

## Sachsen zwischen Wachstum und Schrumpfung –

### Ausgewählte Ergebnisse der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung

Herbsttagung 2014, BBSR im BBR, Bonn

**Daniel Eichhorn; Ullrich Rosteck**

Bonn, 14.11.2014

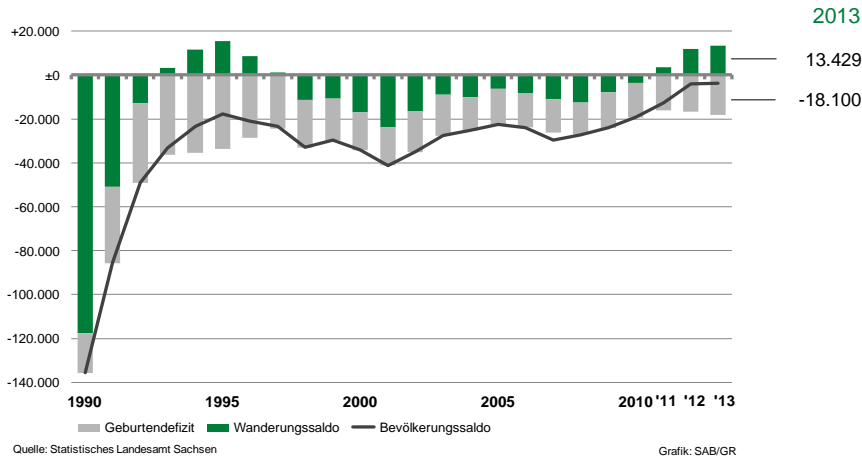
## Wohnungsbaumonitoring 2014/2015

### Perspektiven und Trends auf dem sächsischen Wohnungsmarkt

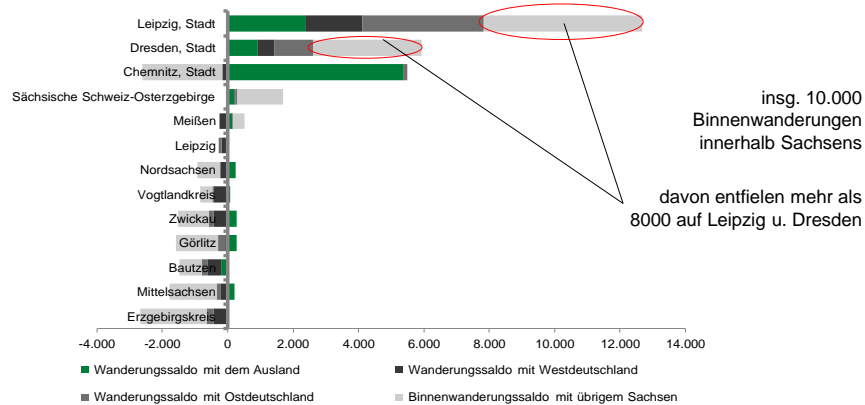




### Bevölkerungsentwicklung in Sachsen 1990 bis 2013

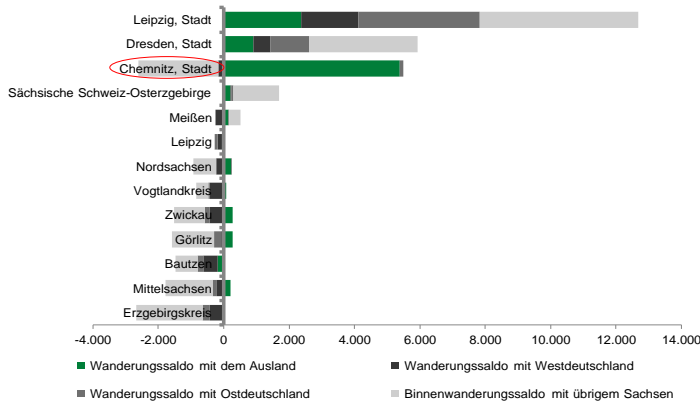


### Bevölkerungsentwicklung in Sachsen Wanderungssalden 2013





### Bevölkerungsentwicklung in Sachsen Wanderungssalden 2013

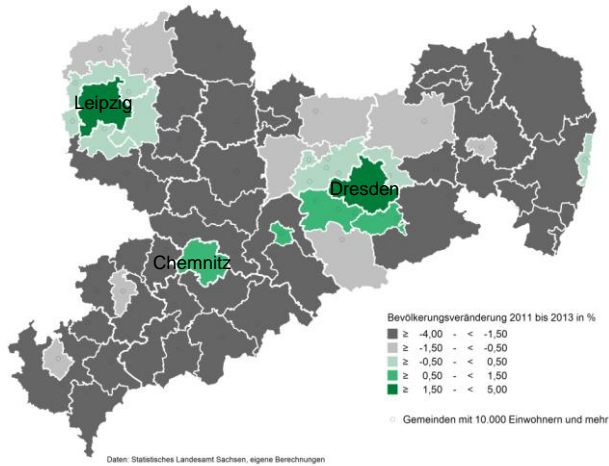


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Grafik: SAB/GR

