

# Entwicklung des Wohnbaus in den Jahren 1995 bis 2006

## Vorbemerkungen

In diesem Beitrag wird für das Berichtsjahr 2006 das Hochbaugeschehen in Sachsen dargestellt. Mit ihm wird die Auswertung der Bautätigkeitsstatistik, die zuletzt für das Berichtsjahr 2005 erfolgte, fortgesetzt. [1] Der Zweck und die Gliederung der Statistik, die Methodik der Erhebungsdurchführungen und die Rechtsgrundlagen wurden dort sowie in vorhergehenden Veröffentlichungen aufgeführt. Deshalb wird an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet. Zum statistischen Zahlenmaterial im Detail wird grundsätzlich auf die entsprechenden Statistischen Berichte verwiesen. [2, 3]

Im Mittelpunkt dieses Beitrages steht der Bereich des Wohnneubaus. Es werden die Entwicklung seit 1995 und der erreichte Stand 2006 anhand der Baugenehmigungs- und Baufertigstellungsstatistik gezeigt. Weiterhin werden der Bauüberhang, der Bauabgang und die Bestandsfortschreibung betrachtet.

## Baugenehmigungen

Unter dem Begriff Baugenehmigung soll im Folgenden die Gesamtheit der Bauvorhaben verstanden werden, die nach Sächsischer Bauordnung [4] über das vereinfachte oder originäre Baugenehmigungsverfahren sowie auf dem Wege der Genehmigungsfreistellung oder der Zustimmung Baufreiheit erlangt haben und dann dem Statistischen Landesamt mitgeteilt worden sind.

Die Zahl der **Baugenehmigungen** hatte 1995 mit 25 224 Fällen den absoluten Höchststand erreicht. Seitdem sank sie immer stärker ab. 2001 wurde mit 18,6 Prozent der bisher größte Rückgang festgestellt. Danach verlangsamte sich dieser Prozess. 2003 wurde sogar ein Plus gegenüber dem Vorjahr von 10,0 Prozent erreicht. Dieser Trend konnte nicht fortgesetzt werden. Beschleunigt setzte wieder ein Rückgang ein. 2005 wurde mit 9 999 erteilten Baugenehmigungen das niedrigste bisherige Jahresergebnis erzielt. Es lag 17,0 Prozent unter dem Vorjahresergebnis. Ausgehend von diesem niedrigen Niveau wurde 2006 ein Anstieg von 10,9 Prozent registriert. Das bisherige Aufkommen des neuen Berichtsjahres lässt für 2007 ein Absinken der Baugenehmigungszahl erwarten. Die seit 1995 relativ harmonisch absinkende Kurve der Baugenehmigungszahlen zeigt in den Jahren 2003, 2004 und 2006 Abweichungen zu höheren Fallzahlen (vgl. Abb. 1).

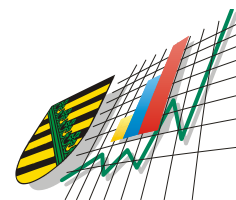
Als Ursache für diese Erscheinung sind jeweils Vorzieheffekte durch die Bauherren anzunehmen. Besonders zu den Jahresenden 2002, 2003 und 2005 wurde über die Kürzung oder Streichung der Wohnbauförderung diskutiert. Vor allem Bauherren von Einfamilienhäusern haben verstärkt ihre Bauvorhaben zum jeweiligen Jahresende eingereicht, um sich noch den Anspruch auf Förderung zu bisherigen Konditionen zu sichern. Zum Jahresbeginn 2006 ist diese Förderung endgültig weggefallen. Der Antragsstau zum Ende der genannten Jahre führte zu den beobachteten Anstiegen der Genehmigungszahlen von 2003, 2004 und 2006. Diese Entwicklung war ein bundesweites Phänomen.

## Baufertigstellungen

Ist das Bauvorhaben so weit abgeschlossen, dass es bezugsfähig ist, erhält das Statistische Landesamt die Meldung der **Baufertigstellung**. Durchschnittlich hatten die 2006 fertig gestellten Wohngebäude eine Abwicklungsdauer von 16 Monaten. Darunter ist die Zeitspanne zwischen Genehmigungs- und Fertigstellungsdatum zu verstehen. Für Einfamilienhäuser<sup>1)</sup> wurde eine mittlere Bauzeit von 15 Monaten errechnet, für Zweifamilienhäuser<sup>2)</sup> 21 Monate und Mehrfamilienhäuser<sup>3)</sup> wurden durchschnittlich nach fast zwei Jahren (22 Monate) bezugsfertig. Das schließt nicht aus, dass einige Wohngebäude wesentlich schneller errichtet wurden. Fast zehn Prozent der Einfamilienhäuser und gut fünf Prozent der Zweifamilienhäuser waren schon innerhalb eines halben Jahres fertig gestellt. Von den Mehrfamilienhäusern, die naturgemäß einen höheren Bauaufwand haben, wurden fast drei Prozent in diesem Zeitraum errichtet. Bei gut einem Drittel (34 Prozent) dieser Häuser war der Bau nach einem Jahr abgeschlossen.

Im Berichtsjahr 1997 wurde mit insgesamt 22 287 Fällen die bisher größte Zahl an Fertigstellungsmeldungen registriert. Im Jahr 2006 wurden 10 109 Bauvorhaben beendet, etwas weniger als die Hälfte des damaligen Ergebnisses. Nach einer Unterbrechung im letzten Jahr liegt damit die Zahl der jährlichen Baufertigstellungen wieder unter der der Baugenehmigungen,

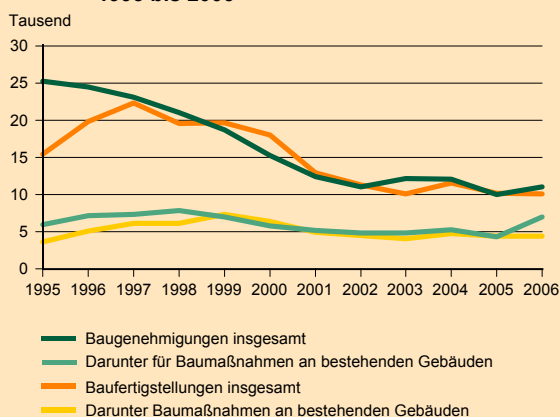
- 1) Wohngebäude mit einer Wohnung: Einfamilienhaus oder Eigenheim.
- 2) Wohngebäude mit zwei Wohnungen: Zweifamilienhaus oder Eigenheim.
- 3) Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen: Mehrfamilienhaus, Geschossbau oder Mietwohnungsbau.



und zwar um 976 Fälle oder rund neun Prozent. Nach Abklingen der o. g. Sonderereignisse im Zusammenhang mit der nun gestrichenen Wohnungsbauförderung wird in zwei oder drei Jahren im Hochbau mit einem ausgeglichenen Verhältnis von Baugenehmigungs- und Baufertigstellungszahlen zu rechnen sein. Die Fallzahlen werden sich dann aber voraussichtlich auf einem noch etwas niedrigeren Niveau bewegen (vgl. Abb. 1).

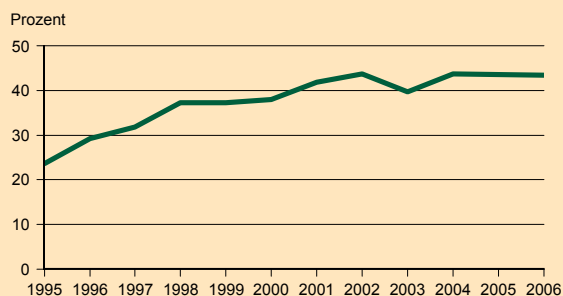
Mit dem seit Jahren rückläufigen Trend im Neubau wächst im Gegenzug die Bedeutung des **Bauens im vorhandenen Gebäudebestand** (Umbau, Ausbau, Erweiterung). Im Jahr 2006 liegt dessen Anteil am gesamten Baugeschehen sowohl bei den Baugenehmigungen (45,0 Prozent) als auch bei den Baufertigstellungen (43,5 Prozent) fast gleichauf auf bisher höchstem Niveau. 1995 lagen diese Anteile bei jeweils etwa 23,5 Prozent und waren somit nur knapp halb so groß. Sie stiegen relativ kontinuierlich seit 1995.

