

Wohnungsmarktbericht Sachsen-Anhalt 2018

Endbericht

Auftraggeber:

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt

Ansprechpartner:

Dr. Reiner Braun und Markus Schmidt

Projektnummer:
2018026

Datum:
13. Dezember 2018

Büro:
Berlin

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

A.	ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSANGEBOTS.....	1
1.	Strukturen des Wohnungsangebots	1
1.1	Regionale Strukturen des Wohnungsangebots	4
1.2	Angebot an Sozialwohnungen	7
1.3	Wohnungsgrößen	9
2.	Spezifische Wohnungsqualitäten.....	11
2.1	Wohnungsleerstand (total und marktaktiv)	11
2.2	Aktueller Sanierungsfortschritt.....	15
2.3	Angebot an barriere reduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen.....	20
3.	Spezifische Qualitäten der Wohnungsversorgung	22
3.1	Wohnberechtigungsscheine	22
3.2	Personen mit sozialen Mindestsicherungsleistungen	23
3.3	Haushalte mit Wohngeldbezug.....	27
3.4	Menschen mit Behinderungen.....	29
4.	Aktuelle Mieten und Kaufpreise	31
B.	ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBEDARFS.....	38
1.	Vorbemerkung: Einwohnerschwund und -konzentration	38
1.1	Hinter dem Schwarmverhalten stehen die Berufseinsteiger	40
1.2	Das bunte Leben, nicht der Arbeitsplatz, treibt Menschen in die Städte.....	43
2.	Typisierung der Wohnungsmarktregionen	44
3.	Bevölkerung und Haushalte.....	46
3.1	Jetzt bestimmt wieder der Sterbeüberschuss die Einwohnerzahl.....	47
3.2	Sachsen-Anhalt ist demographisch gespalten	49
3.3	Das Durchschnittsalter steigt, nur Magdeburg und Halle bleiben jung.....	51
3.4	Die Haushaltsgröße stagniert allenfalls im Umland der Oberzentren.....	54
4.	Wohnungs- und Neubaunachfrage	56
4.1	Methodische Anmerkungen.....	58
4.1.1	Zusammensetzung der landesweiten Prognosen im Zeitraum 2017 bis 2020.....	60
4.1.2	„Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen	65

4.2	Klassische Methode: Neubaubedarf	69
4.2.1	Ergebnisübersicht: Steigerung um 60% erforderlich	70
4.2.2	Regionale Unterschiede: Erhebliche Engpässe in den Zentren.....	71
4.2.3	Variationsrechnung zum Bedarf für Flüchtlinge.....	76
4.2.4	Vergleich mit älterer BBSR-Prognose	79
4.3	Exkurs: Vergleich mit alternativer Methode „Neubaunachfrage“	80
4.3.1	Methodische Anmerkungen: Neubau trotz Leerstand.....	80
4.3.2	Ergebnis: Demographische Schrumpfung und Niedrigzinsen pushen Eigenheimnachfrage.....	81
4.4	Eigentümer und Nutzung der Gebäude sowie Wohnstatus der Haushalte	84
4.4.1	Entwicklung des regionalen Wohnungsleerstands und Rückbaubedarfs.....	84
4.4.2	Entwicklung von Eigenheim- und Wohneigentumsquote	91
4.5	Ausblick zur Entwicklung der Miet- und Kaufpreise	95
4.5.1	Einkommensentwicklung	96
4.5.2	Entwicklung der Mietpreise.....	100
4.5.3	Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen	101
4.5.4	Entwicklung der Kaufpreise für Eigenheime.....	102
5.	Entwicklung spezifischer Wohnungsbedarfe	104
5.1	Bedarfe an barrieregeduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen.....	104
5.1.1	Hochrechnung des Bedarfs	104
5.1.2	Hochrechnung des Angebots	107
5.1.3	Gegenüberstellung und Ableitung des Bedarfs	109
5.1.4	Exkurs: Mietpreise barrieregeduzierter/-frei erreichbarer Wohnungen	109
5.2	Bedarfe an Sozialwohnungen	112
5.2.1	Angebotsseitiger Bedarf: Ausgleich von Bindungsverlusten	112
5.2.2	Nachfrageseitiger Bedarf: Erschwinglichkeits-Ansatz	113
5.2.3	Fazit: Künftige Bedarfe an Sozialwohnungen.....	119
C.	ERGEBNISSE, SCHLUSSFOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN	120
1.	Hintergründe: Suburbanisierung, Landflucht und Zuwanderung	120
2.	Eine neue Leerstandswelle.....	120
3.	Empfehlungen	124
3.1	Reaktivierung von Ortskernen vor Neuausweisung von Bauland.....	126
3.2	(Förder-)Bedarf Sozialwohnungen	126
3.3	(Förder-)Bedarf barrieregeduzierter/-frei erreichbarer Wohnungen.....	128
3.4	(Förder-)Bedarf Wohnungsanierung	128
D.	ANHANG	130

1.	Methodik zur Abgrenzung der Regionen	130
2.	CBRE-empirica-Leerstandindex – Methodik.....	131
3.	Prognose-Methodik	132
3.1	Annahmen zur Bevölkerungsprognose	132
3.2	Annahmen zur Haushaltsprognose.....	133
3.3	Methodische Erläuterungen zur Wohnungsprognose.....	134
3.4	Methodik der qualitativen Zusatznachfrage.....	138
4.	Tabellenanhang zum Wohnungsangebot.....	143
4.1	Wohnungsangebot und Wohnungsnutzung	143
4.2	Sozialwohnungen	146
4.3	Sanierungsstand	147
4.4	Barrierereduzierte/-frei erreichbare Wohnungen und Pflegebedürftigkeit	153
4.5	Inserierte Miet- und Kaufpreise	155
4.6	Wohngeld und Bedarfsgemeinschaften	159
4.7	Methodische Ergänzungen zum Erschwinglichkeits-Ansatz.....	160
5.	Tabellenanhang zum Wohnungsbedarf	165
5.1	Demographie.....	165
5.2	Fertigstellungen, Neubaubedarf und Neubaunachfrage.....	167
5.3	Leerstand	170

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	FERTIGSTELLUNGEN UND BAUMAßNAHMEN IN SACHSEN-ANHALT	3
ABBILDUNG 2:	DURCHSCHNITTLICHE GRÖßE DER WOHNUNGEN	10
ABBILDUNG 3:	MARKTAKTIVER LEERSTAND IN DEN KREISEN VON SACHSEN-ANHALT	14
ABBILDUNG 4:	SANIERUNGSFortschritt von Mietwohnungen in Sachsen-Anhalt	18
ABBILDUNG 5:	BARRIEREREDUZIERTE/-FREI ERREICHBARE WOHNUNGEN IN SACHSEN-ANHALT	21
ABBILDUNG 6:	ENTWICKLUNG DER PERSONEN MIT SOZIALEN MINDESTSICHERUNGSLEISTUNGEN	25
ABBILDUNG 7:	SGB II-QUOTEN IN SACHSEN-ANHALT, IM BUNDES GEBIET UND OSTDEUTSCHLAND	26
ABBILDUNG 8:	ANZAHL DER WOHN GELD HAUSHALTE IN DEUTSCHLAND UND SACHSEN-ANHALT 2008 BIS 2017	29
ABBILDUNG 9:	VERBRAUCHERPREISINDIZES IN SACHSEN-ANHALT (2010=100)	32
ABBILDUNG 10:	ENTWICKLUNG INSERIERTER MIETEN UND KAUFPREISE 2012 BIS 2018H1	34
ABBILDUNG 11:	BEVÖLKERUNGSSALDEN NACH REGIONSTYPEN 2014 BIS 2016	40
ABBILDUNG 12:	ZUNAHME DER EIN- UND AUSPENDLER 2008 BIS 2015	43
ABBILDUNG 13:	VERTEILUNG DER EINWOHNER AUF DIE FÜNF REGIONSTYPEN IM JAHR 2016	46
ABBILDUNG 14:	DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG IN SACHSEN-ANHALT 2003 BIS 2017	47
ABBILDUNG 15:	ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTE 1995 BIS 2016 IN SACHSEN-ANHALT UND PROGNOSE BIS 2030	48
ABBILDUNG 16:	REGIONALE ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTE IN SACHSEN-ANHALT 2014 BIS 2030	50
ABBILDUNG 17:	ALTERSVERTEILUNG UND REGIONALES DURCHSCHNITTSALTER DER EINWOHNER IN SACHSEN-ANHALT	52
ABBILDUNG 18:	ALTER BEZUGSPERSON DER HAUSHALTE IN SACHSEN-ANHALT	54
ABBILDUNG 19:	HAUSHALTSGRÖßENKLASSEN IN SACHSEN-ANHALT 2014 UND 2030	55
ABBILDUNG 20:	ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES UND DER ZAHL DER HAUSHALTE 2005 BIS 2016	57
ABBILDUNG 21:	FERTIGSTELLUNGEN IN SACHSEN-ANHALT 1995 BIS 2017 UND NEUBAUPROGNOSEN BIS 2030	59
ABBILDUNG 22:	KOMPONENTEN FÜR NEUBAUBEDARF BZW. NEUBAUNACHFRAGE	60
ABBILDUNG 23:	ZUSAMMENSETZUNG DER LANDESWEITEN NEUBAUPROGNOSE FÜR WOHNUNGEN INSGESAMT 2017 BIS 2020	62

ABBILDUNG 24:	ZUSAMMENSETZUNG DER LANDESWEITEN NEUBAUPROGNOSEN FÜR WOHNUNGEN IN EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSERN 2017 BIS 2020	63
ABBILDUNG 25:	ZUSAMMENSETZUNG DER LANDESWEITEN NEUBAUPROGNOSEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN 2017 BIS 2020	65
ABBILDUNG 26:	FERTIGSTELLUNGEN 2015 BIS 2017 UND NEUBAUBEDARF 2017 BIS 2030	72
ABBILDUNG 27:	EIN-/ZWEIFAMILIENHAUSANTEIL BEI FERTIGSTELLUNGEN UND BEIM NEUBAUBEDARF IN SACHSEN-ANHALT	73
ABBILDUNG 28:	LEERSTANDSQUOTEN 2005 BIS 2016/17 UND PROGNOSEN BIS 2021/30	85
ABBILDUNG 29:	BEWOHNTE GEBÄUDEART UND WOHNSTATUS 2016 UND 2030 IN SACHSEN-ANHALT	92
ABBILDUNG 30:	VERGLEICH NEUBAUBEDARF, NEUBAUNACHFRAGE UND AKTUELLE FERTIGSTELLUNGEN IN SACHSEN-ANHALT	96
ABBILDUNG 31:	FERTIGSTELLUNGEN UND NEUBAUBEDARF AN GESCHOSSWOHNUNGEN	101
ABBILDUNG 32:	FERTIGSTELLUNGEN UND NEUBAUBEDARF AN EIGENHEIMEN	104
ABBILDUNG 33:	PFLEGEQUOTEN IN DEUTSCHLAND NACH ALTERSGRUPPEN (2015)	105
ABBILDUNG 34:	PROGNOSE DER ANZAHL SENIOREN BZW. HOCHBETAGTER 2014 BIS 2030	106
ABBILDUNG 35:	MIETEN IN BARRIEREREDUZIERTEN/-FREI ERREICHBAREN WOHNUNGEN	110
ABBILDUNG 36:	ANTEIL HAUSHALTSVORSTÄNDE AN ALLEN EINWOHNERN	133
ABBILDUNG 37:	SANIERUNGSFORSCHRITT VON EIGENTUMSWOHNUNGEN IN SACHSEN-ANHALT	147
ABBILDUNG 38:	SANIERUNGSFORSCHRITT VON EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN IN SACHSEN-ANHALT	148
ABBILDUNG 39:	PFLEGEBEDÜRFTIGE IN SACHSEN-ANHALT	153
ABBILDUNG 40:	PFLEGEQUOTEN IN SACHSEN-ANHALT	154
ABBILDUNG 41:	STREUUNG DER MIET- UND KAUFPREISE 2018 H1 (ALLE BAUJAHRE)	155

KARTENVERZEICHNIS

KARTE 1:	WOHNUNGSNUTZUNG IN SACHSEN-ANHALT 2011 – REGIONEN	5
KARTE 2:	MITTLERE WOHNFLÄCHE UND MITTLERE RAUMANZAHL IN SACHSEN-ANHALT 2016 – REGIONEN	11
KARTE 3:	TOTALE LEERSTANDSQUOTE 2016 (SCHÄTZUNG EMPIRICA)	15
KARTE 4:	INSERIERTE MIETEN/KAUFPREISE 2018 H1 UND JÄHRLICHER ZUWACHS SEIT 2012 (ALLE BAUJAHRE)	35
KARTE 5:	ZIEL- UND QUELLGEBIETE DER BINNENWANDERUNG	39

KARTE 6:	ALTERSSPEZIFISCHE KOHORTENWACHSTUMSRATEN 2008 BIS 2013	41
KARTE 7:	TYPISIERUNG DER WOHNUNGSMARKTREGIONEN IN SACHSEN-ANHALT	44
KARTE 8:	ENTWICKLUNG VON BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTE 2014 BIS 2030	51
KARTE 9:	DURCHSCHNITTSALTER DER BEVÖLKERUNG 2014 UND 2030	53
KARTE 10:	HAUSHALTSGRÖßEN IN SACHSEN-ANHALT 2014 UND 2030	55
KARTE 11:	BAUFERTIGSTELLUNGEN 2015 BIS 2017 UND NEUBAUBEDARF 2017 BIS 2020	74
KARTE 12:	TOTALE LEERSTANDSQUOTE 2030 - SZENARIEN	87
KARTE 13:	RÜCKBAUBEDARF IN SACHSEN-ANHALT BIS 2030	90
KARTE 14:	BEWOHNTE GEBÄUDEART UND WOHNSTATUS 2016 UND 2030	94
KARTE 15:	MITTLERE MIETE (MEDIAN) FÜR BARRIEREFREIE WOHNUNGEN UND NICHT BARRIEREFREIE WOHNUNGEN	111

TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1:	WOHNUNGSANGEBOT IN SACHSEN-ANHALT	2
TABELLE 2:	WOHNUNGEN MIT BELEGUNGSBINDUNGEN IN SACHSEN-ANHALT – PROGRAMM „WOHNRAUM HERRICHTEN“	8
TABELLE 3:	WOHNUNGEN MIT BELEGUNGSBINDUNGEN INSGESAMT	9
TABELLE 4:	WOHNUNGSLEERSTAND IN DEN BUNDESLÄNDERN 2011	12
TABELLE 5:	WOHNUNGSLEERSTAND IN SACHSEN-ANHALT – VERSCHIEDENE QUELLEN	13
TABELLE 6:	SANIERUNGSSTAND IN DEN LANDKREISEN UND KREISFREIEN STÄDEN IN SACHSEN-ANHALT	16
TABELLE 7:	AUSWERTUNG ZUM ENERGIEVERBRAUCHSKENNWERT: MIETWOHNUNGEN	19
TABELLE 8:	AUSGESTELLTE WOHNBERECHTIGUNGSSCHEINE IM JAHR 2017	23
TABELLE 9:	EMPFÄNGER VON SOZIALEN MINDESTSICHERUNGSLEISTUNGEN INSGESAMT UND STRUKTUR	25
TABELLE 10:	VERÄNDERUNG DER SGB II-EMPFÄNGER (HILFSBEDÜRFTIGE UND HILFEQUOTEN) IN DEN LANDKREISEN 2007 BIS 2017	27
TABELLE 11:	ANZAHL DER HAUSHALTE MIT WOHNGELDBEZUG INSGESAMT UND NACH HAUSHALTSGRÖßE (2017)	28
TABELLE 12:	SCHWERBEHINDERTE MENSCHEN IN SACHSEN-ANHALT UND IN DEN BUNDESLÄNDERN	30
TABELLE 13:	SCHWERBEHINDERTE MENSCHEN IN SACHSEN-ANHALT (2017)	31

TABELLE 14:	JÄHRLICHE STEIGERUNG INSERierter MIETEN UND KAUFPREISE 2012 BIS 2018H1	33
TABELLE 15:	NEUBAUBEDARF NACH REGIONSTYPEN IN SACHSEN-ANHALT	70
TABELLE 16:	JÄHRLICHER NEUBAUBEDARF MIT UND OHNE FLÜCHTLINGE IN SACHSEN-ANHALT 2017 BIS 2020	77
TABELLE 17:	VARIATION DER REGIONALEN VERTEILUNG VON FLÜCHTLINGEN IN SACHSEN-ANHALT	78
TABELLE 18:	NEUBAUNACHFRAGE UND DIFFERENZ ZUM BEDARF NACH REGIONSTYPEN	82
TABELLE 19:	WOHNUNGSLEERSTAND IN SACHSEN-ANHALT 2011, 2014, 2016 UND 2030	85
TABELLE 20:	RÜCKBAUBEDARF IN SACHSEN-ANHALT BIS 2030	89
TABELLE 21:	INDIKATOREN FÜR EINKOMMENSENTWICKLUNG	98
TABELLE 22:	BEDARF AN BARRIEREREDUZIERTE/-FREI ERREICHBAREN WOHNUNGEN IN TSD.	107
TABELLE 23:	AUSLAUFENDE BELEGUNGSBINDUNGEN	113
TABELLE 24:	EINKOMMENS- UND ZULÄSSIGE MIETE, WOHNUNGSGRÖÖE UND BELASTUNGSQUOTEN IN SACHSEN-ANHALT	114
TABELLE 25:	BELASTUNGSQUOTEN UND EINKOMMENSKLASSEN IM VERGLEICH	115
TABELLE 26:	SCHÄTZUNG: ERGEBNIS HAUSHALTE MIT UNZUMUTBAREN MIETBELASTUNGEN	117
TABELLE 27:	ERGEBNIS: (VERÄNDERTER) SOZIALWOHNUNGSBEDARF BIS 2030 – ERSCHWINGLICHKEITS-ANSATZ	118
TABELLE 28:	RAHMENDATEN DEMOGRAPHIE UND WOHNUNGSBAU	121
TABELLE 29:	ANNAHMEN ZUR BEVÖLKERUNGSPROGNOSE FÜR SACHSEN-ANHALT	132
TABELLE 30:	SCHÄTZKOEFFIZIENTEN DES ZWEISTUFIGEN REGRESSIONSMODELLS „QUALITATIVE ZUSATZNACHFRAGE“	141
TABELLE 31:	WOHNUNGSNUTZUNG IN SACHSEN-ANHALT 2011 – REGIONSTYPEN	143
TABELLE 32:	WOHNUNGEN NACH ZIMMERZAHL UND REGIONSTYP 2011	144
TABELLE 33:	WOHNUNGEN UND RAUMANZAHL NACH REGIONSTYP	145
TABELLE 34:	AUSLAUFENDE BELEGUNGSBINDUNGEN AUS „ALTEN“ FÖDERPROGRAMMEN	146
TABELLE 35:	AUSWERTUNG ZUM ENERGIEVERBRAUCHSKENNWERT: EIGENTUMSWOHNUNGEN	149
TABELLE 36:	AUSWERTUNG ZUM ENERGIEVERBRAUCHSKENNWERT: EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	149
TABELLE 37:	AUSWERTUNG ZUM ENERGIEVERBRAUCHSKENNWERT: EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	150

TABELLE 38:	ÜBERSICHT ÜBER DIE BEWILLIGUNGEN IM PROGRAMM SACHSEN-ANHALT MODERN	151
TABELLE 39:	ÜBERSICHT ÜBER DIE BEWILLIGUNGEN IM PROGRAMM SACHSEN-ANHALT MODERN IN DEN LANDKREISEN	152
TABELLE 40:	ÜBERSICHT ÜBER DIE BEWILLIGUNGEN IM „AUFZUGSPROGRAMM“ SACHSEN-ANHALT	153
TABELLE 41:	VERÄNDERUNG DER ANZAHL DER HAUSHALTE MIT WOHNGELDBEZUG INSGESAMT UND NACH HAUSHALTSGRÖÖE (2008 BIS 2017)	159
TABELLE 42:	SGB II-BEDARFSGEMEINSCHAFTEN UND PERSONEN IN BEDARFSGEMEINSCHAFTEN IN DEN KREISEN IN SACHSEN-ANHALT	160
TABELLE 43:	ANSPRUCHSBERECHTIGTE MIETERHAUSHALTE MIT „UNZUMUTBARER“ MIETBELASTUNG NACH WOFG	161
TABELLE 44:	ANSPRUCHSBERECHTIGTE MIETERHAUSHALTE MIT „UNZUMUTBARER“ MIETBELASTUNG NACH ANHEBUNG DER EINKOMMENSRENZEN (PLUS 20%)	163
TABELLE 45:	ANSPRUCHSBERECHTIGTE MIETERHAUSHALTE MIT „UNZUMUTBARER“ MIETBELASTUNG NACH ANHEBUNG DER EINKOMMENSRENZEN (PLUS 40%)	164
TABELLE 46:	EINWOHNER UND HAUSHALTE 2014, 2017, 2020, 2025 UND 2030	165
TABELLE 47:	HAUSHALTSGRÖÖENVERTEILUNG 2014 UND 30	166
TABELLE 48:	FERTIGSTELLUNGEN 2015 BIS 2017 – ANZAHL WOHNUNGEN	167
TABELLE 49:	JÄHRLICHER NEUBAUBEDARF 2017 BIS 2030 – ANZAHL WOHNUNGEN	168
TABELLE 50:	JÄHRLICHE NEUBAUNACHFRAGE 2017 BIS 2030 – ANZAHL WOHNUNGEN	169
TABELLE 51:	MARKTAKTIVER UND TOTALER LEERSTAND 2008/11 BIS 2016/30	170

A. ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSANGEBOTS

Anzahl und Qualität (Bauform, Zustand, Lage, Zentralität, Wohnumfeld) des Wohnungsbestands determinieren die Angebotspalette. Im Zusammenspiel mit Anzahl und Präferenzen der Nachfrager sowie der geographischen Verteilung von Angebot und Nachfrage innerhalb Sachsen-Anhalts entscheiden sie über die Höhe von Preisen, Leerstand und Wohneigentumsquote. Beim Leerstand liegt dies auf der Hand: Je mehr Wohnungen angeboten werden, je teurer diese sind und je schlechter deren Qualität oder Wohnumfeld sich gestalten, desto mehr Wohnungen stehen bei unveränderter Nachfrage leer. Qualitätsbedingte Leerstände erhöhen zudem auch die Nachfrage nach Neubauten – trotz Leerstand; sie zeigen an, dass die Nachfrager im vorhandenen Bestand keine passenden Angebote finden. Sehr bedeutend ist aber auch der Zusammenhang von Wohnungsqualität und Wohneigentum: Weil Selbstnutzer mehr investieren und sich i.d.R. länger binden als Mieter, spielen die Objekteigenschaften eine größere Rolle. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist dessen Affinität für Selbstnutzer. einfamilienhausähnliche Gebäude bilden kleine, überschaubare Einheiten, haben private Rückzugsflächen und bieten möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen. Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend.

1. Strukturen des Wohnungsangebots

In Sachsen-Anhalt gab es zuletzt rund 1,27 Mio. Wohnungen.¹ Insgesamt ist der Wohnungsbestand seit 2007 um 26.400 bzw. 2% gesunken (vgl. Tabelle 1). Weil die Einwohnerzahl sinkt, stieg dennoch der Versorgungsgrad, also die Zahl der Wohnungen je Tsd. Einwohner von 544 Wohnungen im Jahr 2007 auf etwa 575 Wohnungen im Jahr 2016.

Innerhalb der verschiedenen Segmente (Ein-/Zweifamilienhausbau, Mehrfamilienhausbau bzw. Nichtwohnungsbau) verlief die Entwicklung recht unterschiedlich. So sank die Zahl der Wohnungen in Eigenheimen mit 0,7% erheblich langsamer als bei Geschosswohnungen mit 3,2%. In Nichtwohngebäuden stieg die Zahl der Wohnungen sogar leicht um 1,2%.

¹ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt: Fortschreibung des Wohnungsbestandes am 31.12.2016 in Sachsen-Anhalt.

Tabelle 1: Wohnungsangebot in Sachsen-Anhalt

	EZFH	MFH	Sonstige	Summe	EZFH-Quote
Wohnungsbestand					
2007	550.294	727.428	34.879	1.312.601	41,9%
je 1.000 EW	228	302	14	544	
2016	546.578	704.328	35.301	1.286.207	42,5%
je 1.000 EW	244	315	16	575	
Veränderung (2007-2016)					
absolut	-3.716	-23.100	422	-26.394	
%	-0,7%	-3,2%	1,2%	-2,0%	
je 1.000 EW	16	13	1	31	
absolut p.a.	-413	-2.567	47	-2.933	
% p.a.	-0,1%	-0,4%	0,1%	-0,2%	
je 1.000 EW p.a.	2	1	0	3	

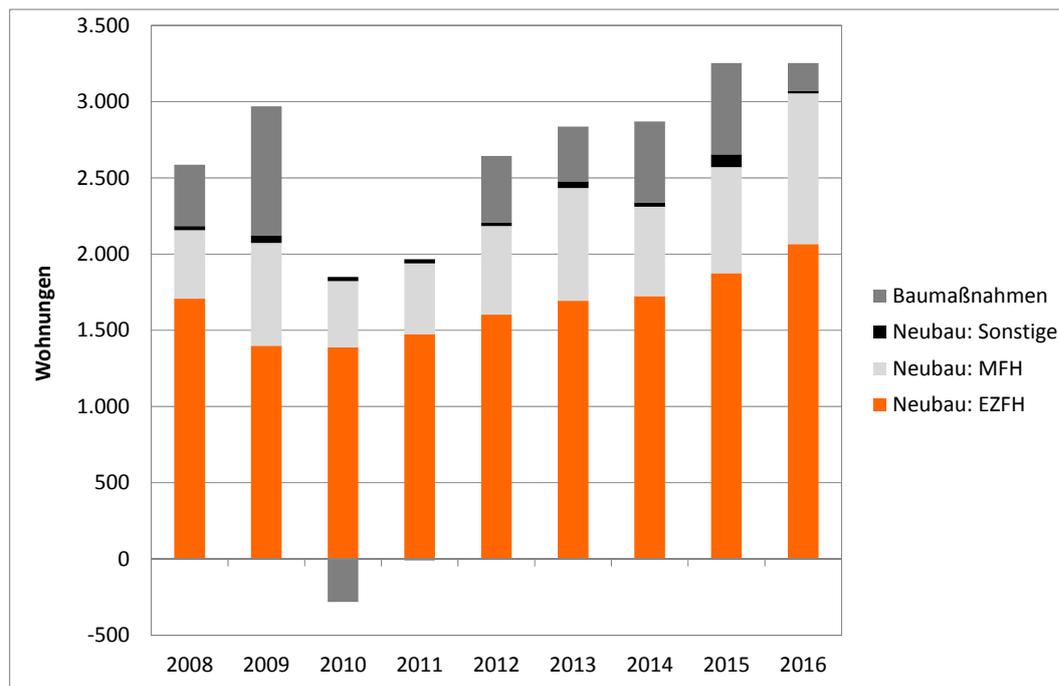
Anmerkung: MFH inklusive Wohnheime, Sonstige bzw. Wohnungen in Nichtwohngebäuden

Quelle: Sonderauswertung Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

empirica

Gründe für den rückläufigen Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern sind die Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus und der Altschuldenhilfe zur Beseitigung der hohen Leerstände. Im Ein- und Zweifamilienhausbereich ist ein Teil der Schrumpfung auf die Umsiedlung im Zuge des Braunkohleabbaus zurückzuführen, ein anderer Teil ebenfalls Folge von Abriss.

Parallel zum Abriss wurden in Sachsen-Anhalt auch neue Wohnungen errichtet. Das trifft sowohl auf den Ein-/Zweifamilienhausbau als auch auf den Mehrfamilienhausbau zu. Zwischen Ende 2007 und Ende 2016 wurden rund 20.900 neue Wohnungen fertiggestellt, davon rund 14.900 bzw. 72% im Eigenheimsektor. In der Tendenz ist die Neubautätigkeit in beiden Segmenten steigend: Wurden im Jahr 2008 lediglich 0,9 Wohnungen je Tsd. Einwohner im Neubau errichtet, waren es im Jahr 2016 schon 1,4 Wohnungen (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Fertigstellungen und Baumaßnahmen in Sachsen-Anhalt

Anmerkung: MFH inklusive Wohnheime, Sonstige bzw. Wohnungen in Nichtwohngebäuden; Baumaßnahmen = neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden (negative Werte durch Abriss)

Quelle: Sonderauswertung Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

empirica

Abriss versus Neubau

Trotz hoher und weiter anwachsender Leerstände gibt es sogar in demographischen Schrumpfungsräumen immer noch Fertigstellungen. Während sich die Leerstände meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen konzentrieren, fragen wohlhabendere Haushalte mit hohen Ansprüchen Wohnungsqualitäten nach, die im Bestand nicht verfügbar sind. Das scheinbare Paradox von parallelem Abriss und Neubau taucht vorzugsweise in schrumpfenden Märkten auf.

Auf Wachstumsmärkten (steigende Zahl von Haushalten) schafft die demographisch bedingte quantitative Zusatznachfrage ausreichend Neubau mit den gewünschten (höheren) Qualitäten. Außerdem erleichtert dort ein knappes Angebot die Vermarktung auch schlechterer Qualitäten und ermöglicht ein hohes Mietniveau z.B. durch aufwändige Aufwertungsmaßnahmen. Demgegenüber gibt es auf Schrumpfungsmärkten (sinkende Zahl von Haushalten) keine „automatische“ Aufwertung des Wohnungsbestands mehr. Dort wird die rein qualitätsbedingte Zusatznachfrage letztlich zum alleinigen Grund für Neubau.

Gleichwohl gibt es auch in Sachsen-Anhalt wachsende Wohnungsmarktregionen. Wenn also in Sachsen-Anhalt Neubau wie Abriss auf der Tagesordnung stehen, dann sind die Ursachen in Wachstums- und Schrumpfungsräumen ganz unterschiedlicher Natur. Es ist daher unabdingbar, regionale Besonderheiten zu berücksichtigen. Deswegen wurden in Abschnitt B.2 zusammenhängende Wohnungsmarktregionen definiert.

1.1 Regionale Strukturen des Wohnungsangebots

Leerstandsquote

Laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011 standen in Sachsen-Anhalt insgesamt gut 206 Tsd. Wohnungen leer, wobei etwa vier von fünf leerstehenden Wohnungen im Geschoss zu finden waren. Die Leerstandsquote lag damals bei 9,7%, im Bereich Eigenheime standen jedoch nur 4,6% aller Wohnungen leer, spiegelbildlich lag die Quote bei Geschosswohnungen mit 12,8% erheblich höher.

Geschosswohnungen wie Eigenheime stehen vor allem in „sonstigen“ Gemeinden leer (vgl. Tabelle 31b und c; Definition der Regionstypen vgl. Abschnitt B 2). Dennoch liegt die Leerstandsquote insgesamt dort unter dem Durchschnitt (vgl. Tabelle 31a); das liegt aber „nur“ an der Dominanz von Eigenheimen in den „sonstigen“ Gemeinden und daran, dass dieser Gebäudetyp überall seltener leersteht als Geschosswohnungen.

Auf Regionsebene stehen anteilig die meisten Geschosswohnungen leer im Oberzentrum Dessau-Roßlau (18,4%) sowie in den Mittelzentren Burg (18,3%) und Bitterfeld-Wolfen (17,6%; vgl. Karte 1b). Auch über alle Segmente hinweg stehen vor allem in den Mittelzentren Zeitz (14,8%), Bitterfeld-Wolfen (14,2%) und im Oberzentrum Dessau-Roßlau (14,0%) Wohnungen leer (vgl. Karte 1a).

Wohneigentumsquote

Knapp zwei Drittel aller Haushalte in Sachsen-Anhalt wohnten im Jahr 2011 zur Miete (vgl. Tabelle 31 im Anhang). Da Eigenheime sich sehr viel besser für Selbstnutzer eignen, werden hier gut acht von zehn Wohnungen selbst genutzt, während gut neun von zehn Geschosswohnungen vermietet sind.

Wohneigentümer finden sich darüber hinaus vor allem im Umland der Zentren sowie in den sonstigen Gemeinden; hier wohnt jeweils weniger als die Hälfte aller Haushalte zur Miete. Demgegenüber wohnt in den Mittelzentren nur jeder Dritte und in den Oberzentren nur jeder fünfte in einer Wohnung, die ihm selbst gehört. Im Umland der Zentren und in den sonstigen Gemeinden werden auch Geschosswohnungen eher einmal selbst genutzt, wohingegen bei Eigenheimen kaum regionalspezifische Unterschiede zu erkennen sind.

Auf Regionsebene werden anteilig die meisten Geschosswohnungen selbst genutzt im restlichen Burgenlandkreis (23,6%)², im Umland des Mittelzentrums Haldensleben (20,7%) und im Umland des Oberzentrums Halle (18,3%; vgl. Karte 1c). Die höchste Quote bei Eigenheimen liegt dagegen im restlichen Landkreis Anhalt-Bitterfeld (86,4%)³, im Mittelzentrum Oschersleben (86,1%) und im Oberzentrum Dessau (86,0%; vgl. Karte 1b). Über alle Segmente hinweg werden vor allem im Um-

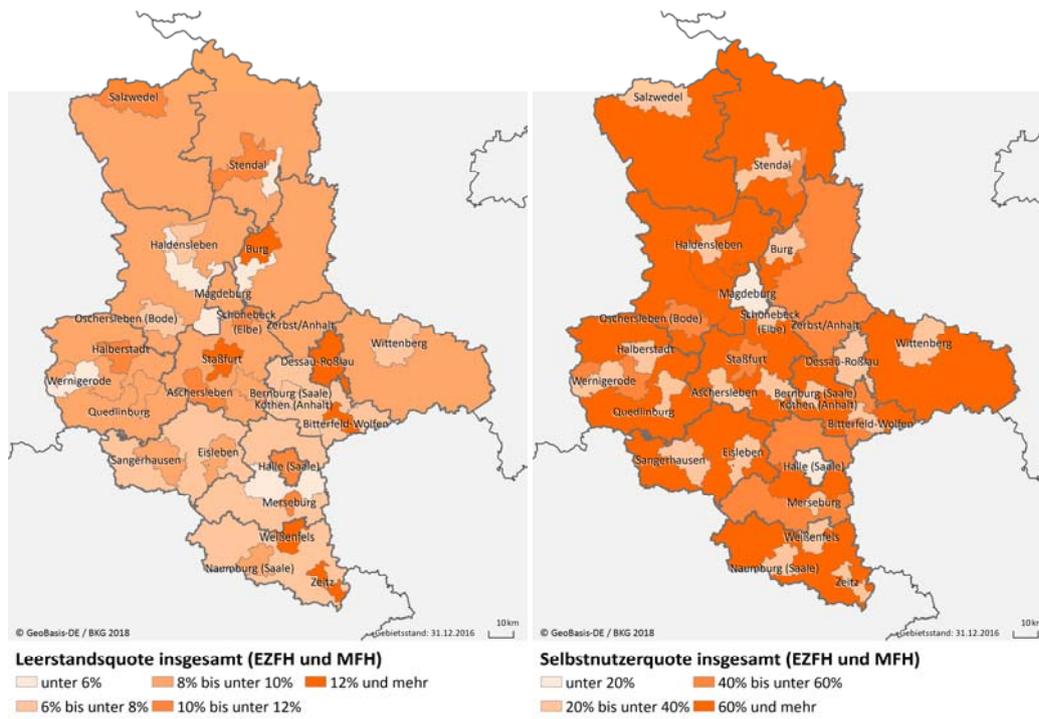
² D. h. ohne die Mittelzentren Naumburg (Saale), Weißenfels und Zeitz.

³ D.h. ohne die Mittelzentren bzw. Umlandgemeinden der Mittelzentren Köthen (Anhalt), Zerbst/Anhalt, Bitterfeld-Wolfen, Raguhn-Jeßnitz und Sandersdorf-Brehna.

land von Haldensleben (74,0%), im restlichen Landkreis Anhalt-Bitterfeld (69,9%) und im restlichen Landkreis Mansfeld-Südharz (64,0%)⁴ Wohnungen selbst genutzt (vgl. Karte 1a.)

Karte 1: Wohnungsnutzung in Sachsen-Anhalt 2011 - Regionen
Leerstandsquote **Wohneigentumsquote**

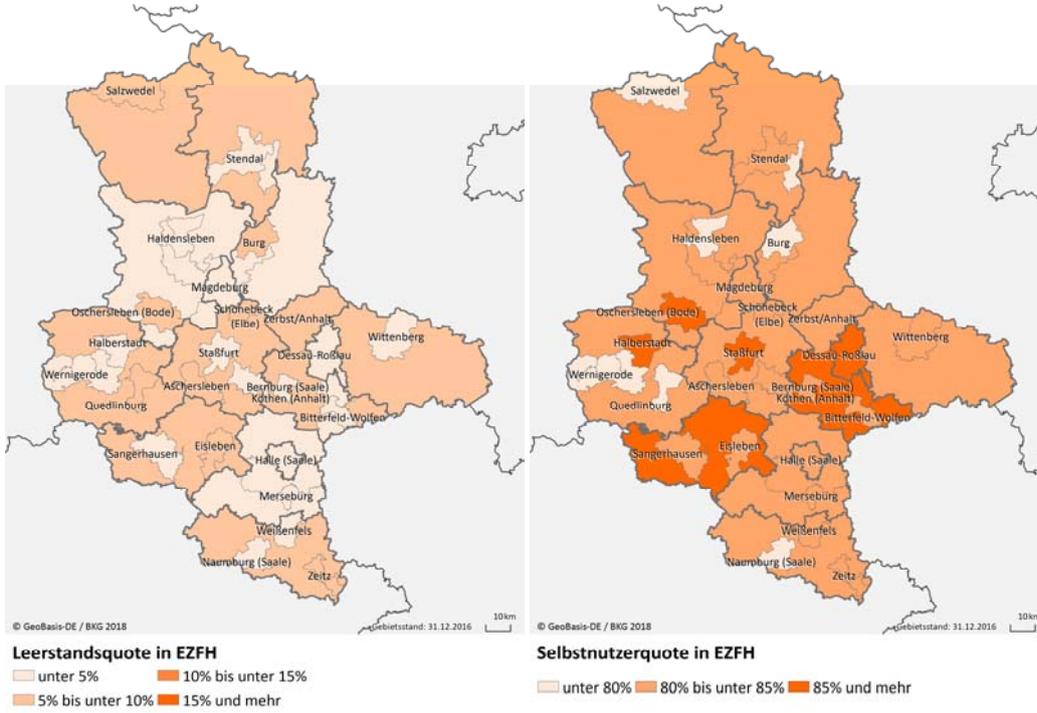
a) Insgesamt



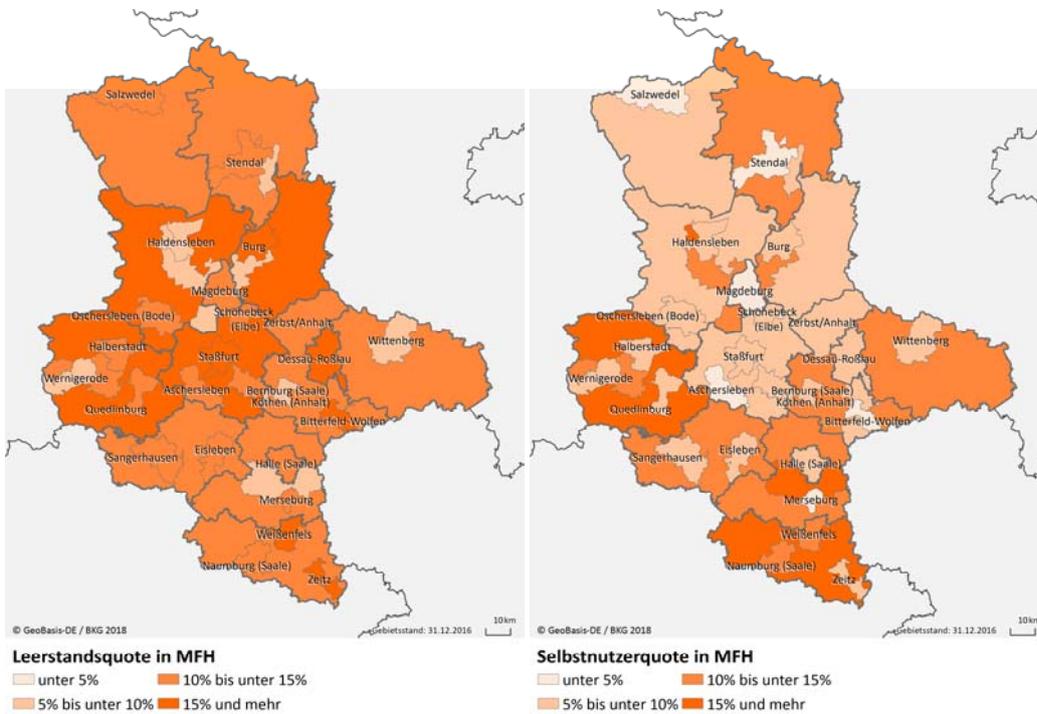
⁴ D.h. ohne die Lutherstadt Eisleben und die Stadt Sangerhausen.

...

b) Eigenheime



c) Geschosswohnungen



Anmerkung: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum, Leerstandsquote bezogen auf alle Wohnungen in Wohngebäuden, Selbstnutzerquote bezogen auf alle bewohnten Einheiten

Quelle: Statistisches Bundesamt; Zensus 2011

empirica

1.2 Angebot an Sozialwohnungen

Zwischen 1996 bis 2015 gab es keine Förderung im Rahmen des klassischen sozialen Mietwohnungsneubaus mit Miet- bzw. Belegungsbindungen. Seit dem Jahr 2016 wurde in Sachsen-Anhalt mit dem Programm „WOHNRAUM HERRICHTEN“ wieder eine Förderung für Wohnungen mit Belegungsbindungen aufgelegt.

Soziale Wohnbauförderung in Sachsen-Anhalt im Überblick

- Sachsen-Anhalt **„AUFZUGSPROGRAMM“**: Hier gewährt die IB einen Zuschuss für Maßnahmen zur Barrierereduzierung und Verbesserung des Zugangs zu Wohngebäuden und Wohnungen. Die Wohnungen sind anschließend für die Dauer von mindestens 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit zweckgebunden (wohnen).⁵ Dabei darf die Nettokaltmiete in den ersten vier Jahren ab Fertigstellung der geförderten Maßnahme höchstens sechs Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen. Eine Freistellung ist nicht möglich.
- Sachsen-Anhalt **„WOHNRAUM HERRICHTEN“**: Mit dem Ziel der Gewährleistung der Wohnraumversorgung werden Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung leerstehender Wohnungen von in Sachsen-Anhalt gelegenen Wohngebäuden gewährt. Der Eigentümer/ Vermieter darf den Wohnraum über einen Zeitraum von zehn Jahren nur Wohnungssuchenden mit einem Wohnberechtigungsschein zur Verfügung stellen. Die zu entrichtende Miete darf in den ersten vier Jahren ab Abschluss des Mietvertrages die angemessenen Kosten der Unterkunft⁶ um max. 15% übersteigen. Freistellungen sind möglich.

Wohnungen mit Belegungsbindung

Im Rahmen des (neuen) Förderprogrammes „WOHNRAUM HERRICHTEN“ wurden mittlerweile bereits knapp 2.000 neue Belegungsrechte in vormals leerstehenden Wohnungen geschaffen (vgl. Tabelle 2). Ein knappes Drittel davon in Halle (31%) und jeweils etwa eine von zehn in Magdeburg (11%) und in der Börde (10%). Die Eigentümer der neu geförderten Wohnungen sind zu einem guten Drittel kommunale Wohnungsunternehmen (38%) und zu knapp einem Drittel Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften (28%). Das restliche Drittel gehört privaten oder gewerblichen Vermietern.

⁵ Als Miet- und Genossenschaftswohnungen.

⁶ Lt. § 22 Abs. 1 SGB II (Sozialgesetzbuch II).

Tabelle 2: Wohnungen mit Belegungsbindungen in Sachsen-Anhalt – Programm „WOHNRAUM HERRICHTEN“

Region/ Eigentümer	Geförderte Wohnungen					
	Bewilligungen im Jahr ...			Bewilligungen kumuliert		
	2016	2017	2018*	2016	2017	2018*
kreisfreie Stadt/Landkreis						
Stadt Dessau-Rosslau	9	8	0	9	17	17
Stadt Halle	54	40	469	54	94	563
Stadt Magdeburg	17	117	60	17	134	194
LK Altmarkkreis Salzwedel	0	4	8	0	4	12
LK Anhalt-Bitterfeld	25	34	10	25	59	69
LK Börde	49	57	69	49	106	175
LK Burgenlandkreis	47	36	53	47	83	136
LK Harz	2	17	23	2	19	42
LK Jerichower Land	92	0	0	92	92	92
LK Mansfeld-Südharz	66	41	14	66	107	121
LK Saalekreis	17	29	98	17	46	144
LKK Salzlandkreis	6	71	25	6	77	102
LK Stendal	11	17	75	11	28	103
LK Wittenberg	11	9	8	11	20	28
Fördernehmer						
private Vermieter	43	70	140	43	113	253
gewerbliche Vermieter	11	11	334	11	22	356
WoBau-Gesellsch./-genossensch.	159	151	193	159	310	503
komm. Wohnungsuntern.	193	248	245	193	441	686
Sachsen-Anhalt	406	480	912	406	886	1.798

Anmerkung: * Stand 30. August 2018

Quelle: Landratsämter und kreisfreie Städte

empirica

Zusammen mit den noch nicht ausgelaufenen Bindungen aus den Förderprogrammen bis 1995 standen Ende August 2018 rund 3.400 Belegungsrechte landesweit zur Verfügung (vgl. Tabelle 3). Die alten Bindungen werden vor allem in den Städten Halle und Magdeburg sowie im Harz gefunden (vgl. Tabelle 34 im Anhang). Sie werden in den kommenden fünf Jahren jedoch weitgehend auslaufen, sodass sich die Zahl der Belegungsrechte bis 2024 auf die seit 2016 neu geschaffenen Rechte konzentrieren wird. Dabei ist zu beachten, dass in den kommenden Jahren weitere Bindungen im Rahmen des Programms „WOHNRAUM HERRICHTEN“ hinzukommen werden. Diese sind in Tabelle 3 noch nicht enthalten.

Tabelle 3: Wohnungen mit Belegungsbindungen insgesamt

Wohnungen mit Belegungsbindungen*											
kreisfreie Stadt/Landkreis	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Stadt Dessau-Rosslau	131	54	17	17	17	17	17	17	17	8	0
Stadt Halle	1.180	810	563	563	563	563	563	563	563	509	469
Stadt Magdeburg	365	365	365	365	365	365	193	193	193	177	60
Altmarkkreis Salzwedel	45	30	12	12	12	12	12	12	12	12	8
Anhalt-Bitterfeld	69	69	69	69	69	69	69	69	69	44	10
Börde	252	213	168	166	166	166	166	166	166	126	69
Burgenlandkreis	147	132	125	125	124	124	124	124	124	89	53
Harz	263	59	44	42	42	42	42	42	42	40	23
Jerichower Land	110	110	92	92	92	92	92	92	92	0	0
Mansfeld-Südharz	144	144	138	116	116	116	116	116	116	55	14
Saalekreis	144	144	144	144	144	144	144	144	144	127	98
Salzlandkreis	373	217	128	103	100	100	100	100	100	96	25
Stendal	114	104	103	103	103	103	103	103	103	92	75
Wittenberg	62	51	48	28	28	28	28	28	28	17	8
Sachsen-Anhalt	3.399	2.502	2.016	1.945	1.941	1.941	1.769	1.769	1.769	1.392	912

* Alte (vor 1996) und neue (ab 2016) Bindungen, ohne nach 30. August 2018 noch hinzukommende Bindungen

Inklusive genehmigte Freistellungen, exklusive beantragte und (noch) nicht genehmigte Freistellungen.

Quelle: Landratsämter und kreisfreie Städte

empirica

1.3 Wohnungsgrößen

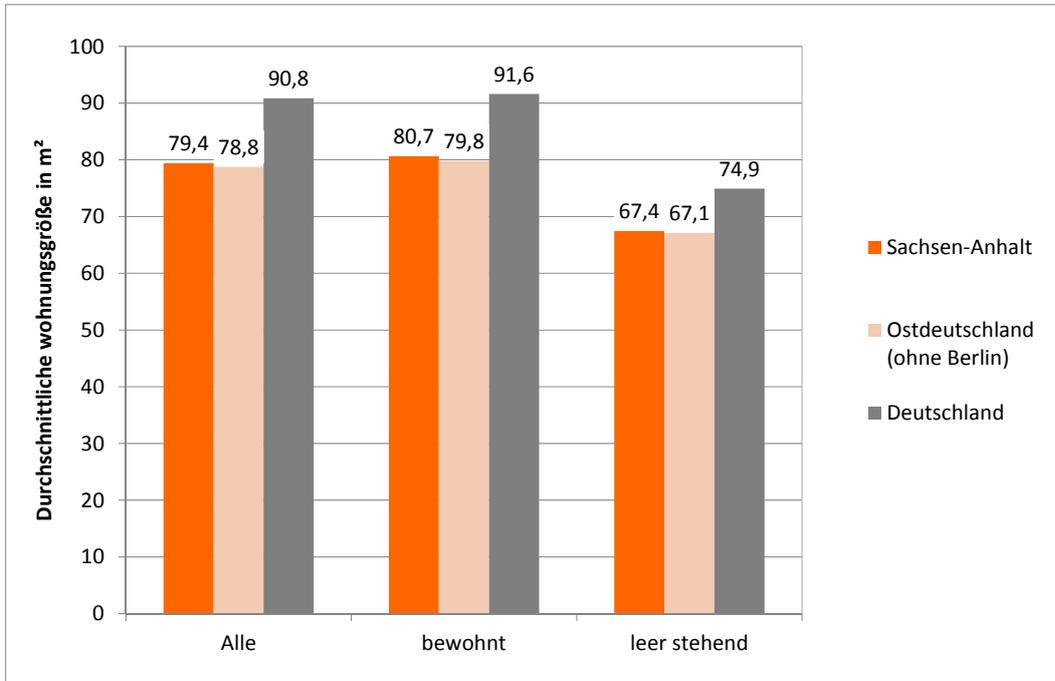
In Sachsen-Anhalt sind die Wohnungen im Durchschnitt rund 80 qm groß. Das entspricht in etwa auch dem ostdeutschen Mittelwert. Bundesweit sind die Wohnungen dagegen rund zehn qm größer (vgl. Abbildung 2). Sehr viel deutlichere Unterschiede gibt es jedoch zwischen bewohnten und leerstehenden Wohnungen. Erstere sind hierzulande rund 13 qm größer, bundesweit sogar fast 17 qm. Offenbar bevorzugen die Menschen also größere Wohnungen. Zum Teil rührt diese Differenz aber auch daher, dass vor allem Geschosswohnungen leerstehen und diese typischerweise kleiner sind als Eigenheime.

Mehr als die Hälfte aller Wohnungen in Sachsen-Anhalt sind 40 qm bis unter 80 qm groß (54%; vgl. Tabelle 32 im Anhang). Allerdings gibt es regionale Unterschiede: In den Zentren fallen etwa zwei Drittel aller Wohnungen in diese Spanne, während dies anderswo nur auf rund vier von zehn Wohnungen zutrifft. Im Umland und auf dem Land sind die Wohnungen eben nicht zuletzt auch wegen der höheren Eigenheimquote größer.

Ebenfalls mehr als die Hälfte aller Wohnungen haben drei oder vier Räume (55%; vgl. Tabelle 33 im Anhang). Und wiederum werden Wohnungen mit fünf und mehr Räumen eher im Umland oder in den „sonstigen“ Gemeinden verortet. Seit dem Jahr 2011 ist jedoch in allen Regionen vor allem die Zahl der Wohnungen mit einem oder zwei Räumen sowie mit sechs und mehr Räumen gestiegen. Dagegen gibt es jetzt weniger Vier- und Fünfraumwohnungen. Ursachen dafür können sowohl im Neubau als auch im Abriss oder in der Zusammenlegung von Wohnungen gefunden werden.

