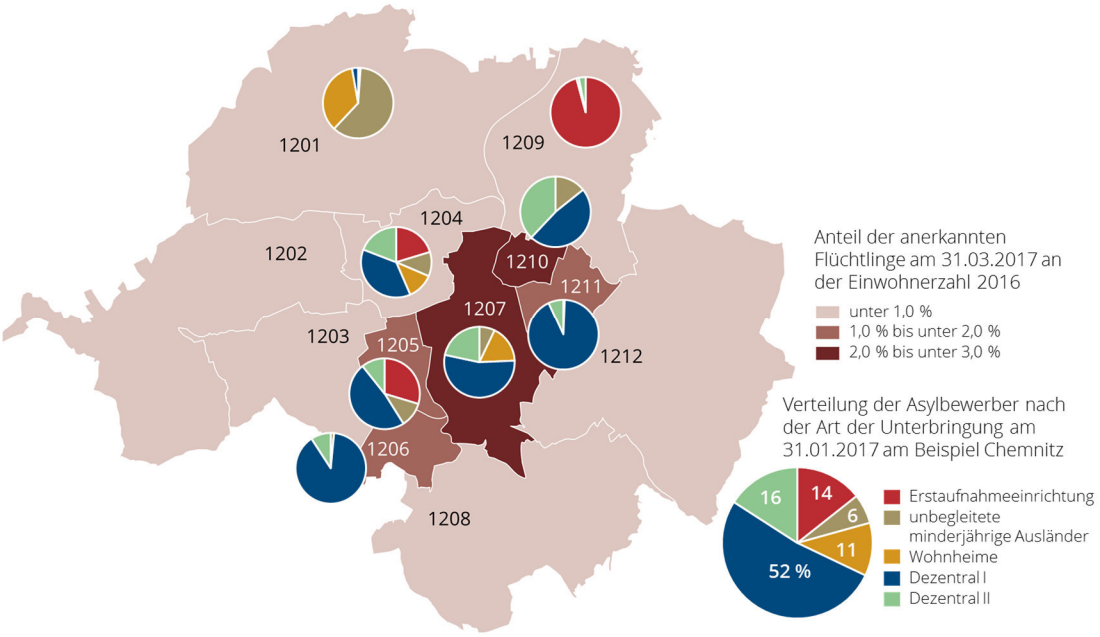
Eine Teilgruppe der Ausländer sind Flüchtlinge und aufgrund der aktuellen Flüchtlingssituation stieg die Anzahl der geflüchteten Personen in den letzten Jahren ebenfalls an. Bevor die in Deutschland ankommenden **Asylbewerber** auf die einzelnen Kommunen verteilt werden, stellen sie ihren Asylantrag in einer zentralen Erstaufnahmeeinrichtung und so auch in der Einrichtung in Ebersdorf. Somit werden in der Statistik die in Chemnitz untergebrachten Asylbewerber und die Asylantragssteller in der Erstaufnahmeeinrichtung gezählt. Die in der Stadt untergebrachten Personen wohnen entweder in einem Wohnheim, in einer von der Stadt angemieteten Wohnung (Dezentral I) oder in einer Wohnung mit einem eigenen Mietvertrag (Dezentral II). Sogenannte unbegleitete minderjährige Ausländer (UmA) im Alter von 14 bis 17 Jahren werden zuerst in einem Clearinghaus aufgenommen und später wohnen sie entweder bei Pflegeeltern oder in einer betreuten Jugendwohngruppe.

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

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

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

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



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

Daten- und Kartengrundlage: Stadt Chemnitz[7]

Darstellung/Berechnungen: Timourou

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

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

7 http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/aktuelles/aktuelle-themen/fluechtlinge_asyl/zahlen_fakten.html#title_100_4 (letzter Aufruf 26.04.2017).

4.3 STRATEGIEN ZUR UNTERSTÜTZUNG EINKOMMENSSCHWACHER HAUSHALTE

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

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

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

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

[8] Sollen jedoch auch zukünftig im Altbaubereich ausreichend preiswerte, sanierte Wohnungen zur Verfügung stehen, so ist eine spezifische Förderung erforderlich (▶siehe dazu ausführlich Kapitel D 1).

Altersarmut werden zukünftig mehr altersgerechte Wohnungen im unteren Marktsegment benötigt. Entsprechend sind kostengünstige Wohnraumanpassungen nach KfW-Mindeststandard sinnvoll (▶siehe dazu ausführlich Kapitel C 5). Dieses Problem ist besonders in Sonnenberg ausgeprägt, da hier mit 9 % der höchste Anteil an SGB XII-Empfängern zu verzeichnen ist. Eine Herausforderung wird dabei die kleinteilige Eigentümerstruktur der Altbauwohnungen in Sonnenberg darstellen, worauf die Stadt Chemnitz mit Beratungsangeboten für altersgerechte und sozialverträgliche Umbaumaßnahmen reagieren kann. Inwieweit das neue Förderprogramm des Freistaates Sachsen zur Anpassung altersgerechter Wohnungen diese Finanzierungslücke schließen kann, kann noch nicht abschließend beurteilt werden, da die Richtlinie zum Redaktionsschluss noch nicht vorlag. Wie eine gezielte finanzielle Förderung aussehen könnte wird ausführlich in Kapitel D 1 dargestellt.

Anders als in Leipzig oder Dresden ist in Chemnitz in den nächsten Jahren die Errichtung von Neubauten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung nicht erforderlich, da das Angebot an preiswerten Wohnungen weiterhin ausreichend sein wird. Zudem würde nach der aktuellen Förderrichtlinie des Freistaates Sachsen die Kostenmiete des Neubaus um ca. ein Drittel reduziert werden, sie läge aber mit um die 6 €/m² nettokalt im oberen Marktsegment des Chemnitzer Wohnungsmarktes und würde damit die eigentliche Zielgruppe der Förderung gar nicht erreichen.

