

Ulrich Ertel

Bautätigkeit 2007*)

Vorbemerkungen

In diesem Beitrag werden die Ergebnisse des Berichtsjahrs 2007 für das Hochbaugeschehen in Sachsen dargestellt. Im Mittelpunkt steht der Wohnbau. Es wird damit die Information zur Bautätigkeitsstatistik, die zuletzt für das Berichtsjahr 2006 erfolgte, fortgesetzt. [1] Der Zweck und die Gliederung der Statistik, die Methodik der Erhebungsdurchführungen und die Rechtsgrundlagen wurden dort sowie in vorhergehenden Veröffentlichungen aufgeführt. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet. Zum statistischen Zahlenmaterial im Detail wird grundsätzlich auf die entsprechenden Statistischen Berichte verwiesen. [2, 3] Im Einzelnen werden vor allem die Entwicklung der Wohnungen anhand der Baugenehmigungen und Fertigstellungen, des Bauüberhangs, der Bauabgänge und der Bestandsfortschreibung betrachtet.

Baugenehmigungen

Die Zahl der Baugenehmigungen ist hier als die Gesamtheit der Hochbauvorhaben des Wohn- und Nichtwohnbau zu verstehen, die entsprechend der Sächsischen Bauordnung [4] über verschiedene Verfahren Baufreiheit erlangt haben und nachfolgend dem Statistischen Landesamt mitgeteilt worden sind.

Die Zahl der jährlich erfassten Baugenehmigungen fiel 2007 auf einen absoluten Tiefststand. Mit 8 852 Fällen lag sie um 20 Prozent unter dem Vorjahresergebnis. Im Vergleich zum Spitzenjahr 1995 waren es sogar 65 Prozent weniger Baugenehmigungen. Damit hat sich die Vermutung aus dem Vorjahr bestätigt, dass der Ergebnisanstieg 2006 gegenüber 2005 nur eine kurze Unterbrechung des langfristigen Trends des Rückgangs der Baugenehmigungszahlen war. Die seit 1995 relativ harmonisch absinkende Kurve zeigt in den Jahren 2003, 2004 und 2006 leichte Abweichungen zu höheren Fallzahlen (vgl. Abb. 1). Der Hintergrund war immer der gleiche. Jeweils zu den Jahresenden 2002, 2003 und 2005 wurde über den möglichen Wegfall der Wohnbauförderung diskutiert, so dass Vorzieheffekte durch die Bauherren eintraten. Zu Anfang 2006 strich der Bundestag diese Förderung. Mit entsprechendem Bearbeitungsnachhang spiegelt sich das in den Genehmigungszahlen wider.

Baufertigstellungen

Wenn ein Bauvorhaben so weit abgeschlossen wurde, dass es bezugsfähig ist, gilt es für die statistische Beobachtung als fertig gestellt. Der Bauherr meldet es gemäß Sächsischer Bauordnung der Bauaufsichtsbehörde, die dann das Statistische Landesamt informiert.

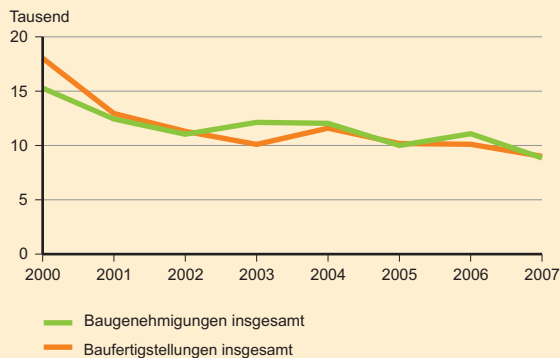
Durchschnittlich hatten die 2007 fertig gestellten neuen Wohngebäude eine **Abwicklungsdauer** von 17 Monaten. Das ist die Zeitspanne zwischen Genehmigungs- und Fertigstellungsdatum. Für Einfamilienhäuser¹⁾ wurde eine mittlere Bauzeit von 16 Monaten errechnet, für Zweifamilienhäuser²⁾ 21 Monate und Mehrfamilienhäuser³⁾ wurden durchschnittlich nach 22 Monaten bezugsfertig. Das schließt nicht aus, dass einige Wohngebäude wesentlich schneller errichtet worden sind. Fast zehn Prozent der 3 100 Einfamilienhäuser und knapp fünf Prozent der 229 Zweifamilienhäuser waren schon innerhalb eines halben Jahres fertig gestellt. Von den 75 Mehrfamilienhäusern, die naturgemäß einen höheren Bauaufwand erfordern, wurde bei gut 19 Prozent der Bau nach einem Jahr abgeschlossen.

2007 wurden 8 993 Bauvorhaben abgeschlossen, elf Prozent weniger als im Vorjahr. Erstmals wurde damit die 10 000er Marke unterschritten. Im Vergleich zum Höchststand des Jahres 1997 liegt dieses Ergebnis 60 Prozent niedriger. Wie bei der Zahl der Baugenehmigungen ist auch bei der Zahl der Baufertigstellungen nach der Bauwelle Mitte der 1990er Jahre ein erst kräftiger, dann langsam nachlassender Rückgang feststellbar. Die Auswirkungen der Baugenehmigungsanstiege in Zusammenhang mit dem Wegfall der Wohnbauförderung sind in den Baufertigstellungszahlen mit etwa einem Jahr Nachhang für 2004 gut zu erkennen, dagegen bilden sie sich für 2005 und 2007 nicht ab.

*) Anmerkung der Redaktion: Der Redaktionsschluss für diesen Beitrag war am Ende des Monats Mai 2008. Deshalb erfolgt die Darstellung noch zum amtlichen Gebietsstand vor der am 1. August 2008 in Kraft getretenen Neugliederung der Landkreise des Freistaates Sachsen.

- 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.

Abb. 1 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2000 bis 2007



Die Fallzahlen der jährlichen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen haben sich in den letzten Jahren immer mehr angeglichen und liegen 2007 fast auf gleicher Höhe. Seit 2001 bewegen sich diese Zahlen relativ stabil mit leicht rückläufigem Trend. Diese Entwicklung lässt für die nächsten Jahre einen weiteren Rückgang der Baufertigstellungszahlen erwarten (vgl. Abb. 1).

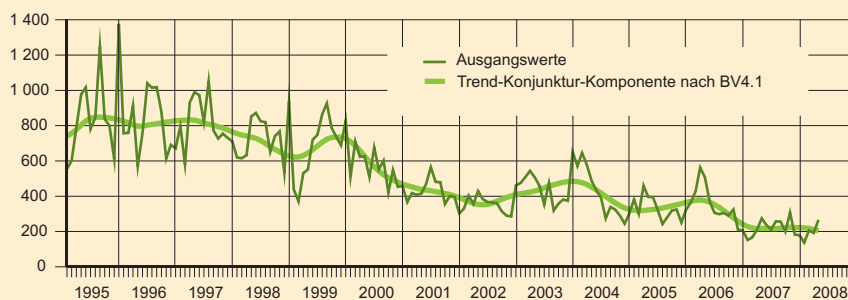
Betrachtet man die Bereiche Neubau und Baumaßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand (Umbau, Ausbau, Erweiterung), so zeigt sich folgendes Bild: Die Baugenehmigungszahlen gehen bei beiden seit Jahren zurück. Die Größe des Rückgangs ist aber sehr unterschiedlich. Während 2007 im Neubau gegenüber dem Vorjahr ein Absinken der Zahl um 28 Prozent festgestellt wurde, ging sie bei den Baumaßnahmen nur um zehn Prozent zurück. Das hat zum Ergebnis, dass 2007 der Anteil der Baumaßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand am gesamten Baugeschehen mit fast 51 Prozent erstmals größer war als der Anteil des Neubaus. 1995 lag er noch bei rund 23 Prozent. Seitdem ist er relativ kontinuierlich angestiegen. Leichte Abschwächungen des Anstiegs zeigen sich in den Jahren 2003, 2005 und 2006. Das ist die Wirkung der bereits erwähnten Zwischenanstiege der Genehmigungszahlen für Eigenheime¹⁾²⁾ wegen der damaligen Diskussionen um die Fortführung der Wohnraumförderung. Vor einem Jahr wurde hier noch angenommen, dass sich der Zielbereich der Anteilsentwicklung für die Baumaßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand zwischen 45 und 50 Prozent bewegen könnte. [5] Bereits 2007 liegt er darüber und für die nächsten Jahre sind weitere Zuwächse zu erwarten. Hier ist auf das seit 2002 laufende Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ [6] hinzuweisen, das das innerstädtische Bauen und so-

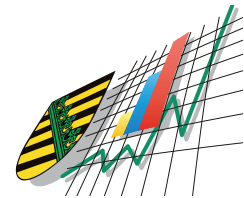
mit auch das Bauen im Bestand besonders unterstützt. Es gibt Bestrebungen, diese Förderung über das bisher vorgesehene Abschlussjahr 2009 hin zu verlängern. Abschließend ist für den Hochbau in Sachsen festzustellen, dass das Bauen im vorhandenen Gebäudebestand derzeit gleichberechtigt neben dem Neubaugeschehen steht.