Auf Regionsebene sind die Wohnungen im Durchschnitt am größten im Umland von Haldensleben (109 qm), Magdeburg (99 qm) und dem restlichen Altmarkkreis⁷ (98 qm; vgl. Karte 2a). Die mittlere Raumanzahl ist auch im Umland von Haldensleben (5 Räume) und im restlichen Altmarkkreis (4,8 Räume) sowie im restlichen Landkreis Stendal⁸ (4,6 Räume) überdurchschnittlich (vgl. Karte 2b).

Abbildung 2: Durchschnittliche Größe der Wohnungen



Anmerkung: Bei den Wohnungen sind nicht berücksichtigt: Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte sowie gewerblich genutzte Einheiten.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

empirica

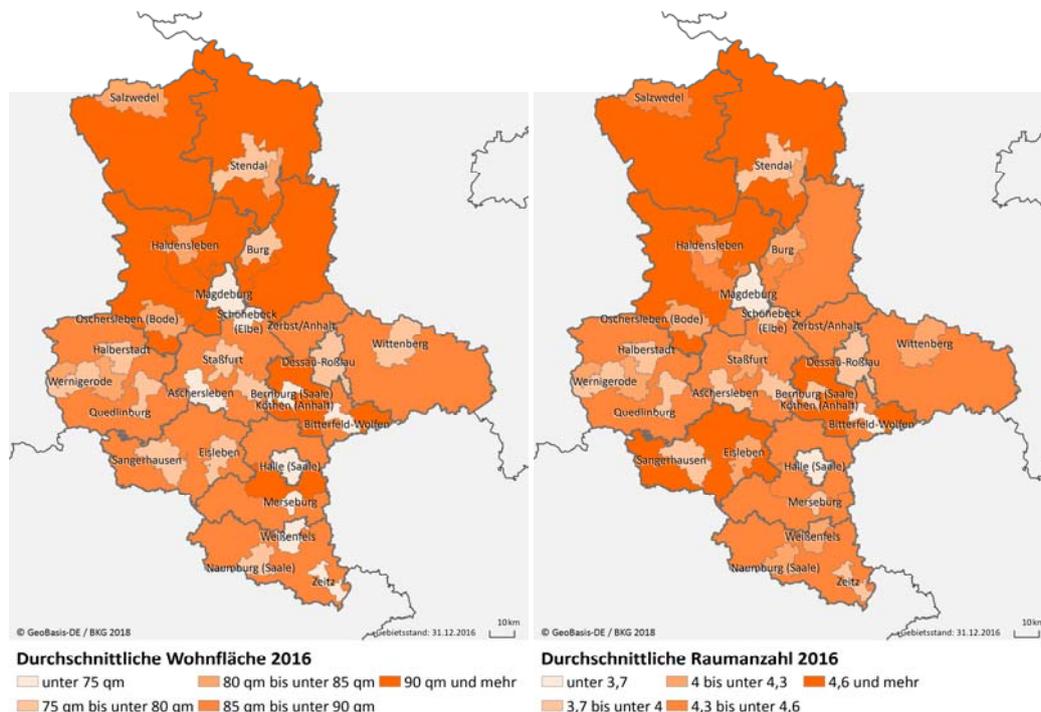
⁷ Dazu gehören Flecken Apenburg-Winterfeld, Arendsee (Altmark), Beetzendorf, Dähre, Flecken Diesdorf, Hansestadt Gardelegen, Jübar, Kalbe (Milde), Klötze, Kuhfelde und Gemeinde Rohrberg.

⁸ Dazu gehören Altmärkische Höhe, Altmärkische Wische, Arneburg, Bismark (Altmark), Eichstedt (Altmark), Goldbeck, Hassel, Hanse Havelberg, Hohenberg-Krusemark, Iden, Kamern, Kietz, Hanse Osterburg (Altmark), Rochau, Sandau (Elbe), Schollene, Schönhausen (Elbe), Hanse Seehausen (Altmark), Tangerhütte, Hanse Werben (Elbe), Wust-Fischbeck, Zehrental.

Karte 2: Mittlere Wohnfläche und mittlere Raumanzahl in Sachsen-Anhalt 2016 – Regionen

a) Mittlere Wohnfläche

b) Mittlere Raumanzahl



Anmerkung: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

empirica

2. Spezifische Wohnungsqualitäten

2.1 Wohnungsleerstand (total und marktaktiv)

Für den Wohnungsleerstand gibt es flächendeckend keine aktuellen amtlichen Daten. Deswegen greifen wir im Folgenden auf die veralteten Daten des Zensus 2011 und darauf aufbauende Fortschreibungen zurück. Daneben geben die Daten des VdW/ VdWg⁹ Einblicke in das Teilsegment der organisierten Wohnungswirtschaft und Daten des CBRE-empirica-Leerstandsindex Einblicke in das Teilsegment der marktaktiven Geschosswohnungsleerstände. Ergänzende Hinweise gibt außerdem das Stadtumbau Monitoring.

⁹ Verband der Wohnungswirtschaft bzw. Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt.

Tabelle 4: Wohnungsleerstand in den Bundesländern 2011

Bundesland	Anzahl Wohnungen			Anteil Wohnungen		
	EZFH	MFH	Summe	EZFH	MFH	Summe
Schleswig-Holstein	16.217	22.303	38.520	2,1%	3,5%	2,7%
Hamburg	3.433	10.647	14.080	1,9%	1,5%	1,6%
Niedersachsen	63.203	76.460	139.663	2,8%	5,0%	3,7%
Bremen	4.000	8.783	12.783	3,3%	3,9%	3,7%
Nordrhein-Westfalen	99.515	222.905	322.420	2,7%	4,4%	3,7%
Hessen	54.242	56.305	110.547	3,7%	3,8%	3,8%
Rheinland-Pfalz	50.263	38.777	89.040	4,1%	4,9%	4,4%
Baden-Württemberg	105.865	104.375	210.240	4,3%	4,1%	4,2%
Bayern	119.386	114.546	233.932	3,8%	3,9%	3,9%
Saarland	16.960	12.245	29.205	5,0%	7,5%	5,8%
Berlin	5.555	60.722	66.277	2,9%	3,6%	3,5%
Brandenburg	18.056	54.927	72.983	2,9%	8,4%	5,7%
Mecklenburg-Vorpommern	12.555	41.686	54.241	3,5%	8,0%	6,2%
Sachsen	39.523	192.351	231.874	5,2%	12,3%	10,0%
Sachsen-Anhalt	26.472	95.811	122.283	4,8%	12,9%	9,5%
Thüringen	24.740	56.018	80.758	4,6%	9,0%	6,9%
Ostdeutschland (ohne Berlin)	121.346	440.793	562.139	4,3%	10,7%	8,1%
Deutschland	659.985	1.168.861	1.828.846	3,5%	5,3%	4,5%

Quelle: Zensus 2011

empirica

Die veralteten Daten des Zensus weisen für Sachsen-Anhalt (9,5%) den zweithöchsten Leerstand aller Bundesländer nach Sachsen (10,0%) aus. Im Segment der Einfamilienhäuser stehen zudem auch im Saarland anteilig mehr Wohnungen leer (vgl. Tabelle 4). Gleichwohl ist der Wohnungsleerstand in Sachsen-Anhalt seit langer Zeit auf dem Rückzug. Während im Jahr 2007 laut VdW/ VdWg noch fast 57 Tsd. Wohnungen leer standen (VdWg 12%/ VdW 18%; vgl. Tabelle 5), hat sich diese Zahl bis Ende 2017 nahezu halbiert auf nur noch knapp 32 Tsd. Einheiten (8%/ 12%). Auch der marktaktive Leerstand, wie er im CBRE-empirica-Leerstandsindex gemessen wird, ist in den letzten zehn Jahren bis 2016 von 9,6% auf 7,3% gesunken.

Tabelle 5: Wohnungsleerstand in Sachsen-Anhalt – verschiedene Quellen

Abgrenzung Jahr	Anzahl Wohnungen			Anteil Wohnungen		
	EZFH	MFH	Summe	EZFH	MFH	Summe
Total*						
2011 (Zensus)	26.472	95.811	122.283	4,8%	12,9%	9,5%
2014 (BBSR)	-	-	149.408	-	-	12,0%
2016 (empirica)	41.594	109.247	150.841	7,6%	15,7%	12,1%
VdW/VdWg						
2007	-	56.842	-	-	12,3-18,2%	-
2011	-	44.706	-	-	10,3-15,4%	-
2017	-	31.987	-	-	8,3-12,1%	-
Marktaktiv**						
2006	-	70.500	-	-	9,6%	-
2011	-	53.500	-	-	7,5%	-
2016	-	51.100	-	-	7,3%	-

*alle Leerstände, auch nicht vermietbare | **nur vermietbare Geschosswohnungen

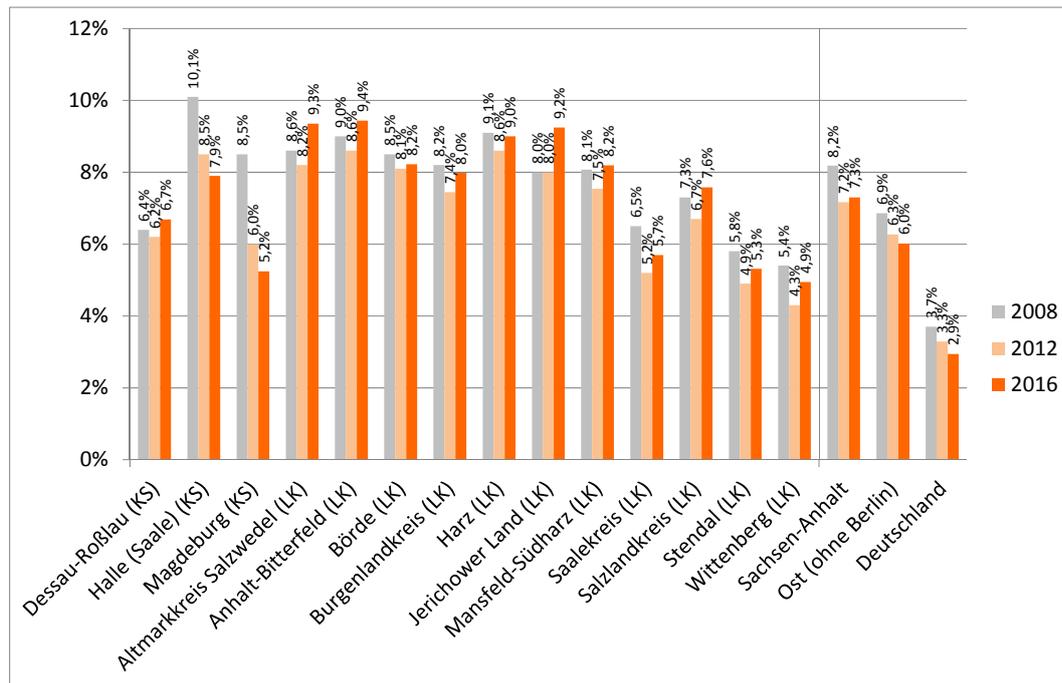
P = Prognose | P_2030 = Prognose mit Abgangsquote 0,1% p.a. EZFH / 0,2% p.a. MFH

Quelle: Zensus 2011, BBSR, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, VdW/VdWg, CBRE-empirica-Leerstandsindex und eigene Berechnungen **empirica**

Allerdings lag der marktaktive Leerstand in den Jahren 2013 und 2014 schon einmal bei 7,0% und damit niedriger als im Jahr 2016 (vgl. Abschnitt B 4.4.1). Es gibt demnach erste Anzeichen dafür, dass der Leerstand allmählich wieder zu steigen beginnt. Diese Entwicklung muss vor dem Hintergrund der zunehmenden Knappheit in Magdeburg und Halle und spiegelbildlich der Abwanderung in den anderen, vor allem in den ländlichen Regionen gesehen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Leerstände außerhalb der Zentren bzw. außerhalb der Tourismusregionen künftig tendenziell (weiter) ansteigen werden.

Marktaktiver Leerstand steigt wieder an – außer in Magdeburg und Halle

Im Zeitraum 2008 bis 2012 ist der marktaktive Leerstand an Geschosswohnungen in allen Landkreisen und kreisfreien Städten des Landes gesunken, im Durchschnitt um einen Prozentpunkt und am stärksten in den Oberzentren Magdeburg (-2,5 Pkte.) sowie Halle (-1,6 Pkte.; vgl. Abbildung 3). Dies dürfte zu einem Großteil den entsprechenden Abrissprogrammen zu verdanken sein. Seither hat sich der Trend jedoch gedreht: Im Zeitraum 2012 bis 2016 sinkt der marktaktive Leerstand nur noch in Magdeburg (-0,8 Pkte.) und Halle (-0,6 Pkte.), während er im landesweiten Schnitt um 0,1 Prozentpunkte zulegt – entgegen dem bundesweiten und ostdeutschen Trend. Die größten Zuwächse erleben jetzt das Jerichower Land (+1,2 Pkte.) sowie der Altmarkkreis Salzwedel (+1,1 Pkte.). Auch für die nähere Zukunft erwartet der CBRE-empirica-Leerstandsindex bis zum Jahr 2021 einen weiteren Rückgang in Magdeburg und Halle, aber für alle anderen Regionen eher einen Zuwachs als einen Rückgang (vgl. Abschnitt B 4.4.1). Dies ist die Folge der Landflucht in die Schwarmstädte Magdeburg und Halle sowie nach außerhalb des Landes.

Abbildung 3: Marktaktiver Leerstand in den Kreisen von Sachsen-Anhalt

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

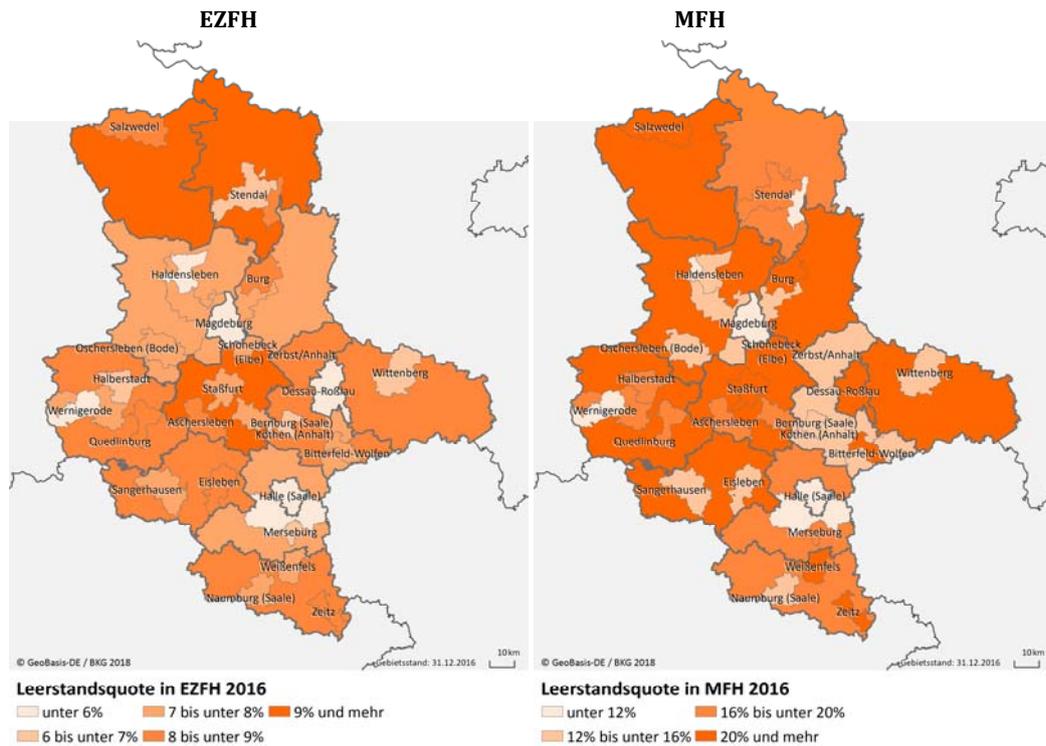
empirica

Der totale Leerstand streut regional erheblich und nahm seit 2011 schon zu

Während der marktaktive Leerstand auf einer hochgerechneten Stichprobe basiert und nur für Geschosswohnungen ausgewiesen wird, bietet der Zensus – als Maß für den totalen Leerstand – den Vorteil einer amtlichen Vollerhebung für Eigenheime wie auch für Geschosswohnungen. Laut Zensus standen im Jahr 2011 knapp 10% aller Wohnungen im Land leer (5% Eigenheime, 13% Geschosswohnungen; vgl. Tabelle 5). Somit wäre in etwa die Hälfte aller Leerstände noch marktaktiv. Der Nachteil des Zensus besteht jedoch darin, dass er mittlerweile schon veraltet ist. Allerdings können die Leerstände mit den in dieser Studie ermittelten Daten auf das Jahr 2016 hochgerechnet werden.¹⁰

Demnach lag der Leerstand in Sachsen-Anhalt im Jahr 2016 mit 12% etwas höher als im Zensus, wobei 8% der Eigenheime und 16% der Geschosswohnungen leer standen (vgl. Tabelle 5). Die höchste Quote bei Eigenheimen ist in den zentrumsfernen Regionen der Landkreise Stendal und Altmarkkreis Salzwedel zu finden (je knapp 10%; vgl. Karte 3), die niedrigste in den Oberzentren Halle und Magdeburg (je knapp 4%). Im Segment der Geschosswohnungen stehen anteilig die meisten in den Mittelzentren Burg und Weißenfels leer (je gut 24%), die wenigsten in Magdeburg (8%), Wernigerode (9%) und im Umland von Haldensleben (3%).

¹⁰ Der Wohnungsbestand für 2016 ist aus der Statistik bekannt, die Nachfrage im Jahr 2016 wurde im Rahmen dieser Studie geschätzt (vgl. Abschnitt B 4.2). Die Differenz beider Größen ergibt einen Schätzwert für den Leerstand 2016.

Karte 3: Totale Leerstandsquote 2016 (Schätzung empirica)

Quelle: Zensus 2011 und eigene Berechnungen

empirica**2.2 Aktueller Sanierungsfortschritt**

Zum Sanierungsstand gibt es keine amtliche Erhebung. Allerdings können Aussagen einerseits zu den Wohnungsbeständen in den Stadtumbaugebieten des Landes und andererseits zu den Beständen der Mitglieder der Verbände der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. und der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. getroffen werden.

Von den rund 383.000 Wohnungen¹¹ in den Fördergebieten der Stadtumbaukommunen des Landes waren Ende 2016 rund 66% vollsaniert, 26% teilsaniert und rund 8% unsaniert.¹² Ganz ähnlich stellt sich die Situation bei den Mitgliedern der Wohnungsverbände dar (vgl. Tabelle 6). So waren von den rund 330.000 Wohnungen dieser Bestände Ende 2017 rund 69% vollsaniert und 25% teilsaniert. Die Quote der unsanierten Wohnungen ist bei den Verbandsmitgliedern mit 6% etwas niedriger als in den Stadtumbaugebieten.

¹¹ Vgl. Bericht zur Stadtentwicklung und zum Stadtumbau Ost sowie zur Mieten- und Wohnungsentwicklung in Sachsen-Anhalt, Magdeburg, Oktober 2016.

¹² Jahresbericht 2017 der Begleitforschung Stadtumbau Land Sachsen-Anhalt (Datenstand: 31.12.2016).

Wenngleich der Anteil der Wohnungen in den Stadtumbaugebieten¹³ bzw. in den Beständen der Mitglieder der Wohnungsbestände¹⁴ recht hoch ist, können die Aussagen zum Sanierungsstand für den gesamten Bestand in Sachsen-Anhalt nur als Richtwerte gelten: Einerseits gibt es keine allgemeingültige und einheitliche Definition von „saniert“, andererseits unterliegt der Sanierungsstand auch einer Verfallsdauer: So können z. B. Bestände, die vor 15 Jahren saniert wurden, heute erneut sanierungsbedürftig sein.

Tabelle 6: Sanierungsstand in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Sachsen-Anhalt

Städte Landkreise	Wohneinheiten	davon					
		vollsaniert		teilsaniert		unsaniert	
		abs.	%	abs.	%	abs.	%
Dessau-Roßlau	18.018	10.541	59%	7.222	40%	255	1%
Halle (Saale)	61.951	43.922	71%	13.644	22%	4.385	7%
Magdeburg	57.529	43.821	76%	8.905	15%	4.803	8%
Altmarkkreis Salzwedel	9.047	6.380	71%	2.121	23%	546	6%
Anhalt-Bitterfeld	22.893	12.603	55%	9.064	40%	1.226	5%
Börde	11.949	7.481	63%	4.057	34%	410	3%
Burgenlandkreis	18.915	12.907	68%	5.323	28%	685	4%
Harz	32.436	21.567	66%	10.357	32%	513	2%
Jerichower Land	6.010	5.346	89%	215	4%	449	7%
Mansfeld-Südharz	13.031	9.092	70%	2.724	21%	1.216	9%
Saalekreis	18.005	15.514	86%	2.164	12%	327	2%
Salzlandkreis	32.352	20.004	62%	10.310	32%	2.038	6%
Stendal	15.145	9.673	64%	3.609	24%	1.863	12%
Wittenberg	12.303	8.025	65%	4.087	33%	191	2%
Sachsen-Anhalt	329.585	226.877	69%	83.802	25%	18.906	6%

Anmerkung: Sanierungsgrad der eigenen und für Dritte verwalteten Wohnungen des VdW und VdWg zum 31.12.2017

Quelle: Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. und Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. **empirica**

Künftige Instandhaltung/ Modernisierung und energetische Sanierung

Da es keine exakten Daten zum Sanierungsstand gibt, liegt auch keine Basis für Prognosen künftiger (energetischer) Sanierungsmaßnahmen vor. Gleichwohl kann anhand plausibler Sanierungsraten für bewohnte Wohnungen abgeschätzt werden, in welcher Bandbreite die regionalen Fallzahlen für Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind. Werden empirische Daten der „ARGE zeitgemäßes Bauen e. V.“ herangezogen und unterstellt auf dieser Basis eine jährliche Sanierungsquote von 1%, dann müssten hierzulande Jahr für Jahr knapp 13 Tsd. Wohnungen saniert werden (vgl. Tabelle 1 zum Bestand). Gut 40% aller Wohnungen in Sachsen-Anhalt befinden sich jedoch in Eigenheimen. Hier werden Sanierungen meist weniger systematisch

¹³ 55% gemessen am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern in Sachsen-Anhalt im Jahr 2016.

¹⁴ 47% gemessen am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern in Sachsen-Anhalt im Jahr 2016.

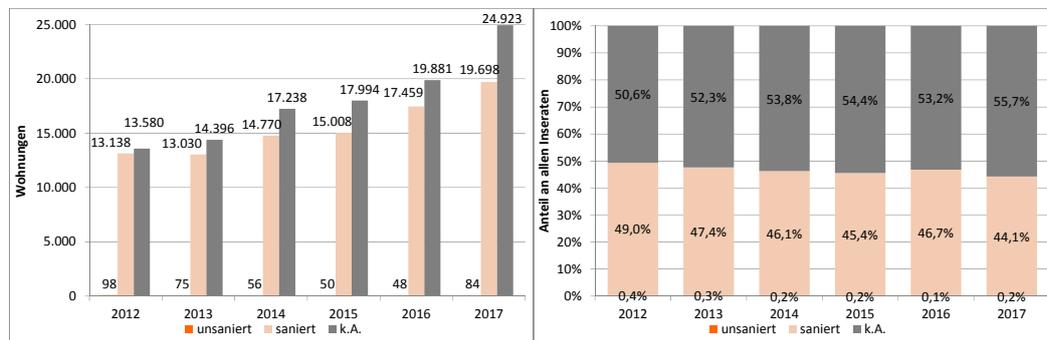
durchgeführt als in professionell bewirtschafteten Geschosswohnungen. Heizung, Fassade oder Fenster werden hier immer nur dann (energetisch) saniert, wenn die entsprechenden Bauteile ohnehin reparaturbedürftig sind oder erneuert werden müssen. Spezielle Anlässe für Sanierungen von Eigenheimen sind außerdem der Kauf von Bestandsimmobilien oder der Zeitraum zwischen Auszug der Kinder und Übergang in den Ruhestand. Dann werden insbesondere auch altengerechte Maßnahmen durchgeführt.

Sanierungsfortschritt bei inserierten Wohnungen und Häusern

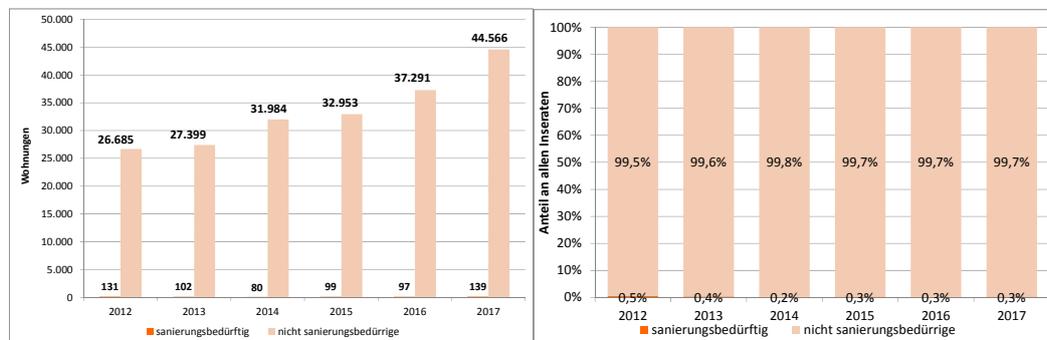
Weitere Hinweise für den landesweiten Sanierungsstand außerhalb der Stadtumbaugebiete bzw. der organisierten Wohnungswirtschaft geben Analysen der Immobilieninsetrate. Demnach liegt der Anteil sanierter Mietwohnungen bei 44% im Jahr 2017 etwas niedriger als noch im Jahr 2012 mit 49% (vgl. Abbildung 4a). Gleichwohl besteht kein akuter Rückstau, denn über 99% aller Mietwohnungen werden als nicht sanierungsbedürftig inseriert (vgl. Abbildung 4b). Einen Niedrigenergiestandard weisen dagegen mit gut 4% nur sehr wenige Wohnungen auf, aber immerhin hat sich diese Quote seit 2012 mehr als vervierfacht (vgl. Abbildung 4c).

Abbildung 4: Sanierungsfortschritt von Mietwohnungen in Sachsen-Anhalt

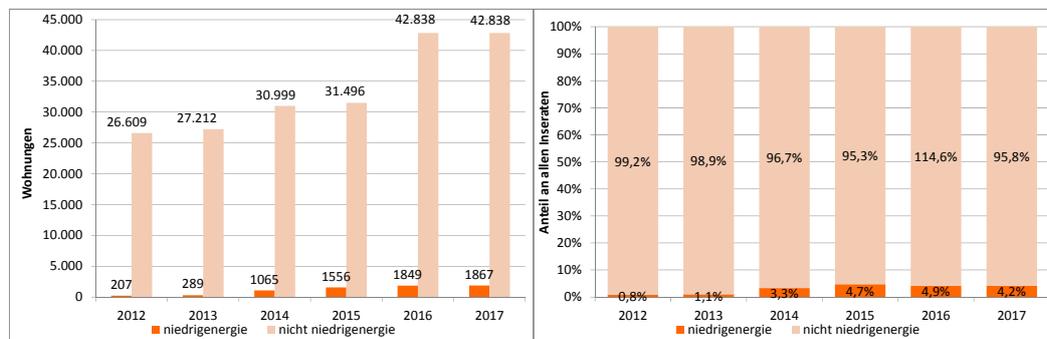
a) Sanierungsstand



b) Sanierungsbedarf (Fallzahlen zu Baufälligkeit noch deutlich geringer)



c) Niedrigenergiestandard



Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

Der Sanierungsstand ist auch bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen rückläufig (vgl. Abbildung 37 und Abbildung 38 im Anhang). Aus denselben Gründen dürfte auch die Quote der sanierungsbedürftigen Verkaufsinserate in den letzten Jahren gestiegen sein - vor allem bei Eigenheimen. Der Niedrigenergiestandard ist dagegen bei Verkaufsobjekten zwei- bis dreimal weiter verbreitet als bei inserierten Mietwohnungen.

Die Masse der inserierten Mietwohnungen hat heute wie bereits im Jahr 2012 Energieverbrauchskennwerte zwischen 100 und 150 KWh/qm jährlich (jeweils knapp 50%). Allerdings ist der Anteil der Inserate über 150 KWh/qm jährlich seither um rund fünf Prozentpunkte gesunken und der Anteil unter 100 KWh/qm jährlich entsprechend gestiegen (vgl. Tabelle 7). Vergleichbare Entwicklungen in derselben Größenordnung sind bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen zu finden (vgl. Tabelle 35 und Tabelle 37 im Anhang).

Tabelle 7: Auswertung zum Energieverbrauchskennwert: Mietwohnungen

Jahr	Energieverbrauchskennwert							
	<50	50<100	100<150	150<200	200<250	250<300	>=300	k.A.
Angebote								
2012	18	851	1.145	353	60	10	0	24.379
2013	22	1.076	1.423	395	78	20	4	24.483
2014	88	3.533	4.485	1.135	197	56	18	22.552
2015	181	5.351	6.736	1.619	229	61	17	18.858
2016	180	6.509	7.967	1.820	349	63	30	20.470
2017	137	7.132	8.192	1.801	315	73	26	27.029
in % (bezogen auf alle Angebote)								
2012	0,1%	3,2%	4,3%	1,3%	0,2%	0,0%	0,0%	90,9%
2013	0,1%	3,9%	5,2%	1,4%	0,3%	0,1%	0,0%	89,0%
2014	0,3%	11,0%	14,0%	3,5%	0,6%	0,2%	0,1%	70,3%
2015	0,5%	16,2%	20,4%	4,9%	0,7%	0,2%	0,1%	57,1%
2016	0,5%	17,4%	21,3%	4,9%	0,9%	0,2%	0,1%	54,8%
2017	0,3%	16,0%	18,3%	4,0%	0,7%	0,2%	0,1%	60,5%
in % (bezogen auf alle Angebote mit Angaben zum Energieverbrauchskennwert)								
2012	0,7%	34,9%	47,0%	14,5%	2,5%	0,4%	0,0%	-
2013	0,7%	35,7%	47,2%	13,1%	2,6%	0,7%	0,1%	-
2014	0,9%	37,1%	47,2%	11,9%	2,1%	0,6%	0,2%	-
2015	1,3%	37,7%	47,5%	11,4%	1,6%	0,4%	0,1%	-
2016	1,1%	38,5%	47,1%	10,8%	2,1%	0,4%	0,2%	-
2017	0,8%	40,3%	46,3%	10,2%	1,8%	0,4%	0,1%	-

Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

Ursachen für den steigenden Sanierungsbedarf inserierter Wohnungen und Häuser sind vielfältig denkbar, empirische Untersuchungen dazu liegen nicht vor. Beispielsweise könnten die niedrigen Energiekosten der letzten Jahre ein Hemmnis gewesen sein, aber genauso auch die Abwanderung: Bei drohenden Leerständen halten sich die Eigentümer und Vermieter mit Investitionsausgaben zurück. Weitere Gründe für sinkende Sanierungsquoten könnten sein, dass schnell umsetzbare und wohnwerterhöhende Maßnahmen bereits ausgeschöpft sind (z.B. neue Heizung, Isolierverglasung). Eine Außenwanddämmung oder eine Erhöhung von Zwei- auf Dreifachverglasung haben aber schlechtere Kosten-Nutzen-Relationen.

Auf den ersten Blick könnte die Ursache dafür in den Förderkonditionen des Landes zu finden sein. So ist die Förderquote der Sanierungsinvestitionen durch IB-Darlehen „Sachsen-Anhalt MODERN“ seit 2014 von 27% auf 18% im Jahr 2017 gesunken (vgl. Tabelle 38 im Anhang). Das Fördervolumen selbst ist von knapp 13 Mio. im Jahr 2014 über 27 Mio. im Jahr 2015 auf nunmehr knapp elf Mio. im Jahr 2017 abgeschmolzen. Bei genauerer Betrachtung wird allerdings deutlich, dass mit diesen

Darlehen ohnehin nie mehr als 0,1% aller Wohnungen jährlich gefördert worden sind. Anteilig noch die meisten Wohnungen im Zeitraum 2014 bis 2017 wurden mit diesem Programm im Salzlandkreis gefördert (876 WE, 18% aller geförderten Wohnungen), gefolgt von der Stadt Magdeburg (767 WE, 15%) und dem Landkreis Harz (743 WE, 15%). Am wenigsten geförderte Wohnungen mit jeweils nur etwa einem Prozent Anteil an allen geförderten Wohnungen gab es dagegen in den Landkreisen Wittenberg, Anhalt-Bitterfeld und im Altmarkkreis Salzwedel (vgl. Tabelle 39 im Anhang).

2.3 Angebot an barriere reduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen

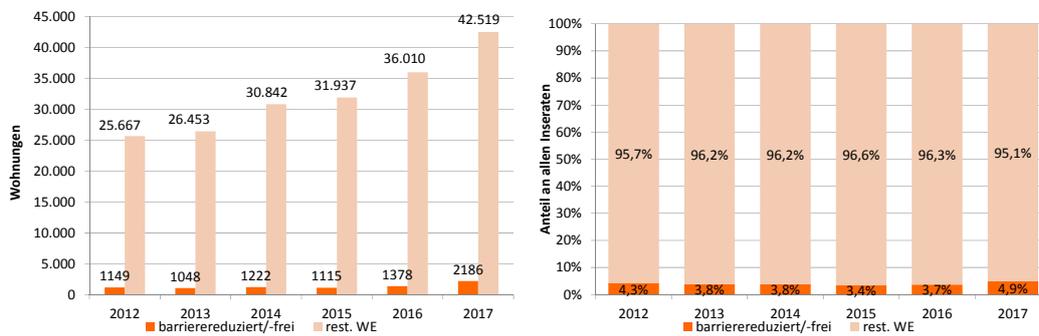
Es liegen keine amtlichen Daten zu „Barrierefreiheit“ o. ä. vor. Hinzu kommt, dass es keine verbindliche Definition für „Barriere-frei“ oder „Barriere-reduziert“ gibt. Insofern sind alle Aussagen dazu nur vage und nur aus sekundären Quellen ableitbar.

Für eine erste Einschätzung wurde bei verschiedenen sachsen-anhaltischen Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften der Bestand an barriere reduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen abgefragt.¹⁵ Demnach wäre rund ein Sechstel (16%) der Mietwohnungsbestände der sachsen-anhaltischen Wohnungsunternehmen bzw. Wohnungsbaugenossenschaften barriere reduziert/-frei erreichbar, was hochgerechnet am Gesamtbestand aller Mehrfamilienhäuser im Land eine Gesamtzahl von rund 109.900 Wohnungen entspräche. Diese Zahl dürfte aber eher als überschätzt gelten, wenn unterstellt wird, dass vor allem Wohnungsunternehmen mit hohen (und daher dort erfassten) Beständen an barriere reduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen geantwortet haben. Unter der Annahme, dass die nicht beteiligten Unternehmen eine nur halb so hohe Quote an barriere reduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen hätten, sänke die Gesamtquote auf gut 9% und damit auf rund 65.000 Wohnungen. Die Wahrheit dürfte irgendwo in der Mitte und damit um 90.000 Wohnungen liegen.

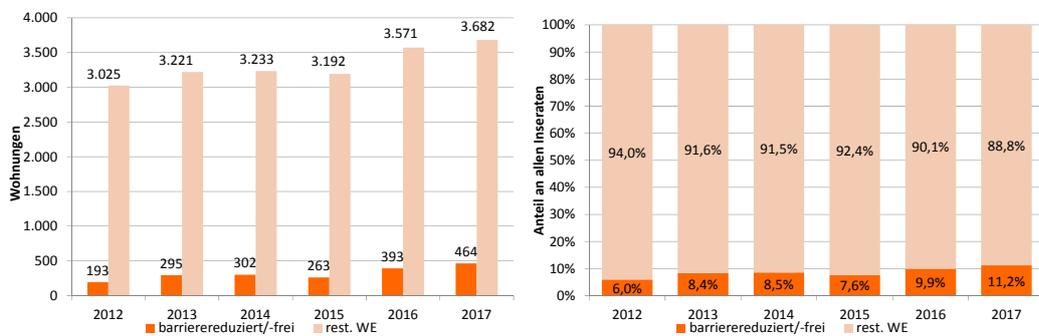
¹⁵ Insgesamt wurden 194 Wohnungsunternehmen/-genossenschaft befragt, 31 Wohnungsunternehmen/-genossenschaft haben geantwortet, was einer Rücklaufquote von 16% entspricht.

Abbildung 5: Barrierereduzierte/-frei erreichbare Wohnungen in Sachsen-Anhalt

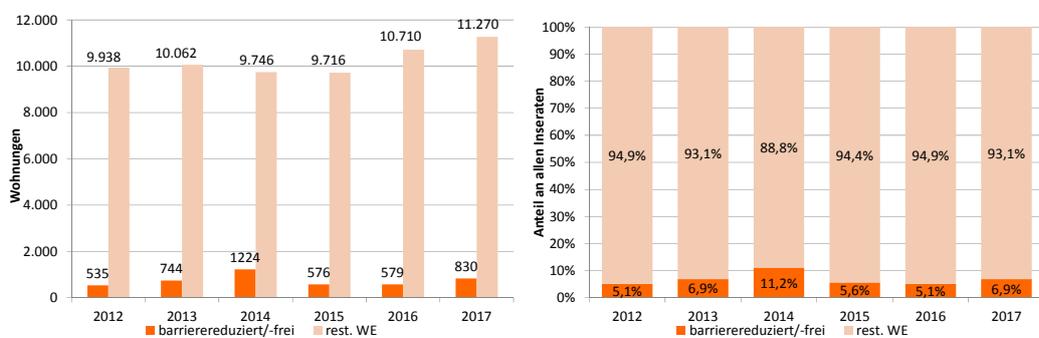
a) Mietwohnungsbestand



b) Eigentumswohnungen



c) Ein-/Zweifamilienhäuser



Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

Weitere Hinweise für die landesweite Verfügbarkeit also Anmietbarkeit barrierereduzierter/-frei erreichbarer Wohnungen liefern Analysen von Immobilieninseraten. Demnach liegt der Anteil barrierereduzierter/-frei erreichbarer Mietwohnungen bei rund 5% (2.186 WE) im Jahr 2017. Zu beachten ist, dass sowohl die absolute Anzahl als auch der relative Anteil der als barrierereduzierten/-frei erreichbar inserierten Wohnungen seit 2016 ansteigt (vgl. Abbildung 5a).

Absolut betrachtet gibt es weniger zum Kauf inserierte Eigentumswohnungen in der Kategorie barrierereduziert/-frei erreichbar, als zur Miete inserierte Wohnungen, aber anteilig mehr als doppelt so viele. Im Jahr 2017 waren rund 460 barriereredu-

zierte/-frei erreichbare Wohnungen zum Verkauf angeboten, das entspricht rund 11% aller Inserate in diesem Segment (vgl. Abbildung 5b). Im Ein- und Zweifamilienhaussegment wurden im selben Jahr rund 830 Häuser mit barriere-reduzierter/-frei erreichbarer Ausstattung angeboten, was einem Anteil von 7% entspricht (vgl. Abbildung 5c).

3. Spezifische Qualitäten der Wohnungsversorgung

Eine umfassende amtliche Zahl für den Personenkreis, welcher Unterstützung bei der Finanzierung der Wohnkosten benötigt, ist so nicht verfügbar (vgl. dazu Abschnitt B 5.2). Es gibt jedoch amtliche Zahlen zu

- Bedarfsgemeinschaften (SGB II, SGB XII, AsylbLG)
- Wohnberechtigungsscheinen und
- Wohngeld.

Allerdings dürfen nicht alle drei Größen aufaddiert werden, um so eine Gesamtzahl an bedürftigen Personen zu erhalten. Denn es gibt sowohl Überschneidungen wie auch Untererfassungen. Überschneidungen ergeben sich zum einen durch sogenannte Mischhaushalte – das sind SGB-Bedarfsgemeinschaften, in denen einzelne Personen neben den Mindestsicherungsleistungen auch Wohngeld beziehen. Zum anderen ergeben sich Überschneidungen durch Haushalte, die sowohl Mindestsicherungsleistungen oder Wohngeld beziehen als auch einen Wohnberechtigungsschein besitzen. Untererfassungen ergeben sich, weil nicht jeder Haushalt, der berechtigt und bedürftig ist, auch tatsächlich einen Wohnberechtigungsschein besitzt. Vielmehr werden diese typischerweise immer nur ad hoc angefordert, wenn ein Vermieter bei der Wohnungssuche einen entsprechenden Nachweis fordert.

3.1 Wohnberechtigungsscheine

Ein Wohnberechtigungsschein ist Voraussetzung zum Bezug einer belegungsgebundenen Wohnung.¹⁶ Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein haben alle Haushalte, welche die bestimmten Einkommensgrenzen entsprechend der Haushaltsgröße nicht überschreiten.¹⁷ Bedarf ist vor allem dort vorhanden, wo die Mieten hoch sind.

Ende August 2018 gab es rund 3.400 belegungsgebundene Wohnungen im Land (vgl. Abschnitt A 1.2). Davon wiederum sind die meisten bereits vermietet und stehen deswegen am Markt nicht zur Verfügung. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass landesweit im Jahr 2017 lediglich 863 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt worden sind (vgl. Tabelle 8). Jeder vierte Wohnberechtigungsschein wurde in der Stadt Halle oder der Stadt Magdeburg erteilt – dort stehen auch die meisten Sozialwohnungen und dort müssen die höchsten Mieten bezahlt werden.

¹⁶ Der Wohnberechtigungsschein räumt jedoch kein Recht auf Zuteilung einer Sozialwohnung ein.

¹⁷ Mit dem Wohnberechtigungsschein kann die Mietperson nachweisen, dass sie Anspruch auf eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung hat. Der Wohnberechtigungsschein basiert auf dem Wohnraumförderungsgesetz (§ 27 Abs. 3 bis 5 WoFG).

Tabelle 8: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine im Jahr 2017

Gebiet/Kreis	Erteilte Wohnberechtigungsscheine
Stadt Dessau-Rosslau	25
Stadt Halle	196
Stadt Magdeburg	133
LK Altmarkkreis Salzwedel	6
LK Anhalt-Bitterfeld	23
LK Börde	113
LK Burgenlandkreis	57
LK Harz	30
LK Jerichower Land	34
LK Mansfeld-Südharz	77
LK Saalekreis	25
LK Salzlandkreis	87
LK Stendal	37
LK Wittenberg	20
Sachsen-Anhalt	863

Quelle: Landratsämter und kreisfreie Städte

empirica

3.2 Personen mit sozialen Mindestsicherungsleistungen

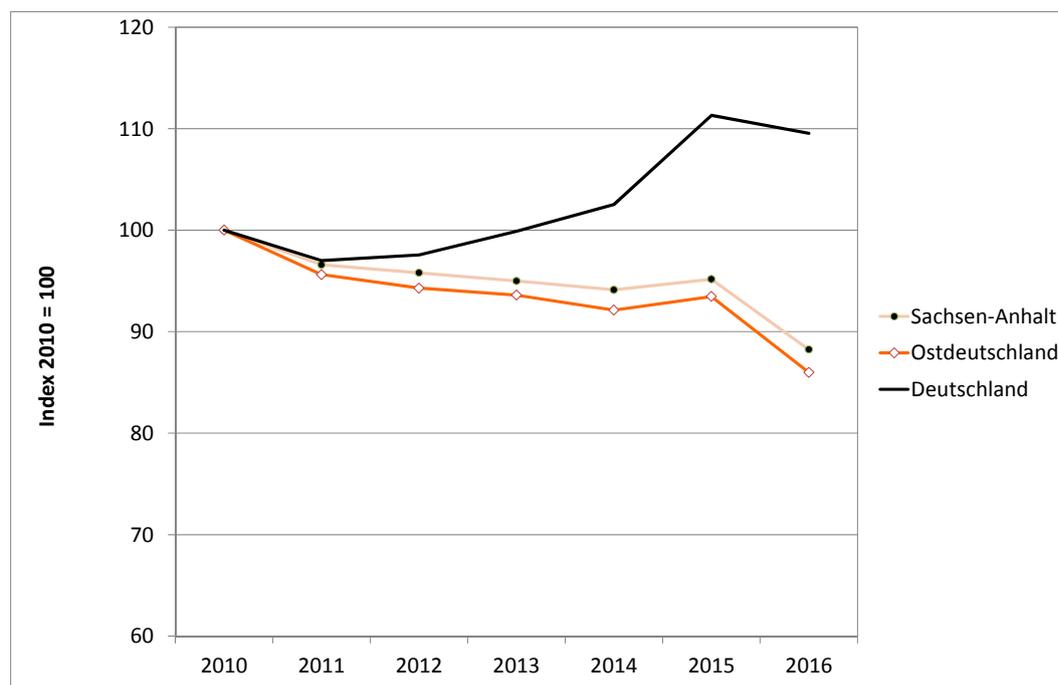
Alle Personen mit einem Anspruch auf soziale Mindestsicherungsleistungen¹⁸ haben auch Anspruch auf Übernahme der Wohnkosten in angemessener Höhe. Bei Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG gibt es Einschränkungen bei der Anmietung einer Wohnung, die abhängig vom Status des Flüchtlings sind.¹⁹

Seit dem Jahr 2010 sinkt die Zahl der Personen mit sozialen Mindestsicherungsleistungen im Land im Prinzip kontinuierlich ab (vgl. Abbildung 6). Eine Abweichung von diesem Trend gab es alleine im Jahr 2015 im Zuge der Flüchtlingszuwanderung. Im Ergebnis ist die Personenzahl im Zeitraum 2010 bis 2016 um mehr als 10% gesunken. Damit folgt die Entwicklung in Sachsen-Anhalt im Großen und Ganzen dem ostdeutschen Trend. Anders sieht es im bundesweiten Vergleich aus. Hier ist die Personenzahl im Zeitraum 2011 bis 2015 erheblich angewachsen. Erst im Jahr 2016 ist ein leichter Rückgang zu verbuchen.

¹⁸ Dazu gehören die Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld (SGB II), die Sozialhilfe (Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen sowie Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII) sowie die Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

¹⁹ In den ersten drei Monaten können Flüchtlinge keine Wohnung mieten und sind verpflichtet, in einer Erstaufnahme-Einrichtung zu wohnen. Diese Zeit kann ausgedehnt werden, bis der Asylantrag bearbeitet wurde. Für Flüchtlinge ist es somit nicht immer möglich eine Wohnung anzumieten. Erst mit der Asylberechtigung kommt das Recht auf eine Wohnung und damit der Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Wohnkosten. Für Geduldete gelten abweichende Regelungen. In der Regel muss die Duldung mindestens ein Jahr andauern haben bis ein Anspruch auf eine eigenen Wohnung und die Übernahme der Kosten erteilt wird.

Regional fallen allerdings erhebliche Unterschiede auf: So ist die Zahl der Personen mit Mindestsicherungsleistungen in den Landkreisen weit überdurchschnittlich gesunken (-17%; vgl. Tabelle 9 im Anhang), während der Rückgang in der Stadt Dessau-Roßlau in etwa dem Durchschnitt entsprach (-10%). Konträr zum Landestrend sind die Zahlen in den Städten Magdeburg (+3%) und Halle (+5%) dagegen angestiegen. Diese Abweichungen dürften vor allem der regional unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung geschuldet sein. Allen Regionen ist jedoch gemein, dass etwa zwei Drittel der Personen mit Mindestsicherungsleistungen ALG II beziehen, ein weiteres Fünftel Sozialgeld, knapp jede zehnte Sozialgeld und die restlichen Personen Hilfe zum Lebensunterhalt oder Regelleistungen nach dem AsylbLG.

Abbildung 6: Entwicklung der Personen mit sozialen Mindestsicherungsleistungen

Anmerkung: Gesamtregelleistung (ALG II/Sozialgeld) nach dem SGB II, Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII und Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz; Ostdeutschland ohne Berlin

Quelle: Sozialberichterstattung in der amtlichen Statistik, Statistische Ämter des Bundes und der Länder **empirica**

Tabelle 9: Empfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen insgesamt und Struktur

Kreis	Name	Empfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen			davon (2016)				
		2011	2016	Δ 2011-2016 (%)	Leistungen nach SGB II		Hilfe zum Lebensunt. (SGB XII)*	Grundsicherung (SGB XII)**	Regelleist. AsylbLG***
					ALG II	Sozialgeld			
15001	Dessau-Roßlau	11.779	10.599	-10,0%	6.908	2.299	201	849	342
15002	Halle (Saale), Stadt	38.445	40.257	4,7%	24.960	9.893	759	2.967	1.678
15003	Magdeburg, Landeshauptstadt	34.523	35.454	2,7%	22.960	7.642	523	2.619	1.710
15081	Altmarkkreis Salzwedel	10.578	8.670	-18,0%	5.194	1.556	180	1.066	674
15082	Anhalt-Bitterfeld	24.026	20.098	-16,3%	13.414	4.144	285	1.435	820
15083	Börde	17.950	15.186	-15,4%	9.612	2.906	243	1.528	897
15084	Burgenlandkreis	25.510	21.807	-14,5%	14.541	4.416	271	1.577	1.002
15085	Harz	28.866	22.636	-21,6%	13.983	3.932	468	2.410	1.843
15086	Jerichower Land	11.522	9.405	-18,4%	6.102	1.926	219	755	403
15087	Mansfeld-Südharz	21.725	18.811	-13,4%	12.332	3.867	333	1.439	840
15088	Saalekreis	23.758	20.246	-14,8%	13.045	4.245	250	1.448	1.258
15089	Salzlandkreis	32.045	26.366	-17,7%	17.410	5.104	478	2.252	1.122
15090	Stendal	18.775	16.190	-13,8%	10.414	3.297	247	1.540	692
15091	Wittenberg	17.079	13.838	-19,0%	9.055	2.829	167	1.061	726
Sachsen-Anhalt		317.026	279.753	-11,8%	179.930	58.056	4.633	23.127	14.007
Ostdeutschland		1.288.910	1.108.280	-14,0%	699.482	224.283	19.076	97.007	68.432
Deutschland		7.175.641	7.860.420	9,5%	4.322.837	1.650.052	133.389	1.025.903	728.239

Anmerkung: * = Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen nach dem SGB XII, ** = Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII, *** = Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG); Ostdeutschland ohne Berlin

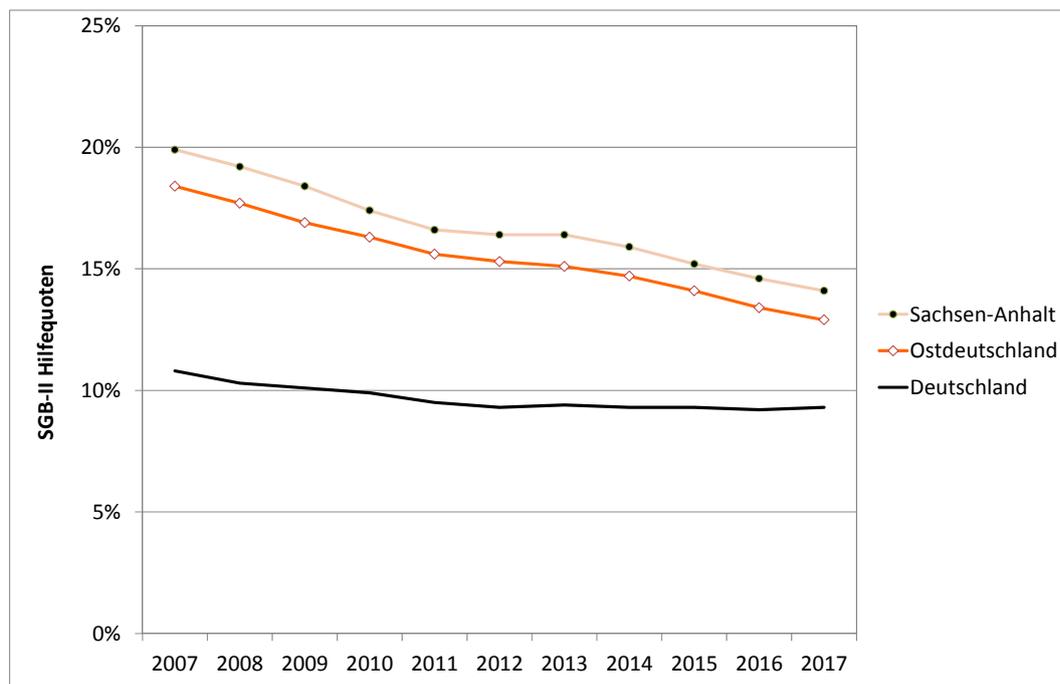
Quelle: Sozialberichterstattung in der amtlichen Statistik, Statistische Ämter des Bundes und der Länder **empirica**

Personen mit Bezug von SGB II

Alle Haushalte mit Bezug von Zahlungen nach SGB II bekommen auch ihre Kosten der Unterkunft erstattet. Das bedeutet, dass der Kreis oder die Kommune die warmen Wohnkosten vollständig übernimmt soweit diese nach ortsüblichen Kriterien angemessen sind. Die Masse der Bedarfsgemeinschaften sind Alleinlebende (59%), etwa jede fünfte besteht aus zwei Personen (21%; vgl. Tabelle 42 im Anhang).