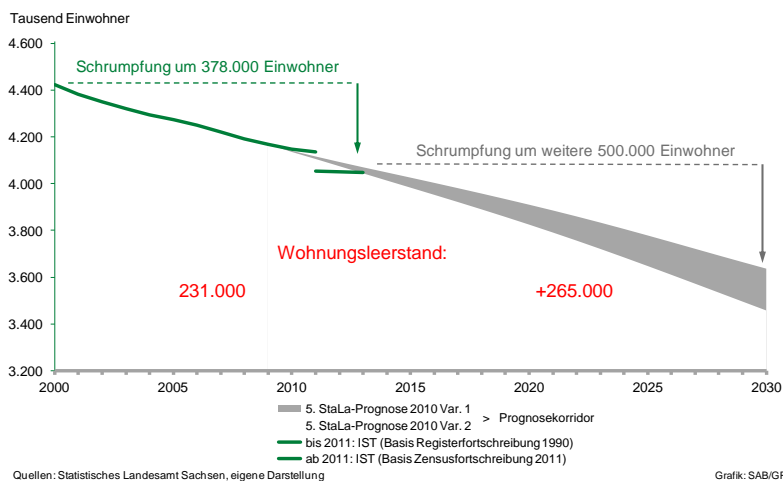


### Bevölkerungsentwicklung in Sachsen jüngste Entwicklung 2011 bis 2013 nach SAB-Wohnungsmarktregionen





### Bevölkerungsentwicklung in Sachsen zukünftige Entwicklung



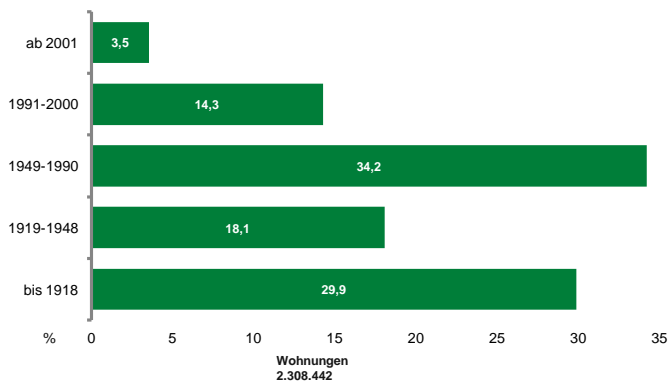
### Haushaltsentwicklung in Sachsen Gegenüberstellung Mikrozensus 2011 und Zensus 2011

	Mikrozensus 2011 Privathaushalte	Zensus 2011 Wohnhaushalte	Differenz absolut / %
<b>1PHH</b>	958,3	792,5	-165,8 / -17 %
<b>2PHH</b>	816,3	758,3	-58,0 / -7 %
<b>3+PHH</b>	440,1	468,9	+28,8 / +7 %

- ▶ 81 % aller Haushalte Ein- und Zwei-Personen-Haushalte
- ▶ 27 % aller Haushalte sind Seniorenhaushalte
- ▶ Nur noch Dresden und Leipzig können mit Haushaltszuwächsen rechnen
- ▶ Zahl der privaten Haushalte, alle Haushaltsgrößen werden abnehmen