Nichtwohnbau

Dieser Artikel hat, wie eingangs erklärt, hauptsächlich den Wohnbau zum Gegenstand. Wegen der bemerkenswerten Entwicklung im Nichtwohnbau der letzten Jahre soll jedoch eine kurze Betrachtung erfolgen. Die Konjunktorentwicklung für den Wirtschaftshochbau im Bauhauptgewerbe zeigte nach acht Jahren ununterbrochener Umsatzrückgänge für das Jahr 2006 einen deutlichen Anstieg. Im Folgejahr konnte dieses Umsatzniveau gehalten werden. Mit einem Nachhang von einem Jahr zeigt sich 2007 die Wirkung dieser Entwicklung in der Bautätigkeitsstatistik. Die Wirtschaft wollte bei diesem konjunkturellen Aufschwung ihre Investitionen in die Infrastruktur erweitern. Es wurden entsprechende Bauanträge gestellt. 2007 wurden für nichtlandwirtschaftliche Industriegebäude Baugenehmigungen mit einer Gesamtnutzfläche von 932 100 Quadratmetern erteilt. Verglichen mit der Vorjahreszahl war das ein Anstieg um 38 Prozent. Im Unterbereich Fabrik- und Werkstattgebäude wurde eine Steigerung um 51 Prozent erreicht und bei Handels- und Lagergebäuden war sie um 31 Prozent größer. Aufgrund der derzeit guten Wirtschaftsentwicklung ist auch 2008 in diesem Sektor des Nichtwohnbaus mit vergleichbar hohen Baugenehmigungswerten zu rechnen.

Abb. 2 Baugenehmigungen für Wohngebäude mit einer Wohnung Januar 1995 bis April 2008





Wohnbau

Im Jahr 2007 wurden Baugenehmigungen für 2 883 neue Wohngebäude erteilt. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis ist das ein deutlicher Rückgang um 36,8 Prozent. Damit wird das Ende der Sonderkonjunktur (Vorzieheffekte aufgrund der Spekulationen um den Wegfall der Wohnbauförderung) aufgezeigt. Die Grundkurve des Abklingens der Baugenehmigungszahlen seit 1995 wird damit wieder erreicht. In Abb. 2 sind nach dem Berliner Verfahren die Baugenehmigungszahlen für Einfamilienhäuser seit 1995 als Trend-Konjunktur-Komponente dargestellt. Die Zwischenanstiege von 2003, 2005 und 2006 sind gut sichtbar. Der relativ gleichmäßige Verlauf mit knapp über 200 Baugenehmigungen pro Monat des Jahres 2007 und zu Beginn des Jahres 2008 lassen den Schluss zu, dass sich das Neubaugeschehen wieder beruhigt hat und dass wahrscheinlich ein gewisser Sockelwert im Bereich des Einfamilienhausbaus entweder bereits erreicht ist oder bald erreicht wird.

Die Genehmigungszahl für Ein- und Zweifamilienhäuser lag 2007 bei 2 804 und damit um 36,7 Prozent unter dem Vorjahreswert. Für Mehrfamilienhäuser wurden 71 Baugenehmigungen ausgegeben, 43,2 Prozent weniger. Daraus ergeben sich Anteile am gesamten Wohnneubau von 97,3 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser und 2,7 Prozent für Mehrfamilienhäuser (einschließlich Wohnheime mit einem Anteil von 0,2 Prozent) (vgl. Tab. 1). Diese Verhältnisse haben sich in den letzten Jahren in dieser Größenordnung stabilisiert. Der Bereich des Eigenheimbaus bestimmt den Wohnneubau somit wesentlich, während der Geschossbau³⁾ immer mehr an Bedeutung verloren hat. 1995 lag sein Anteil noch bei 18,4 Prozent.

Die Zahl der 2007 fertig gestellten neuen Wohngebäude liegt bei 3 412 und damit 23,4 Prozent unter dem Vorjahreswert. Die im Vorjahr gestiegene Baugenehmigungszahl und die derzeit festgestellte mittlere Baudauer von einem Jahr hätte 2007 eine Fallzahl in der Größenordnung des Vorjahres erwarten lassen.

Dass dies nicht geschah, lässt vermuten, dass Bauherren ihre Bauanträge vorgezogen hatten, aber den Bau nicht anschließend durchführen konnten. Die Sächsische Bauordnung räumt ihnen bis zum Baubeginn drei Jahre ein. Für 2008 ist daher mit einem weiteren Rückgang der Baufertigstellungen zu rechnen. Das Niveau wird wahrscheinlich leicht über der Baugenehmigungszahl von 2007 liegen.

Der Durchschnittswert der **veranschlagten Kosten** (einschließlich Mehrwertsteuer) für fertig gestellte neue Wohngebäude des Jahres 2007 lag für Einfamilienhäuser bei 1 094 € pro Quadratmeter Wohnfläche und blieb damit gegenüber dem Vorjahreswert fast unverändert (2006: 1 095 € pro Quadratmeter). Für Zweifamilienhäuser wurden 1 065 € pro Quadratmeter errechnet, 2,2 Prozent mehr und für Mehrfamilienhäuser mussten 936 € pro Quadratmeter bezahlt werden, 10,1 Prozent weniger als ein Jahr zuvor. Zu den veranschlagten Kosten zählen in der Hochbaustatistik nicht die Aufwendungen für Grunderwerb, Erschließung und Außenanlagen. Es ist festzustellen, dass die Reihenfolge den Erwartungen entspricht: Einfamilienhäuser haben die höchsten Quadratmeterkosten und die Mehrfamilienhäuser die niedrigsten. Die konkreten Werte sind allerdings nur als Orientierungsgrößen anzusehen, da hier keine Berücksichtigung der Gebäudetypen (Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einzelhaus) erfolgte und die Fallzahl insbesondere bei Mehrfamilienhäusern sehr niedrig war. Es wäre zu erwarten gewesen, dass sich die Mehrwertsteuererhöhung (um drei Prozentpunkte) von Anfang 2007 und die im Berichtsjahr deutlich gestiegenen Materialpreise in höheren Kosten niederschlagen. Dass dies nicht der Fall war, liegt am Zeitpunkt der Angaben der Bauherren zu den geplanten Kosten. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens werden diese Kosten geschätzt. Das war für die Fertigstellungen 2007 hauptsächlich der Zeitraum 2005/2006. In der Baufertigstellungsmeldung werden diese Angaben dann nur selten korrigiert. Die Auswirkungen der Mehrwertsteuererhöhung und die gestiegenen Materialpreise werden sich demnach erst im Ergebnis des Berichtsjahres 2008 zeigen.

Tab. 1 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von neuen Wohngebäuden 2000 bis 2007

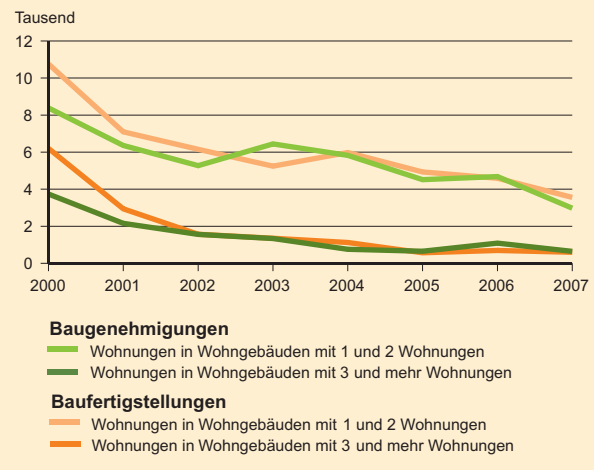
Jahr	Baugenehmigungen					Baufertigstellungen				
	Wohngebäude insgesamt	darunter mit ... Wohnungen				Wohngebäude insgesamt	darunter mit ... Wohnungen			
		1 und 2		3 und mehr			1 und 2		3 und mehr	
Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	
2000	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
2007	2 883	2 804	97,3	79	2,7	3 412	3 329	97,6	83	2,4

Die Entwicklung der **Wohnungszahlen** des Wohnneubaus zeigt bei den Genehmigungen seit dem Jahr 1995, als die bisher höchsten Werte gemeldet wurden, einen erst kräftigen und etwa seit 2001 etwas abgeflachteren Rückgang. Ähnlich ist der Verlauf bei den Fertigstellungen, nur dass dort der Spitzenwert mit einem Nachhang zu den Baugenehmigungszahlen von zwei Jahren erst 1997 auftrat. 2007 wurden in neuen Wohngebäuden 3 640 Wohnungen zum Bau freigegeben. Das waren 37 Prozent weniger als 2006 und es ist damit der kräftigste Rückgang im Vorjahresvergleich seit 1998. Im Vergleich zu 1995 ist die Wohnungszahl um 93 Prozent zurückgegangen und hat nunmehr einen historischen Tiefststand erreicht. Davon sind 2 630 Wohnungen in Einfamilienhäusern vorgesehen, 37 Prozent weniger als im Vorjahr. 348 Einheiten sind in Zweifamilienhäusern geplant (33 Prozent weniger) und 646 in Mehrfamilienhäusern (41 Prozent weniger). Die restlichen 16 Wohnungen gehören zu Wohnheimen. Nach den Zwischenanstiegen 2003, 2004 und 2006 wegen der Vorzieheffekte im Zusammenhang mit dem Wegfall der Wohnbauförderung war für 2007 ein Absinken der Wohnungszahl im Eigenheimbereich erwartet worden. Wegen des relativ guten Ergebnisses des Vorjahres fiel der Rückgang 2007 besonders kräftig aus. Die ersten Monatsdaten aus dem Jahr 2008 zeigen, dass der Rückgang langsamer geworden ist. Vielleicht wird bei unveränderten politischen und wirtschaftlichen Randbedingungen im Eigenheimbau bald eine Art Basisniveau erreicht. Das könnte zwischen 2 500 und 2 000 Wohnungen liegen. Die Entwicklung der Wohnungszahl aus dem Geschossbau ist möglicherweise bereits auf ihrem Grundniveau angekommen. Seit 2004 liegen die Wohnungszahlen unter 800. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2006 mit knapp 1 100 Wohnungen. Solche „Ausreißer“ sind aufgrund der erreichten niedrigen Werte immer möglich, bestimmen aber nicht die Entwicklung.