ABB. 10 EINKOMMENSSCHWACHE HAUSHALTE NACH SEKO-GEBIETEN 2016

SEKo-Gebiet	Stadtteile	Arbeitslosenquote	Anteil Beschäftigter*	SGB II**	SGB XII ***	anerkannte Flüchtlinge****
1207	Zentrum, Lutherv., Altch., Bernsd., Kapellenb.	7%	56%	12%	2%	3%
1205	Kappel, Helbersdorf	10%	60%	13%	1%	2%
1206	Markersdorf, Morgenleite, Hutholz	9%	59%	15%	2%	2%
1211	Yorckgebiet, Gablenz	7%	65%	9%	1%	1%
1210	Sonnenberg	13%	57%	23%	9%	3%
1204	Schloßchemnitz, Kaßberg, Altendorf	6%	68%	9%	2%	1%
1209	Ebersdorf, Hilbersdorf	7%	65%	12%	2%	0%
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenhain, Reichenhain	2%	65%	2%	0%	0%
1208	Erfenschlag, Harthau, Klaffenbach, Einsiedel	3%	68%	4%	0%	0%
1203	Schönau, Stelzendorf, Siegmar, Reichenbrand	4%	69%	5%	0%	0%
1202	Rottluff, Mittelbach, Rabenstein, Grüna	2%	69%	3%	0%	0%
1201	Furth, Gl.-Draisd., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	4%	65%	6%	1%	0%
	Chemnitz	**7%**	**63%**	**10%**	**2%**	**1%**
		hoch	mittel	niedrig		

* Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort an der Einwohnerzahl im Alter von 18 bis unter 65 Jahre
** Anteil Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an den Haushalten
*** Anteil der Empfänger ab 65 Jahre an der Einwohnerzahl im Alter ab 65 Jahre
**** Anzahl anerkannter Flüchtlinge am 31.03.2017 an der Einwohnerzahl 2016
Datengrundlage: Stadt Chemnitz
Berechnungen und Darstellung: Timourou

Zukünftig wird es in Chemnitz nicht wie in Leipzig und Dresden darum gehen überhaupt ausreichend Wohnraum für einkommensschwache Haushalte bereitstellen zu können. Stattdessen wird der Schwerpunkt darauf liegen, weiterhin die soziale Durchmischung und die bisher weitgehend gewährleistete Versorgung mit preiswertem Wohnraum im gesamten Stadtgebiet aufrecht zu erhalten. Wie Abbildung 10 verdeutlicht, ist Sonnenberg deutlich ein räumlicher Schwerpunkt verschiedener einkommensschwacher Haushalte. In den verschiedenen Großwohnsiedlungen sind die einzelnen Anteile durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich und konzentrieren sich lediglich in

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

Wie sich die Zahl der Nachfrager nach preiswertem Wohnraum zukünftig entwickeln wird, ist nicht prognostizierbar. Da es sich um einkommensschwache Haushalte handelt, hängt ihre Entwicklung von der Einkommensentwicklung ab und diese wiederum von zahlreichen ökonomischen Faktoren, die kaum langfristig abschätzbar sind. Die derzeitige wirtschaftliche Entwicklung lässt darauf schließen, dass sich die Beschäftigungssituation an das sächsische Niveau annähern und somit die Einkommenssituation der Haushalte weiter verbessern wird. Allerdings ist bei der Gruppe der Senioren mit einer Zunahme der Altersarmut zu rechnen. Die Zahl der einkommensschwächeren Haushalte könnte sich auch durch Zuzug, insbesondere aus dem Ausland, erhöhen. Aus dem Umland kommen in geringer Zahl auch alleinstehende Senioren mit geringem Einkommen, insbesondere wenn sie zunehmend pflegebedürftiger werden. Angesichts dieser Entwicklung einerseits und des vorhandenen Wohnungsangebotes andererseits dürfte es in den nächsten Jahren in Chemnitz zu keinen nennenswerten Problemen mit der Versorgung einkommensschwacher Haushalte geben. Sollte sich das Bevölkerungswachstum jedoch entsprechend der oberen Variante der Bevölkerungsprognose entwickeln, so wird das preiswerte Wohnungsangebot zunehmend knapper werden (▶siehe zur Abschätzung Kapitel A 4.3). Vor diesem Hintergrund sollten die soziostrukturellen Entwicklungen regelmäßig im Rahmen eines Monitorings beobachtet werden.

5 WOHNEN IM ALTER

Mit dem demographischen Wandel wird das Thema Wohnen im Alter zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen. Im Jahr 2030 werden in Chemnitz ca. 25 % über 64 Jahre und ca. 10 % der Menschen über 79 Jahre alt sein. Damit einher geht eine Veränderung der Wünsche und Bedürfnisse im Hinblick auf den Wohnraum, die Wohnform und die Wohnumgebung. Senioren sind jedoch keine einheitliche Nachfrage- oder Zielgruppe, sondern eine ganze Generation mit recht unterschiedlichen Wohnwünschen und -bedürfnissen. In Abhängigkeit von den Wohnvorstellungen, dem Einkommen, aber auch von der Hilfe- oder Pflegebedürftigkeit bilden die Senioren viele unterschiedliche Nachfragegruppen, zukünftig noch mehr als heute. Somit ist altersgerechtes Wohnen für diese Menschen kein homogenes Produkt, zumal sich die Wohnwünsche der Senioren im Lebensverlauf verändern. Die Veränderungen werden maßgeblich durch sogenannte Wendepunkte beeinflusst, wie zum Beispiel den Renteneintritt oder die Pflegebedürftigkeit. Mit welchen Strategien darauf reagiert wird, ist recht unterschiedlich. So reichen die Wohnstrategien von präventivem Umbauen und dem Verharren in den bisherigen Wohnverhältnissen über eine bewusste Veränderung – etwa eine altersgerechte Anpassung der Wohnung – bis hin zur Inanspruchnahme professioneller ambulanter oder stationärer Hilfe.

5.1 LEBENSPHASEN DER SENIOREN UND ANSPRÜCHE AN DAS WOHNEN

Wird von altersgerechtem Wohnen, Wohnen im Alter oder auch vom Senioren-Wohnen gesprochen, so werden häufig zwei Annahmen getroffen: Einerseits werden die Bezeichnungen ältere Menschen, Rentner und Senioren gleichgesetzt, andererseits wird die Existenz einer gewissen Altersgrenze vorausgesetzt, ab der von älteren Menschen beziehungsweise von Senioren gesprochen wird. Mit Einführung der Sozialversicherung am Ende des 19. Jahrhunderts wurde erstmals auf gesetzlicher Ebene eine allgemeingültige Altersgrenze definiert, basierend auf der Vorüberlegung, dass ab einem gewissen Alter gesundheitliche Einschränkungen auftreten.