### Baualterstruktur des Wohnungsbestandes in Sachsen Zensus 2011

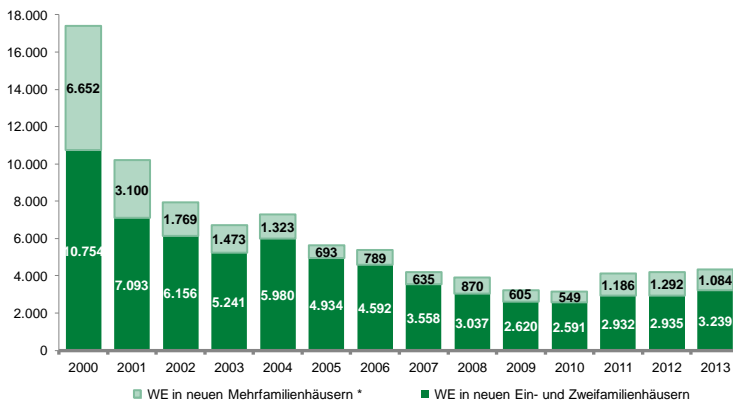


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011

Grafik: SAB/GR



### Baufertigstellungen in neu gebauten Wohn- und Nichtwohngebäuden in Sachsen 2000 bis 2013



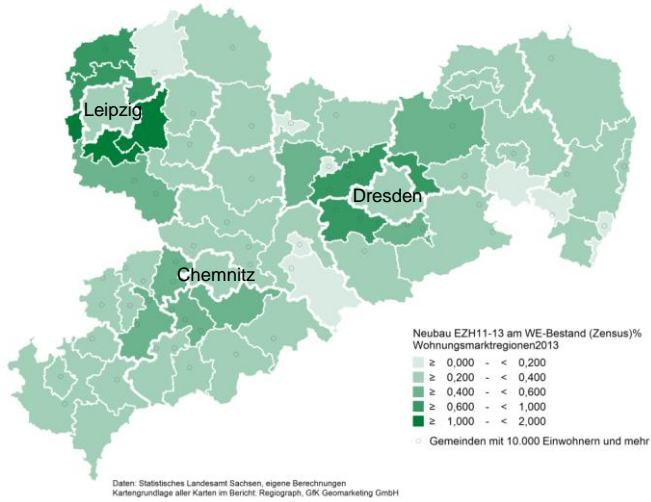
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

\* einschl. Nichtwohngebäude

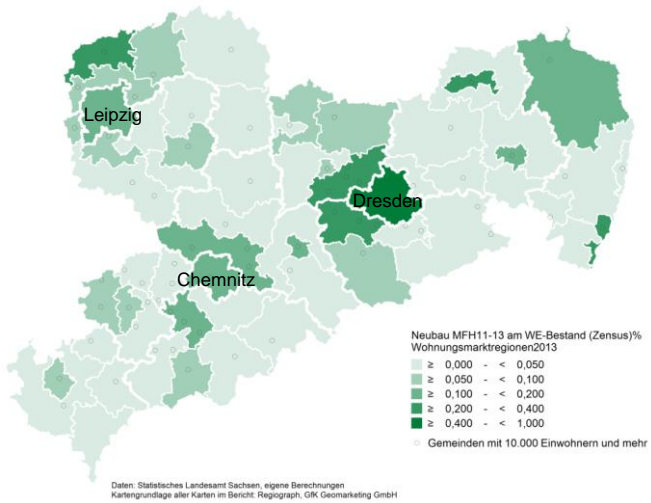
Grafik: SAB/GR



### Wohnungszugänge in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern in Sachsen 2011 bis 2013

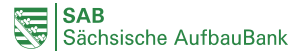
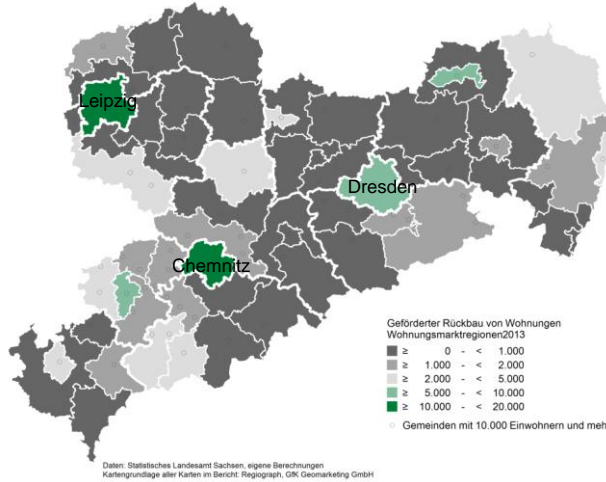