Im Jahr 2007 wurden 4 159 Wohnungen im Wohnneubau als fertig gestellt gemeldet. Es sind 519 mehr, als in diesem Jahr neu genehmigt worden sind. Deren Zahl lag im Gegenzug vor einem Jahr noch um 485 über der Zahl der fertig gestellten Wohnungen. Verglichen mit dem Vorjahr wurden 2007 21 Prozent weniger Wohnungen fertig. Gegenüber dem Maximalwert von 1997 bedeutet das einen Rückgang um 80 Prozent. In Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 3 558 Wohnungen bezugsfertig, 23 Prozent weniger als 2006. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser waren es 600 Wohnungen und damit 14 Prozent weniger als vor einem Jahr. Im Eigenheimbau ist für 2008 aufgrund der Entwicklung auf der Genehmigungsseite mit einem erneuten Absinken der Wohnungszahl auf der Fertigstellungsseite zu rechnen. Im Geschossbau ist eher ein gleichbleibendes oder leicht ansteigendes Niveau zu erwarten.

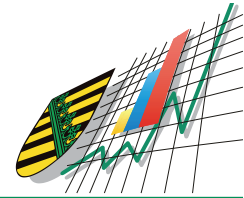
Die bereits weiter oben beschriebene Schwerpunktverschiebung weg vom Mitte der 1990er Jahre vorherrschenden Geschossbau hin zum Eigenheimbau zeigt sich besonders deutlich an der Entwicklung des Verhältnisses der Wohnungszahlen. 1995 lag es

Abb. 3 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2000 bis 2007 nach Gebäudearten



bei 32 zu 68 zugunsten des Geschossbaus. Bis 2006 hat es sich auf 81 zu 19 für den Eigenheimbau gedreht. Ende 2007 lag es bei 82 zu 18. Zurzeit ist keine Änderung dieser Entwicklungsrichtung zu erkennen. Diese Darstellung anhand der Baugenehmigungen gilt in der Tendenz und Größenordnung ebenso für den Fertigstellungsbereich. Dort wurde 2007 ein Verhältnis von 86 zu 14 zwischen Wohnungen aus Eigenheimen und aus Mehrfamilienhäusern festgestellt (vgl. Abb. 3).

Die Entwicklung der Zahl der **Eigentumswohnungen**⁴⁾ ist eng mit der des Mehrfamilienhausbaus verbunden. Nahezu alle Eigentumswohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Im für den Geschossbau bisher bauintensivsten Jahr 1997 wurde mit 25 084 Einheiten auch die bisher größte Zahl von Eigentumswohnungen fertig gestellt. Ihr Anteil an allen Wohnungen des Geschossneubaus betrug damals 79 Prozent. Am gesamten Wohnneubau machte er mit 54 Prozent mehr als die Hälfte aus. Im Jahr 2007 wurden in neuen Mehrfamilienhäusern 145 Eigentumswohnungen errichtet, 142 Wohnungen oder 49 Prozent weniger als vor einem Jahr. Ihr Anteil liegt mit 24 Prozent bei knapp einem Viertel und hat sich damit seit 1997 mehr als halbiert. Am gesamten Wohnneubau kommen die Eigentumswohnungen nur noch auf einen Anteil von 3,5 Prozent. Verglichen mit der Zahl des Spitzenjahres 1997 ist sie bis 2007 um gut 99 Prozent zurückgegangen. Das beschreibt sehr deutlich die Veränderungen am Wohnungsmarkt. Seit Ende der 1990er Jahre gibt es ein Überangebot an Wohnungen. Daher wurden die vor allem im Geschossbau genutzten Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach Fördergebietsgesetz im Herbst 1998 gestrichen. Es besteht zurzeit kein flächenhafter Bedarf an neuen Geschossbauten. Das Bauen im Bestand von Mehrfamilienhäusern gewinnt im Gegenzug immer stärkere Bedeutung. Durch Um-, Aus- oder Erweiterungsbauten entstanden dort im Jahr 2007 402 Eigentumswohnungen, 82 Wohnungen oder 17 Prozent weniger

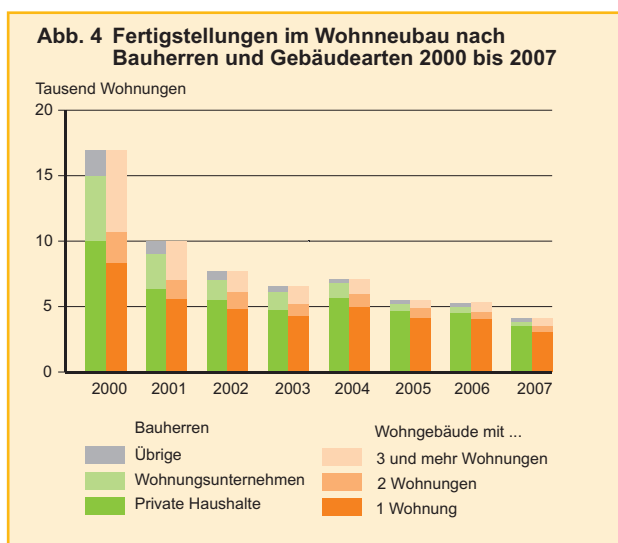


als 2006. Verglichen mit dem Neubauergebnis war es fast die dreifache Menge. 1997 machte der Anteil aus diesem Bereich gegenüber dem Aufkommen des Neubaus nur sieben Prozent aus. Für die Entwicklung der Eigentumswohnungen kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Fallzahlen weiter zurückgegangen sind und sich der Schwerpunkt weiter vom Neubau auf das Bauen im Bestand verlagert hat.

Den Wohnneubau dominieren seit Jahren zwei **Bauherrengruppen**. Am bedeutendsten sind die Privaten Haushalte. Sie ließen 2007 3 557 Wohnungen bauen. Das entspricht wie schon im Vorjahr einem Anteil von 86 Prozent. Mit 306 Wohnungen und einem Anteil von sieben Prozent (2006: neun Prozent) folgen weit dahinter die Wohnungsunternehmen. Sie haben 2007 weitere Anteile verloren. 1995 war das Verhältnis fast ausgeglichen. Mit 45 zu 41 Prozent hatten die Privaten Haushalte nur ein leichtes Übergewicht. Seitdem veränderten sich die Anteile der Bauherrengruppen analog der Schwerpunktverschiebung des Baugeschehens vom Mehrfamilienhausbau zum Eigenheimbau. Die Privaten Haushalte zeichneten vorrangig für den Eigenheimbau verantwortlich, während die Wohnungsunternehmen hauptsächlich im Geschossbau aktiv waren (vgl. Abb. 4).

Die zu erwartende Klimaveränderung, die kräftig steigenden Energieträgerpreise und entsprechende Fördermaßnahmen beeinflussen die Entscheidungen der Bauherren bei der Festlegung der Wärmeversorgung ihrer Wohngebäude. Allein der Rohölpreis ist seit 2004 fast auf das Viereinhalbfache gestiegen (Stand Anfang Juni 2008). Ein weiterer Anstieg wird vorausgesagt. Der Gaspreis ist an den Ölpreis gekoppelt und wird sich ebenfalls weiter erhöhen. Die Bauherren werden verstärkt auf andere Energieträger ausweichen. Die Baugenehmigungsstatistik kann diese Veränderung abbilden. Sie fragt bei jedem Neubau nach der überwiegenden **Art der Beheizung** und der vorwiegend genutzten Heizenergie.

