D

FÖRDER-INSTRUMENTE

1 SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG UND INNENSTADTENTWICKLUNG

Das sächsische Staatsministerium des Innern stellt derzeit die soziale Wohnraumförderung im Freistaat Sachsen neu auf. Dabei soll auf die mittlerweile sehr unterschiedlichen Wohnungsmarktentwicklungen – die von stark schrumpfenden bis zu stark wachsenden Regionen reichen – reagiert werden. Gleichzeitig sollen die Kernstadt als Wohnort und insbesondere die Altbauten als stadtbildprägende Bausubstanz gefördert werden.

Leerstände im unsanierten Bereich wirken sich negativ auf die Stabilität von Quartieren aus. Zur Stärkung der Kernstadt ist daher eine weitere Sanierung der leerstehenden Altbauten eine städtebauliche Notwendigkeit. Darüber hinaus wächst die Gefahr der sozialräumlichen Entmischung. In Chemnitz konnte das Marktpotenzial leerstehender Altbauten bisher nicht im möglichen Umfang genutzt werden, die Altbausanierung ist häufig unterblieben. Dies hat zum einen wirtschaftliche Gründe, denn die Sanierungskosten können durch die Mieten im Chemnitzer Wohnungsmarkt nicht im erforderlichen Maße refinanziert werden, sodass die Investitionen unterbleiben. Zum anderen liegen die Gründe in der Problematik der kleinteiligen Eigentümerschaft: Mit Ausnahme der städtischen Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft (GGG) befinden sich die Altbauten ganz überwiegend in der Hand von privaten Einzeleigentümern, die wiederum größtenteils Amateurvermieter sind. Diese Kleineigentümer laufen Gefahr, aus einer Verunsicherung, fehlender Kenntnis oder Überforderung heraus suboptimale Bewirtschaftungsentscheidungen zu treffen und erforderliche Investitionen zu verschleppen oder zu unterlassen. Zu den typischen Defiziten in der Bewirtschaftungs- und Investitionspraxis gehören insbesondere eine zumeist semiprofessionelle Vermietung, eine geringere fachliche Kompetenz der Bestandsentwicklung sowie eine beschränkte persönliche und finanzielle Leistungsfähigkeit.

ZUSCHUSS FÜR ALTBAUSANIERUNG ERFORDERLICH

Im unteren Marktsegment konkurrieren Altbauwohnungen mit jüngeren Wohnungsbeständen und müssen hinsichtlich der Ausstattung (Küche, Bad, Balkon) der normalen industriellen Bauweise bei ähnlichen Mietpreisen entsprechen. Die dafür erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen führen jedoch zu Mieten, die für Bedarfsgemeinschaften, aber auch viele Wohngeldempfänger und Gruppen des 2. Einkommensquintils zu teuer sind. Niedrigere und damit für diese Gruppen bezahlbarere Mieten bedeuten jedoch für den Eigentümer ökonomische Einbußen, Investitionen werden unrentierlich und bleiben aus.

Das am Chemnitzer Wohnungsmarkt erzielbare Mietpreisniveau begrenzt auch den Spielraum für energetische Sanierungen, die sich aufgrund des Vermieter-Mieter-Dilemmas nicht mit ersparten Energiekosten gegenfinanzieren lassen. Für Bedarfsgemeinschaften sind diese Wohnungen dann zumeist nicht mehr anmietbar. Gleiches gilt auch für das altersgerechte Umbauen. Beides ist im höheren Marktsegment wirtschaftlich darstellbar und erfolgt auch tatsächlich, im unteren und teilweise auch mittleren Marktsegment rechnen sich diese Investitionen derzeit jedoch nicht.

Vorgeschlagen wird daher eine Verknüpfung von Städtebau- und Wohnraumförderung mit dem Ziel, Altbauleerstände zu reduzieren und damit die Kernstadt zu stärken und zugleich die Mietbelastung insbesondere von Nicht-Transferleistungsbeziehern – also dem 2. Einkommensquintil – zu senken. Entsprechend ist ein Zuschuss in Höhe von 10 bis 30 % der Baukosten in Kombination mit dem aktuellen Förderprogramm „energieeffizient sanieren“ ein geeignetes und zielführendes Instrument. Daneben müssen die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung an die Zielgruppe angepasst werden.

ERGEBNIS

Darüber hinaus ist ein guter Teil der Eigentümer nicht in Chemnitz ansässig und verfügt nur über eingeschränkte lokale Marktkenntnisse. Sie orientieren sich eher am Image und Eindrücken als an wohnungswirtschaftlichen Analysen. Unter den ursprünglichen Schrumpfungsbedingungen des Marktes resultierte daraus eine Verunsicherung, man orientiert sich an einer desolaten Nachbarschaft, was wiederum in einer Art Ansteckungsgefahr die Entwicklungspotenziale des jeweiligen Nachbarobjektes beziehungsweise des Nahumfeldes untergräbt (negative externe Effekte). Aber auch in dem aktuell günstigen Investitionsklima herrscht – anders als in Dresden oder Leipzig – Verunsicherung hinsichtlich der finanziellen Nachhaltigkeit von Investitionen. Solange die Eigentümer ihre Handlungsoptionen nur aus der Betrachtung des eigenen Grundstücks heraus entwickeln, bleiben sie in den beschriebenen Defiziten gefangen. Damit unterbleibt die städtebaulich wichtige Aufwertung der Quartiere. Das Beispiel Brühl zeigt, welcher Aufwand betrieben werden muss, um diese Hindernisse zu überwinden.

Unter den Bedingungen des Überangebotes müssen Wohnungen viel systematischer nachfragegerecht weiterentwickelt werden, um wirtschaftlich betrieben werden zu können. Wertzuwächse sind keine Selbstverständlichkeit. Dieses systematische und auch etwas kontinuierlichere Anpassen der Wohnungen an die Bedürfnisse der Nachfrager ist für viele Immobilieneigentümer eine neue Herausforderung. Es ist also erforderlich, zuerst

- das Marktpotenzial und die Konkurrenzsituation abzuschätzen,
- dann die potenziellen Nachfragegruppen zu identifizieren sowie
- die zur Gewinnung dieser Gruppen erforderlichen baulichen Maßnahmen abzuleiten.

An diesem Punkt setzt die Wirtschaftlichkeitsprüfung ein. Angesichts des Chemnitzer Einkommens- und Mietpreisniveaus kann es sein, dass die notwendigen Investitionen langfristig nicht refinanziert werden können. Dies ist neben den oben genannten Gründen ein weiterer zentraler Grund für die aktuellen Altbauleerstände.

Vor diesem Hintergrund soll am Beispiel der Stadt Chemnitz geklärt werden, in welcher Weise und welchem Umfang mit wohnungspolitischen Instrumenten die wirtschaftliche Lücke der Altbausanierung geschlossen und gleichzeitig ein Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung geleistet werden kann. Entsprechend der geschilderten Problematik ist die Expertise aufgebaut: Die folgenden Abschnitte stellen einen Ausschnitt einer umfassenderen Expertise zu diesem Thema vom Dezember 2016 dar („Soziale Wohnraumförderung und Innenstadtentwicklung in Chemnitz“).

1.1 ZIELGRUPPEN UND POTENZIALE DES ALTBAUS

Die Wohnungsmarktanalysen zu Chemnitz haben gezeigt, dass es für die innerstädtischen sanierten Altbaubestände zum einen grundsätzlich eine leicht steigende Nachfrage gibt, insbesondere nach guten Wohnungen und guten Wohnlagen. Im Folgenden stehen aber nicht diese eher als Selbstläufer zu bezeichnenden Bestände im Fokus, sondern zum einen die schwieriger zu vermarktenden Bestände sowie zum anderen diejenigen Haushalte, die im Sinne einer sozialen Wohnraumförderung sich am Markt vor allem aufgrund der Miethöhe schlecht versorgen können.

Wie bereits aufgezeigt ist ein zentrales Problem des Chemnitzer Wohnungsmarktes das vergleichsweise niedrige und wenig ausdifferenzierte Mietpreisniveau, das häufig keine Refinanzierung von Modernisierungsinvestitionen ermöglicht. Im Folgenden soll das Dilemma von niedrigen Einkommen spezifischer Zielgruppen einerseits und notwendigen Investitionen und Mieten andererseits anhand von betriebswirtschaftlichen Beispiel- und Überschlagsrechnungen aufgezeigt werden. Aufgrund der Heterogenität des Altbaubestandes und unterschiedlicher Bauzustände können dabei jedoch nur überschlägige Kostenschätzungen vorgenommen werden. Dabei wird von einem typischen Gründerzeit-Gebäude (Baualter bis 1918) einfacher bis mittlerer Qualität mit 8 Wohnungen und ca. 600 m² Wohnfläche ausgegangen. Ziel ist es, die strukturellen und verallgemeinerbaren wirtschaftlichen Möglichkeiten, Probleme und Grenzen darzulegen. Der Einzelfall kann davon natürlich deutlich abweichen. Diese Berechnungen sind aber ausreichend, um wohnungspolitische Schlussfolgerungen daraus abzuleiten.

1.2 WOHNRAUMSANIERUNG

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Altbausanierung werden verschiedene Faktoren der Investitions- und Finanzierungskosten berücksichtigt. Auf der einen Seite stehen die Baukosten inklusive Baunebenkosten. Hier werden durchschnittliche, gewerketypische Kosten angesetzt.[1] Diese hängen allerdings in hohem Maße vom Zustand der Bausubstanz ab sowie vom Sanierungsstandard, weswegen hier drei typische Varianten berechnet werden. Grundstücks- und Erwerbskosten bleiben unberücksichtigt, denn es wird davon ausgegangen, dass die Gebäude sich im Eigentum der Investoren befinden und somit die Mieterträge nicht für die Anschaffungskosten herangezogen werden müssen. Angesetzt werden für

- A – eine Grundsanierung, die alle Gewerkegruppen in einfacher Ausführung[2] umfasst für Gebäude in gutem Ausgangszustand 1.100 €/m² Wohnfläche;
- B – eine typische Grundsanierung lang leer stehender Altbauten 1.400 €/m² Wohnfläche
- C – für höherwertige energetische Sanierung, bessere Ausstattung bei schlechter Bausubstanz 1.650 €/m² Wohnfläche.

Auf der anderen Seite steht die Finanzierung, bestehend aus Kapitalmarktdarlehen und gegebenenfalls zinsverbilligten Förderdarlehen, Zuschüsse werden nicht berücksichtigt. Hier wird eine Mischfinanzierung mit einem durchschnittlichen, über die Gesamtlaufzeit konstanten Zinssatz angenommen. Mögliche steuerliche Vorteile bleiben unberücksichtigt. Da unterschiedliche Finanzierungs- beziehungsweise Amortisierungszeiträume möglich sind, werden Zinsen und Tilgung zu Annuitäten zusammengefasst,

---

1 Als Basis dienen die "Baukosten 2014/15" von Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, statistische Kennwerte für den Altbau des BKI 2015 und 2016, Werte aus geförderten Sanierungsprojekten der Stadt Chemnitz sowie aus Modell-Projekten.

2 Hierin enthalten sind die üblichen Maßnahmen, aus einem unsanierten Altbau eine normale bezugsfertige Wohnung zu machen, also Erneuerung von Heizung, Elektro und Sanitär, neue Fenster, teilweise Wärmedämmung, notwendige Tischler-, Putz- und Schlosserarbeiten.

wobei das aktuell günstige Zinsniveau eine relativ hohe Tilgung und eine für Altbauten sinnvolle begrenzte Laufzeit ermöglichen. In der Modellrechnung beträgt die Annuität 6,0 %, wobei keine tilgungsfreien Jahre berücksichtigt werden. Dies wäre zum Beispiel ein Zinssatz von 2,0 % und eine Tilgung von 4,0 % bei 20 Jahren Laufzeit. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben Bereitstellungsgebühren und ähnliche Nebenkosten.

Des Weiteren wird ein Eigenkapitalanteil von 30 % angenommen und mit einer Eigenkapital-Rendite von 3 % angesetzt. Das Eigenkapital verbleibt in der Immobilie, darüber hinaus gehende Renditeerwartungen werden nicht berücksichtigt. Die auf die geschätzten Baukosten berechneten Annuitäten und Eigenkapitalzinsen je m² Wohnfläche zuzüglich Mietausfallwagnis, Instandhaltungsrücklage und Verwaltungskosten (in Höhe von 0,90 €/m²) ergeben die erforderliche Kostenmiete nettokalt, die eine wirtschaftliche Sanierung ermöglicht.