Der Bevölkerungsanteil mit Bezug von SGB II sinkt in Sachsen-Anhalt seit langem kontinuierlich ab. Insgesamt ist die Quote von 20% im Jahr 2007 um rund sechs Punkte auf nunmehr 14% im Jahr 2017 gesunken (vgl. Abbildung 7). Dies spiegelt vor allem die gesunkene Arbeitslosenquote und trifft strukturell so auch für Ostdeutschland insgesamt zu. Wie in allen Bundesländern haben auch hierzulande die kreisfreien Städte überdurchschnittliche Hilfequoten zu verbuchen: Halle liegt dabei mit einem Bevölkerungsanteil von knapp 20% weit über dem Durchschnitt und weist außerdem den geringsten Rückgang gegenüber dem Jahr 2007 auf (-3 Punkte; vgl. Tabelle 10). Die niedrigste Quote hat der Bördekreis (9%), den höchsten Rückgang seit 2007 der Harz (-7,5 Punkte).

Abbildung 7: SGB II-Quoten in Sachsen-Anhalt, im Bundesgebiet und Ostdeutschland



Anmerkung: SGB II-Hilfequoten für Personen setzen den Bestand an Leistungsberechtigten (Jahresdurchschnitt) nach dem SGB II in Beziehung zur Bevölkerung zum 31.12. des Statistischen Bundesamtes. Ostdeutschland hier inkl. Berlin.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

empirica

Tabelle 10: Veränderung der SGB II-Empfänger (Hilfsbedürftige und Hilfequoten) in den Landkreisen 2007 bis 2017

Kreis		Leistungsberechtigte (LB)		Hilfequoten (HQ)		Veränderung 2007 bis 2017	
KKZ	Name	2007	2017	2007	2017	LB	HQ
15001	Dessau-Roßlau	13.660	9.221	20,3	15,9	-4.439	-4,4
15002	Halle (Saale), Stadt	41.567	36.023	22,7	19,7	-5.544	-3,0
15003	Magdeburg, Landeshauptstadt	37.956	31.441	21,3	17,2	-6.516	-4,1
15081	Altmarkkreis Salzwedel	12.674	6.854	17,1	10,4	-5.820	-6,7
15082	Anhalt-Bitterfeld	29.987	17.068	21,1	14,1	-12.919	-7,0
15083	Börde	21.747	12.220	14,6	9,0	-9.527	-5,6
15084	Burgenlandkreis	32.476	18.620	21,2	13,8	-13.856	-7,4
15085	Harz	34.151	17.778	18,4	10,9	-16.373	-7,5
15086	Jerichower Land	13.892	7.746	17,7	11,2	-6.146	-6,5
15087	Mansfeld-Südharz	26.834	16.049	22,3	15,8	-10.786	-6,5
15088	Saalekreis	26.956	17.238	16,7	12,2	-9.718	-4,5
15089	Salzlandkreis	38.390	22.111	22,8	15,4	-16.279	-7,4
15090	Stendal	23.088	13.514	22,8	15,4	-9.574	-7,4
15091	Wittenberg	19.223	11.693	17,5	12,5	-7.530	-5,0
Sachsen-Anhalt		372.601	237.575	19,9	14,1	-135.026	-5,8

Anmerkung: SGB II-Hilfequoten für Personen setzen den Bestand an Leistungsberechtigten (Jahresdurchschnitt) nach dem SGB II in Beziehung zur Bevölkerung zum 31.12. des Statistischen Bundesamtes

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

empirica

3.3 Haushalte mit Wohngeldbezug

Wohngeld soll ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen sichern. Ob Wohngeld gewährt wird oder nicht, hängt u. a. von der Höhe des Einkommens und der Zahl der Haushaltsmitglieder ab. Die Haushalte, die die Einkommensschwelle des Wohngeldbezugs überschreiten, dürften sich nach der Gesetzeslage im Umkehrschluss ohne staatliche Unterstützung mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

In Sachsen-Anhalt wurde im Jahre 2017 gut 23 Tsd. Haushalten Wohngeld gewährt. Analog zu den SGB II-Bedarfsgemeinschaften besteht auch die Mehrheit der Wohngeldhaushalte aus Alleinlebenden (69%; vgl. Tabelle 11). Ein knappes Drittel aller Wohngeldhaushalte lebt in einer der drei kreisfreien Städte. Dort finden sich auch die höchsten Bezugsquoten: Pro Tsd. Einwohner gibt es in Dessau-Roßlau 14 Wohngeldhaushalte und in Halle 13; Magdeburg liegt mit einer Quote von elf nur leicht über dem Durchschnitt. In den Landkreisen stechen vor allem der Salzlandkreis sowie Stendal mit hohen Quoten hervor; die niedrigste Bezugsquote hat der Bördekreis mit sieben Wohngeldhaushalten pro Tsd. Einwohner.

Tabelle 11: Anzahl der Haushalte mit Wohngeldbezug insgesamt und nach Haushaltsgröße (2017)

Landkreis/ kreisfreie Stadt Land	Insg.	pro Tsd. EW	davon in Haushalten mit ... Personen					
			1	2	3	4	5	6 und
Dessau-Roßlau	1.154	14	730	199	71	81	46	27
Halle (Saale)	3.185	13	2.312	376	189	178	70	60
Magdeburg	2.693	11	1.965	360	153	119	55	41
Altmarkkreis Salzwedel	678	8	348	127	46	78	50	29
Anhalt-Bitterfeld	1.768	11	1.216	254	99	106	60	33
Börde	1.174	7	756	169	79	97	43	30
Burgenland	1.816	10	1.243	277	109	100	48	39
Harz	2.465	11	1.729	353	145	131	72	35
Jerichower Land	701	8	401	124	56	56	37	27
Mansfeld-Südharz	1.293	9	916	168	68	68	47	26
Saalekreis	1.456	8	1.012	204	86	76	51	27
Salzlandkreis	2.263	12	1.555	318	143	132	63	52
Stendal	1.386	12	950	183	85	88	51	29
Wittenberg	1.150	9	817	149	69	59	30	26
Sachsen-Anhalt	23.182	10	15.950	3.261	1.398	1.369	723	481

Anmerkung: Haushalte mit Wohngeld und wohngeldrechtliche Teilhaushalte

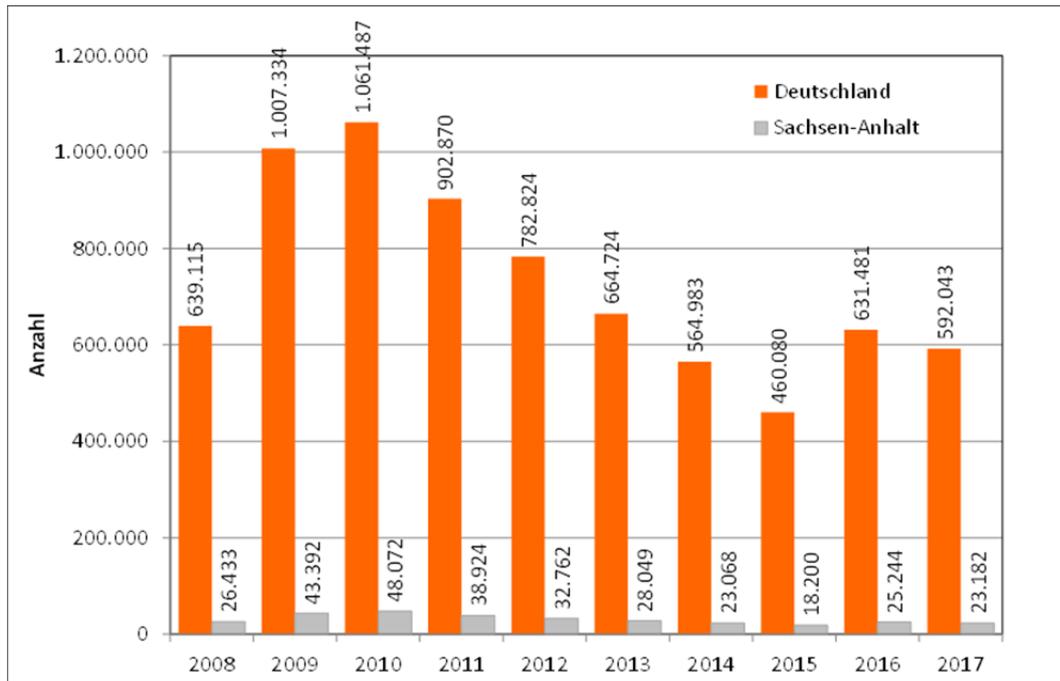
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

empirica

In den Jahren 2008 bis 2017 ist die Zahl der Wohngeldhaushalte in Sachsen-Anhalt um ca. 8% geschrumpft (vgl. Abbildung 8). Das kann vor allem mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erklärt werden. Da die Einkommen und Renten in den letzten Jahren etwas stärker gestiegen sind als die Mieten, verlieren von Jahr zu Jahr mehr Haushalte ihren Wohngeldanspruch. Zwar ist die Zahl der Wohngeldhaushalte durch die Wohngeldreform 2016 zuletzt kurzzeitig wieder angestiegen, allerdings liegen die Empfängerzahlen trotzdem weit unter dem Niveau nach der vorherigen Reform im Jahr 2009 (vgl. Abbildung 8 im Anhang).

Deutlich geschrumpft sind vor allem wohngeldberechtigte Haushalte mit drei oder vier Personen, während Haushalte mit fünf und mehr Personen jetzt sogar häufiger Wohngeld beziehen. Das hängt damit zusammen, dass in Sachsen-Anhalt die Zahl der Haushalte mit drei oder vier Personen in den letzten zehn Jahren deutlich geschrumpft ist und im selben Zeitraum die Zahl der Haushalte mit fünf und mehr Personen nahezu konstant blieb. Dieser Trend ist bundesweit nicht zu beobachten.

Gegen den Trend ist die Zahl der Wohngeldempfänger im Kreisvergleich am stärksten in der Stadt Magdeburg gestiegen. Das dürfte sowohl dem Zuzug wie auch den dort gestiegenen Mieten zuzuschreiben sein (vgl. Tabelle 13 im Anhang).

Abbildung 8: Anzahl der Wohngeldhaushalte in Deutschland und Sachsen-Anhalt 2008 bis 2017

Anmerkung: Anstieg im Jahr 2009 und 2016 Folge der Wohngeldreform

Quelle: Wohngeldstatistik, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

empirica

3.4 Menschen mit Behinderungen

Die Zahl der Menschen mit Behinderungen in Sachsen-Anhalt ist in den letzten Jahren gestiegen (vgl. Tabelle 12). Wurden im Jahr 2009 knapp 171.300 Menschen mit einer Schwerbehinderung in Sachsen-Anhalt registriert, waren es 2015 rund 197.900 bzw. 16% mehr. In Sachsen (25%), Brandenburg (24%) und in Mecklenburg Vorpommern war der relative Anstieg jedoch deutlich höher.

Tabelle 12: Schwerbehinderte Menschen in Sachsen-Anhalt und in den Bundesländern

Bundesland	2009		2017		Veränderung (2009 bis 2017)		
	Anzahl	je1.000 EW	Anzahl	je1.000 EW	Anzahl	%	je1.000 EW
Baden-Württemberg	795.684	74	943.183	86	147.499	19%	12
Bayern	1.142.897	91	1.148.722	89	5.825	1%	-2
Berlin	342.968	100	348.988	98	6.020	2%	-2
Brandenburg	221.629	88	274.510	110	52.881	24%	22
Bremen	59.734	90	55.388	82	-4.346	-7%	-8
Hamburg	127.237	72	126.895	70	-342	0%	-2
Hessen	578.842	95	617.766	99	38.924	7%	4
Mecklenburg-Vorpommern	153.567	93	187.905	117	34.338	22%	24
Niedersachsen	688.337	87	752.251	95	63.914	9%	8
Nordrhein-Westfalen	1.656.455	93	1.817.930	102	161.475	10%	9
Rheinland-Pfalz	317.402	79	316.764	78	-638	0%	-1
Saarland	89.481	88	94.398	95	4.917	5%	7
Sachsen	325.328	78	406.250	100	80.922	25%	22
Sachsen-Anhalt	171.293	73	197.902	88	26.609	16%	15
Schleswig-Holstein	248.176	88	265.144	92	16.968	7%	4
Thüringen	182.652	81	212.577	99	29.925	16%	18
Deutschland	7.101.682	87	7.766.573	94	664.891	9%	7

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Statistisches Bundesamt Wiesbaden

empirica

Die Zunahme der Anzahl schwerbehinderter Menschen ist in erster Linie Folge der demografischen Entwicklung: Über drei Viertel der schwerbehinderten Menschen, das sind gut 154.300 Personen, waren in Sachsen-Anhalt älter als 55 Jahre und mehr als die Hälfte, also gut 115.600 Personen, waren älter als 65 Jahre. Lediglich 2% der schwerbehinderten Personen sind Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahren). Nicht jede schwerbehinderte Person benötigt jedoch per se Unterstützung im Hinblick auf die Wohnsituation oder bei der Wohnungssuche. Besteht hingegen ein besonderer Wohnbedarf, erhalten schwerbehinderte Personen u.a. einen Wohnberechtigungsschein. Dies ist der Fall, wenn die derzeitigen Wohnverhältnisse wegen der festgestellten Behinderungen objektiv ungeeignet sind (vgl. Abschnitt A 3.1).

Tabelle 13: Schwerbehinderte Menschen in Sachsen-Anhalt (2017)

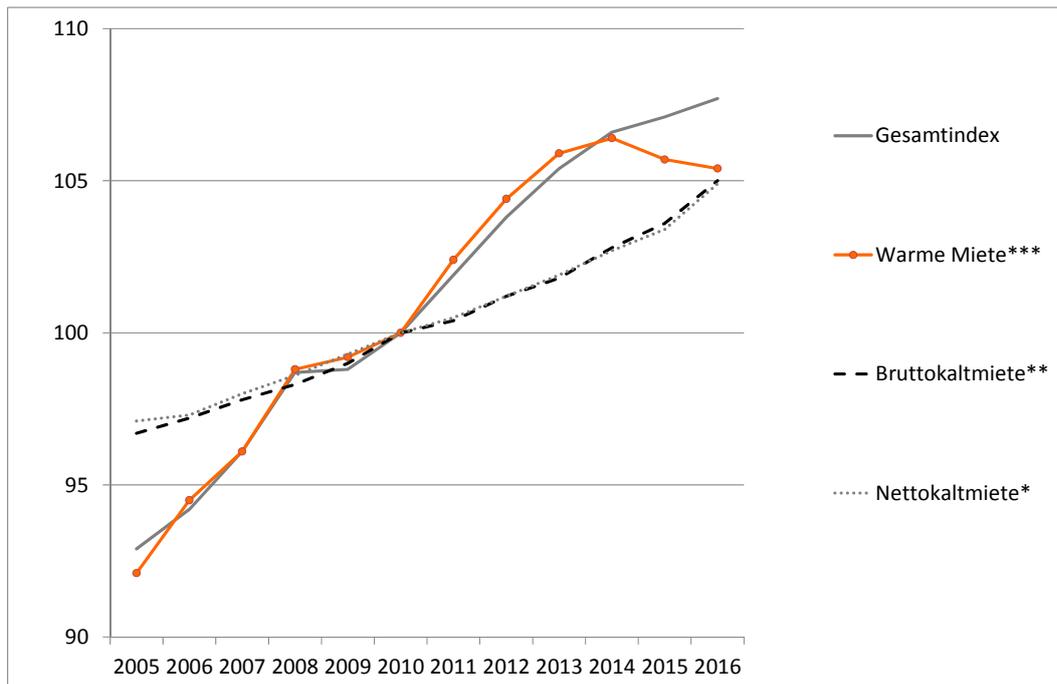
Kreisfreie Stadt/Landkreis	Schwerbehinderte Menschen						
	Insgesamt	darunter im Alter von					
		unter 18 Jahre		18 bis unter 65 Jahre		65 Jahre und älter	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Dessau-Roßlau, Stadt	7.501	132	2%	2.664	36%	4.705	63%
Halle (Saale), Stadt	21.003	571	3%	7.874	37%	12.558	60%
Magdeburg, Landeshauptstadt	18.622	472	3%	6.575	35%	11.575	62%
Altmarkkreis Salzwedel	7.679	184	2%	3.258	42%	4.237	55%
Anhalt-Bitterfeld	14.650	276	2%	5.850	40%	8.524	58%
Börde	13.733	300	2%	5.845	43%	7.588	55%
Burgenlandkreis	16.936	339	2%	6.438	38%	10.159	60%
Harz	19.984	433	2%	8.107	41%	11.444	57%
Jerichower Land	7.274	149	2%	2.864	39%	4.261	59%
Mansfeld-Südharz	15.087	225	1%	5.709	38%	9.153	61%
Saalekreis	16.546	371	2%	6.733	41%	9.442	57%
Salzlandkreis	17.595	368	2%	7.068	40%	10.159	58%
Stendal	10.091	242	2%	4.478	44%	5.371	53%
Wittenberg	11.201	209	2%	4.528	40%	6.464	58%
Sachsen-Anhalt	197.902	4.271	2%	77.991	39%	115.640	58%

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

empirica

4. Aktuelle Mieten und Kaufpreise

In den letzten Jahren sind die Bestandsmieten in Sachsen-Anhalt gestiegen. Während jedoch die allgemeine Teuerung hierzulande im Zeitraum 2010 bis 2016 bei über einem Prozent jährlich lag (1,2%), hielt sich der Anstieg der Nettokaltmieten klar unter der 1%-Schwelle (vgl. Abbildung 9). Erst unter Berücksichtigung der Heizkosten stiegen die Mieten lange Zeit parallel zur allgemeinen Teuerungsrate. In den Jahren 2015 und 2016 sorgten jedoch niedrige Energiekosten dafür, dass auch die Warmmieten langsamer zulegten als die Inflation.

Abbildung 9: Verbraucherpreisindizes in Sachsen-Anhalt (2010=100)

*ohne Nebenkosten | **einschl. kalter Betriebskosten | ***einschl. warmer Betriebskosten

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, eigene Berechnungen

empirica

Etwas anders sieht es aus, wenn anstelle der amtlich gemessenen Bestandsmieten die öffentlich inserierten Neuvertragsmieten betrachtet werden. Dann hat der landesweite Mittelwert der Neuvertragsmieten (nettokalt) im Zeitraum 2012 bis zum ersten Halbjahr 2018 (2018H1) um etwa einen halben Euro auf rund 5,30 Euro pro Quadratmeter zugelegt (+2,0% jährlich) und damit mehr als die allgemeine Teuerung; im Neubaubereich lag der Zuwachs sogar bei gut einem Euro auf nunmehr rund 6,20 Euro (+3,9% jährlich; vgl. Abbildung 10 und Tabelle 14).

Auf den einzelnen regionalen Wohnungsmärkten zeigen sich außerdem klare Abstufungen: So sind die Mieten in den Oberzentren durchschnittlich nicht nur höher, sondern haben mit 2,6% (bzw. 4,5% im Neubau) auch stärker zugelegt als in den Mittelzentren (1,7% bzw. 3,7%) und sonstigen Gemeinden (1,5% bzw. 3,5%).²⁰ Die Binnenwanderung zeigt hier ihre Spuren in Form zunehmender Knappheit und damit steigender Mieten in den Oberzentren Magdeburg und Halle. Verglichen mit der bundesdeutschen Entwicklung (3,8% bzw. 3,6%) waren allerdings auch die Anstiege der inserierten Mieten hierzulande eher gering.

²⁰ Weitere Analysen zur Streuung der Preise finden sich im Tabellenanhang (vgl. Abbildung 41 in Abschnitt D 4.5). Die Definition der Regionstypen findet sich in Abschnitt B 2.

Tabelle 14: Jährliche Steigerung inserierter Mieten und Kaufpreise 2012 bis 2018H1

Veränderung der Medianpreise auf Regionsebene; Definition der Regionstypen vgl. Abschnitt B 2

Region	Mieten		ETW		EZFH	
	insgesamt	Neubau	insgesamt	Neubau	insgesamt	Neubau
	1	2	3	4	5	6
Oberzentren*	2,6%	4,5%	6,4%	5,7%	6,4%	7,3%
Mittelzentren*	1,7%	3,7%	4,3%	8,5%	4,5%	5,9%
sonstige Gemeinden	1,5%	3,5%	4,0%	10,0%	4,1%	5,9%
Sachsen-Anhalt	2,0%	3,9%	5,1%	7,5%	5,3%	6,4%
Deutschland	3,8%	3,6%	8,7%	7,6%	6,6%	6,7%

* inklusive Umland

Quelle: empirica Preisdatenbank

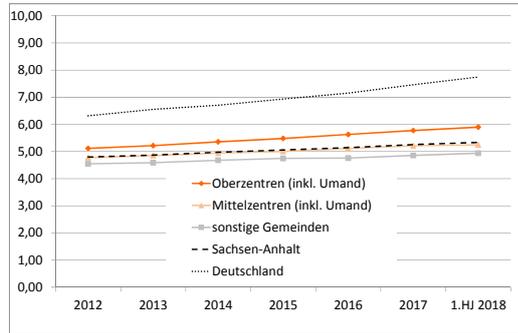
empirica

Gegenüber den inserierten Mieten haben die inserierten Kaufpreise etwa doppelt so stark zugelegt. Hier wirkt neben den regional veränderten Knappheiten durch die Binnenwanderung ein weiterer Effekt: Die Niedrigzinsen. Sie verursachen eine Flucht in das „Betongold“, wobei die dadurch höhere Nachfrage der Kapitalanleger zusätzlich auf die Preise drückt. Aber auch hier fällt der Anstieg gegenüber der bundesweiten Teuerung eher gering aus: In Sachsen-Anhalt sind es eben vornehmlich die heimischen Sparer und Hauskäufer, während in den großen Schwarmstädten wie Berlin, Hamburg oder München zusätzlich überregionale und ausländische Kapitalanleger den Preisauftrieb beschleunigen.

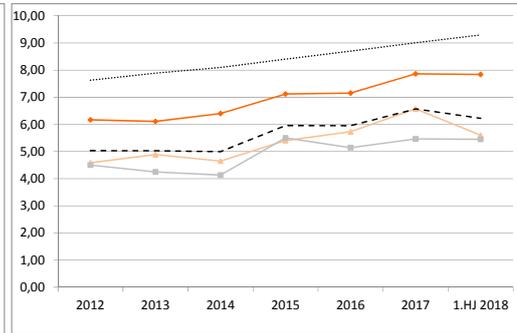
Bei den Neubaupreisen – ob Miete oder Kaufpreis – zeigt sich in Sachsen-Anhalt dagegen eine durchaus vergleichbare Entwicklung wie im bundesweiten Durchschnitt (vgl. Tabelle 14, Sp. 2, 4 und 6). Der Anstieg von Neubaupreisen oder -mieten wird eben maßgeblich durch die Herstellungskosten bestimmt. Und hier wirken in Sachsen-Anhalt mutmaßlich dieselben Kostentreiber wie überall in Deutschland: ausgelastete Bauunternehmen, steigende Materialkosten und strengere Vorschriften (Energieeinsparung, Lärm-/Brandschutz, Barrierefreiheit etc.).

Abbildung 10: Entwicklung inserierter Mieten und Kaufpreise 2012 bis 2018H1

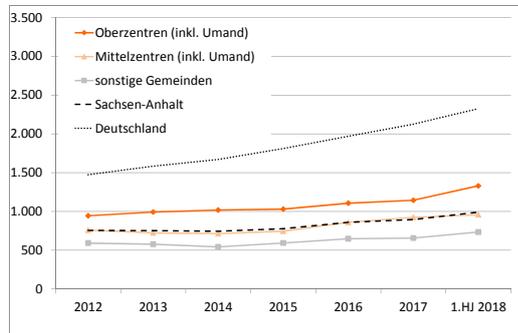
Mieten in Euro/qm alle Baujahre



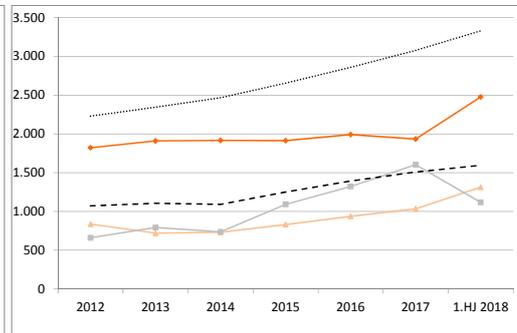
...Neubau



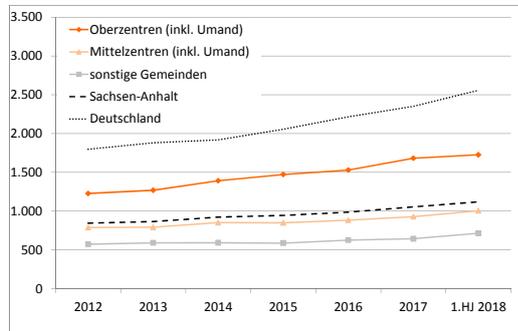
Kaufpreise in Euro/qm ETW alle Baujahre



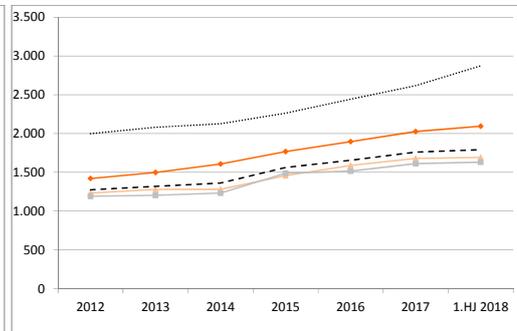
...Neubau



Kaufpreise in Euro/qm EZFH alle Baujahre



...Neubau



„Ober-/Mittelzentren“ und „sonstige Gemeinden“ bezieht sich jeweils nur auf Sachsen-Anhalt
 Angegeben sind jeweils die Medianpreise

Quelle: empirica Preisdatenbank

empirica

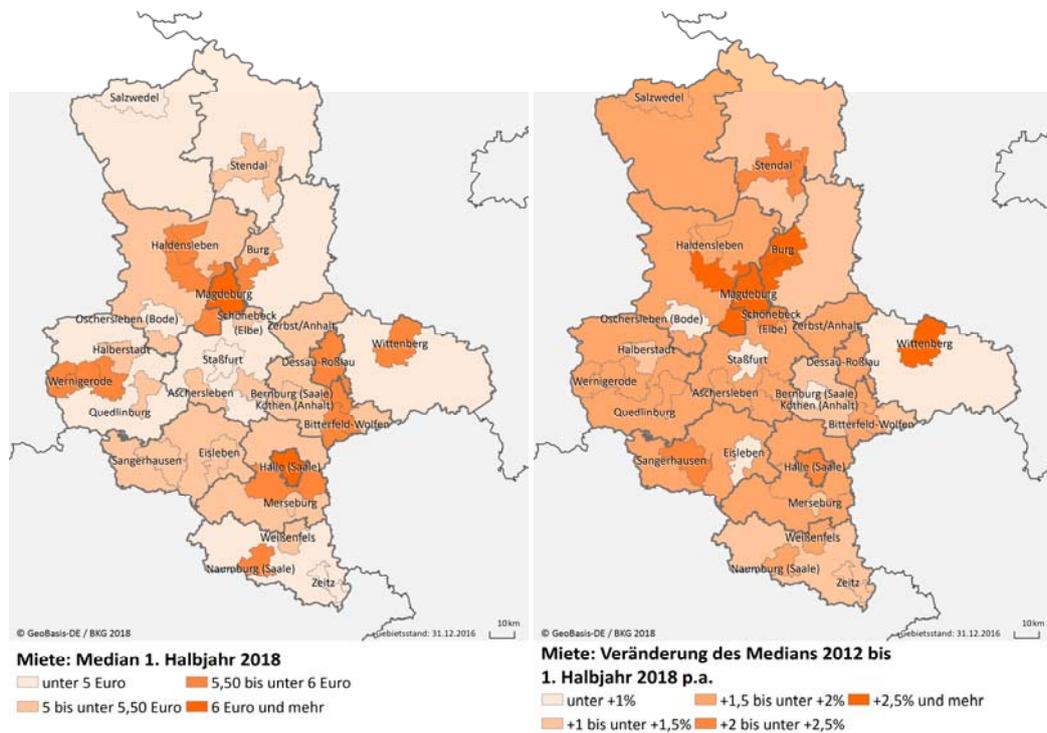
Die höchsten Angebotsmieten werden im ersten Halbjahr 2018 in den Oberzentren Magdeburg und Halle verlangt (je 6,00 Euro/qm; vgl. Karte 4). Im Jahr 2012 lag Halle mit 5,28 Euro/qm noch vor Wernigerode (5,13), Bitterfeld (5,03) und Magdeburg (5,02 Euro/qm). Die niedrigsten Forderungen stellen die Vermieter aus den übrigen Gemeinden im Altmarkkreis Salzwedel (4,53), gefolgt von den übrigen Gemeinden in den Kreisen Stendal (4,72) und Wittenberg (4,73). Während im Jahr 2012 noch 29

von 38 der hier betrachteten²¹ Regionen mittlere Mieten von unter fünf Euro/qm aufzuweisen hatten, sind es mittlerweile nur noch elf Regionen. Die größten Zuwächse gab es in Magdeburg (+3,3% p.a.), Lutherstadt Wittenberg (+2,9%) und dem Umland von Magdeburg (+2,7%). Am wenigsten stiegen die inserierten Mieten in Köthen (+0,6%) sowie in Staßfurt und Lutherstadt Eisleben (je +0,7%). Gesunken sind die inserierten Durchschnittsmieten im betrachteten Zeitraum nirgendwo im Lande. Dies dürfte aber damit zusammenhängen, dass Mietwohnungen in Regionen mit sinkender Nachfrage und hohen sowie steigenden Leerständen überhaupt nicht mehr öffentlich inseriert werden.

Karte 4: Inserierte Mieten/Kaufpreise 2018 H1 und jährlicher Zuwachs seit 2012 (alle Baujahre)

Mieten 2018H1

Zuwachs seit 2012

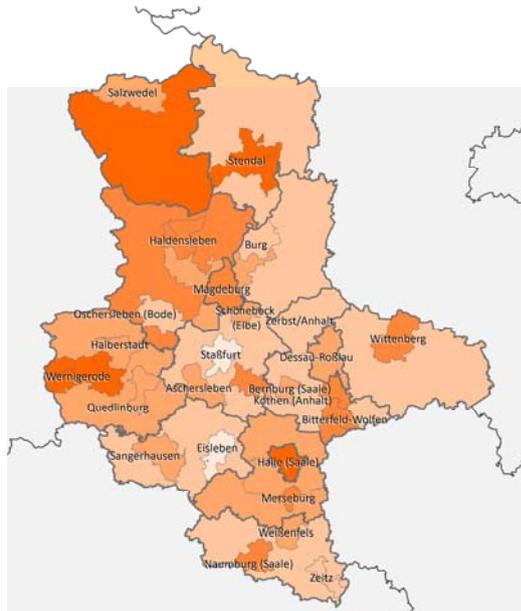


...

²¹ Die Mittelzentren werden hier wegen der geringen Fallzahlen im Neubaubereich inkl. Umland betrachtet, das Umland der Oberzentren wird jedoch gesondert ausgewiesen.

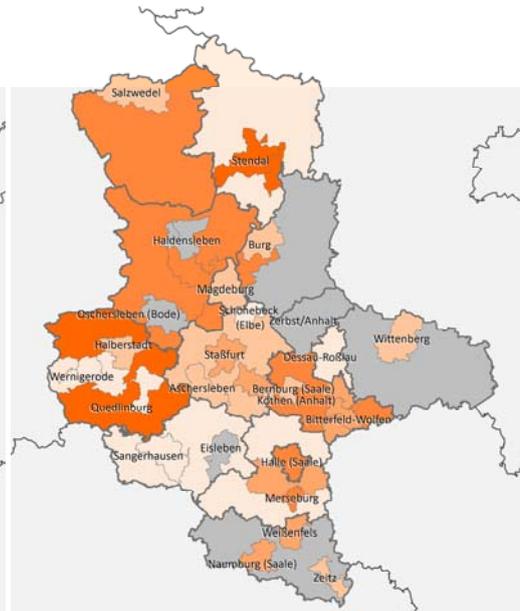
...

Kaufpreise ETW 2018H1



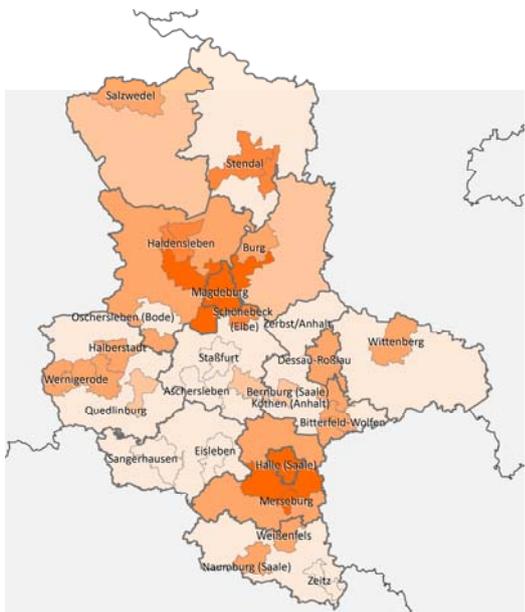
© GeoBasis-DE / BKG 2018
Kaufpreise für ETW: Median 1. Halbjahr 2018
 unter 500 Euro 1.000 bis unter 1.250 Euro
 500 bis unter 750 Euro 1.250 Euro und mehr
 750 bis unter 1.000 Euro

Zuwachs seit 2012



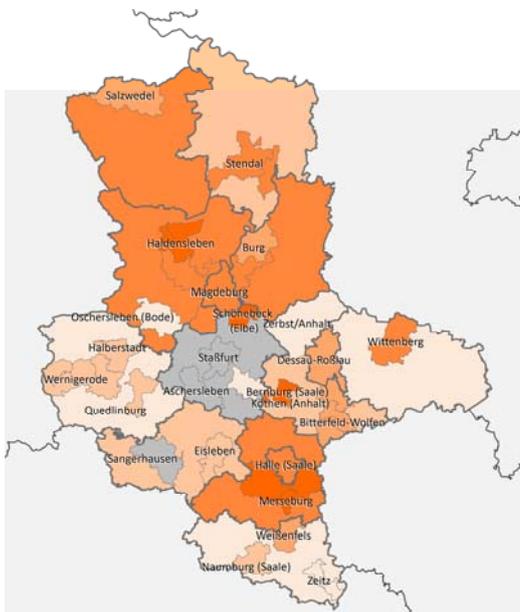
© GeoBasis-DE / BKG 2018
Kaufpreise für ETW: Veränderung des Medians 2012 bis 1. Halbjahr 2018 p.a.
 unter 0% +2,5% bis unter +5% +7,5% bis unter +10%
 0% bis unter +2,5% +5% bis unter +7,5% +10% und mehr

Kaufpreise EZFH 2018H1



© GeoBasis-DE / BKG 2018
Kaufpreise für EZFH: Median 1. Halbjahr 2018
 unter 750 Euro 1.250 bis unter 1.500 Euro
 750 bis unter 1.000 Euro 1.500 Euro und mehr
 1.000 bis unter 1.250 Euro

Zuwachs seit 2012



© GeoBasis-DE / BKG 2018
Kaufpreise für EZFH: Veränderung des Medians 2012 bis 1. Halbjahr 2018 p.a.
 unter 0% +2% bis unter +4% +6% bis unter +8%
 0% bis unter +2% +4% bis unter +6% +8% und mehr

Angegeben sind jeweils die Medianpreise

Quelle: empirica Preisdatenbank

empirica

Die höchsten Werte für inserierte ETW werden im ersten Halbjahr 2018 in der Region Stendal aufgerufen (1.904 Euro/qm), die zweithöchsten in der Stadt Halle

(1.736). Eigenheime sind dagegen in Magdeburg am teuersten (1.880), hier folgt Halle auf Platz zwei (1.829). Die niedrigsten Kaufpreise werden in Lutherstadt Eisleben gefordert (ETW 331, EZFH 494). ETW für 500 Euro/qm oder darunter gibt es sonst nur noch in Staßfurt (418), Eigenheime zu diesem Preis in Sangerhausen und den übrigen Gemeinden im Salzlandkreis (je 500). Zweistellige jährliche (!) Preiszuwächse für ETW gab es in der Region Stendal (14%) sowie in den übrigen Gemeinden des Landkreises Harz (12%), bei Eigenheimen wuchsen die Preise nur in Merseburg so kräftig (13%).

Im Unterschied zu den inserierten Mietpreisen gab es bei den Kaufpreisen auch rückläufige Bewegungen. Am stärksten sanken die ETW-Preise in Lutherstadt Eisleben (-11%; allerdings bei geringen Fallzahlen), gefolgt von den übrigen Gemeinden im Landkreis Jerichower Land (-3%) und dem Mittelzentrum Oschersleben (-2%); die Eigenheimpreise haben vor allem in Aschersleben (-6%), Staßfurt (-3%) und Sangerhausen (-2%) nachgegeben.

B. ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBEDARFS

1. Vorbemerkung: Einwohnerschwund und -konzentration

Seit mehreren Jahren ziehen die Menschen bundesweit, aber eben auch in Sachsen-Anhalt, wie Vogelschwärme übers Land. Lokal verlassen sie dabei den ländlichen Raum und konzentrieren sich an den zentralen Orten der Regionen (z.B. Magdeburg und Halle). Überregional schwärmen sie von dort in die attraktiven Stadtregionen; dort wiederum konzentrieren sich die Ströme auf die Zentren der *Schwarmstädte* (z.B. Hamburg, Berlin, Leipzig) und verdrängen so Alteingesessene und junge Familien entlang der „Hänge“ des Mietpreisgebirges ins Umland. Knappheit und steigende Mieten in den Städten sind dann die Kehrseite von Schrumpfung und zunehmendem Leerstand in der Fläche.

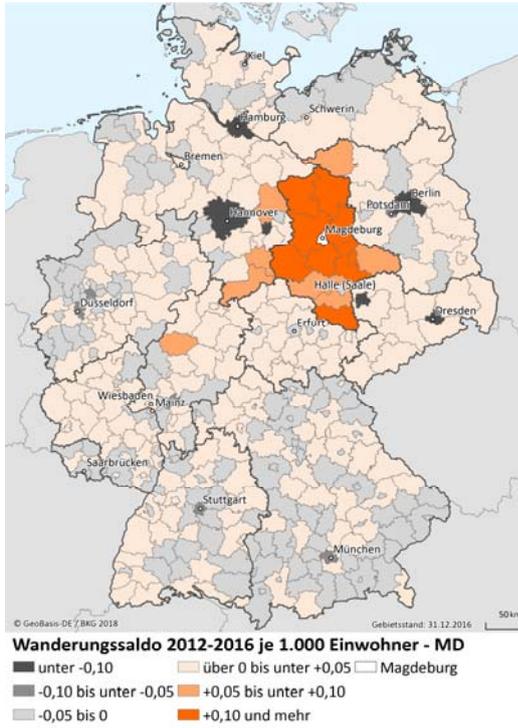
Die „Neuordnung“ der Bevölkerungsverteilung wird greifbar, wenn die regionalen Wanderungssalden einzelner Städte analysiert werden. So verlieren die wachsenden Städte Magdeburg oder Halle zwar durch Suburbanisierung Einwohner an ihre Umlandgemeinden (vgl. schwarze Flächen in Karte 5c und d). Auf der anderen Seite gewinnen beide Städte Einwohner aus weiten Teilen des Landes (vgl. orange Flächen in Karte 5c und d) sowie aus etlichen Kreisen der benachbarten Bundesländer hinzu (vgl. orange Flächen in Karte 5a und b). Halle und Magdeburg sind somit lokale Schwarmstädte. Anders als bei bundesweiten Schwarmstädten schwebt aber ein Damoklesschwert über beiden Metropolen: Sie verlieren überregional Einwohner an die bekannten Schwarmstädte Hamburg oder Berlin, an andere Wachstumsstädte in der näheren Umgebung wie Leipzig oder Dresden sowie an viele Landkreise im gesamten Bundesgebiet (vgl. schwarze und graue Flächen in Karte 5a und b). Demgegenüber verlieren bundesweite Schwarmstädte zwar ebenfalls wegen „Überfüllung“ Einwohner ans Umland, gewinnen aber von nahezu allen Kreisen Deutschlands Einwohner hinzu.

Die Zuwanderung in die bundesweiten Schwarmstädte kann daher als nachhaltig bezeichnet werden, während für regionale Schwarmstädte wie Halle oder Magdeburg gilt: irgendwann sind im Umland keine oder kaum noch potentielle Zuwanderer, dann gewinnt die überregionale Abwanderung die Oberhand und die Bevölkerung schrumpft.

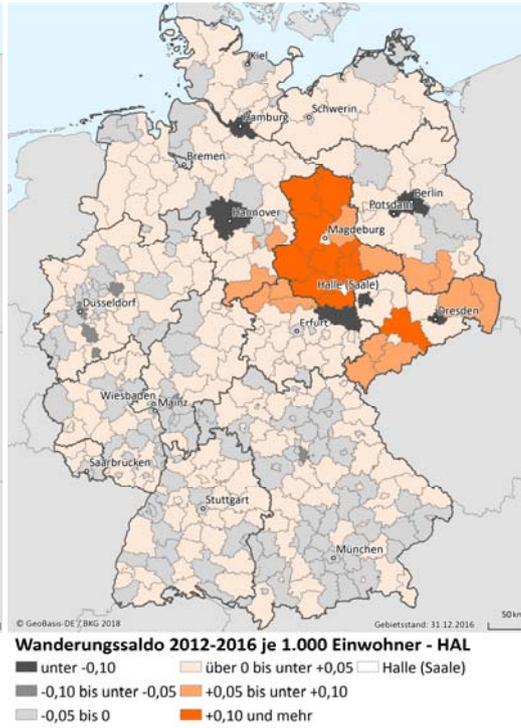
Etwas ungünstiger als für Magdeburg oder Halle sieht es in Dessau-Roßlau und den vielen Mittelzentren in Sachsen-Anhalt aus. Diese Städte weisen meist keine Suburbanisierungstendenzen auf (vgl. Karte 7a), verlieren also nicht wegen „Überfüllung“ Einwohner ans eigene Umland. Außerdem verlieren diese Städte eher an andere Landkreise im Land und in benachbarten Bundesländern. So gesehen ist es nicht verwunderlich, dass Magdeburg und Halle auch die einzigen Städte im Land sind, die zuletzt und in der näheren Zukunft noch Einwohnerwachstum vorweisen können.

Karte 5: Ziel- und Quellgebiete der Binnenwanderung

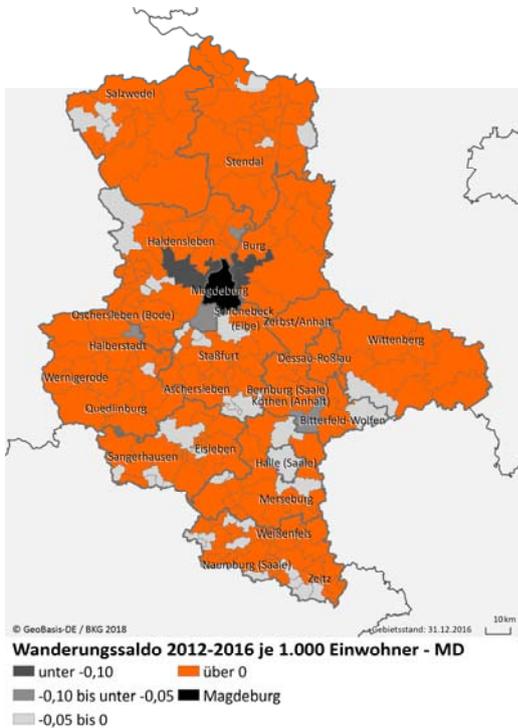
a) Kreisebene: von/nach Magdeburg



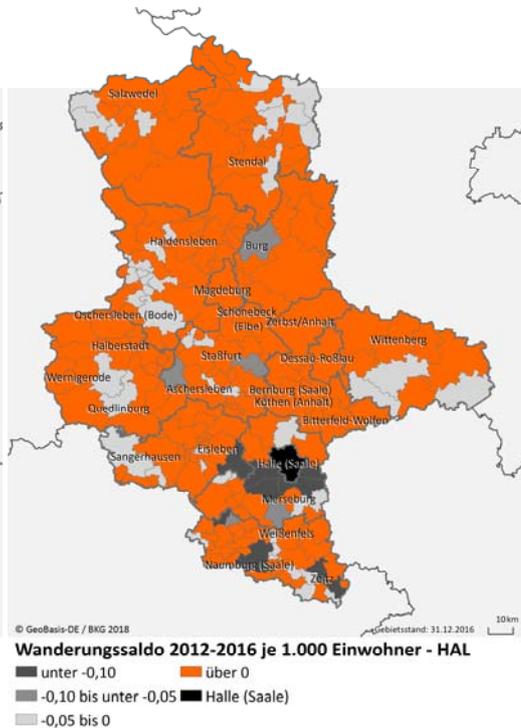
b) ...von/nach Halle



c) Gemeindeebene: von/nach Magdeburg



d) ...von/nach Halle

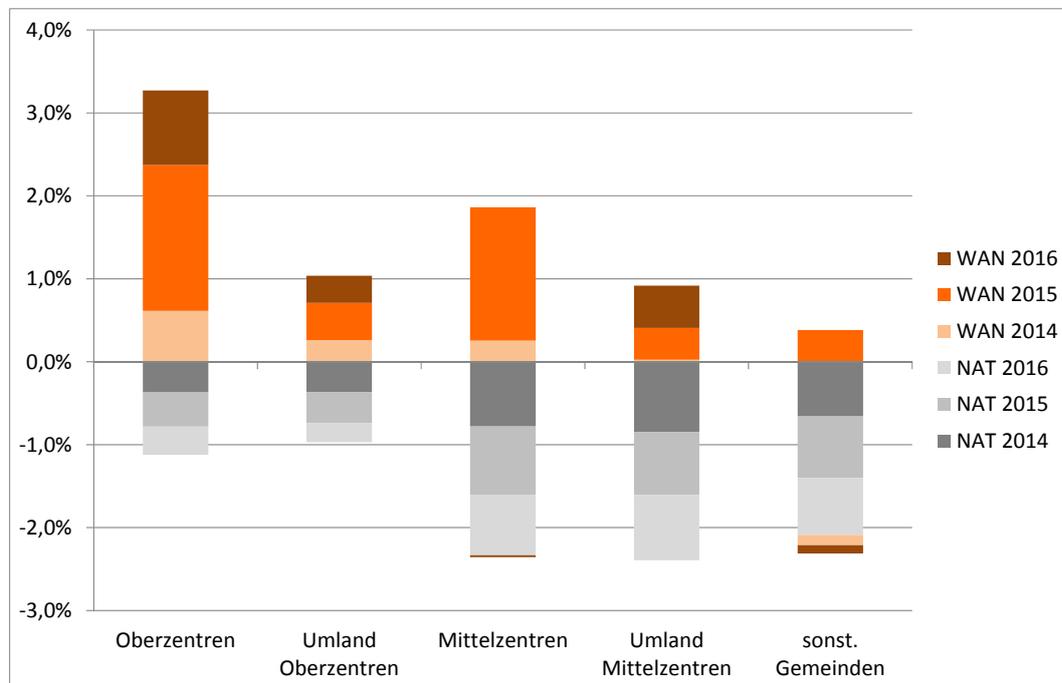


Quelle: Destatis und eigene Berechnungen

empirica

Die regionalen Wanderungssalden (WAN) und Sterbeüberschüsse (NAT) in den Regionen offenbaren sehr nüchtern die Grundlagen für die künftige Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abbildung 11): Wird vom Jahr 2015 mit seiner hohen Flüchtlingszuwanderung abgesehen, dann haben im Durchschnitt allein die Oberzentren hohe Zuwanderung. Auf Platz zwei folgen die Umlandkreise der Ober- und Mittelzentren, die vor allem von einer Suburbanisierung aus den Zentren heraus ins Eigenheim profitieren. Die Mittelzentren selbst wie auch die sonstigen Gemeinden erleben dagegen außer im „Flüchtlingsjahr“ einen negativen Wanderungssaldo. Ein negativer Wanderungssaldo kann allenfalls noch durch einen Geburtenüberschuss kompensiert werden. Den haben aber nicht einmal Magdeburg oder Halle. Im Ergebnis ist ein Bevölkerungsschwund außer in den Oberzentren Magdeburg und Halle unvermeidbar.

Abbildung 11: Bevölkerungssalden nach Regionstypen 2014 bis 2016



WAN = Wanderungssaldo; NAT = natürlicher Saldo = Sterbeüberschuss

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

empirica

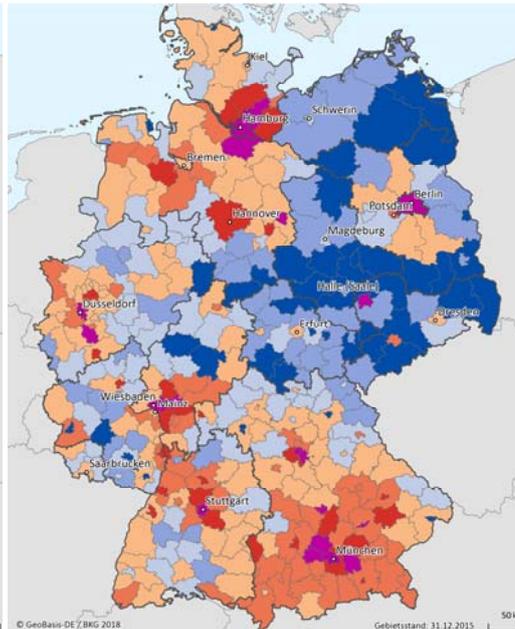
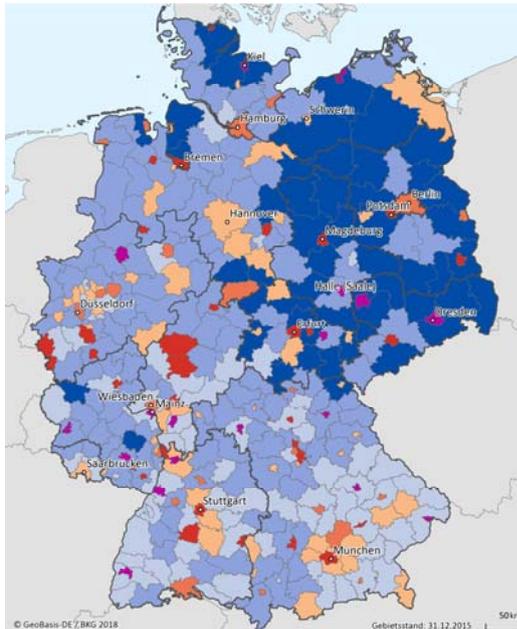
1.1 Hinter dem Schwarmverhalten stehen die Berufseinsteiger

Die demographische Spaltung des Landes wird getragen von den Jüngeren, die noch auf der Suche nach ihrem Lebensmittelpunkt sind (vgl. Karte 6a). Die Bildungsausweitung – der Anteil der Studienanfänger eines Jahrganges ist in Deutschland von 36% im Jahre 2003 auf 53% im Jahr 2013 gestiegen – liefert allerdings nicht die Hauptursache für das Schwarmverhalten. Denn die Hochschulkapazitäten wurden in den letzten Jahren auch außerhalb der Schwarmstädte aufgebaut (z.B. im Jerichower Land oder im Salzlandkreis). Dennoch profitieren nur Magdeburg und Halle durch Zuwanderung aus dieser Altersklasse.