Die Heizungsart kann sein: Fernheizung, Blockheizung, Zentralheizung, Etagenheizung, Einzelraumheizung oder ohne Heizung. Letzteres ist nur in Passivhäusern möglich. Als **Heizenergie**⁵⁾ kommen in Frage: Koks/Kohle, Öl, Gas, Strom, Fernwärme, Wärmepumpe (z. B. Erdwärme), Solarenergie oder sonstige Energie (z. B. Holz, Biomasse). Bei beiden Fragen ist jeweils nur eine Angabe möglich. Es können also noch andere, aber untergeordnete Heizsysteme oder Energieträger für die Wärmegegewinnung und Verteilung zum Einsatz kommen. In neuen Wohngebäuden wird seit Jahren die Zentralheizung als vorwiegende Heizungsart eingesetzt. Deren Anteil kam 2007 auf 95,4 Prozent (Zum Vergleich: 2005: 97,1 Prozent). Mit sehr großem Abstand kam an zweiter Stelle mit einem Anteil von 2,3 Prozent die Fernheizung. 2005 waren es 0,9 Prozent. Die Blockheizung kommt am dritthäufigsten zum Einsatz. Ihr Anteil stieg von 0,3 Prozent im Jahr 2005 auf 1,3 Prozent im Jahr 2007. Die Steigerungen bei Fern- und Blockheizungen könnten mit den eingangs genannten veränderten ökonomischen Rahmenbedingungen zusammenhängen. Die Nutzung von weniger die Umwelt belastenden Energieträgern zur Wärmegegewinnung in neuen Wohngebäuden steigt. Seit Jahren ist Gas der am meisten genutzte Energieträger. 2007 liegt dessen Anteil bei 49,4 Prozent (2005: 70,4 Prozent). Ab 2005 ist diese Anteilsentwicklung stark rückläufig. Das trifft in abgeschwächter Form auch auf Öl (2007: 2,0 Prozent, 2005: 4,1 Prozent), Strom (2007: 1,9 Prozent, 2005: 2,8 Prozent) und Koks/Kohle (2007: 0,1 Prozent, 2005: 0,4 Prozent) zu. Koks/Kohle ist faktisch bedeutungslos geworden. Im Gegenzug kommt die Wärmepumpe 2007 auf einen Anteil von 40,1 Prozent (2005: 18,5 Prozent), die Solarenergie auf 0,6 Prozent und die sonstige Energie, hier hauptsächlich Holz (Pellets, Schnitzel, Scheite) auf 3,6 Prozent (2005: 2,4 Prozent). Der Anstieg bei der Holznutzung ist möglicherweise nicht von Dauer. Auch hier werden die Preise aufgrund der wachsenden Nachfrage steigen. Durch ständige Weiterentwicklung und Wirkungsgraderhöhung der umweltfreundlichen Wärmepumpen ist dort von einem weiter steigenden Einsatz und damit Anteilzuwachs auszugehen. Für die Solarenergie gilt dies ebenso. Hier wird sich zusätzlich der preisliche Vorteil durch Massenfertigung auswirken. Für die Bewertung der Ergebnisse zur Solarenergienutzung ist noch eine Erläuterung notwendig. Wie eingangs des Absatzes gesagt, wird der Bauherr nach der vorwiegend verwendeten Heizenergie gefragt. Solarenergie reicht in diesem Sinne derzeit nur in den wenigen Niedrigenergiehäusern zur Wärmeversorgung. Daraus erklärt sich der Einsatz in nur 17 Wohngebäuden im Jahr 2007. Als zusätzliche Heizquelle wird die Sonnenenergie mit Sicherheit weit häufiger genutzt.



4) Eigentumswohnungen sind Sondereigentum nach Wohnungseigentumsgesetz und befinden sich in Wohngebäuden, die dann ausschließlich Eigentumswohnungen enthalten.
 5) Der Begriff Heizenergie wird hier physikalisch nicht korrekt verwendet. Er meint hier sowohl den Energieträger als auch die Technologie zur Wärmegegewinnung.

Unter Einbeziehung der Bevölkerungszahlen soll nachfolgend eine Betrachtung der regionalen **Bauintensität** erfolgen. Dazu werden kreisweise die Fertigstellungszahlen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden des Jahres 2007 den Einwohnerzahlen vom 31. Dezember 2007 gegenüber gestellt. Damit liegt ein Indikator vor, der zur Beurteilung des Baugeschehens herangezogen werden kann. Es ergeben sich Werte im Bereich von 2 bis 19 Wohnungen je 10 000 Einwohner. Der Mittelwert für Sachsen wurde mit 9,9 errechnet (Zum Vergleich: im Jahr 1997: 102,2). Das entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahresergebnis um 21 Prozent. Am intensivsten gebaut wurde 2007 nach dieser Bewertung in der Stadt Zwickau (18,7) und den Landkreisen Meißen (16,2) und Stollberg (15,6). Die niedrigsten Werte ergaben sich für den Kreis Löbau-Zittau (2,4), die Kreisfreie Stadt Görlitz (3,5) und den Kreis Annaberg (4,4)

Abb. 5 Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 10 000 Einwohner am 31. Dezember 2006 und 2007 nach Kreisfreien Städten und Landkreisen



(vgl. Abb. 5). Nimmt man die beiden letzten Jahre zusammen, so wird die Grundaussage von 2007 bestätigt, dass die größte Bauintensität im Umfeld der Großstädte Dresden und Leipzig sowie mit Abstrichen auch Chemnitz vorliegt und die niedrigste im östlichen Sachsen und im mittleren Erzgebirge. Die Gruppe mit den höchsten Werten der Jahre 2006 und 2007 zusammen besteht aus dem Landkreis Meißen (34,6), dem Weißeritzkreis (43,1), dem Landkreis Delitzsch (33,1), dem Leipziger Land (32,6), dem Muldentalkreis (32,4) und dem Kreis Stollberg (30,1). Die niedrigsten ergeben sich wieder für den Kreis Löbau-Zittau (6,1), die Kreisfreie Stadt Görlitz (9,7) und den Kreis Annaberg (14,6).

Nachfolgend wird die Bedeutung des **Bauens im vorhandenen Wohngebäudebestand** (Bestandsbau) für die Entwicklung der Wohnungsfertigungszahlen im Wohnbau betrachtet. 1999 war für den Bestandsbau das erfolgreichste Jahr. Es wurden 7 098 Wohnungen fertig gestellt. Auch der Anteil am gesamten Wohnungsbau erreichte in diesem Jahr mit 26 Prozent einen Spitzenwert. 2001 ging der Anteil deutlich zurück und hat sich seitdem zwischen 22 und 18 Prozent gehalten. Ein „Ausreißer“ auf nur noch 14,1 Prozent im Jahr 2004 war auf die im Vorjahr gestiegene Baugenehmigungszahl für Eigenheime zurückzuführen. 2007 wur-

den 944 Wohnungen innerhalb des Bestandsbaus errichtet, 18,6 Prozent weniger als 2006. Der Anteil am Wohnungsbau insgesamt betrug 18,5 Prozent. Damit entstanden 2007 fast anderthalb mal so viele Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand als im Neubau von Mehrfamilienhäusern. Schon seit 2002 liegen die Zahlen des Geschossbaus niedriger als die des Bestandsbaus. Verglichen mit der Wohnungszahl aus Ein- und Zweifamilienhäusern wurde 2007 mit 26 Prozent gut ein Viertel erreicht. Für 2008 ist ein Anstieg des Wohnungsanteils aus dem Bestandsbau wahrscheinlich. Einen Anhaltspunkt gibt die Entwicklung im Bereich der Baugenehmigungen des Jahres 2007. Hier stieg dieser Anteil um fast neun Prozentpunkte auf 29,9 Prozent stark an.

Betrachtet man die fertig gestellten Wohnungen des Wohnneubaus nach der **Raumstruktur**⁶⁾, so zeigt sich seit 1995 folgende Entwicklung: Vorrangig wurden bis 1998 Drei- und Vierraumwohnungen gebaut. Danach wurden verstärkt große Wohnungen mit fünf und mehr Wohnräumen errichtet. Gründe hierfür liegen in der Wohnungsmarktentwicklung am Ende der 1990er Jahre mit einem Überangebot an Mietwohnungen und dem daraufhin erfolgten Paradigmenwechsel in der Wohnbauförderung. Geschossbauten, die vorrangig kleine und mittlere Wohnungs-

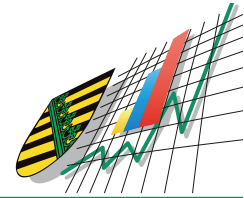


Abb. 6 Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2000 bis 2007 nach der Raumstruktur

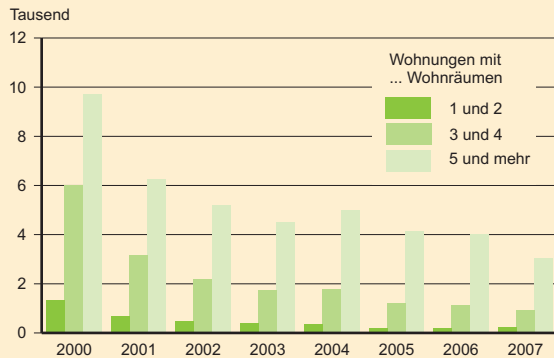
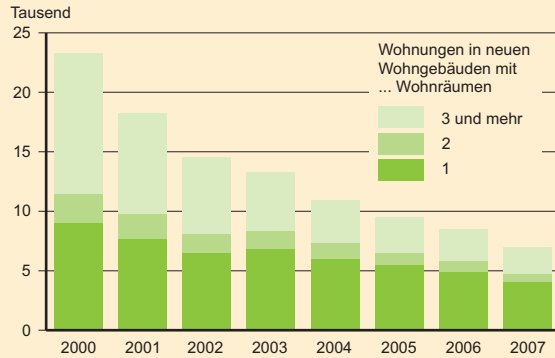