### Wohnungszugänge in neuen Mehrfamilienhäusern in Sachsen 2011 bis 2013

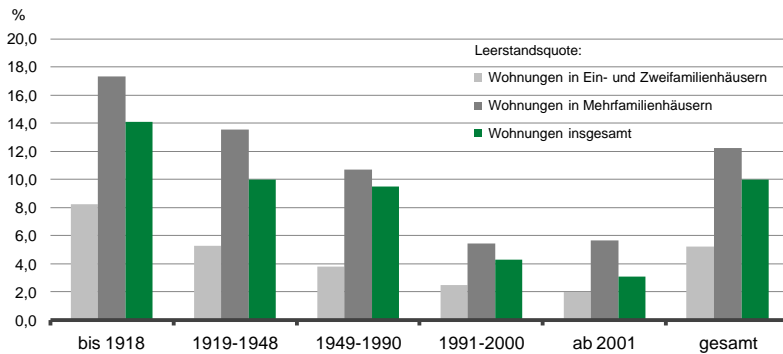




### Geförderter Rückbau von Wohnungen in Sachsen 2000 bis 2013



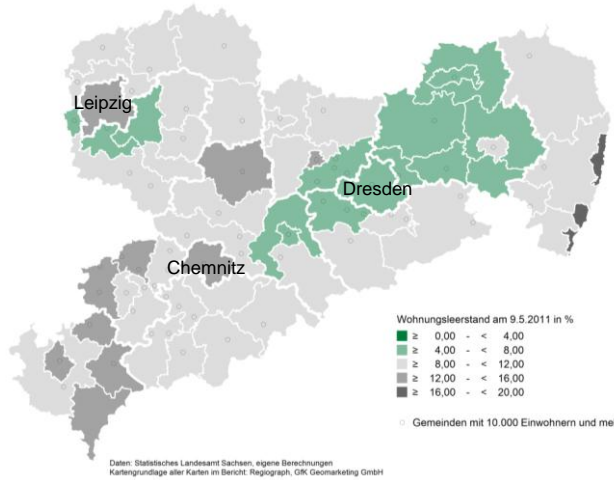
### Wohnungsl Leerstand nach Baualtergruppen in Sachsen Zensus 2011