GRÖSSERE VIELFALT AN WOHNFORMEN ERFORDERLICH

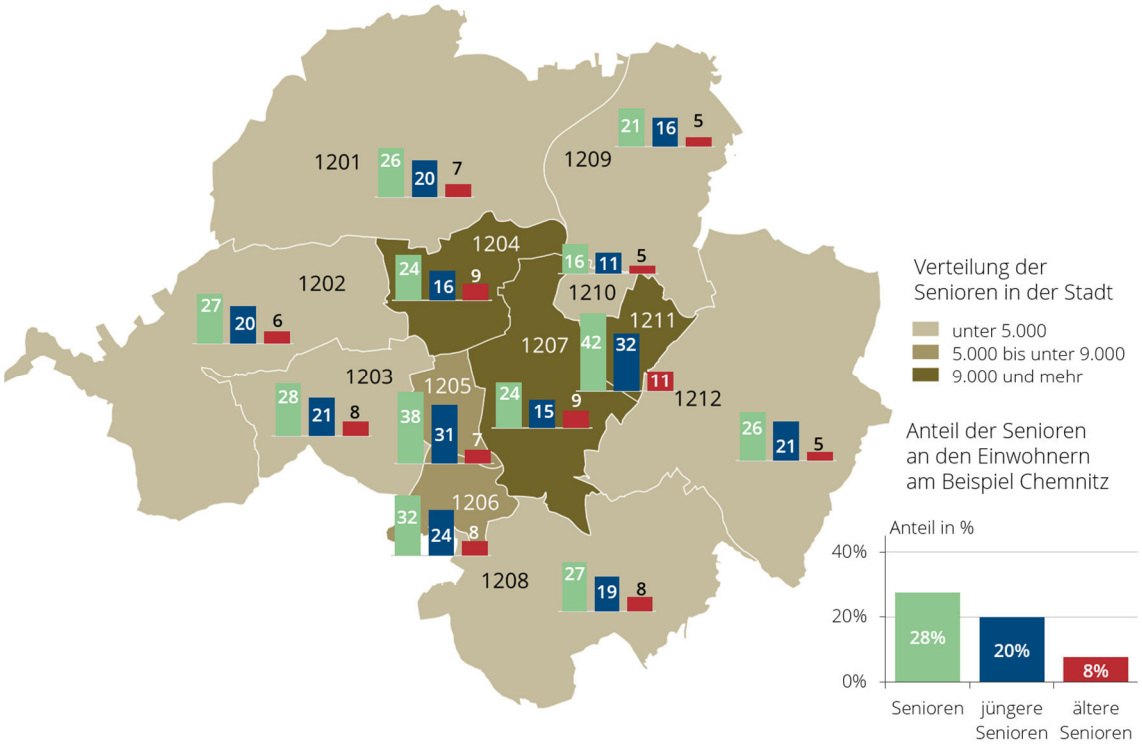
Chemnitz weist schon heute einen hohen Anteil an Senioren auf, der bis zum Jahr 2030 jedoch nur geringfügig um rd. 2.500 Personen anwachsen wird. Entscheidend ist jedoch, dass gleichzeitig die Zahl der jüngeren Senioren rückläufig und die der älteren Senioren zunehmend sein wird. Damit steigen sowohl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

Senioren sind keine einheitliche Nachfragegruppe, sie bilden unterschiedliche Haushaltstypen, haben verschiedene Wohnvorstellungen und ein großer Teil von ihnen hat keinen Wunsch nach Veränderung. Entsprechend werden sehr unterschiedliche Wohnformen nachgefragt, wobei der Handlungsschwerpunkt auf der altersgerechten Anpassung eines Teiles des Wohnungsbestandes liegen sollte. Räumlicher Schwerpunkt der altersgerechten Anpassung sollten vor allem Stadtteile mit einem hohen Anteil jüngerer Senioren sein. Dies trifft zwar auch auf Stadtteile mit vielen älteren Senioren zu, dort kommt aber noch die Problematik des Generationswechsels hinzu. Altersgerechter Neubau und soziale Wohnprojekte stellen wichtige Nischenprodukte dar. Inwieweit Betreutes Wohnen nachgefragt wird, ist vor allem eine Frage des Angebotes, welches zukünftig vor allem für Demenzkranke größere Bedeutung erlangen dürfte. Auch sind zusätzliche stationäre Pflegeangebote erforderlich; durch die Änderungen des Pflegestärkungsgesetzes kann das tatsächliche Volumen jedoch erst in einigen Jahren exakt abgeschätzt werden.

Obwohl in der Realität das gefühlte und das tatsächliche Alter oftmals voneinander abweichen, kann zwischen sogenannten jüngeren Senioren (65 bis unter 80 Jahre) und älteren Senioren (80 Jahre und älter) unterschieden werden. Grundlage dieser Unterscheidung sind im Wesentlichen Wendepunkte, die mit einer höheren Wahrscheinlichkeit ab einer gewissen Altersgrenze eintreten, etwa der Renteneintritt im Alter von 65 bis 67 Jahren oder auch eine steigende Pflegebedürftigkeit ab 80 Jahren. In der Stadt Chemnitz lebten Ende 2016 insgesamt 68.094 Senioren (65 Jahre und älter), was einem Anteil von 28 % der Gesamtbevölkerung entspricht. Die Unterteilung der Gruppe der Senioren ergibt 48.942 jüngere Senioren mit einem Anteil von 20 % und 19.152 ältere Senioren mit 8 %.