Abb. 7 Bauüberhang von Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2000 bis 2007 nach Gebäudearten



größten aufweisen, wurden danach in geringerem Umfang gebaut als Eigenheime mit im Allgemeinen großen und sehr großen Wohnungen. Die Ergebnisse von 2007 spiegeln diese grundlegende Entwicklung wider, aber die Anteile der einzelnen Wohnungsgrößen haben sich in diesem Jahr etwas verschoben. Die ganz großen Wohnungen mit sechs und mehr Wohnräumen verloren Anteile zugunsten der Einraumwohnungen. Eine Zusammenfassung in drei Größengruppen zeigt folgendes Bild: Es wurden 3 048 Wohnungen mit fünf oder mehr Wohnräumen bezugsfertig. Ihr Anteil am gesamten Neubau macht 73,3 Prozent aus (Zum Vergleich: 2006: 75,5 Prozent). 902 der Wohnungen hatten drei oder vier Wohnräume. Ihr Anteil liegt bei 21,6 Prozent (2006: 21,0 Prozent). Wohnungen mit ein oder zwei Wohnräumen wurden nur 209 Stück gebaut. Ihr Anteil ist faktisch unbedeutend und liegt bei 5,0 Prozent (2006: 3,5 Prozent) (vgl. Abb. 6).

Die 2007 fertig gestellten Einfamilienhäuser hatten eine durchschnittliche **Wohnfläche** von 132 Quadratmetern (Zum Vergleich: 2006: 130 Quadratmeter). Für Wohnungen in Zweifamilienhäusern wurden 102 Quadratmeter errechnet (2006: 97 Quadratmeter) und für die in Mehrfamilienhäusern 78 Quadratmeter (2006: 81 Quadratmeter). Im Vergleich zum Vorjahr hat sich damit die mittlere Wohnfläche in Einfamilienhäusern um zwei Quadratmeter vergrößert, in Wohnungen von Zweifamilienhäusern nahm sie um fünf Quadratmeter zu und in Wohnungen von Mehrfamilienhäusern ging sie um fünf Quadratmeter zurück. Diese Entwicklung, d. h. Flächenvergrößerung in Ein- und Zweifamilienhäusern war auch bei den Vorjahresergebnissen festzustellen.

Bauüberhang

Ein Hilfsmittel zur Abschätzung der Entwicklung der Fertigstellungszahlen im neuen Berichtsjahr 2008 bilden die Ergebnisse der Bauüberhangserhebung zum 31. Dezember 2007. Es wird damit die Startsituation zum neuen Jahresbeginn beschrieben.

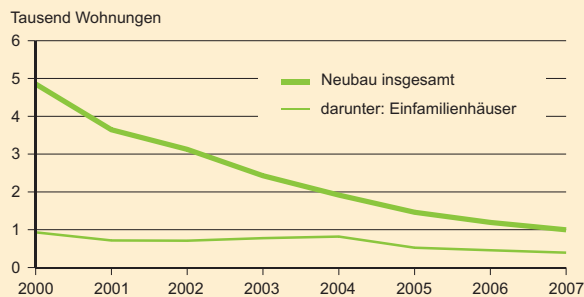
Der Vergleich mit dem Vorjahresergebnis und die Berücksichtigung der Baugenehmigungsentwicklung im Verlauf des letzten Jahres ermöglichen Schlüsse für die Zukunft. Im Ergebnis ist für 2008 zu erwarten, dass die Wohnungsfertigstellungszahlen weiter zurückgehen. Davon werden alle Gebäudearten vom Ein-, Zwei- bis zum Mehrfamilienhausbau betroffen sein.

Seit Ende 1996, als für den Wohnneubau der bisherige Höchstwert von 58 206 Überhangswohnungen festgestellt wurde, sank die Zahl bis Ende 2007 auf 7 012. Gegenüber dem Vorjahresstand ist das ein Rückgang um 17 Prozent. Die Wohnungszahl im Bereich der Einfamilienhäuser sank 2007 um 21 Prozent auf 4 054 und liegt damit bei einem Anteil von 58 Prozent (Zum Vergleich: 1995: 19 Prozent). Für Zweifamilienhäuser wurde ein Überhang von 736 Wohnungen festgestellt, was einem Rückgang um 21 Prozent und einem Anteil von zehn Prozent (1995: elf Prozent) entspricht. Bei Mehrfamilienhäusern gab es 2 204 Überhangswohnungen. Gegenüber dem Vorjahr waren das 16 Prozent weniger. Der Anteil liegt bei 31 Prozent (1995: 70 Prozent) (vgl. Abb. 7).

Erloschene Baugenehmigungen sind Bauvorhaben, für die Baurecht bestand, das aber aus den verschiedensten Gründen im Laufe des Berichtsjahres entfallen ist. Im Jahr 2007 sind Baugenehmigungen für insgesamt 1 250 Wohnungen erloschen, 18 Prozent weniger als im Vorjahr. Davon sollten 996 in neuen Gebäuden und 254 im vorhandenen Gebäudebestand errichtet werden. Im Bereich des Wohnneubaus betraf es 948 Wohnungen und damit 18 Prozent weniger als im Vorjahr (vgl. Abb. 8). Davon entfielen 393 oder 41 Prozent auf Einfamilienhäuser, 92 oder zehn Prozent auf Zweifamilienhäuser und 463 oder 49 Prozent auf 46 Mehrfamilienhäuser. Für 43 Prozent dieser Wohnungen waren Private Haushalte die Bauherren (2006: 44 Prozent) und bei 53 Prozent die Wohnungsunternehmen (2006: 27 Prozent). Die Gewichte dieser beiden Bauherrengruppen haben sich gedreht. Die Zahl der erloschenen

6) Jede abgeschlossene Küche wird als Wohnraum gezählt. Eine Flächenuntergrenze gibt es nicht.

Abb. 8 Erloschene Baugenehmigungen für Wohnungen im Neubau 2000 bis 2007



Wohnungen der Wohnungsunternehmen stieg 2007 gegenüber dem Vorjahreswert um 64 Prozent auf 506. Dagegen sank die der Privaten Bauherren um 20 Prozent auf 408. Für 89 Prozent dieser Wohnungen wurde die Baugenehmigung 2004 oder früher erteilt, nur für knapp ein Prozent im aktuellen Berichtsjahr 2007.

Wohnungsabgang

Mit dem Landesrückbauprogramm [7] von 2000 bis 2002 und über das Altschuldenhilfegesetz [8] ab 2000 wurde begonnen, den Abriss von Wohnungen zu fördern. 2002 startete das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ mit einer Laufzeit bis 2009. Eine Verlängerung bis 2012 ist im Gespräch. Hier waren im Programmjahr 2007 113 sächsische Gemeinden in der Förderung (Zum Vergleich: 2006: 107 Gemeinden). 2008 kommen möglicherweise noch drei weitere hinzu. Ziel ist es, den vor allem durch Wohnungsleerstand belasteten Wohnungsmarkt zu sanieren. Unterstützt von diesen Maßnahmen stiegen 2000 bis 2003 die Abgangszahlen deutlich an. 2002 war der Wohnungsbestand deshalb erstmals rückläufig. In den Folgejahren bis einschließlich 2007 blieben die Abgangszahlen auf relativ hohem Niveau (vgl. Abb. 9).

Abb. 9 Wohnungsabgang durch Abriss ganzer Wohngebäude 2000 bis 2007 nach Gebäudearten



Im Berichtsjahr 2007 wurden nach leichten Rückgängen in den Jahren 2004 bis 2006 wieder gestiegene Abgangszahlen gemeldet. Es wurden im Wohn- und Nichtwohnbau zusammen für 12 531 Wohnungen die Abrissgenehmigungen erteilt. Zum Vorjahr gesehen war das eine Steigerung um 34 Prozent. Hierunter ist die Gesamtheit aller Wohnungsabgänge im Hochbau zu verstehen, die im Rahmen der Bauabgangsstatistik erfasst werden. Das bedeutet, dass in die tatsächliche Zahl der Wohnungsabgänge im Berichtsjahr noch das Ergebnis der Baufertigstellungsstatistik aus dem Bereich des Bauens im vorhandenen Gebäudebestand eingeht. Die sich dort ergebende Wohnungsbilanz kann positiv oder negativ ausfallen⁷⁾. In der jährlichen amtlichen Wohnungsfortschreibung wird dieser Sachverhalt berücksichtigt. Außerdem muss an dieser Stelle auf die Problematik einer Untererfassung im Eigenheimbereich hingewiesen werden. Ausführungen dazu wurden in früheren Artikeln gemacht. [9, 10] Eine weitere Unschärfe besteht für die amtliche Statistik in der methodischen Notwendigkeit, von der Fiktion ausgehen zu müssen, dass für das Berichtsjahr gemeldete Abgangsgenehmigungen auch tatsächlich in diesem Zeitraum realisiert worden sind. Es besteht die Möglichkeit, dass der Abriss oder Rückbau später oder gar nicht erfolgt. In den gestiegenen Zahlen des Jahres 2007 bildet sich ein Sondereffekt ab. Aufgrund von Nachlieferungen von Bauabgangsgenehmigungen durch sächsische Bauämter, die vor allem Abgänge der Jahre 2005 und 2006 betrafen, ist das Ergebnis von 2007 überhöht. Berechnungen ergaben, dass ab 2005 die Zahlen der jährlich abgegangenen Wohnungen (Wohn- und Nichtwohnbau zusammen) eigentlich nahezu gleich hoch bei etwa 10 000 gelegen haben.