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Zensus 2011

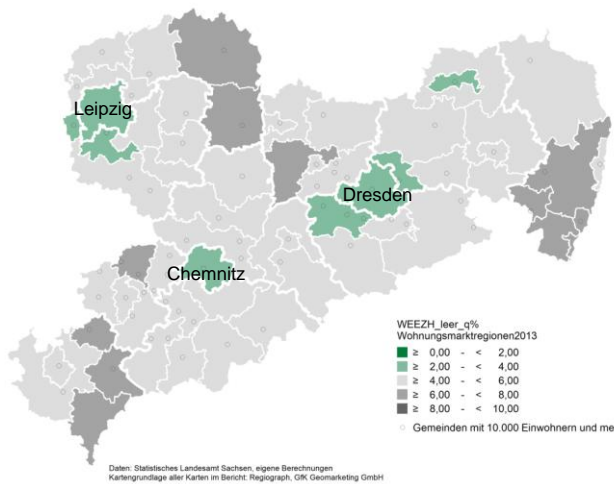
Grafik: SAB/GR

### Wohnungsleerstand in Gebäuden mit Wohnraum in Sachsen Zensus 2011



insg. **231.000**  
leer stehende  
Wohnungen

### Wohnungsleerstand in Ein- und Zweifamilienhäusern in Sachsen Zensus 2011

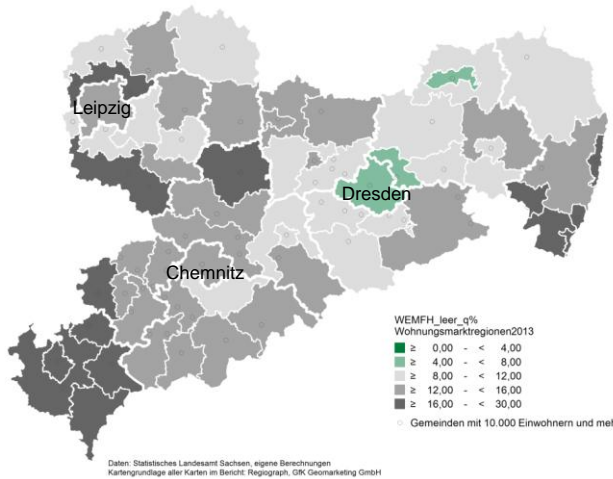


insg. **39.500**  
leer stehende  
Wohnungen  
in EZH





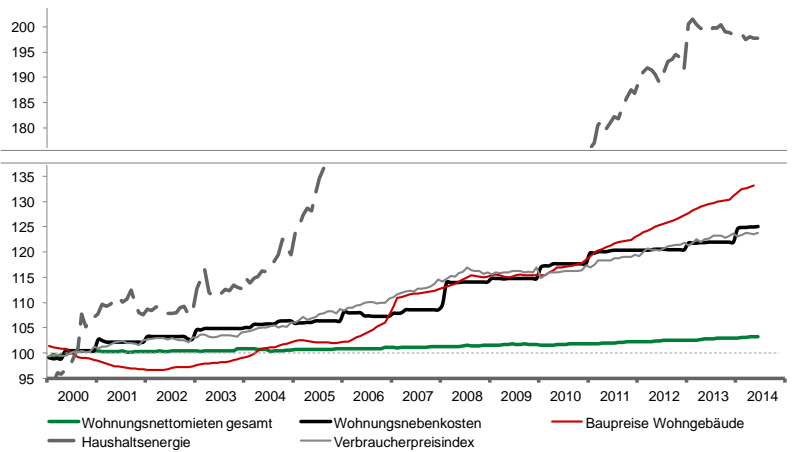
### Wohnungsleerstand in Mehrfamilienhäusern in Sachsen Zensus 2011



insg. **191.500**  
leer stehende  
Wohnungen  
in MFH



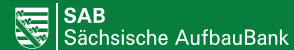
### Entwicklung der Preisindizes für Mieten u. weitere Wohnkosten in Sachsen 2000 bis 2014





## Auswirkungen auf den sächsischen Wohnungsmarkt

Ballungsräume (insb. Dresden, Leipzig)	ländliche/periphere Räume
<ul style="list-style-type: none"><li>▶ hohe Nachfrage durch starke Zuwanderung</li><li>▶ schrumpfender Leerstand; ab 2016/17 unter 3 %</li><li>▶ steigende Marktanspannung in einzelnen Lagen, Wohnungsmarktsegmenten</li><li>▶ Belegung Wohnungsneubau</li><li>▶ steigende Mieten/Preise</li><li>▶ Verdrängung ins Umland</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ weiterer Nachfragerückgang durch Abwanderung und Sterbeüberschüsse</li><li>▶ zunehmender Leerstand in allen Wohnungsteilmärkten</li><li>▶ gleichbleibende Mieten/Preise</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>▶ zukünftige Altersstrukturen → Bedarf altersgerechter Anpassungen vorhandenen Wohnraumes</li></ul>	