**Abb. 1 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 1995 bis 2006**



Ein Zielbereich könnte nach bisheriger Entwicklung zwischen 45 und 50 Prozent angenommen werden. Auf jeden Fall aber wird der Anteil der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden noch über den derzeitigen Stand hinaus anwachsen. Hier ist auf das seit 2002 laufende Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ [5] hinzuweisen, das das innerstädtische Bauen und somit auch das Bauen im Bestand besonders unterstützt. Interessant ist der kurze Einbruch der Baugenehmigungszahl im Jahre 2003. Es ist die oben schon erwähnte Kurzkonjunktur bei den Genehmigungen von Eigenheimen<sup>1)2)</sup> infolge der erstmaligen Diskussionen um den Weiterbestand der Wohnbauförderung. Die beiden anderen „Genehmigungswellen“ in den Jahren 2004 und 2006 haben sich dagegen nicht in der Anteilsentwicklung niedergeschlagen (vgl. Abb. 2). Das Bauen im vorhandenen Gebäudebestand liegt seit 2001 bei etwa 5 000 Fällen pro Jahr. Auch der Vergleich 2006 zum Spitzenjahr 1998 (7 842 Genehmigungen) mit einem Absinken um vergleichsweise geringe 36 Prozent zeigt die Stabilität, die in diesem Bereich des sächsischen Hochbaus heute liegt.

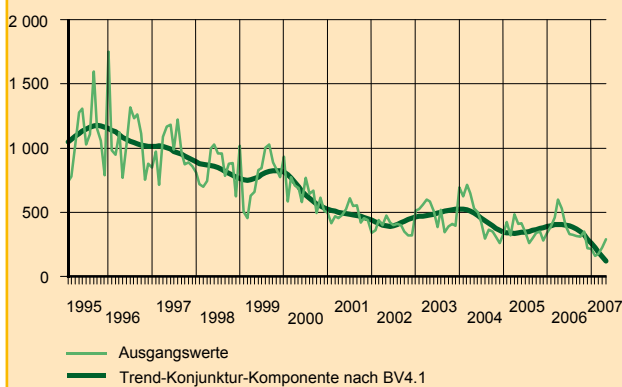
**Abb. 2 Anteil der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden an den Baugenehmigungen insgesamt 1995 bis 2006**



## Wohnbau

Im Jahr 2006 wurden Baugenehmigungen für 4 563 **neue Wohngebäude** erteilt. Gegenüber dem Spitzenwert von 1995 mit 16 670 Fällen ist das Mengenniveau auf reichlich ein Viertel (27 Prozent) abgesunken. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis dagegen ist ein Anstieg um 4,1 Prozent aufgetreten. Darin zeigt sich der letzte Anstieg der Zahl der Bauanträge für Eigenheime zum Jahreswechsel 2005/2006. Mit einem Plus von 21,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert begann 2003 diese Sonderkonjunktur, die nach dem Wegfall der Förderung nun wieder abklingt. Die Entwicklung wird sich wieder im Bereich der Grundkurve der bisher stetig verlaufenen Abnahme einrichten. In Abb. 3 sind diese Zeiten der erhöhten Eigenheimnachfrage dargestellt. Zu den Jahreswechseln 2002/2003, besonders 2003/2004 und zuletzt 2005/2006 stieg die Baugenehmigungszahl kräftig an. Die Bauherren wollten sicher gehen, die in die Diskussion gekommene Wohnbauförderung noch zu erhalten. In diesem Zusammenhang muss auf einen kurzzeitigen Anstieg der Trend-Konjunktur-Kurve zum Jahreswechsel 1999/2000 hingewiesen werden. Ursache war auch hier eine Rechtsänderung in der Baupolitik zum 1. Janu-

**Abb. 3 Baugenehmigungen für Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen 1995 bis April 2007**



**Tab. 1 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von neuen Wohngebäuden 1995 bis 2006**

| Jahr | Baugenehmigungen         |                            |        |             |        | Baufertigstellungen      |                            |             |            |      |
|------|--------------------------|----------------------------|--------|-------------|--------|--------------------------|----------------------------|-------------|------------|------|
|      | Wohngebäude<br>insgesamt | darunter mit ... Wohnungen |        |             |        | Wohngebäude<br>insgesamt | darunter mit ... Wohnungen |             |            |      |
|      |                          | 1 und 2                    |        | 3 und mehr  |        |                          | 1 und 2                    |             | 3 und mehr |      |
|      | Anzahl                   | Anteil in %                | Anzahl | Anteil in % | Anzahl | Anteil in %              | Anzahl                     | Anteil in % |            |      |
| 1995 | 16 670                   | 13 611                     | 81,6   | 3 059       | 18,4   | 9 802                    | 8 510                      | 86,8        | 1 292      | 13,2 |
| 1996 | 15 015                   | 12 251                     | 81,6   | 2 764       | 18,4   | 12 599                   | 10 341                     | 82,1        | 2 258      | 17,9 |
| 1997 | 13 827                   | 11 731                     | 84,8   | 2 096       | 15,2   | 14 016                   | 11 345                     | 80,9        | 2 671      | 19,1 |
| 1998 | 11 451                   | 10 291                     | 89,9   | 1 160       | 10,1   | 11 784                   | 10 253                     | 87,0        | 1 531      | 13,0 |
| 1999 | 10 108                   | 9 384                      | 92,8   | 724         | 7,2    | 10 826                   | 9 946                      | 91,9        | 880        | 8,1  |
| 2000 | 7 997                    | 7 536                      | 94,2   | 461         | 5,8    | 10 195                   | 9 539                      | 93,6        | 656        | 6,4  |
| 2001 | 5 983                    | 5 711                      | 95,5   | 272         | 4,5    | 6 720                    | 6 348                      | 94,5        | 372        | 5,5  |
| 2002 | 5 040                    | 4 807                      | 95,4   | 233         | 4,6    | 5 721                    | 5 494                      | 96,0        | 227        | 4,0  |
| 2003 | 6 104                    | 5 926                      | 97,1   | 178         | 2,9    | 4 932                    | 4 751                      | 96,3        | 181        | 3,7  |
| 2004 | 5 500                    | 5 355                      | 97,4   | 145         | 2,6    | 5 653                    | 5 484                      | 97,0        | 169        | 3,0  |
| 2005 | 4 382                    | 4 257                      | 97,1   | 125         | 2,9    | 4 676                    | 4 555                      | 97,4        | 121        | 2,6  |
| 2006 | 4 563                    | 4 428                      | 97,0   | 135         | 3,0    | 4 455                    | 4 336                      | 97,3        | 119        | 2,7  |

ar 2000. Die Einkommensgrenzen für die Förderfähigkeit bei der Eigenheimzulage wurden deutlich abgesenkt. Damals reagierten potentielle Bauherren ebenso wie in den oben beschriebenen Fällen der letzten Jahre mit dem Vorziehen von Baumaßnahmen. Die Bewegungen im Eigenheimbau schlagen fast in vollem Umfang auf die Daten im Wohnneubau durch, denn der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser lag in den letzten Jahren zwischen 97,1 und 97,4 Prozent auf historischem Höchststand. Im Gegenzug verlor der Geschossbau<sup>3)</sup> weiter an Bedeutung. 1995 lag die Anteilsverteilung der Eigenheime zu den Geschossbauten noch bei einem Verhältnis von knapp eins zu vier.

Die Zahl der 2006 fertig gestellten neuen Wohngebäude liegt bei 4 455 und damit 4,7 Prozent unter dem Vorjahreswert. Seit dem Spitzenjahr 1997 mit 14 016 Fertigstellungen ging die Anzahl ständig zurück, meist mit Raten im zweistelligen Bereich. Das wurde nur 2004 mit einem Plus von knapp 15 Prozent kurzzeitig unterbrochen. Im Jahr 2006 ergab sich ein fast ausgeglichenes Verhältnis zwischen Baufertigstellungs- und Baugenehmigungszahlen für neue Wohngebäude (vgl. Tab. 1).

Das Geschehen im Wohnneubau lässt sich auch in der Entwicklung der baugewerblichen Umsätze und Auftragseingänge im Wohnungsbau des sächsischen Bauhauptgewerbes ablesen. [6] Hohe Rückgangsraten im Auftragseingang werden im Jahr 2003 durch den bereits genannten Eigenheimboom und die Aufträge infolge der Flutkatastrophe im Sommer 2002 etwas abgeschwächt. 2006 wurde erstmals ein Anstieg um 1,1 Prozent erreicht. Die Trend-Konjunktur-Kurve weist zum Ende des Jahres 2006 wieder auf einen leichten Rückgang. Das könnte insofern zutreffen, dass die letzte Konjunktur der Bauanträge inzwischen als

Auftragseingang bei den Bauunternehmen angekommen ist. Die Entwicklung des baugewerblichen Umsatzes zeigt die Ergebnisse der Sonderkonjunktur durch Flut und gestiegene Eigenheimnachfrage gegenüber dem Auftragseingang mit etwa einjährigem Nachhang. 2006 lag der Umsatz nur 3,2 Prozent unter dem Ergebnis des Vorjahres. Der Vergleich von 2005 zu 2004 ergab noch ein Minus von 41,4 Prozent. Im Baugewerbe könnte 2007 in der Sparte des Wohnungsbaus wegen der derzeit guten Auftragslage ein höherer Umsatz als 2006 erreicht werden (vgl. Tab. 2).