Die Berechnungen enthalten keinerlei Risiko-Vorsorge zum Beispiel gegen steigende Baukosten, steigende Zinsen oder Leerstand. Sie haben daher den Charakter von Grenzkostenbetrachtungen, ab denen Investitionen auf jeden Fall unwirtschaftlich sind beziehungsweise ab denen eine Wirtschaftlichkeit unter den beschriebenen Bedingungen gegeben sein kann. Zur Darstellung der Thematik können folgende Modellrechnungen durchgeführt werden (Berechnungen je m² Wohnfläche):

A Modellrechnung einfacher Standard (Baukosten 1.100 €/m²)

Baukosten	1.100 €							
zu finanzierender Anteil	770 €	**Annuität**	6%	=	46,20 €	pro Jahr	3,85 €	pro Monat
Eigenanteil	330 €	**Rendite**	3%	=	9,90 €	pro Jahr	0,83 €	pro Monat
Laufende Kosten					10,80 €	pro Jahr	0,90 €	pro Monat
Gesamt					**66,90 €**	**pro Jahr**	**5,58 €**	**pro Monat**

B Modellrechnung typische Sanierung (1.400 €/m²)

Baukosten	1.400 €							
zu finanzierender Anteil	980 €	**Annuität**	6%	=	58,80 €	pro Jahr	4,90 €	pro Monat
Eigenanteil	420 €	**Rendite**	3%	=	12,60 €	pro Jahr	1,05 €	pro Monat
Laufende Kosten					10,80 €	pro Jahr	0,90 €	pro Monat
Gesamt					**82,20 €**	**pro Jahr**	**6,85 €**	**pro Monat**

C Modellrechnung höhere Baukosten wegen besserer Ausstattung oder schlechterem Bauzustand (1.650 €/m²)

Baukosten	1.650 €							
zu finanzierender Anteil	1.155 €	**Annuität**	6%	=	69,30 €	pro Jahr	5,78 €	pro Monat
Eigenanteil	495 €	**Rendite**	3%	=	14,85 €	pro Jahr	1,24 €	pro Monat
Laufende Kosten					10,80 €	pro Jahr	0,90 €	pro Monat
Gesamt					**94,95 €**	**pro Jahr**	**7,91 €**	**pro Monat**

D wie Modellrechnung A nur mit geringerer Tilgung (Annuität 5 %), was zu einer längeren Kreditlaufzeit (25 Jahre) führt

Baukosten	1.100 €							
zu finanzierender Anteil	770 €	**Annuität**	5%	=	38,50 €	pro Jahr	3,21 €	pro Monat
Eigenanteil	330 €	**Rendite**	3%	=	9,90 €	pro Jahr	0,83 €	pro Monat
Laufende Kosten					10,80 €	pro Jahr	0,90 €	pro Monat
Gesamt					**59,20 €**	**pro Jahr**	**4,93 €**	**pro Monat**

Im Ergebnis zeigt sich, dass bei allen Sanierungsvarianten trotz einer günstigen Finanzierung sowie einer Vollvermietung die Kostenmieten den Mieten des oberen Marktsegmentes entsprechen (▶ siehe Kapitel A 4). Nur bei einer einfachen Sanierung unter guten Voraussetzungen sowie einer längeren Kreditlaufzeit von 25 Jahren ergibt sich eine Positionierung im mittleren Marktsegment. Auf Basis dieser Modellrechnungen werden im Folgenden für verschiedene Zielgruppen spezifische Modernisierungserfordernisse beschrieben und berechnet sowie vor dem Hintergrund ihrer Mietzahlungsfähigkeit bewertet.

WOHNRAUM FÜR BEDARFSGEMEINSCHAFTEN

Bedarfsgemeinschaften sind vor allem 1- und 2-Personen-Haushalte, entsprechend benötigen sie kleine Wohnungen möglichst unter 48 beziehungsweise 60 m².[3] Dies ist in der einfachen Gründerzeit – und damit auch in Teilen des Sonnenbergs – häufiger gegeben.

Laut SGB II § 22 steht den Bedarfsgemeinschaften Wohnraum des "einfachen Standards", dessen Brutto-Kaltmiete lokal anhand eines schlüssigen Konzeptes zu ermitteln ist. In Chemnitz darf die Brutto-Kaltmiete für einen 2-Personen-Haushalt maximal 330,60 €/Monat betragen, die rechnerisch zugrunde gelegte Kaltmiete beträgt 258,60 €/Monat. Die mit der Modellrechnung A dargestellte erforderliche Kaltmiete läge bei einer 60 m² großen Wohnung bei 334,80 € und einer kleineren Wohnung (55 m²) bei 306,90 € und damit deutlich oberhalb der Höchstwerte der Angemessenheitsrichtwerte. Dies ist auch bei der günstigeren Variante D noch der Fall. Im Ergebnis sind diese Wohnungen damit für Bedarfsgemeinschaften nicht anmietbar.

WOHNEN FÜR SENIOREN

In Chemnitz ist die Zahl der Senioren zwischen 2012 und 2015 um rd. 2.000 weiter gestiegen, insbesondere in der Gruppe der älteren Senioren (80 Jahre und älter). In Sonnenberg ist die Zahl der 65- bis unter 80-Jährigen leicht gesunken und die der über 80-Jährigen um rd. 8 % angestiegen. Im Ergebnis blieb der Seniorenanteil bei rd. 16 % und somit deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (27 %).

Neben einem intakten sozialen Umfeld werden von Senioren Wohnungen gewünscht, die möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben gestatten. Dies sind Wohnungen, die sich möglichst

- einfach bewirtschaften lassen,
- wenig Barrieren enthalten,
- und im Notfall eine Pflege in der Wohnung ermöglichen.

Barrierearme Wohnungen, die nach dem KfW-Mindeststandard angepasst wurden, erfüllen

[3] Bei der Anwendung der Angemessenheitskriterien gilt die Produkttheorie, nach der auch größere Wohnflächen zulässig sind, jedoch keine höheren Wohnkosten, was entsprechend niedrigere Quadratmeter-Mieten zur Folge hat.

diese Kriterien. Neben der Reduzierung von Schwellen und einer altengerechten Elektrik ist vor allem ein barrierearmes Bad eine wichtige Maßnahme. Modellvorhaben haben gezeigt, dass diese Anpassungen auch im Altbau technisch möglich sind und bei ohnehin geplanter Sanierung nur zu relativ geringen Mehrkosten führen.[4] Diese Mehrkosten können bezogen auf die Modellrechnung A mit ca. 150 bis 200 €/m² angesetzt werden, was zu einer Quadratmeter-Miete von 6,21 bis 6,43 €/m² führen würde.

Barrierearm beinhaltet eine Erschließung über Treppen, insofern kommen in der Regel nur das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss als Seniorenwohnungen infrage, ansonsten ist der Anbau eines Fahrstuhls erforderlich. Damit sind aber Mehrkosten von 110 bis 140 €/m² verbunden zuzüglich Betriebskosten von bis zu 50 Cent/m².[5]

Seniorenhaushalte sind zumeist 1- und 2-Personenhaushalte, gerade unter Kosten- und Bewirtschaftungsgründen fragen sie überwiegend kleinere 2- und 3-Raumwohnungen nach. Bei Gebäuden mit großen Grundrissen können Umbauten mit Grundrissänderungen zu 3-Spännern sinnvoll sein, was kostenseitig dann eher der Modellrechnung C entspricht. Hierbei sollte dann auch möglichst der Anbau von Balkonen vorgenommen werden, der nicht nur für Senioren ein wichtiges Ausstattungsmerkmal ist, sondern auch den Vermarktungsvorteil der Plattenbauten ausgleichen kann.

ALTERSGERECHTES WOHNEN FÜR BEDARFSGEMEINSCHAFTEN NACH SGB XII

Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen zur Grundsicherung im Alter (SGB XII) erhalten, sind eine Gruppe, die in Sachsen zukünftig stark ansteigen wird. Hierunter sind insbesondere 1-Personen-Haushalte. Sie benötigen in erster Linie Wohnraum, der preislich und größenmäßig den gleichen Angemessenheitskriterien entspricht wie bei ALG-II-Empfängern. In zweiter Linie benötigt ein Teil dieser Gruppe – und hierunter insbesondere die über 80-Jährigen – barrierearmen Wohnraum. Wie oben aufgezeigt, führen barrierearme Umbauten im Altbau aufgrund der Kosten allerdings fast immer dazu, dass sie zu Preisen des oberen Segmentes vermietet werden müssen. Sie sind damit für diese Zielgruppe nicht mehr anmietbar.

GRUPPEN DES 2. EINKOMMENSQUINTILS[6]

Alleinerziehende, die nicht Bedarfsgemeinschaft sind, Starter-Haushalte, Studenten und junge Familien sind die wesentlichen Gruppen des 2. Einkommensquintils. Für einige von ihnen kommt die Subjektförderung in Form des Wohngeldes infrage. Dabei handelt es sich um einen Zuschuss zu Miete und Betriebskosten, der individuell berechnet wird. Die Berechnung ist abhängig vom Mietpreisniveau – in Chemnitz Mietenstufe 2 –, der konkreten Brutto-Kaltmiete sowie dem individuellen Gesamteinkommen des Haushalts.[7]

1. Beispiel: Ein 1-Personen-Haushalt mit einer Miethöhe, die dem maximalen Angemessenheitsrichtwert für Bedarfsgemeinschaften

---

4 Vgl. dazu ausführlich: BMVBS – "Altersgerecht umbauen – mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren", insbesondere S. 22ff und 31f.

5 Bei außen liegenden Treppenhäusern ist ein Anbau recht einfach, es bleibt aber zumeist eine halbe Treppe. Andere Varianten werden noch teurer. Bei mehr Geschossen werden die Kosten relativ zur Wohnfläche günstiger. Hierin liegt ein weiterer Kostenvorteil der 5-6-geschossigen Plattenbauten gegenüber dem Altbau.

6 Die Quintile beziehen sich auf die Einkommensverteilung der Gesamtbevölkerung. Dem 1. Quintil sind die Personen zugeordnet, deren Einkommen im Bereich der untersten 20 % der Einkommensverteilung liegt. Dem 5. Quintil sind die Personen zugeordnet, deren Einkommen im Bereich der obersten 20 % der Einkommensverteilung liegt.

7 Das Gesamteinkommen wird nach § 19 Wohngeldgesetz berechnet, es entspricht nicht dem hier sonst dargestellten Haushaltsnettoeinkommen. Die Unterschiede können wegen der verschiedenen Berechnungsfaktoren nicht verallgemeinerbar dargestellt werden.

entspricht (270,24 €) und einem Gesamteinkommen von 750 € erhält einen Zuschuss von 40 €, vor der Wohngeldreform betrug der Zuschuss ca. 11 €. Damit verbleibt ihm ein verfügbares Einkommen von 520 € nach Miete. Die Mietbelastung bezogen auf das Gesamteinkommen sinkt durch das Wohngeld von 36 % auf 31 %.

2. Beispiel: Ein 2-Personen-Haushalt mit einem Gesamteinkommen von 1.000 € und einer Bruttokalt-Miete von 5,50 €/m² bekommt bei einer Wohnfläche von 60 m² (*5,50 €) = 330 € Miete einen Zuschuss von 59 €; die Mietbelastungsquote sinkt von 33 % auf 27 %, es verbleibt ein verfügbares Einkommen von 729 €. Bewohnt dieser Haushalt nun eine gleich große sanierte Wohnung der Modellrechnung A mit einer Netto-Kaltmiete von 5,58 €/m² zuzüglich Betriebskosten gemäß der KdU-Richtlinie von 1,20 €/m² ergibt sich eine Brutto-Kaltmiete von 406,80 € und eine Mietbelastungsquote von über 40 %. Das Wohngeld beträgt in diesem Fall 109 €, die Mietbelastungsquote sinkt auf 30 %, es verbleibt ein verfügbares Einkommen von 702 €.

Mit den Beispielsrechnungen wird deutlich, dass mit der Wohngeldreform 2016 sich die Situation für Einkommensgruppen des 2. Quintils verbessert hat, die Mietbelastungsquoten in einem sanierten Altbau aber nach wie vor hoch sind.