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

ABB. 1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER SENIOREN 2016



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

Laut den Ergebnissen des Zensus 2011 nehmen Haushalte mit Senioren in Chemnitz einen Anteil von ungefähr einem Drittel aller Haushalte ein, wobei in 83 % der Fälle ausschließlich Senioren in einem Haushalt leben. In fast 7.500 Haushalten wohnen Senioren mit jüngeren Menschen zusammen, wobei es sich nur zum Teil um Mehrgenerationshaushalte handelt, sondern auch um Senioren, die mit einem

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

unter 65-jährigen Lebenspartner zusammenwohnen. Markant ist darüber hinaus, dass die rd. 37.000 ausschließlichen Seniorenhaushalte häufiger als der Chemnitzer Durchschnitt Wohnungen mit einer Grundfläche von 40 bis unter 60 m² (rd. 50 % der Haushalte) und mit drei Räumen (rd. 41 %) bewohnen. Ein Blick auf die räumliche Verteilung der Personen im Alter ab 65 Jahren zeigt, dass in den SEKo-Gebieten 1204, 1207 und 1211 derzeit absolut die meisten Senioren wohnen, der Anteil an der Bevölkerung liegt jedoch in den SEKo-Gebieten des industriellen Geschosswohnungsbaus besonders hoch (▶siehe Abbildung 1). Aber auch innerhalb der SEKo-Gebiete gibt es große Unterschiede, so ist der Senioren-Anteil im Yorckgebiet mit 54 % am höchsten, gefolgt von Kapellenberg mit 46 % und Helbersdorf mit 45 % (2016). Zudem liegt im SEKo-Gebiet 1211 auch der Anteil der älteren Senioren mit 11 % am höchsten, obwohl dort im Unterschied zu den SEKo-Gebieten 1207 und 1204 oder auch 1206 keine stationären Pflegeeinrichtungen ansässig sind.

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

ABB. 2 PROGNOSE DER ALTERSSTRUKTUR DER SENIOREN – OBERE VARIANTE

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

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

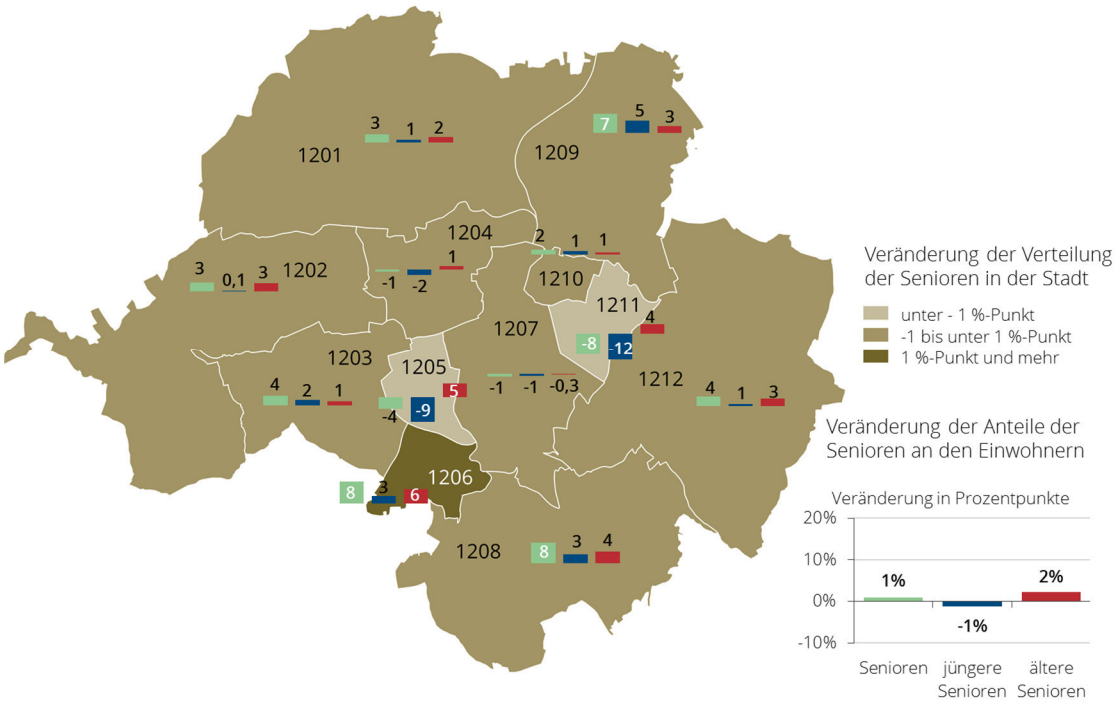
Wesentlich ist hingegen die Verschiebung der Altersgruppen innerhalb der Senioren, die durch das Durchaltern der demographischen Wellen gekennzeichnet ist. Abbildung 2 zeigt die starken 1930er Jahrgänge, die schwächeren Jahrgänge der 1940er und die wieder starken Nachkriegsjahrgänge. Hinzu kommt eine steigende Lebenserwartung, wodurch der Anteil der älteren Senioren zunimmt. Im Ergebnis verringert sich der Anteil der jüngeren Senioren während der nächsten 15 Jahre leicht, unterdessen nimmt die Anzahl der über 80-Jährigen um rd. 5.500 zu. Besonders stark ist der Zuwachs bei den über 90-Jährigen, deren Zahl sich bis 2030 fast verdoppelt. Dies hat erhebliche Konsequenzen für die Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen (▶siehe Kapitel C 5.4). Aufgrund der Alterungsprozesse werden in Zukunft vor allem die Gebiete des industriellen Geschosswohnungsbaus die stärksten Zuwächse der Altersgruppe der älteren Senioren verzeichnen (▶siehe Abbildung 3).

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

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

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

ABB. 3 VERÄNDERUNG DER SENIORENANTEILE VON 2015 BIS 2030



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

Aufgrund dessen, dass Senioren zum größten Teil nicht pflegebedürftig sind, sich in der derzeitigen Wohnumgebung eingerichtet haben und mit ihr weitgehend zurechtkommen, werden für die viele Senioren keine besonderen altersgerechten Wohnungsangebote erforderlich sein. Ein kleinerer Teil benötigt hingegen altersgerecht angepassten Wohnraum, um ein unbeschwertes Leben führen zu können oder keinen Pflegeplatz in Anspruch nehmen zu müssen. Für einen weiteren kleinen Teil ist ein altersgerechtes Wohnangebot vor allem aus Gründen des Komforts oder aus präventivem Handeln heraus interessant. Nur sehr wenige Seniorenhaushalte beabsichtigen, sich zu verkleinern, um Bewirtschaftungsaufwendungen zu verringern. Letztlich existieren unterschiedliche Wohnformen für Ältere als ein Ergebnis der Vielfalt aus Ansprüchen und Möglichkeiten.