Die **veranschlagten Kosten** für 2006 fertig gestellte neue Wohngebäude lagen für Einfamilienhäuser bei 1 095 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Das waren 2,5 Prozent weniger als ein Jahr zuvor. Für Zweifamilienhäuser wurden 1 042 € pro Quadratmeter errechnet, 4,0 Prozent weniger. Und für Mehrfamilienhäuser wurden 1 041 € pro Quadratmeter ermittelt, 5,5 Prozent mehr. Zu den veranschlagten Kosten zählen in der Hochbaustatistik nicht die Aufwendungen für Grunderwerb, Erschließung und Außenanlagen.

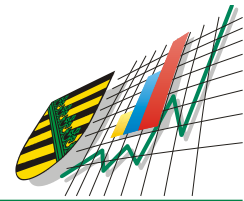
Anhand der Entwicklung der **Wohnungszahlen** des Wohnneubaus werden sowohl das starke Nachlassen des Wohnbaugeschehens seit 1995 als auch die Schwerpunktverschiebung vom Geschossbau

3) Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen: Mehrfamilienhaus, Geschossbau oder Mietwohnungsbau.

**Tab. 2 Umsatz und Auftragseingang im Wohnungsbau 2000 bis 2006<sup>1)</sup>**

| Merkmal                 | Einheit | 2000    | 2001    | 2002  | 2003  | 2004  | 2005  | 2006  |
|-------------------------|---------|---------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Baugewerblicher Umsatz  | Mill. € | 1 455,5 | 1 005,3 | 722,3 | 632,6 | 571,9 | 335,4 | 324,7 |
| Veränderung zum Vorjahr | %       | -30,0   | -30,9   | -28,2 | -12,4 | -9,6  | -41,4 | -3,2  |
| Auftragseingang         | Mill. € | 1 057,8 | 696,5   | 524,0 | 444,4 | 319,2 | 247,5 | 250,3 |
| Veränderung zum Vorjahr | %       | -29,4   | -34,2   | -24,8 | -15,2 | -28,2 | -22,5 | 1,1   |

1) Monatsbericht im Bauhauptgewerbe, Betriebe mit 20 und mehr tätigen Personen

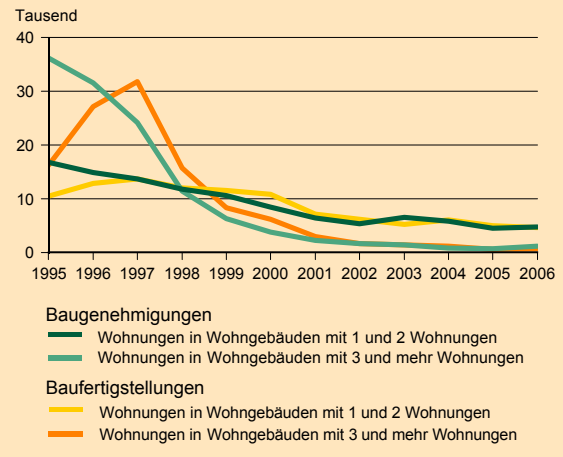


zum Eigenheimbau bis heute deutlich. 1995 wurden für 53 402 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Nach einem Minimum im Jahr 2005 mit 5 169 Einheiten wurde 2006 wieder ein leichter Anstieg auf 5 775 registriert. Das entspricht einem Zuwachs von 11,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert. Es zeigen sich auch hier die am Beispiel der Baugenehmigungszahlen bereits beschriebenen Zwischenkonjunkturreffekte aufgrund des Wegfalls der Wohnungsbauförderung. Es ist deshalb auch für 2007 wieder mit einem leichten Rückgang der Wohnungszahlen zu rechnen. 2006 brachte für den Wohnneubau eine relativ günstige Entwicklung. In Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 4 686 Wohnungen genehmigt, 3,7 Prozent mehr als im Vorjahr und in Mehrfamilienhäusern – ohne Berücksichtigung von Wohnheimen – waren es 1 086, zwei Drittel (66,6 Prozent) mehr als 2005. Dieses Wachstum im Geschossbau muss aber vor dem Hintergrund eines sehr niedrigen Ausgangswertes gesehen werden. In dieser Sparte scheint in Abhängigkeit der derzeitigen Wohnungsmarktsituation die Talsohle erreicht zu sein. Gegenüber 1995 nahm hier die Wohnungszahl um 97 Prozent ab. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser sank sie im gleichen Zeitraum um 72 Prozent. Hier ist ein weiterer Rückgang wahrscheinlich (vgl. Abb. 4). Diese sächsischen Ergebnisse des Wohnneubaus liegen im gesamtdeutschen Rahmen wie folgt: Die neuen Bundesländer und Berlin verzeichneten 2006 0,7 Prozent mehr Genehmigungen für Wohnungen in Eigenheimen und im Geschossbau 13,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Sachsens Anteil daran liegt jeweils bei knapp einem Fünftel (Eigenheime: 19,7 Prozent, Geschossbau: 17,7 Prozent). Insgesamt in Deutschland stieg die genehmigte Wohnungszahl in Eigenheimen um 0,4 Prozent, im Geschossbau um 7,0 Prozent. Die Anteile Sachsens liegen bei 3,2 bzw. 1,6 Prozent.

1995 befand sich knapp ein Drittel (32 Prozent) aller Wohnungen des Wohnneubaus in Eigenheimen. Zwei Drittel entfielen auf die Mehrfamilienhäuser. Im Jahr 1998 wurde ein ausgeglichenes Verhältnis festgestellt. Seit 2003 ist der Anteil aus Eigenheimen über die 80-Prozent-Schwelle angewachsen (2006: 81 Prozent, 2005: 87 Prozent, 2004: 88 Prozent, 2003: 83 Prozent). Das Verhältnis der Wohnungsanteile hat sich seit 1995 von zwei zu eins zugunsten des Geschossbaus bis 2003 in ein Verhältnis von vier zu eins zugunsten des Eigenheimbaus verschoben. Wesentliche weitere Veränderungen zeichnen sich derzeit nicht ab. Für die fertig gestellten Wohnungen zeigt sich mit einem Zeitversatz von ein bis zwei Jahren sowohl für die Fallzahlen als auch für die Anteile eine weitgehend gleiche Entwicklung wie bei den beschriebenen Baugenehmigungen.

Die Entwicklung der Zahl der **Eigentumswohnungen**<sup>4)</sup> ist eng mit der des Mietwohnungsbaus<sup>3)</sup> verbunden. Nahezu alle Eigentumswohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. 1997, dem Jahr mit dem größten Zuwachs an Eigentumswohnungen, wurden 25 084 Einheiten fertig gestellt. Das war ein Anteil an allen Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern von 79 Prozent und von 54 Prozent an den Wohnungen des gesamten Wohnneubaus. 2005,

**Abb. 4 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden 1995 bis 2006 nach Gebäudearten**

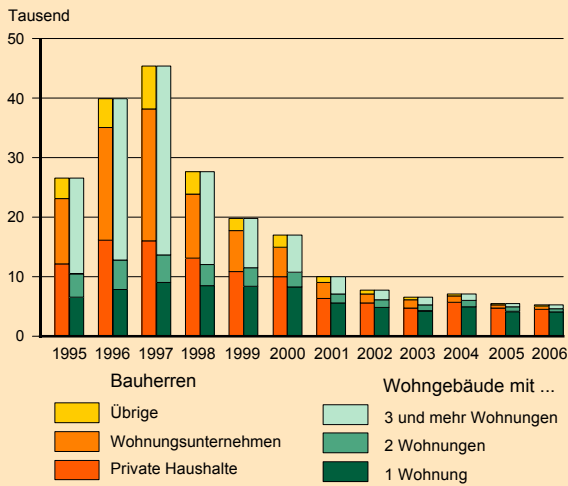


dem Jahr mit dem bisher niedrigsten Stand, waren es nur noch 267 Wohnungen mit einem Anteil von 47 Prozent bei Mehrfamilienhäusern und fast fünf Prozent am gesamten Wohnneubau. Mit 287 Einheiten stieg die Zahl, wie auch der Geschosswohnungsbau im Jahr 2006 insgesamt, leicht an. Die Anteile liegen nun bei gut fünf bzw. 41 Prozent. Gegenüber dem Spitzenjahr 1997 liegt das Ergebnis von 2006 um 99 Prozent niedriger. Das beschreibt sehr deutlich die Veränderungen am Wohnungsmarkt. Seit Ende der 1990er Jahre herrscht ein Überangebot an Wohnungen. Daher wurden die auch für Sachsen geltenden und vor allem im Geschossbau genutzten Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach Fördergebietgesetz im Herbst 1998 gestrichen. Somit besteht zurzeit wenig Interesse, neue Geschossbauten zu errichten. Im Gegenzug zum Rückgang des Neubaus von Mehrfamilienhäusern hat sich der Um-, Aus- und Erweiterungsbau als Quelle für neue Eigentumswohnungen entwickelt. 1995 lag der Anteil dieser Wohnungen mit 355 Einheiten bei nur drei Prozent. 2006 erreichen sie mit 484 Wohnungen 63 Prozent und stellen damit mehr als die Hälfte des Aufkommens.