STUDENTEN

Der Chemnitzer Wohnungsmarkt wird ferner von Studenten beeinflusst[8] und deren Wohnkosten wurden detailliert untersucht:[9] So betragen die Ausgaben für Miete einschließlich aller Nebenkosten in den neuen Ländern durchschnittlich 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 der Platz 1 die teuerste Hochschulstadt belegt – Platz 54. Angesichts durchschnittlicher Einkommen sächsischer Studenten von 756 € bedeutet dies bruttowarme Mietbelastungsquoten von durchschnittlich 28 %. Durch die Bildung von Wohngemeinschaften können Studenten eine relativ hohe Wohnkaufkraft erreichen beziehungsweise die Mietbelastungsquote senken. Ausstattungsseitig wären die Maßnahmen der Modellrechnung A ausreichend. Aufgrund der Kosten wäre jedoch eine WG-Vermietung wirtschaftlicher und mietseitig für die Studenten günstiger. Vermarktungsseitig wären daher spezifische Ausstattungsmerkmale wie Einbauküche oder Gemeinschaftsraum (Aufenthalt, Waschen) wichtig, um die Konkurrenzfähigkeit der Altbauten insbesondere in Sonnenberg und Schloßchemnitz zu steigern, denn für Studenten ist eine relative Nähe zur Universität oder ein attraktives studentenaffines Umfeld von besonderer Bedeutung.[10]

---

8 Vgl. „Zimmer frei? Die Wiederentdeckung der Relevanz des studentischen Wohnens für lokale Wohnungsmärkte“ von Glatter/Hackenberg/ Wolff 2014, Seite 393 und "Angespannt, aber differenziert - Die Schwierigkeiten am studentischen Wohnungsmarkt" in: DSW Journal 1/2013 (Hrsg. Deutsches Studentenwerk)

9 "Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2012", 20. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks, durchgeführt durch das HIS-Institut für Hochschulforschung. Die 21. Sozialerhebung begann im Sommersemester 2016 und die Ergebnisse werden voraussichtlich im Frühjahr 2017 veröffentlicht.

10 Vgl. Fußnote 8.

FAZIT

Altbauwohnungen konkurrieren mit jüngeren Beständen und müssen hinsichtlich der Ausstattung (Küche, Bad, Balkon) der normalen industriellen Bauweise bei ähnlichen Mietpreisen entsprechen. Die entsprechenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen führen jedoch zu Mieten, die für Bedarfsgemeinschaften, aber auch viele Wohngeldempfänger und Gruppen des 2. Einkommensquintils zu teuer sind. Entsprechend werden Altbauwohnungen in einfacheren Wohnlagen weniger nachgefragt, als dies potenziell möglich wäre insbesondere hinsichtlich kleiner Wohnungen. Niedrigere und damit für diese Gruppen bezahlbarere Mieten bedeuten jedoch für den Eigentümer ökonomische Einbußen, Investitionen werden unrentierlich und unterbleiben.

Für die studentische Nachfrage sind neben dem Preis ein studentenaffines Umfeld sowie gemeinschaftliche Einrichtungen vermietungsfördernd.

1.3 ENERGETISCHE SANIERUNG

Die weitere Senkung des Energieverbrauchs und des CO_2-Ausstoßes ist ein uneingeschränktes politisches Ziel, das eine weitere energetische Verbesserung der Wohnungsbestände zur Folge haben wird. Aus ökonomischer Sicht gibt es hierbei jedoch wesentliche Umsetzungshindernisse:[11]

DAS BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE VERMIETER-MIETER-DILEMMA

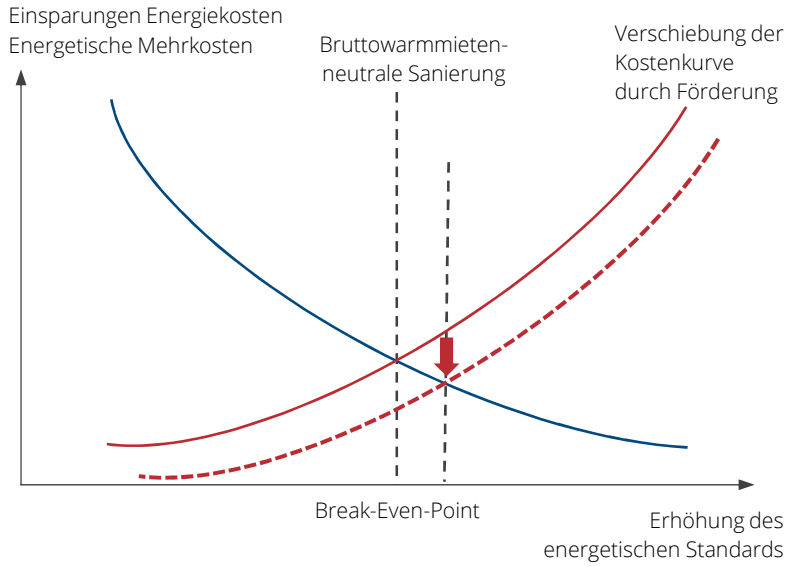
Eine energetische Sanierung kann zur Folge haben, dass dem Vermieter hohe Kosten entstehen, die nicht im betriebswirtschaftlich notwendigen Maße auf die Miete umgelegt werden können, obwohl der Mieter durch die Betriebskostenersparnis finanzieller Nutznießer der Sanierung ist. Auch wenn die Bedeutung des Energieeinsparens aus Sicht der Mieter sehr hoch ist, besteht nur eine geringe Bereitschaft, sich an den Kosten einer energetischen Modernisierung zu beteiligen. Auch die allgemeine Mietpreisentwicklung war in den letzten Jahren zu gering, um Anpassungsspielräume zu schaffen. Insofern sichert die energetische Modernisierung aus Sicht der Vermieter zwar die Vermietbarkeit der Objekte, eine notwendige Mietanpassung ist jedoch nur bedingt möglich, sodass die Investition oft nicht rentierlich ist.
Aus Sicht der Mieter ist die Gesamtmiete bruttowarm ausschlaggebend. Eine aufgrund energetischer Sanierung höhere Miete kann durch ersparte Heizkosten gegenfinanziert werden. Investitionskosten und ersparte Heizkosten gleichen sich im Sinne einer warmmietenneutralen Sanierung in der Praxis jedoch nicht aus. Aufgrund der aktuellen Heizkosten liegt zum Beispiel das Verhältnis eines nachträglich auf der Fassade aufgebrachten Wärmedämmverbundsystems gegenüber der Heizkostenersparnis bei 1,5-2,5 zu 1.

[11] Vgl. zu den folgenden Ausführungen auch: "Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes: Herausforderungen für private Eigentümer" IW Köln 2012, "Wohnungsbau in Deutschland – 2011, Modernisierung oder Bestandsersatz" Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., 2011; "Wege aus dem Vermieter-Mieter-Dilemma" InWIS Forschung und Beratung, 2011; "Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen im Berliner Mietwohnungsbestand" empririca/LUWOGE 2010; "Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand" dena-Sanierungsstudie, Teil 1, 2010; "Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Klimaschutzinvestitionen in der Wohnungswirtschaft – Clusteranalyse und 25 Szenariofälle" = Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis Bd. 18/2009, Pfnür (Hrsg.)

DAS GRENZKOSTEN-DILEMMA

Eng in Verbindung mit dem vorgenannten Dilemma steht das Problem des Grenzkosten-/ Grenznutzen-Verhältnisses: Ausgehend von einem unsanierten Altbau mit energetisch schlechtem Standard, können mit relativ geringem finanziellen Aufwand bereits erhebliche Energiekosten gespart und ein durchschnittlicher energetischer Standard erreicht werden (▶ siehe Abbildung 1 die rote beziehungsweise blaue Kurve). Sollen darüber hinaus jedoch höhere Standards umgesetzt werden, steigen die Kosten überproportional bis zu dem Punkt, an dem die Kosten höher ausfallen als die Ersparnis ("Break-Even-Point"), das heißt, die Grenzkosten sind höher als der Grenznutzen. Aus Sicht der Eigentümer kann durch den Einsatz von Fördermitteln dieser Punkt verschoben werden.

ABB. 1 DAS GRENZKOSTEN-DILEMMA



Darstellung: Timourou

DAS KDU-DILEMMA

Werden die Kosten einer energetischen Sanierung auf die Miete umgelegt, so kann es sein, dass die bisher preiswerte Kalt-Miete (und gegebenenfalls auch Bruttowarm-Miete) so steigt, dass sie nicht mehr preiswert ist und die Wohnung damit einkommensschwachen Haushalten nicht mehr zur Verfügung steht. In Bezug auf Bedarfsgemeinschaften besteht die Gefahr, dass die aus einer Modernisierung resultierende Miete nicht mehr mit den Angemessenheitskriterien der KdU-Regelung übereinstimmt. Dies gilt insbesondere, wenn die Angemessenheit nicht an der Bruttowarmmiete orientiert ist, wodurch die möglichen Einsparungen bei den Heiz- und Nebenkosten eine Erhöhung der Miete auffangen könnten.[12]

DAS FREMDKAPITAL-DILEMMA

Wird für die Finanzierung energetischer Sanierungen Fremdkapital benötigt, kann dies zu Problemen führen, wenn bereits eine hohe Fremdkapitalbelastung (Darlehen) vorhanden ist

[12] Mit dem „Neunten Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch" hat die Bundesregierung 2016 – entgegen der bisherigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes – die Möglichkeit einer Gesamtangemessenheitsgrenze (= Brutto-Warmmiete) ermöglicht.

und die Bonität des Eigentümers nicht ausreicht und das Objekt nicht weiter besichert werden kann. Dies ist insbesondere in Ostdeutschland der Fall bei privaten Eigentümern, die Anfang der 1990er Jahre einen Altbau restituiert bekommen und/oder die Möglichkeit der Sanierung zum damaligen Standard genutzt haben. Diese Eigentümer sind heute zumeist Rentner und zugleich sind die Objekte in den entspannten Wohnungsmärkten nicht ausreichend renditestark. Beides führt dazu, dass keine weiteren Fremdmittel aufgenommen werden können und die weitere Sanierung unterbleibt.

WIRTSCHAFTLICHKEITSANALYSE

Seit dem 29. April 2009 gilt bezüglich des energetischen Standards von Wohngebäuden die Energieeinsparverordnung 2009 (kurz EnEV 2009). Seitdem wurde inzwischen die EnEV 2014 von der Bundesrepublik Deutschland novelliert und die verschärften Anforderungen traten Januar 2016 in Kraft. Bezüglich den für diese Expertise im Fokus stehenden Gebäudebestand wurden jedoch die Anforderungen an die Modernisierung nicht weiter verschärft. Nach allen EnEV muss bei den erforderlichen Aufwendungen für die Einsparung von Energie die wirtschaftliche Vertretbarkeit gewahrt werden. Das heißt die erforderlichen Aufwendungen müssen durch die eintretenden Einsparungen der Energiekosten im Rahmen der Nutzungsdauer erwirtschaftet werden. Dabei stellt sich die Frage, wie hoch die Einsparungen durch die neuen energetischen Standards sind und welche Renditen sich daraus ergeben. Entscheidender Knackpunkt solcher Berechnungen ist die Annahme, wie sich zukünftig die Energiekosten entwickeln werden.[13]

Da seit 2010 die Baukosten um 12 % gestiegen sind und beispielsweise die Verbraucherpreise von Gas um 10 %, können die Überlegungen der ARGE für unsanierte Mehrfamilienhäuser der Baujahre bis 1918 weiterhin beispielhaft herangezogen werden.[14] In der Abbildung 2 sind verschiedene energetische Standards und die damit verbundenen Kosten dargestellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass gegenüber einfachen Maßnahmen es wirtschaftlich ist, einen Jahres-Primärenergiebedarf von 140 Prozent eines entsprechenden Referenzgebäudes nach EnEV 2009 zu erreichen, da dies mit relativ geringen Mehrkosten, aber deutlich niedrigeren Energiekosten verbunden ist.

ABB. 2 WIRTSCHAFTLICHKEITSVERGLEICH MEHRFAMILIENHÄUSER DER BAUJAHRE BIS 1918

Energetischer Sandard	Kosten* in €/m² Wfl.	Endenergie in KWh/m²/a	Energiekosten in €/m²/a	Kosten je ersparte KWh** in €/m²
Ist-Zustand unsaniert	--	241	16,9	--
Einfache Maßnahmen	139 - 163	188	13,2	2,85
Altbaustandard EnEV 140	270 - 326	77	5,4	1,32
Effizienzhaus 115	300 - 359	59	4,1	1,75
Effizienzhaus 100	320 - 381	54	3,8	4,10
Effizienzhaus 85	395 - 461	37	2,8	4,59
Effizienzhaus 70	427 - 494	31	2,2	5,42

13 Vgl. „Energetische Optimierung im Wohnungsbau. Wirtschaftlichkeit – Nutzungen – Effizienz“ von Neddermann/Weber 2016, S. 9ff.

14 Vgl. "Wohnungsbau in Deutschland – 2011, Modernisierung oder Bestandsersatz" Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., 2011, S. 64 ff.