5.2 WOHNFORMEN IM ALTER

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

ABB. 4 WOHNFORMEN IM ALTER



Darstellung: Timourou

Insbesondere in Anbetracht der Lebens- und Wohnqualität im Alter und der Pflegebedürftigkeit spielen **altersgerechte Wohnungen** als eine weitere Wohnform eine wichtige Rolle. Als Abgrenzungskriterium zu anderen Wohnformen zählt der bauliche Zustand, wobei die Begriffe altersgerecht, barrierearm oder barrierefrei nicht eindeutig definiert sind und je nach Kontext unterschiedlich verwendet werden. Eine Definition ist schwierig, weil es nicht unbedingt auf die objektiven Ausstattungsmerkmale ankommt, sondern weil die Wohnung aus subjektiver Empfindung oder subjektiven Bedürfnissen „dem Alter gerecht wird". Insofern ist eine nach DIN 18040 errichtete barrierefreie Wohnung nur für wenige Haushalte notwendig.

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

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

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

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

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

Beim **Betreuten Wohnen** wird neben dem Mietvertrag ein Vertrag über Betreuungsgrundleistungen und gegebenenfalls Wahlleistungen für die Hilfe und Pflege abgeschlossen. Damit stellt die rechtliche Grundlage neben der sozialen Organisation ein ausschlaggebendes Abgrenzungskriterium zu den anderen Wohnformen dar. Das Angebot an Betreutem Wohnen ist relativ vielseitig. So gibt es das sogenannte Wohnen mit Concierge (zum Beispiel in der Bruno-Granz-Straße im Stadtteil Morgenleite), das Servicewohnen – bei dem ein Betreuungsvertrag bei Einzug nicht erforderlich, jedoch später möglich ist (darunter zählt beispielsweise das „WohnenPlus“ der GGG) – oder aber auch das Betreute Wohnen, bei dem ein Betreuungsvertrag mit dem Mietvertrag zwingend abgeschlossen werden muss. Die beiden letztgenannten Möglichkeiten bilden den Schwerpunkt in Chemnitz, nach Angaben der Stadt wohnen in solchen Angeboten 1.660 Personen (1. Halbjahr 2016). Insgesamt werden im Betreuten Wohnen rd. 2.500 ältere Menschen versorgt. Mit einem Durchschnittsalter von rd. 80 Jahren fragen sowohl jüngere als auch ältere Senioren diese Wohnungen nach und der Anteil der Bewohner mit einer Pflegestufe lag bei rd. 12 %. Zum betreuten Wohnen gehören auch Wohnungsangebote mit spezialisierter Betreuung wie zum Beispiel Wohngemeinschaften für Demenzkranke.

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

5.3 HANDLUNGSANSÄTZE

Beim Wohnen im Alter geht es darum, Strategien zu entwickeln, um zum einen die Bedürfnisse und Wünsche der Mieter zu befriedigen – auch um sie als Mieter langfristig zu halten – zum anderen, um durch angebotsorientierte Strategien neue Mieter zu gewinnen. Ziel ist insgesamt die Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes für ältere Menschen.

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

[3] Erstmalig entwickelt von der Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH; siehe auch: https://www.bgw-bielefeld.de/bielefelder-modell.html

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

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

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

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

[4] Die Errichtung einer Musterwohnung hat sich dabei als guter Motor zum Wecken des Interesses an altersgerechten Wohnungen erwiesen.

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

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

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

Zum anderen sollten für einkommensstärkere Haushalte – hierunter vor allem 2-Personen-Haushalte – beziehungsweise für Senioren mit hohen Ansprüchen an die Wohnung und an das Wohnumfeld auch attraktive Wohnangebote im **gehobenen Standard** geschaffen werden. Grundansatz ist auch hier die barrierearme Anpassung nach KfW-Mindeststandards, jedoch im umfassenderen Sinne. Dazu gehören insbesondere großzügig geschnittene Bäder, Küchen und Balkone mit ausreichenden Verkehrsflächen; gerade bei älteren Bautypenserien macht dies Grundrissänderungen beziehungsweise eine Zusammenlegung von zwei Wohnungen erforderlich. Möglich und sinnvoll ist auch der Anbau von Aufzügen. Die Umsetzung des gehobenen Standards ist am einfachsten als angebotsorientierte Strategie durch den Umbau von Leerwohnungen zu realisieren.

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

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

---

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

6 Vergleiche auch www.zukunftsfähig-umbauen.de sowie https://www.aksachsen.org/index.php?id=4177

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

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

Etwas anders gelagert ist der Fall in Quartieren mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Senioren wie zum Beispiel in Siegmar (13 %), Flemminggebiet (Altendorf 12 %) und insbesondere Kapellenberg (18 %). Zu dieser Gruppe gehört auch wieder das Yorckgebiet (13 %). Dort ist davon auszugehen, dass mittelfristig der Seniorenanteil sogar sinkt und stellt sich die Frage ob ein Generationswechsel ähnlich wie dies beispielsweise in Siegmar oder dem Flemminggebiet bereits der Fall ist, gelingen kann. Dort ist auf der einen Seite der Pflegebedarf aktuell bereits sehr hoch, was entsprechenden Wohnraum erfordert. Gleichzeitig muss jedoch der Generationswechsel gestaltet werden, wenn neue Mietergruppen gewonnen werden sollen.[7] Dies ist mit der strategischen Frage verknüpft, ob die neuen Mieter wieder Senioren sein sollen oder ob andere Zielgruppen erwünscht sind. Hinzu kommt, dass diese Stadtteile in hohem Maße durch eine einheitliche Wohnungsstruktur gekennzeichnet sind: zum einen durch die Q6-Bautypen und ähnliche Bauserien von 3-Raum-Wohnungen mit schmalen Bädern und Küchen; zum anderen durch die P 2-Serie mit kleinen innenliegenden Bädern und Küchen. Der ganz überwiegende Teil der Wohnflächen beträgt zwischen 57 und 60 m² (▶siehe Kapitel A 4). Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen sind damit nicht nur für Senioren, sondern vor allem für neue Zielgruppen eine wichtige Voraussetzung für eine hohe Vermietungsquote.