Bei den **Bauherren** dominieren zwei Gruppen den Wohnneubau. Am bedeutendsten sind die Privaten Haushalte. Sie ließen 2006 4 546 Wohnungen bauen. Das entspricht einem Anteil von 86 Prozent. Mit 471 Wohnungen und einem Anteil von neun Prozent folgen weit dahinter die Wohnungsunternehmen. 1995 war das Verhältnis fast ausgeglichen. Mit 45 zu 41 Prozent hatten die Privaten Haushalte nur ein leichtes Übergewicht. Seitdem haben sich die Anteile der Bauherrengruppen nahezu wie das Verhältnis von Eigenheim- zu Mehrfamilienhausbau entwickelt. Die Privaten Haushalte zeichnen vorrangig für den Eigenheimbau verantwortlich, während die Wohnungsunternehmen ihren Schwerpunkt im Geschossbau haben (vgl. Abb. 5).

4) Eigentumswohnungen sind Sondereigentum nach Wohnungseigentumsgesetz und befinden sich in Wohngebäuden, die dann ausschließlich Eigentumswohnungen enthalten.

**Abb. 5 Fertigstellungen im Wohnneubau nach Bauherren und Gebäudeart 1995 bis 2006**

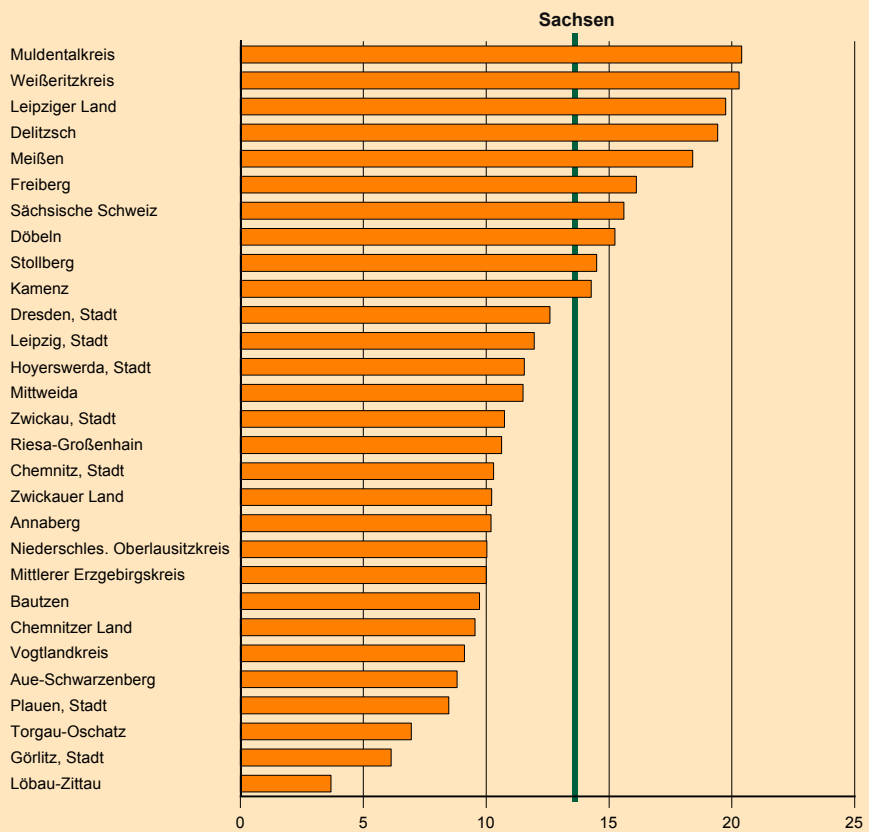


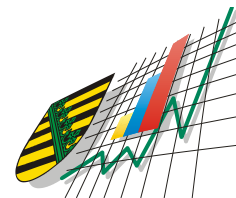
eine **regionale Bauleistungsbewertung** erfolgen. Es werden dabei die Fertigstellungszahlen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden des Jahres 2006 den Einwohnerzahlen vom 31. Dezember 2006 gegenüber gestellt. Diese Quotienten bewegen sich weit gefächert zwischen 3,7 und 20,4 Wohnungen pro 10 000 Einwohner. Der Mittelwert für Sachsen wurde mit 12,4 ermittelt (2005: 12,9; Maximum im Jahr 1997: 102,2). Die Werte für den Muldentalkreis (20,4), den Weißeritzkreis (20,3), den Kreis Leipziger Land (19,8) und den Landkreis Delitzsch (19,4) lagen deutlich darüber. Am niedrigsten fiel das Verhältnis für den Kreis Löbau-Zittau (3,7) aus (vgl. Abb. 6). Im Wesentlichen ähnelt die Situation dem Vorjahresbild: Die Randbereiche der Städte Leipzig und Dresden sind bevorzugte Zielgebiete für stadtnahes Wohnen. Dagegen besteht in strukturschwachen Gebieten, wie z. B. in Ostsachsen, weniger Bauinteresse. Der Wert für Deutschland liegt bei 26,7 Wohnungen je 10 000 Einwohner (2005: 25,6), für die neuen Bundesländer und Berlin bei 17,5 (2005: 18,3) und für das frühere Bundesgebiet bei 29,0 (2005: 27,4). Sachsen hat wie schon im Vorjahr den niedrigsten Koeffizienten aller Flächenländer und nur Berlin, als Stadtstaat und damit schlecht vergleichbar, liegt mit 8,2 Wohnungen je 10 000 Einwohner nied-

Vor dem Hintergrund der aktuellen Klimadiskussion ist die Entwicklung bei der **Wärmeversorgung** im Wohnneubau (Baugenehmigungen) interessant. Die Nutzung umweltfreundlicher Energieträger zur Wärmege- winnung in neuen Wohngebäuden steigt. Seit Jahren dominiert das Gas alle anderen Energieträger. 2006 liegt dessen Anteil bei 54 Prozent (2000: 77 Prozent). Das ist das Ergebnis einer teilweisen Verdrän- gung durch die Wärmepumpe. Sie findet zunehmend Einsatz. Ihr An- teil beträgt 2006 33 Prozent (2000: zwei Prozent). Die steigende Ver- wendung von Solarenergie ist trotz des zurzeit noch niedrigen Niveaus von nur einem Prozent erkennbar (2000: 0,05 Prozent). Die umweltfreundlichen Energie- quellen werden immer häufiger eingesetzt. Die Nutzung von Koks/Kohle (0,4 Prozent), Öl (3,2 Prozent) oder Strom (2,2 Prozent) ging in den letzten Jahren zurück. Die vorwiegend in Mehrfamilien- häusern verwendete Fernwärme liegt entsprechend der geringen Bautätigkeit in diesem Sektor bei niedrigen anderthalb Prozent.

Unter Einbeziehung der Bevöl- kerungszahlen soll nachfolgend

**Abb. 6 Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 10 000 Einwohner am 31. Dezember 2006 nach Kreisfreien Städten und Landkreisen**





riger. Vor Sachsen liegen am unteren Ende die Flächenländer Sachsen-Anhalt (13,8), Thüringen (14,0) und das Saarland (17,1). Die Spitze bilden Bayern (40,6), Brandenburg (36,4) und gleichauf Schleswig-Holstein mit Rheinland-Pfalz (31,6).

Auf die gestiegene Bedeutung des **Bauens im vorhandenen Gebäudebestand** im Verhältnis zum Neubaugeschehen wurde bereits im Rahmen der Auswertung der Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen hingewiesen. Jetzt soll dieser Bereich beim Wohnbau betrachtet werden. 1995 wurden 1 993 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bereits bestehenden Wohngebäuden fertig gestellt. Das waren rund sieben Prozent aller Wohnungen des Wohnbaus. Nach einem Maximum in den Jahren 1999 und 2000, als ein Anteil von jeweils gut 26 Prozent erreicht wurde, sank er 2004 bis auf 14 Prozent ab, erreichte im Folgejahr 22 Prozent und liegt 2006 mit 1 160 Wohnungen bei 18 Prozent. 2006 entstanden damit fast doppelt so viele Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand als in neuen Mehrfamilienhäusern. Nach 2001 zeichnet sich, wenn auch auf hohem Niveau, keine klare Entwicklungsrichtung ab. Mit Blick auf die Situation bei den Baugenehmigungen ist 2007 ein leichter Anstieg wahrscheinlich. Schon seit 2001 liegen die Ergebnisse des zurückgehenden Mietwohnungsbaus unter denen des Bauens im Bestand. Im Vergleich mit dem Wohnungsaufkommen aus neuen Ein- und Zweifamilienhäusern wird gut ein Viertel erreicht.