* ohne Baunebenkosten
** bezogen auf den Mittelwert der Spalte 2
Datengrundlage: Arge 2011
Darstellung: Timourou

Die Verbrauchswerte werden damit deutlich gesenkt, liegen aber noch höher als die politischen Ziele und insbesondere höher als vergleichbar energetisch sanierte Plattenbauwohnungen – letzteres auch aufgrund geringerer Raumkubaturen. Dieser Standard beinhaltet Isolierverglasung, eine Keller- und Dachgeschossdeckendämmung, Dämmung von 70 % der Außenwände und einen neuen Brennwertkessel sowie eine solarthermische Unterstützung für die Warmwasserbereitung. Dieses Maßnahmenpaket ist auch in der Modellrechnung A enthalten.

Um 115 % des Referenzwertes zu erreichen, ist darüber hinaus eine Innenwanddämmung der Straßenseite erforderlich, für 100 % zusätzlich eine solarthermische Unterstützung der Heizung, für 85 % der Einbau einer zentralen Lüftungsanlage mit effizienter Wärmerückgewinnung und für 70 % eine 3-fach Wärmeschutzverglasung sowie 20 cm Wärmedämmung. Im Maximum lassen sich damit die Energiekosten nochmals um 60 % senken, gleichzeitig steigen jedoch die Mehrkosten je ersparter KWh überproportional an.

Die Senkung des Energiebedarfs von 140 % auf 70 % des Referenzwertes erfordert im Durchschnitt 162,50 €/m² Mehrkosten, was entsprechend der Modellrechnung A eine höhere Miete von 0,69 €/m² erfordern würde. Gleichzeitig würden aber nur 0,27 €/m² Energiekosten eingespart. Damit diese Investition wirtschaftlich wird, müssten die Energiekosten im Durchschnitt des Betrachtungszeitraums um über 150 % steigen (oder am Ende 300 % höher liegen). Darüber hinaus vergrößert sich das Vermieter-Mieter-Dilemma.

Dieses Beispiel verdeutlicht, dass nach wie vor das am Wohnungsmarkt Chemnitz erzielbare Mietpreisniveau den Spielraum für energetische Sanierungen begrenzt, die sich aufgrund des Vermieter-Mieter-Dilemmas nicht mit ersparten Energiekosten gegenfinanzieren lassen. Für Bedarfsgemeinschaften sind diese Wohnungen dann zumeist nicht mehr anmietbar. Auch energetische Altbausanierungen, die über den energetischen Standard von 140 % eines entsprechenden Referenzgebäudes hinausgehen, lassen sich im unteren und mittleren Chemnitzer Marktsegment nicht wirtschaftlich umsetzen.

1.4 SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Im Zuge der Föderalismusreform ist im Jahr 2006 die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung auf die Länder übergegangen. Der Freistaat Sachsen hat jedoch bisher kein eigenes Wohnraumfördergesetz erlassen, sodass das Wohnraumfördergesetz des Bundes (WoFG) von 2001 weiterhin die Grundlage für die Verwendung der Wohnraumfördermittel bildet. Damit sind auch der Rahmen für den Fördergegenstand, die Instrumente und die Grundsätze gegeben. Entsprechend sind nach § 1 WoFG Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung. Dies soll durch Schaffung entsprechenden Wohnraums geschehen, mithin ist die Objektförderung der instrumentelle Ansatz der Förderung.

Auch die Verknüpfung der Wohnraumförderung mit den städtebaulichen Zielen der Stärkung von Innenstadt und Altbauquartieren erfordert eine Objektförderung, weil in schwachen Märkten das zentrale Hemmnis die Sanierungskosten sind. Ziel ist es, Anreize für Investitionen in den Altbaubestand zu geben und gleichzeitig die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung zu versorgen.

SÄCHSISCHE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Die aktuellen sächsischen Wohnraumförderprogramme haben neben der energieeffizienten Sanierung und dem altersgerechten Umbau auch das Wohneigentum und den energieeffizienten Bau zum Gegenstand.[15] Da es bei der vorliegenden Expertise um den Mietwohnungsbestand geht, liegt der Fokus nur auf den ersten beiden Themen. Das Förderinstrumentarium besteht aus zinsgünstigen KfW-Darlehen,[16] deren Zins noch einmal vergünstigt wird. Die maximale Darlehenssumme beträgt maximal bei der energieeffizienten Sanierung bis zu 50.000 € für Einzelmaßnahmen und bis zu 100.000 € für ein Effizienzhaus. Beim altersgerechten Umbau beträgt die Darlehenshöhe bis zu 50.000 € je Wohneinheit. Jeweils bemisst sich die Laufzeit der Annuitätendarlehen auf maximal 30 Jahre bei einem für die ersten 10 Jahre effektiven Zinssatz von 0,25 % pro Jahr.[17] Dies ermöglicht relativ hohe Tilgungsraten. In der Modellrechnung A (▶ siehe Kapitel D 1.2) wurde bereits eine hohe Tilgung von anfänglich 4 % berechnet, um den Tilgungszeitraum auf 20 Jahre zu begrenzen. Eine noch stärkere Tilgung ist nicht unbedingt erforderlich, sodass die Annuität verringert werden kann, was wiederum günstigere Mieten ermöglicht. Verringert man in der Modellrechnung A den Zinssatz um einen Prozentpunkt, ergibt das bei einer Miete von 4,93 €/m² einen Vorteil von 0,65 €/m² und läge damit im mittleren Marksegment.

Die jüngst erlassene „Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum“ könnte mit den dort vorgesehenen Zuschüssen die mit den Modellrechnungen beschriebene Altbauproblematik lösen. Das Instrument kann in Chemnitz jedoch nicht angewendet werden, weil Chemnitz nicht zur Fördergebietskulisse gehört: der hohe Leerstand und das niedrige Mietpreisniveau entsprechen nicht den Fördervoraussetzungen der Richtlinie.

KONSEQUENZEN FÜR DEN ALTBAU

Beide Förderprogramme sind räumlich auf Zentren beschränkt und müssen den demografischen und wohnungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde entsprechen. Beide Programme können von Eigentümern sowohl für Sanierungen von Altbauten als auch von industrieller Bauweise in Anspruch genommen werden, was die Konkurrenzsituation beider Segmente befördert. Der Kostennachteil des Altbaus wegen höherer Baukosten und größerer Wohnflächen bleibt dadurch bestehen. Die Analysen in Kapitel D 1.2 haben gezeigt, dass vor dem Hintergrund des Chemnitzer Wohnungsmarktes altersgerechtes Umbauen oder energieeffizient sanieren im oberen Marktsegment wirtschaftlich darstellbar ist und auch tatsächlich erfolgt. Im unteren und teilweise auch mittleren Marktsegment rechnen sich diese Investitionen nicht. Damit können die Zielgruppen der sozialen Wohnraumversorgung solche Wohnungen nicht nachfragen, was wiederum die soziale Segregation verschärft. Die Instrumente der Subjektförderung greifen bei der Übernahme der Bedarfe für Unterkunft nicht und beim Wohngeld nur bedingt, da ein großes, preiswerteres Angebot im industriellen Wohnungsbau besteht.

Die derzeitigen Förderprogramme sind mit den günstigen Zinssätzen attraktiv, reichen aber wie dargestellt zur Altbauaktivierung im unteren Segment nicht aus. Auch wenn die Darlehen eine günstige Finanzierung darstellen, aus Sicht des Eigentümers sind jedoch die Baukosten an sich und damit das Finanzierungsvolumen das wesentliche Problem. Hinzu kommt, dass unter Konkurrenzgesichtspunkten zur Erreichung vergleichbarer Ausstattungsstandards der Altbau

15 Die folgenden Aussagen zu diesen beiden Programmen beziehen sich auf den Stand 07.09.2016.

16 Vgl. KfW-Programm 151/152 „Energieeffizient Sanieren, Kredit“ und 159 "Altersgerecht umbauen", Stand April 2016.

17 Bei den KfW-Förderprogrammen liegt der effektive Jahreszins mit 0,75 % pro Jahr etwas höher als bei der Wohnraumförderung der Sächsischen AufbauBank (kurz SAB).

gegenüber der industriellen Bauweise im Nachteil ist, weil die industrielle Bauweise aufgrund der bautechnischen Voraussetzungen bis zu 200 €/m² günstiger saniert werden kann. Aus diesen Gründen kann das Instrument des Zuschusses zielführend sein.

Wie in der Modellrechnung E dargestellt, würde ein Baukosten-Zuschuss von 10 % – und damit eine Reduzierung der Baukosten gegenüber der Modelrechnung A um 110 €/m² – in Verbindung mit dem Förderprogramm energetisches Sanieren eine Soll-Miete von 4,53 €/m² und damit eine Platzierung von normal sanierten Altbauten im unteren Segment ermöglichen. Als Anreizwirkung für die Schaffung barrierearmer Wohnungen wäre ein weiterer Zuschuss von 5-10 % förderlich. Dieser Bonus ist auch für weitere über den Standard hinausgehende Maßnahmen wie denkmalschützerischer Mehraufwand, Anbau eines Aufzuges oder innovative Wohnformen wichtig, um solche Maßnahmen rentierlich zu gestalten. Ein Bonus für deutlich verschärfte energetische Anforderungen (< Effizienzhaus 100) müsste aufgrund der überproportional steigenden Kosten sehr hoch ausfallen oder er würde sonst in aller Regel nicht in Anspruch genommen werden.

Gleiches gilt für höhere Baukosten aufgrund schwieriger Bausubstanz. Soll das Ziel einer Platzierung im unteren Marktsegment erreicht werden, wäre wie in der Modellrechnung F dargestellt in diesem Fall ein Zuschuss von 30 % erforderlich. Das wiederum entspricht dem in der neuen Förderrichtlinie möglichen Zuschuss von 35 %.

E Modellrechnung Wohnraumförderung und Zuschuss, einfache Sanierung

Baukosten	1.100 €							
Zuschuss	110 €							
Betrag	990 €							
zu finanzierender Anteil	693 €	**Annuität**	5%	=	34,65 €	pro Jahr	2,89 €	pro Monat
Eigenanteil	297 €	**Rendite**	3%	=	8,91 €	pro Jahr	0,74 €	pro Monat
Laufende Kosten					10,80 €	pro Jahr	0,90 €	pro Monat
Gesamt					**54,36 €**	**pro Jahr**	**4,53 €**	**pro Monat**

F Modellrechnung Wohnraumförderung und höherer Zuschuss, typische Sanierung

Baukosten	1.400 €							
Zuschuss	420 €							
Betrag	980 €							
zu finanzierender Anteil	686 €	**Annuität**	5%	=	34,30 €	pro Jahr	2,86 €	pro Monat
Eigenanteil	294 €	**Rendite**	3%	=	8,82 €	pro Jahr	0,74 €	pro Monat
Laufende Kosten					10,80 €	pro Jahr	0,90 €	pro Monat
Gesamt					**53,92 €**	**pro Jahr**	**4,49 €**	**pro Monat**

Für Chemnitz konkret weist der Zensus 2011 in den hier betrachteten Altbauquartieren 155 Altbauten, die total leerstehen und 726 Altbauten, in denen einige Wohnungen leerstehen, aus. Aus Sicht des Bauzustandes und der Vermarktungsperspektive, aber ohne Berücksichtigung der Eigentümerstruktur und -strategien kommen grob geschätzt zwei Drittel der Totalleerstände und 10 % der Teilleerstände für die hier beschriebene Förderung in Betracht, was rd. 170 Gebäuden entspricht. Bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren wären dies 17 pro Jahr.

Aus Sicht des Fördermittelgebers hat der Zuschuss gegenüber dem Darlehen den Nachteil, dass kein revolvierendes Vermögen aufgebaut werden kann. Auf der anderen Seite kann durch die Kompatibilität von Zuschuss und KfW-Förderung für Sachsen insgesamt ein größeres Fördermittelvolumen generiert und gleichzeitig

eine räumliche Steuerung der KfW-Mittel bewirkt werden. Diese Zuschussregelung bedarf neben der Beschränkung auf vor 1918 errichtete Gebäude aus städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Gründen eine eigene Fördergebietskulisse, um eine Förderung der "falschen" Bestände zu verhindern. Hierzu gehören

- Bestände, die sich alleine vermarkten lassen (Verhinderung von Mitnahmeeffekten)
- Bestände ohne dauerhafte Perspektive (Verhinderung von Fehlinvestitionen).

Demzufolge muss die Fördergebietskulisse nicht den bereits bestehenden räumlichen Abgrenzungen der Städtebauförderung entsprechen, größtmögliche Überschneidungen sind aber sinnvoll, um die Förderprogramme komplementär einsetzen zu können (siehe unten). Somit sind teilräumliche Konzepte als Entscheidungsgrundlage erforderlich. Besonders betrachtet werden sollten hierbei die belasteten Hauptverkehrsstraßen.