Aus der Abgangsstatistik geht hervor, dass seit Beginn der Rückbauförderung im Jahr 2000 86 705 Wohnungen aus dem Bestand gegangen sind. Das erklärte Ziel, bis 2010 rund 250 000 Wohnungen vom Markt nehmen zu wollen, ist mit diesem Tempo nicht zu erreichen. Dazu hätten es bis Ende 2007 bei linearer Aufteilung etwa 175 000 Wohnungen sein müssen. Für den Bereich des Wohnbaus allein ist Folgendes festzustellen: Der Abriss von Ein- und Zweifamilienhäusern hat in den letzten Jahren faktisch keinen Einfluss auf die Abgangszahlen. 2007 betrug dieser Wohnungsanteil weniger als zwei Prozent. Das eigentliche Rückbaugeschehen fand im Geschossbau statt. Hier waren es hauptsächlich Plattenbauten der ehemaligen DDR-Neubaugebiete. Das lässt sich aus den stark besetzten Baujahresgruppen ab 1971 ablesen (vgl. Tab. 2). 2007 gehörten 87 Prozent der Abgangswohnungen zu Wohnungsunternehmen.

7) Durch Baumaßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand kann die Wohnungszahl zum Beispiel durch Wohnungsteilung oder Umbau von Gewerberäumen zu Wohnungen zunehmen, aber ebenso durch Zusammenlegung von Wohnungen oder Umbau von Wohnungen zu Gewerberäumen abnehmen.

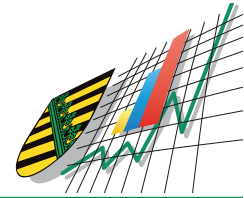
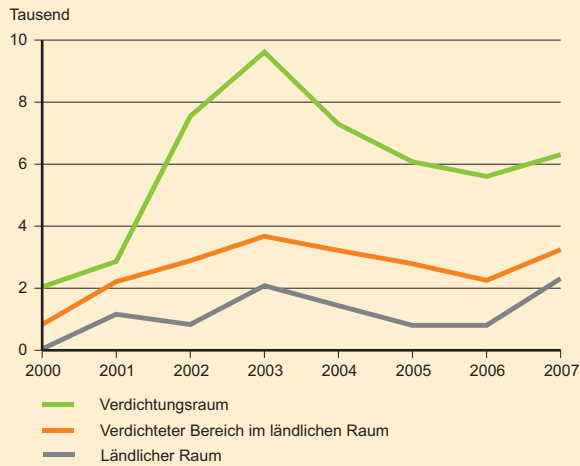


Abb. 10 Wohnungsabgang in ganzen Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen 2000 bis 2007 nach Raumkategorien



Bei der Sortierung der Wohnungsabgänge (Abgang durch Abriss ganzer Mehrfamilienhäuser) nach Raumkategorien des Landesentwicklungsplans [11] zeigt sich, dass in den „Verdichtungsräumen“ der Rückbau 2001 kräftig einsetzte und auch nach dem bisherigen Maximaljahr 2003 mit hohen Werten weiterläuft. Während des ganzen Zeitraums liegen die Werte dieser Raumkategorie deutlich über denen der anderen Gebietstypen. Im Gebiet des „verdichteten Bereichs im ländlichen Raum“ wurde stärker zurückgebaut als in der Summe der „ländlichen Räume“. Bei beiden bildet sich im Jahr 2003 ein Maximum ab (vgl. Abb. 10). Die

Höhe des gesamten Wohnungsabgangs durch Abriss ganzer Mehrfamilienhäuser der Jahre 2000 bis 2007 liegt bei 77 950. Innerhalb der „Verdichtungsräume“ fielen 47 346 Wohnungen weg. Der Anteil beträgt 61 Prozent. In den „verdichteten Bereichen im ländlichen Raum“ wurden 21 115 Wohnungen mit einem Anteil von 27 Prozent abgerissen und in den „ländlichen Räumen“ waren es 9 489 Wohnungen, deren Anteil bei 12 Prozent liegt.

Bei der Auswertung der Wohnungsabgänge (Wohn- und Nichtwohnbau zusammen) von 2000 bis 2007 nach der Wohnungsstruktur zeigt sich folgendes Bild: 17 694 Ein- und Zweiraumwohnungen (Küchen zählen als Wohnraum) wurden in diesem Zeitraum abgerissen. Ihr Anteil am gesamten Rückbau liegt bei 20 Prozent. Bei Drei- und Vierraumwohnungen waren es 57 775 Einheiten mit einem Anteil von 67 Prozent. Wohnungen mit fünf oder mehr Wohnräumen waren 11 236 Mal betroffen. Ihr Anteil macht 13 Prozent aus.

Wohngebäude- und Wohnungsbestand

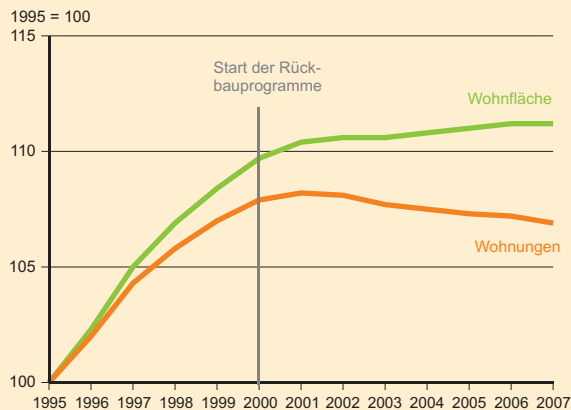
Am 31. Dezember 2007 gab es in Sachsen nach amtlicher Fortschreibung 2 329 380 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, 0,3 Prozent oder 7 071 Wohnungen weniger als vor einem Jahr. Damit wurde das sechste Jahr in Folge ein Rückgang der Wohnungszahl festgestellt. Die zugehörige Wohnfläche belief sich auf 162 454 600 Quadratmeter (0,01 Prozent oder 11 100 Quadratmeter weniger). In diesen Wohnungen befanden sich insgesamt 9 393 023 Wohnräume (0,13 Prozent oder 12 512 Wohnräume weniger). Die Gesamtwohnfläche wuchs bis 2001 kräftig, um danach in ein stark gedämpftes Wachstum überzugehen. Auch die Zahl der Wohnungen nahm bis 1997, dem Jahr des größten Baugeschehens, stark zu und ließ dann im Vergleich zur Wohnflächenentwicklung nach. Sie erreicht im Bereich der Jahre 2001 und 2002 ein Maximum und geht seitdem mit geringem Gefälle stetig zurück. Die Schere zwischen Wohnfläche und Wohnungsanzahl hat sich somit auch 2007 weiter geöffnet. Zum einen lag es am starken Einfamilienhausbau mit großen Wohnungen und zum anderen am Rückbau vor allem von Geschossbauten mit eher kleinen Wohnungen (vgl. Abb. 11).

Ohne Berücksichtigung des tatsächlichen Status der Wohnungen (bewohnt oder leer stehend) ergaben sich zum Jahresende 2007 für den fortgeschriebenen Wohnungsbestand folgende Verhältnisse: Im statistischen Mittel kamen auf jede Wohnung 1,81 Einwohner (Zum Vergleich: 2006: 1,82 Einwohner, 1995: 2,10 Einwohner). Die Durchschnittswohnung hatte 4,03 Wohnräume (2006: 4,03 Wohnräume, 1995: 3,98 Wohnräume) und 69,7 Quadratmeter Wohnfläche (2006: 69,5 Quadratmeter, 1995: 67,0 Quadratmeter). Damit standen im statistischen Mittel jedem Einwohner 38,5 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung (2006: 38,2 Quadratmeter, 1995: 32,0 Quadratmeter).