Karte 6: Altersspezifische Kohortenwachstumsraten 2008 bis 2013

a) Ausbildung (15 bis 24 Jahre)

b) Berufsanfang (25 bis 34 Jahre)

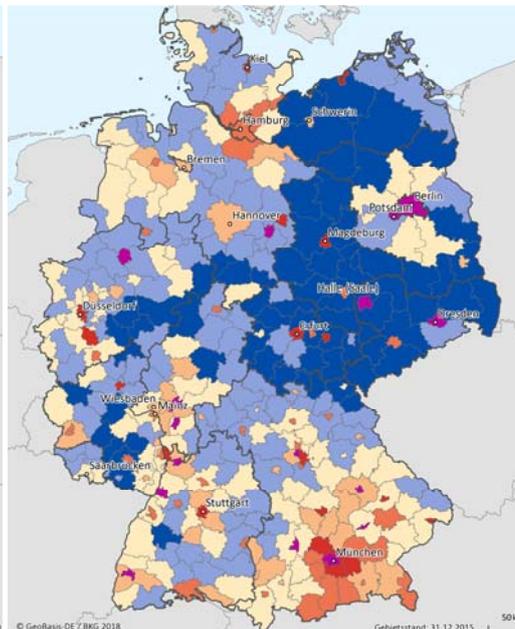
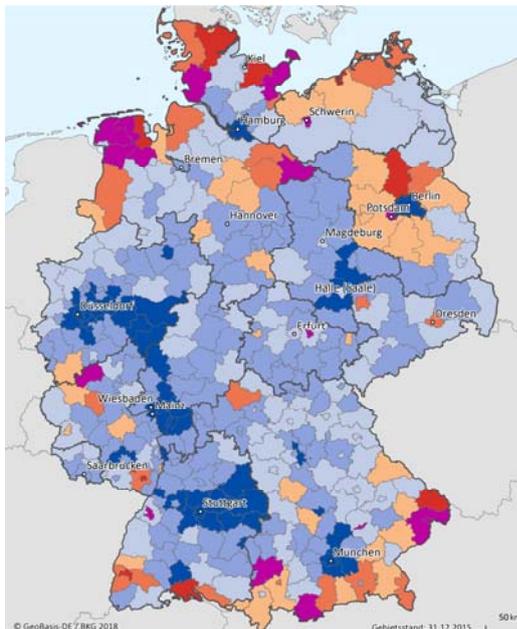


■ bis unter 80 ■ 100 bis unter 125 ■ 200 und mehr
■ 80 bis unter 90 ■ 125 bis unter 150
■ 90 bis unter 100 ■ 150 bis unter 200

■ bis unter 85 ■ 100 bis unter 110 ■ 130 und mehr
■ 85 bis unter 92,5 ■ 110 bis unter 120
■ 92,5 bis unter 100 ■ 120 bis unter 130

c) im Alter (60 bis 74 Jahre)

d) Insgesamt (15 bis 74 Jahre)



■ bis unter 94 ■ 100 bis unter 101,5 ■ 104,5 und mehr
■ 94 bis unter 97 ■ 101,5 bis unter 103
■ 97 bis unter 100 ■ 103 bis unter 104,5

■ bis unter 75 ■ 125 bis unter 150 ■ 200 und mehr
■ 75 bis unter 100 ■ 150 bis unter 175
■ 100 bis unter 125 ■ 175 bis unter 200

Definition Kohortenwachstumsrate: Veränderung der Stärke einer Geburtskohorte im Zeitablauf. Sie gibt an, wie sich die Zahl der Menschen bestimmter Geburtsjahrgänge innerhalb einer Region im betrachteten Fünfjahreszeitraum verändert. Ausgehend von 100 Menschen im Alter x im Jahr 2008 gibt der Wert dann jeweils an, wie viele Menschen desselben Geburtsjahrgangs im Jahr 2013 – und dann im Alter x+5 – in der betreffenden Region leben.

Quelle: empirica-Studie „Schwarmstädte in Deutschland“ auf Basis Destatis

empirica

Die „Hauptschwärmer“ sind vielmehr die Berufsanfänger (Altersklasse 25 bis 34 Jahre; vgl. Karte 6b), die entweder direkt aus den peripheren ländlichen Räumen abwandern oder nach dem Studienabschluss in den Hochschulstädten und -kreisen das Land verlassen und weiterziehen in die bundesweiten Schwarmstädte. Dieser zweite Schwarm sorgt für eine ganz erhebliche Konzentration der jungen Menschen in nur vergleichsweise wenigen Regionen Deutschlands. Bildhaft gesprochen wandert der junge Mensch erst zum Studium nach Magdeburg oder Halle, um nach dem Studium dann weiter nach Hamburg, Berlin oder Leipzig zu ziehen. Zwar gewinnen durch die Berufsanfängerwanderung auch eine Reihe von ländlichen Kreisen wieder Einwohner hinzu, nicht aber in Sachsen-Anhalt.

Als Gewinner bei der Ausbildungswanderung in Sachsen-Anhalt sticht Halle hervor – mit ursprünglich 100 Teenagern im Alter von 15 Jahren, dann aber über 200 jungen Erwachsenen im Alter von 34 Jahren (Kohortenwachstumsrate 205 im Jahr 2013 und 266 im Jahr 2015). Es folgt Magdeburg mit einer Kohortenwachstumsrate von 191 im Jahr 2013 und 258 im Jahr 2015. Neben Halle gelang es im Jahr 2013 bundesweit insgesamt 29 Städten, so viele junge Menschen anzuziehen, dass sich jeder Geburtsjahrgang mindestens verdoppelte. Darunter sind mit Landshut (206) oder Koblenz (206) auch weitere Mittelstädte, während selbst großen Städten wie Dortmund (155) oder Essen (151), aber auch Bremen (161) oder Bielefeld (141) dies nicht annähernd gelang. Allerdings zeigen die neueren Entwicklungen, dass eine Reihe neuer regionaler Schwarmstädte entsteht. So haben im Jahr 2015 mittlerweile auch Städte wie Chemnitz (267), Schwerin (256) oder Erfurt (236) Kohortenwachstumsraten von über 200, obwohl deren Raten im Jahr 2013 noch darunter lagen. Offenbar wurde es in einigen bundesweiten Schwarmstädten wie München oder Berlin dem Nachwuchs zu eng und zu teuer, sodass er beginnt diese Regionen zu meiden.

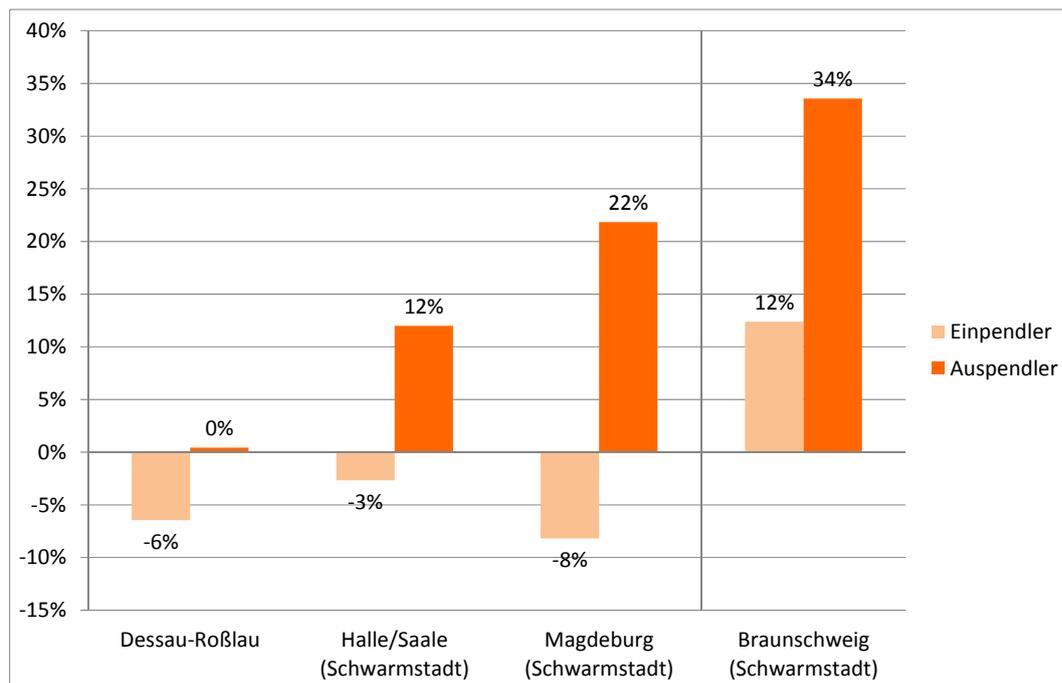
Die regionalen Trends der Berufsanfänger setzen sich in der Settlement-Phase fort (35- bis 44-Jährige). In späteren Lebensphasen wird dagegen kaum noch gewandert. Dennoch sind selbst im Seniorenalter (60- bis 74-Jährige) noch gewisse Verschiebungen durch Wanderungsbewegungen zu erkennen (vgl. Karte 6c). Davon profitiert Sachsen-Anhalt aber nicht. Hauptverlierer sind dagegen die teuren Umlandkreise und zum Beispiel die Schwarmstadt Hamburg, die einen von zehn Einwohnern in dieser Altersklasse verliert. Die manchmal geäußerte Vermutung, dass es gerade auch ältere Personen in die attraktiven Großstädte zieht, wird durch die Empirie nicht gedeckt. Angesichts nachlassender Nahversorgung würden vermutlich etliche Senioren im Umland der bundesweiten Schwarmstädte lieber wieder zentraler wohnen, höhere Wohnkosten für weniger Wohnfläche hindern sie jedoch häufig daran. Eine Ausnahme scheint das Umland von Halle zu sein, hier wandern Senioren ab, mutmaßlich in das Oberzentrum.

1.2 Das bunte Leben, nicht der Arbeitsplatz, treibt Menschen in die Städte

Die Ursache für das starke Schwarmverhalten der Jüngeren – das ist eine zentrale Erkenntnis der „Schwarmstudie“²² – ist dabei nicht das Vorhandensein von Arbeitsplätzen. Abgesehen von wenigen Kreisen mit extrem hoher Abwanderung ist vielmehr die Zahl der Arbeitsplätze in den letzten Jahren fast überall mit einer letztlich vergleichbaren Rate gewachsen wie in den Schwarmstädten. Deutlich stärker gewachsen ist in Schwarmstädten wie Magdeburg oder Halle jedoch die Zahl der dort wohnenden, aber nicht dort arbeitenden Beschäftigten, die morgens zur Arbeit aus der Stadt hinauspendeln (vgl. Abbildung 12). Dieses Muster zeigt sich in allen deutschen Schwarmstädten und führt zu einer starken Zunahme der Pendlerzahlen. Es ist heute nicht mehr ungewöhnlich, in Magdeburg zu wohnen, aber im Bördekreis zu arbeiten. Oder fast täglich von Leipzig ins Burgendland zur Arbeit zu pendeln. Hauptsache, man wohnt in einer lebendigen, vitalen, urbanen Stadt. Dies beschreibt den Kern des Schwarmverhaltens: ein starker Bedeutungszuwachs der Wohnortqualität, für die auch weite Pendelentfernungen in Kauf genommen werden.

Abbildung 12: Zunahme der Ein- und Auspendler 2008 bis 2015

Anteil aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigter vor Ort



Quelle: Arbeitsagentur

empirica

²² „Schwarmstädte in Deutschland - Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster“, empirica-Studie im Auftrag des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW), Berlin 2015.

Die Folgen dieses Schwarmverhaltens liegen auf der Hand. In den Schwarmstädten steigen die Mieten, in den anderen Regionen stagnieren oder fallen sie. In den Schwarmstädten müssen Wohnungen, Kitas, Schulen gebaut und die gesamte öffentliche und private Infrastruktur erweitert werden. In allen anderen Regionen verfallen Wohnungen und werden Schulen geschlossen. Das Land spaltet sich demographisch.

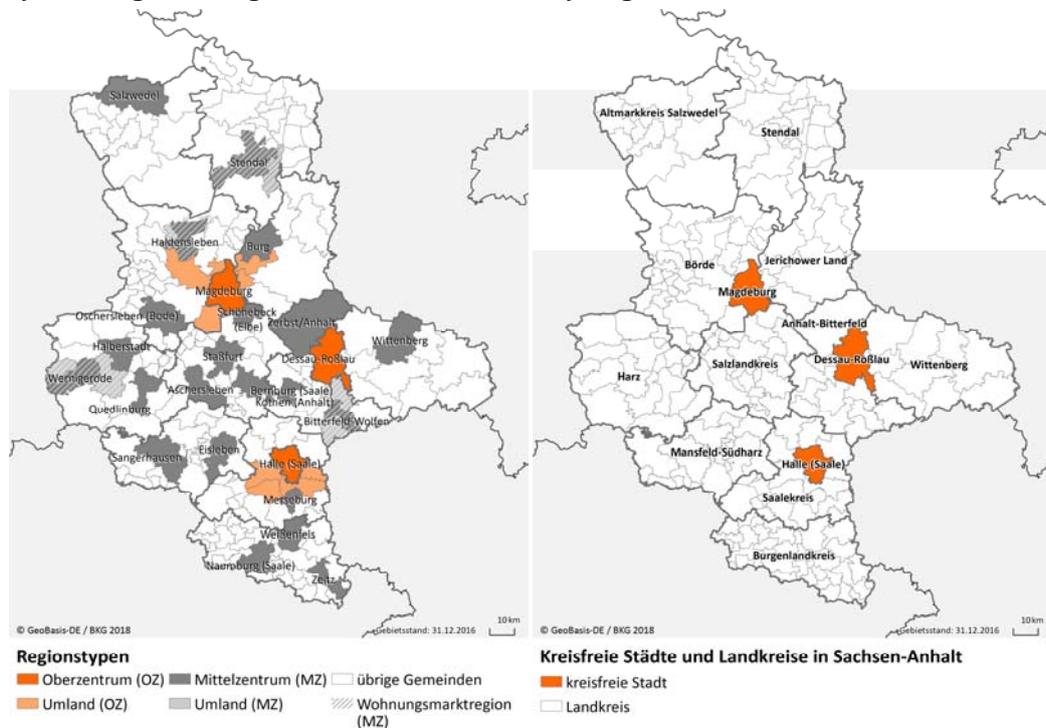
2. Typisierung der Wohnungsmarktregionen

Für die Analyse von Wohnungsmarktregionen sind die regionalen Unterschiede von besonderer Bedeutung. Deswegen ist eine sachgerechte Abgrenzung erforderlich. Die hier vorgenommene Abgrenzung wurde durch das Suchverhalten der potentiellen Bewohnenden inspiriert: Wird eine Wohnung gesucht, ist die Suche meist nicht auf eine bestimmte Gemeindegrenze A oder B festgelegt, sondern i.d.R. auf die Region um A oder B herum. Das gilt erst recht für beliebte Städte und Gemeinden, in denen das gewünschte Angebot knapp oder nicht verfügbar ist und Preise hoch sind. Innerhalb der Gesamtregion wollen die meisten wiederum eher zentrumsnah wohnen, wenn sie jung oder Single sind und/oder höhere Preise bezahlen können, bzw. eher zentrumsfern wohnen, wenn sie Kinder haben, vielmehr ein Eigenheim als eine Geschosswohnung suchen und/oder keine hohen Preise bezahlen können.

Karte 7: Typisierung der Wohnungsmarktregionen in Sachsen-Anhalt

a) Wohnungsmarktregionen

b) Vergleich: Landkreise und kreisfreie Städte



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

empirica

Im Folgenden werden daher nicht einzelne Städte und Gemeinden isoliert untersucht, sondern die Ober- und Mittelzentren in der Kombination mit ihrem relevan-

ten Umland. Dazu wurden insgesamt 36 (1+2+18+4+11) Wohnungsmarktregionen festgelegt (vgl. Karte 7 und zur Methodik Abschnitt D 1 im Anhang). Diese wiederum lassen sich in fünf Regionstypen zusammenfassen:

1. **Oberzentren ohne Umland** (OZo: Dessau-Roßlau; **1 Region**).
2. **Oberzentren mit Umland** (OZm: Magdeburg und Halle werden in **2 Regionen** zusammen mit ihrem jeweiligen Umland von fünf bzw. vier Städten bzw. Gemeinden betrachtet. Umland und OZ werden hier z.T. auch getrennt betrachtet).²³
3. **Mittelzentren ohne Umland** (MZo: insgesamt **18 Städte**).²⁴
4. **Mittelzentren mit Umland** (MZm: Die 4 Mittelzentren Wernigerode, Bitterfeld-Wolfen, Haldensleben und Hansestadt Stendal werden um je ein bis zwei Umlandgemeinden erweitert. Umland und MZ werden als Einheit betrachtet, insgesamt **4 Regionen**).²⁵
5. **Übrige Städte und Gemeinden** im jeweiligen Landkreis von Sachsen-Anhalt (insgesamt 183 Gemeinden in 11 Landkreisen und damit weitere **11 Regionen**).²⁶

Eine tiefere regionale Gliederung nach Städten und Gemeinden sähen wir vor allem bei den Prognosen als problematisch an. Diese Untergliederung vereinfacht zudem die Ableitungen der späteren Förderpolitik nach den unterschiedlichen Regionstypen.

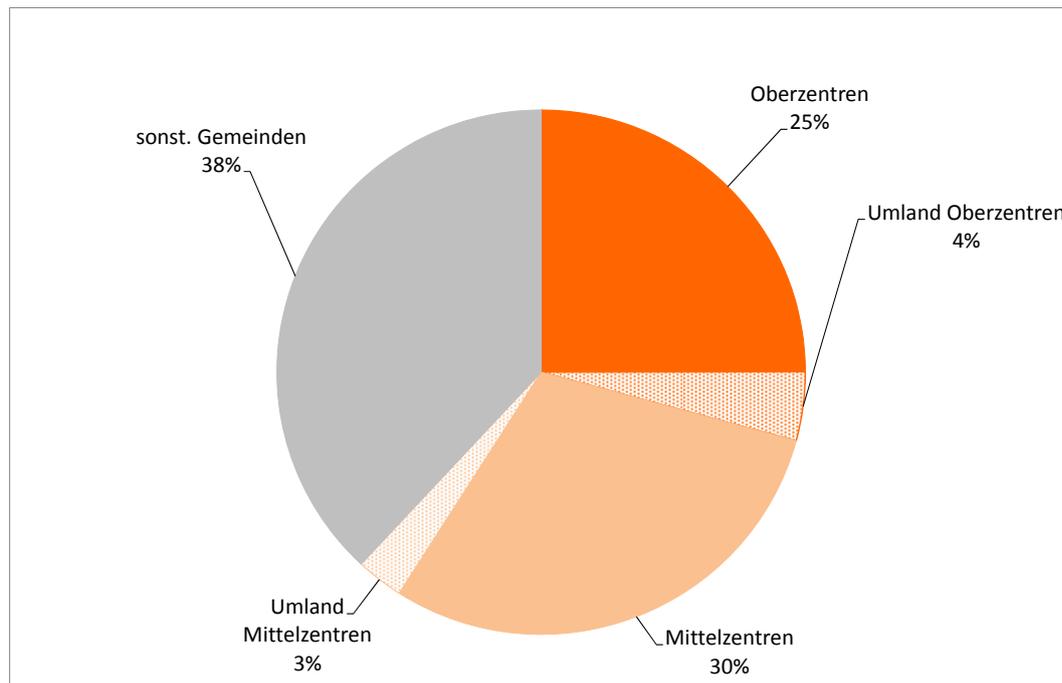
Insgesamt verteilen sich die 2,2 Mio. Einwohner des Landes zu jeweils rund einem Drittel auf die Oberzentren (29% inkl. Umland), Mittelzentren (33% inkl. Umland) und sonstigen Gemeinden (38%; vgl. Abbildung 13). Das bedeutet, dass bereits heute jeder vierte Einwohner in einem der drei Oberzentren Magdeburg, Halle oder Dessau-Roßlau wohnt – deren Umland hinzugerechnet sogar fast jeder dritte.

²³ Als Umland von Magdeburg wurden definiert die Gemeinde Barleben, die Gemeinde Hohe Börde, die Gemeinde Biederitz, die Gemeinde Möser und die Gemeinde Sülzetal. Als Umland von Halle wurden definiert die Goethestadt Bad Lauchstädt, die Gemeinde Kabelsketal, die Gemeinde Schkopau und die Gemeinde Teutschenthal.

²⁴ Hansestadt Salzwedel, Lutherstadt Eisleben, Lutherstadt Wittenberg, Stadt Aschersleben, Stadt Bernburg (Saale), Stadt Burg, Stadt Halberstadt, Stadt Köthen (Anhalt), Stadt Merseburg, Stadt Naumburg (Saale), Stadt Oschersleben (Bode), Stadt Quedlinburg, Stadt Sangerhausen, Stadt Schönebeck (Elbe), Stadt Staßfurt, Stadt Weißenfels, Stadt Zeitz, Stadt Zerbst/Anhalt.

²⁵ Stadt Wernigerode: Stadt Ilsenburg (Harz) und Stadt Blankenburg (Harz); Stadt Bitterfeld-Wolfen: Stadt Sandersdorf-Brehna und Stadt Raguhn-Jeßnitz; Stadt Haldensleben: Gemeinde Bülstringen; Hansestadt Stendal: Stadt Tangermünde.

²⁶ Übrige Städte und Gemeinden der jeweiligen Landkreise: Altmarkkreis Salzwedel, Bördekreis, Burgenlandkreis, Harz, Anhalt-Bitterfeld, Jerichower Land, Mansfeld-Südharz, Stendal, Wittenberg, Saalekreis und Salzlandkreis.

Abbildung 13: Verteilung der Einwohner auf die fünf Regionstypen im Jahr 2016

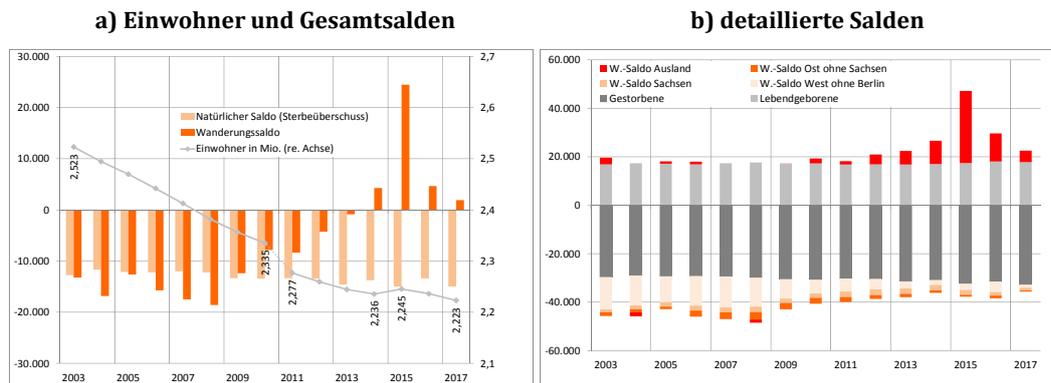
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

empirica

3. Bevölkerung und Haushalte

Die Einwohnerzahl von Sachsen-Anhalt ist bis zum Jahr 2014 über lange Zeit kontinuierlich bis auf 2,24 Mio. Menschen gesunken: Sowohl der natürliche Saldo (Sterbeüberschuss) wie auch der Wanderungssaldo waren negativ (vgl. Abbildung 14a). Diese Schrumpfung verlangsamte sich ab 2010 als Folge der zunehmenden Auslandszuwanderung. Zum Höhepunkt der Zuwanderung im Jahr 2015 stieg die Einwohnerzahl sogar einmalig an.

Die rückläufige Einwohnerzahl war bis 2008 vor allem der Abwanderung geschuldet, seither überwiegt der zunehmende Sterbeüberschuss als Ursache. Trotz der Wanderungsgewinne im Zeitraum 2014 bis 2017 dürfte Abwanderung aber bald wieder relevant sein. Denn seit dem Jahr 2003 konnte Sachsen-Anhalt aus keinem Bundesland eine nennenswerte Zuwanderung verbuchen. Das Hauptabwanderungsland ist Sachsen; dorthin wanderten per Saldo zuletzt ähnlich viele Menschen wie nach Westdeutschland insgesamt (vgl. Abbildung 14b). Im Ergebnis wird die Schrumpfung der Einwohnerzahl bald wieder auf der Tagesordnung stehen.

Abbildung 14: Demographische Entwicklung in Sachsen-Anhalt 2003 bis 2017

Sprungstelle bei Einwohnern im Jahr 2011 wegen Korrektur durch Zensus

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

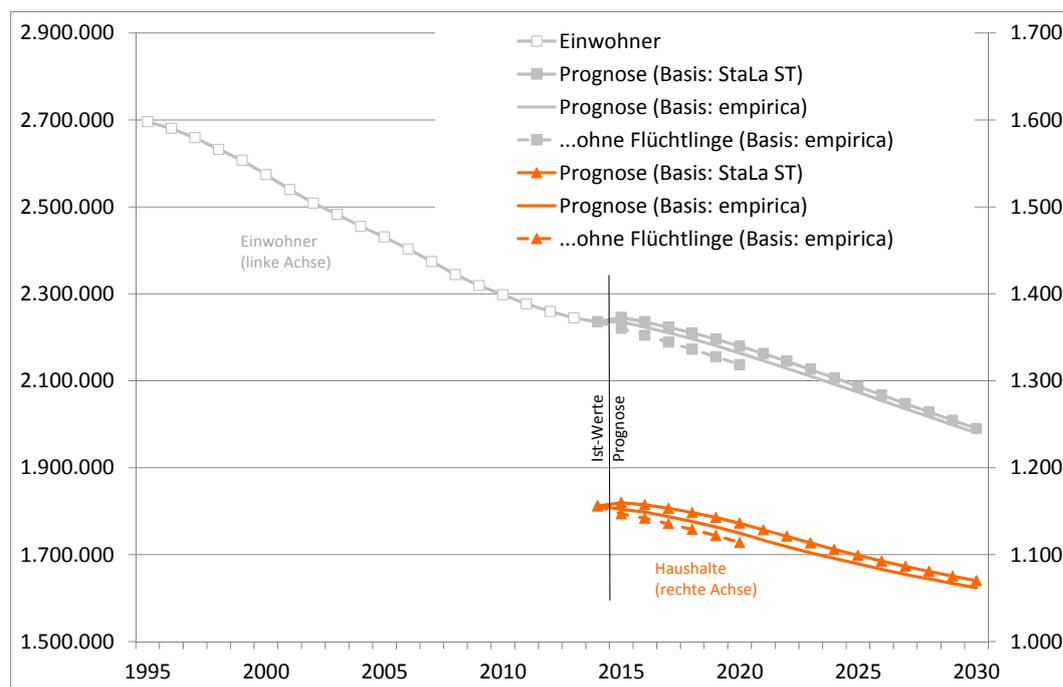
empirica

3.1 Jetzt bestimmt wieder der Sterbeüberschuss die Einwohnerzahl

Die Einwohnerzahl im Land Sachsen-Anhalt schrumpft seit vielen Jahren. Der durchschnittliche jährliche Verlust im Zeitraum 1995 bis 2014 von rund 24 Tsd. Menschen gleicht in etwa der Einwohnerzahl von Salzwedel oder Quedlinburg. Landesweit ist diese Einwohnerzahl im Jahr 2015 wegen der Flüchtlingszuwanderung einmalig gestiegen und lag zum damaligen Jahresende bei 2,245 Mio. Menschen. Dies markierte jedoch keinen Trendbruch, vielmehr war die Bevölkerung bis Ende des Jahres 2016 wieder um gut neuntausend Einwohner auf dann 2,236 Mio. gesunken – das entspricht dem Stand von 2014.

Basis für die im Folgenden beschriebenen Prognosen ist eben dieses Jahr 2014 und damit eine Bevölkerung von 2,236 Mio. Menschen (vgl. Abbildung 15). Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt erwartet in seiner Vorausberechnung, dass die landesweite Einwohnerzahl dem bisherigen Trend folgend bis 2030 kontinuierlich sinken wird. Dabei beschleunigt sich der Rückgang von rund elftausend Menschen im Jahr 2016 bis auf rund 20 Tsd. im Jahr 2024; danach liegt der Verlust jeweils bei gut 19 Tsd. Einwohnern jährlich. Im Ergebnis wird das Land bis zum Jahr 2030 rund ein Zehntel seiner heutigen Bevölkerung verloren haben, das entspricht in etwa der Einwohnerzahl von Magdeburg.

Zu Vergleichszwecken wird in Abbildung 15 auch eine alternative Bevölkerungsprognose von empirica dargestellt. Dort wird ein geringerer Einfluss der Flüchtlingszuwanderung auf die Einwohnerzahl modelliert, weil für die Flüchtlinge eine höhere Rückwanderung bzw. Abwanderung in andere Bundesländer unterstellt wurde. Im Unterschied zur amtlichen Prognose weist die empirica-Prognose darüber hinaus auch eine Variante ohne Flüchtlinge aus. So wird deutlich, dass die Bevölkerung ohne die Flüchtlinge im Jahr 2015 kontinuierlich weiter gesunken wäre.

Abbildung 15: Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte 1995 bis 2016 in Sachsen-Anhalt und Prognose bis 2030

Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

empirica

Kasten 1: Annahmen zur kurz- und langfristigen Zahl der Flüchtlinge und Flüchtlingshaushalte

Prognosen zur Zahl und zum Haushaltsbildungsverhalten der Flüchtlinge sind schwierig. Unbekannt ist zunächst einmal, ob bzw. in welcher Größenordnung in der Zukunft eine Rückwanderung stattfinden wird. Darüber hinaus ist aber auch unbekannt, wie sich die Haushalte der Flüchtlinge derzeit zusammensetzen bzw. wie sich deren durchschnittliche Haushaltsgröße entwickeln wird (unbekannter Familiennachzug).

Im Folgenden werden deswegen vereinfachende Annahmen getroffen. Demnach unterscheiden sich die Flüchtlinge im Zeitraum bis 2019 zunächst erheblich hinsichtlich ihres Haushaltsbildungsverhaltens von den bisherigen Einwohnern: sie bilden annahmegemäß größere Haushalte, die im Durchschnitt aus 2,3 Personen bestehen (ohne Familiennachzug).²⁷ Für die lange Frist wird dagegen eine Angleichung in dem Sinne unterstellt, dass Flüchtlinge bis zum Jahr 2030 vergleichbare Haushaltsstrukturen aufweisen wie die alteingesessenen Haushalte.

Als „Flüchtlinge“ wird dabei diejenige Anzahl Personen betrachtet, die sich als relative Differenz der empirica-Prognose in der Variante „ohne Flüchtlinge“ gegenüber der Prognose des Statistischen Landesamtes ergeben (das sind 40.219 Menschen im Jahr 2019). Diese Abgrenzung stellt nur eine grobe Annäherung dar, weil auch die Variante „ohne Flüchtlinge“ schon eine gewisse Zuwanderung aus dem Ausland unterstellt hat – und darunter bereits einen Anteil an Flüchtlingen. Diese Ungenauigkeit ist in der aktuellen Situation und für die kurze Frist aber hinnehmbar. In der nächsten Wohnungsmarktprognose wird man mehr über das wohnungsmarktrelevante Verhalten der Flüchtlinge wissen und darauf aufbauend dann verbesserte Prognosen für die lange Frist vornehmen können.

²⁷ Vgl. empirica paper Nr. [231](#) „Wohnungsmarktprognose 2016-20 - Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge“.

Trend zu kleineren Haushalten konterkariert Bevölkerungsrückgang

Verglichen mit der Bevölkerungsentwicklung sinkt die Zahl der Haushalte langsamer. Die Abweichung ist auf sinkende Haushaltsgrößen zurückzuführen: es gibt immer weniger Familien und vor allem immer mehr (ältere) Alleinlebende. Im Ergebnis wird die Einwohnerzahl von 2014 bis 2030 zwar um 11% sinken, die Zahl der Haushalte dagegen nur um 7,4%. In absoluten Zahlen werden in Sachsen-Anhalt dann im Jahr 2030 noch 1,07 Mio. Haushalte statt 1,16 Mio. wie 2014 wohnen. Der größte Teil dieses Nachfrageschwundes (43% bzw. 37 Tsd.) entfällt auf die mittlere Frist 2021 bis 2025, kurzfristig wirken die Flüchtlinge stabilisierend und langfristig verlangsamt sich der Rückgang im Zeitraum 2026 bis 2030 (34% bzw. 29 Tsd.).

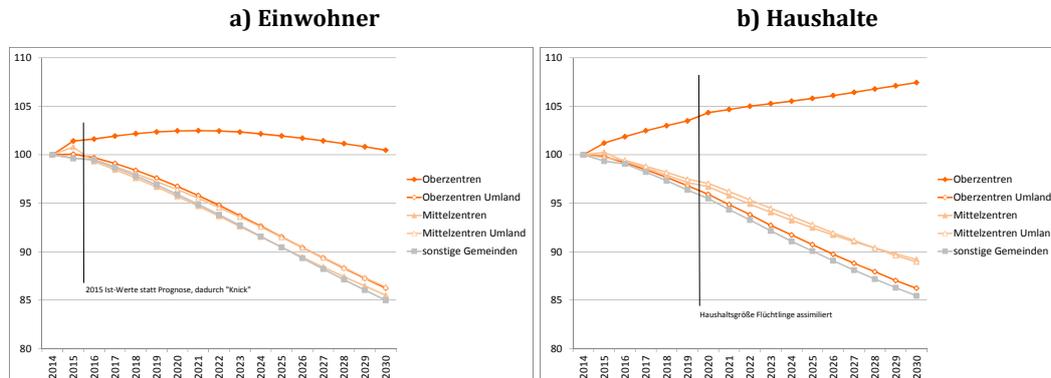
3.2 Sachsen-Anhalt ist demographisch gespalten

Die landesweiten Trends bei Einwohnern und Haushalten gleichen sich jedoch nicht in allen Regionstypen. So steigt die Einwohnerzahl in den Oberzentren²⁸ entgegen der landesweiten Entwicklung bis 2020 sogar noch an und fällt selbst bis ins Jahr 2030 nicht unter das Niveau von 2014 (vgl. Abbildung 16 und Abbildung 11). Alle anderen Regionen werden dagegen künftig durchgehend Einwohner verlieren. Einen etwas geringeren Einwohnerverlust wird das Umland von Mittel- und Oberzentren erfahren (rund -14% bis 2030). Die Mittelzentren selbst und „sonstige Gemeinden“ sind etwas stärker betroffen (rund -15% bis 2030).

Etwas anders, aber ebenso eindeutig spalten sich die Regionstypen hinsichtlich der künftigen Haushaltszahlen in zwei Lager: Auf der einen Seite werden die Oberzentren²⁹ bis 2030 kontinuierlich wachsen (+7% bis 2030). Auf der anderen Seite stehen die Mittelzentren und deren Umland (-11%) sowie das Umland der Oberzentren (-14%) und die sonstigen Gemeinden (-15%).

²⁸ Hier wird der Regionstyp „Oberzentren“ betrachtet. Bei einer detaillierteren Analyse zeigt sich, dass das Oberzentrum Dessau-Roßlau abweichend vom Regionstyp „Oberzentrum“ schon jetzt sinkende Einwohnerzahlen aufweist.

²⁹ Hier wird der Regionstyp „Oberzentren“ betrachtet. Bei einer detaillierteren Analyse zeigt sich, dass das Oberzentrum Dessau-Roßlau abweichend vom Regionstyp „Oberzentrum“ schon jetzt sinkende Haushaltszahlen aufweist.

Abbildung 16: Regionale Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte in Sachsen-Anhalt 2014 bis 2030

Haushaltsgröße Flüchtlinge = 2,3 Personen

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

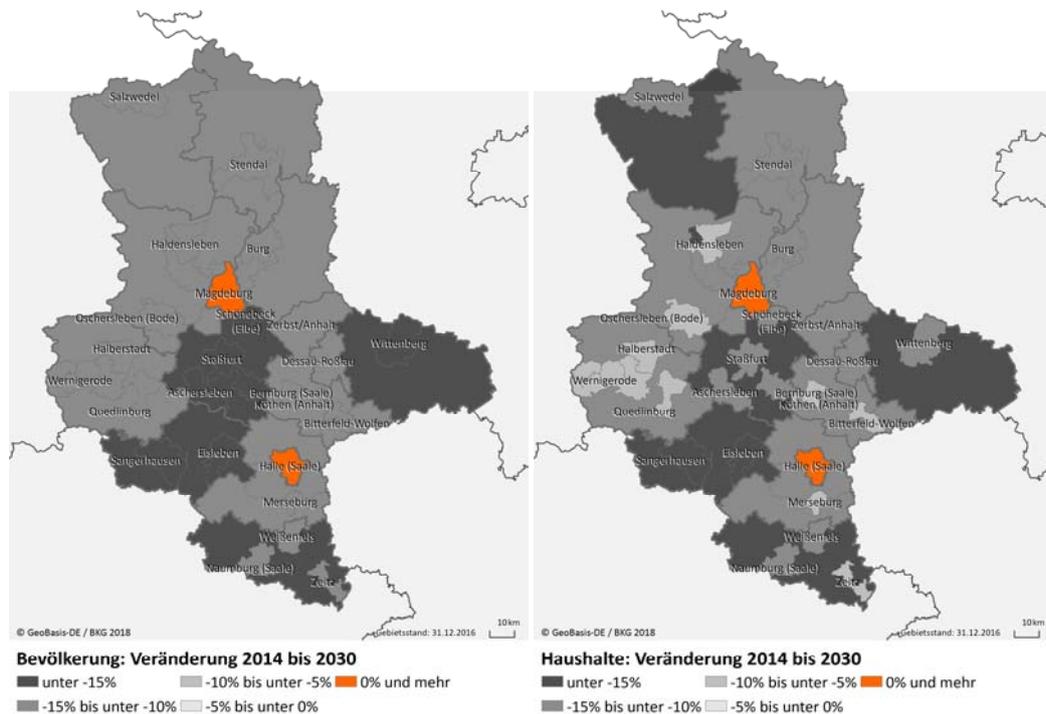
empirica

Keine Wachstumsinseln außerhalb der Oberzentren

Noch eine Ebene tiefer zeigen sich weitere Konturen der demographischen Spaltung. So wird die Stadt Dessau-Roßlau als eines der drei Oberzentren kräftig schrumpfen. Während im Zeitraum 2014 bis 2030 die Einwohnerzahl in Halle (+3%) und Magdeburg (+4%) leicht steigt, hat Dessau-Roßlau erhebliche Verluste zu erwarten (-15%; vgl. Karte 8). Auch die Zahl der Haushalte wird dort nicht wie in Halle oder Magdeburg um 10% oder 11% zulegen, sondern im Gegenteil um 11% sinken.

Unter den Mittelzentren schneiden die beiden Städte Merseburg und Oschersleben am besten ab: die Einwohnerzahl sinkt dort nur wenig mehr als 10%, die Zahl der Haushalte sogar um deutlich weniger als 10%. Am anderen Ende der Skala finden sich die Mittelzentren Lutherstadt-Eisleben und Sangerhausen sowie die „übrigen Gemeinden“ im Landkreis Mansfeld-Südharz: hier sinkt die Einwohnerzahl jeweils um überdurchschnittliche 19% und die Zahl der Haushalte ebenfalls um bis zu 19%.

Während die Einwohnerzahl außerhalb der Oberzentren landesweit um mehr als 10% sinken wird, schrumpft die Zahl der Haushalte in manchen Regionen nur einstellig. Dazu gehören neben Merseburg (-6%) und Oschersleben (-7%) auch Haldenleben (-7%), Halberstadt, Wernigerode und Köthen (jeweils -8%) sowie Quedlinburg und Bitterfeld-Wolfen (jeweils -9%).

Karte 8: Entwicklung von Bevölkerung und Haushalte 2014 bis 2030**a) Einwohner****b) Haushalte**

Annahme: Haushaltsgröße Flüchtlinge 2,3 Personen und Angleichung bis 2030

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

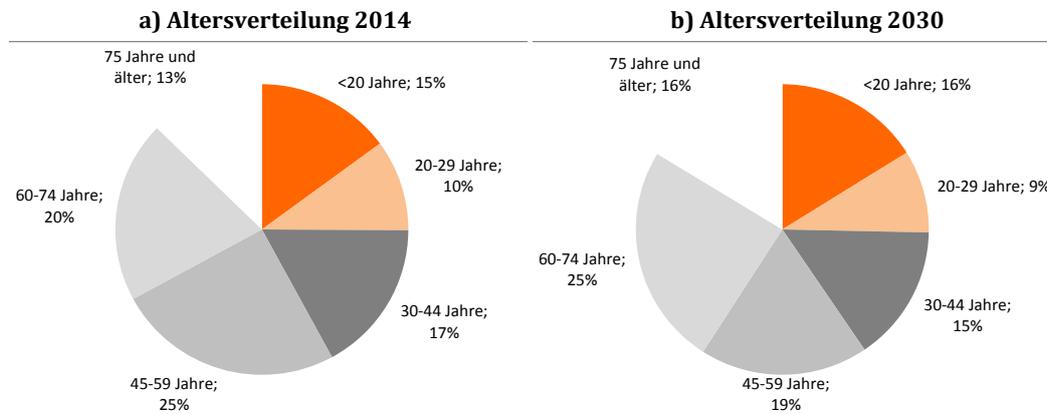
empirica

3.3 Das Durchschnittsalter steigt, nur Magdeburg und Halle bleiben jung

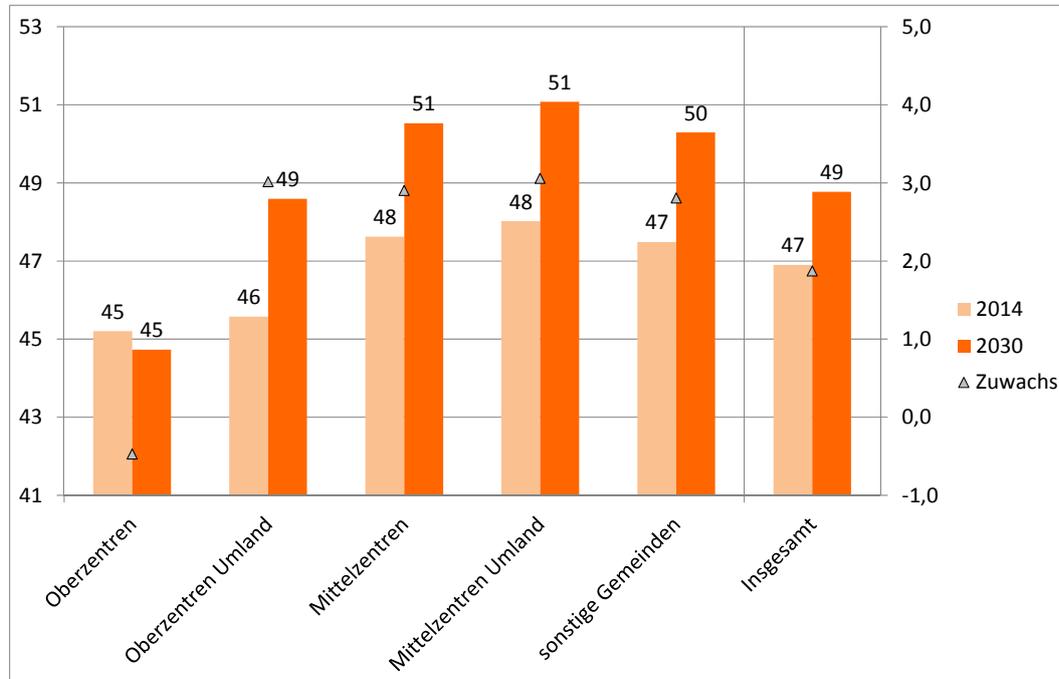
Das langjährige Geburtendefizit macht sich – trotz der Auslandszuwanderung von eher Jüngeren – in der Altersverteilung bemerkbar. So steigt das landesweite Durchschnittsalter von 47 Jahren im Jahr 2014 auf 49 Jahre bis 2030 an. Entsprechend wird der Einwohneranteil der 60- bis 74-Jährigen von heute 20% auf 25% im Jahr 2030 zulegen und der Anteil der 75-Jährigen und Älteren von 13% auf 16%; spiegelbildlich dazu gibt es immer weniger jüngere Einwohner. So wird der Anteil der mittelalten Erwachsenen (45- bis 59-Jährige) von heute 25% auf dann 19% absinken (vgl. Abbildung 17a und b). Insgesamt wird die Quote der unter 60-Jährigen sinken (von 67% auf 59%) und die der über 60-Jährigen steigen (von 33% auf 41%).

Abbildung 17: Altersverteilung und regionales Durchschnittsalter der Einwohner in Sachsen-Anhalt

Prognosebasisjahr = 2014



c) Durchschnittsalter in den Jahren 2014 und 2030



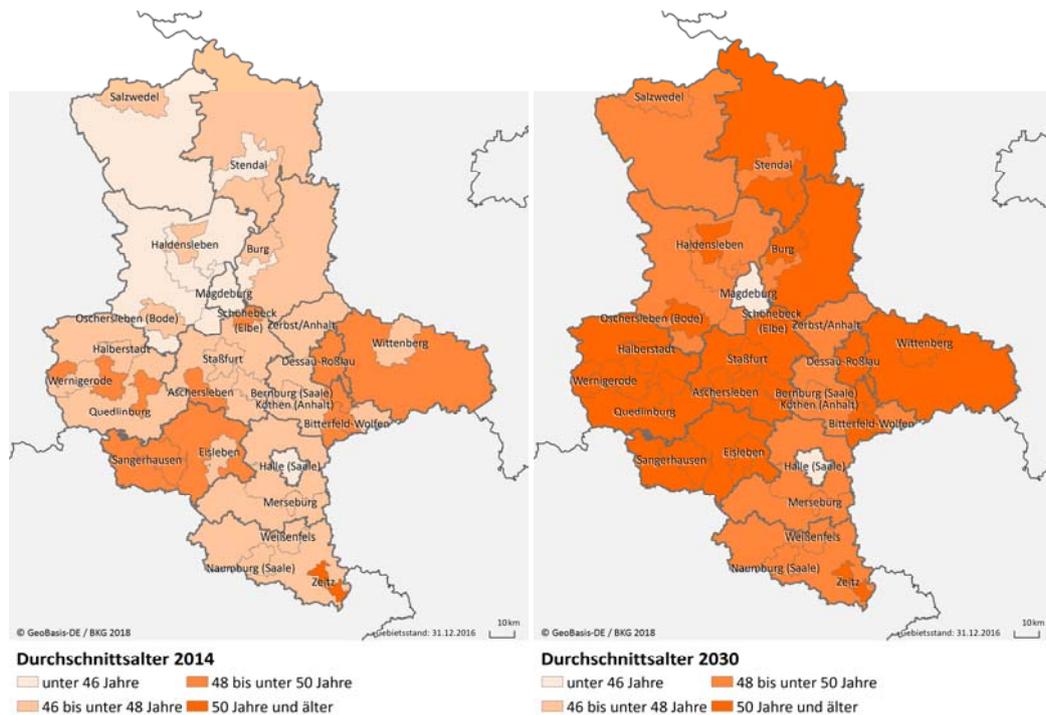
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

empirica

Analog zu den regionalen Bevölkerungstrends unterscheidet sich auch die Alterung in den Regionen (vgl. Abbildung 17c). Je größer der Sterbeüberschuss und je geringer die Zuwanderung (i.d.R. junger Menschen), desto schneller steigt das Durchschnittsalter. Dementsprechend haben die den Oberzentren fernen Regionen das höchste Durchschnittsalter im Jahr 2014 (rund 48 Jahre/ +3) sowie große Alterszuwächse bis 2030, gefolgt vom Umland der Oberzentren (46/+3). Umgekehrt ist die

Bevölkerung der Oberzentren³⁰ am jüngsten (45) und verjüngt sich sogar leicht (-0,5). Hier wirken zwei Faktoren: zum einen ziehen junge Menschen dorthin und zum anderen sind es ebendiese, die auch Kinder bekommen und so das Geburtendefizit niedriger halten. Diese Faktoren wirken auch im Umland der Oberzentren. Allerdings etwas schwächer, weil es die jungen Familien dorthin zieht, während die Oberzentren selbst eher von jungen alleinlebenden Erwachsenen profitieren.

Karte 9: Durchschnittsalter der Bevölkerung 2014 und 2030
a) 2014 b) 2030



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

empirica

Die jüngste Bevölkerung wird im Jahr 2030 in Halle und Magdeburg zu finden sein (Durchschnittsalter 44 Jahre; vgl. Karte 9). Danach folgt das Umland von Magdeburg (48), Halle und Haldensleben (je unter 49). Ein Durchschnittsalter von über 52 Jahren wird es bis dahin in vier Regionen geben: den Mittelzentren Sangerhausen, Zeitz und Bitterfeld-Wolfen sowie den restlichen Gemeinden im Landkreis Mansfeld-Südharz.

Von ehemals 13 Regionen mit einem Durchschnittsalter unter 47 Jahren im Jahr 2014 wird es bis 2030 nur noch zwei geben: Magdeburg und Halle. Umgekehrt steigt die Zahl der „alten“ Regionen (Durchschnittsalter über 49 Jahre) von zwei auf 36 an. Die höchsten Alterszuwächse werden für das Mittelzentrum Haldensleben (+4 Jah-

³⁰ Hier wird der Regionstyp „Oberzentren“ betrachtet. Bei einer detaillierteren Analyse zeigt sich, dass das Oberzentrum Dessau-Roßlau abweichend vom Regionstyp „Oberzentrum“ schon jetzt eine überdurchschnittlich alte Bevölkerung aufweist.

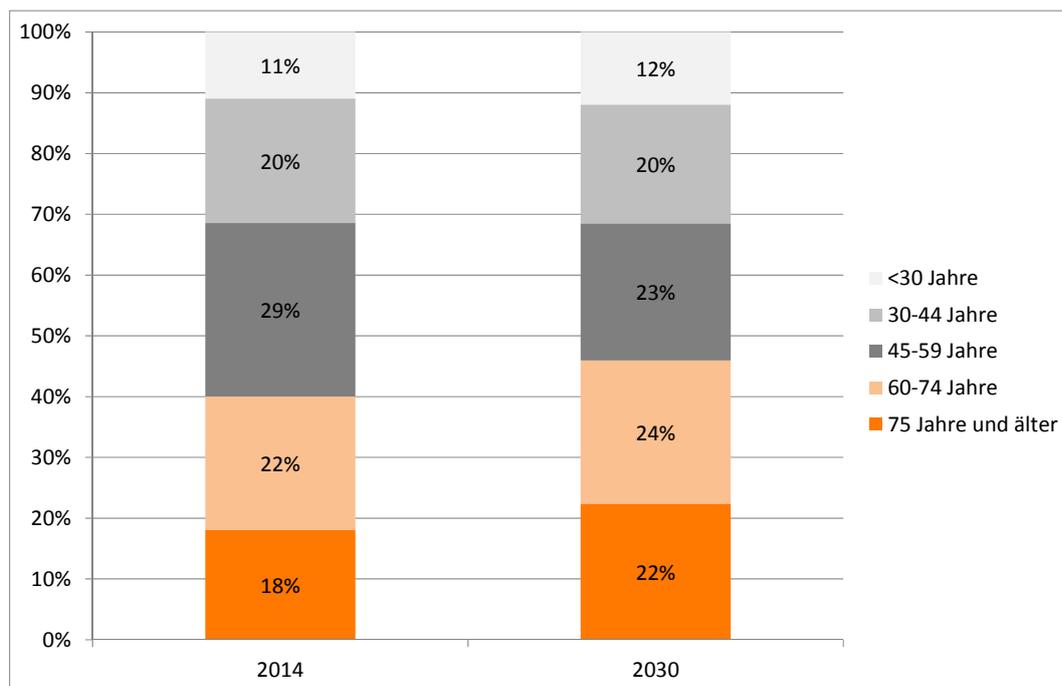
re) erwartet. Am wenigsten altert dagegen die Bevölkerung in den drei Oberzentren Magdeburg und Halle (je -1) sowie im bereits 2014 überdurchschnittlich alten Dessau-Roßlau (+2).