Ziel der Zuschussregelung ist es, Altbauten in preiswerten Wohnlagen auch nach Sanierung im unteren Segment zu belassen, damit sie von den Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung angemietet werden können. Um diese zielgruppenspezifische Vermietung sicherzustellen, können auch gemäß § 25 WoFG Belegungsbindungen an den Zuschuss gekoppelt werden. Damit kann zugleich ein "Mitnahmeeffekt" einkommensstärkerer Haushalte verhindert werden. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Belegungsbindung nicht erforderlich. Das WoFG gibt nach § 9 Jahreseinkommen[18] an, die höchstens

- für einen Einpersonenhaushalt 12.000 €,
- für einen Zweipersonenhaushalt 18.000 €,
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 4.100 €

betragen dürfen, wobei ursprünglich die Länder ermächtigt wurden, durch Rechtsverordnungen auch darüberhinausgehende Einkommensgrenzen festzulegen. In der Vergangenheit haben die Länder davon häufig Gebrauch gemacht. Da es mit der hier vorgestellten Wohnraumförderung vor allem darum geht, die Mietbelastung von Nicht-Transferleistungsbeziehern – also dem 2. Einkommensquintil – zu senken, ist es sinnvoll, die Einkommensgrenzen an diese Gruppe anzupassen. Im Falle der Stadt Chemnitz wäre eine Anhebung um 20 % auf 14.400 € beziehungsweise 21.600 € zielführend.
Der hier skizzierte Einsatz von Wohnraumförderungsmitteln auch für städtebauliche Ziele ist nur dann sinnvoll, wenn er mit der Städtebauförderung verzahnt wird:

- Dies umfasst insbesondere die Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes, damit die Bedingungen für eine nachhaltige Immobilieninvestition auch stimmen.
- Ein wichtiges Ergänzungsinstrument ist auch die Gebäudesicherung beziehungsweise Konservierung von Altbauten aus dem Programm Stadtumbau Ost als wohnungswirtschaftliche, technische und ökonomische Zwischenlösung.[19]
- Darüber hinaus ist die Beratung und Begleitung der Eigentümer notwendig hinsichtlich der Marktperspektiven sowie Zielgruppen und deren Wohnwünsche, eine verbesserte Vermarktung bis hin zu einer erhöhten Boden- und Gebäudemobilität, um Objekte und Investoren zusammenzubringen.
- Die soziale Wohnraumförderung übernimmt damit die Aufgabe der konkreten Objektförderung und die Städtebauförderung die Aufgaben zur Entwicklung des Standortes.

[18] Das Jahreseinkommen wird nach §§ 20-24 WoFG gesondert berechnet und ähnelt im Ergebnis dem Haushaltsnettoeinkommen.

[19] Vgl. Hierzu ausführlich Jacobs/Töpper: "Entwicklung technischer und wirtschaftlicher Konzepte zur Konservierung von leerstehenden Altbauten" = IRB-Bauforschung für die Praxis Bd. 73. Durch die geplante Zusammenführung der Programme Stadtumbau West und Ost ab 2017 ist allerdings mit einer Neufassung der Fördergegenstände zu rechnen.

2 WOHNUNGSMARKT UND STADTUMBAUPROGRAMM

Ursprünglich war es Aufgabe des Förderprogramms Stadtumbau Ost, mit städtebaulichen Mitteln die Wohnungsmärkte zu stabilisieren. Die dramatische Anstieg der Wohnungsleerstände Anfang dieses Jahrhunderts, resultierend einerseits aus Bevölkerungsrückgängen aufgrund von Abwanderungen andererseits, und umfangreichen Neubauten im Einfamilienhausbereich aber auch von Geschosswohnungen gefährdeten zahlreiche Wohnungsunternehmen, aber auch private Hauseigentümer in ihrer wirtschaftlichen Existenz. Die Mechanismen des Wohnungsmarktes waren nicht mehr in der Lage, ein funktionierendes Verhältnis von Angebot und Nachfrage herzustellen. Dies veranlasste die Politik, intervenierend einzugreifen. Instrument dazu war das Programm Stadtumbau Ost. Mit dem Programmteil Rückbau sollten die Leerstände reduziert und eine Marktbereinigung durchgeführt werden. Mit dem Programmteil Aufwertung sollte gleichzeitig das Wohnumfeld aufgewertet, die Folgen von Rückbau verringert und insbesondere Anreize für die Sanierung innerstädtischer Altbauquartiere gesetzt werden.

Der Stadtumbau in Chemnitz war von Anfang an durch drei große Problembereiche gekennzeichnet, und zwar durch

- Überangebote in den Großwohnsiedlungen,
- Leerständen in unsanierten Altbauten der Kernstadt und
- den multiplen Problemlagen an den Hauptverkehrsstraßen (Magistralen).

Im Laufe des Stadtumbauprozesses der letzten 15 Jahre haben sich die Schwerpunkte zwischen diesen drei Bereichen verschoben. Am Anfang lag das Gewicht auf dem umfangreichen Rückbau in den Großwohnsiedlungen, was dazu geführt hat, dass diese sich in vielen Teilen konsolidiert haben und sich die Problemdimension deutlich verringert hat. Wesentlich langsamer hat sich die Leerstandsituation in den Altbauquartieren verringert, ihnen kam die sich verbessernde Nachfrageentwicklung begünstigend zugute. Trotzdem sind heute noch Quartiere wie Brühl, Sonnenberg oder Lutherviertel von erheblichen Totalleerständen gekennzeichnet, welche sich insgesamt ungünstig auf das gesamtstädtische Image von Chemnitz als Wohnstadt auswirken. Eine viel größere negative Auswirkung auf dieses Image haben die Magistralen als Haupteingangstor und Adressbildner einer Stadt. Neben Wohnungsleerstand kommen hier auch fehlende Nutzungen im Bereich Gewerbe und Dienstleistungen hinzu, die Verkehrs- und Lärmbelastung bleibt ein stetes Hemmnis. Mittlerweile stellen die Magistralen von den drei genannten Bereichen den bisher am wenigsten gelösten Problembereich dar.

Vor diesem Hintergrund sollen in diesem Kapitel die Implikationen aus den Analysen, Prognosen und Ergebnissen der Handlungsfelder der vorliegenden Wohnungsmarkt-Studie für den weiteren Stadtumbauprozess thematisiert werden. Zentrale Frage ist dabei, welche Konsequenzen sich bezüglich der Stadtumbaukulisse und den Förderschwerpunkten ergeben. Dabei geht es nicht darum, eine Gebietskulisse neu zu ermitteln, sondern die bereits vorhandene hinsichtlich möglicher Veränderungen zu überprüfen. Diese wohnungswirtschaftlichen Bewertungen sollen in die „Fortschreibung der Fördergebietskulisse Stadtumbau Chemnitz“ gemäß §171b BauGB einfließen, wo sie dann mit städtebaulichen Entwicklungszielen und Aspekten der Infrastruktur aufeinander abgestimmt werden.

Eine neue Bewertung des Stadtumbaubedarfs ergibt sich vor allem angesichts einer günstigeren demographischen Entwicklung, die bereits bei der Fortschreibung der Gebietskulisse 2012 einsetzte. Die aktuelle Haushaltsprognose geht für Chemnitz bis zum Jahr 2030 von einer leicht bis deutlich wachsenden Entwicklung aus. Wegen des gleichzeitig weiter stattfindenden Neubaus insbesondere im Einfamilienhausbereich wird der Wohnungsleerstand im ungünstigen Fall geringfügig ansteigen, in der positiven Variante hingegen sich sogar um bis zu 12.000 Wohnungen verringern (▶siehe Kapitel A 4.3.2). Unabhängig von der Prognose-Variante bleibt festzuhalten, dass der Wettbewerb der Stadtteile untereinander entscheidend wird, der zu Verschiebungen hinsichtlich der Wohnungsnachfrage führen kann. Dies kann trotz günstiger Rahmenbedingungen in einzelnen Quartieren oder Wohnungsbeständen zu einer

wachsenden Leerstandsgefährdung führen. Dort, wo dies der Fall sein kann, gilt es zu klären, ob solch eine Entwicklung im Rahmen normaler wohnungswirtschaftlicher Bestandsstrategien bewältigt werden kann oder ob ein Unterstützungsbedarf in Form des Stadtumbaus besteht. Die Leerstandsquoten der großen Wohnungsunternehmen sind aktuell in einer Höhe, die betriebswirtschaftlich verkraftbar ist, beziehungsweise durch Umbau und Zusammenlegung noch etwas reduziert werden kann. Rückbaubedarf ergibt sich damit vor allem durch die zusätzlich zu erwartenden Leerstandsgefährdungen, die in den SEKo-Gebieten 1205 und 1211 auf ca. 1.000 Wohnungen beziffert werden können (▶siehe Kapitel C 1).

Im Folgenden werden die einzelnen Stadtteile hinsichtlich ihres Stadtumbaubedarfs aus wohnungswirtschaftlicher Sicht bewertet. Die meisten quantitativen Analyseergebnisse erfolgen auf den statistischen Ebenen der SEKo-Gebiete, der Stadtteile oder Distrikte. Die Grenzziehungen dieser statistischen Einheiten verlaufen einerseits sehr häufig in der Straßenmitte, die gegenüberliegende Straßenseite weist jedoch meist die gleichen Strukturen auf. Andererseits sind zahlreiche Grünflächen, Gewerbegebiete oder andere Baustrukturtypen enthalten. Deswegen sollten bei der Ableitung der Fördergebietskulisse die Grenzen der statistischen Einheiten vor dem Hintergrund der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort entsprechend angepasst werden. Auch lagen zum Bearbeitungszeitpunkt nicht alle Daten auf Ebenen der Distrikte vor, sodass auf die höhere Ebene ausgewichen werden musste. Die Vergleiche der Bevölkerungsentwicklung beziehen sich in der Regel auf den Zeitraum 2012 bis 2016, die Veränderungen des Wohnungsbestandes auf den Zeitraum 2010 bis 2016. Die Grafiken fassen für jeden Stadtteil die zentralen Entwicklungen plakativ zusammen, wobei die Leerstandsgefährdung auf mögliche Veränderungen, nicht aber auf das Leerstandsniveau verweist. Die Spalte Stadtumbau enthält als Ergebnis die Zuordnung zur **Fördergebietskulisse Stadtumbau**, **Beobachtungsgebiet** und **keine Gebietskulisse** (▶siehe auch Abbildung 1).

2.1 FLEMMINGGEBIET (ALTENDORF)

Die älteste Großwohnsiedlung in Chemnitz befindet sich in Altendorf im sogenannten Flemminggebiet. Die Einwohnerentwicklung verlief im Flemminggebiet von 2012 bis 2016 in etwa konstant. Deutliche Veränderungen gibt es jedoch hinsichtlich der Altersstruktur, weil sich das Gebiet in einem Generationswechsel befindet, das heißt die Zahl der Senioren nimmt ab und jüngere, neue Mieter werden gewonnen.

Der Wandel findet teilweise auch im Wohnungsbestand statt, indem das überwiegend recht einheitliche Wohnungsangebot an 3-Raum-Wohnungen mit schmalen Bädern und Küchen sukzessive verändert wird, unter anderem durch Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen. Letztere haben auch dazu geführt, dass der Wohnungsbestand im Flemminggebiet geringfügig abgenommen hat. Der rechnerische Leerstand in Altendorf lag 2016 bei 6 % und damit im Vergleich zu den Vorjahren auf einem konstanten Niveau.

Das Flemminggebiet weist die für Siedlungen der 1960er Jahre typischen Wohnumfeldqualitäten auf. Die Wohnlage kann – auch hinsichtlich der Ausstattung mit Bildungsinfrastruktur – insgesamt als durchschnittlich eingestuft werden. Ein stadtumbaurelevanter Aufwertungsbedarf vor allem im öffentlichen Raum besteht nicht.

Es ist davon auszugehen, dass sich der Wohnungsbestand in den nächsten Jahren durch weitere Wohnungszusammenlegungen noch etwas verringern wird, ein unmittelbarer Rückbaubedarf besteht angesichts des geringen Leerstandes und der Nachfrage neuer Zielgruppen nicht.

Die ursprüngliche Einstufung als Beobachtungsgebiet fußte auf der Skepsis, ob der Generationswechsel gelingen kann und doch größere Leerstände zu erwarten seien, weswegen der Handlungsbedarf für den Zeitraum nach 2016 noch einmal überprüft werden sollte.

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt im Flemminggebiet zwar durch einen Wandel gekennzeichnet, bleibt in der Summe der Prozesse aber stabil. Ein nennenswerter Nachfragerückgang ist mittelfristig

nicht zu erwarten, sodass der Status Beobachtungsgebiet aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht mehr erforderlich ist.