Regionalanalysen mittels SAB-Standortrating

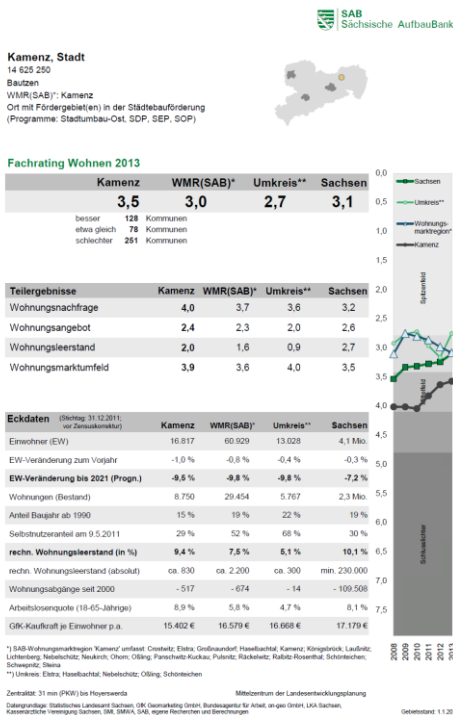


## Zielstellungen SAB-Standort-Rating Fachrating Wohnen

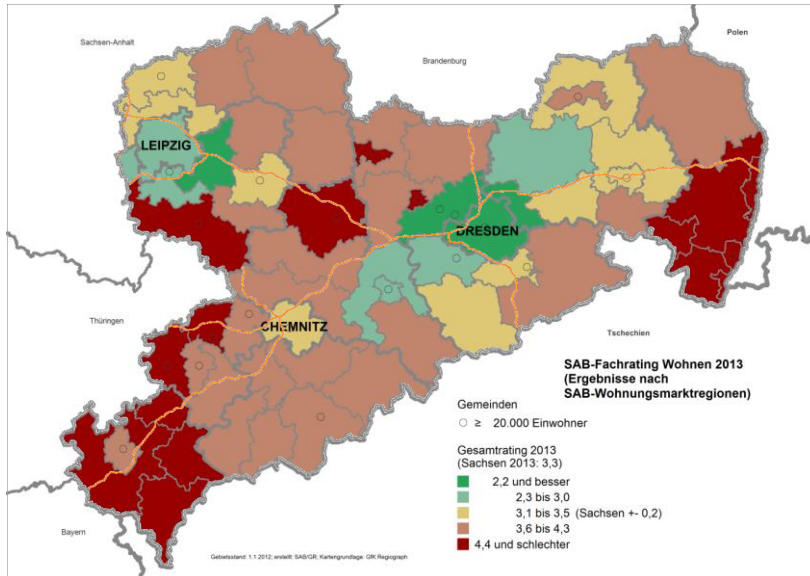
- Standortrisiken identifizieren (Schwerpunkt Mietwohnungsmarkt)
- strukturelle Wertentwicklungsprognose (Basisdaten und Plausi für BLW-Gutachten)
- Monitoring der regionalen sächsischen Wohnungsmärkte – Unterschiede erkennen, Vergleiche ermöglichen
- Grundlage zur Ursachenanalyse
- Plausibilisierung regionaler Planungen
- Beitrag zur Förderbedarfsplanung

### SAB-Standort-Rating – Fachrating Wohnen 2013

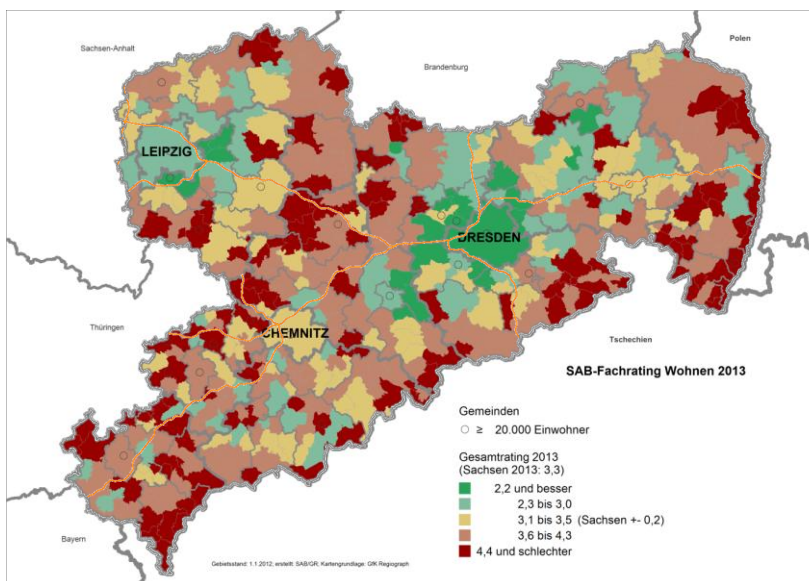
- Basis Datenbank mit über 500 Datenfeldern als Zeitreihen mit einheitlichem Gebietsstand, i.d.R. auf Gemeindeebene)
- Bewertung von 67 Kennzahlen in 18 Indikatoren
- verdichtet zu 1 Gesamtnote und 4 Teilbereichen
- Stärken-Schwächen-Analyse möglich
- Bewertung sowohl in Zeitreihe als auch im regionalen Vergleich (Wohnungsmarktregion, Umkreis, Freistaat Sachsen)
- schneller Zugriff über pdf-Reports über Intranet
- zusätzliche Tabellen und Diagramme wesentlicher Daten im Ratingreport
- erste Analyse von Auffälligkeiten