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

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

[7] Eine andere Option ist es, die entstehenden Leerstände durch Stilllegung oder Rückbau zu reduzieren.

kann eine quartierspezifische Ergänzung des Wohnungsangebotes darstellen.

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

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

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

5.4 EINE VERTIEFENDE ANALYSE DER PFLEGETHEMATIK

Die Unterteilung in jüngere und ältere Senioren basiert im Wesentlichen auf Erkenntnissen aus der Pflegestatistik. Denn die Pflegebedürftigkeit nimmt im Laufe der Zeit zu, besonders ab einem Alter von ca. 80 Jahren: Liegt die Pflegequote[8] von sowohl ambulant als auch stationär versorgten Pflegebedürftigen im Alter von 75 bis unter 80 Jahren in Chemnitz noch bei 5,1 %, so steigt diese innerhalb der nächsten fünf Lebensjahre auf 12,2 % (▶siehe Abbildung 5).[9] Darüber hinaus wird in Abbildung 5 deutlich, dass im Vergleich zur ambulanten Versorgung der Anstieg der Pflegequoten von Pflegebedürftigen in stationären Einrichtungen um etwa fünf Jahre später einsetzt. Ursache dafür ist die Zunahme des Grades an Pflegebedürftigkeit mit steigendem Alter. Oftmals steht das Pflegeheim – wenn auch nur für kurze Zeit – am Ende der Pflegekette.

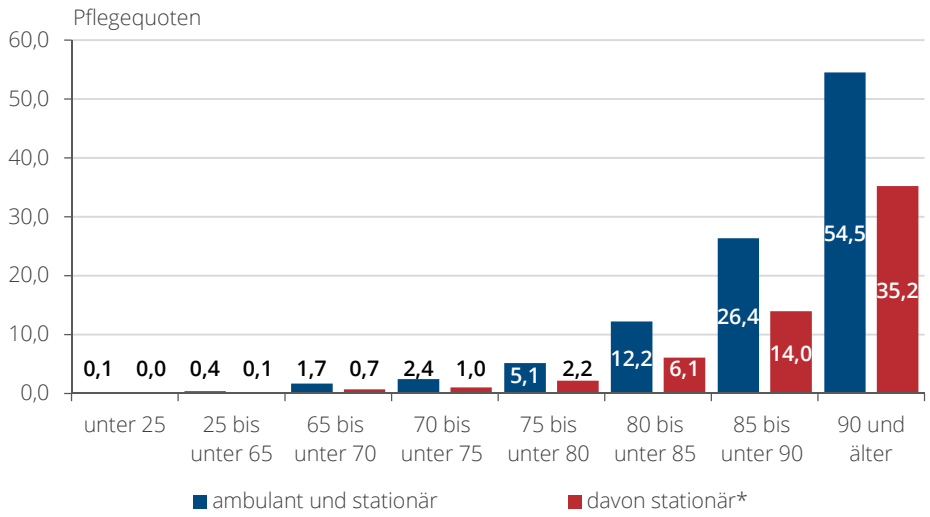
Entsprechend werden bei einem geringen Grad an Pflegebedürftigkeit fast ausschließlich Pflegegeld oder mit einer ambulanten Pflege kombinierte Leistungen in Anspruch genommen. Im Fall von Chemnitz beziehen rd. 35 % der Pflegebedürftigen ausschließlich Pflegegeld, 30 % befinden sich in der ambulanten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

8 Unter Pflegequoten wird der Anteil der Pflegebedürftigen eines bestimmten Alters an der Bevölkerungszahl dieses Alters verstanden.

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

den 5.750 ambulant oder stationär betreuten Senioren (2015) 26 % zu den jüngeren Senioren. Hinzuzurechnen sind noch rd. 3.400 Empfänger von Pflegegeld, von denen jedoch einige jünger als 65 Jahre sind. Insgesamt sind damit rund 13 % der Chemnitzer Senioren pflegebedürftig.

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



* ohne teilstationäre Pflege
Datengrundlage: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Pflegestatistik
Berechnung: Timourou

Die Frage, wie sich der demographische Wandel in Chemnitz auf die Zahl der benötigten Plätze in Pflegeheimen auswirken könnte, soll mit folgender Schätzung beantwortet werden. Da in Chemnitz – wie oben dargestellt – die Verschiebung der Altersgruppen innerhalb der Senioren entscheidend ist, ist eine nach Altersgruppen differenzierte Schätzung sinnvoll. Die Schätzung basiert auf der oberen Variante der Bevölkerungsprognose, die hinsichtlich der Zahl der Senioren nur geringfügig (1,2 %) über der unteren Variante liegt (▶siehe Abbildung 2). Des Weiteren werden gleichbleibende Pflegequoten von 2015 sowie einem konstanten Anteil stationärer Pflege angenommen (▶siehe Abbildung 5). Im Ergebnis dieser Überlegungen würde die Zahl stationär pflegebedürftiger Senioren um rd. 40 % oder 1.264 von 3.030 (2015) auf 4.294 Personen im Jahr 2030 steigen (▶siehe Abbildung 6). Dieser Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der älteren Senioren zurückzuführen, während er bei den jüngeren sogar leicht abnimmt. Insbesondere wirkt sich die starke Zunahme der über 90-Jährigen aus, da in dieser Altersgruppe die Pflegequote im stationären Bereich bei 35 % liegt.