Tab. 2 Bauabgänge im Wohnbau 2007 nach Gebäudeart und Baujahr

Merkmal	Abgang ganzer Gebäude			
	Gebäude	Wohnungen		Nutzfläche
		insgesamt	Wohnfläche	
	Anzahl	100 m ²		
Gebäudeart				
Wohngebäude mit ...				
1 Wohnung	93	93	88	36
2 Wohnungen	54	108	91	36
3 und mehr Wohnungen	1 018	11 869	6 844	1 031
Wohnheime	11	63	154	19
Wohngebäude insgesamt	1 176	12 133	7 176	1 123
Baujahr				
bis 1900	210	854	584	195
1901 bis 1918	110	691	442	147
1919 bis 1948	175	1 088	640	174
1949 bis 1962	92	824	495	79
1963 bis 1970	66	849	422	72
1971 bis 1980	181	2 985	1 764	185
1981 und später	342	4 842	2 829	270

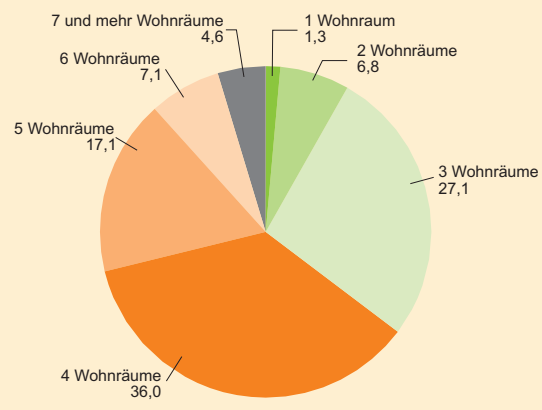
Abb. 11 Wohnungen und Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1995 bis 2007



Ein tieferer Einblick lässt sich durch Aufteilung in Gemeindegrößenklassen gewinnen. Die Wohnungen mit der durchschnittlich niedrigsten Belegung von 1,57 Einwohnern je Wohnung befinden sich in den größeren Städten mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohnern. Mit 65,2 Quadratmetern Wohnfläche gibt es dort auch die kleinsten Wohnungen. In dieser Größengruppe befinden sich 84 Prozent aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In keiner anderen Größengruppe wird ein solch hoher Anteilswert erreicht. In den kleinen Gemeinden bis 2 000 Einwohner mit naturgemäß hohem Eigenheimanteil ist die Belegungsdichte mit 2,10 Einwohnern je Wohnung am höchsten. Auch die Wohnungen fallen hier mit 81,2 Quadratmetern je Wohnung am größten aus.

Die Struktur des Wohnungsbestandes stellt sich Ende 2007 folgendermaßen dar: 36,0 Prozent und damit die meisten aller Wohnungen haben vier Wohnräume (1995: 37,5 Prozent), 27,1 Prozent drei (1995: 27,8 Prozent), 17,1 Prozent fünf (1995: 16,6 Prozent), 11,7 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. 12). Die Anteilsentwicklung der jeweiligen Wohnungsgrößen folgte auch 2007 der Tendenz der letzten Jahre. Wohnungen mit vier und weniger Wohnräumen verloren Anteile und auch ihre Zahl nahm in diesem Bereich bei jeder Wohnungsgröße ab. Der Anteil der größeren Wohnungen mit fünf und mehr Wohnräumen stieg an. Auch absolut erhöhte sich deren Zahl (vgl. Abb. 13). Ursache ist die hohe Eigenheimquote am Neubauvolumen. 74 Prozent alle 2007 fertig gestellten Neubauwohnungen befanden sich in Einfamilienhäusern. Diese Verteilung wird sich in nächster Zeit nicht ändern. Das ist aus dem aktuellen Baugenehmigungsaufkommen und dem Bauüberhangsergebnis von Ende 2007 ableitbar. Eine weitere Ursache ist der verstärkte Rückbau von Wohnungen. Hiervon waren auch im Jahr 2007 besonders die Wohnungen mit zwei, drei und vier Wohnräumen betroffen.

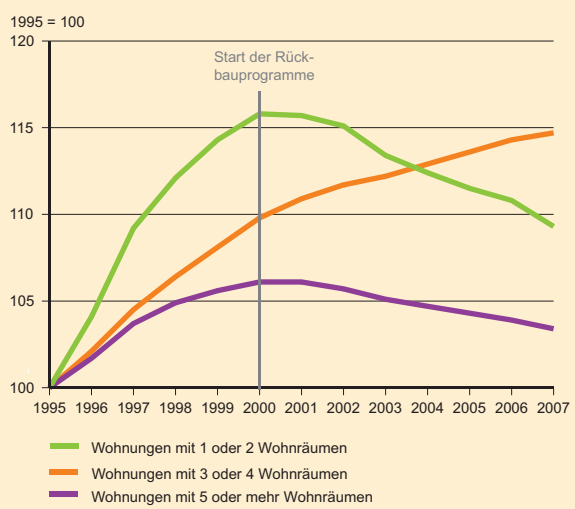
Abb. 12 Wohnungen am 31. Dezember 2007 nach der Raumstruktur (in Prozent)

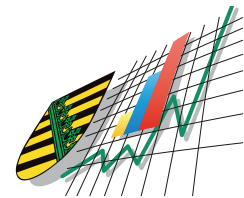


Veränderungen des Bestandes und damit auch seiner Struktur vollziehen sich nur sehr langsam. Der Wohnungsbestand hat sich von 1995 bis 2001 um 8,2 Prozent oder 177 608 Einheiten erhöht. Seit 2002 geht er zurück und hat bis Ende 2007 um 1,2 Prozent oder 27 181 Wohnungen abgenommen.

Am Jahresende 2007 gab es in Sachsen 781 914 Wohngebäude. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 0,3 Prozent oder 2 589 Gebäude mehr. 52,8 Prozent davon waren Einfamilienhäuser (1995: 49,5 Prozent), 20,3 Prozent waren Zweifamilienhäuser (1995: 20,8 Prozent) und der Anteil der Mehrfamilienhäuser lag bei 26,9 Prozent (1995: 29,7 Prozent). In Einfamilienhäusern befanden sich 18,1 Prozent der 2 282 860 Wohnungen des Wohnbaus (1995: 16,1 Prozent), in Zweifamilienhäusern 13,9 Prozent (1995: 13,5 Prozent) und in Mehrfamilienhäusern 68,0 Prozent (1995: 70,4 Prozent). Die Entwicklung zeigt auch hier die Wirkung des

Abb. 13 Wohnungen und Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1995 bis 2007 nach der Raumstruktur





starken Eigenheimbaus und des fortgesetzten Rückbaus vor allem von Mehrfamilienhäusern. Die Anteile der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie auch die der darin enthaltenen Wohnungen haben 2007 weiter zugenommen.

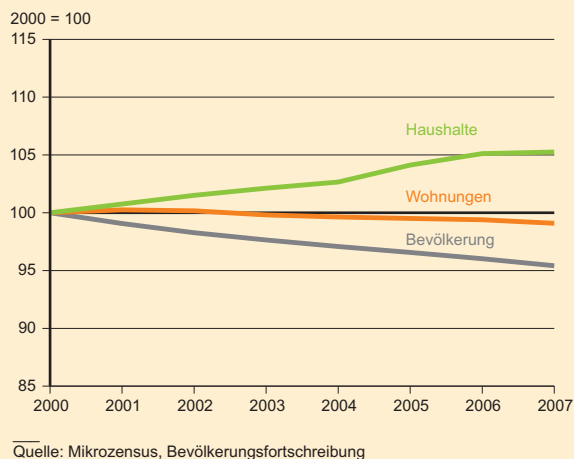
Bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes der Kreisfreien Städte und Landkreise zeigt sich 2007 folgende Situation: Wie im Jahr 2006 ging auch im Berichtsjahr 2007 der Wohnungsbestand in allen Kreisfreien Städten zurück. Nach absoluten Zahlen bewertet zeigte sich der stärkste Rückgang in Chemnitz (2 021 Wohnungen oder 1,3 Prozent). Danach kommen Plauen (910 Wohnungen oder 2,1 Prozent), Leipzig (750 Wohnungen oder 0,2 Prozent), Hoyerswerda (513 Wohnungen oder 2,2 Prozent), Görlitz (438 Wohnungen oder 1,1 Prozent), Dresden (170 Wohnungen oder 0,1 Prozent) und Zwickau (121 Wohnungen oder 0,2 Prozent). Bei den Landkreisen nahm der Bestand im Chemnitzer Land absolut am stärksten ab (468 Wohnungen oder 0,6 Prozent). Weiter folgen Döbeln (345 Wohnungen oder 0,9 Prozent) und der Niederschlesische Oberlausitzkreis (337 Wohnungen oder 0,7 Prozent). Die größten Zuwächse verzeichneten die Landkreise Meißen (237 Wohnungen oder 0,3 Prozent), Kamenz (207 Wohnungen oder 0,3 Prozent) und der Weißeritzkreis (164 Wohnungen oder 0,3 Prozent).