### Fachrating Wohnen 2013: Ergebnisse der Wohnungsmarktregionen

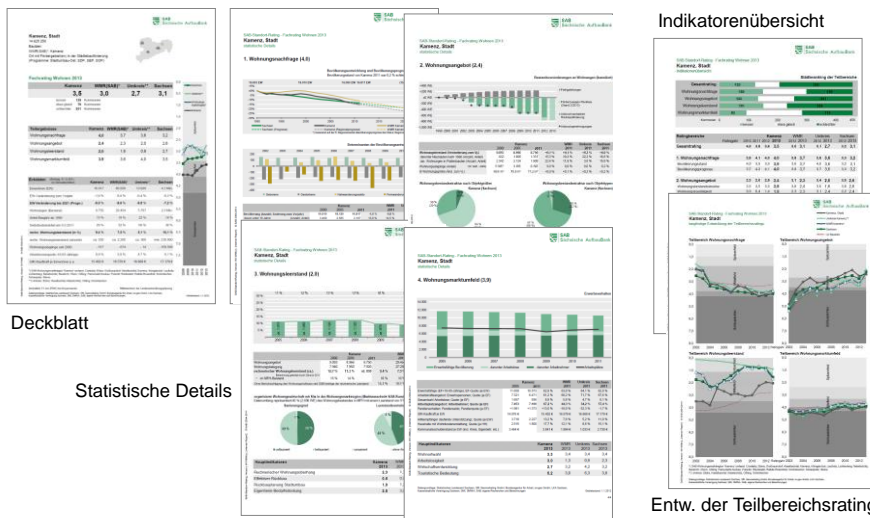


### Fachrating Wohnen 2013: Ergebnisse der Gemeindeebene

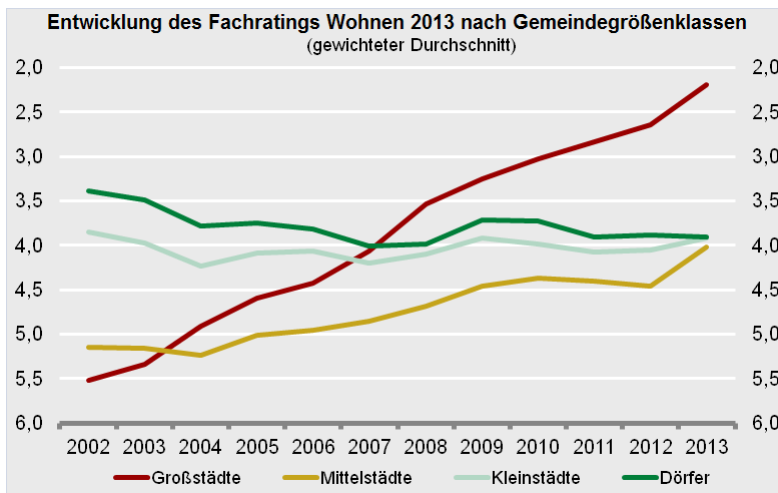




**SAB-Fachrating Wohnen**  
Der Ratingreport – Grundlage weiterer Analysen und Plausibilitätskontrollen

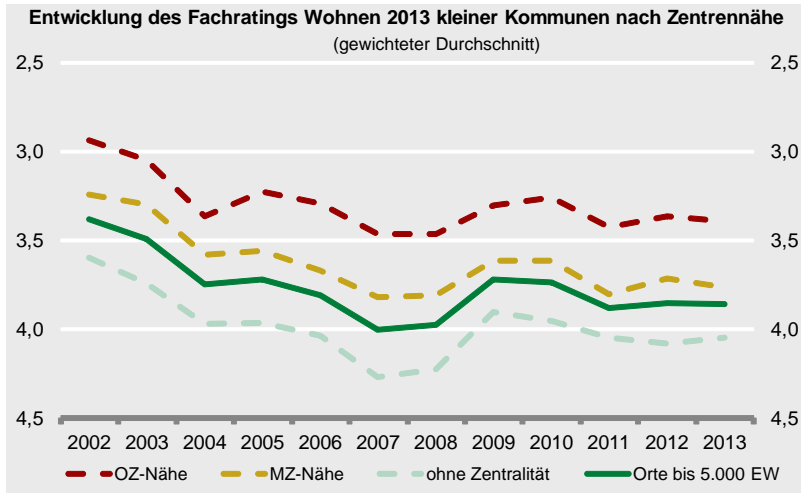


**Auswertung Fachrating Wohnen 2013**

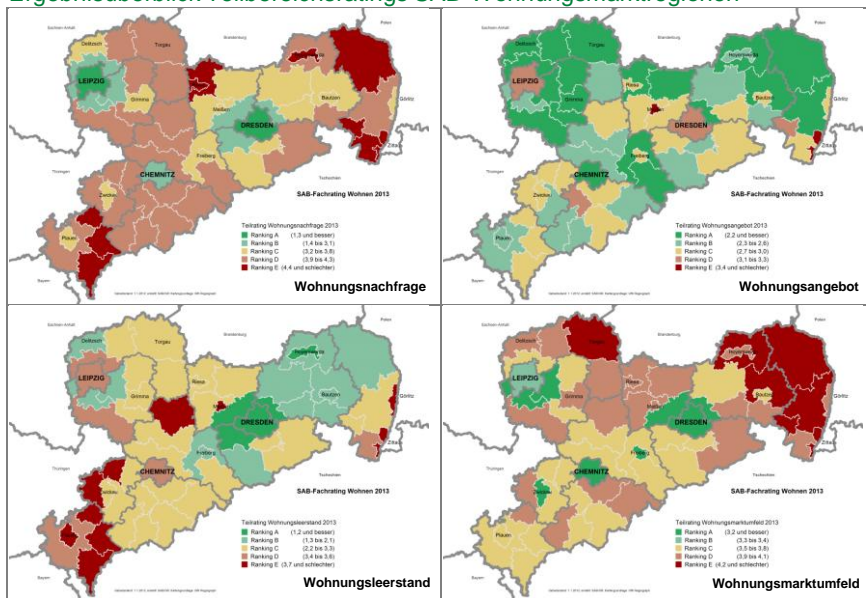


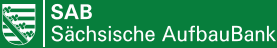