	Nachfrage	Alters-charakteristik	Leerstands-gefährdung	Markt-gängigkeit	Stadtumbau
Flemming-gebiet		Generations-wechsel		Ø	

2.2 HELBERSDORF/KAPPEL

Das SEKo-Gebiet 1205 Helbersdorf/Kappel weist hinsichtlich des Stadtumbaus Quartiere mit recht unterschiedlichen Strukturen und Perspektiven auf, die entsprechend zu differenzieren sind.

Kappel, Bereich Irkutsker Straße

Die Einwohnerentwicklung in diesem Quartier – die Daten beziehen sich auf den gesamten Distrikt 821 – ist rückläufig, seit 2012 sank die Anzahl um 7 %. Wesentliche Ursache dafür ist die Altersstruktur: Der hohe Anteil an Senioren führt im Zeitverlauf zu hohen Sterberaten beziehungsweise Fortzügen. Dieser Verlust wurde durch das Altern der 45- bis unter 65-Jährigen wieder ausgeglichen, sodass die Zahl der Senioren relativ konstant geblieben ist. Dieser Prozess wird sich noch einige Jahre fortsetzen. Im Ergebnis nahm aber die Gruppe der 45- bis unter 65-Jährigen um 30 % ab und auch andere Altersgruppen nahmen nicht zu. Dies zeigt, dass bisher nicht in ausreichendem Maße neue Zielgruppen gewonnen werden konnten. Hält dieser Trend an, steigt perspektivisch die Leerstandsgefährdung.

Das Quartier ist durch einen sehr homogenen Wohnungsbestand an fünfgeschossigen P2-Typen mit innenliegenden Bädern, Küchen und Treppenhäusern und ganz überwiegend 3-Raum-Wohnungen gekennzeichnet. Sie wurden in der Vergangenheit auch relativ einheitlich saniert. Die Grundrisse werden nur mäßig gut nachgefragt und insbesondere in den Obergeschossen ist die Leerstandgefährdung relativ hoch. Hinzu kommen eine verhältnismäßig dichte Bebauung, ein knappes Parkplatzangebot und ein eher durchschnittlich attraktives Wohnumfeld.

Soll der Generationswechsel gelingen, so ist eine Anpassung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes (Grundrisse, Fahrstühle, Ausstattung) ebenso wichtig wie eine graduelle Entdichtung durch Rückbau und qualitative Aufwertung des Wohnumfeldes. damit besteht angesichts der Leerstandsgefährdung ein typischer Stadtumbaubedarf.

Kappel, Bereich Am Flughafen

Nach den drastischen Einwohnerrückgängen in der Vergangenheit konnte durch umfangreiche Stadtumbaumaßnahmen die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren relativ konstant gehalten werden. Im Rahmen des Stadtumbaus sind umfangreiche Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen bereits erfolgt, weiterer Bedarf besteht daher in den nächsten Jahren nicht. Der Wohnungsbestand hat in den letzten Jahren vor allem durch Zusammenlegungen geringfügig abgenommen (- 1 %). Mit diesen Prozessen ist es insgesamt gelungen, das Quartier im unteren Marktsegment fest zu positionieren. Damit hat es eine bedeutende Versorgungsfunktion für den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt, die voraussichtlich auch in den nächsten Jahren anhalten wird.

Dieses Quartier kann hinsichtlich der Alterscharakteristik[1] als alternd eingestuft werden, das heißt, die Gruppe der jungen Senioren nimmt stark zu. Damit geht in der Regel eine relative Stabilität der Nachfrage einher, die Wanderungsanalysen verdeutlichen jedoch eine erhebliche Dynamik. Eine Ursache dafür dürfte in der sozio-ökonomischen Struktur liegen, ist dieses Quartier

[1] Zu Definition und Klassifizierung der Alterscharakteristik vergleiche die Methodik-Kästen in Kapitel C 1 oder C 3.

doch durch einen hohen Anteil einkommensschwacher Haushalte und einer Zunahme an Migranten gekennzeichnet. Gelingt durch Vermietungsmanagement und begleitende soziale Maßnahmen eine dauerhafte soziale Stabilisierung des Quartiers, werden weitere Stadtumbaumaßnahmen nicht notwendig sein, gelingt dies nicht, können gegebenenfalls einzelne Interventionen erforderlich werden. Dies gilt es in den nächsten Jahren zu beobachten.

Helbersdorf

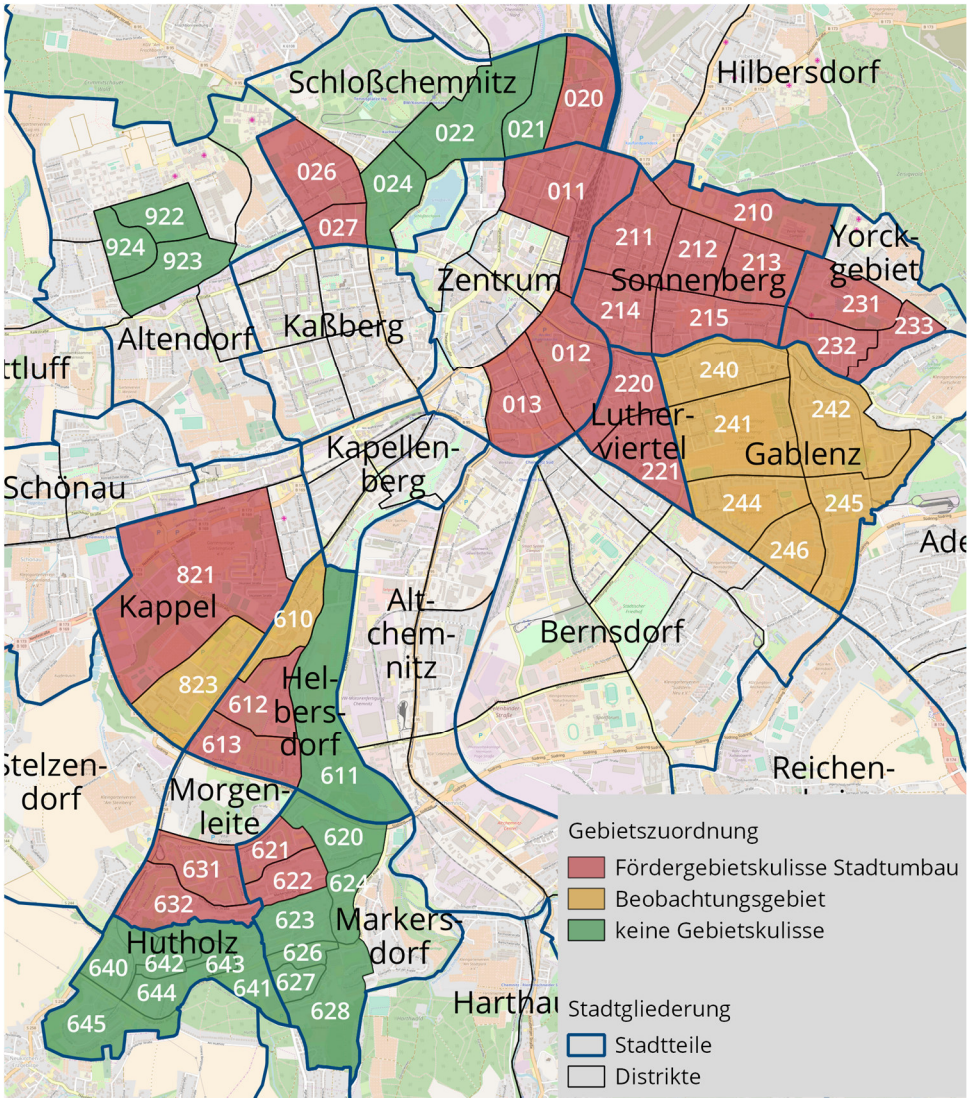
Helbersdorf (Distrikte 610 bis 613) gehört zu den großsiedlungsgeprägten Stadtteilen mit einem verhältnismäßig heterogenen Wohnungsangebot und recht unterschiedlichen Mikro-Lagequalitäten, Differenzen, die auf der statistischen Ebene der Distrikte nur kaum zum Vorschein kommen. Dies führt auch dazu, dass wohnungswirtschaftliche Problemlagen kaum flächendeckend, sondern nur kleinräumig zu verorten sind.

Hinsichtlich der Alterscharakteristik können die Quartiere als alternd eingestuft werden, in Teilen ist ein sehr hoher und zunehmender Seniorenanteil zu verzeichnen. Allerdings ist es in den letzten Jahren an einzelnen Standorten schon gelungen, die Bewohnerstruktur zu verjüngen, teilweise auch durch den Zuzug von Familien. Im Ergebnis blieb die Einwohnerzahl relativ konstant. Damit ist auch der rechnerische Leerstand leicht auf 18 % zurückgegangen, eine weitere Ursache liegt aber auch in der Reduzierung des Wohnungsbestandes um rd. 160 Wohnungen (3 %) gegenüber 2010. Im Großwohnsiedlungsvergleich weist Helbersdorf einen relativ hohen Anteil an 2-Raum-Wohnungen (ein Drittel) und 1-Personen-Haushalten (über die Hälfte) auf.

Derzeit gelingt es, die Wohnungen in Helbersdorf überwiegend im unteren und teilweise auch im mittleren Marktsegment stabil zu positionieren. Soll dies auch zukünftig Erfolg haben, so ist zum einen eine weitere altersgerechte Anpassung – auch des Wohnumfeldes – notwendig, zum anderen müssen die Wohnungsangebote angepasst werden, um (weiterhin) jüngere Nachfragegruppen gewinnen zu können. Weitere Handlungsschwerpunkte sind in einzelnen Distrikten zum einen der Umgang mit den Obergeschossen und zum anderen die recht hohe Zahl an Wohnungen des Bautyps IW 73 mit innenliegenden Bädern und Küchen. Eine mittelfristige Handlungsoption kann daher ein punktueller Rückbau oder Teil-Rückbau sein. Um diese Option zu erhalten, ist ein Fortsetzen des Status als Stadtumbaugebiet zielführend. Räumlich würde sich dies vor allem auf die Distrikte 612 und 613 beziehen. Des Weiteren würden Aufwertungen in zentralen Bereichen von Helbersdorf – auch auf dem Rückbauflächen – die Wohnlagenqualität erhöhen. Der Distrikte 610 mit dem höheren Anteil nicht-industrieller Wohngebäude sowie der Nähe zum Stadtpark dürften eher keinen Stadtumbaubedarf aufweisen. Ihre Marktgängigkeit ist jedoch in gewissem Umfang mit den benachbarten Distrikten verflochten, sodass es sinnvoll erscheint, dieses Quartier weiter zu beobachten. Der Distrikt 611 ist aufgrund seiner Angebotsstruktur und Stadtparklage wohnungswirtschaftlich unkritisch.

	Nachfrage	Alters-charakteristik	Leerstands-gefährdung	Markt-gängigkeit	Stadtumbau
Kappel, Irkutsker Str.	↘	fehlender Generationswechsel	↘	Ø	●
Kappel, Flughafen	→	alternd	→	Ø	●
Helbersdorf, 610	→	Alternd, zunehmend familiär	→	Ø/-	●
Helbersdorf, 611	→	alternd	→	Ø/+	●
Helbersdorf, 612 und 613	→	alternd	↘	-	●

ABB. 1 STADTUMBAUBEDARF NACH DISTRIKTEN



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

2.3 MARKERSDORF/MORGENLEITE/HUTHOLZ

Morgenleite (Distrikt 631 und 632) sowie das nördliche Markersdorf (Distrikt 621 und 622) ohne die jeweiligen historischen Ortslagen gehören zur aktuellen Stadtumbau-Kulisse. Die Einwohnerzahl war in den vergangenen Jahren in diesen Quartieren relativ konstant, dabei hat die Zahl der Migranten zugenommen. Ein weiterer Grund liegt in der Alterscharakteristik, hier dominieren die jungen Senioren, was zu einer relativen Stabilität in der Vermietung führt. Darüber hinaus wurden im Distrikt 622 seit 2010 noch 210 Wohnungen zurückgebaut. Entsprechend lag der rechnerische Leerstand in den letzten Jahren in Markersdorf relativ konstant bei 15 %, in Morgenleite liegt er höher.