Alterung auf Ebene der Haushalte

Die Alterung der Einwohner spiegelt sich auch auf Ebene der Haushalte wider (vgl. Abbildung 18). So wird der Anteil der Haushalte mit einer Bezugsperson von 60 bis 74 Jahren von heute 22% auf 24% im Jahr 2030 zulegen und der Anteil Haushalte mit 75-jährigen und älteren Bezugspersonen sogar von 18% auf 22%. Fast die Hälfte aller Haushalte wird damit im Jahr 2030 eine Bezugsperson haben, die mindestens 60 Jahre alt ist (46%). Spiegelbildlich dazu gibt es immer weniger jüngere Haushalte. Vor allem sinkt der Anteil der Haushalte mit mittelalter Bezugsperson (45- bis 59-Jährige) von heute 29% auf dann 23%. Insgesamt wird die Quote der unter 60-jährigen Bezugspersonen von 60% auf 55% sinken.

Abbildung 18: Alter Bezugsperson der Haushalte in Sachsen-Anhalt

Prognosebasisjahr = 2014



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

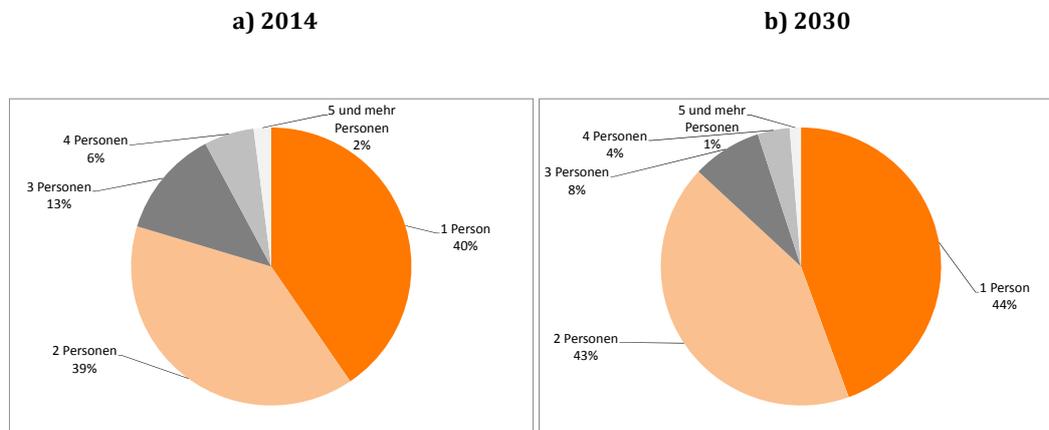
empirica

3.4 Die Haushaltsgröße stagniert allenfalls im Umland der Oberzentren

Die Haushalte in Sachsen-Anhalt sind mit durchschnittlich 1,93 Personen schon im Jahr 2014 recht klein. Bis 2030 werden weiter sinkende Haushaltsgrößen den Durchschnitt landesweit auf 1,86 drücken. Während 2014 noch gut jeder fünfte Haushalt aus drei und mehr Personen besteht (21%), wird dies bis 2030 nur noch auf knapp jeden achten Haushalt zutreffen (13%; vgl. Abbildung 19). Dieser allge-

meine Trend wird im Prinzip für alle Regionen in Sachsen-Anhalt erwartet. Allerdings gibt es erhebliche regionale Niveauunterschiede.

Abbildung 19: Haushaltsgrößenklassen in Sachsen-Anhalt 2014 und 2030

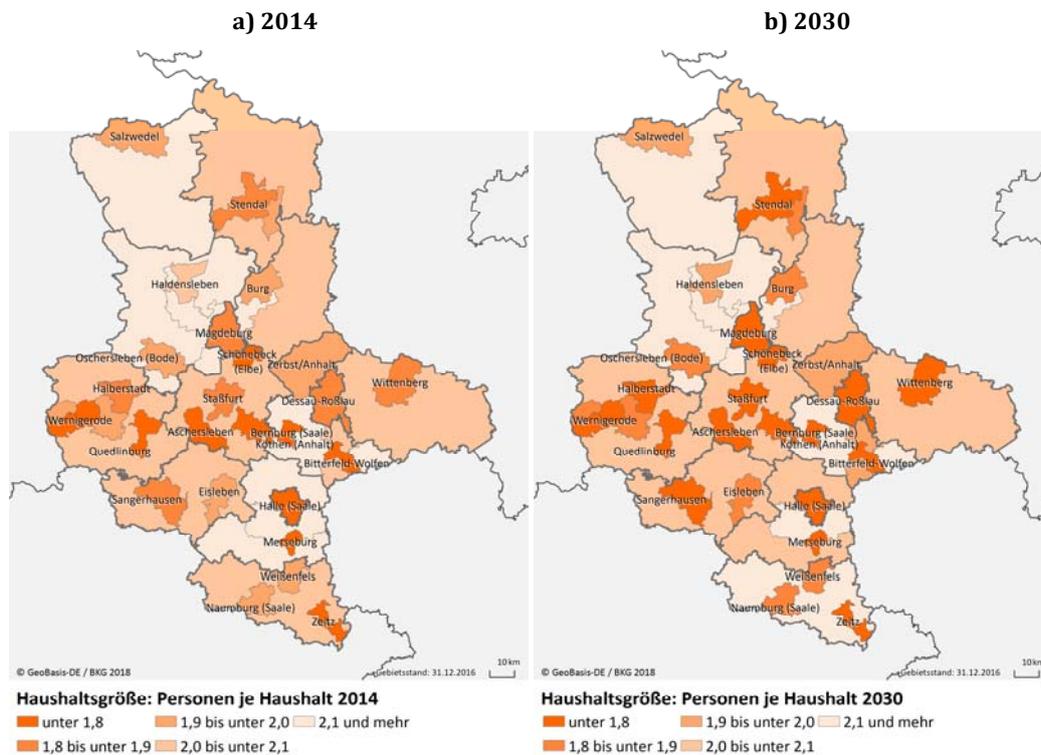


Annahme: Haushaltsgröße Flüchtlinge 2,3 Personen und Angleichung bis 2030

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

empirica

Karte 10: Haushaltsgrößen in Sachsen-Anhalt 2014 und 2030



Annahme: Haushaltsgröße Flüchtlinge 2,3 Personen und Angleichung bis 2030

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

empirica

Haushaltsgrößen deutlich unter dem Landesdurchschnitt sind heute und im Jahr 2030 vor allem in den Ober- und Mittelzentren zu finden (vgl. Karte 10). Dort konzentrieren sich die jungen Singles und kinderlosen Paare, entsprechend liegt die mittlere Haushaltsgröße im Jahr 2014 bei 1,8 Personen. Am ehesten trifft man kleine Haushalte in den Städten Bitterfeld-Wolfen (durchschnittlich 1,68 Personen in 2014 bzw. 1,60 in 2030) und Quedlinburg (1,69 bzw. 1,61). Während der Durchschnittswert heute nur in zehn der 42 Regionen³¹ unter 1,8 liegt, verdoppelt sich deren Anzahl nahezu bis 2030 auf 17 Regionen.

Große Familienhaushalte leben dagegen eher außerhalb der verstädterten Gemeinden (mittlere Haushaltsgröße 2,1 Personen) und – als Folge der Suburbanisierung – im Umland der Mittel- (2,0) und Oberzentren (2,2). Mit durchschnittlich mehr als 2,2 Personen pro Haushalt stechen heute noch drei Regionen hervor: die nicht verstädterten Gemeinden im Altmarkkreis Salzwedel (2,25), sowie das Umland von Hallesleben (2,43) und Magdeburg (2,28).

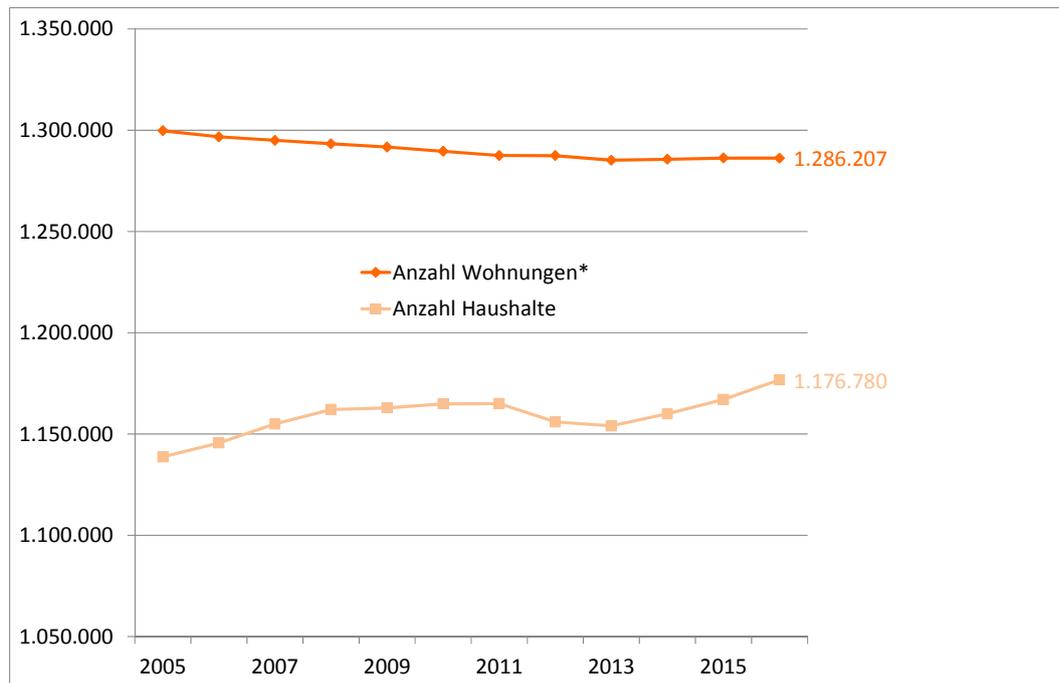
4. Wohnungs- und Neubaunachfrage

Landesweit gibt es in Sachsen-Anhalt keine Wohnungsknappheit. Zwar ist das Angebot viele Jahre gesunken, dahinter standen jedoch Abrissmaßnahmen zur gewollten Reduzierung des Leerstandes (vgl. Abschnitt B 4.4.1). Die Zahl der Haushalte dagegen ist seit vielen Jahren weitaus kleiner als der Bestand an verfügbaren Wohnungen (vgl. Abbildung 20). Und gemessen am Angebotsüberhang ist der Zuwachs an Haushalten vernachlässigbar.

Dennoch steigen in einigen Landesteilen die Mietpreise (vgl. Abschnitt B 4.5.2) und sinken die Leerstände teils drastisch (vgl. Abschnitt B 4.4.1). Dies dürfte zum einen auf das Schwarmverhalten junger Menschen und die damit verbundene Landflucht zurückzuführen sein. Aber auch in demographischen Schrumpfungregionen können Knappheiten auftreten: nicht mengenmäßig, wohl aber im Hinblick auf bestimmte Qualitäten, die vor Ort nachgefragt werden, im Bestand aber nicht zu finden sind.

Ein Nachholbedarf kann jedoch allein schon deswegen nicht als rechnerisch exaktes Defizit bestimmt werden, weil die Zahl der Haushalte auch vom Wohnungsangebot abhängt: bei Wohnungsmangel verlassen z.B. Kinder den elterlichen Haushalt später, wohnen junge Menschen eher in Wohngemeinschaften oder wandern junge Familien in Nachbarorte oder ins Umland ab. Auf der Angebotsseite können als Reaktion auf Knappheiten Wohnungen geteilt oder zweckentfremdete Einheiten wieder als Wohnung angeboten werden.

³¹ Das Umland der Mittel- und Oberzentren wird hier gesondert betrachtet.

Abbildung 20: Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Zahl der Haushalte 2005 bis 2016

*inkl. Wohnheime und Wohnungen in Nichtwohngebäuden

Der Wohnungsbestand wurde rückwirkend umgerechnet auf das Niveau des Zensus 2011

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

empirica

Besser als der Nachholbedarf kann der künftige Zusatzbedarf bzw. die Zusatznachfrage abgeschätzt werden. Dies gilt zumindest unter dem Vorbehalt, dass die zugrundeliegende Bevölkerungsprognose die tatsächliche Entwicklung hinreichend genau vorhersagt. Darüber hinaus müssen Annahmen getroffen werden zum Verhalten der Nachfrager bezüglich Haushaltsgröße (vgl. Kapitel 3.2 im Anhang) und Einfamilienhausquote (vgl. Kapitel 3.3 im Anhang) sowie zum Verhalten der Anbieter hinsichtlich Ersatzbedarf (vgl. Kapitel 4.2) bzw. qualitativer Zusatznachfrage (vgl. Kapitel 4.3).

Insbesondere die Verhaltensannahmen für Flüchtlinge sind problematisch, weil hierzu kaum historische Erfahrungen vorliegen. Deswegen werden für die kurze Frist vereinfachende, aber plausible Annahmen getroffen und langfristig eine Angleichung hinsichtlich ihres wohnungsmarktrelevanten Verhaltens unterstellt (vgl. Kasten 2). Letzteres sollte in künftigen Wohnungsmarktprognosen kritisch hinterfragt werden. Weitere Details zur Methodik folgen im nächsten Abschnitt.

Kasten 2: Annahmen zum wohnungsmarktrelevanten Verhalten der Flüchtlinge

Prognosen zum wohnungsmarktrelevanten Verhalten der Flüchtlinge sind mindestens so schwierig wie zu ihrem Haushaltsbildungsverhalten. Denn noch gibt es keine Anhaltspunkte dafür, in welchen Wohnformen sie langfristig leben werden (Eigenheim oder Geschosswohnung, Miete oder Eigentum).

Im Folgenden werden deswegen vereinfachende Annahmen getroffen. Demnach unterscheiden sich die Flüchtlinge im Zeitraum bis 2019 zunächst erheblich hinsichtlich ihres wohnungsmarktrelevanten Verhaltens von den bisherigen Einwohnern: sie bilden annahmegemäß nicht nur größere Haushalte, sondern leben zudem alle zur Miete in einer Geschosswohnung. Für die lange Frist wird dagegen eine Angleichung in dem Sinne unterstellt, dass Flüchtlinge bis zum Jahr 2030 nicht nur vergleichbare Haushaltsstrukturen aufweisen wie die alteingesessenen Haushalte, sondern auch vergleichbare Einfamilienhausquoten und Wohneigentumsquoten. Mit dieser Annahme wird also eher eine Obergrenze der beiden Quoten beschrieben; außerdem schlägt sie sich in den folgenden Berechnungen nur in der Betrachtung der entsprechenden Einfamilienhaus- und Wohneigentumsquoten nieder, nicht aber in der absoluten Zahl der Neubauprognosen! Die für eine Angleichung erforderlichen Eigenheime müssten demnach zusätzlich neu gebaut oder im leerstehenden Bestand akquiriert werden.

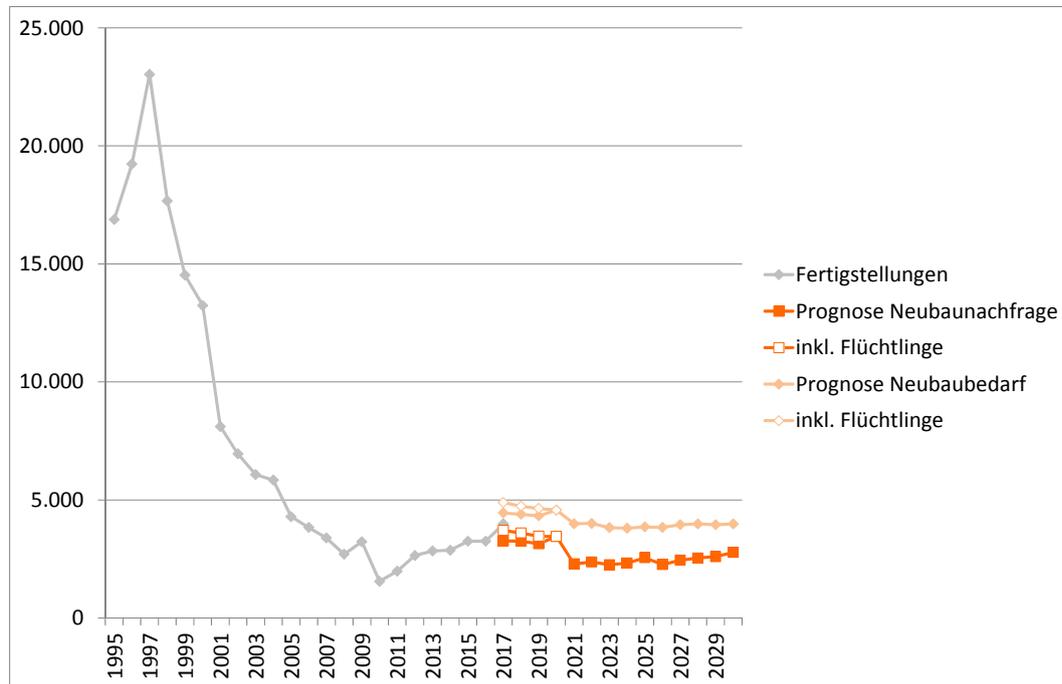
4.1 Methodische Anmerkungen

Die Haushaltsprognose aus Kapitel 3 erlaubt eine Abschätzung des künftigen Anstiegs der *demographisch bedingten* Wohnungsnachfrage. Demnach werden unter Berücksichtigung von Untermietern und Zweitwohnungen in den Jahren 2017 bis 2030 in Sachsen-Anhalt knapp 21.000 zusätzliche Wohnungen nachgefragt (rund 1.500 Wohnungen p.a.). Unterstellt man darüber hinaus einen *normativen Ersatzbedarf*³² und, dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird, dann ergibt sich eine Obergrenze für den rechnerischen **Neubaubedarf** von insgesamt rund 58.000 Wohnungen (gut 4.000 Wohnungen p.a.). Davon entfallen allein auf die kurze Frist des Zeitraums 2017 bis 2020 rund 19.000 Wohnungen (knapp 5.000 Wohnungen p.a.).

Alternativ zum normativen Ersatzbedarf wird in dieser Studie für Sachsen-Anhalt auch eine *qualitative Zusatznachfrage* geschätzt. Mit dieser alternativen Methodik ergibt sich eine Obergrenze für die **Neubaunachfrage** von insgesamt nur knapp 39.000 Wohnungen (rund 2.700 Wohnungen p.a.). Davon wiederum entfallen allein auf die kurze Frist des Zeitraums 2017 bis 2020 gut 14.000 Wohnungen (gut 3.500 Wohnungen p.a.).

³² Jährlich 0,3% des Bestandes an Geschosswohnungen und 0,1% des Bestandes an Wohnungen in Eigenheimen.

Abbildung 21: Fertigstellungen in Sachsen-Anhalt 1995 bis 2017 und Neubauprognosen bis 2030



Definition: Neubaunachfrage und Neubaubedarf unterstellen denselben quantitativen Zusatzbedarf. Darüber hinaus berücksichtigt die Neubaunachfrage eine qualitative Zusatznachfrage, die auf Basis einer von empirica entwickelten Methode empirisch geschätzt wird. Alternativ unterstellt der Neubaubedarf einen normativen Ersatzbedarf.

Interpretation: Diese qualitative Zusatznachfrage kann und sollte interpretiert werden als Indikator für nachfragerrelevante Qualitätsmängel im vorhandenen Wohnungsbestand. Wenn die resultierende Zusatznachfrage nicht befriedigt wird, droht damit implizit eine erhöhte Abwanderung aus der betreffenden Region.

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

empirica

Sowohl Neubaubedarf als auch Neubaunachfrage sind jedoch in den Jahren bis 2020 höher als in der fernerer Zukunft (vgl. Abbildung 21). Dabei ist die kurze Frist noch geprägt von der aktuellen Landflucht in die Städte bzw. der dadurch ausgelösten Suburbanisierung ins Umland der Zentren (vgl. Kapitel 1) sowie der Flüchtlingszuwanderung (vgl. 4.2.3). In der langen Frist dagegen überwiegt der Effekt einer weiterhin schrumpfenden Einwohnerzahl. Diese und weitere Partialeffekte auf den Neubaubedarf und die Neubaunachfrage zeigt Abbildung 22, die Annahmen zu diesen Effekten werden im Anhang erläutert. Die Einflüsse auf das Gesamtergebnis sind für den Zeitraum 2017 bis 2020 in den Abbildung 23 bis Abbildung 25 dargestellt.

Abbildung 22: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage

empirica

4.1.1 Zusammensetzung der landesweiten Prognosen im Zeitraum 2017 bis 2020

Die Zahl zusätzlich erforderlicher Wohnungen setzt sich zusammen aus einer demographisch bedingten Zusatznachfrage (weniger, aber dafür ältere Einwohner und dadurch kleinere Haushalte), einer steigenden Ein-/Zweifamilienhausquote, einem regionalen Mismatch von Angebot und Nachfrage infolge der Binnenwanderung sowie durch Ersatzbedarf bzw. durch qualitative Zusatznachfrage. Allein infolge der sinkenden Einwohnerzahl werden unter sonst gleichen Umständen in Sachsen-Anhalt bis 2020 rund elftausend Wohnungen weniger benötigt (vgl. Abbildung 23). Weil die Menschen künftig aber älter sind und deswegen weniger Personen in einem Haushalt zusammenleben, steigt die jährlich demographisch bedingte Zusatznachfrage nach Wohnungen um knapp dreitausend Haushalte, sodass die Wohnungsnachfrage dann nur noch um reichlich achttausend Einheiten sinkt. Steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten haben keinen Effekt auf die aggregierte Wohnungsnachfrage, Auswirkungen dieses Effektes zeigen sich erst bei differenzierter Betrachtung der Wohnungsnachfrage in Ein-/Zwei- vs. Mehrfamilienhäusern.

Der regionale Mismatch beschreibt den Neubau, der infolge von Binnenwanderung in Region A gebaut werden muss, aber gleichzeitig in der Wegzugsregion B zu Leer-

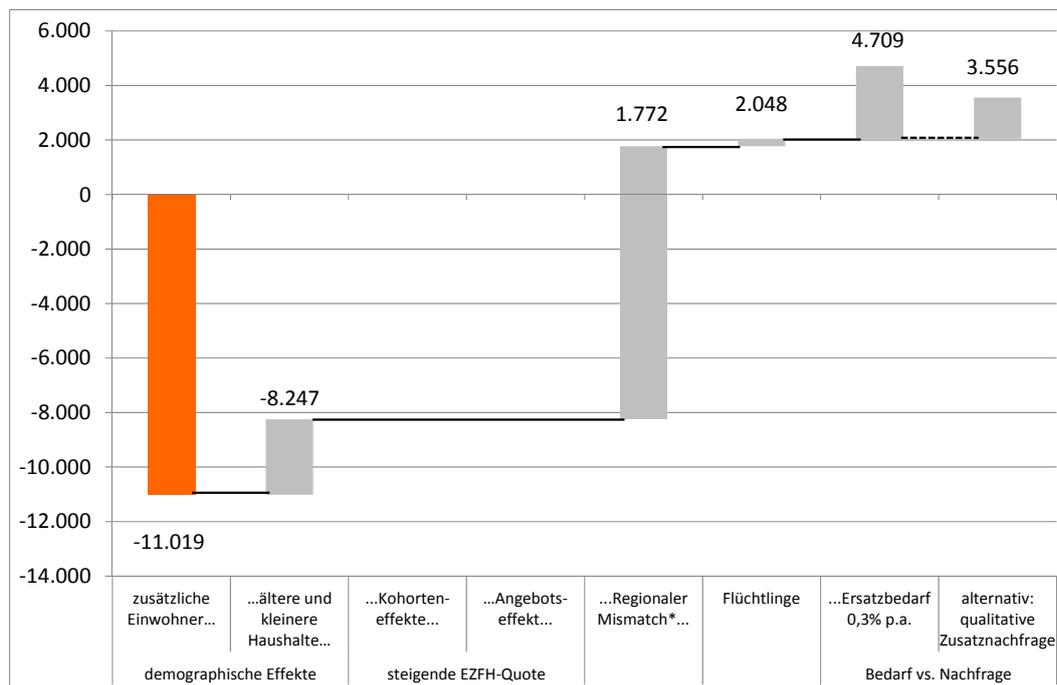
stand führt.³³ Allein deswegen werden rund zehntausend Wohnungen Jahr für Jahr benötigt und deswegen müssen nun auch zusätzliche Wohnungen gebaut werden – abzüglich des Nachfragerückgangs liegt der Bedarf nun bei knapp zweitausend jährlich. Hinzu kommen die Flüchtlinge. Umgerechnet auf den betrachteten Zeitraum werden für diese Menschen aber nur etwa 300 weitere Wohnungen jährlich gebraucht – im Wesentlichen in Magdeburg und Halle. Überall sonst können nahezu alle Flüchtlinge in den durch Bevölkerungsrückgang frei werdenden Wohnungen unterkommen.

Unterstellt man darüber hinaus eine jährliche Ersatzquote von 0,3% bei Geschosswohnungen und 0,1% bei Eigenheimen, dann werden jedes Jahr noch einmal knapp dreitausend Wohnungen zusätzlich benötigt. Geht man davon aus, dass der gesamte Zusatzbedarf im Neubau befriedigt wird, dann müssen landesweit demnach jährlich fast fünftausend Wohnungen neu errichtet werden (Obergrenze). Wenn man die Prognose alternativ auf eine qualitative Zusatznachfrage anstelle eines normativen Ersatzbedarfs bezieht, müssen in Sachsen-Anhalt jährlich knapp viertausend Wohnungen neu errichtet werden (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote liegt demnach nur bei rund 0,2% und damit niedriger als beim Ersatzbedarf normativ unterstellt wird. Beide Prognosewerte stellen insofern Obergrenzen dar, als Zusatzbedarf bzw. Zusatznachfrage teilweise auch im (ggf. noch zu sanierenden) Bestand leerstehender Wohnungen befriedigt werden könnte.

Zwischenfazit

Neubau in Sachsen-Anhalt ist trotz schrumpfender Einwohnerzahl erforderlich. Das liegt vor allem an der Landflucht in die Städte; kleinere Beiträge zum Neubaubedarf liefern darüber hinaus die Alterung mit ihrem Trend zu kleineren Haushalten (weniger Familien) sowie ein gewisser Ersatzbedarf.

³³ Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass der zusätzliche Wohnungsbedarf größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A infolge schrumpfender Haushaltszahlen sinkt (und den Leerstand erhöht), aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre in B Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit konstant bliebe. Würde man nur eine landesweite Prognose erstellen, könnte man diesen Effekt nicht bestimmen. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region würden wegsaldiert. Der regionale Mismatch entspricht also nicht genau dem Ausmaß der Abwanderung, sondern nur in dem Maße, wie die Abwanderung zu Leerständen führt.

Abbildung 23: Zusammensetzung der landesweiten Neubauprognose für Wohnungen insgesamt 2017 bis 2020

*Regionale Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage infolge der Binnenwanderung

Annahme: Zusatzbedarf/-nachfrage wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,1% für Eigenheime und 0,3% für Geschosswohnungen

Quelle: eigene Berechnungen

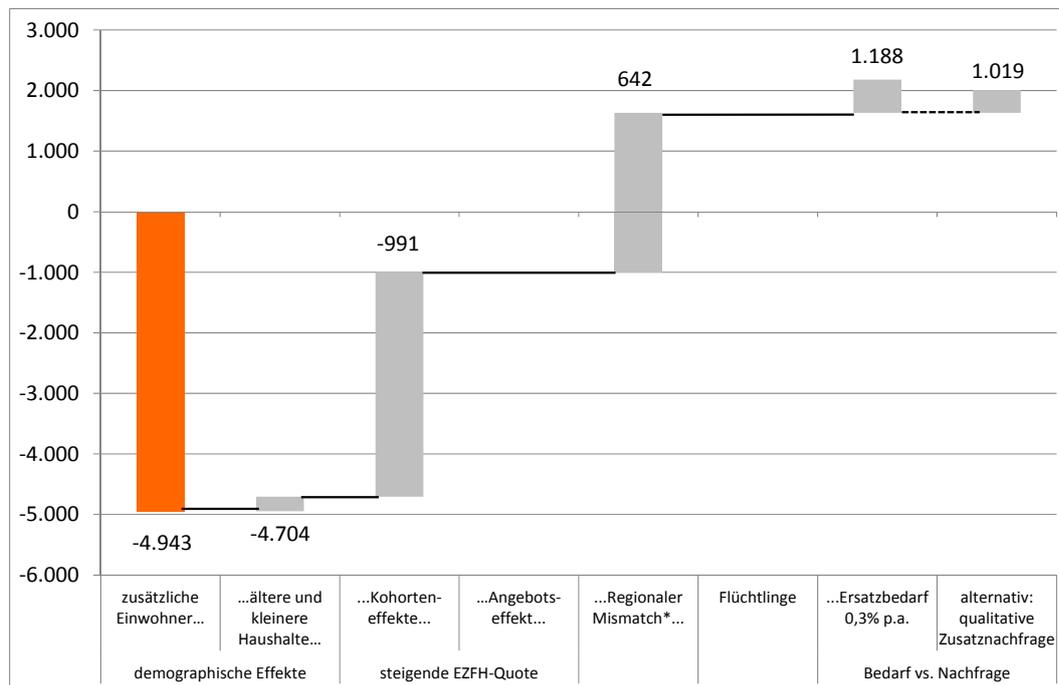
empirica

Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

Etwa ein Viertel der zusätzlich erforderlichen Wohnungen entfallen auf **Ein-/Zweifamilienhäuser**. Allein infolge der sinkenden Einwohnerzahl ergibt sich jedoch unter sonst gleichen Umständen zunächst einmal landesweit bis 2020 ein jährlicher Rückgang der Nachfrage um knapp fünftausend Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (vgl. Abbildung 24). Dieser negative Effekt wird nur unwesentlich kompensiert durch einen Haushaltsgrößeneffekt, der den Rückgang um etwa 200 Einheiten abfedert. Wegen steigender Ein-/Zweifamilienhausquoten durch nachrückende Generationen von Rentnerhaushalten, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen, ergibt sich jedoch ein wesentlicher Schub für die Zusatznachfrage von nahezu viertausend Einheiten pro Jahr – der Gesamteffekt ist aber auch dann immer noch negativ, der Nachfragerückgang beträgt jetzt allerdings nur noch knapp eintausend Einheiten jährlich. Annahmegemäß steigt die Quote nicht durch sogenannte Angebotseffekte (vgl. Kapitel 3.3b). Stattdessen werden die Angebotsbedingungen für Eigenheime „nur“ als neutral angenommen, weil v. a. Innenentwicklung und Revitalisierung von Leerständen betrieben werden sollte – denn andernfalls führt eine überdurchschnittlich steigende Einfamilienhausquote im Neubaubereich zu einem überbordenden Leerstand im Geschosswohnungssegment.

Der regionale Mismatch bei Ein-/Zweifamilienhäusern durch Landflucht ist beträchtlich: Viele ziehen vom Land in die Stadt. Zwar werden dort dann eher Geschosswohnungen bezogen, aber gleichzeitig ziehen in den voller werdenden Städten auch etliche Haushalte ins Umland oder werden durch steigende Preise dorthin vertrieben. Im Umland wiederum beziehen dann vor allem junge Familien Eigenheime (Partialeffekt rund 2.500 Wohnungen) – im Ergebnis führt dies zu einer Zusatznachfrage nach Einfamilienhäusern von rund 600 Einheiten jährlich. Flüchtlinge wohnen bis 2020 annahmegemäß (noch) nicht im Eigenheim, der Zusatzeffekt im Zeitraum 2017 bis 2020 ist also null. Bei einer angenommenen Ersatzquote von 0,1% p. a. werden dagegen weitere rund 500 zusätzliche Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern benötigt. Insgesamt liegt der jährliche Zusatzbedarf demnach trotz Einwohnerschwund bei gut eintausend Einheiten (Obergrenze) – verursacht eben durch die steigende Eigenheimquote und Landflucht bzw. Suburbanisierung. Wird alternativ zum normativen Ersatzbedarf die qualitative Zusatznachfrage prognostiziert, dann fällt der jährliche Neubau mit gut eintausend Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (EZFH-Wohnungen) ähnlich hoch aus (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote für Ein-/Zweifamilienhäuser liegt demnach eher bei 0,09% und damit unwesentlich niedriger als die normativ gesetzten 0,1% p.a.

Abbildung 24: Zusammensetzung der landesweiten Neubauprognosen für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern 2017 bis 2020



*Regionale Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage infolge der Binnenwanderung

Annahme: Zusatzbedarf/-nachfrage wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,1%

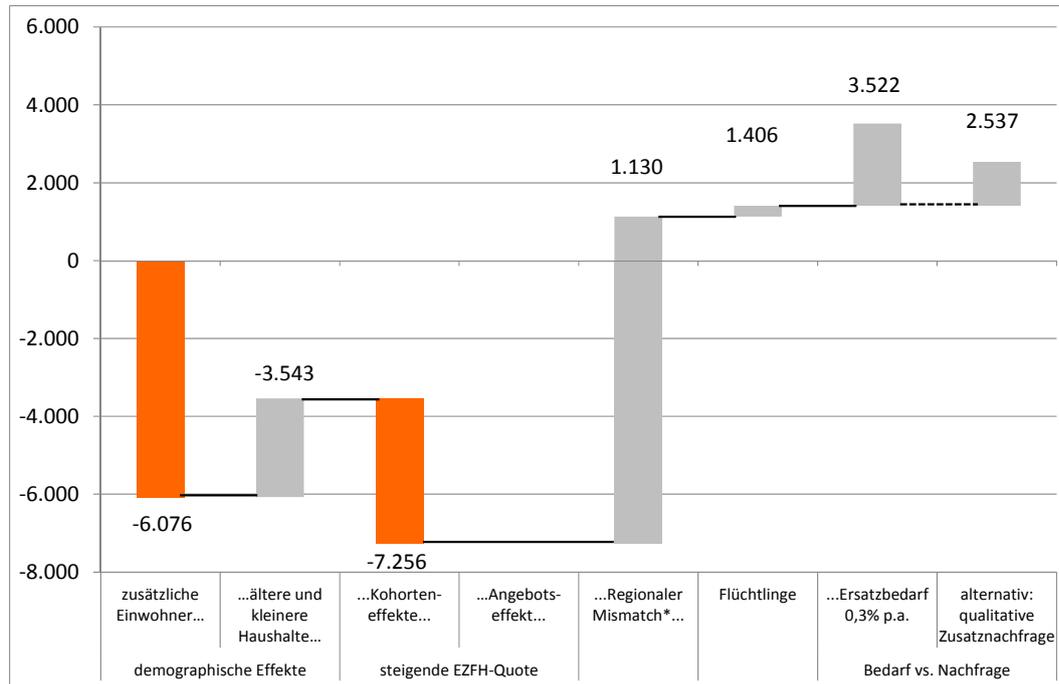
Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Rund drei Viertel der im Zeitraum 2017 bis 2020 zusätzlich erforderlichen Wohnungen entfällt auf **Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**. Wegen der rückläufigen Einwohnerzahl sinkt die jährliche Zusatznachfrage jedoch zunächst einmal um rund sechstausend Geschosswohnungen (vgl. Abbildung 25). Weil die Menschen künftig älter sein werden und weniger Personen in einem Haushalt leben werden, wird dieser negative Effekt jedoch etwas abgemildert; die jährliche Zusatznachfrage nach Geschosswohnungen sinkt jetzt nur noch um knapp viertausend Einheiten. Hintergrund: Kleinere und ältere Haushalte wohnen eher in Geschosswohnungen. Da jedoch insgesamt mit steigenden Ein-/Zweifamilienhausquoten zu rechnen ist, wird die rein demographisch bedingte Zusatznachfrage ein weiteres Mal geschmälert: Sie sinkt dadurch um reichlich siebentausend Einheiten jährlich. Annahmegemäß werden keine positiven Angebotseffekte unterstellt (vgl. Kapitel 3.3b).

Der regionale Mismatch bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist jedoch deutlich größer als bei Ein-/Zweifamilienhäusern. Deswegen wird die jährliche Zusatznachfrage unter Berücksichtigung der Effekte aus der Binnenwanderung in die Städte positiv und liegt damit insgesamt bei gut eintausend Einheiten pro Jahr. Hinzu kommt der Zusatzbedarf für Flüchtlinge in Höhe von knapp 300 Wohnungen in den Jahren bis 2020, sodass sich ein quantitativer Gesamtbedarf von deutlich mehr als eintausend Einheiten jährlich ergibt. Dieser Bedarf steigt um weitere zweitausend Wohnungen, wenn jährlich 0,3% des Geschosswohnungsbestandes ersetzt werden. Dann ergibt sich ein Zusatzbedarf von insgesamt fast viertausend Geschosswohnungen jährlich (Obergrenze). Nur ein verschwindend geringer Teil davon wird in diesem Szenario für die Flüchtlinge benötigt (vgl. dazu die Variationsrechnungen in Kapitel 4.2.3). Wird alternativ zum normativen Ersatzbedarf auch hier die qualitative Zusatznachfrage prognostiziert, ergibt sich eine deutlich niedrigere Neubauprognose. Dann ist jährlich nur ein Neubau von gut dreitausend anstelle der gut viertausend Geschosswohnungen erforderlich (Obergrenze). Die implizite Ersatzquote bei Geschosswohnungen liegt demnach im Zeitraum 2017 bis 2020 eher bei 0,2% als bei 0,3% p.a.

Abbildung 25: Zusammensetzung der landesweiten Neubauprognosen in Mehrfamilienhäusern 2017 bis 2020

*Regionale Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage infolge der Binnenwanderung

Annahme: Zusatzbedarf/-nachfrage wird immer im Neubau befriedigt; jährlicher Ersatzbedarf 0,3%

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

4.1.2 „Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen

Die vorgestellten Prognosen für die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen in den kommenden Jahren orientieren sich an der künftigen Nachfrage und damit an der langfristigen demographischen Entwicklung. Diese ist insofern verhältnismäßig gut vorherzusagen, als die meisten Haushalte der Jahre bis 2020 (bzw. bis 2030) schon heute gegründet sind und die Größen- und Altersstrukturen der Haushalte sowie deren Wohnpräferenzen sich nicht abrupt ändern. Eingeschränkt wird diese Vorhersagbarkeit allerdings durch die Unsicherheit hinsichtlich des künftigen Wanderungsverhaltens – sowohl der Binnenwanderung als auch der Wanderungen vom und ins Ausland.

Neben der langfristigen (= demographischen) Entwicklung wird die Wohnungsnachfrage mittelfristig aber auch durch die wirtschaftliche Situation und Erwartungen der Haushalte geprägt. So ist es möglich, dass trotz sinkender Haushaltsgrößen die Wohnungsnachfrage kurzfristig weniger ansteigt oder stärker sinkt als prognostiziert (quantitative Abweichung) oder die Ein-/Zweifamilienhausnachfrage weniger schnell ansteigt als angenommen (qualitative Abweichung). Solche kurz- oder mittelfristigen Einkommenseffekte spiegeln in der vorliegenden, auf 2030 fokussierten, Prognose eine untergeordnete Rolle. Insofern sind die Prognosen eher als langfristige Entwicklungskorridore und weniger als punktgenaue Vorhersagen für jedes Einzeljahr zu verstehen. Dies gilt allein schon wegen des unbekanntenen und in der Fach-

diskussion umstrittenen Ausmaßes des Ersatzbedarfs und des nicht genau quantifizierbaren aufgestauten Nachholbedarfs.

Warum ist trotz leer stehender Geschosswohnungen Neubau erforderlich?

Vergleicht man allein die Zahl der Wohnungsnachfrager mit der Zahl der Wohnungen im Lande, dann bestünde kein quantitativer Wohnungsmangel. Gleichwohl: Die Wohnungen stehen am „falschen“ Ort. Würde man – rein rechnerisch – alle suchenden Haushalte zunächst in den vorhandenen – teils leerstehenden – Wohnungen unterbringen, könnte der Neubau erheblich geringer ausfallen. Es gibt jedoch eine Vielzahl von Gründen, warum die Menschen nicht dort wohnen wollen, wo (preiswerter) Wohnraum ausreichend vorhanden wäre. Zum Teil aus beruflichen Gründen oder zur Ausbildung, aber vor allem auch wegen des „urbanen Lebensgefühls“ konzentriert sich die Bevölkerung immer mehr in den Schwarmstädten³⁴.

Das liegt vor allem auch an der „Zusammenrottung“ der immer weniger werdenden jungen Menschen und immer besser ausgebildeten jungen Paare.³⁵ Es liegt aber auch daran, dass junge Leute – z.B. nach Beendigung ihrer Ausbildung – nicht mehr so häufig wie früher ins Umland oder zurück in ihre Heimatgemeinde ziehen, sondern in der Stadt bleiben. Viele Gemeinden haben mittlerweile erkannt, dass es Vorteile mit sich bringt, wenn man junge Haushalte am Ort halten kann. Dort, wo ausreichend innerstädtisches Bauland oder nachfragegerechte Wohnungsangebote vorhanden sind, fällt die (wohnungsmarktbedingte) Suburbanisierung entsprechend geringer aus.

Zusammenfassend kann man daher feststellen, dass es landesweit Wohnwünsche gibt, die im vorhandenen Bestand nicht erfüllt werden können. Daraus resultiert eine qualitative Zusatznachfrage, die selbst in Schrumpfsregionen³⁶ und bei bestehenden Leerständen Neubau erforderlich macht. Denn auch in Schrumpfsregionen wohnen oder wandern Menschen zu, die mit dem bestehenden Angebot nicht zufrieden sind.

Wo wohnen die Haushalte, wenn weniger (mehr) neue Wohnungen gebaut als prognostiziert werden?

Wenn weniger (mehr) Wohnungen als die prognostizierte Anzahl gebaut werden, dann werden vor allem der Leerstand sinken (steigen) und z.B. das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern steigen. Darüber hinaus würden wohl in Regionen mit knappem (überschüssigem) Wohnungsraum durch Teilung (Zusammenlegung) Wohnungen verkleinert (vergrößert) und so das Angebot vergrößert (verkleinert) werden oder zweckentfremdete (bisher bewohnte) Einheiten wieder als Wohnung

³⁴ Städte mit hoher überregionaler Zuwanderung aus dem Bundesgebiet.

³⁵ Vgl. Simons, H. und Weiden, L. (2015), Schwarmstädte in Deutschland – Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster, empirica-Studie im Auftrag des GdW, Berlin. (<http://web.gdw.de/service/publikationen/2888-schwarmstaedte-in-deutschland-studie-im-auftrag-des-gdw>).

³⁶ Regionen mit sinkender Einwohnerzahl.

angeboten werden (zweckentfremdet werden). Außerdem würden auch junge Erwachsene das Elternhaus später (früher) verlassen und z.B. während der Ausbildung (nicht) zu Hause wohnen bleiben. Auf jeden Fall aber stiegen (fielen) die Miet- und Kaufpreise in den begehrten (betroffenen) Städten und Ortslagen weiter an (ab), wenn die Zusatznachfrage nicht (jetzt) durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt würde. Darunter leiden (Darüber freuen sich) dann vor allem mobile, jüngere Haushalte und Einkommensschwächere.

Ähnlich verhält es sich, wenn weniger Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet werden als in der Prognose als Bedarf bzw. Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, die sonst gerne im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen würde, wird ins Umland abwandern, ein anderer Teil wird bleiben und möglichst „Einfamilienhaus ähnliche“ Geschosswohnungen beziehen.

Tatsächlich besteht eine gewisse Substitutionsbeziehung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen, die familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z.B. überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten, private Freiflächen (z.B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es lange Zeit nur verschwindend wenige Beispiele für eine familienfreundliche Bautypologie im städtischen Geschosswohnungsbau gab. Insofern zeigen die Prognosen vor allem an, welche Neubaumengen am Markt abgesetzt werden könnten, wenn das entsprechende Angebot zur Verfügung stünde.

Anders sieht es aus, wenn mehr Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet werden als in der Prognose als Bedarf bzw. Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, die sonst in einer Geschosswohnung und zur Miete gelebt hätte, wird dann dazu neigen, ein preiswertes – weil leerstehendes – Eigenheim zur Selbstnutzung zu kaufen. Das betrifft vor allem Geringverdiener sowie darunter Haushalte mit handwerklichen Fähigkeiten, die das „alte“ Eigenheim mit viel Eigenarbeit renovieren können.

Wie gehen die Wohnungen sterbender (Einfamilienhaus-)Haushalte in die Prognose ein?

Unsere Prognosemethodik berücksichtigt die durch Erbgang frei werdenden Einfamilienhäuser genauso wie die durch Wegzug (Suburbanisierung, Landflucht etc.) frei werdenden Wohnungen. Denn wir prognostizieren eben nicht, wie sich neu hinzukommende oder im Prognosezeitraum umziehende Haushalte verhalten. Vielmehr verteilen wir im Prinzip alle in Sachsen-Anhalt lebenden Haushalte in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungen.³⁷

³⁷ Unsere Methode unterstellt gewissermaßen, dass alle Haushalte am 31.12. ausziehen und sich – entsprechend ihren Präferenzen – am 1.1. eine neue Wohnung suchen. Deswegen berücksichtigt unsere Prognose beispielsweise auch automatisch alle leer fallenden Wohnungen und alle Wohnungen (insbesondere Eigenheime), die durch Tod und Vererbung ihre Bewohner verlieren und neue Eigentümer finden.

Deutlich wird dies am Beispiel der Regionen mit steigenden Einwohnerzahlen (Zugezogene oder Neugeborene). Angesichts der in manchen Regionen eher geringen Prognosezahlen für Geschosswohnungen könnte man sich fragen, ob es sein kann, dass die neu hinzukommenden Haushalte nur noch im Einfamilienhaus wohnen wollen. Die Relevanz solcher Überlegungen wird deutlich, wenn man bedenkt, dass die neuen Einwohner eher jung und noch kinderlos sind.

So darf die Prognose jedoch nicht interpretiert werden. Rein quantitativ besteht noch ein recht enger Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und dem erforderlichen Neubau: Je mehr Personen oder Haushalte in einer Region leben und eine Wohnung suchen, desto mehr muss gebaut werden.³⁸ Dies ändert sich, wenn man die Qualität der Nachfrage betrachtet, wenn man also z.B. fragt, wie viele Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern und wie viele in Geschosswohnungen leben wollen. Dann besteht nur noch ein sehr vager Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und den Neubauten. Denn oft sind es nicht die neu hinzukommenden Haushalte, die direkt in ein Ein-/Zweifamilienhaus bzw. in einen Neubau ziehen. Vielmehr wechseln bereits Ortsansässige aus der Geschosswohnung ins Eigenheim bzw. aus dem Bestand in einen Neubau. Die so frei werdenden Geschosswohnungen werden dann im Zuge von Sickereffekten von zuziehenden Haushalten belegt.³⁹ So erklärt sich, warum nur wenige Geschosswohnungen zusätzlich gebraucht werden und was mit den im Erbgang frei werdenden Einfamilienhäusern geschieht.

Was sind Saldierungseffekte und welche Auswirkungen haben sie auf die Prognose?

Eine Prognose auf Landesebene kommt immer zu einer kleineren Menge erforderlichen Neubaus als eine regionalisierte Prognose. Denn je kleinräumiger eine Prognose erstellt wird, desto eher gibt es einen regionalen Mismatch, also eine Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage innerhalb einer Teilregion infolge von Binnenwanderung; dieser führt zu Leerstand in der Wegzugsregion und zu zusätzlichem Neubaubedarf in derselben Höhe in der Zuzugsregion. Der Mismatch wäre maximal, wenn man eine Prognose auf der Ebene von Straßenzügen, Hausnummern und Stockwerken erstellen würde. Umgekehrt würden bei einer landesweiten Prognose sämtliche regionalen Unterschiede in der Wohnungsnachfrage saldiert und unter den Tisch fallen.

Der Denkfehler: Im Zusammenhang mit der beschriebenen Problematik wird oft vergessen, dass eine kleinräumige Prognose auch kleinräumige Wanderungsannahmen erfordert. Andernfalls kommt es zu Widersprüchlichkeiten in der Prognose. Wanderungsannahmen für langfristige Prognosen kann man aber sinnvollerweise

³⁸ Annahme: konstanter Leerstand.

³⁹ Vgl. Braun, R. (2016), Beitrag des Eigenheimbaus zur Wohnraumversorgung in NRW, empirica-Studie im Auftrag der LBS West, Münster.
(http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empirica-Sickerstudie.pdf).

nicht auf der Ebene von (Klein-)Städten oder gar Stadtteilen aufstellen. Denn kleinräumige Wanderungen werden insbesondere auch durch das kleinräumige Angebot verursacht (Bauland, Wohnungen). Deswegen gibt es eine „optimale Raumgröße“ für Wohnungsmarktprognosen. Diese sollte sich an Wohnungsmarktregionen orientieren, also an Regionen, innerhalb derer ein Großteil der Umzugsbewegungen bzw. Binnenwanderung stattfindet. Dies können z.B. Raumordnungsregionen oder Landkreise sein, bei (kreisfreien) Städten sollte wegen der Suburbanisierung das Umland berücksichtigt werden. Deswegen wurde die vorliegende Studie auf der Ebene von 36 Regionen erstellt, die sich auf fünf Regionstypen verteilen (vgl. Regionalisierung in Kapitel 2).

Was ist der Unterschied zu Schätzungen eines Bedarfes an „bezahlbaren Wohnungen“?

Grundsätzlich muss man zwei Schätzansätze strikt auseinanderhalten: das sind zum einen Schätzungen für den mengenmäßigen Gesamtbedarf fehlender Wohnungen (Neubaubedarf; so wie in dieser Studie) und zum anderen Schätzungen für den Bedarf an Wohnungen im unteren Preissegment („bezahlbare“ Wohnungen; vgl. Abschnitt B 5.2.2).

So schätzen z.B. die Böckler-Stiftung oder das Pestel-Institut den Bedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen. Dazu werden Annahmen getroffen, wie hoch eine Mietbelastung höchstens sein sollte (z.B. 30% des Einkommens). Anschließend wird in einem Gedankenexperiment untersucht, ob es möglich wäre, die vorhandenen Wohnungen so umzuverteilen, dass kein Haushalt eine Belastung von mehr als 30% oder 35% des Einkommens tragen müsste. Die Anzahl der Haushalte, denen man selbst in diesem theoretischen Feldversuch aktuell keine „bezahlbare“ Wohnung zuordnen könnte, wird dann als Zusatzbedarf an „bezahlbaren“ Wohnungen deklariert.

Anders gehen dagegen Schätzungen von empirica oder des staatlichen Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vor, wobei sich die Bundesregierung in der Regel auf die Zahlen des BBSR stützt. Hier wird nicht geschätzt, wie viele Wohnungen aktuell in welchem Preissegment fehlen, sondern wie viele Wohnungen künftig aufgrund (regional) steigender Einwohner-/Haushaltszahlen, steigender Eigenheimquote oder als Ersatz verschlissener Gebäude zusätzlich benötigt werden (Neubaubedarf). Implizit wird bei solchen Bedarfsprognosen unterstellt, dass die Wohnungen auch (wieder) „bezahlbar“ sind, wenn ausreichend viele gebaut werden.

Im Unterschied zum „Neubaubedarf“ muss nicht jede fehlende „bezahlbare“ Wohnung neu gebaut werden. Vielmehr können „nicht-bezahlbare“ Wohnungen auch durch Subventionen verbilligt werden (Mittel des sozialen Wohnungsbaus, Wohngeld, Kosten der Unterkunft/ KdU).

4.2 Klassische Methode: Neubaubedarf

Dieses Kapitel betrachtet den regionalen Neubaubedarf wie er sich aus den beschriebenen demographischen Effekten im Zusammenspiel mit dem klassischen Ersatzbedarf ergibt. Ergebnisse der zuvor diskutierten Alternative einer qualitativen

Zusatznachfrage anstelle des normativen Ersatzbedarfs und damit die regionale Neubaunachfrage werden im folgenden Kapitel vorgestellt. Detaillierte Ergebnisse für alle Regionen finden sich im Tabellenanhang.