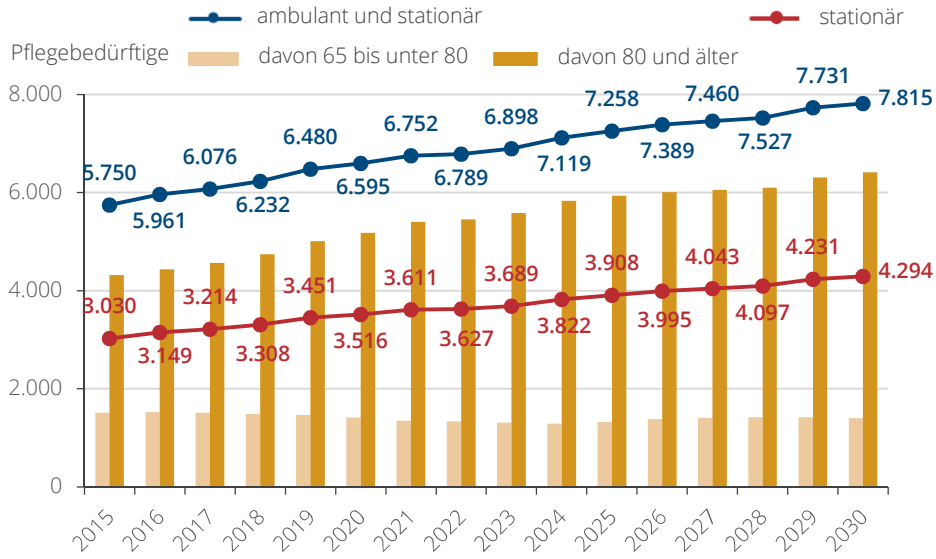
Nach Angaben des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen standen 2015 den 3.211 stationär Pflegebedürftigen[10] – davon 181 jünger als 65 Jahre – insgesamt 3.279 Plätze in Pflegeheimen für vollstationäre Pflege zur Verfügung. Dies ergibt eine durchschnittliche Auslastungsquote der Pflegeheime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

[10] Ohne teilstationäre Pflege.

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

werden, desto kürzer ist die Verweildauer in einem Pflegeheim, zudem weisen Männer grundsätzliche kürzere Verweildauern auf. Durch die Verschiebung der Altersgruppen und der Zunahme des Männeranteils ist also von einer rückläufigen durchschnittlichen Verweildauer auszugehen, ohne dass diese exakt berechnet werden könnte. Würde die Verweildauer so sinken, dass ein Verhältnis von 0,7 Pflegebedürftige pro Platz entstünde, wären 900 zusätzliche Pflegeplätze erforderlich. Zu beachten ist, dass in etwa im Jahr 2030 die Spitze der Entwicklung erreicht und danach die Nachfrage wieder leicht sinken wird.

ABB. 6 MÖGLICHE ENTWICKLUNG DER ANZAHL AN AMBULANT ODER STATIONÄR BETREUTEN PFLEGEBEDÜRFTIGEN SENIOREN VON 2015 BIS 2030



Datengrundlage: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Pflegestatistik
Berechnung: Timourou

Angesichts der Tatsache, dass aktuell drei neue Einrichtungen mit zusammen 387 Pflegeplätzen eröffnet wurden, wären weitere Kapazitäten von ca. 510 Plätzen notwendig. Diese Berechnung stellt jedoch nur einen Orientierungsrahmen und keine exakten Planungszahlen dar, weil sie mit zahlreichen Unabwägbarkeiten verbunden ist. An erster Stelle ist das 2017 in Kraft getretene **Zweite Pflegestärkungsgesetz** zu benennen, dessen Auswirkungen noch nicht eingeschätzt werden können. Es enthält eine grundlegende Änderung des Pflegebedürftigkeitsbegriffs, denn aus drei Pflegestufen wurden fünf Pflegegrade und insbesondere Menschen mit Demenz haben nun einen gleichberechtigten Zugang zu Leistungen. Als Effekt wird ein Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen erwartet, wobei die Ausweitung der Definition von Pflegebedürftigkeit um geistige und seelische Beeinträchtigungen vor allem zu einem Anstieg der ambulanten und weniger der stationären Versorgung führen dürfte. Darüber hinaus werden die finanziellen Leistungen für häusliche Pflege erhöht, während die Leistungen für stationäre Pflege in den Pflegegraden 1 bis 3 gegenüber den bisherigen Pflegestufen 1 und 2 niedriger ausfallen. Dies könnte zu einer Verschiebung des Verhältnisses von stationärer Pflege hin zu mehr ambulanter Pflege führen.

Einen weiteren Aspekt stellen die zukünftigen Entwicklungen und Strategien der Pflegeanbieter dar. Denn inwieweit beispielsweise Demenzerkrankte ambulant, in Einrichtungen des Betreuten Wohnens oder in Pflegeheimen versorgt werden, hängt maßgeblich von der **Angebotsstruktur** ab.[12] Darunter zählen nicht nur

[12] Ca. zwei Drittel der Heimbewohner weisen auch die Diagnose Demenz in unterschiedlicher Form auf. Denkbar ist, dass ein Teil von ihnen auch in Demenz-WGs betreut werden kann, was mit dem neuen Pflegstärkungsgesetz besonders unterstützt wird.

vorhandene Plätze oder die Anzahl der Pflegekräfte, sondern auch die Preisentwicklungen der Eigenanteile, die die Pflegefälle bezahlen müssen. Seitens der Nachfrager besteht somit auch eine Abhängigkeit der zukünftigen Entwicklung von der Höhe des Einkommens, womit die Thematik der einkommensschwächeren Senioren in das Blickfeld rückt (▶siehe Kapitel C 4).

Des Weiteren können **abnehmende Pflegequoten** zu einem Rückgang des Pflegebedarfes führen. Denkbar ist dies, wenn das Eintrittsalter aufgrund einer insgesamt besseren medizinischen Versorgung und einer längeren Gesundheit der Senioren ansteigt und somit die Verweildauer in stationären Einrichtungen sinkt. Inwieweit sich die Lebenserwartung, das Durchschnittsalter der Heimbewohner und die Verweildauer in den Heimen zukünftig entwickeln wird, ist nicht prognostizierbar. Im Gegensatz dazu ist gleichzeitig auch ein **Anstieg der Pflegequoten** denkbar, wenn die Versorgung der Pflegebedürftigen durch Angehörige abnimmt. Dieser Aspekt ist dahingehend als nicht unrealistisch einzuschätzen, da mit der Ost-West-Wanderung nach der politischen Wende zahlreiche Angehörige von den zukünftigen älteren Senioren nicht mehr in Chemnitz wohnen.