Bei der Verwendung der Fortschreibungsergebnisse, besonders wenn sie in Beziehung zu Einwohnern gestellt werden, ist der **Wohnungseerstand** zu berücksichtigen. Er wird von der Hochbaustatistik nicht erfasst. Zuverlässige räumlich und sachlich tief gegliederte Informationen darüber sind nur durch eine Gebäude- und Wohnungszählung zu erhalten. Die letzte Zählung war 1995 und ergab einen Wohnungseerstand von 8,7 Prozent oder 193 000 Wohnungen. Die nächste Zählung ist in Deutschland im Jahr 2011 vorgesehen. Zwischen den Großzählungen liefert der Mikrozensus über eine einprozentige Stichprobe vierjährlich Leerstandsdaten. 1998 wurde dabei ein Anstieg des Leerstandes auf 381 000 Wohnungen (16,8 Prozent) festgestellt. 2002 lag er mit 413 700 Wohnungen leicht darüber (17,6 Prozent). [12, 13] Die neuesten Zahlen von 2006 zeigen einen Rückgang auf 339 700 Wohnungen (14,5 Prozent). Erhebungen des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. Sachsen bei ihren Mitgliedern bestätigen von der Tendenz her diese Entwicklung. Dort nahm der Leerstand von 24,8 Prozent im Jahr 2002 bis 2007 auf 16,7 Prozent ab. [14] Das vergleichsweise höhere Leerstandsniveau erklärt sich aus dem überproportionalen Geschossbaubestand bei Wohnungsgesellschaften. Er ist vom Leerstand am stärksten betroffen. Die Mikrozensuserhebung 2006 ergab für Deutschland insgesamt einen Leerstand von 8,0 Prozent. Davon entfiel auf die alten Bundesländer eine Quote von 6,8 Prozent (Zum Vergleich: 2002: 6,6 Prozent) und die neuen Länder mit Berlin kamen auf 12,3 Prozent (2002: 14,4 Prozent). Es zeigt sich zwischen den alten und neuen Bundesländern ein

leicht gegenläufiger Prozess auf sehr unterschiedlichem Niveau. Für die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes ist die Zahl der Haushalte wesentlich. Sie stieg in Sachsen nach Angaben des Mikrozensus seit 1995 von 2,030 Millionen auf 2,207 Millionen im Jahr 2006 relativ gleichmäßig an. 2007 ließ der Anstieg nach und die Haushalte nahmen nur noch um 0,1 Prozent auf 2,210 Millionen zu. Bis ins Jahr 2000 wuchs das Wohnungsangebot stärker als die Zahl der Haushalte. Nach einem Maximum von 2,357 Millionen Wohnungen im Jahr 2001 ging der Wohnungsbestand stetig zurück. Diese seit 2001 mit unterschiedlichen Vorzeichen verlaufende Entwicklung der Wohnungs- und Haushaltszahlen führte dazu, dass rechnerisch am Jahresende 2007 durchschnittlich auf eine Wohnung 1,05 Haushalte kamen (Zum Vergleich: 2000: 1,12 Haushalte pro Wohnung). Die Differenz zwischen Wohnungs- und Haushaltszahl verringerte sich seit einem Maximum im Jahr 1999 von 251 000 auf 119 000 im Jahr 2007. Beachtlich ist, dass sich im letzten Jahr dieser Rückgang deutlich abgeschwächt hat (vgl. Abb. 14).

Ursache für die auch 2007 noch angestiegene Haushaltszahl ist das Vorhandensein geburtenstarker Jahrgänge im Altersbereich potentieller Haushaltsgründer sowie die Tendenz zur Haushaltsverkleinerung. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist seit 1991 von 2,31 Personen bis 2007 auf den historischen Tiefststand von 1,92 gesunken. Die Entwicklung der Haushaltsstruktur ist seit Jahren durch eine anhaltende Verschiebung hin zu Ein-, und etwas abgeschwächt auch zu Zweipersonen-Haushalten zu Lasten aller größeren Haushalte gekennzeichnet. 2007 lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei 41,4 Prozent. Zweipersonenhaushalte kamen auf 36,4 Prozent und Haushalte mit drei oder mehr Personen erreichten zusammen 22,2 Prozent. Das erklärt, warum die Zahl der Haushalte immer noch ansteigt, obwohl die Bevölkerungszahl ständig abnimmt.

Abb. 14 Entwicklung von Haushalts-, Wohnungs- und Bevölkerungszahl 2000 bis 2007



In den nächsten Jahren ist mit Eintritt der geburtschwachen Jahrgänge von Anfang der 1990er Jahre in das Haushaltsgründungsalter mit einem Rückgang der Haushaltszahl zu rechnen. Das bedeutet, dass weiterhin hoher Druck zum Rückbau bzw. Abriss von Wohnungen besteht bzw. wieder anwachsen wird und dass auch der Anpassungsprozess der Wohnungsstruktur an die Haushaltsentwicklung und deren spezielle Bedürfnisse fortgeführt werden muss. Ansonsten wird der Wohnungsleerstand wieder zunehmen.

Das generell geringe Aufkommen aus dem Nichtwohnbau soll bei dieser überschlägigen Betrachtung unberücksichtigt bleiben. Der Wohnungsabgang ist mindestens auf der Höhe von 10 000 Einheiten zu erwarten. Im Ergebnis wird somit der Zugang an Wohnungen deutlich unter der geschätzten Abgangsmenge bleiben.

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

Weitere Entwicklung – Ausblick

2007 hat sich die Hochbautätigkeit in Sachsen dem Trend der letzten Jahre folgend weiter abgeschwächt. Die kurze Zwischenkonjunktur beim Eigenheimbau ist im Bereich der Genehmigungen abgeklungen und kann sich vielleicht, wenn alle erteilten Baugenehmigungen auch praktisch umgesetzt werden, bei den Baufertigstellungszahlen von 2008 und 2009 etwas auswirken. Für 2008 sind weiter absinkende Zahlen zu erwarten. Diese Einschätzung bezieht sich sowohl auf die Baugenehmigungen als auch auf die Baufertigstellungen. In der vorsichtigen Annahme, dass es so etwas wie ein Grundniveau im Neubaugeschehen gibt, könnte der Mietwohnungsbau fast in dieser Phase angekommen sein. Für den Wohnungsbau lässt sich vermuten, dass dieser Zustand in etwa zwei, drei Jahren erreicht sein könnte. Diese Entwicklungsrichtung wird sich erst ändern, wenn der Wohnungsmarkt wesentlich konsolidiert ist oder andere wirtschaftliche oder politische Rahmenbedingungen eintreten. Das Bauen im Bestand wird dem rückläufigen Trend ebenfalls weiter folgen. Der Anteil des Bauens im vorhandenen Gebäudebestand wird bei der allgemeinen Baufertigstellungszahl, wo er 2007 schon fast bei 50 Prozent liegt, weiter zunehmen. Bei den Baufertigstellungen des Wohnbaus, gemessen an der Wohnungszahl, wird der Anteil des Bauens im Bestand sich weiter, wie in den letzten Jahren, bei knapp unter 20 Prozent bewegen oder leicht ansteigen. Auch hier wird die Zahl der fertig gestellten Wohnungen weiter absinken. Die Summe aller fertig gestellten Wohnungen wird im Jahr 2008 unter 5 000 Einheiten liegen. Dabei wird der Eigenheimbau wie schon in den letzten Jahren das wichtigste Segment sein. Der Rückbau von Wohnungen muss im Interesse einer Konsolidierung des Wohnungsmarktes weitergeführt werden. Die bisherigen Abgangsmengen reichen eigentlich nicht aus. Dies gilt besonders im Hinblick auf den prognostizierten Rückgang der Haushaltszahlen. Der Wohnungsbestand wird 2008 das siebente Jahr in Folge rückläufig sein. Das ergibt sich aus folgender Betrachtung: Die Fertigstellungszahl der Wohnungen des Wohnneubaus ist für 2008 in der Größenordnung von 4 000 anzunehmen. Durch Baumaßnahmen im Gebäudebestand könnten ungefähr 900 weitere Wohnungen hinzukommen.

Literatur- und Quellenverzeichnis:

- [1] Vgl. dazu: Ertel, U.: Entwicklung des Wohnbaus in den Jahren 1995 bis 2006. In: Statistik in Sachsen, 3/2007, S. 34 - 44.
- [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] Ertel, U.: Entwicklung des Wohnbaus in den Jahren 1995 bis 2006. In: Statistik in Sachsen, 3/2007, S. 34 - 44, hier: S. 35
- [6] Verwaltungsvorschrift des SMI über die Vorbereitung, Durchführung und Förderung von Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (VwV-StBauE) vom 29. November 2002 (SächsABl. 2003 SDR. S. S2).
- [7] Verwaltungsvorschrift des SMI zur Förderung wohnungspolitischer Maßnahmen im Mietwohnungsbestand (VwV-MW/Pr.-Mietwohnungsprogramm 2000) vom 29. November 1999 (SächsABl. 2000 S. 563).
- [8] Verordnung zum Altschuldenhilfe-Gesetz (Altschuldenhilfeverordnung – AHGV) vom 15. Dezember 2000 (BGBl. I, S. 1734). 2003 SDR. S. S2).
- [9] Ertel, U.: Bautätigkeit in Sachsen im Jahr 2005. In: Statistik in Sachsen, 3-4/2006, S. 34 - 44, hier: S. 48
- [10] Ertel, U.: Entwicklung des Wohnbaus in den Jahren 1995 bis 2006. In: Statistik in Sachsen, 3/2007, S. 41 - 50, hier: S. 41
- [11] Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003) vom 16. Dezember 2003 (SächsGVBl. 2003 S. 916).
- [12] Wohnen im Freistaat Sachsen, Statistische Berichte FI17-4j/98 Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2000
- [13] Wohnen im Freistaat Sachsen, Statistische Berichte FI1-4j/02 Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2004
- [14] Daten und Fakten der sächsischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2007, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Dresden 2008, S. 12