4.2.1 Ergebnisübersicht: Steigerung um 60% erforderlich

Insgesamt werden in den Jahren 2017 bis 2030 in Sachsen-Anhalt rund 58 Tsd. Wohnungen zusätzlich benötigt. Das entspricht einem Zuwachs um 5% gegenüber dem Bestand Ende des Jahres 2014 bzw. einem jährlichen Durchschnittsbedarf von rund viertausend Wohnungen. Allerdings ist dieser langfristige Mittelwert wenig aussagekräftig. Denn rund ein Drittel dieser Wohnungen wird bereits im Vier-Jahres-Zeitraum 2017 bis 2020 benötigt. Entsprechend liegt der Mittelwert für diesen Zeitraum bei knapp fünftausend Einheiten (vgl. Tabelle 15).

Nun sind die Fertigstellungen im Jahr 2017 zwar bereits auf knapp viertausend Einheiten gestiegen. Aber das reicht eben immer noch nicht aus. Es ist eine weitere Steigerung um etwa ein Fünftel oder rund siebenhundert Wohnungen notwendig. Dass solche Umfänge möglich sind, zeigt ein Blick in die Vergangenheit auf die Statistiken der letzten Boomphase: So wurden in den Jahren 1995 bis 1999 schon einmal gut 18 Tsd. Wohnungen pro Jahr neu errichtet und selbst in den Jahren 2001 bis 2005 waren es noch über sechstausend pro Jahr (vgl. Abbildung 21).

Tabelle 15: Neubaubedarf nach Regionstypen in Sachsen-Anhalt

Regionstyp	Teilregion	2017-20			2021-25			2026-30			2017-30		
		Summe	darunter:		Summe	darunter:		Summe	darunter:		Summe	darunter:	
			EZFH	MFH		EZFH	MFH		EZFH	MFH		EZFH	MFH
Oberzentren	Zentrum	2.644	424	2.220	2.046	344	1.702	2.103	302	1.800	2.237	352	1.885
	Umland	77	32	44	76	32	44	76	32	44	76	32	44
	Summe p.a.	2.721	457	2.265	2.122	376	1.746	2.178	334	1.844	2.313	384	1.929
Mittelzentren	Zentrum	1.119	361	758	953	198	755	943	188	755	997	241	756
	Umland	99	53	46	68	21	46	67	21	46	76	30	46
	Summe p.a.	1.218	414	804	1.021	219	801	1.009	208	801	1.073	271	802
sonstige	Summe p.a.	770	317	453	753	302	451	753	302	451	758	306	452
Insgesamt	Summe p.a.	4.709	1.188	3.522	3.896	897	2.998	3.941	844	3.097	4.144	961	3.183
	Summe insg.	18.838	4.751	14.087	19.478	4.487	14.991	19.706	4.221	15.485	58.022	13.459	44.563

Annahme: Flüchtlinge nur in Geschosswohnungen

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Im Folgenden wird vorzugsweise der Bedarf für die kurze Frist diskutiert. Denn naturgemäß sind langfristige Prognosen unsicherer. Hinzu kommt derzeit die zusätzliche Unsicherheit hinsichtlich des wohnungsmarktrelevanten Verhaltens der Flüchtlinge: Es ist unklar, in welchem Umfang es mittel- oder langfristig zu einer Rückwanderung kommen wird (sinkender Bedarf) oder inwieweit sie bleiben und sich an das Verhalten der einheimischen Haushalte anpassen werden (steigender Bedarf, insbesondere für Eigenheime).

Neubau versus Sanierung

Die Zusatznachfrage in Sachsen-Anhalt besteht weit überwiegend aus Ersatzbedarf resp. qualitativer Zusatznachfrage (vgl. Abbildung 23 bis Abbildung 25). Lediglich in den Oberzentren⁴⁰ und einigen Mittelzentren gibt es auch einen quantitativen Zusatzbedarf (vgl. Abbildung 30). Insoweit quantitative Zusatznachfrage in Knappheitsregionen besteht, kann sie nur im Neubau befriedigt werden. Dasselbe gilt für Ersatzbedarfe resp. qualitative Zusatznachfrage nach Eigenheimen in Regionen ohne relevanten Leerstand in diesem Segment.

Alle anderen Zusatznachfragen, also insbesondere Ersatzbedarf von Geschosswohnungen und Eigenheimen mit Leerständen im gleichen Segment, sollten möglichst durch umfassende Sanierung auf Neubaustandard oder durch Reaktivierung von Leerständen befriedigt werden. Inwieweit es gelingt, Leerstände zu reaktivieren, hängt aber auch vom Zustand der lokalen Leerstände, vom lokalen Baulandangebot und etwaigen Fördermöglichkeiten ab. Da der Leerstand im Land bereits heute beträchtlich und ein weiterer Anstieg selbst ohne Neubau zu erwarten ist (vgl. Abschnitt B 4.4.1), sollten alle denkbaren Möglichkeiten geprüft werden, diesen Neubau im (leer stehenden) Bestand zu realisieren.

4.2.2 Regionale Unterschiede: Erhebliche Engpässe in den Zentren

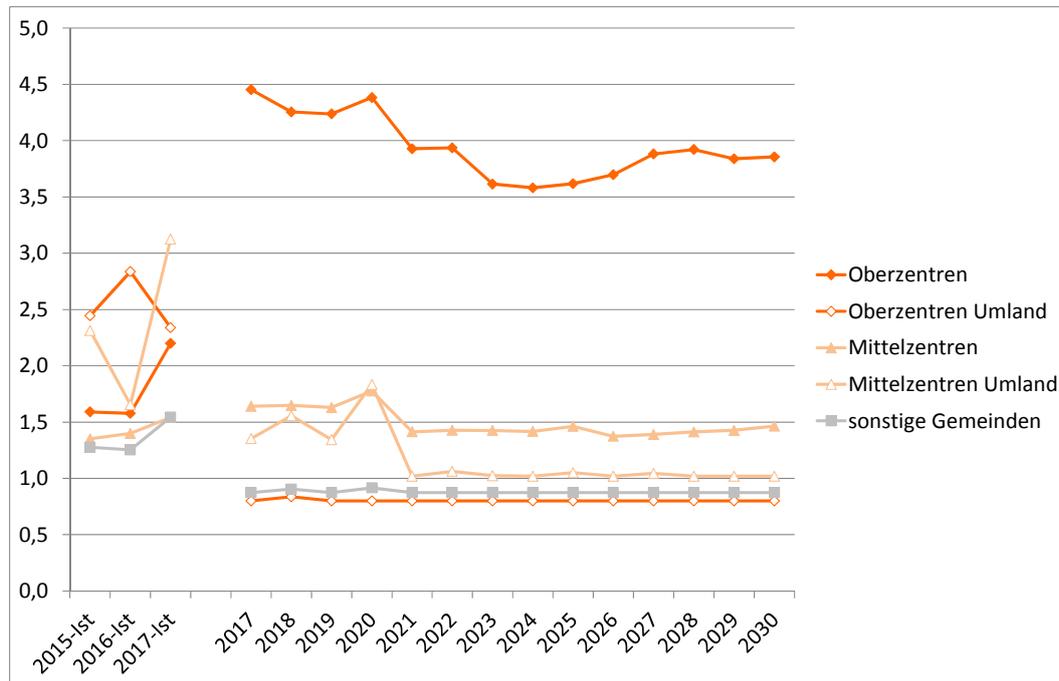
Den größten Wohnungsneubaubedarf im Zeitraum 2017 bis 2020 gibt es in den Oberzentren⁴¹, dort wird mehr als die Hälfte aller Neubauwohnungen benötigt (gut 2.600 jährlich; vgl. Tabelle 15). Dann folgen die Mittelzentren und deren Umland, hier wird etwa jede vierte neue Wohnung gebraucht (gut 1.200), dagegen muss im Rest des Landes nur rund jede achte Neubauwohnung stehen (knapp 800). Innerhalb der Zentrumsregionen konzentriert sich der Bedarf zudem ganz enorm auf die zentralen Orte, weniger als 10% der Neubauten werden im Umland benötigt.

⁴⁰ Hier wird der Regionstyp „Oberzentren“ betrachtet. Bei einer detaillierteren Analyse zeigt sich, dass das Oberzentrum Dessau-Roßlau abweichend vom Regionstyp „Oberzentrum“ keinen quantitativen Neubaubedarf aufweist.

⁴¹ Hier wird der Regionstyp „Oberzentren“ betrachtet. Bei einer detaillierteren Analyse zeigt sich, dass das Oberzentrum Dessau-Roßlau abweichend vom Regionstyp „Oberzentrum“ nur wenig Neubaubedarf aufweist.

Abbildung 26: Fertigstellungen 2015 bis 2017 und Neubaubedarf 2017 bis 2030

pro Tsd. Einwohner



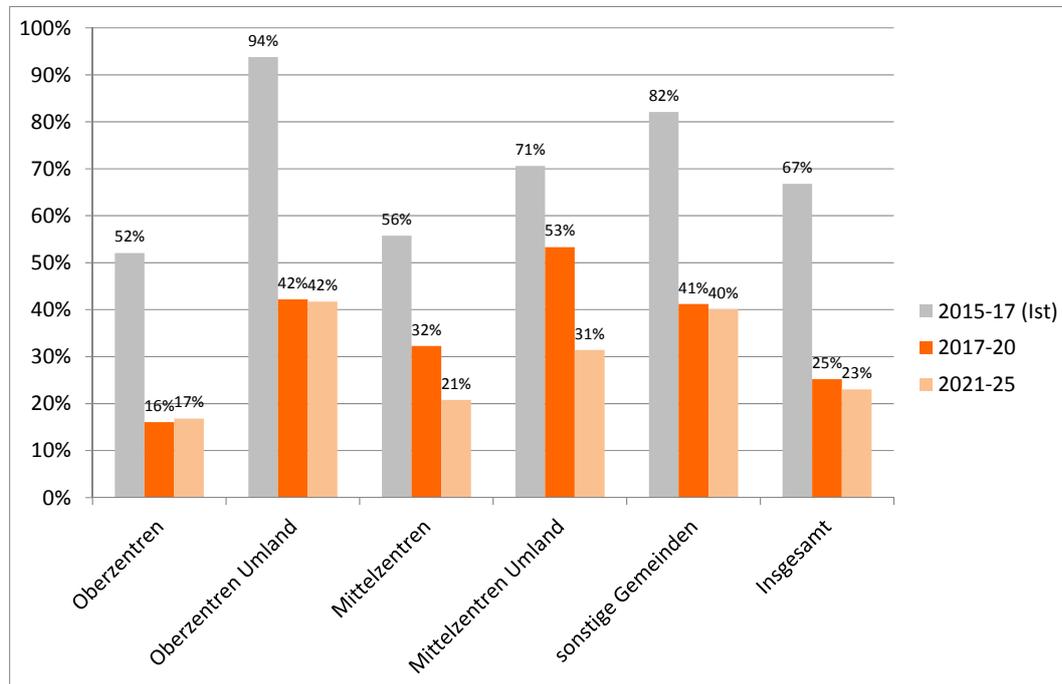
Annahme: Ohne Flüchtlinge (erhöhen Bedarf in Oberzentren um 0,5 im Zeitraum 2017 bis 2020; in anderen Regionen ist der Effekt kaum messbar)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

empirica

Die Regionen sind natürlich auch unterschiedlich dicht bevölkert. Bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl muss in den Oberzentren bis zu viermal mehr gebaut werden als in allen anderen Regionen (2017: 4,5 pro Tsd. Einwohner ggü. 0,8 bis 1,6; vgl. Abbildung 26). Gemessen an der Siedlungsdichte muss der Neubau in den Mittelzentren (1,6) etwas höher sein als in deren Umland (1,4), wobei die Unterschiede mittelfristig größer ausfallen werden. Den geringsten Bedarf pro Einwohner haben das Umland der Oberzentren (0,8) sowie die zentrumsfernen sonstigen Gemeinden (0,9).

Gemessen am Wohnungsbau der Jahre 2015 bis 2017 wird in den Umland- und zentrumsfernen Gemeinden zu viel gebaut, in den Mittelzentren in etwa bedarfsgerecht, aber in den Oberzentren nicht einmal halb so viel wie rein mengenmäßig notwendig wäre (vgl. Abbildung 26). Offensichtlich finden die Nachfrager in Magdeburg und Halle nicht ausreichend viele nachfragegerechte Angebote und werden dadurch in das jeweilige Umland verdrängt. Und mutmaßlich werden auch in den zentrumsfernen Regionen neugebaute Wohnungen den zahlreich vorhandenen Leerständen vorgezogen.

Abbildung 27: Ein-/Zweifamilienhausanteil bei Fertigstellungen und beim Neubaubedarf in Sachsen-Anhalt

Annahme: Ohne Flüchtlinge

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

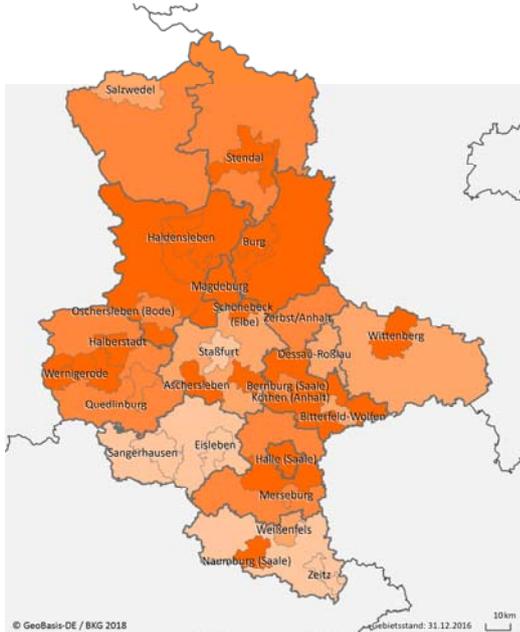
empirica

Weitere typische strukturelle Unterschiede gibt es im Hinblick auf den Einfamilienhausanteil im benötigten Neubau. Landesweit liegt dieser Anteil im Zeitraum 2017 bis 2020 bei 25% und damit bei einem Viertel (vgl. Tabelle 15 und Abbildung 27). Eine regionalisierte Auswertung zeigt dagegen, dass vor allem in den Oberzentren mehr Geschosswohnungen gebraucht werden – dort liegt die Einfamilienhausquote nur bei etwa einem Sechstel (16%), während sie im Umland der Oberzentren bei fast der Hälfte liegt (42%). Verglichen damit werden in den Mittelzentren anteilig mehr Eigenheime benötigt (32%) – das gilt insbesondere auch für deren Umland (53%). Nach 2020 bleibt der erforderliche Anteil der Einfamilienhäuser im Neubau landesweit in etwa konstant. Dahinter verbirgt sich jedoch ein Rückgang der Quote in Mittelzentren.

Gemessen am Wohnungsbau der Jahre 2015 bis 2017 werden anteilig viel mehr Eigenheime gebaut als in der Prognose berechnet wurde (vgl. Abbildung 27). Offensichtlich finden die Nachfrager im vorhandenen Wohnungsbestand nicht die adäquaten Wohnformen. Trotz vieler (und zunehmender – vgl. Abschnitt B 4.4.1) Leerstände in Geschosswohnungen bevorzugen die Menschen neu gebaute Eigenheime am Stadtrand oder im Umland.

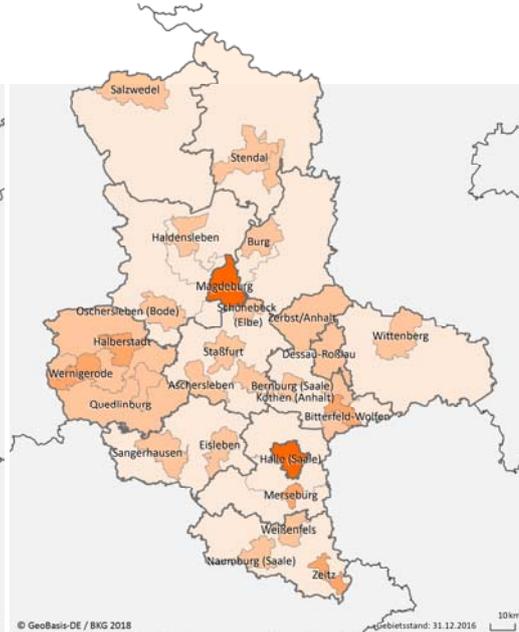
Karte 11: Baufertigstellungen 2015 bis 2017 und Neubaubedarf 2017 bis 2020

a) Fertigstellungen* insgesamt (Ist-Werte)



Baufertigstellungen: WE insgesamt (EZFH und MFH) je 1.000 Einw. - Mittelwert 2015-2017
 unter 1 2 bis unter 3 4 und mehr
 1 bis unter 2 3 bis unter 4

b) Neubaubedarf insgesamt



Neubaubedarf: WE insgesamt (EZFH und MFH) je 1.000 Einwohner - Mittelwert 2017-2020
 unter 1 2 bis unter 3 4 und mehr
 1 bis unter 2 3 bis unter 4

c) Fertigstellungen* EZFH (Ist-Werte)



Baufertigstellungen: WE in EZFH je 1.000 Einwohner - Mittelwert 2015-2017
 unter 1 2 bis unter 3 4 und mehr
 1 bis unter 2 3 bis unter 4

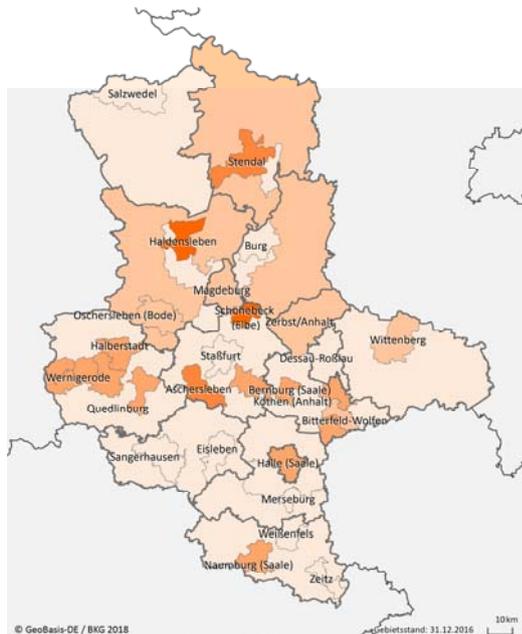
d) Neubaubedarf EZFH



Neubaubedarf: WE in EZFH je 1.000 Einwohner - Mittelwert 2017-2020
 unter 1 2 bis unter 3 4 und mehr
 1 bis unter 2 3 bis unter 4

...

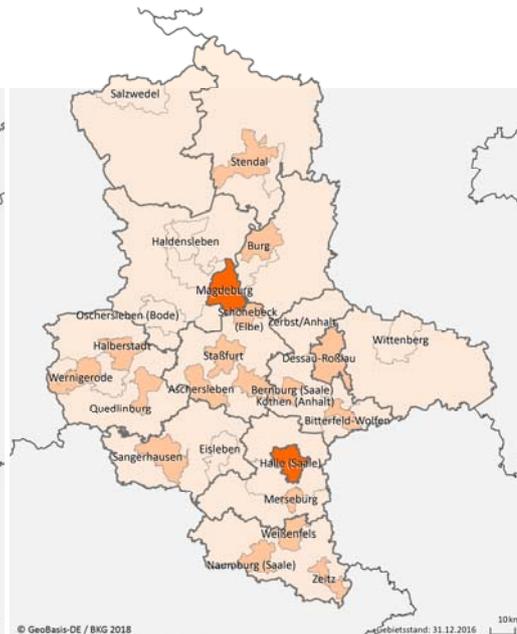
...

e) Fertigstellungen* MFH (Ist-Werte)

© GeoBasis-DE / BKG 2018
Gebietsstand: 31.12.2016 10km

**Baufertigstellungen: WE in MFH
je 1.000 Einwohner - Mittelwert 2015-2017**

unter 1	2 bis unter 3	4 und mehr
1 bis unter 2	3 bis unter 4	

f) Neubaubedarf MFH

© GeoBasis-DE / BKG 2018
Gebietsstand: 31.12.2016 10km

**Neubaubedarf: WE in MFH
je 1.000 Einwohner - Mittelwert 2017-2020**

unter 1	2 bis unter 3	4 und mehr
1 bis unter 2	3 bis unter 4	

*inkl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und Wohnheimen

Annahme: Ohne Flüchtlinge (erhöhen den Bedarf an MFH im Zeitraum 2017 bis 2020 um je 0,6 in Magdeburg und Halle; in anderen Regionen ist der Effekt kaum messbar)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

empirica

Landesweit müssen im Zeitraum 2017 bis 2020 jährlich etwa 2,1 Wohnungen pro Tsd. Einwohner neu errichtet werden. Überdurchschnittlich hoch ist der Neubaubedarf in den Oberzentren Magdeburg (5,5; vgl. Karte 11b) und Halle (5,3); der Bedarf von Dessau-Roßlau ist dagegen klar unterdurchschnittlich (1,4). Aber auch die Mittelzentren Halberstadt und Merseburg (je 2,2) sowie Zeitz, Wernigerode und Bitterfeld-Wolfen (je 2,1) benötigen etwas mehr als zwei neue Wohnungen pro Tausend Einwohner. Der geringste Neubaubedarf besteht im Umland von Haldensleben (0,6) sowie in den zentrumsfernen Gemeinden des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (0,7) und des Altmarkkreises Salzwedel (0,8). Der Vergleich mit den tatsächlichen Fertigstellungen belegt darüber hinaus, dass im Zeitraum 2015 bis 2017 – gemessen am mengenmäßigen Bedarf – nahezu flächendeckend zu viele Wohnungen gebaut wurden (vgl. Karte 11a und b). Ausgenommen davon sind lediglich vier Regionen: die Oberzentren Magdeburg und Halle sowie die Mittelzentren Staßfurt und Zeitz.

Regionaler Bedarf an Eigenheimen

Landesweit müssen im Zeitraum 2017 bis 2020 jährlich 0,5 Wohnungen pro Tsd. Einwohner in Ein- oder Zweifamilienhäusern neu errichtet werden. Weit überdurchschnittlich hoch ist dieser Neubaubedarf im Umland des Mittelzentrums Wernigerode (1,1) sowie im Mittelzentrum Haldensleben und im Oberzentrum Magdeburg (je 1,0; vgl. Karte 11d). Der geringste Neubaubedarf an Eigenheimen besteht im

Oberzentrum Dessau-Roßlau sowie in den Mittelzentren Bernburg, Lutherstadt-Eisleben, Sangerhausen, Staßfurt und Weißenfels (je 0,2). Der Vergleich mit den tatsächlichen Fertigstellungen belegt, dass im Zeitraum 2015 bis 2017 – gemessen am mengenmäßigen Bedarf – überall im Land zu viele Eigenheime gebaut wurden (vgl. Karte 11c und d).

Regionaler Bedarf an Geschosswohnungen

Landesweit müssen im Zeitraum 2017 bis 2020 jährlich 1,6 Wohnungen pro Tsd. Einwohner in Mehrfamilienhäusern neu errichtet werden. Weit überdurchschnittlich hoch ist dieser Neubaubedarf in Halle (4,6) und in der Landeshauptstadt Magdeburg (4,5). Danach folgen – mit bereits klar unterdurchschnittlichen Bedarfen – die Mittelzentren Zeitz (1,5) und Bitterfeld-Wolfen (1,4; vgl. Karte 11e). Der geringste Neubaubedarf an Geschosswohnungen besteht dagegen im Umland von Haldensleben (0,2) sowie im Umland von Magdeburg und in den zentrumsfernen Gemeinden des Kreises Anhalt-Bitterfeld (je 0,4). Der Vergleich mit den tatsächlichen Fertigstellungen belegt, dass im Zeitraum 2015 bis 2017 – gemessen am mengenmäßigen Bedarf – in etwa jeder zweiten Region zu wenige Geschosswohnungen neu gebaut wurden (vgl. Karte 11e und f).

4.2.3 Variationsrechnung zum Bedarf für Flüchtlinge

Als „Flüchtlinge“ werden im Rahmen dieser Studie diejenige Anzahl Personen betrachtet, die sich als relative Differenz der empirica-Prognose in der Variante „ohne Flüchtlinge“ gegenüber der Prognose des Statistischen Landesamtes ergeben (vgl. Kasten 1). Das sind rund 40 Tsd. Menschen im Jahr 2019, die sich bei einer angenommenen mittleren Haushaltsgröße von 2,3 Personen (ohne Familiennachzug)⁴² bis Ende 2019 auf gut 17 Tsd. Wohnungen verteilen. Da die Flüchtlinge in vielen Regionen nicht einmal den Bevölkerungsschwund kompensieren, müssen für diese Zielgruppe im Zeitraum 2017 bis 2020 jährlich nur knapp 300 Wohnungen zusätzlich errichtet werden. Damit wird rein mengenmäßig nur etwa jede dreizehnte neu zu bauende Wohnung für Flüchtlinge benötigt (8% von 3.522 Wohnungen; vgl. Tabelle 16).

⁴² Vgl. empirica paper Nr. [231](#) „Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge“.

Tabelle 16: Jährlicher Neubaubedarf mit und ohne Flüchtlinge in Sachsen-Anhalt 2017 bis 2020

Flüchtlinge	in EZFH	in MFH	Summe	pro Tsd. Einwohner
ohne	1.188	3.246	4.433	2,0
für	-	276	276	0,1
Summe	1.188	3.522	4.709	2,1

Annahme: Flüchtlinge nur in Geschosswohnungen (vgl. Kasten 2)

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Die regionale Verteilung der Flüchtlinge führt zu dem Ergebnis, dass rund je ein Drittel in den Oberzentren inkl. Umland (30% vgl. Variante A in Tabelle 17a), in den Mittelzentren inkl. Umland (32%) bzw. in den „sonstigen“ Gemeinden (38%) leben wird. Unklar ist, ob sich die Verteilung tatsächlich so ergeben wird. Deswegen werden im Folgenden zwei alternative Verteilungen und deren Ergebnisse für den Wohnungsmarkt vorgestellt.

Zwei alternative Verteilungsannahmen

Zum einen wurde ganz pragmatisch angenommen, dass sich die Flüchtlinge so verteilen wie ihre „Landsleute“, die bereits in Sachsen-Anhalt leben (Variante C in Tabelle 17). Als „Landsleute“ wurden dabei näherungsweise Ausländer mit der Herkunft „Asien, Afrika, Naher Osten“ bezeichnet. Diese Verteilung könnte sich von alleine ergeben, wenn die Flüchtlinge ohne Wohnsitzauflage tatsächlich dorthin ziehen könnten, wo bereits heute einschlägige Milieus existieren.

Zum anderen wurde angenommen, dass die Flüchtlinge dorthin ziehen, wo Wohnraum am preiswertesten bzw. in ausreichender Menge verfügbar ist. Damit wäre die räumliche Verteilung der Wohnungsleerstände im Zensus 2011 die Zielgröße (Variante B in Tabelle 17).⁴³ Eine solche Verteilung würde vermutlich einen gewissen Zwang durch eine entsprechende Wohnortzuweisung voraussetzen. Unabhängig davon, ob dies politisch gewollt ist, kann das Ergebnis einer Modellrechnung aber zumindest das potentielle Ausmaß der Verschiebungen aufzeigen.

⁴³ Zum Ausmaß des Leerstandes und seiner regionalen Verteilung vgl. Kapitel 4.4.1.

Tabelle 17: Variation der regionalen Verteilung von Flüchtlingen in Sachsen-Anhalt**a) Verteilung der Wohnungsnachfrage durch Flüchtlinge bis Ende 2020**

Regionstyp	Verteilung der Flüchtlinge			Veränderung ggü. A	
	A	B	C	B	C
	Bevölkerungs- prognose	Wohnungs- leerstand	wie "Landsleute"	Wohnungs- leerstand	wie "Landsleute"
	A	B	C	D=B-A	E=C-A
Oberzentren	26%	51%	31%	25%	5%
...Umland	4%	3%	2%	-1%	-2%
Mittelzentren	29%	20%	33%	-10%	4%
...Umland	3%	2%	2%	-1%	-1%
sonst. Gemeinden	38%	25%	32%	-13%	-6%
Summe	100%	100%	100%	0%	0%

Lesebeispiel: In den Oberzentren lebten 26% aller Flüchtlinge (Spalte/ Variante A), wenn sie proportional zur Einwohnerzahl über die Regionen verteilt wären. Wären die Flüchtlinge proportional zum Leerstand verteilt, lebten etwa doppelt so viele Flüchtlinge in den Oberzentren (51%; Spalte B), wären sie dagegen wie ihre „Landsleute“ verteilt, wären es 31% (Spalte C). Entsprechend läge der Flüchtlingsanteil in den Oberzentren in Variante B 25%-Punkte höher und in Variante C 5%-Punkte höher als in Variante A.

b) Auswirkungen auf den jährlichen Neubaubedarf pro Tausend Einwohner 2017 bis 2020**Neubaubedarf insgesamt (inkl. Flüchtlinge)**

Regionstyp	Summe Wohneinheiten			Veränderung ggü. A	
	A	B	C	B	C
	Bevölkerungs- prognose	Wohnungs- leerstand	wie "Landsleute"	Wohnungs- leerstand	wie "Landsleute"
	A	B	C	D=B-A	E=C-A
Oberzentren	4,8	5,3	4,8	0,5	<0,1
...Umland	0,8	0,8	0,8	<0,1	<0,1
Mittelzentren	1,7	1,7	1,7	<0,1	<0,1
...Umland	1,5	1,5	1,5	<0,1	<0,1
sonst. Gemeinden	0,9	0,9	0,9	<0,1	<0,1
Summe	2,1	2,2	2,1	0,1	<0,1

Annahme: Flüchtlinge nur in Geschosswohnungen

Lesebeispiel: In den Oberzentren läge der jährliche Neubaubedarf bei 4,8 Wohnungen pro Tsd. Einwohner (Spalte/ Variante A), wenn die Flüchtlinge proportional zur Einwohnerzahl über die Regionen verteilt wären. Wären die Flüchtlinge proportional zum Leerstand verteilt, läge der Neubaubedarf in den Oberzentren bei 5,3 (Spalte B), wären sie dagegen wie ihre „Landsleute“ verteilt, läge der Bedarf bei 4,8 Wohnungen pro Tsd. Einwohner (Spalte C). Entsprechend läge der Neubaubedarf in den Oberzentren in Variante B um 0,5 Wohnungen pro Tsd. Einwohner höher und in Variante C kaum messbar höher (<0,1; Spalte E) als in Variante A.

Quelle: empirica-Quartiersdatenbank (Basis: © Nexiga 2016) und eigene Berechnungen **empirica**

Im Ergebnis könnte die regionale Verteilung tatsächlich auch anders aussehen. Bei Variante C („Landsleute“) würden sich die Flüchtlinge etwas mehr auf die Ober- und Mittelzentren konzentrieren als in Variante A. Umgekehrt würden sich bei Variante

B („Leerstand“) die Flüchtlinge allein in den Oberzentren stärker konzentrieren. Entsprechend würden vor allem diejenigen Wohnungsmärkte von einer Umverteilung nach Variante B belastet, die derzeit am angespanntesten sind. Darüber hinaus wäre zu klären, ob die Integration in Kleinstädten und ländlichen Regionen besser funktionieren könnte.⁴⁴ Offen bleibt dabei die Frage, inwieweit die Leerstände tatsächlich bezugsfertig wären bzw. ob die Bezugsfertigkeit regionale Besonderheiten aufweist. Ein Vergleich der totalen mit den marktaktiven Leerständen zeigt, dass nur rund die Hälfte des totalen Leerstandes als marktaktiv bezeichnet werden kann (vgl. Kapitel 4.4.1).

Für den Zusatzbedarf an neuen Wohnungen ist die Variante A und damit im Prinzip der Status quo zu bevorzugen, da der Neubaubedarf hier am geringsten ist (vgl. Tabelle 17b). In Variante C ist er etwas höher (wenn auch nur im Nachkommabereich), in Variante B müssten in den Oberzentren fühlbar mehr Wohnungen neu errichtet werden. Insofern wäre also Variante A anzustreben – und damit eine Verteilung, die sich weitgehend an der Verteilung der Einwohner, aber auch an den Beschäftigungschancen vor Ort orientiert.⁴⁵

4.2.4 Vergleich mit älterer BBSR-Prognose

Im Folgenden wird die Schätzung zum Neubaubedarf aus der vorliegenden Studie verglichen mit der Wohnungsmarktprognose 2030 des BBSR (erschienen: April 2015).

Die BBSR-Prognose schätzte 2015 einen Neubaubedarf von 3.000 Wohnungen im Zeitraum 2017 bis 2020 (1.979 Tsd. Einheiten p.a. im Zeitraum 2017 bis 2030), wobei sich dieser allein auf Eigenheime bezieht, einen Bedarf an Geschosswohnungen sieht das BBSR nicht.⁴⁶ Im Rahmen der vorliegenden Prognose wird der Bedarf mit rund 4.700 Tsd. (4.066 Tsd. bis 2030) dagegen etwas höher gesehen (vgl. Tabelle 15) und betrifft nur zu einem Viertel Eigenheime, während drei Viertel auf Geschosswohnungen entfallen.

Hinter den Differenzen stecken folgende Effekte:

1. Das BBSR geht von einer ungünstigeren Bevölkerungsprognose aus und erwartet im Zeitraum 2016 bis 2020 (bis 2030) einen Rückgang um gut 84 (gut 302) Tsd. Einwohner im Unterschied zu einem Rückgang um „nur“ rund 54 (244) Tsd. Einwohner bei der Prognose des Statistischen Landesamtes,

⁴⁴ Vgl. empirica paper Nr. [230](#) „Familien aufs Land – Teil 2“.

⁴⁵ Tatsächlich spielt bei der Wohnortzuweisung vor allem der Einwohneranteil eine Rolle (70%), daneben auch die Arbeitslosenquote (20%) sowie die Zahl der Berufsausbildungsstellen je Bewerber (10%). Vgl. dazu auch https://forum-midem.de/cms/data/fm/download/MIDEM_Policy_Paper_2018-1_Wohnsitzauflage.pdf

⁴⁶ Vgl. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Wohnungsmarktprognosen/Fachbeitraege/Prognose2030/DatenKartenGrafiken.html;jsessionid=FC14688336A28365FFB8125477BB87BE.live11293?nn=1146094>

die der Prognose von empirica zugrunde liegt.⁴⁷ Der Unterschied liegt insbesondere darin, dass die BBSR-Prognose die erhöhten Flüchtlingszahlen seit 2014/15 noch nicht erfassen konnte, da deren Basisjahr der Bevölkerungsprognose das Jahr 2012 ist.

2. Darauf aufbauend wird folgerichtig ein kleinerer Zuwachs an Haushalten als bei empirica prognostiziert.
3. Hinzu kommt, dass das BBSR einen Einfamilienhausanteil im Neubau von 100% schätzt, während empirica diese Quote nur bei 25% sieht.
4. Nicht zuletzt wird die Landflucht in der BBSR-Prognose noch nicht ausreichend berücksichtigt und damit der Zusatzbedarf an Geschosswohnungen in den Oberzentren (Magdeburg und Halle) als Folge des regionalen Mismatch unterschätzt.

Fazit: Angesichts der höheren Zuwächse bei Einwohnern bzw. Haushalten sowie des Zusatzbedarfs durch Landflucht erscheint die Differenz beim Neubaubedarf eher gering (+1.700 p.a. bei empirica gegenüber BBSR). Die weitaus höhere Landflucht in die Städte bei der empirica-Prognose erklärt darüber hinaus auch den erheblich höheren Geschosswohnungsanteil in der vorliegenden Prognose.

4.3 Exkurs: Vergleich mit alternativer Methode „Neubaunachfrage“

Dieses Kapitel analysiert die regionale *Neubaunachfrage*, wie sie sich aus den demographischen Effekten im Zusammenspiel mit einer *qualitativen Zusatznachfrage* ergibt und vergleicht die Ergebnisse mit dem im vorherigen Abschnitt geschätzten *Neubaubedarf*. Die qualitative Zusatznachfrage wird auf Basis einer von empirica entwickelten Methode empirisch geschätzt und versteht sich als Alternative oder Weiterentwicklung zum Konzept des normativen Ersatzbedarfs. Detaillierte Ergebnisse für alle Regionen finden sich im Tabellenanhang.

4.3.1 Methodische Anmerkungen: Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demographischen Schrumpfsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Leerstand und parallele Neuproduktion werden zum gewohnten Bild. Dabei konzentrieren sich die Leerstände meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen dagegen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden.

Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer Methodik, die einen vorgegebenen Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Insbesondere unterstellt sie einen Ersatzbedarf, der annahmegemäß aus einem physisch-technischen Verschleiß der Wohnungen resul-

⁴⁷ Vgl. http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Download_ROP2035/DL_ROP2035_uebersicht.html;jsessionid=02781E1B41E6D90D2D481EC066721D43.live11293?nn=444934

tiert. Dessen Ausmaß wird normativ festgelegt – ohne empirische Ableitung, meist bei 0,1% (Eigenheime) bis 0,3% (Geschosswohnungen) des Bestandes. Berechnet wird also nur ein Bedarf und keine Nachfrage. Nachfrage ist nur der Bedarf, der durch eine Kauf- oder Mietentscheidung am Markt wirksam wird.⁴⁸ Entsprechend muss z.B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung durch (Ersatz-)Neubau ersetzt werden: Einerseits haben nicht alle Nachfrager ausreichend Kaufkraft für einen Neubau. Andererseits entsteht Neubaunachfrage nicht erst, wenn Wohnungen verschlissen sind, sondern schon dann, wenn sich die Präferenzen der Nachfrager ändern (z.B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard).

Neue Methode: Nachfrageprognose statt Bedarfsprognose

Bei der neuen Methode steigt die Neubaunachfrage genau dann über das demographisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die sie suchen.

Insbesondere variiert die qualitative Zusatznachfrage zeitlich (auch: konjunkturell) und regional. Damit ist sie – anders als der normative Ersatzbedarf – kein fester Anteil am Wohnungsbestand. Die tatsächlichen **Bestimmungsfaktoren** werden in dieser Studie auf Basis von Regressions-schätzungen empirisch untersucht (Schätzmodell s. Anhang).

4.3.2 Ergebnis: Demographische Schrumpfung und Niedrigzinsen pushen Eigenheimnachfrage

Im Folgenden wird die Neubaunachfrage unter Berücksichtigung der empirisch geschätzten qualitativen Zusatznachfrage in Sachsen-Anhalt verglichen mit dem Neubaubedarf, wie er sich unter Bezug auf den normativ gesetzten Ersatzbedarf ergäbe. Die demographisch bedingte, quantitative Zusatznachfrage ist in beiden Varianten identisch.

Insgesamt beläuft sich die Neubaunachfrage in den Jahren 2017 bis 2030 landesweit auf knapp 39 Tsd. Wohnungen gegenüber 58 Tsd. Wohnungen bei der Ermittlung eines Neubaubedarfs – eine Differenz von gut 19 Tausend Einheiten. Das erscheint recht viel, wobei

- die Differenz vor allem die **lange Frist** betrifft (Zeiträume nach 2020; vgl. Tabelle 18), kurzfristig (2017 bis 2020) liefern beide Ansätze eher ähnliche Gesamtwerte.
- Darüber hinaus finden sich in allen Jahren erhebliche **regionale Unterschiede**

⁴⁸ Ein Beispiel: Durst erhöht den Bedarf nach Flüssigkeit, die in Form von Wasser oder Wein konsumiert werden kann; erst im Zusammenspiel von Präferenzen und Kaufkraft aber ergibt sich aus dem Bedarf eine Nachfrage nach Wasser oder nach Wein.

- sowie Unterschiede hinsichtlich der neu zu bauenden **Wohnungstypen**.

Tabelle 18: Neubaunachfrage und Differenz zum Bedarf nach Regionstypen

a) Neubaunachfrage

Regionstyp	Teilregion	2017-20			2021-25			2026-30			2017-30		
		Summe	darunter:		Summe	darunter:		Summe	darunter:		Summe	darunter:	
			EZFH	MFH		EZFH	MFH		EZFH	MFH		EZFH	MFH
Oberzentren	Zentrum	2.159	464	1.695	1.764	437	1.327	1.977	437	1.540	1.953	445	1.508
	Umland	21	6	15	0	0	0	2	1	2	7	2	5
	Summe p.a.	2.180	470	1.710	1.764	437	1.327	1.979	437	1.541	1.960	447	1.513
Mittelzentren	Zentrum	1.004	420	584	540	183	357	517	169	348	664	246	419
	Umland	112	53	60	32	9	23	21	5	15	51	20	31
	Summe p.a.	1.116	473	643	572	191	381	538	174	364	715	266	450
sonstige	Summe p.a.	259	76	183	22	6	17	11	3	8	86	25	61
Insgesamt	Summe p.a.	3.556	1.019	2.537	2.359	634	1.724	2.527	614	1.913	2.761	737	2.024
	Summe insg.	14.222	4.075	10.147	11.793	3.172	8.621	12.636	3.071	9.565	38.651	10.318	28.333

b) Differenz Neubaunachfrage gegenüber -bedarf (negative Werte = Nachfrage geringer)

Regionstyp	Teilregion	2017-20			2021-25			2026-30			2017-30		
		Summe	darunter:		Summe	darunter:		Summe	darunter:		Summe	darunter:	
			EZFH	MFH		EZFH	MFH		EZFH	MFH		EZFH	MFH
Oberzentren	Zentrum	-485	40	-525	-282	93	-375	-126	134	-261	-284	93	-377
	Umland	-56	-27	-29	-76	-32	-44	-73	-31	-42	-69	-30	-39
	Summe p.a.	-541	13	-554	-358	62	-419	-200	103	-303	-354	63	-416
Mittelzentren	Zentrum	-115	59	-174	-413	-16	-397	-426	-19	-407	-332	5	-337
	Umland	13	-0	13	-35	-12	-23	-46	-15	-31	-25	-10	-16
	Summe p.a.	-102	59	-161	-449	-28	-420	-472	-34	-437	-358	-5	-352
sonstige	Summe p.a.	-511	-241	-270	-731	-296	-435	-743	-299	-443	-672	-282	-391
Insgesamt	Summe p.a.	-1.154	-169	-985	-1.537	-263	-1.274	-1.414	-230	-1.184	-1.384	-224	-1.159
	Summe insg.	-4.615	-676	-3.940	-7.686	-1.315	-6.371	-7.070	-1.150	-5.920	-19.371	-3.141	-16.230

Annahme: Flüchtlinge bis 2020 nur in Geschosswohnungen (vgl. Kasten 2)
Neubaubedarf vgl. Tabelle 15.

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Insgesamt zeigt die Nachfrageprognose damit eine Bedeutungsverchiebung: zum einen verschiebt sie das Neubaugewicht gegenüber der Bedarfsprognose noch mehr in die Zentren, zum anderen verschiebt sie in den Zentren zudem das Gewicht mehr in Richtung Eigenheime.

Die Ergebnisse sind aber dennoch unbefriedigend, weil auch die Nachfrageprognose nicht das beobachtete enorme Neubauvolumen in den peripheren Regionen erklären kann. Offensichtlich reichen die in vergleichbaren Studien bewährten Parameter unserer Prognosemodelle nicht aus, die Sondersituation in Sachsen-Anhalt in den Griff zu bekommen. Die rasante und nachhaltige Schrumpfung von Bevölkerung und Wohnungsnachfragern außerhalb der Zentren einerseits und andererseits die hohen Bauvolumina, bevorzugt im Eigenheimbereich, erscheinen auf den ersten Blick alles andere als rational.

Gleichwohl haben wir in der vorliegenden Prognose sehr bewusst keinen solchen Angebotseffekt modelliert (vgl. Abbildung 24 und Kapitel 3.3b). Stattdessen werden die Angebotsbedingungen für Eigenheime „nur“ als neutral angenommen, weil v.a. Innenentwicklung und Revitalisierung von Leerständen betrieben werden sollte – denn andernfalls führt eine überdurchschnittlich steigende Einfamilienhausquote

im Neubaubereich zu einem überbordenden Leerstand im Geschosswohnungssegment.

Eine Rationalität wird daher erst dann sichtbar, wenn neben den üblichen, vorwiegend demographischen Parametern auch die erheblichen Verzerrungen durch die anhaltenden Niedrigzinsen mit ins Kalkül fließen. In demographischen Zuzugsregionen haben steigende Nachfrage zusammen mit niedrigen Zinsen und knappem Bauland die Preise in bisher ungekanntem Ausmaß in die Höhe getrieben. Im Ergebnis sind die Kaufpreise dort den regionaltypischen Mieten und Einkommen entwichen, Normalverdiener können sich trotz günstiger Zinsen kaum noch Eigentum leisten. In demographischen Schrumpfungsregionen dagegen ist Bauland meist ausreichend verfügbar und Kaufpreise werden kaum durch Kapitalanleger oder Zuzügler gepusht, sondern sinken infolge zunehmenden Leerstands vielmehr. Dennoch steigt auch hier die Finanzierungskraft der bisherigen Mieterhaushalte als Folge der Niedrigzinsen. Wenn aber Eigenheime eher preiswert, Baukredite günstig und der (Geschoss-/Miet-)Wohnungsbestand eher unattraktiv sind, dann kann dies erklären, warum die tatsächliche Zahl der neu gebauten Eigenheime viel größer ist als sie eine klassische Bedarfsprognose vorhersagen würde.

Dass nun aber die Realität so weit von unserem Prognosemodell abweicht, namentlich einer Nachfrageprognose, die explizit hohe Fertigstellungszahlen in Schrumpfungsregionen erklären soll, das muss als Warnsignal verstanden werden: Die demographische Schrumpfung in Sachsen-Anhalt ist mit Ausnahme von Magdeburg und Halle offensichtlich so ausgeprägt, dass die mit üblichen Parametern prognostizierte qualitative Zusatznachfrage nicht ausreicht, die mengenmäßige Schrumpfung der Nachfrage zu kompensieren. Das bedeutet nichts anderes, als dass sich hier eine neue Leerstandswelle anbahnt. Leerstand entsteht nunmehr nicht nur deswegen, weil Haushalte wegziehen, die Nachfrage insgesamt schrumpft und dennoch in üblichem Ausmaße qualitative Verbesserungen durch Neubau geschaffen werden. Offensichtlich führen die günstigen Finanzierungsbedingungen und die Verfügbarkeit von Bauland dazu, dass über das bisher gekannte Ausmaß hinaus Haushalte – wohl auch eher geringer verdienende – ins Eigenheim ziehen, die unter „normalen“ Bedingungen (als Mieter) in einer Geschosswohnung geblieben wären.

Die Konsequenz aus dieser Beobachtung sollte nun aber nicht darin bestehen, den zusätzlichen Eigenheimern ihren (realisierbaren!) Wohnwunsch zu verwehren. Im Gegenteil ist es erfreulich, wenn die Menschen so wohnen können, wie es ihren Vorstellungen entspricht. Gleichwohl muss nun erst recht Vorkehrung dafür getroffen werden, dass (weniger attraktive) Geschosswohnungsbestände nicht flächendeckend leer fallen und in der Folge ganz erheblich die Attraktivität des Wohnumfeldes beeinträchtigen. Das gilt insbesondere, wenn es sich um innerörtliche Bestände handelt. Rückbau und Abriss oder Umnutzung innerörtlicher Leerstände sollte gerade in Schrumpfungsregionen immer Priorität haben vor Neubausiedlungen am Stadtrand. Der einzelne Haushalt wird immer den Weg des geringeren Widerstandes suchen und damit in den Neubau auf der grünen Wiese am Stadtrand ziehen, wenn er seine Wohnwünsche schnell und kostengünstig erfüllen will. Es ist daher eine Aufgabe der Gemeinschaft, die Rahmenbedingungen so zu setzen, dass dadurch keine leeren „Donut“-Dörfer oder -Städte entstehen.

4.4 Eigentümer und Nutzung der Gebäude sowie Wohnstatus der Haushalte

Im Jahr 2014, dem Basisjahr der hier vorgelegten Prognose, gab es in Sachsen-Anhalt 1,24 Mio. Wohnungen, davon rund 543 Tsd. in Ein- und Zweifamilienhäusern und knapp 700 Tsd. in Geschosswohnungen.⁴⁹ Davon standen nach Schätzungen des BBSR jedoch gut 149 Tsd. leer, entsprechend waren nur 1,09 Mio. Wohnungen bewohnt.⁵⁰ Die Zahl der bewohnten Eigenheime lag demnach bei knapp 509 Tsd. Einheiten (Eigenheimquote 47%), denen gut 584 Tsd. Geschosswohnungen gegenüberstanden.

Im Jahr 2016 lag die geschätzte Zahl der leerstehenden Wohnungen laut dieser Studie mit knapp 151 Tsd. Einheiten schon etwas höher und die Zahl der bewohnten Eigenheime mit 505 Tsd. Einheiten etwas niedriger (Eigenheimquote 46%); ihnen standen 587 Tsd. Geschosswohnungen gegenüber. Von allen bewohnten Wohnungen werden nach Schätzungen von empirica 422 Tsd. Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (83%) sowie 45 Tsd. Geschosswohnungen (8%) selbstgenutzt.⁵¹ In der Summe sind also 466 Tsd. Wohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt (Wohneigentumsquote 43%).

Mittelfristig wird der Leerstand bis 2030 weiter ansteigen. Davon sind aber vor allem Geschosswohnungen betroffen, sodass die Eigenheim- wie auch die Wohneigentumsquote zulegen dürften – insbesondere auf dem Land und im Umland der Zentren. Ohne die Landflucht junger Menschen wäre dieser Effekt mutmaßlich noch ausgeprägter.

4.4.1 Entwicklung des regionalen Wohnungsleerstands und Rückbaubedarfs

In Zukunft wird der totale Leerstand wieder erheblich Fahrt aufnehmen. Das belegen zwei Szenarien, die im Folgenden beschrieben werden. In Szenario „bedarfsgerecht“ wird unterstellt, dass im Zeitraum 2017 bis 2030 genau der Zusatzbedarf an Wohnungen gebaut wird, der in Tabelle 15 ermittelt wurde und die jährliche Abgangsquote bei 0,1% EZFH bzw. 0,2% MFH liegt. Dann stiege der landesweite Leerstand bis 2030 auf 21% aller Wohnungen (10% Eigenheime, 30% Geschosswohnungen; vgl. Tabelle 5 und Abbildung 28). Dagegen wird in Szenario „kein Neubau“ modellhaft unterstellt, dass keinerlei Wohnungen gebaut werden. In diesem Szenario steigt der Leerstand landesweit dennoch auf 17% (7% Eigenheime, 25% Geschosswohnungen).⁵²

⁴⁹ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

⁵⁰ Der Schätzwert ergibt sich aus dem 2011er Zensuswert unter Berücksichtigung des Zuwachses an Haushalten, der Fertigstellungen und eines Abganges (0,1% EZFH und 0,2% MFH).

⁵¹ Die Schätzwerte ergeben sich anhand der regionalspezifischen Selbstnutzerquoten von Eigenheimen und Geschosswohnungen aus dem Zensus 2011.

⁵² In beiden Szenarien wird darüber hinaus ein jährlicher Abgang von 0,1% (EZFH) bzw. 0,2% (MFH) unterstellt. Die Zahl der nachgefragten Wohnungen (der Wohnungsbedarf) ergibt sich jeweils durch die Schätzungen aus Abschnitt B 4.2.