Betrachtet man die fertig gestellten Wohnungen des Wohnneubaus nach der **Raumstruktur**<sup>5)</sup>, so zeigt sich seit 1995 folgendes Bild: Vorrangig wurden bis 1998 Drei- und Vierraumwohnungen gebaut. Danach dominierten die großen Wohnungen mit fünf und mehr Wohnräumen. Dieser Trend hält zurzeit noch an. Hier wird die Parallele zur Entwicklung bei den Gebäudearten deutlich. Mehrfamilienhäuser mit im Allgemeinen kleineren, aber vor allem mittelgroßen Wohnungen wurden Mitte der 1990er Jahre verstärkt gebaut. Danach verschob sich der Schwerpunkt immer mehr zum

Eigenheimbau mit großen Wohnungen. 2006 hatten 42 Prozent aller bezugsfertigen Wohnungen des Wohnneubaus sechs oder mehr Wohnräume (vgl. Abb. 7).

Die fertig gestellten Einfamilienhäuser hatten im Jahr 2006 eine mittlere **Wohnfläche** von 130 m<sup>2</sup>. Für Wohnungen in Zweifamilienhäusern wurden 97 m<sup>2</sup> errechnet und für die in Mehrfamilienhäusern 81 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich damit die mittlere Wohnfläche in Einfamilienhäusern um vier Quadratmeter vergrößert, in Wohnungen von Zweifamilienhäusern nahm sie um sieben Quadratmeter zu und in Wohnungen von Mehrfamilienhäusern ging sie um fünf Quadratmeter zurück. Dort war sie im letzten Jahr um elf Quadratmeter sehr stark angestiegen.

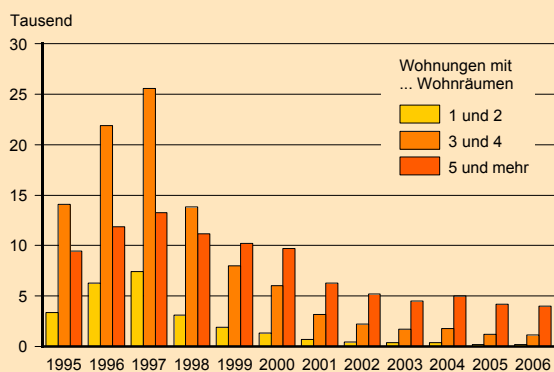
## Bauüberhang

Um das Baugeschehen der kommenden ein bis zwei Jahre abschätzen zu können, wird die Statistik des **Bauüberhangs** durchgeführt. Dabei werden zum Jahresende alle genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben nach ihrem Baufortschritt erfasst. Daraus geht hervor, dass die für 2007 zu erwartenden Wohnungsfertigungszahlen in allen Wohngebäudearten, d. h. sowohl im Eigenheimbau als auch im Mehrfamilienhausbau, leicht rückläufig sein können (vgl. Abb. 8). Bei dieser Vorausschau ist immer zu berücksichtigen, dass die aktuelle Bautätigkeit durch wirtschaftliche oder politische Veränderungen stark beeinflusst werden kann. Der Ausgangsstand wird durch den Überhang gut beschrieben. Seit Ende 1996, als für den Wohnneubau der bisherige Höchstwert von 58 206 Überhangswohnungen festgestellt wurde, sank die Zahl bis Ende 2006 auf 8 472. Gegenüber dem Vorjahresstand ist das ein Rückgang um 7,3 Prozent. Die Wohnungszahl im Bereich der Einfamilienhäuser sank um 6,9 Prozent auf 4 919 und liegt damit bei einem Anteil von 58 Prozent (1995: 19 Prozent). Für Zweifamilienhäuser wurde ein Überhang von 936 Wohnungen festgestellt, was einem Rückgang um zehn Prozent und einem Anteil von elf Prozent (1995: elf Prozent) entspricht. In Mehrfamilienhäusern gab es 2 620 Überhangswohnungen. Gegenüber dem Vorjahr waren das 7,1 Prozent weniger. Der Anteil lag bei 31 Prozent (1995: 70 Prozent). Ende 2002 übertraf erstmals die Zahl der Überhangswohnungen aus Einfamilienhäusern die aus Mehrfamilienhäusern. (vgl. Abb. 8, 9).

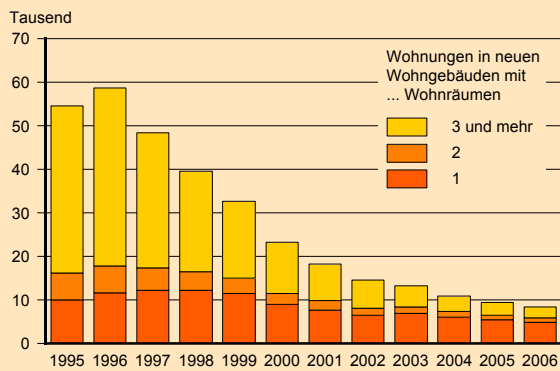
Im Rahmen der Überhangserhebung erhält das Statistische Landesamt auch Informationen zu *erloschenen Baugenehmigungen*. Das sind Bauvorhaben, für die Baurecht bestand, das aber aus den verschiedensten Gründen im Laufe des Berichtsjahres entfallen ist. Diese Baugenehmigungen sind nicht mehr rechtswirksam

5) Jede abgeschlossene Küche wird als Wohnraum gezählt.

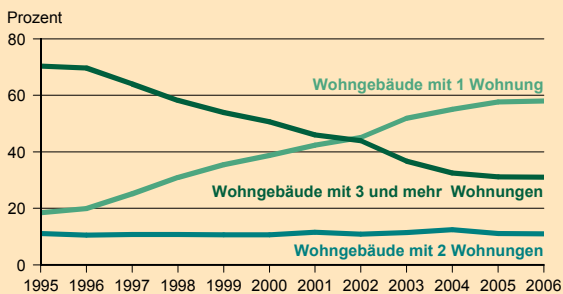
**Abb. 7 Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden 1995 bis 2006 nach der Raumstruktur**



**Abb. 8 Bauüberhang von Wohnungen in neuen Wohngebäuden 1995 bis 2006 nach Gebäudeart**

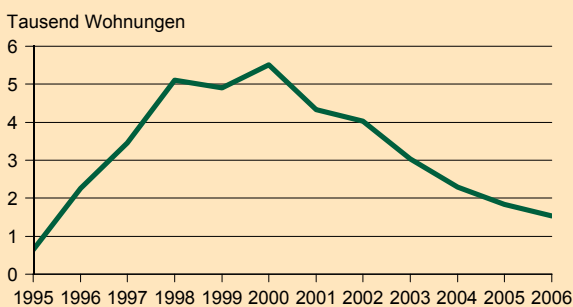


**Abb. 9 Bauüberhang von Wohnungen in neuen Wohngebäuden 1995 bis 2006 nach Anteilen am Wohnneubau**



und kommen somit nicht mehr zur Ausführung. Im Jahr 2006 sind Baugenehmigungen für insgesamt 1 529 Wohnungen erteilt, 17 Prozent weniger als 2005 (vgl. Abb. 10). Im Bereich des Wohnneubaus waren es 1 152 Wohnungen und damit 19 Prozent weniger als im Vorjahr. Davon entfielen 457 oder 40 Prozent auf Einfamilienhäuser, 108 oder neun Prozent auf Zweifamilienhäuser und 587 oder 51 Prozent auf 58 Mehrfamilienhäuser. Im Neubau zusammen (Wohn- und Nichtwohnbau) waren bei 43 Prozent der Wohnungen Private Haushalte (2005: 32 Prozent) die Bauherren

**Abb. 10 Erlaschene Baugenehmigungen 1995 bis 2006**



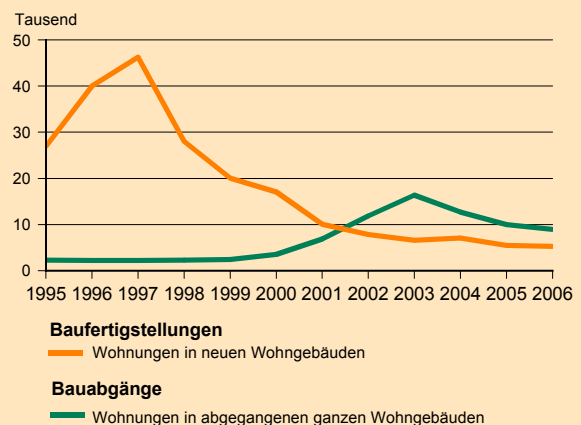
und bei 26 Prozent Wohnungsunternehmen (2005: 57 Prozent). Für 86 Prozent, also mehr als vier Fünftel dieser Wohnungen, wurde die Baugenehmigung vor 2003 erteilt, nur gut ein Prozent im aktuellen Berichtsjahr 2006.