Insgesamt spricht einiges dafür, dass der Anteil stationärer Pflege leicht zurückgehen könnte. Würde dieser Rückgang beispielsweise 10 % betragen wären das ca. 430 Plätze. Dies entspräche einem guten Teil der ermittelten Bedarfslücke. Vor diesem Hintergrund erscheint es strategisch sinnvoll, zuerst einmal abzuwarten, wie sich die drei neuen Pflegeheime und das Pflegestärkungsgesetzes auswirken. In drei bis vier Jahren sollte die Schätzung angesichts der tatsächlichen Entwicklung überprüft und gegebenenfalls die Bedarfe neu ermittelt werden.

5.5 MENSCHEN MIT BEHINDERUNG

In der Statistik wird die Gruppe der Menschen mit Behinderung nach dem Grad der Behinderung differenziert: In Chemnitz leben insgesamt rd. 46.300 Menschen mit Behinderung, bei ungefähr einem Drittel von ihnen wurde ein Behinderungsgrad von unter 50 % und bei zwei Drittel ein Behinderungsgrad von über 50 % diagnostiziert. Letztere werden als schwerbehinderte Menschen bezeichnet. Der Anteil der schwerbehinderten Menschen an der Gesamtbevölkerung beträgt in Chemnitz rd. 12 %. Dieser Wert liegt deutlich über dem Durchschnitt von Sachsen (9,6 %) beziehungsweise von Deutschland (9,3 %). Besondere Einrichtungen wie die Landesschule für Blinde und Sehbehinderte tragen zwar zu einem höheren Wert bei, trotzdem weisen nur rd. 3.700 Chemnitzer eine Beeinträchtigung der Sinnesorgane auf. Auch die Gruppe der Menschen mit Behinderungen des Bewegungsapparates, die überwiegend auf Gehhilfen oder Rollstühle angewiesen sind, ist mit 5.900 nicht überdurchschnittlich hoch. Wesentlich ist, dass im Allgemeinen zwei Drittel der schwerbehinderten Menschen Senioren sind, beziehungsweise umgekehrt mehr als jeder vierte Senior schwerbehindert ist. Entsprechend führt der hohe Anteil an Senioren in Chemnitz zu einem hohen Anteil an Menschen mit Behinderung. Mit zunehmendem Alter steigt oftmals auch der Grad der Behinderung beziehungsweise kommen weitere altersbedingte Krankheiten und Mobilitätseinschränkungen hinzu. Aufgrund der insgesamt steigenden Lebenserwartung sowie der prognostizierten Zunahme älterer Senioren ist zukünftig mit einem weiteren Anstieg der Zahl der Menschen mit Behinderung zu rechnen.

Um auch Menschen mit Behinderung möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in der gewohnten Umgebung zu ermöglichen, ist ein ausreichendes Angebot an behindertengerechten sowie rollstuhlgerechten Wohnungen notwendig. Dabei ist zu beachten, dass nicht alle Schwerbehinderten so eingeschränkt sind, dass sie besonderen Wohnraum benötigen. Ähnlich wie bei den Senioren ist die Lebensqualität und Mobilität von Menschen mit Behinderungen, stark von den Wohnbedingungen, der Wohnumfeldgestaltung sowie der infrastrukturellen Ausstattung abhängig. Das Spektrum möglicher Wohnformen reicht von behindertengerecht angepassten Einzelwohnungen über Wohngemeinschaften bis hin zu betreutem Wohnen

und stationären Einrichtungen. Dabei ist auch hier ein Wandel zu beobachten, indem sich die Nachfrage immer mehr den ambulant betreuten Wohnmöglichkeiten zuwendet. Durch den hohen Anteil älterer Menschen mit Behinderungen überschneiden sich die Themen des altersgerechten und des behindertengerechten Wohnens in hohem Maße. Eine Quantifizierung des behindertengerechten Wohnungsangebots ist über die stationären Einrichtungen hinaus nicht möglich. Auch gibt es keine Statistiken über die Inanspruchnahme der einzelnen Wohnformen durch die Behinderten insgesamt. Insgesamt ist wegen der genannten Gründe eine rechnerische Ermittlung des Bedarfs an behindertengerechten Wohnungen nicht möglich.

Im Ergebnis unterscheiden sich die Handlungsansätze für behindertengerechten Wohnraum wenig von den in Kapitel C 5.2 beschriebenen altersgerechten Wohnformen. Hauptsächlich liegt die Strategie bei den Wohnungsangeboten für Menschen mit Behinderung und darunter insbesondere für Schwerbehinderte in der individuellen Anpassung der vorhandenen Wohnung. Wie die Vermietungspraxis immer wieder zeigt, ist eine angebotsorientierte Schaffung behindertengerechter Wohnungen quasi auf Vorrat aus drei Gründen problematisch: Die unterschiedlichen Arten der Behinderung – zum Beispiel zwischen sehbehinderten und mobilitätseingeschränkten – erfordern ganz unterschiedliche Wohnungsausstattungen. Soll eine Wohnung allen Anforderungen entsprechen, wird sie sehr teuer; entspricht sie nur einigen Anforderungen, sind es unter Umständen die aktuell gerade nicht benötigten. Des Weiteren ist die Zahl der Menschen mit Behinderung, die eine neue Wohnung nachfragen, sehr klein, eine Wohnung auf Vorrat würde lange leer stehen, auch weil solche Wohnungen kaum von nicht-behinderten Menschen gemietet werden. Zu guter Letzt ist fraglich, ob die behindertengerechte Wohnung in dem Stadtteil liegt, in dem auch die Nachfrage auftritt. Mit Ausnahme des Angebotes in Heimen, betreuten Wohnanlagen oder Wohngemeinschaften ist ein allgemeines präventives Handeln kaum möglich, sinnvoller ist es, individuell auf den Einzelfall zu reagieren. Da in der Regel rasch und kompetent gehandelt werden muss, liegt der Schwerpunkt vor allem auf Information, Beratung und Unterstützung bei der Anpassung von Wohnraum.