Tabelle 19: Wohnungsleerstand in Sachsen-Anhalt 2011, 2014, 2016 und 2030

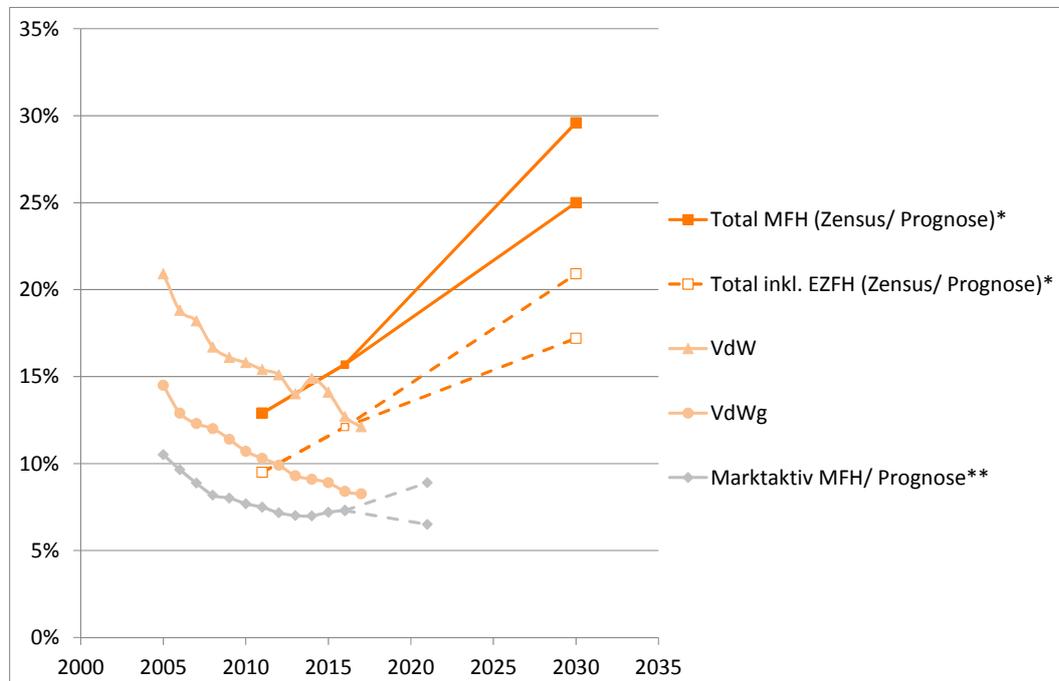
Abgrenzung Jahr	Anzahl Wohnungen			Anteil Wohnungen		
	EZFH	MFH	Summe	EZFH	MFH	Summe
Total*						
2011 (Zensus)	26.472	95.811	122.283	4,8%	12,9%	9,5%
2014 (BBSR)	-	-	149.408	-	-	12,0%
2016 (empirica)	41.594	109.247	150.841	7,6%	15,7%	12,1%
P_2030 - Neubau wie...						
...Bedarfsprognose	53.035	213.641	266.676	9,6%	29,6%	20,9%
...Fertigstellung 2017	68.583	187.391	255.974	12,1%	26,9%	20,3%
...Nachfrageprognose	49.894	197.412	247.305	9,1%	28,0%	19,7%
...nur quantitativer Bedarf	45.363	183.820	229.183	8,3%	26,6%	18,5%
kein Neubau	39.575	169.079	208.654	7,3%	25,0%	17,2%

*alle Leerstände, auch nicht vermietbare | **nur vermietbare Geschosswohnungen; P = Prognose | P_2030 = Prognose mit Abgangsquote 0,1% p.a. EZFH / 0,2% p.a. MFH

Quelle: Zensus 2011, BBSR, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, VdW/VdWg, CBRE-empirica-Leerstandsindex und eigene Berechnungen **empirica**

Abbildung 28: Leerstandsquoten 2005 bis 2016/17 und Prognosen bis 2021/30

Definition: $Leerstand_t = (Bestand_{t-1} + Fertigstellungen_t - Abgang_t) - Nachfrage_t$



*Schätzung für 2016 und Prognosebandbreite für 2030 (vgl. Tabelle 5), Prognose mit Abgangsquote 0,1% p.a. EZFH / 0,2% p.a. MFH

**Prognosebandbreite für 2021 (vgl. Tabelle 5); Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

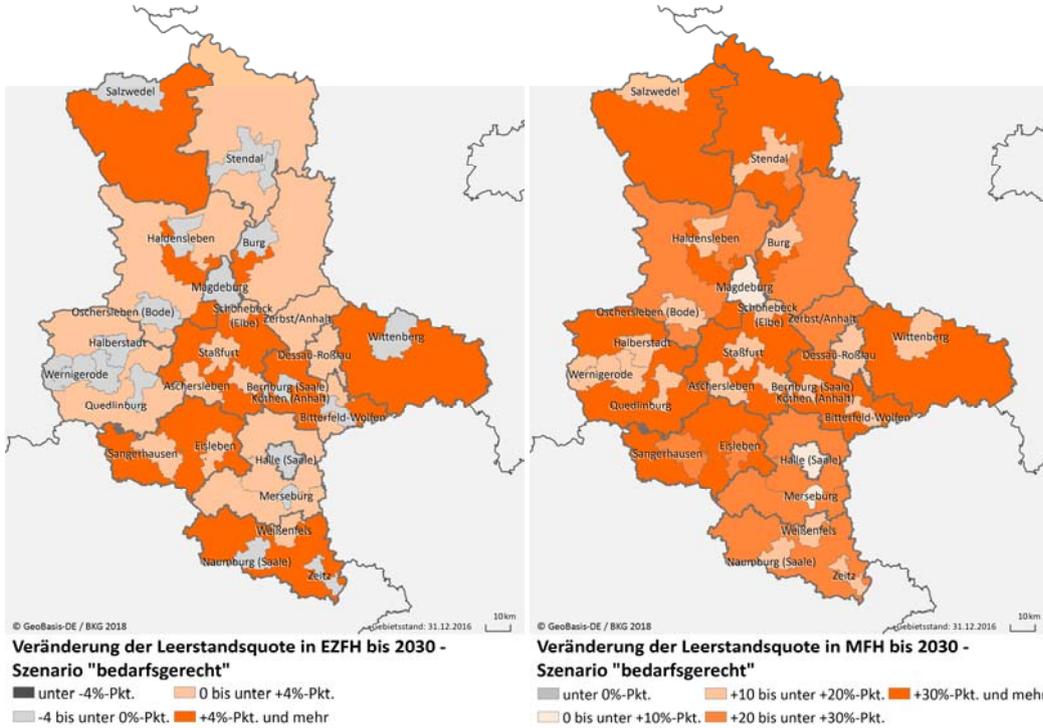
Quelle: VdW/VdWg, Zensus 2011, CBRE-empirica-Leerstandsindex und eigene Berechnungen **empirica**

Der höchste Anstieg der Leerstandsquote ergäbe sich in den beiden Szenarien dann bei Eigenheimen im Umland von Haldensleben sowie in vielen zentrumsfernen Regionen (vgl. Karte 3a und b). Rückläufige Anteile leerstehender Eigenheime wären dagegen in Halle und Magdeburg sowie in vielen Mittelstädten bzw. im Umland von Wernigerode und Stendal zu finden. Bei Geschosswohnungen würde die Leerstandsquote nicht nur in den zentrumsfernen Regionen, sondern auch in vielen Umlandregionen von Mittel- und Oberzentren heftig ansteigen. Vernachlässigbare Anstiege dagegen gäbe es wiederum in Magdeburg und Halle.⁵³

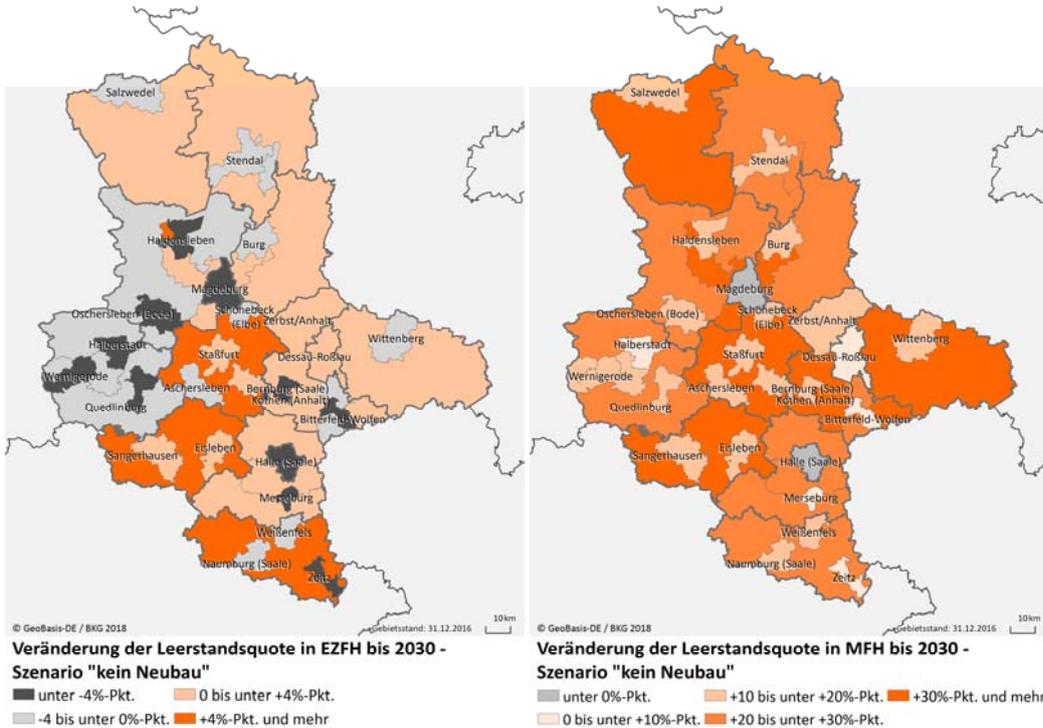
⁵³ Die höchste Leerstandsquote ergäbe sich in den beiden Szenarien dann für Eigenheime im Umland von Haldensleben (16% bei „bedarfsgerecht“/ 15% bei „kein Neubau“) sowie in zentrumsfernen Regionen der Landkreise Mansfeld-Südharz (16%/ 15%), Salzlandkreis (15%/ 13%) und Burgenlandkreis (14%/ 13%). Weitgehend verschont von leerstehenden Eigenheimen blieben Halle und Magdeburg (je unter 2%/ 0%) sowie die Mittelzentren Merseburg, Halberstadt, Köthen, Wernigerode und Haldensleben (je um 4%/ um 1% und darunter), im Szenario „kein Neubau“ läge die Quote auch in Oschersleben nur noch um 1%. Bei Geschosswohnungen stünden anteilig im Umland von Haldensleben sowie in den zentrumsfernen Regionen außer Saale- und Burgenlandkreis mehr als die Hälfte aller Wohnungen leer. Die niedrigste Quote wiederum wäre in Magdeburg (9%/ 0%) und Halle (12%/ 2%) zu finden.

Karte 12: Totale Leerstandsquote 2030 - Szenarien
EZFH MFH

a) Veränderung 2016 bis 2030 im Szenario „bedarfsgerecht“ (Neubau = Zusatzbedarf)



b) Veränderung 2016 bis 2030 im Szenario „kein Neubau“



Definition der Szenarien vgl. Tabelle 5

Quelle: Zensus 2011 und eigene Berechnungen

empirica

Informationen aus dem Stadtumbau Monitoring

Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost wurden im Zeitraum 2002 bis 2014 für 42 Städte rund eine halbe Milliarde Euro Fördermittel bewilligt (ohne Kommunalanteil). Diese Fördermittel dienten in den ersten Jahren vorwiegend Rückbaumaßnahmen. Zuletzt hat sich allerdings eine Verschiebung zugunsten von Aufwertungsmaßnahmen ergeben.⁵⁴

Im Ergebnis konzentriert sich der Leerstand nunmehr auf den Altbau (52%) und auf Plattenbauten (30%). Während jedoch der Leerstand in Magdeburg und Halle in allen Baualtersgruppen signifikant abgenommen hat, waren in der Mehrzahl der übrigen Städte nur im Plattenbaubestand Leerstandsrückgänge erkennbar. Der Leerstand im Altbau und in den traditionell errichteten Nachkriegsbauten hat dort dagegen eher zugenommen.

Ein Zeitvergleich der Leerstände zwischen 2001/2002 und 2014 zeigt zudem, dass die Quoten in zwölf Städten um mehr als 1,5 Punkte gesunken sind. Ein signifikanter Rückgang der Leerstände ist aber wiederum nur für Halle und Magdeburg zu attestieren. In 16 Mittelstädten blieb der Leerstand nahezu konstant und nur in sieben ist er kontinuierlich gesunken. In vier Kleinstädten ist der Leerstand im betrachteten Zeitraum ebenfalls gesunken, in sechs blieb er konstant und in zwei Kleinstädten ist der Leerstand sogar gestiegen.

Weitere Zeitvergleiche lassen sich für die Jahre 2011 bis 2016 ableiten.⁵⁵ Bezugsbasis sind hier allerdings nur 109 der insgesamt 141 Fördergebiete. Demnach ist der Leerstand im hierfür betrachteten Zeitraum um knapp 13.000 Wohnungen gesunken, das entspricht einem Rückgang der Leerstandsquote um 3,2 Prozentpunkte (2011: 17,9% vs. 2016: 14,7%).

Regionaler Rückbaubedarf bis 2030

Der Rückbaubedarf – also der nachhaltige und strukturelle Leerstand – ergibt sich zunächst rein rechnerisch aus der Differenz von Leerstand und einer Fluktuationsreserve (Annahme 3% in den Oberzentren, niedriger in Schrumpfungsregionen). Darüber hinaus besteht konkreter Rückbaubedarf aber nur für diejenigen Wohnungsüberhänge, die nicht durch Aufwertung/Sanierung wiederverwendet werden.

⁵⁴ Vgl. Bericht zur Stadtentwicklung und zum Stadtumbau Ost sowie zur Mieten- und Wohnungsentwicklung in Sachsen-Anhalt, Magdeburg, Oktober 2016.

⁵⁵ Jahresbericht 2017 der Begleitforschung Stadtumbau Land Sachsen-Anhalt (Datenstand: 31.12.2016).

Tabelle 20: Rückbaubedarf in Sachsen-Anhalt bis 2030

Definition: Rückbaubedarf = Leerstand abzgl. Fluktuationsreserve abzgl. Neubau im Bestand

Szenario Region	"bedarfsgerecht"			...+50% Neubau im Bestand			"kein Neubau"		
	EZFH	MFH	Summe	EZFH	MFH	Summe	EZFH	MFH	Summe
Oberzentren	981	29.458	30.439	871	16.263	17.134	768	9.338	10.106
...Umland	2.778	6.238	9.016	2.555	5.929	8.485	2.342	5.633	7.974
Mittelzentren	6.931	79.883	86.815	5.275	74.594	79.869	4.185	69.516	73.701
...Umland	1.145	5.845	6.990	935	5.520	6.455	733	5.209	5.941
sonst. Gemeinden	33.151	76.453	109.604	31.007	73.290	104.297	28.906	70.191	99.097
Summe	44.986	197.878	242.864	40.643	175.596	216.240	36.933	159.886	196.819
Oberzentren	2%	15%	13%	2%	9%	8%	2%	6%	5%
...Umland	6%	3%	4%	6%	3%	4%	6%	4%	4%
Mittelzentren	15%	40%	36%	13%	42%	37%	11%	43%	37%
...Umland	3%	3%	3%	2%	3%	3%	2%	3%	3%
sonst. Gemeinden	74%	39%	45%	76%	42%	48%	78%	44%	50%
Summe	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fluktuationsreserve = 3% in Oberzentren, 2% in Mittelzentren und im Umland, 1% sonst

Szenarien: „bedarfsgerecht“ = Neubau wie in Bedarfsprognose | „...+50% Neubau im Bestand“ = Neubau wie Bedarfsprognose, aber 50% im Bestand | „kein Neubau“ = kein Neubau resp. 100% im Bestand

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

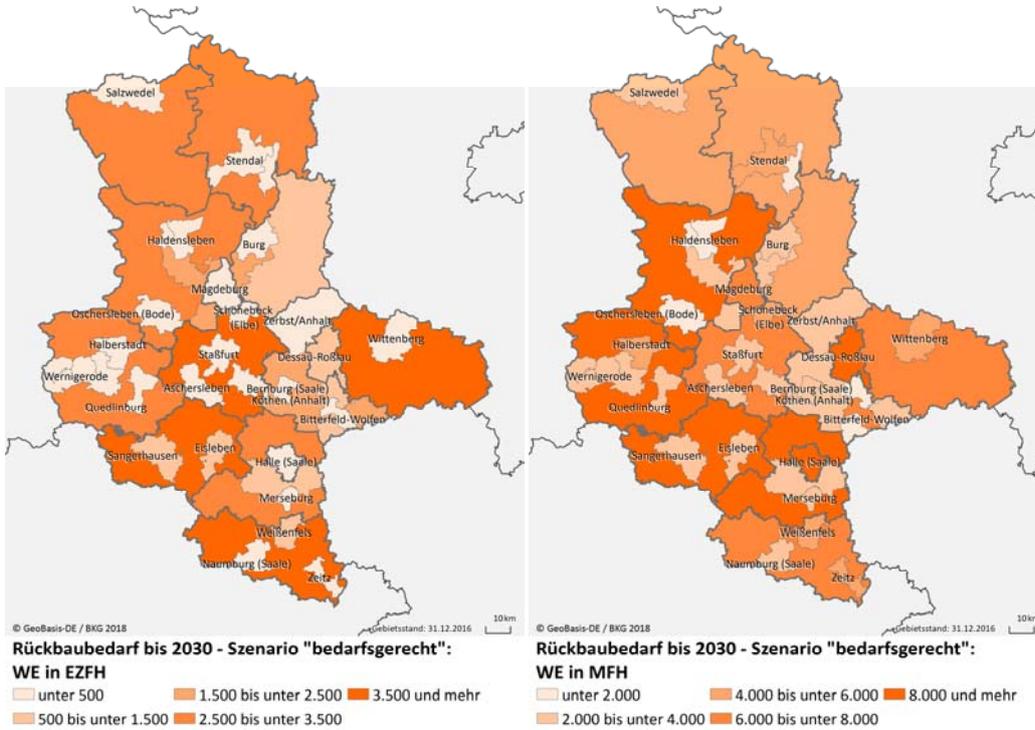
Wir unterstellen daher drei Szenarien, um die Bandbreite möglicher Rückbaubedarfe bis zum Jahr 2030 aufzuzeigen (vgl. Tabelle 20). In Szenario „bedarfsgerecht“ werden genauso viele Wohnungen neu errichtet, wie in der Bedarfsprognose ermittelt wurde. Damit ergibt sich ein maximal möglicher Rückbaubedarf von gut 240 Tsd. Wohnungen, überwiegend in Mehrfamilienhäusern. Wenn dagegen die Hälfte der neu geschaffenen Wohnungen im Bestand durch Aufwertung und Sanierung entstünden, reduziert sich der Rückbaubedarf auf rund 220 Tsd. Wohnungen. Aber selbst ohne jeglichen Neubau bis 2030 würden nach Abzug einer Fluktuationsreserve knapp 200 Tsd. Wohnungen dauerhaft leerstehen und nicht mehr gebraucht werden. Etwa die Hälfte des Rückbaubedarfs findet sich in „sonstigen Gemeinden“ (45%-50%), ein gutes Drittel in Mittelzentren und deren Umland (rd. 40%), der Rest in den Oberzentren und deren Umland (9%-16%).

Karte 13: Rückbaubedarf in Sachsen-Anhalt bis 2030

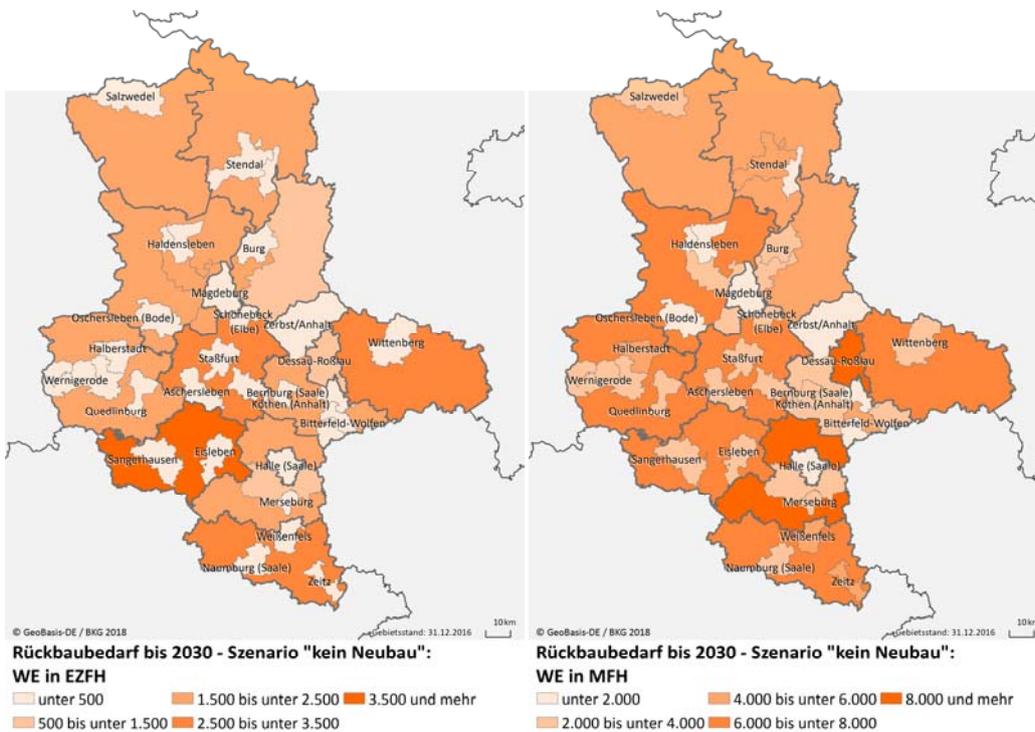
Anzahl Wohnungen in EZFH

...in MFH

a) Szenario „bedarfsgerecht“



b) Szenario „kein Neubau“



Fluktuationsreserve = 3% in Oberzentren, 2% in Mittelzentren und Umland, 1% sonst

Szenarien: „bedarfsgerecht“ = Neubau wie in Bedarfsprognose | „kein Neubau“ = kein Neubau resp. 100% im Bestand

Quelle: Zensus 2011, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen **empirica**

Den absolut höchsten Rückbaubedarf an Geschosswohnungen hätte die Stadt Halle (im Szenario „bedarfsgerecht“ gut 11 Tsd. Wohnungen/ 0 bei „kein Neubau“; vgl. Karte 13), gefolgt von der Stadt Dessau (knapp 11/ 9), in Magdeburg wären es schon erheblich weniger Wohnungen (7/ 0). Einen Rückbaubedarf von mehr als 8 Tsd. Geschosswohnungen gäbe es darüber hinaus in den sonstigen Gemeinden der Landkreise Saalekreis und Bördekreis (je 9/ 8) sowie Harz und Mansfeld-Südharz (je 8/ 8).

Bei Eigenheimen wird der absolut höchste Rückbaubedarf für den Landkreis Mansfeld-Südharz erwartet (5/ 4), gefolgt vom Salzlandkreis, den Landkreisen Wittenberg und Burgenlandkreis (je 4/ 3). In den Städten Halle und Magdeburg gibt es keinen Rückbaubedarf an Eigenheimen, wohl aber im Umland von Magdeburg (2/ 2) sowie im Umland von Halle und in der Stadt Dessau-Roßlau (je 1/ 1).

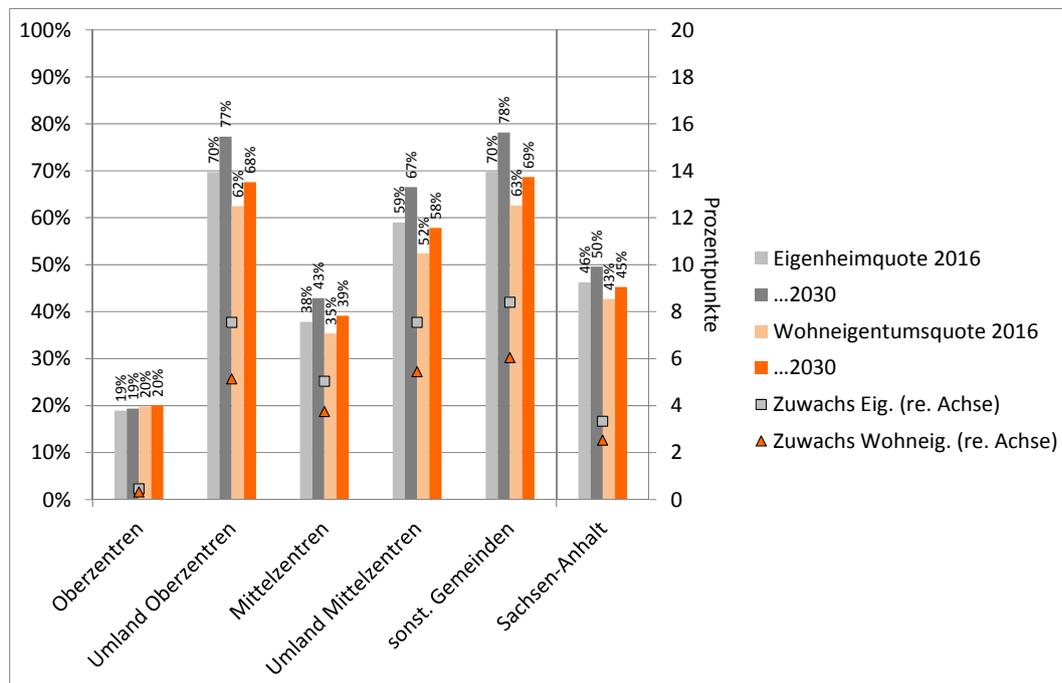
4.4.2 Entwicklung von Eigenheim- und Wohneigentumsquote

Die künftige Entwicklung der Eigenheimquote ergibt sich direkt aus der Wohnungsnachfrageprognose in Abschnitt B 4.1.⁵⁶ Zur Berechnung der Wohneigentumsquote werden die regional- und segmentspezifischen Wohneigentumsquoten aus dem Zensus fortgeschrieben.⁵⁷ Dies vorausgesetzt, werden bis zum Jahr 2030 die Eigenheim- wie auch die Wohneigentumsquote leicht ansteigen. Die Eigenheimquote wird landesweit von 46,2% im Jahr 2016 auf 49,6% im Jahr 2030 zulegen (vgl. Abbildung 29). Entsprechend steigt die Wohneigentumsquote von 42,7% im Jahr 2016 auf 45,2% im Jahr 2030.

⁵⁶ Basis der Neubauprognoze dort ist eine Schätzung der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte, differenziert nach Eigenheimen und Geschosswohnungen.

⁵⁷ Beispielsweise waren im Zensus (2011) 83% aller Eigenheime und 5% aller Geschosswohnungen selbst genutzt. Anhand dieser beiden Parameter und der Anzahl (bewohnter!) Eigenheime und Geschosswohnungen in den Jahren 2016 und 2030 (Quelle: siehe Fußnote 56) kann für diese beiden Jahre eine Wohneigentumsquote abgeschätzt werden. Denkbar ist, dass durch weitere Privatisierungsmaßnahmen die spezifische Quote für Geschosswohnungen heute oder in Zukunft höher liegt. Insofern stellt die hier vorgenommene Prognose eher eine Untergrenze für die künftige Wohneigentumsquote dar.

Abbildung 29: Bewohnte Gebäudeart und Wohnstatus 2016 und 2030 in Sachsen-Anhalt



Annahme: Verhaltensweise der Flüchtlinge angeglichen bis 2030 (vgl. Kasten 2)

Definition: Eigenheimquote (Wohneigentumsquote) = Anzahl Haushalte im Ein-/Zweifamilienhaus (im selbst genutzten Wohneigentum)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

empirica

Die hier vorgestellten Prognosen gelten unabhängig davon, welche Methodik der Neubauprognoze zur Anwendung kommt. Denn sowohl die Variante „Neubaubedarf“ als auch die Variante „Neubaunachfrage“ gehen von derselben quantitativen Zusatznachfrage aus. Sie unterscheiden sich lediglich hinsichtlich der (impliziten) Ersatzquote. Die bewohnten Wohnungen werden also in beiden Verfahren gleich viele und gleichen Typs sein (Eigenheime bzw. Geschosswohnungen), wohl aber unterscheiden sich regional das Ausmaß und die Struktur des Leerstandes.

Regionale Unterschiede: in der Stadt wohnt man zur Miete im Geschoss

Die Eigenheim- und Wohneigentumsquoten unterscheiden sich ganz erheblich zwischen den einzelnen Regionstypen (vgl. Abbildung 29). Generell gilt: je verstädterter eine Region ist, desto eher wohnen die Menschen in Geschosswohnungen und desto niedriger fällt die Wohneigentumsquote aus. Entsprechend wohnt im Jahr 2016 in den Oberzentren nur jeder fünfte Haushalt im Eigenheim bzw. in den eigenen vier Wänden (18,9% Eigenheimquote/19,8% Wohneigentumsquote), in den Mittelzentren gut jeder dritte (37,8%/ 35,4%) und überall sonst bis zu zwei Drittel der Haushalte.

Vor allem auf dem Land mehr Eigenheime und Selbstnutzer

Die höchsten Zuwächse bis zum Jahr 2030 werden dort erwartet, wo die Quoten schon heute höher sind: Im Umland der Mittel- und Oberzentren sowie in den „sonstigen“ Gemeinden wird die Eigenheimquote um etwa acht Prozentpunkte und die Wohneigentumsquote um fünf bis sechs Punkte zulegen. Landesweit ist der Zuwachs nur etwa halb so groß und in den Oberzentren liegt er mit jeweils weniger als einem Prozentpunkt weit unter dem Durchschnitt.

Auf der Ebene der Regionen wohnen im Jahr 2016 in den Oberzentren Halle (14% Eigenheimquote /16% Wohneigentumsquote; vgl. Karte 14) und Magdeburg (18%/18%) die wenigsten Haushalte im Eigenheim, aber auch die wenigsten in den eigenen vier Wänden. Die höchsten Quoten finden sich dagegen jeweils im Umland von Haldensleben (88%/76%) sowie in den übrigen Gemeinden des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (78%/71%). Dies belegt eindrucksvoll die hohe Korrelation zwischen der Wohnform „Eigenheim“ und dem Wohnstatus „Eigentümer“.

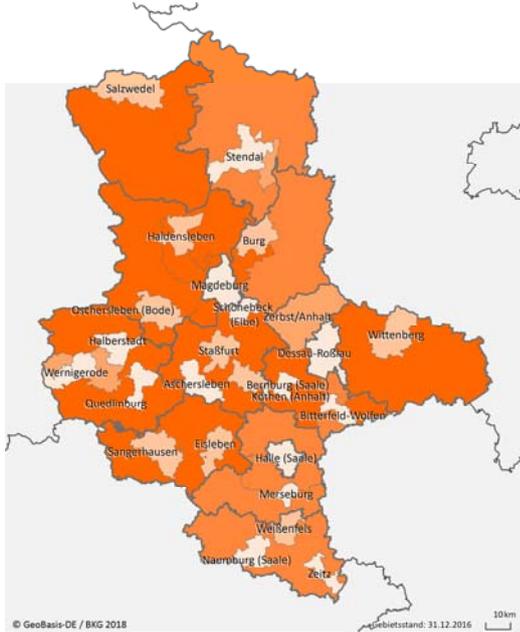
Eigenheim- und Selbstnutzerquoten steigen vor allem außerhalb der Zentren

Im Ergebnis werden die Haushalte bis 2030 außerhalb der Mittel- und Oberzentren weit überwiegend in Ein- oder Zweifamilienhäusern wohnen (58% oder mehr). Umgekehrt wird nur noch in Magdeburg, Halle, Zeitz und Merseburg mehr als jeder dritte Haushalt auf dem Geschoss leben.

Analog zu dieser Entwicklung werden die Haushalte bis 2030 außerhalb der Mittel- und Oberzentren flächendeckend zu mehr als 50% Wohneigentümer sein. Wenn man so will, ziehen die (jungen) Mieter vom Land in die Oberzentren Magdeburg und Halle. Dort wohnen sie zunächst als Mieter und bewegen sich dann mit der Zeit in deren Umland, wo sie Eigentümer werden (oder sie wandern in ein anderes Bundesland ab). Vermutlich wäre die Wohneigentumsquote höher, wenn junge Leute die ländlichen Regionen nicht in Richtung Städte verlassen würden. Denn dort ist es schwieriger, Wohneigentum zu finanzieren bzw. eigentumsfähige Wohnformen zu finden.

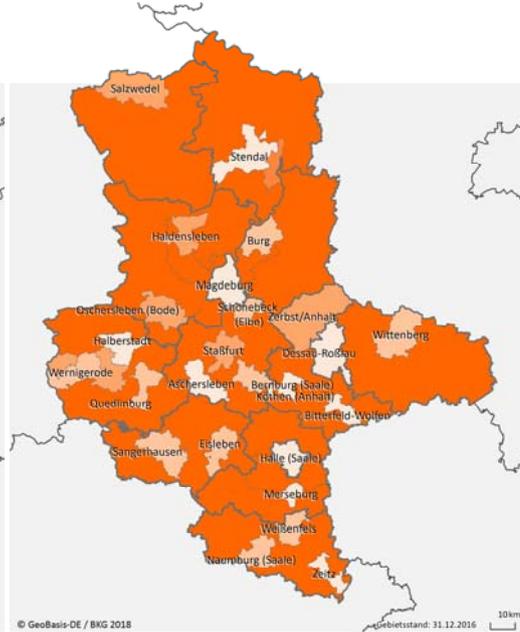
Karte 14: Bewohnte Gebäudeart und Wohnstatus 2016 und 2030

a) Eigenheimquote 2016



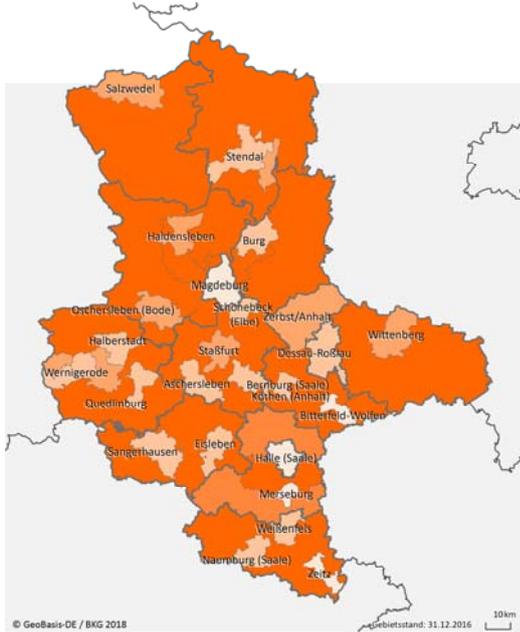
Eigenheimquote 2016
 unter 40% 50 bis unter 60% 70% und mehr
 40 bis unter 50% 60 bis unter 70%

b) Eigenheimquote 2030



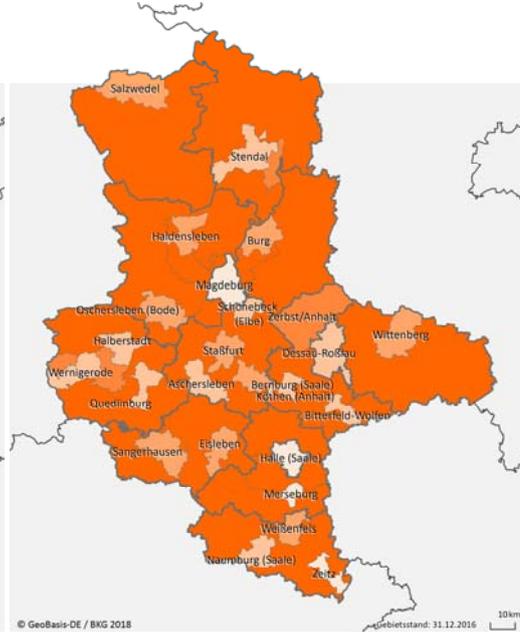
Eigenheimquote 2030
 unter 40% 50 bis unter 60% 70% und mehr
 40 bis unter 50% 60 bis unter 70%

c) Wohneigentumsquote 2016



Wohneigentumsquote 2016
 unter 30% 40 bis unter 50% 60% und mehr
 30 bis unter 40% 50 bis unter 60%

d) Wohneigentumsquote 2030



Wohneigentumsquote 2030
 unter 30% 40 bis unter 50% 60% und mehr
 30 bis unter 40% 50 bis unter 60%

Annahme: Verhaltensweise der Flüchtlinge angeglichen bis 2030 (vgl. Kasten 2)

Definition: Eigenheimquote (Wohneigentumsquote) = Anzahl Haushalte im Ein-/Zweifamilienhaus (im selbst genutzten Wohneigentum)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

empirica

4.5 Ausblick zur Entwicklung der Miet- und Kaufpreise

Preisentwicklungen hängen immer von den Parametern auf der Angebots- und Nachfrageseite ab. In Sachsen-Anhalt steht die künftige Entwicklung der Miet- und Kaufpreise daher ganz im Zeichen des Einwohnerschwundes und der dadurch verursachten Leerstände. Auch die Einkommen spielen eine gewisse Rolle bei der Preisentwicklung. Allerdings entwickeln sich diese weitgehend parallel zur Demographie und damit parallel zu Wohnungsnachfrage bzw. Miet- und Kaufpreisen. Das Ausmaß dieser Entwicklung hängt dann regional vor allem von zwei entscheidenden Faktoren ab:

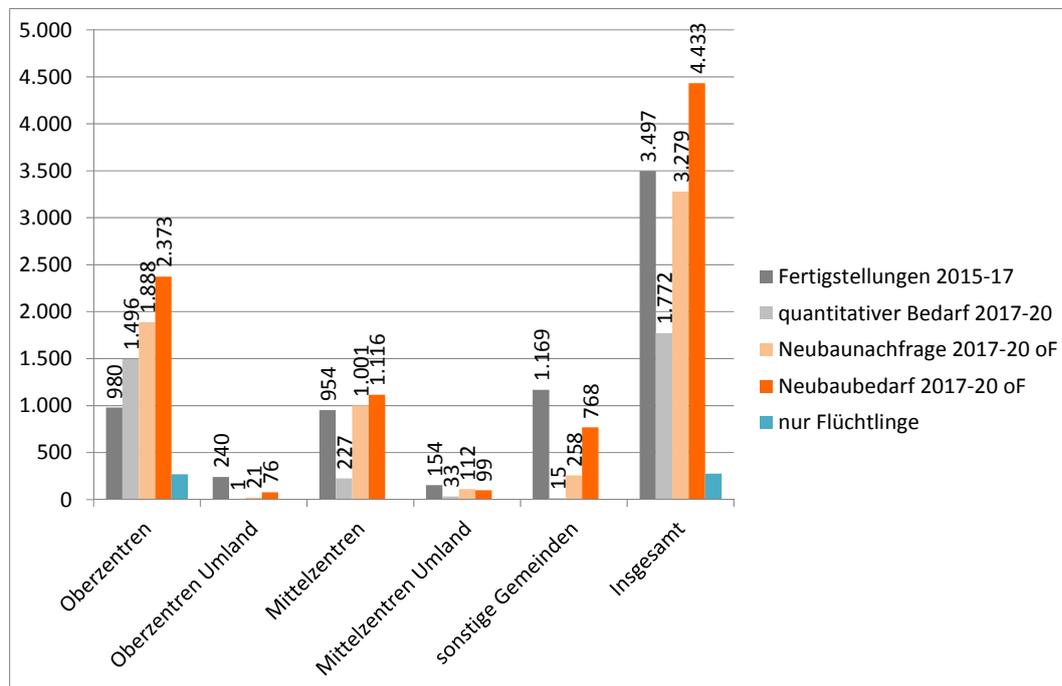
- Wie viele Wohnungen werden über den verbleibenden, rein quantitativen Zusatzbedarf hinaus gebaut (als Ersatzbedarf oder qualitative Zusatznachfrage)?
- Wie viele nicht mehr benötigte Wohnungen werden abgerissen?

Denn eines ist klar: Abgesehen von den Oberzentren Magdeburg und Halle sowie einigen Mittelzentren sind rein quantitativ keine Neubauten mehr erforderlich (vgl. Abbildung 30). Bei jeglichem darüber hinausgehenden Neubaubedarf, wie er in dieser Studie ermittelt wurde, handelt es sich ausschließlich um Ersatzbedarf (resp. qualitative Zusatznachfrage). Das sind Neubauwohnungen, die „nur“ errichtet werden müssen, um den physisch-technischen Verschleiß des Wohnungsbestandes zu ersetzen bzw. die gestiegenen Ansprüche der Haushalte zu befriedigen. Dieser Ersatzbedarf kann theoretisch vollständig durch Abriss-Neubau oder Kernsanierung im vorhandenen Wohnungsbestand geschaffen werden. Aus Kostengründen ist dies jedoch oft nicht der Fall, stattdessen findet dann Neubau auf der grünen Wiese statt. Entsprechend steigt der Leerstand bzw. der Rückbaubedarf.

Daneben haben natürlich auch die üblichen Faktoren einen Einfluss auf die Preise. Dazu zählen qualitative Merkmale des Angebotes wie Lage, Qualität und Bauzustand der Objekte sowie die Entwicklung der Einkommen und damit die qualitativen Ansprüche der Nachfrager. Auch rechtliche oder fiskalische Rahmenbedingungen sowie die Zinsentwicklung spielen eine Rolle. Das Preisniveau wird jedoch ganz zentral durch die Menge an Neubau und Rückbau im Zusammenspiel mit dem Nachfrageschwund bestimmt, alle anderen Faktoren haben gemessen daran eher Einfluss auf die regionalen Preisstrukturen und damit auf die Bandbreiten der Mieten und Kaufpreise. Dennoch wird im Folgenden zunächst ein Blick auf die künftigen Einkommenspotentiale geworfen.

Abbildung 30: Vergleich Neubaubedarf, Neubaunachfrage und aktuelle Fertigstellungen in Sachsen-Anhalt

Jährliche Anzahl Wohneinheiten



Quelle: eigene Berechnungen

empirica

4.5.1 Einkommensentwicklung

Prognosen für Einkommen sind problematisch. Das gilt vor allem im Hinblick auf die lange Frist bis 2030 und im Hinblick auf regionalspezifische Aussagen. Allenfalls können Indikatoren für künftige Entwicklungschancen zusammengestellt und daraus qualitative Aussagen für die künftigen Einkommen abgeleitet werden.

Dazu werden im Folgenden zum einen regionale Ist-Werte für die Einkommen und deren bisherige Entwicklung und zum anderen Indikatoren für die künftigen Rahmenbedingungen herangezogen. Zur Prognose der künftigen Rahmenbedingungen wäre eine Vielzahl von Indikatoren denkbar. Viele davon entwickeln sich jedoch parallel. Daher wäre es nicht sinnvoll, eine möglichst große Zahl an Indikatoren zusammenzustellen. Aus Gründen der Verfügbarkeit und der Plausibilität haben wir uns daher auf die Entwicklung der Zahl der Erwerbsfähigen sowie der Zukunftschancen laut prognos-Zukunftsatlas beschränkt:

- Haushaltsnettoeinkommen...
 - Langfristige Veränderung seit 1991,
 - Kurzfristiger Trend der Jahre 2009 bis 2014,
 - Abweichung vom Landesdurchschnitt im Jahr 2014;
- Anteil der Erwerbsfähigen (25- bis 65-Jährige)
 - Aktuell im Jahr 2016 und
 - Prognosen für 2030
- Gesamtindikator für Zukunftschancen (prognos-Zukunftsatlas).

Dabei haben wir die These aufgestellt, dass ein schrumpfender Anteil Erwerbsfähiger langfristig die Einkommensentwicklung hemmt, da Auszubildende und Rentner unterdurchschnittliche Einkommen erzielen und mit zunehmender Alterung kreative Innovationen ausbleiben. Darüber hinaus unterstellen wir für die Einkommen, dass der bisherige Trend sich kurzfristig fortsetzt und die Niveauabweichungen im Jahr 2014 eine gewisse Permanenz für die nähere Zukunft implizieren. Die langfristige Entwicklung der Einkommen schließlich hängt von den allgemeinen Zukunftschancen ab, wie sie im prognos-Zukunftsatlas für alle deutschen Landkreise und kreisfreien Städte abgeleitet wurden.

Die weitere Vorgehensweise besteht darin, zunächst die Indikatoren für alle Landkreise und kreisfreien Städte tabellarisch aufzulisten (vgl. Tabelle 21a). Anschließend werden Punkte (+1|0|-1) für jeden Indikator vergeben, wobei eine positive Punktzahl eine positive Bewertung impliziert und umgekehrt (vgl. Tabelle 21b). Da insgesamt drei Indikatoren für das Einkommen, aber jeweils nur ein Indikator für die beiden Dimensionen Demographie und allgemeine Zukunftschancen betrachtet werden, wird am Ende ein gewichteter Gesamtindex als Summe der drei Teilindizes betrachtet. Darin fließen die drei Einkommensvariablen jeweils nur zu einem Drittel ein. Im Ergebnis hat der Gesamtindex eine Bandbreite von -3 bis +3. Den höchsten Indexwert erreicht damit die Stadt Magdeburg (+2), den niedrigsten Wert die beiden Landkreise Altmarkkreis Salzwedel und Stendal (-2,7; vgl. Spalte F in Tabelle 21b).

Tabelle 21: Indikatoren für Einkommensentwicklung**a) Nominale Werte**

Region	Haushaltsnettoeinkommen (MZ)			Demographie delta Anteil Erwerbsfähige 2016-30	Zukunfts- chancen (prognos)	Gesamt- ein- schät- zung
	Index 1991=100	Abweichung Land 2014	Trend 2009-14			
	-	Euro/Monat	-	%-Punkte	Rang von 402	
Dessau-Roßlau (KS)	217	-40	17%	-8	379	eher über ø
Halle (Saale) (KS)	174	-295	8%	-3	331	über ø
Magdeburg (KS)	199	-118	23%	-3	281	über ø
Altmarkkreis Salzwedel (LK)	198	-25	8%	-13	384	unter ø
Anhalt-Bitterfeld (LK)	211	72	21%	-10	388	eher über ø
Börde (LK)	235	344	26%	-11	344	über ø
Burgenlandkreis (LK)	199	-20	16%	-10	383	eher unter ø
Harz (LK)	211	19	21%	-10	378	eher über ø
Jerichower Land (LK)	220	217	18%	-12	382	eher unter ø
Mansfeld-Südharz (LK)	197	-8	12%	-11	400	eher unter ø
Saalekreis (LK)	216	191	25%	-10	369	über ø
Salzlandkreis (LK)	210	-52	19%	-11	390	eher unter ø
Stendal (LK)	196	-117	6%	-13	402	unter ø
Wittenberg (LK)	221	105	18%	-11	395	eher unter ø

Einkommen aus Mikrozensus (MZ), Erwerbsfähige = Anteil 25- bis unter 65-jährige aus Bevölkerungsprognose, Zukunftschancen aus prognos-Zukunftsatlas (Rang innerhalb der 402 Landkreise und kreisfreien Städte Deutschlands).

b) Punktetabelle

Region	Haushaltsnettoeinkommen (MZ)			Demographie delta Anteil Erwerbsfähige 2016-30	Zukunfts- chancen (prognos)	gewichtete Summe
	Index 1991=100	Abweichung Land 2014	Trend 2009-14			
	A	B	C	D	E	
Dessau-Roßlau (KS)	1	-1	0	0	-1	-1,0
Halle (Saale) (KS)	-1	-1	-1	1	0	0,0
Magdeburg (KS)	0	-1	1	1	1	2,0
Altmarkkreis Salzwedel (LK)	0	-1	-1	-1	-1	-2,7
Anhalt-Bitterfeld (LK)	1	0	1	0	-1	-0,3
Börde (LK)	1	1	1	0	0	1,0
Burgenlandkreis (LK)	0	-1	0	0	-1	-1,3
Harz (LK)	1	0	1	0	-1	-0,3
Jerichower Land (LK)	1	1	0	-1	-1	-1,3
Mansfeld-Südharz (LK)	0	-1	0	0	-1	-1,3
Saalekreis (LK)	1	1	1	0	-1	0,0
Salzlandkreis (LK)	1	-1	0	0	-1	-1,0
Stendal (LK)	0	-1	-1	-1	-1	-2,7
Wittenberg (LK)	1	0	0	0	-1	-0,7

Punkte 1|0|-1 bei A (>210|<190), B (>190|<0), C (>20%|<10%), D (>-5|<-12), E (<300|>350);
 $F = (A+B+C)/3+D+E$

Quelle: Destatis, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, prognos, eigene Berechnungen **empirica**

Ergebnis

Die künftigen Einkommenschancen werden in vier Klassen unterteilt.

a) Überdurchschnittliche Chancen

Magdeburg: Beste Entwicklungschancen, da Magdeburg zu den Schwarmstädten zählt und somit auch langfristig Zuwanderung junger kreativer Menschen erwarten kann. Im Niveau wird das Einkommen gedrückt durch viele Studierende und die zweithöchste staatliche Hilfequote (SGB II) im Land.

Landkreis Börde: Höchstes Einkommensniveau, vor allem durch Pendler zu VW in Wolfsburg oder Braunschweig. Demographische Entwicklung aber nur durchschnittlich. Außerdem hohe Risiken wegen Abhängigkeit von der unsicheren Zukunft der Automobilindustrie.

Halle: Halle zählt zu den Schwarmstädten und kann somit auch langfristig Zuwanderung junger, kreativer Menschen erwarten. Im Niveau wird das Einkommen erheblich gedrückt durch viele Studierende und die höchste staatliche Hilfequote (SGB II) im Land.

Saalekreis: Der Kreis profitiert sowohl von der Suburbanisierung aus Halle wie auch von den Arbeitsplätzen in der Chemieindustrie.

b) Eher überdurchschnittliche Chancen

Landkreis Anhalt-Bitterfeld: Der Kreis profitiert von den Arbeitsplätzen in der Chemieindustrie, leidet aber wie viele Regionen an der Alterung.

Landkreis Harz: Insbesondere die Mittelzentren blühen auf, der Tourismus bietet Entwicklungschancen.

Dessau-Roßlau: Zwiespältiger Grenzfall, der zu „eher unterdurchschnittlich“ tendiert, da der bisherige Einkommenstrend eher schlecht ist (vgl. Tabelle 21). Die Stadt profitiert etwas von den Studierenden. Allerdings ist Dessau-Roßlau im Unterschied zu den anderen kreisfreien Städten im Land keine Schwarmstadt.

c) Eher unterdurchschnittliche Chancen

Jerichower Land: Zwiespältiger Grenzfall, der zu eher überdurchschnittlich tendiert (vgl. Tabelle 21), da die Region partiell von der Suburbanisierung aus Magdeburg profitiert. Die Alterung ist allerdings überproportional.

Landkreis Wittenberg: Im Jahr 2014 überdurchschnittliches Einkommensniveau, die Region profitiert etwas vom ICE-Halt und der Universität, aber auch die Stadt Wittenberg ist keine Schwarmstadt.

Burgenlandkreis, Landkreis Mansfeld-Südharz und Salzlandkreis: Im Jahr 2014 schon unterdurchschnittliches Einkommensniveau.

d) Unterdurchschnittliche Chancen

Altmarkkreis Salzwedel und Landkreis Stendal: Überproportionale Alterung, im Jahr 2014 schon unterdurchschnittlicher Einkommenstrend, Stendal liegt auf dem letzten Rang der Zukunftschancen.

4.5.2 Entwicklung der Mietpreise

Die künftige Nachfrage nach Mietwohnungen kann mit der vorliegenden Prognose der Geschosswohnungsnachfrage gut abgebildet werden. Die künftige Angebotsseite dagegen ist schwieriger zu fassen. Hier kommt vor allem dem Ausmaß des regionalen Rückbaus eine wichtige Bedeutung zu. Daneben spielen rechtliche (Mietpreisbremse, Mietspiegel) und fiskalische Rahmenbedingungen (Sozialer Wohnungsbau, steuerliche Abschreibung) eine Rolle. Diese Effekte sind weniger gut zu prognostizieren. Die folgenden Einschätzungen stützen sich daher vor allem auf die demographischen Effekte.