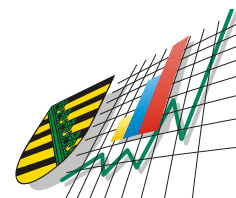
## Wohnungsabgang

Mit dem Landesrückbauprogramm wurde seit dem Jahr 2000 begonnen, den Abriss von Wohnungen zu fördern. 2002 startete zusätzlich das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ [5] mit einer Laufzeit bis 2009. Hier waren im Programmjahr 2006 107 sächsische Gemeinden in der Förderung. 2007 kommen voraussichtlich noch 18 weitere dazu. Ziel ist es, den vor allem durch Wohnungsleerstand belasteten Wohnungsmarkt zu sanieren und die Städte wieder zu urbanen Zentren zu entwickeln. Von 2000 bis 2003 stiegen jährlich die Abgangszahlen deutlich an. 2002 war der Wohnungsbestand deshalb erstmals rückläufig. In den Folgejahren einschließlich 2006 blieb diese Tendenz erhalten, obwohl die Abgangszahlen seit 2004 wieder kleiner wurden (vgl. Abb. 11).

2006 sind im Wohn- und Nichtwohnbau insgesamt 9 336 Wohnungen zum Abriss genehmigt worden, 11 Prozent weniger als im Vorjahr. Hierunter ist die Gesamtheit aller Wohnungsabgänge im Hochbau zu verstehen. Es sind damit seit 2000 74 174 Wohnungen aus dem Bestand gegangen. Das erklärte Ziel, bis 2010 rund 250 000 Wohnungen vom Markt zu nehmen, ist in diesem Tempo nicht erreichbar. Dazu hätten bis Ende 2006 etwa doppelt so viele Wohnungen abgehen müssen. Für den Bereich des Wohnbaus allein ist Folgendes festzustellen: Die Zahl der abgegangenen Wohnungen durch den Abriss von Ein- und Zweifamilienhäusern bewegt sich zwischen 1995 und 2002 im Mittel bei etwa 550. 2003 stieg sie deutlich auf 763 an, 46 Prozent mehr als im Vorjahr. In den Folgejahren ging sie wieder zurück und erreicht 2006 mit 275 den bisher niedrigsten Stand. Damit liegt sie nur halb so hoch wie

**Abb. 11 Baufertigstellungen und Bauabgänge von Wohnungen in Wohngebäuden 1995 bis 2006**

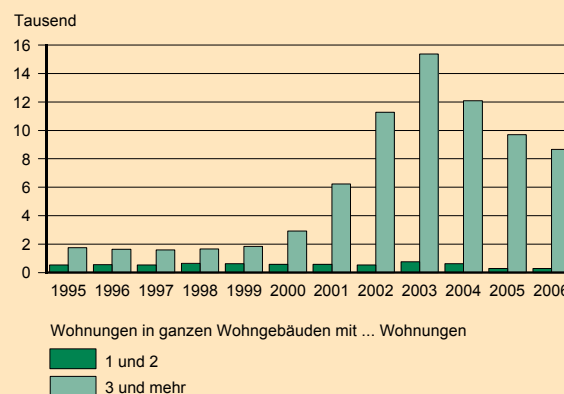




in den Jahren von 1995 bis 2002. Der verstärkte Abriss von Mehrfamilienhäusern begann früher als bei den Eigenheimen und war auch intensiver. Von 1995 bis 1998 blieb dort die Zahl der jährlich abgegangenen Wohnungen im Bereich von knapp 1 700. Ab 1999 zog sie leicht an, um dann ab 2000 zu Beginn der Rückbau-Förderprogramme deutlich anzusteigen. 2003 wurde ein Spitzenwert von 15 092 erreicht. Seitdem nimmt die Zahl wieder ab. 2006 liegt sie mit einem Rückgang zum Vorjahresstand von 10 Prozent bei 8 667. Das entspricht immer noch etwa dem Fünffachen gegenüber den Zahlen aus dem ungeförderten Zeitraum vor 2000 (vgl. Abb. 12). Wie bereits in den Vorjahren wurden auch 2006 vorrangig Wohngebäude abgerissen, die in den 1970er und 1980er Jahren errichtet worden waren. 55 Prozent aller Wohnungsabgänge kamen aus diesem Sektor (2005: 72 Prozent). Auf Grund des Baujahrbereiches kann angenommen werden, dass es sich dabei hauptsächlich um Plattenbauten der ehemaligen DDR-Neubaugelände handelt (vgl. Tab. 3). 84 Prozent der Abgangswohnungen gehörten Wohnungsgenossenschaften.

An dieser Stelle muss auf ein Problem der Untererfassung in der Abgangsstatistik hingewiesen werden. Aus Sicht der Hochbau-statistik ist die Regelung in der Sächsischen Bauordnung [4] zur Einbeziehung der Bauaufsichtsbehörden bei geplanten Abrissen problematisch. Sie ist seit 1. Oktober 2004 in Kraft und entbindet die Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern in vielen Fällen von jeglicher Anzeige- oder Genehmigungspflicht, wenn sie dieses Gebäude abreißen wollen. Sie sind verfahrensfrei. Dadurch kommen diese Fälle der amtlichen Statistik nur noch in Ausnahmefällen zur Kenntnis. Die oben beschriebene Entwicklung der Zahl der Wohnungsabgänge im Bereich der Eigenheime nach Inkrafttreten der neuen Bauordnung weist auf eine deutliche und

**Abb. 12 Wohnungsabgang durch Abriss ganzer Wohngebäude 1995 bis 2006 nach Gebäudearten**



fortschreitende Untererfassung hin. Ein zeitlicher Zusammenhang mit der Einführung der neuen Bauordnung ist sichtbar. Unter der Annahme, dass der Geschossbau keiner Untererfassung unterlag, wären die Auswirkungen auf die Abgangsstatistik und die Wohngebäude- und Wohnungsfortschreibung jährlich relativ gering. Es besteht aber über die Jahre die Gefahr der Fehlersummierung.

### Wohngebäude- und Wohnungsbestand

Am 31. Dezember 2006 gab es in Sachsen nach amtlicher Fortschreibung 2 336 451 Wohnungen, 0,11 Prozent oder 2 616 Wohnungen weniger als vor einem Jahr. Die zugehörige Wohnfläche belief sich auf 162 465 700 m<sup>2</sup> (0,18 Prozent oder 299 900 m<sup>2</sup> mehr). In diesen Wohngebäuden befanden sich insgesamt 9 405 353 Wohnräume (0,05 Prozent oder 4 473 Wohnräume mehr).

Ohne Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungssituation kamen auf jede Wohnung am Ende des Jahres 2006 durchschnittlich 1,82 Einwohner (1995: 2,10 Einwohner). Die Durchschnittswohnung hatte 4,03 Wohnräume (1995: 3,98 Wohnräume) und 69,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche (1995: 67,0 m<sup>2</sup>). Damit standen im statistischen Mittel jedem Einwohner 38,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung (1995: 32,0 m<sup>2</sup>).