Auswertung Fachrating Wohnen 2013



Ergebnisüberblick Teilbereichsratings SAB-Wohnungsmarktregionen





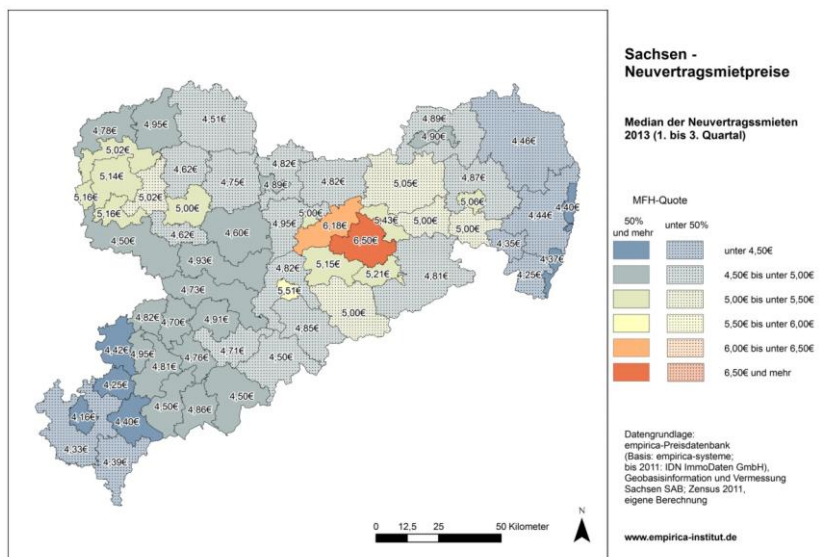
---

Mietgutachten Sachsen

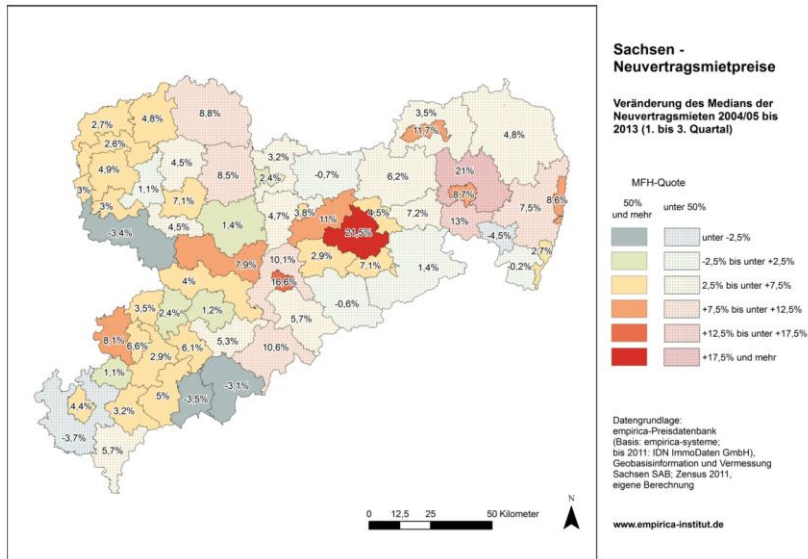
---

empirica im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (2014)

---



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), Statistisches Bundesamt. empirica



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, vor 2012 IDN ImmoDaten), Statistisches Bundesamt. **empirica**