Insgesamt übernehmen diese Quartiere eine wichtige gesamtstädtische Versorgungsfunktion im unteren Marktsegment. Das Wohnungsangebot ist allerdings relativ homogen: auf der einen Seite dominieren die 2-bis 4-Raum-Wohnungen der Bauserie IW 73 und auf der anderen Seite stehen die elfgeschossigen WBS 70 mit Fahrstuhl und einem etwas breiteren Wohnungsmix, allerdings mit dem Nachteil einer für Chemnitz sehr hohen Wohnungsdichte. Hinzu kommen in Morgenleite einige Sonderbauten mit einem sehr hohen 1-Raum- Wohnungsanteil. Insgesamt dominieren die für Chemnitz typischen sogenannten Massensegmente, das heißt, es gibt einen sehr hohen Anteil gleichartiger Wohnungen. Diese sind

bei einer vielfältiger werdenden Nachfragestruktur und insbesondere bei einer rückläufigen Nachfrage insgesamt besonders leerstandsgefährdet.

Mit Ausnahme der 5- und 6-Geschosser ohne Fahrstuhl lassen sich derzeit keine räumlichen Schwerpunkte des Leerstandes feststellen. Es handelt sich eher um einen dispers verteilten Leerstand, der eine Konzentration und damit Rückbau erschwert. Diese schwierige Konkurrenzsituation und die überwiegend gegenüber dem südlichen Markersdorf und Hutholz einfacheren Wohnlagequalitäten bergen eine latente Leerstandgefährdung in sich. Insbesondere wenn die Einwohnerentwicklung eher der unteren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung entsprechen sollte. Auch wenn die Situation aktuell stabil ist, können mittel- bis langfristig weitere Konsolidierungen erforderlich werden. Damit verbunden wären auch punktuelle Rückbauten oder Teil-Rückbauten. Insofern sollte der Status Stadtumbaugebiet weiter beibehalten werden.

Markersdorf-Süd und Hutholz wurden bereits 2012 nicht mehr der Stadtumbaukulisse zugeordnet, da die erheblichen Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen sowie die gegenüber den nördlichen Distrikten besseren Mikro-Lagen sowie ein breiteres Wohnungsangebot zu einer konsolidierten Nachfrageentwicklung geführt haben. Hinsichtlich der Altersstruktur der Bewohner sowie den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausberechnung sind keine Leerstandsgefährdungen zu erwarten, die nicht im Rahmen normaler Bestandsentwicklung zu begrenzen wären. Insofern dürfte aus wohnungswirtschaftlicher Sicht auch in den nächsten Jahren kein Stadtumbaubedarf bestehen.

	Nachfrage	Alters-charakteristik	Leerstands-gefährdung	Markt-gängigkeit	Stadtumbau
Morgenleite, Markersdorf - Nord	→	alternd	↗	-	●
Markersdorf-Süd, Hutholz	→	alternd	→	Ø/+	●

2.4 YORCKGEBIET/GABLENZ

Die Großwohnsiedlungen Yorckgebiet und Gablenz weisen unterschiedliche Quartiere auf, was in den Daten der statistischen Distrikte nur zum Teil zum Ausdruck kommt. Die einzelnen Quartiere haben eine Reihe von Gemeinsamkeiten, weisen aber auch signifikante Unterschiede auf. Allen gemein ist der relativ hohe Altersdurchschnitt mit einem hohen Anteil älterer Senioren. Je nach Quartier führt dies zu einer derzeit noch stabilen Einwohnerentwicklung (zum Beispiel Distrikt 242 und 246) oder ist leicht rückläufig (Distrikt 245). Dieser Rückgang kann zum einen daraus resultieren, dass der Partner verstirbt, die Wohnung damit bewohnt bleibt und somit der Leerstand nicht ansteigt (besonders im Distrikt 232) oder Wohnungen frei werden, aber nicht in ausreichendem Maße neue Zielgruppen gewonnen werden können (teilweise in Distrikt 231und 245). In Gablenz ist ein leicht rückläufiger Leerstand auf 14 % zu verzeichnen, der aber auch auf die Altbaubereiche (in den Distrikten 240 und 241) zurückzuführen ist. Im Yorckgebiet ist der Leerstand mit 13 % etwa konstant. Letzteres ist auch auf eine deutliche Reduzierung der Wohnungsbestände seit 2010 um 10 % (rd. 500 Wohnungen zurückzuführen. Auch in Gablenz erfolgte vor allem durch Zusammenlegungen ein leichter Rückgang der Wohnungszahlen.

Insgesamt stellt damit für diese Großwohnsiedlungen der Generationswechsel die zentrale Herausforderung dar. Durch die sehr starken Senioren-Altersgruppen wird in den nächsten Jahren die Notwendigkeit, neue Zielgruppen zu gewinnen, immer größer. Aufgrund dieser quantitativen Dimension steigt die Leerstandsgefährdung. Gleichzeitig ist das Wohnungsangebot durch das Massensegment der typischen Nachkriegsgrundrisse mit schmalen, aber außen liegenden Bädern und Küchen gekennzeichnet. Im Yorckgebiet kommen noch Wohnungen in Plattenbauweise vom

Typ P 2 hinzu, sodass insgesamt 3-Raum-Wohnungen mit ca. 57 bis 59 m² dominieren. Um neue Zielgruppen gewinnen zu können, bedarf es einer stärkeren Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes hinsichtlich Grundrissen und Ausstattung. Auch eine stärkere altersgerechte Anpassung von Wohnumfeld und öffentlichem Raum zum Beispiel im Distrikt 232 erscheint sinnvoll. Ob der Generationswechsel in vollem Umfang gelingen kann, muss kritisch betrachtet werden. Die Ergebnisse der Haushaltsprognose, die für Yorckgebiet und Gablenz Rückgänge bis zu 7,5 % bis zum Jahr 2030 prognostizieren, erscheinen als ein mögliches Szenario. In diesem Falle sind Bestandsreduzierungen aus Sicht des Wohnungsmarktes, des Quartiers, aber auch in betriebswirtschaftlicher Hinsicht unerlässlich. Neben vollständigem Rückbau einzelner Blöcke wäre noch der Teil-Rückbau eine Alternative. Räumlich bieten sich Standorte mit guten Wohnlagenqualitäten an, in denen aber Obergeschosse einen Leerstandsschwerpunkt bilden. Dies erfordert aber eine Förderung, da sonst die Kosten und damit die Mieten zu hoch sein würden. Diese Entwicklung ist nicht zwingend, aber auch nicht unwahrscheinlich. Entsprechend sollte der Stadtumbau als mögliche Handlungsoption erhalten bleiben. Dies trifft vor allem auf das Yorckgebiet zu, da Gablenz über die günstigeren Lagequalitäten verfügt. Deswegen sollte Gablenz weiterhin Beobachtungsgebiet bleiben.

	Nachfrage	Alters-charakteristik	Leerstands-gefährdung	Markt-gängigkeit	Stadtumbau
Yorckgebiet	↘	(fehlender) Generations-wechsel	↘	-	●
Gablenz	→	(fehlender) Generations-wechsel	→	- / Ø	●

2.5 ZENTRUM/SCHLOSSCHEMNITZ

Das Zentrum und Schlosschemnitz gehörten in den letzten Jahren mit zu den Gewinnern der demographischen Entwicklung. Aber auch in diesen Stadtteilen ist zwischen verschiedenen Quartieren zu unterscheiden.

Südlicher und nördlicher Brühl

Seit 2012 stieg die Einwohnerzahl im südlichen Brühl um rd. 20 %, im nördlichen Brühl blieb sie hingegen in etwa konstant. Wesentliche Ursache dafür ist die umfassende Sanierungstätigkeit im südlichen Brühl, die insbesondere durch das Projekt „Kooperation im Quartier" in Zusammenarbeit mit dem Haus & Grund e.V. angestoßen wurde. Trotzdem waren dort Ende 2015 noch ein Viertel aller Wohngebäude als Totalleerstände zu bezeichnen. Auch im nördlichen Distrikt 021 sind die Totalleerstände mit 12 % noch sehr hoch. Der Wohnungsbestand hat in den letzten Jahren geringfügig abgenommen. Mit der Wanderungsdynamik hat sich der Mix der Alterscharakteristik aus jungen, etablierten und familiären Haushalten stabilisiert.

Für die positive Entwicklung im südlichen Brühl lassen sich mehrere Gründe benennen. Zum einen sind die umfangreichen Interventionen im Rahmen der Fördergebietskulisse, städtebaulicher Planungen und dem Brühl-Management zu nennen. Damit verbunden ist eine stärkere Eigentümeraktivierung beziehungsweise ein Eigentümerwechsel hin zu ökonomisch stärkeren Investoren. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Brühl in Bezug auf Wohnungsbestand und Wohnlagenqualität und in Konkurrenz zu anderen Altbauquartieren um ein Quartier mit guter Marktperspektive.[2] Durch die insgesamt sukzessiv steigende Nachfrage nach Wohnungen in Altbauquartieren geraten auch solche Quartiere stärker als bisher in den Fokus der Nachfrager. Derzeit und voraussichtlich auch mittelfristig entwickeln sich solche Quartiere jedoch nicht von alleine, so wie die Selbstläufer-Quartiere. Dies verdeutlicht

[2] Zur Klassifizierung der Altbauquartiere siehe Kapitel C 2.

auch die unterschiedliche Entwicklung zwischen dem südlichen und nördlichen Brühl. Insofern ist auch zukünftig eine weitere Aufwertung im Rahmen des Stadtumbauprogramms erforderlich.

Westliches Schlosschemnitz

Mit dem westlichen Schlosschemnitz werden die Distrikte 026 und 027 bezeichnet, die westlich der Leipziger Straße liegen. Dort wuchs die Einwohnerzahl seit 2012 leicht um 5 %. Die Alterscharakteristik der Bewohner lässt sich mit durchschnittlich bis hin zu jung, etabliert und familiär beschreiben. Der Wohnungsbestand hat sich in den letzten Jahren nur geringfügig reduziert. Insgesamt könnten die Quartiere als konsolidiert bezeichnet werden, eine ausreichende Nachfrage ist wahrscheinlich, wenn nicht die Zahl der Totalleerstände mit rd. 30 Gebäuden noch relativ hoch wäre. Diese Totalleerstände konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Leipziger Straße beziehungsweise Limbacher Straße. In diesen beiden Quartieren wird so die enge Verzahnung von Hauptverkehrsstraßen zu den angrenzenden Wohngebieten besonders deutlich. Derzeit haben die beiden Straßen eine negative Ausstrahlung auf die beiden Quartiere. Dass es dort sowohl um die Sanierung von Gebäuden als auch um die Aufwertung von Wohnumfeld und öffentlichm Raum geht, müssen Magistrale und Quartier in einem Kontext betrachtet und entwickelt werden. Dafür ist das Stadtumbauprogramm ein geeignetes Instrument.

Schlossteich-Quartiere

Bei den Schlossteich-Quartieren handelt es sich um die Distrikte 021 bis 024. Diese können insgesamt als konsolidierte Quartiere angesprochen werden, das heißt, dass diese Quartieren auch zukünftig von der allgemeinen Nachfrageentwicklung profitieren werden. Dies hat sich bereits in den vergangenen Jahren in einer positiven Einwohnerentwicklung bemerkbar gemacht. Auch die Alterscharakteristik mit überwiegend etablierten und stabilen Altersgruppen lässt auf eine dauerhafte Nachfrage und ein weiteres Absinken der Leerstände schließen. Aufgrund umfangreicher Sanierungen in der Vergangenheit ist auch der Anteil an Totalleerständen am Gebäudebestand auf rd. 5 % gesunken. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht besteht für diese Quartiere kein Stadtumbaubedarf, Ausnahme ist der Bereich an der Leipziger Straße, für den im Sinne der Magistralen-Entwicklung ein Förderbedarf besteht.

Reitbahnviertel

Das Reitbahnviertel (Distrikt 013) und der nördlich anschließende Distrikt 012 stellen wichtige innerstädtische Wohnstandorte dar. Der Distrikt 012 besteht im Wesentlichen aus zwei Wohnquartieren. Das eine Quartier befindet sich nördlich der Augustusburger Straße und gehört strukturell quasi zum Sonnenberg und ist wohnungswirtschaftlich ähnlich mit entsprechendem Stadtumbaubedarf einzustufen. Das andere Quartier an der Holbeinstraße weist ähnliche Strukturen wie das angrenzende Lutherviertel auf und sollte analog als Stadtumbaugebiet eingestuft werden.

Das Reitbahnviertel mit seiner besonderen Struktur des Nachkriegs-Wiederaufbaus ist zwar in den vergangenen Jahren im Zuge des Stadtumbaus weitgehend revitalisiert worden, die sehr hohen Leerstände sind deutlich zurückgegangen, jedoch ist dieser Prozess noch nicht abgeschlossen, sodass weiterhin Stadtumbaubedarf besteht.
Die Thematik des Reitbahnviertels setzt sich mit der kleinen Magistrale der Bernsdorfer Straße fort (▶siehe Kapitel D 2.8).