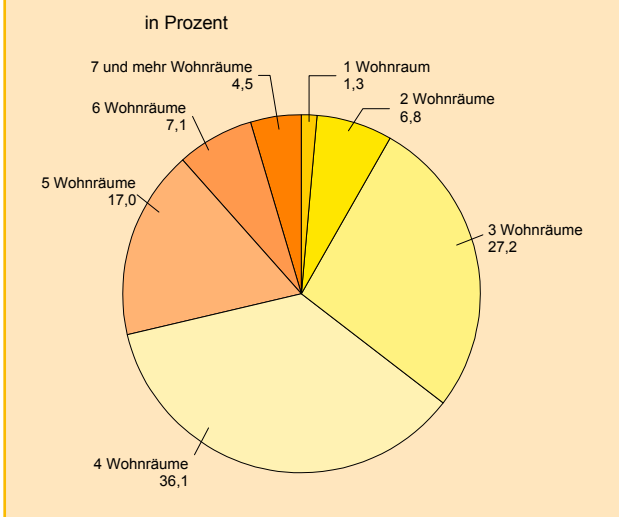
Die Struktur des Wohnungsbestandes stellt sich wie folgt dar: 36,1 Prozent und damit die meisten aller Wohnungen haben vier Wohnräume (1995: 37,5 Prozent), 27,2 Prozent drei (1995: 27,8 Prozent), 17,0 Prozent fünf (1995: 16,6 Prozent), 11,6 Prozent sechs oder mehr (1995: 10,2) und 6,8 Prozent zwei Wohnräume (1995: 6,8 Prozent). Weitere 1,3 Prozent sind Einraumwohnungen (1995: 1,1 Prozent) (vgl. Abb. 13). Die Anteilentwicklung der einzelnen Wohnungsgrößen vollzieht sich besonders in den letzten Jahren eindeutig. Wohnungen mit vier und weniger Wohnräumen verlieren Anteile und die der großen mit fünf und mehr Wohnräumen nehmen zu. Ursache ist die hohe Eigenheimquote am

**Tab. 3 Bauabgänge im Wohnbau 2006 nach Gebäudeart und Baujahr**

| Merkmal                      | Abgang ganzer Gebäude |              |                    |              |
|------------------------------|-----------------------|--------------|--------------------|--------------|
|                              | Gebäude               | Wohnungen    |                    | Nutzfläche   |
|                              |                       | insgesamt    | Wohnfläche         |              |
|                              |                       | Anzahl       | 100 m <sup>2</sup> |              |
| <b>Gebäudeart</b>            |                       |              |                    |              |
| Wohngebäude mit ...          |                       |              |                    |              |
| 1 Wohnung                    | 121                   | 121          | 121                | 38           |
| 2 Wohnungen                  | 77                    | 154          | 122                | 45           |
| 3 und mehr Wohnungen         | 836                   | 8 667        | 4 996              | 1 156        |
| Wohnheime                    | 2                     | -            | 60                 | -            |
| <b>Wohngebäude insgesamt</b> | <b>1 036</b>          | <b>8 942</b> | <b>5 299</b>       | <b>1 239</b> |
| <b>Baujahr</b>               |                       |              |                    |              |
| bis 1900                     | 234                   | 1 006        | 672                | 212          |
| 1901 bis 1918                | 114                   | 692          | 455                | 121          |
| 1919 bis 1948                | 271                   | 1 471        | 868                | 401          |
| 1949 bis 1962                | 47                    | 203          | 130                | 31           |
| 1963 bis 1970                | 69                    | 675          | 334                | 85           |
| 1971 bis 1980                | 107                   | 1 629        | 970                | 122          |
| 1981 und später              | 194                   | 3 266        | 1 869              | 267          |



**Abb. 13 Wohnungen am 31. Dezember 2006 nach der Raumstruktur**



Neubauvolumen. Diese Tendenz wird auch in nächster Zeit anhalten. Das ist aus dem aktuellen Baugenehmigungsaufkommen und dem letzten Bauüberhangsergebnis ableitbar.

52,6 Prozent aller Wohngebäude waren Ende 2006 Einfamilienhäuser (1995: 49,5 Prozent), 20,3 Prozent waren Zweifamilienhäuser (1995: 20,8 Prozent) und der Anteil der Mehrfamilienhäuser lag bei 27,1 Prozent (1995: 29,7 Prozent). In Einfamilienhäusern befanden sich 17,9 Prozent aller Wohnungen des Wohnbaus (1995: 16,1 Prozent), in Zweifamilienhäusern 13,8 Prozent (1995: 13,5 Prozent) und in Mehrfamilienhäusern 68,3 Prozent (1995: 70,4 Prozent). Die Entwicklung zeigt auch hier die Wirkung des starken Eigenheimbaus.

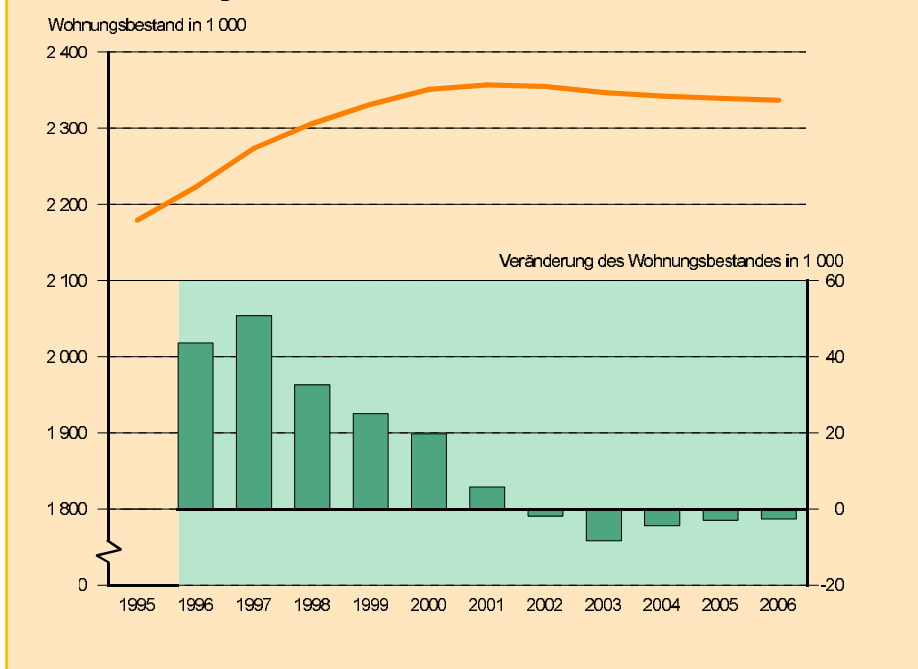
Veränderungen des Bestandes und damit auch seiner Struktur vollziehen sich nur sehr langsam. Der Wohnungsbestand hat sich von 1995 bis 2001 um 8,15 Prozent oder 177 608 Einheiten erhöht. Seit 2002 geht er zurück und hat bis Ende 2006 um 0,9 Prozent oder 20 110 Wohnungen abgenommen. Der Rückgang im letzten Jahr lag bei 0,1 Prozent oder 2 616 Wohnungen (vgl. Abb. 14).

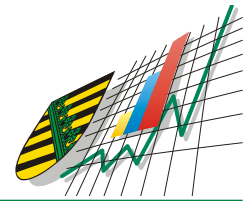
Die Entwicklung des Wohnungsbestandes im Jahr 2006 in den Landkreisen und Kreisfreien Städ-

ten zeigt folgendes Bild: Alle Kreisfreien Städte verringerten ihren Wohnungsbestand. Nach absoluten Zahlen geordnet betraf es besonders Hoyerswerda (-1 147 Wohnungen oder -4,6 Prozent), Leipzig (-1 054 oder -0,3 Prozent), Chemnitz (-858 oder -0,6 Prozent), Zwickau (-487 oder -0,8 Prozent) und Dresden (-272 oder -0,1 Prozent). Die höchsten Zuwächse wurden in den Kreisen Leipziger Land (278 Wohnungen oder 0,4 Prozent) und Delitzsch (248 oder 0,4 Prozent) festgestellt. Beide Kreise gehörten bereits im Abschnitt „regionale Bauleistungsbewertung“ zur Spitzengruppe. Danach folgen die Kreise Meißen (247 oder 0,3 Prozent), Kamenz (220 oder 0,3 Prozent), Sächsische Schweiz (218 oder 0,3 Prozent) und Bautzen (206 oder 0,3 Prozent)

Zur aktuellen Situation des **Wohnungsleerstandes** liegt zurzeit nur eine Angabe aus dem Bericht der Expertenkommission „Demografischer Wandel in Sachsen“ vor. [7] Dort wird der Leerstand mit 17 Prozent angegeben. Das entspricht knapp 400 000 Wohnungen und bedeutet, dass er etwa auf dem Niveau von 2002 geblieben ist. Die erfolgten Rückbaumaßnahmen haben somit einen Anstieg verhindert. Neue Ergebnisse der amtlichen Statistik zum Wohnungsleerstand werden aus der Mikrozensusstichprobe des Jahres 2006 zu einem späteren Zeitpunkt erwartet. Flächendeckende und tief gegliederte amtliche Angaben zu Gebäuden mit Wohnraum, zu Wohnungen und zu deren Belegungssituation werden erst mit dem EU-weiten Zensus 2010/2011 erhoben, an dem sich Deutschland beteiligen wird.