	Nachfrage	Alters-charakteristik	Leerstands-gefährdung	Markt-gängigkeit	Stadtumbau
Brühl	↗	Jung, etabliert, familiär	→	-	●
Westliches Schloss-chemnitz	↗	durchschnittlich, jung, etabliert	→	- /Ø	●
Schlossteich-Quartiere	↗	etabliert, stabil	↘	+	●
Reitbahnviertel	↗	Jung, etabliert	→	Ø	●

2.6 SONNENBERG

Der Stadtteil Sonnenberg hatte seit 2012 eine Einwohnerzunahme von 6 % zu verzeichnen vor allem im südlichen Sonnenberg (Distrikt 214 und 215), im Distrikt 212 hat hingegen ein leichter Rückgang stattgefunden. Die Alterscharakteristik lässt sich mit etabliert, jung und familiär beschreiben außer im Distrikt 210, der allerdings quantitativ kaum ins Gewicht fällt. Markant für die Nachfragestruktur in Sonnenberg ist der im Chemnitzer Vergleich hohe Anteil an Bedarfsgemeinschaften, Migranten und anderen einkommensschwachen Haushalten. Das Wohnungsangebot bewegt sich im Wesentlichen im unteren Mietmarktsegment, was die Wirtschaftlichkeit von Sanierungen deutlich erschwert.

Der rechnerische Leerstand ist deutlich rückläufig und beträgt derzeit 28 %. Dazu beigetragen hat neben dem Nachfrageanstieg auch der Rückgang des Wohnungsbestandes um rd. 400 Wohnungen (3 %) vor allem in Form des Teil-Rückbaus der Plattenbauten im südlichen Sonnenberg. Zentrales Problem ist der Totalleerstand von über 150 Gebäuden (14 %), der sich besonders in den Bereichen Fürstenstraße und Zietenstraße häuft. Diese beiden Straßen bilden die Hauptverkehrsstraßen innerhalb des Stadtteils, entsprechend beeinträchtigten dort die Verkehrs- und Lärmproblematik die Wohnqualität nachhaltig. Die Totalleerstände machen rd. die Hälfte des gesamten Leerstandes aus. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass rd. die Hälfte des Leerstandes marktaktiv ist. Dies belastet die Wirtschaftlichkeit der Eigentümer und verdeutlicht die Vermietungsschwierigkeiten. Damit müssen die Quartiere des Sonnenbergs als Quartiere mit mäßiger Marktgängigkeit, teilweise aber auch mit guter Marktgängigkeit bezeichnet werden. Das bedeutet wiederum, dass eine Aktivierung des Leerstandes nur mit Marktmechanismen kaum gelingen wird und entsprechende Interventionen erforderlich sind. Deswegen muss der Sonnenberg weiterhin Teil der Fördergebietskulisse Stadtumbau bleiben.

	Nachfrage	Alters-charakteristik	Leerstands-gefährdung	Markt-gängigkeit	Stadtumbau
Sonnenberg		etabliert, jung familiär		-	

2.7 LUTHERVIERTEL

In der Außenwahrnehmung von Debatten zur Entwicklung der Altbauquartiere dominiert die Polarisierung zwischen Kaßberg, Brühl und Sonnenberg, das Lutherviertel findet hingegen relativ wenig Beachtung. Probleme, Potenziale und Entwicklungsperspektiven sind relativ unklar und werden kaum kommuniziert. Dabei gehört das Lutherviertel zu den Quartieren mit guter Marktperspektive. Es hat in den vergangenen Jahren Wanderungsgewinne erzielt und damit die Bevölkerungszahl seit 2012 um gut 12 % gesteigert. Die Alterscharakteristik ist durch junge, etablierte und zunehmend familiäre Altersgruppen geprägt. Der Leerstand ist rückläufig, beträgt aber immer noch rechnerisch 25 %, wobei der Wohnungsbestand in den letzten Jahren leicht um 1 % abgenommen hat. 18 % der Wohngebäude sind Totalleerstände, womit deutlich wird, dass der marktaktive Leerstand deutlich niedriger liegt als in Sonnenberg und ähnlich wie der nördliche Brühl zu bewerten ist. Ein zentraler Ansatz ist also die Sanierung von Totalleerständen, was wiederum die Aktivierung von Eigentümern beziehungsweise die Forcierung von Eigentümerwechseln erfordert. Dies wiederum setzt die Kommunikation der Chancen der Eigentümer am Wohnungsmarkt voraus. Dazu werden Instrumente wie Quartierskonzepte, Öffentlichkeitsarbeit oder Quartiersmanagement benötigt. Darüber hinaus gibt es auch noch im öffentlichen Raum Aufwertungsbedarf. Gerade hier können entsprechend Zeichen für die Zukunft des Lutherviertels gesetzt werden. Für beide Ansätze ist die Ausweisung als Fördergebietskulisse des Stadtumbaus unerlässlich.

	Nachfrage	Alters-charakteristik	Leerstands-gefährdung	Markt-gängigkeit	Stadtumbau
Lutherviertel		jung, etabliert, zunehmend familiär		Ø	

2.8 MAGISTRALEN

Wie eingangs bereits beschrieben, stellen die Magistralen seit Anbeginn des Stadtumbaus in Chemnitz ein zentrales Problemfeld dar. Verkehrs- und Lärmbelastung erschweren die Vermietung erheblich, solange es attraktivere Angebote in den angrenzenden Quartieren gibt. Für die Magistralen ist aber auch ein ursprünglich relativ hoher Besatz an Handel, Gewerbe und Dienstleistungen charakteristisch, für die es wegen des Strukturwandels gleichfalls wenig Perspektiven gibt, was entsprechende Leerstände nach sich zieht. Für Chemnitz ist es typisch, dass zahlreiche Magistralen Entwicklungsachsen der Industrialisierung waren. Dies führte zu einer städtebaulich schwierigen Abfolge von Mischnutzungen und großen Gewerbebetrieben, von denen wiederum heute zahlreiche brach gefallen sind. Magistralen sind also nicht nur ein wohnungswirtschaftliches Problem, sie sind sogar in quantitativer Hinsicht für den Wohnungsmarkt von nachgeordneter Bedeutung. In qualitativer Hinsicht sind sie jedoch sehr wichtig, denn als Eingangstor zur Stadt und Adressbildner spielen sie eine große Rolle sowohl für die angrenzenden Quartiere als auch für das Image von Chemnitz als attraktiver Wohnstandort insgesamt.

Die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Probleme der meisten Magistralen sind in Chemnitz nach wie vor nicht gelöst, zahlreiche positive Ansätze aber vorhanden. In wohnungswirtschaftlicher Hinsicht müssen die meisten Magistralen als mäßig marktgängig bezeichnet werden. Entsprechend bedürfen sie erheblicher Unterstützung, damit sie eine positive Ausstrahlung entfalten können. Grundsätzlich ist dafür das Programm Stadtumbau ein geeignetes Instrument. In strategischer Hinsicht bedarf es gerade bei den Mischgebieten klarer Schwerpunktsetzung hinsichtlich der Nutzungen. Bei den Wohngebäuden muss ermittelt und entschieden werden, welche vorrangig saniert werden können, welche Gebäude erst längerfristig eine Nutzungsperspektive haben und gesichert werden müssen und welche Wohngebäude langfristig entbehrlich sind. Dieser Entscheidungs-Mix muss für jede Magistrale einzelnen getroffen werden, weil auch sie sich hinsichtlich ihrer Probleme, Potenziale und Entwicklungsperspektiven voneinander unterscheiden.

In der Statistik werden die Magistralen nicht als eigene Einheit abgebildet, entsprechend können kaum qualitative Aussagen getroffen werden. Es ist aber offensichtlich, dass die jeweils angrenzenden statistischen Distrikte innerhalb eines SEKo-Gebietes stets die ungünstigeren Werte aufweisen zum Beispiel hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung, der Anzahl an Totalleerständen etc. Insofern resultieren die folgenden Beschreibungen aus qualitativen Einschätzungen durch Vor-Ort-Begehungen, Fachgesprächen usw.

- Leipziger Straße, Limbacher Straße

Die Leipziger Straße (B 95) ist die am meisten befahrene Verbindung zwischen Autobahn und Innenstadt. Wohnungswirtschaftlich gesehen sind die Belastungen in Borna-Heinersdorf relativ gering, da dort relativ wenig Wohnbebauung vorhanden ist. Die Belastung nimmt in Schlosschemnitz erheblich zu, was bereits zu einigen Rückbauten geführt hat. In diesem Abschnitt ist die Leipziger Straße zusammen mit der Limbacher Straße von großer Bedeutung für die Entwicklungsperspektive der angrenzenden Wohnquartiere (siehe oben). ▶ In Stadtumbaukulisse aufnehmen.

- Zwickauer Straße

Die Zwickauer Straße als längste Magistrale von Chemnitz ist durch eine vielfältige Mischung aus Brachen, laufenden oder stillgelegten Gewerbebetrieben, baukulturell wichtigen Gebäuden, Misch-und Wohngebäuden auf der gesamten Länge von der Innenstadt bis nach Reichenbrand gekennzeichnet. Einige Teilbereiche sind gewerblich so stark geprägt, dass die Wohnnutzung dort aufgegeben werden sollte, in anderen bildet die

Straße das Rückgrat der angrenzenden Quartiere und bedarf unbedingt der Aufwertung, um den Wohnstandort zu stabilisieren. Die Chancen sind dafür relativ gut, da das Kernproblem der Verkehrsbelastung durch den Neubau der parallel verlaufenden Neefestraße (B 173) deutlich reduziert werden konnte. ▶ In Stadtumbaukulisse aufnehmen.

- Annaberger Straße (B 95)

Die Annaberger Straße ist hochgradig durch Gewerbebetriebe und Brachen, jedoch wenig Wohnbebauung gekennzeichnet. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht besteht daher nur ein geringer Stadtumbaubedarf. Ausnahme wäre der Anfang der Straße falls dort das Ziel verfolgt werden soll, aus dem Altgewerbestandort einen Wohnstandort mit Loftwohnungen zu etablieren. ▶ Stadtumbaukulisse aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich.

- Chemnitztalstraße (B 107)

Die Chemnitztalstraße ist gleichfalls gewerblich geprägt und als Autobahnzubringer verkehrlich stark belastet, sie bildet die Erschließungsachse für Furth und Glösa. Wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Missstände sind zu verzeichnen, jedoch nicht in dem Ausmaß wie in den vorgenannten Straßen. ▶ Stadtumbaukulisse prüfen.

- Frankenberger Straße (B 169)

Die Frankenberger Straße durchschneidet den Stadtteil Hilbersdorf und ist dort relativ wenig industriell geprägt. Im Vergleich zu den angrenzenden Wohnquartieren sind die Leerstände deutlich höher und der Sanierungsgrad niedriger, zudem fehlen gewerbliche Nutzungen. In den vergangenen Jahren haben sich die angrenzenden Quartiere von Hilbersdorf sukzessive als Selbstläufer entwickelt. Es ist möglich, dass diese Entwicklung mittelfristig auch auf die Frankenberger Straße ausstrahlt. Um diese jedoch zu forcieren, wäre eine Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung sowie Aktivierung von Leerständen und Brachen durch ein Altbaumanagement von Vorteil. ▶ In Stadtumbaukulisse aufnehmen, Schwerpunkt Altbaumanagement.

- Augustusburger Straße

Auch die Augustusburger Straße wird weniger durch Gewerbe als durch Brachen und Baulücken gekennzeichnet, sie stellt wohnungswirtschaftlich keine Adresse dar, was jedoch von Nachteil ist, da sie an den Sonnenberg angrenzt und in der Schnittstelle von Yorckgebiet und Gablenz liegt. Es wäre daher sinnvoll, die genannten Stadtumbaugebiete um die Augustusburger Straße zu erweitern.

- Bernsdorfer Straße

Die Bernsdorfer Straße ist eine untergeordnete Magistrale, da parallel noch die Zschopauer Straße (B 174) verläuft, sie stellt aber – einschließlich Straßenbahn – die zentrale Erschließungsachse für Bernsdorf dar. Sie ist überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet, wobei der Nachkriegswiederaufbau in industrieller Bauweise bereits die klassische Magistralenstruktur aufgegeben hat. Die Nachfrage nach Wohnungen in diesen Beständen ist gegeben und die Ausweisung des hinteren Teils der Bernsdorfer Straße als Beobachtungsgebiet Stadtumbau ist nicht mehr erforderlich. Im vorderen Teil ist hingegen noch in der klassischen Struktur durch Altbau mit typischen Problemen gekennzeichnet. Für diesen Teil wäre ▶ ein Einbezug in die Fördergebietskulisse sinnvoll.