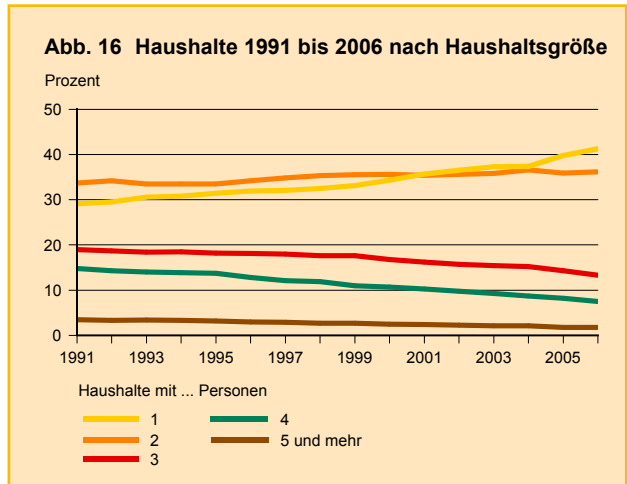
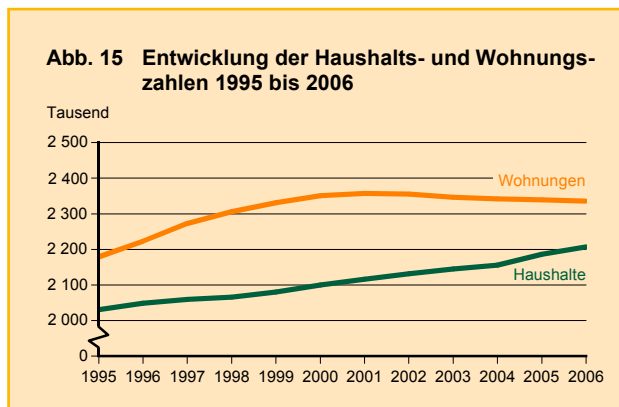
**Abb. 14 Wohnungen insgesamt und absolute Veränderung des Wohnungsbestandes 1996 bis 2006**





Das wichtigste Element zur Beurteilung und Planung des Wohnungsbedarfs ist die Entwicklung der **Haushaltszahl**. Nach Angaben des Mikrozensus zeigt sich für Sachsen folgendes Bild: Von 1991 bis 1996 bleibt die Zahl unter geringen Schwankungen leicht unter 2,05 Millionen. Sie wächst dann bis 2006, nach einem gleichmäßigen Anstieg bis 2004, sich danach verstärkend, auf fast 2,21 Millionen an. Das ist der bisherige Höchstwert. Die Zahl der Haushalte blieb bis zum Jahr 2000 hinter der Entwicklung der Wohnungszahl zurück. Ab 2001 ist eine Umkehr festzustellen. Der Wohnungsbestand entwickelte sich schwächer und nahm seit 2002 sogar ab. Die Zahl der Haushalte stieg aber weiter an. Die Schere zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage hat sich etwas geschlossen (vgl. Abb. 15). Das günstigste Verhältnis zwischen Wohnungsbestands- und Haushaltszahl trat 1999 mit 1 117 Wohnungen je 1 000 Haushalte ein. 2006 liegt diese Quote nach stetiger Abnahme bei 1 058. Grund für die derzeit noch ansteigenden Haushaltszahlen sind das Vorhandensein geburtenstarker Jahrgänge im Altersbereich potentieller Haushaltgründer sowie die Tendenz zur Haushaltsverkleinerung. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 1991 bei 2,31 Personen, bis 2006 ist sie auf 1,93 gesunken.

Betrachtet man die **Haushaltsstruktur**, so zeigt sich seit 1991 für jede einzelne Haushaltsgröße eine kontinuierliche Entwicklung. Zuwachs verzeichnen nur die Ein- und Zweipersonen-Haushalte. Am schnellsten wächst die Gruppe der Einpersonen-Haushalte, die 2001 die Gruppe der Zweipersonen-Haushalte überholte und damit erstmals die größte Gruppe stellte. 2006 liegt deren Anteil bei 41,3 Prozent. Die Zweipersonen-Haushalte kommen auf 36,2 Prozent. Alle anderen Haushaltsgruppen mit drei, vier und fünf oder mehr Personen werden seit 1991 kleiner und belegen 2006 Anteile von 13,3, 7,5 und 1,8 Prozent. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Grundzüge der bisherigen Entwicklung auch in den nächsten Jahren fortsetzen (vgl. Abb. 16). Der Bestand und die Veränderung der Haushaltsgröße, deren Finanzkraft und Altersgliederung sowie ihre regionale Verteilung und die Anspruchsentwicklung an Lage, Ausstattung, Qualität und Höhe des Mietpreises bestimmen die Nachfrage auf dem



Wohnungsmarkt. Abgeleitet von der in Sachsen bestehenden und sich verändernden Altersstruktur der Bevölkerung wird nach 2010 ein merklicher Rückgang der Haushaltszahl erwartet. Die extrem schwach besetzten Geburtsjahrgänge vom Anfang der 1990er Jahre rücken dann immer mehr in den Personenkreis der potentiellen Haushaltgründer auf.

### Weitere Entwicklung – Ausblick

Die Hochbautätigkeit hat sich in Sachsen auch 2006 weiter abgeschwächt. Das wird sich wahrscheinlich auch im Jahr 2007 fortsetzen. Nach Abklingen der Sonderkonjunktur im Eigenheimbau wird dieser Sektor noch etwas schrumpfen. Der Mietwohnungsbau ist möglicherweise bereits auf einem Grundniveau angekommen und wird sich erst wieder verändern, wenn der Wohnungsmarkt wesentlich konsolidiert ist. Das Bauen im Bestand wird dem rückläufigen Trend ebenfalls weiter folgen, aber in abgeschwächter Form. Der Anteil des Bauens im vorhandenen Gebäudebestand wird daher weiter zunehmen. Hier werden sich zum einen die Mehrwertsteuererhöhung dämpfend, zum anderen dagegen die steuerlichen Förderungen von Handwerkerleistungen unterstützend auswirken. Die Summe aller fertig gestellten Wohnungen wird im Jahr 2007 in der Größenordnung von 6 000 Einheiten liegen. Dabei wird der Eigenheimbau wie schon in den letzten Jahren das wichtigste Segment sein. Der Wegfall der Eigenheimzulage wird sich im Wohnneubau wahrscheinlich erst nach 2007 dämpfend auswirken. Eine Vorausschau zum Bauabgang nach den wieder rückläufigen Ergebnissen der letzten drei Jahre fällt schwer. Der Wohnungsmarkt braucht zu seiner Konsolidierung eigentlich einen noch kräftigeren Rückbau. Die bisherigen Zahlen sind dafür zu niedrig. Anhand der Entwicklung der letzten Jahre wären 2007 weniger als 9 000 Wohnungsabgänge zu erwarten. Andererseits kann das drängende Leerstandsproblem so nicht gelöst werden. Das wird sich noch verstärken, wenn nach 2010 die Haushaltszahl tat-

---

sächlich absinkt. Der Wohnungsbestand wird 2007 das sechste Jahr in Folge rückläufig sein. Das ergibt sich aus folgender Betrachtung: 2007 wird die Zahl der zu erwartenden Wohnungen aus dem Wohnneubau bei etwa 5 000 liegen. Durch Baumaßnahmen im Gebäudebestand könnten ungefähr 1 000 weitere Wohnungen entstehen. Das generell geringe Aufkommen aus dem Nichtwohnbau soll bei dieser überschlägigen Betrachtung unberücksichtigt bleiben. Damit wird der Zugang an Wohnungen deutlich unter der oben geschätzten Abgangsmenge bleiben. Diese Tendenz kann sich eher noch verstärken, wenn der Rückbau entsprechend der Markterfordernisse 2007 wieder ansteigen sollte. Die Bestandsabnahme ist besonders aufgrund der Unklarheit beim zu erwartenden Bauabgang nicht abschätzbar. Das Gewicht in der Struktur des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes wird sich auch 2007 hin zu mehr Einfamilienhäusern und damit auch zu größeren Wohnungen mit fünf oder mehr Wohnräumen verschieben.

Ertel, Ulrich; Dipl.-Ing.,  
Referent Baugewerbe und Bautätigkeit

#### Literatur- und Quellenverzeichnis:

- [1] Vgl. dazu: Ertel, U.: Bautätigkeit 2005. In: Statistik in Sachsen, 3 - 4/2006, S. 41 - 50.
- [2] Baugenehmigungen im Freistaat Sachsen. Statistische Berichte, F II 1 (Quartalsberichte).
- [3] Bautätigkeit im Freistaat Sachsen. Statistische Berichte, F II 2 (Jahresberichte).
- [4] Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200).
- [5] Verwaltungsvorschrift des SMI über die Vorbereitung, Durchführung und Förderung von Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (VwV -StBauE) vom 29. November 2002 (Sächs-ABl. 2003 SDr. S. S2).
- [6] Baugewerbe im Freistaat Sachsen 2000ff., Statistische Berichte, E II 4, Kamenz 2001ff.
- [7] Expertenkommission „Demografischer Wandel Sachsen“: Empfehlungen zur Bewältigung des demografischen Wandels im Freistaat Sachsen, Sächsische Staatskanzlei, Oktober 2006, S. 14.