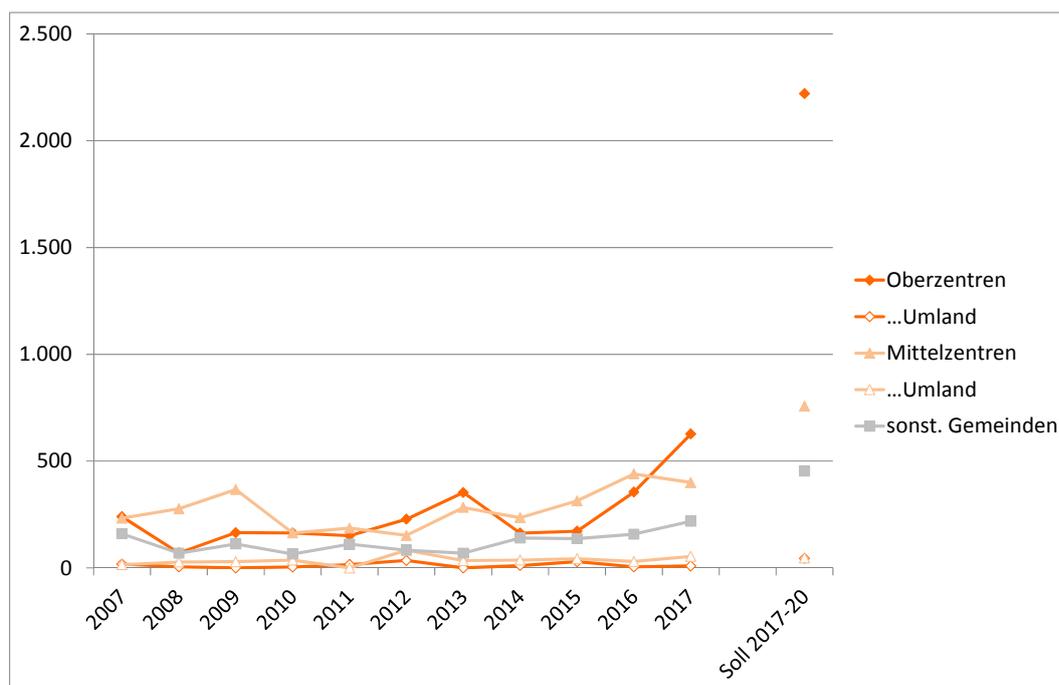
Die inserierten Angebotsmieten sind in den vergangenen Jahren landesweit leicht gestiegen, in den Oberzentren war der Anstieg wegen der zuwanderungsbedingten Knappheit vor allem in Magdeburg und Halle ausgeprägter. Die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau pendelten im Zeitraum 2007 bis 2014 landesweit zwischen gut 400 und reichlich 700 Einheiten und sind seither bis 2017 auf rund 1.300 angewachsen. Das entspricht auch in etwa dem quantitativen Zusatzbedarf. Laut empirica-Prognose wäre im Zeitraum 2017 bis 2020 zwar ein Volumen von rund 3.500 Geschosswohnungen jährlich erforderlich, darin enthalten ist aber auch der Ersatzbedarf. Regional unterscheiden sich die Aussichten für die Zukunft aufgrund erheblicher Nachfragerückgänge ganz enorm:

- Der Neubaubedarf an Geschosswohnungen in den Oberzentren liegt im Zeitraum 2017 bis 2020 bei gut zwei Tausend Einheiten jährlich (vgl. Abbildung 31), davon ist mehr als die Hälfte „echter“ quantitativer Zusatzbedarf. Demgegenüber ist das Angebot durch Neubau in den letzten drei Jahren nur um knapp 400 pro Jahr gestiegen. In der Folge rechnen wir mit weiteren, eher zunehmenden Mietanstiegen für die Zukunft. Der Zusatzbedarf betrifft aber fast ausschließlich Magdeburg und Halle. In Dessau-Roßlau sind der Zusatzbedarf kleiner, der Leerstand größer und somit nennenswerte Mietanstiege eher unwahrscheinlich.
- Etwas anders sieht es im Umland der Oberzentren aus: einem jährlichen Bedarf von 44 Wohnungen stehen Fertigstellungen von durchschnittlich 14 gegenüber. Die direkten Preiswirkungen dürften niedrig sein, weil die Mengen gering sind und es sich ausschließlich um Ersatzbedarf handelt. Zusätzliche Preisimpulse könnten sich aber durch zunehmende Suburbanisierung ergeben.
- In den Mittelzentren liegt der jährliche Bedarf an Geschosswohnungen in den Jahren 2017 bis 2020 bei rund 750 Wohnungen. Zuletzt ist das Neubaubedarf in den vergangenen drei Jahren aber nur um knapp 400 Wohnungen jährlich gestiegen. Da der berechnete Zusatzbedarf jedoch ausschließlich Er-

satzbedarf darstellt, sind Preisanstiege vor allem im qualitativ hochwertigen Segment zu erwarten. In einigen Städten dürften zudem die hohen Neubauraten von Eigenheimen und der Nachfrageschwund zu Leerständen im Geschoss führen – dadurch würde der Mietpreisanstieg gebremst, insbesondere für qualitativ weniger hochwertige Objekte.

- Auch in den übrigen Gemeinden der Landkreise werden weniger Geschosswohnungen gebaut als notwendig. Der Bedarf ist mit gut 400 Einheiten jährlich etwa zweieinhalb Mal höher als das Neubauangebot von knapp 200 Einheiten pro Jahr. Allerdings besteht der Zusatzbedarf hier ausschließlich aus Ersatzbedarf, es gibt keinerlei quantitativen Zusatzbedarf. Deswegen wird der Preisauftrieb hier eher gering sein, Knappheiten bestehen nur bei höherwertigen Wohnungen. Diese könnten dann auch gegen den Trend teurer werden. Aber selbst hier besteht nur begrenztes Potential, da die relativen Knappheiten an hochwertigen Mietwohnungen durch die hohen Neubauraten im Eigenheimsektor zumindest teilweise kompensiert werden.

Abbildung 31: Fertigstellungen und Neubaubedarf an Geschosswohnungen



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

empirica

4.5.3 Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Der Wert einer Immobilie reflektiert das künftige Einnahmepotential und damit den Barwert der damit künftig erzielbaren Mieten. Langfristig entwickeln sich Kaufpreise daher weitgehend parallel zu den oben beschriebenen Mietpreisen – wenn auch oft erst zeitversetzt. Im Unterschied zu Mieten unterliegen jedoch Kaufpreise keinen gesetzlichen Regulierungen (Miethöhegesetz, Mietpreisbremse, Mietspiegel etc.). Deswegen sind die Kaufpreise flexibler, ihre Entwicklung kann kurzfristig von den Veränderungen der Mietpreise abweichen. Hinzu kommt, dass Kaufpreise für Eigen-

tumswohnungen nicht nur die Nachfrage nach „Wohnen“ befriedigen, sondern auch der Vermögensanlage dienen. Damit erfahren sie insbesondere in Niedrigzinsphasen einen zusätzlichen Nachfrage- und Preisschub.

Im Ergebnis dürften die Preise für Eigentumswohnungen aufgrund der anhaltenden Landflucht vor allem in den wachsenden Regionen Halle und Magdeburg weiter überdurchschnittlich steigen. Das Ausmaß und die Dauer dieses Zusatzeffektes hängen von der weiteren Zinsentwicklung ab. Einbrüche durch platzende Preisblasen sind in Sachsen-Anhalt dagegen sehr unwahrscheinlich. Als Kehrseite der Landflucht steigt jedoch der Leerstand außerhalb der Oberzentren. Leerstehende Wohnungen erzielen keine Mieteinnahmen, ist der Leerstand nachhaltig, dann werden auch die Wohnungen selbst wertlos. Betroffen sind vor allem Wohnungen in schlechteren Lagen, mit schlechterer Ausstattung und in schlechterem Bauzustand.

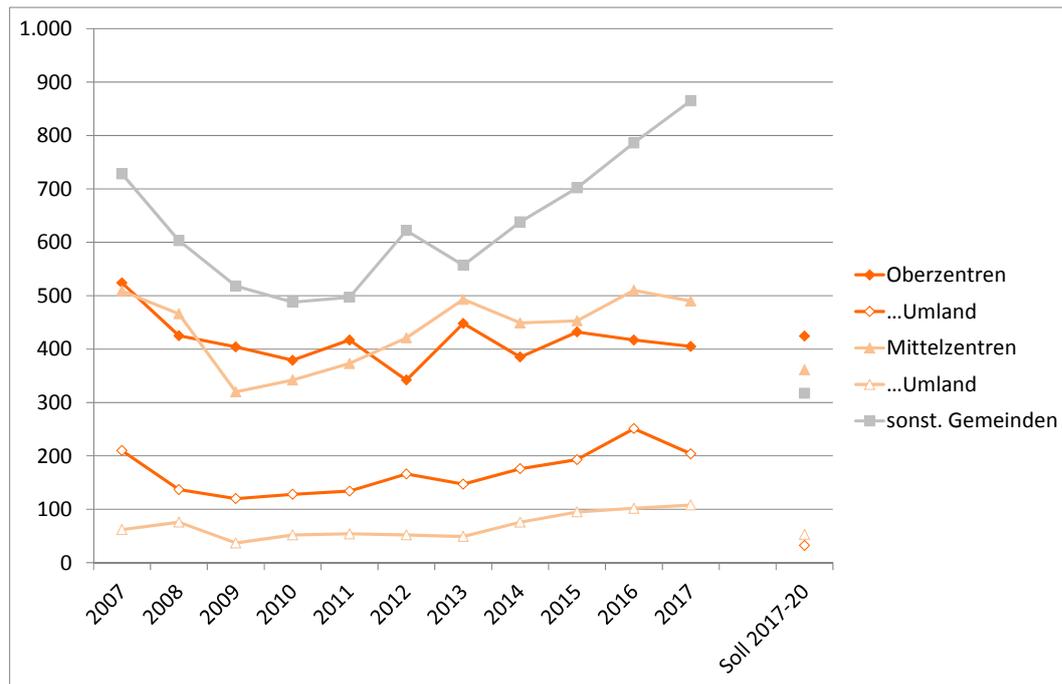
4.5.4 Entwicklung der Kaufpreise für Eigenheime

Eigenheime sind sehr viel individueller und damit heterogener in ihrer Preisentwicklung als Eigentumswohnungen. Insofern sind allgemein gültige Preisprognosen für Eigenheime noch schwieriger zu erstellen als Prognosen für Mieten bzw. Eigentumswohnungen. Vor dem Hintergrund der künftigen Nachfrageentwicklung und der Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre lassen sich dennoch einige Trends in der Preisentwicklung für Eigenheime beschreiben.

Landesweit steigen die Preise für Eigenheime seit einigen Jahren etwas stärker an als die Mieten. Das Angebot hat bereits auf die steigende Nachfrage reagiert. Die Fertigstellungen von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern sind landesweit von rund 1.400 in den Jahren 2009 und 2010 auf fast 2.100 im Jahr 2017 gestiegen: im Durchschnitt der letzten drei Jahre wurden rund 2.000 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet – laut empirica-Prognose wäre im Zeitraum 2017 bis 2020 jedoch ein Volumen von etwa 1.200 Einheiten jährlich ausreichend. Offenbar wird hier gerade ein Überangebot produziert. Die Überschüsse unterscheiden sich regional jedoch fühlbar:

- Die Nachfrage nach neuen Eigenheimen in den Oberzentren wird in den nächsten Jahren bis 2020 bei gut 400 Wohnungen liegen (vgl. Abbildung 32), dies betrifft wiederum fast ausschließlich Magdeburg und Halle. Dem steht ein Angebot durch Neubau in den letzten drei Jahren von 418 Einheiten gegenüber. So gesehen dürften die Preise in der nahen Zukunft eher stabil bleiben. Gleichwohl gibt es mit Ausnahme von Dessau-Roßlau einen klaren Trend zur Suburbanisierung und damit einen Drang ins Eigenheim im Speckgürtel. Dies und zunehmende Knappheiten bei Bauunternehmen dürften daher in Magdeburg und Halle trotz ausreichender Neubaulzahlen zu einem weiteren Preisauftrieb beitragen.

- Das Ausmaß der Suburbanisierung wird durch das Neubauangebot im Umland der Oberzentren verdeutlicht: hier wurden in den letzten drei Jahren durchschnittlich mehr als 200 Wohnungen neu errichtet. Dabei wird der Bedarf lediglich auf 32 Wohnungen geschätzt. Die weitere Preisentwicklung wird daher insbesondere durch das Grundstücks- und Eigenheimangebot in den Oberzentren und damit durch den Drang zur Suburbanisierung bestimmt.
- In einigen Mittelzentren besteht tatsächlich ein echter quantitativer Neubaubedarf für Eigenheime. Dennoch werden in der Summe aller Mittelzentren in den letzten drei Jahren mehr Eigenheime gebaut (484 pro Jahr) als insgesamt erforderlich wären (361 pro Jahr). Langfristig wird sich daher die Frage stellen, wo bei sinkender Einwohnerzahl überhaupt noch Preissteigerungen im Bestand erwartet werden können. Ein kurzfristiger Preiseinbruch ist jedoch auch nicht zu erwarten, da infolge der relativ geringen Neubautätigkeit bei Mietwohnungen das höherwertige Angebot knapp wird.
- Ähnlich wie in den Mittelzentren stellt sich die Situation in den sonstigen Gemeinden der Landkreise dar. Das Zusatzangebot an hochwertigen Mietwohnungen im Neubau ist eher zu gering, dafür das Zusatzangebot neuer Eigenheime viel zu hoch. Allerdings dürften auch hier vor allem qualitative Aspekte den Neubau anheizen: Junge Familien finden im Bestand nicht die Angebote, die ihren Präferenzen und Qualitätsanforderungen entsprechen. Insofern sind vor allem für höherwertige Objekte zumindest stabile Kaufpreise zu erwarten, wenn auch in einigen Regionen wegen der sinkenden Einwohnerzahlen fallende Preise nicht auszuschließen sind. Leerstand und Preisverfall bei Eigenheimen werden sich eher in peripheren Lagen einstellen. In zentralen Orten dürfte sich der Leerstand dagegen eher in unattraktiven Mietwohnungen konzentrieren, sodass die Eigenheimpreise dort eher stabil bleiben.

Abbildung 32: Fertigstellungen und Neubaubedarf an Eigenheimen

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

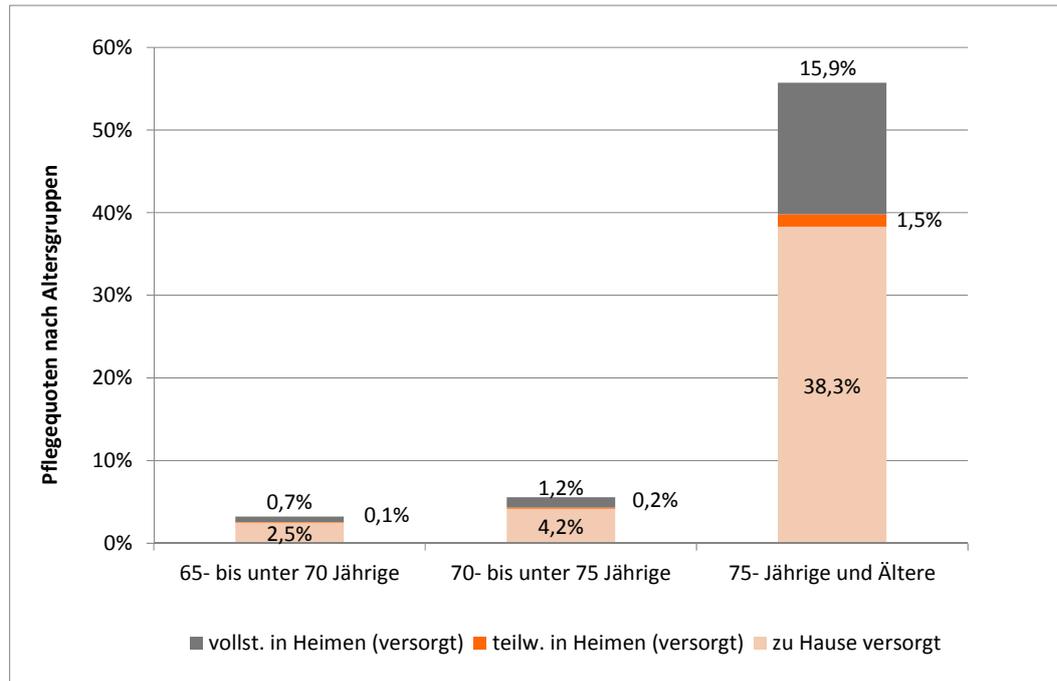
empirica

5. Entwicklung spezifischer Wohnungsbedarfe

5.1 Bedarfe an barrieregeduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen

5.1.1 Hochrechnung des Bedarfs

Für die Abschätzung des Bedarfs an barrieregeduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen betrachten wir die Gruppe der 65- bis 70-Jährigen, der 70- bis 75-Jährigen sowie über 75-Jährigen. Für diese drei Altersgruppen werden aus der Pflegestatistik die Pflegewahrscheinlichkeiten errechnet (vgl. Abbildung 33).

Abbildung 33: Pflegequoten in Deutschland nach Altersgruppen (2015)

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

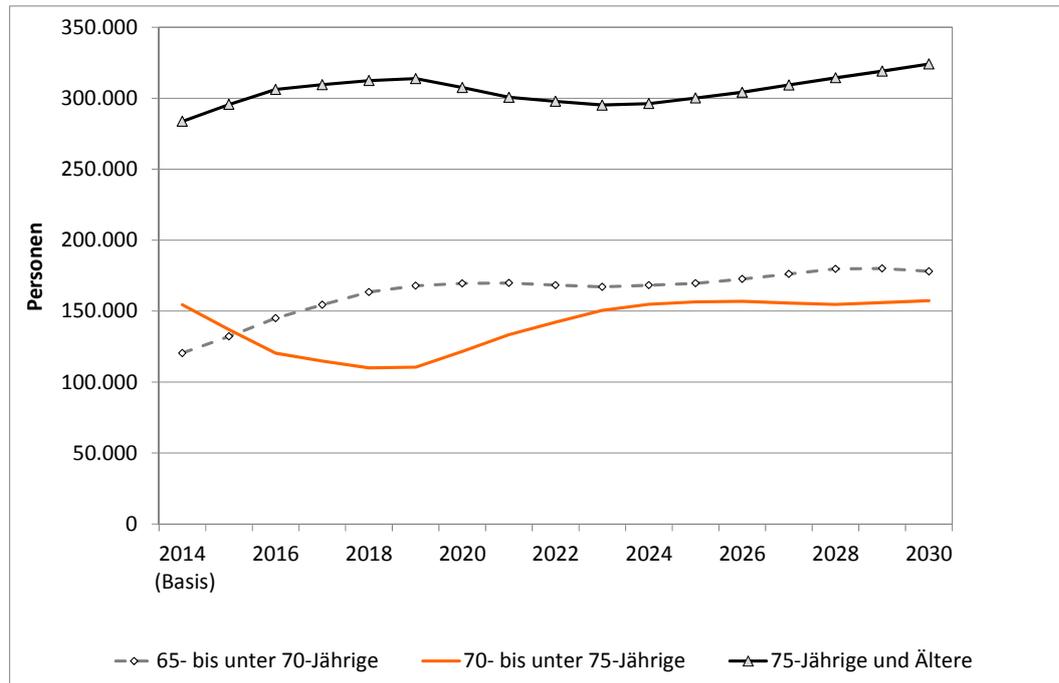
empirica

In Kombination mit der Bevölkerungsprognose (vgl. Abschnitt B 3 bzw. Abbildung 34) und unter der Annahme konstanter Pflegewahrscheinlichkeiten (in der Differenzierung nach Altersgruppe, Ort der Versorgung) wird der zukünftige Bedarf an barrieregeduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen fortgeschrieben. Dies ist eine Annäherung, denn nicht jeder Pflegebedürftige benötigt eine barrieregeduzierte/-frei erreichbare Wohnung, aber auch nicht jeder Pflegebedürftige wohnt in einer barrieregeduzierten/-frei erreichbaren Wohnung. Die Annäherung über die Pflegestatistik gilt dennoch als die bislang beste Schätzmethode für den Bedarf an barrieregeduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen.⁵⁸

⁵⁸ Vgl. Prognos AG (2014): Potenzialanalyse altersgerechte Wohnungsanpassung.

Abbildung 34: Prognose der Anzahl Senioren bzw. Hochbetagter 2014 bis 2030

Sachsen-Anhalt



Landkreise

	2014 (Basis)			2030			Veränderung bis 2030					
	65 bis unter 70 Jahre	70 bis unter 75 Jahre	75 Jahre und älter	65 bis unter 70 Jahre	70 bis unter 75 Jahre	75 Jahre und älter	65 bis unter 70 Jahre		70 bis unter 75 Jahre		75 Jahre und älter	
	Anzahl Personen in Tsd.						abs.	%	abs.	%	abs.	%
Stadt Dessau-Roßlau	5	7	12	7	6	14	1,5	30%	-1,4	-19%	1,2	10%
Stadt Halle (Saale)	12	16	27	15	13	32	2,4	19%	-3,4	-21%	4,9	18%
Stadt Magdeburg	12	16	28	16	14	31	4,4	37%	-2,3	-14%	3,5	12%
LK Altmarkkreis Salzwedel	4	5	10	7	7	11	3,4	84%	1,7	34%	1,0	10%
LK Anhalt-Bitterfeld	9	12	22	14	12	25	4,6	52%	0,2	2%	2,9	13%
LK Börde	9	10	19	14	13	23	5,6	64%	3,2	32%	4,4	23%
LK Burgenlandkreis	10	13	26	15	14	27	5,1	52%	0,5	4%	1,0	4%
LK Harz	13	16	29	19	16	35	5,8	45%	0,6	4%	5,6	19%
LK Jerichower Land	5	6	11	8	7	13	3,4	74%	1,1	18%	2,0	18%
LK Mansfeld-Südharz	8	11	20	12	10	21	3,1	37%	0,0	0%	1,7	9%
LK Saalekreis	10	12	22	15	13	26	4,8	47%	0,9	7%	4,7	22%
LK Salzlandkreis	11	14	26	16	14	29	5,1	46%	-0,3	-2%	3,0	11%
LK Stendal	6	7	14	10	9	16	4,3	75%	1,7	24%	2,5	18%
LK Wittenberg	7	9	18	11	10	20	4,0	56%	0,3	3%	2,1	12%
Sachsen-Anhalt	120	154	284	178	157	324	57,6	48%	2,9	2%	40,4	14%

Quelle: Statistisches Landesamt

empirica

Unter den getroffenen Annahmen leben 2014 rund 122.700 Menschen in Sachsen-Anhalt, die auf eine barriere-reduzierte/-frei erreichbare Wohnung angewiesen sind. Jeweils etwa 10% davon leben im Landkreis Harz (12.600 Personen), in Magdeburg (12.100 Personen) und in Halle (11.800 Personen). Bis 2030 steigt die Zahl der Personen, die auf eine barriere-reduzierte/-frei erreichbare Wohnung angewiesen sind um rund 17.700 (plus 14%) auf dann rund 140.400 Personen. Absolut ist dieser

Anstieg in den Landkreisen Harz (um 2.400; plus 19%), Saale (um 2.000; plus 22%) und Börde (2.000; plus 25%) am höchsten.

Tabelle 22: Bedarf an barrieregeduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen in Tsd.

	2014							2030							Veränderung 2014 bis 2030 (insgesamt)		
	z.T. in Heimen versorgt			zu Hause versorgt				Summe	z.T. in Heimen versorgt			zu Hause versorgt				Summe	
	65 bis unter 70 Jahre	70 bis unter 75 Jahre	75 Jahre und älter	65 bis unter 70 Jahre	70 bis unter 75 Jahre	75 Jahre und älter	65 bis unter 70 Jahre		70 bis unter 75 Jahre	75 Jahre und älter	65 bis unter 70 Jahre	70 bis unter 75 Jahre	75 Jahre und älter				
Stadt Dessau-Roßlau	0,0	0,0	0,2	0,1	0,3	4,8	5,4	0,0	0,0	0,2	0,2	0,2	5,3	5,9	0,5		
Stadt Halle (Saale)	0,0	0,0	0,4	0,3	0,7	10,4	11,8	0,0	0,0	0,5	0,4	0,5	12,2	13,6	1,9		
Stadt Magdeburg	0,0	0,0	0,4	0,3	0,7	10,7	12,1	0,0	0,0	0,5	0,4	0,6	12,0	13,5	1,4		
LK Altmarkkreis Salzwedel	0,0	0,0	0,2	0,1	0,2	4,0	4,4	0,0	0,0	0,2	0,2	0,3	4,4	5,0	0,6		
LK Anhalt-Bitterfeld	0,0	0,0	0,3	0,2	0,5	8,3	9,4	0,0	0,0	0,4	0,3	0,5	9,4	10,7	1,3		
LK Börde	0,0	0,0	0,3	0,2	0,4	7,3	8,2	0,0	0,0	0,4	0,4	0,5	9,0	10,3	2,0		
LK Burgenlandkreis	0,0	0,0	0,4	0,2	0,5	9,9	11,1	0,0	0,0	0,4	0,4	0,6	10,2	11,6	0,6		
LK Harz	0,0	0,0	0,4	0,3	0,7	11,1	12,6	0,0	0,0	0,5	0,5	0,7	13,3	15,0	2,4		
LK Jerichower Land	0,0	0,0	0,2	0,1	0,2	4,3	4,9	0,0	0,0	0,2	0,2	0,3	5,1	5,8	0,9		
LK Mansfeld-Südharz	0,0	0,0	0,3	0,2	0,4	7,6	8,5	0,0	0,0	0,3	0,3	0,4	8,2	9,3	0,8		
LK Saalekreis	0,0	0,0	0,3	0,3	0,5	8,3	9,4	0,0	0,0	0,4	0,4	0,6	10,1	11,5	2,0		
LK Salzlandkreis	0,0	0,0	0,4	0,3	0,6	10,0	11,3	0,0	0,0	0,4	0,4	0,6	11,2	12,7	1,3		
LK Stendal	0,0	0,0	0,2	0,1	0,3	5,3	6,0	0,0	0,0	0,2	0,3	0,4	6,3	7,2	1,2		
LK Wittenberg	0,0	0,0	0,3	0,2	0,4	6,7	7,6	0,0	0,0	0,3	0,3	0,4	7,5	8,5	0,9		
Sachsen-Anhalt	0,1	0,2	4,2	3,0	6,4	108,7	122,7	0,1	0,3	4,8	4,4	6,6	124,2	140,4	17,7		

Annahmen: konstante Pflegequoten, Anzahl barrieregeduzierter/-frei erreichbarer Wohnungsbedarf approximativ der Zahl der Pflegebedürftigen, die zu Hause bzw. teilweise zu Hause versorgt werden.

Quelle: Statistisches Landesamt

empirica

5.1.2 Hochrechnung des Angebots

Zur Ermittlung des Bestands an barrieregeduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen beziehen wir uns auf die Versorgungsquote in Mehrfamilienhäusern der Wohnungsunternehmen und Genossenschaften (vgl. Abschnitt A 2.3). Auf Basis dieser Hochrechnung gibt es Ende 2016 in Mehrfamilienhäuser rund 90.000 barrieregeduzierte/-frei erreichbare Wohnungen. Allerdings kann nicht davon ausgegangen werden, dass alle barrieregeduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen von Personen bewohnt sind, die auf eine barrieregeduzierte/-frei erreichbare Wohnung angewiesen sind.

Für die Versorgungsquote bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegen weder bei den verschiedenen Verbänden (z.B. Haus & Grund) noch aus anderen Quellen valide Angaben vor. Deswegen gehen wir hier davon aus, dass der Bestand an barrieregeduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen wenigstens dem Anteil der in Wohnungsinseraten angebotenen barrieregeduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen in Ein-

und Zweifamilienhäusern entspricht. Das ist insofern plausibel, als davon auszugehen ist, dass ein Teil der Haushalte im Alter vom nicht barrierereduzierten/-frei erreichbaren Eigenheim in den barrierereduzierten/-frei erreichbaren Geschosswohnungsbau zieht und die nicht barrierereduzierten/-frei erreichbaren Objekte zum Verkauf angeboten werden. Demgegenüber ist ein altersbedingter Um- bzw. Auszug in den Geschosswohnungsbau aus dem barrierereduzierten/-frei erreichbaren Eigenheim seltener und das Angebot geringer. Analog zur Herleitung der barrierereduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen im Geschosswohnungsbau ergibt sich somit ein Bestand an barrierereduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen im Ein- bzw. Zweifamilienhaussegment von rund 30.000 Wohnungen.⁵⁹ Mit den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammen waren damit Anfang 2017 rund 120.000 Wohnungen in Sachsen-Anhalt barrierereduziert/-frei. So gesehen entspräche das Angebot in etwa der Nachfrage. Das erscheint plausibel, weil die organisierte Wohnungswirtschaft im Land viele Investitionen in ihren Bestand getätigt hat, die sich positiv auf die Barrierereduktion/-freiheit auswirken.

Künftige Entwicklung des Angebots

Barrierereduzierte/-frei erreichbare Wohnungen im Neubau werden durch die Bauordnung Sachsen-Anhalt festgelegt.⁶⁰ Im Neubau müssen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei nutzbar und zugänglich sein.⁶¹ Bei einer mittleren Gebäudegröße von etwas mehr als neun Wohnungen im Geschosswohnungsbau kann unterstellt werden, dass künftig etwa 20% der Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau barrierereduziert/-frei erreichbar sein werden⁶². Unter der Annahme, dass der bis 2030 prognostizierte Neubaubedarf (knapp 44.600, siehe Abschnitt B 4.2.1) realisiert wird, steigt das Angebot an barrierereduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen im Neubau zwischen 2017 bis 2030 also jedes Jahr um knapp 640 Wohnungen bzw. insgesamt um rund 8.900 Wohnungen.

Hinzu kommen noch Maßnahmen zur Barrierereduzierung und Verbesserung des Zugangs zu Wohngebäuden und Wohnungen im Bestand sowie der altersgerechte Umbau. Diese werden im Rahmen des „AUFZUGSPROGRAMMS“ oder im Rahmen des Programms Sachsen-Anhalt „MODERN“ gefördert. Werden diese Fördermittel auch künftig in etwa derselben Größenordnung gewährt und wie in der Vergangenheit abgerufen bzw. investiert, so ergeben sich im Rahmen des „AUFZUGSPROGRAMMS“

⁵⁹ 6,9% von 447.800 Wohnungen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern.

⁶⁰ Vgl. § 49 (1) BauO LSA.

⁶¹ Nur in Ausnahmen z. B. wegen schwieriger Geländeverhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderungen kann von dieser Regelung abgewichen werden.

⁶² Das entspricht einem dreistöckigen Mehrfamilienhaus mit zwei barrierereduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen im Erdgeschoss, zwei Wohnungen in der ersten, zweiten und dritten Etage und ein bis zwei Wohnungen im Dachgeschoss.

Verbesserungen zur uneingeschränkten Mobilität für rund 5.000 Wohnungen p.a.⁶³ Dazu kommen weitere Verbesserungen im Zuge der Förderung des altengerechten Umbaus im Rahmen des Programms „Sachsen-Anhalt Modern“ für etwa 430 Wohnungen.⁶⁴ In der Summe wird das Angebot barriere-reduzierter/-frei erreichbarer Wohnungen bis 2030 demnach um rund 80 Tsd. Wohnungen ansteigen.

Ist der Bedarf tatsächlich gedeckt?

Würden die barriere-reduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen ausschließlich von den Personen bewohnt, die auf eine barriere-reduzierte/-frei erreichbare Wohnung angewiesen sind, wäre der quantitative Bedarf von gut 120 Tsd. Wohnungen heute in etwa gedeckt. Allerdings kommen barriere-reduzierte/-frei erreichbare Wohnungen nicht nur älteren oder in der Mobilität eingeschränkten Menschen zugute, sondern können auch für Familien mit Kindern oder jüngere Personen den Wohnkomfort steigern. Deshalb sind im Neubau meist mehr als die vorgeschriebene Anzahl an Wohnungen bereits barriere-reduzierte/-frei erreichbar ausgestaltet (z.B. Aufzug, schwellenarm) und zum Teil auch von Personen belegt, die diesen Standard nicht zwingend benötigen.

5.1.3 Gegenüberstellung und Ableitung des Bedarfs

Bis 2030 steigt die Zahl der Personen, die auf eine barriere-reduzierte/-frei erreichbare Wohnung angewiesen sind, um rund 17.700 Personen. Im Neubau entstehen bis dahin jedoch 8.900 barriere-reduzierte/-frei erreichbare Wohnungen; das folgt aus den Anforderungen an die Schaffung von barriere-reduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen im Neubau. Damit bestünde bis 2030 noch ein zusätzlicher Bedarf von zusammen rund 8.800 barriere-reduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen.

Zugleich werden aber auch (weiterhin) Maßnahmen zur Barriere-reduzierung und Verbesserung des Zugangs zu Wohngebäuden und Wohnungen und der altengerechte Umbau in Sachsen-Anhalt gefördert. Werden diese Programme beibehalten und rd. 25% der Intensität wie in der Vergangenheit beansprucht, besteht künftig kein nennenswerter zusätzlicher oder flächendeckender Förderbedarf an barrierefreien Wohnungen.

5.1.4 Exkurs: Mietpreise barriere-reduzierter/-frei erreichbarer Wohnungen

Die barriere-reduzierten/-frei erreichbaren Mietwohnungen in Sachsen-Anhalt sind im Vergleich zu den übrigen Wohnungen rund 9% teurer. So werden barriere-reduzierte/-frei erreichbare Wohnungen mit einer Miete (Median) von 6,00 Euro/qm

⁶³ Seit Start des „AUFZUGSPROGRAMMS“ im August 2017 bis Juni 2018 wurden innerhalb von elf Monaten rund 4.600 Wohnungen gefördert, umgerechnet auf zwölf Monate sind dies rund 5.000 Wohnungen im Jahr (vgl. Tabelle 40).

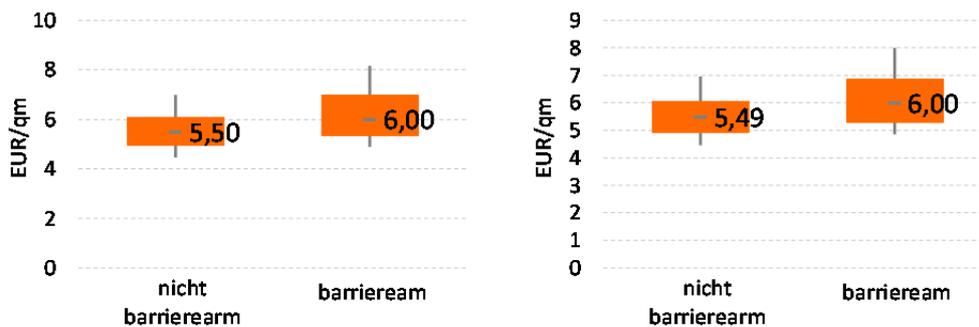
⁶⁴ In den Jahren 2014 bis 2017 wurden für den altengerechten Umbau im Rahmen des Programms „Sachsen-Anhalt MODERN“ jedes Jahr Mittel für etwa 430 Wohnungen genehmigt.

gegenüber 5,50 Euro bei nicht barrierefreien Wohnungen angeboten (vgl. Abbildung 35).

Abbildung 35: Mieten in barrierereduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen

Alle Wohnungsinsrate (Neubau und Bestand)

Angebote im Bestand



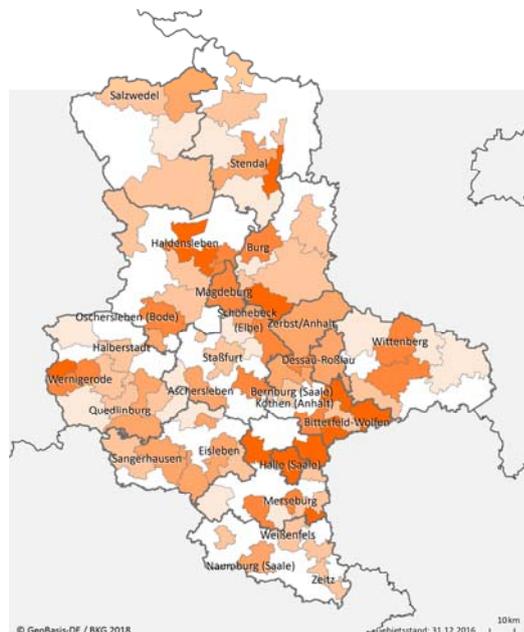
Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

Barrierereduzierte/-frei erreichbare Wohnungen sind vor allem in der Region Magdeburg, im Harz oder in der Region Halle/Leipzig relativ teuer (vgl. Karte 15). Im Vergleich zwischen dem Angebot an barrierereduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen zu nicht barrierereduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen ist der Mietpreisunterschied in Sachsen-Anhalt relativ gering. So werden landesweit nicht barrierereduzierte/-frei erreichbare Wohnungen im Mittel zu 5,50 Euro/qm angeboten. Barrierereduzierte/-frei erreichbare Wohnungen sind mit durchschnittlich 6,00 Euro/qm rund 9% teurer.

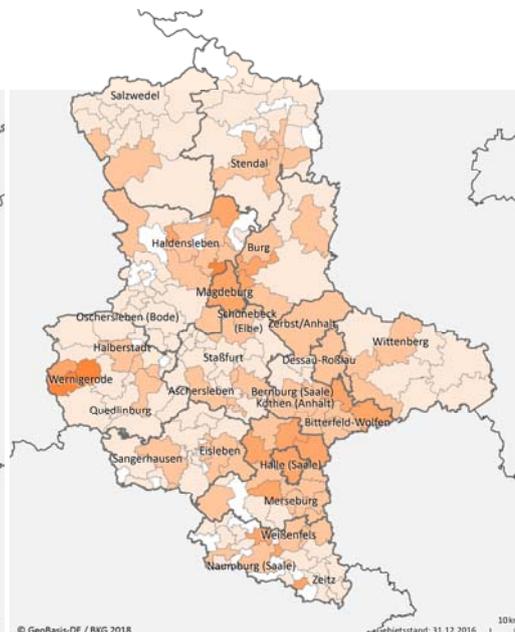
Karte 15: Mittlere Miete (Median) für barrierefreie Wohnungen und nicht barrierefreie Wohnungen

a) barrierefreie Wohnungen



© GeoBasis-DE / BKG 2018
Miete - Barrierefreie Wohnungen: Median 1. Q 2017 bis 3. Q 2018
 unter 5 Euro 5,50 bis unter 6 Euro 6,50 Euro und mehr
 5 bis unter 5,50 Euro 6 bis unter 6,50 Euro keine Angabe

b) Nicht barrierefreie Wohnungen



© GeoBasis-DE / BKG 2018
Miete - Nicht barrierefreie Wohnungen: Median 1. Q 2017 bis 3. Q 2018
 unter 5 Euro 5,50 bis unter 6 Euro 6,50 Euro und mehr
 5 bis unter 5,50 Euro 6 bis unter 6,50 Euro keine Angabe

Anmerkungen: In einigen Gemeinden sehr geringes Angebot an barrieregeduzierten/-freien Wohnungen

Quelle: Preisdatenbank empirica

empirica

In Sachsen-Anhalt ist das Angebot an barrierefreien Wohnungen ausgesprochen preiswert. Denn bundesweit sind barrierefreie Wohnungen in keinem anderen Land günstiger. In Thüringen werden im Mittel barrierefreie Wohnungen zu 6,52 Euro/qm angeboten bzw. 12% teurer als nicht barrierefreie Wohnungen und sind damit im Ländervergleich am zweit teuersten. Am teuersten sind barrierefreie Wohnungen im Mittel in Berlin (11,40 Euro/qm) oder Hamburg (12,70 Euro/qm). Dabei liegen die Wohnungsangebote für barrierefreie Wohnungen in Berlin bzw. in Hamburg rund 12% bzw. 13% über den mittleren Angebotspreisen nicht barrierefreier Wohnungen.

Der relative Preisunterschied zwischen barrierefreien Wohnungen und nicht barrierefreien Wohnungen ist in Brandenburg (27%) bei einer mittleren Angebotsmiete von 8,50 Euro/qm und in Bremen mit 26% bzw. 9,80 Euro/qm am höchsten. Insgesamt lässt sich feststellen, dass es in Sachsen-Anhalt viele barrierefreie Wohnungen im Bestand gibt, während sich dieses Angebot anderenorts häufig auf den Neubau beschränkt. Dies dürfte nicht zuletzt auch auf die Förderung in der Vergangenheit zurückzuführen sein und erklärt damit, warum das Angebot an barrierefreien Wohnungen in Sachsen-Anhalt preiswerter ist als anderswo.

5.2 Bedarfe an Sozialwohnungen

Eine Abschätzung des Neubaubedarfs an geförderten Wohnungen ist schwierig, da diese Zahl nicht normativ berechnet werden kann. Aus diesem Grund nähern wir uns dem Bedarf von zwei Seiten, bei denen

- ein Ausgleich von Bindungsverlusten den angebotsseitigen (Ersatz-)Bedarf aufzeigt (vgl. Abschnitt B 5.2.1),
- der Erschwinglichkeits-Ansatz die nachfrageseitigen (Zusatz-)Bedarfe ermittelt (vgl. Abschnitt B 5.2.2).

Anschließend werden beide Berechnungen gegenübergestellt und die daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen diskutiert (vgl. Abschnitt B 5.2.3).

5.2.1 Angebotsseitiger Bedarf: Ausgleich von Bindungsverlusten

Eine Möglichkeit zur Bestimmung des belegungsgebundenen Neubedarfs ist die Orientierung an den Wohnungsbindungen bzw. den zu erwartenden Verlusten an Wohnungsbindungen. Dazu wird die nachfolgende Regel für auslaufende Bindungen aufgestellt:

- 25% sollen durch Neubauförderung ersetzt werden,
- 25% sollen durch Modernisierungsförderung ersetzt werden (z.B. WOHN-RAUM HERRICHTEN),
- 25% sollen über Kooperationen bzw. Vereinbarungen zwischen Vermietern und Kommunen ersetzt werden (ohne Landesförderung),
- 25% sollen nicht ersetzt werden, solange eine relativ entspannte Wohnungsmarktlage herrscht und die Versorgung vielerorts bzw. in nennenswertem Umfang im nicht preisgebundenen Bestand möglich ist.

Die Prozentwerte dieser Regel folgen einer normativen, aber durchaus plausiblen Setzung, wie sie auch in anderen Bundesländern vorgeschlagen und praktiziert wird (z.B. in Schleswig-Holstein). Allerdings ist zu bedenken, dass hier immer nur historische Strukturen fortgeschrieben werden; wenn also eine Region schon immer relativ unter- oder übertversorgt war mit Sozialwohnungen, dann wird diese relative Ungleichheit durch die obige Regel auch nie beseitigt.

Tabelle 23: Auslaufende Belegungsbindungen

Auslaufende Bindungen*											
kreisfreie Stadt/Landkreis	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Dessau-Rosslau	-77	-37	0	0	0	0	0	0	-9	-8	0
Halle	-370	-247	0	0	0	0	0	0	-54	-40	-469
Magdeburg	0	0	0	0	0	-172	0	0	-16	-117	-60
LK Altmarkkreis Salzwedel	-15	-18	0	0	0	0	0	0	0	-4	-8
LK Anhalt-Bitterfeld	0	0	0	0	0	0	0	0	-25	-34	-10
LK Börde	-39	-45	-2	0	0	0	0	0	-40	-57	-69
LK Burgenlandkreis	-15	-7	0	-1	0	0	0	0	-35	-36	-53
LK Harz	-204	-15	-2	0	0	0	0	0	-2	-17	-23
LK Jerichower Land	0	-18	0	0	0	0	0	0	-92	0	0
LK Mansfeld-Südharz	0	-6	-22	0	0	0	0	0	-61	-41	-14
LK Saalekreis	0	0	0	0	0	0	0	0	-17	-29	-98
LK Salzlandkreis	-156	-89	-25	-3	0	0	0	0	-4	-71	-25
LK Stendal	-10	-1	0	0	0	0	0	0	-11	-17	-75
LK Wittenberg	-11	-3	-20	0	0	0	0	0	-11	-9	-8
Sachsen-Anhalt	-897	-486	-71	-4	0	-172	0	0	-377	-480	-912

* Alte (vor 1996) und neue (ab 2016) Bindungen, ohne nach 30. August 2018 noch hinzukommende Bindungen

Genehmigte Freistellungen berücksichtigt, ohne Bindungen in Gemeinschaftsunterkünften

Quelle: Angaben der Landratsämter und kreisfreien Städte

empirica

Folgt man dieser Regel, dann wäre hierzulande durch Landesförderung die Hälfte der aus der Bindung fallenden Wohnungen neu zu fördern – je zur Hälfte im Neubau und im Bestand. Im Zeitraum 2018 bis 2028 fallen etwa 3.400 Wohnungen aus der Bindung, das wären etwa 340 pro Jahr (vgl. Tabelle 23). Wollte man die Hälfte davon ersetzen, ergäbe sich eine Zahl von 170 Förderfällen jährlich, wovon dann 85 durch Neubauförderung und weitere 85 durch Modernisierungsförderung im Bestand zu ersetzen wären.

5.2.2 Nachfrageseitiger Bedarf: Erschwinglichkeits-Ansatz

Während bei der Vorgehensweise des Ausgleichs von Bindungsverlusten historische Strukturen fortgeschrieben werden, leitet der Erschwinglichkeits-Ansatz aktuelle Bedarfswerte ab. Der Erschwinglichkeits-Ansatz setzt also die Leistbarkeit von sozialwohnungsanspruchsberechtigten Mieterhaushalten in den Fokus.⁶⁵ Entsprechend wird das bezahlbare Wohnungsmarktsegment auf der Angebotsseite nicht absolut betrachtet, sondern abhängig von Einkommen und Wohnkosten der Haushalte.

Ableitung einer „zumutbaren“ Belastung

Der Erschwinglichkeits-Ansatz setzt normative Überlegungen über die Definition von Sozialwohnungsanspruchsberechtigten und damit einhergehend die Festlegung

⁶⁵ Konkret: Den Anspruch sozialwohnungsanspruchsberechtigter Mieterhaushalte in angemessenen Wohnungsgrößen, deren Wohnkostenbelastung als unzumutbar hoch einzuschätzen ist.

einer gerade noch „zumutbaren“ Mietkostenbelastung voraus. Zur Ableitung dieser Zumutbarkeitsgrenze stützen wir uns auf:

- die Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) bzw. den damit verbundenen Förderbedingungen (Einkommensgrenzen nach den Verordnungen in Sachsen-Anhalt) und
- die Mietobergrenzen⁶⁶ im Rahmen des Anspruchs der Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizkosten⁶⁷.

Tabelle 24: Einkommensgrenzen, zulässige Miete, Wohnungsgröße und Belastungsquoten in Sachsen-Anhalt

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen (Euro im Monat)		Zulässige bzw. max...		Max. Miete pro Monat
	§ 9 WoFG	plus 40%	€/m ² nettokalst	Whg-Größe m ² Wfl.	€ nettokalst
Spalte	(1)	(2)	(3)	(4)	(3 * 4)
Einpersonenhaushalte	1.000	1.400	5,6	50	280
Zweipersonenhaushalte ohne Kinder	1.500	2.100	5,6	60	336
Alleinerziehend mit einem Kind	1.542	2.158	5,6	60	336
Alleinerziehend mit zwei Kindern	1.925	2.695	5,6	75	420
Paare/Lebensgemeinschaften mit einem Kind	1.883	2.637	5,6	75	420
Paare/Lebensgemeinschaften mit zwei Kindern	2.267	3.173	5,6	85	476
Paare/Lebensgemeinschaften mit drei Kindern	2.650	3.710	5,6	95	532

Anmerkung: Nach verschiedenen Verordnungen zur Anhebung der Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung konnte bereits im Jahr 2005 Haushalten die Förderung gewährt werden, deren Einkommen die Grenzen des WoFG um nicht mehr als 20% übersteigt, ab 2017 gilt dies, solange das Haushaltseinkommen die Grenzen des WoFG um nicht mehr als 40% übersteigt (bei der Bildung von Wohneigentum gelten andere Grenzen).

Lesbeispiel: Für einen Einpersonenhaushalt gilt laut WoFG eine Einkommensgrenze von 1.000 Euro pro Monat. Im Rahmen der Kosten der Unterkunft (KdU) für Hartz-IV-Empfänger werden maximal 5,60 Euro/qm als angemessene Miete und maximal 50qm als angemessene Wohnungsgröße akzeptiert, daraus ergibt sich eine maximal zu erstattende Miete von 280 Euro/Monat. Würde man einem Geringverdiener an der Einkommensgrenze des WoFG eine Miete zumuten, die für einen Hartz IV-Empfänger noch angemessen wäre, dann hätte dieser Einpersonenhaushalt dort eine Mietbelastung von 280 Euro/1.000 Euro =28%. Bei einer um 40% höheren Einkommensgrenze und gleicher maximal zu erstattender Miete säne die Mietbelastung auf 20% (280 Euro/1.400 Euro).

Quelle: WoFG, Verordnung(en) über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung, Angaben der Landratsämter und kreisfreien Städte **empirica**

Die Zumutbarkeitsgrenze der Einkommensbelastung wird dann anhand der folgenden Überlegung abgeleitet: Ein Geringverdiener soll (an der Einkommensgrenze des WoFG) keine höhere Miete zahlen müssen als ein Hartz-IV-Empfänger, der in einer angemessenen Wohnung lebt.

Wird dieser Regel gefolgt, dann dürften sich für alle Sozialwohnungsberechtigten höchstens die in Tabelle 25 genannten maximal tragbaren Mietkostenbelastungen ergeben; diese wiederum hängen ab von der Haushaltsgröße, den Vorgaben aus dem

⁶⁶ Bezogen auf die Quadratmetermiete und die Wohnfläche.

⁶⁷ Vgl. § 22 SGB II.

Wohnraumförderungsgesetz, den Verordnungen im Land Sachsen-Anhalt sowie den Angemessenheitsgrenzen im Rahmen der Kosten der Unterkunft. Je nach Haushaltsgröße liegt diese maximal zumutbare Mietbelastung in Sachsen-Anhalt nach der Verordnung im April 2017 somit zwischen 14% und 20% (vgl. Tabelle 25, letzte Spalte).

Für zwei weitere Variationen werden die Zusatzbedarfe an Sozialbindungen berechnet: Zum einen für Haushalte, deren zumutbare Mietbelastung sich aus den Einkommensgrenzen des WoFG (ohne Zuschlag) ergibt und zum anderen für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des WoFG⁶⁸ um nicht mehr als 20% übersteigen.

Tabelle 25: Belastungsquoten und Einkommensklassen im Vergleich

Haushaltsgröße	Einkommensgrenzen € p. M.			Zulässige bzw. max... Miete Whg-Größe		Max. Miete pro Monat	Maximale Mietkostenbelastungen	
	§ 9 WoFG	plus 40%	Mikro- zensus	€/m ² nettokalt	m ² Wfl.	€ nettokalt	nach WoFG	plus 40%
Spalte	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(4*5)	(6)	(7)
Einpersonenhaushalte	1.000	1.400	1.500	5,6	50	280	28%	20%
Zweipersonenhaushalte ohne Kinder	1.500	2.100	2.000	5,6	60	336	22%	16%
Alleinerziehend mit einem Kind	1.542	2.158	2.000	5,6	60	336	22%	16%
Alleinerziehend mit zwei Kindern	1.925	2.695	2.600	5,6	75	420	22%	16%
Paare/Lebensgemeinschaften mit einem Kind	1.883	2.637	2.600	5,6	75	420	22%	16%
Paare/Lebensgemeinschaften mit zwei Kindern	2.267	3.173	3.200	5,6	85	476	21%	15%
Paare/Lebensgemeinschaften mit drei Kindern	2.650	3.710	3.200	5,6	95	532	20%	14%

Quelle: WoFG, Angaben der Landratsämter und kreisfreien Städte, eigene Setzungen

empirica

Zur Ermittlung der Zahl der sozialwohnungsberechtigten Haushalte mit Belastungen oberhalb dieser zumutbaren Grenze werden nun Informationen über die Einkommensverteilung sowie zur Mietbelastung der Haushalte im Land benötigt. Die aktuellsten Daten können dem Mikrozensus des Jahres 2014 entnommen werden.⁶⁹ Allerdings sind bei der Interpretation der Berechnungen kleine Ungenauigkeiten zu berücksichtigen, die sich aus den unterschiedlichen Einkommensklassen des Mikrozensus und des Wohnraumförderungsgesetzes ergeben (vgl. Tabelle 25). Ebenfalls ist aufgrund der z.T. niedrigen Fallzahlen im Mikrozensus eine Differenzierung unterhalb der Landesebene leider nicht möglich, dasselbe gilt z.T. für eine Differenzierung einzelner Haushaltstypen. Die Lücke bei den Haushaltstypen (vgl. Tabelle 43 und Tabelle 44 im Anhang) kann jedoch durch Analogieschlüsse mit bundesweiten Ergebnissen geschlossen werden (vgl. Tabelle 26).

Ableitung der bedürftigen Haushalte mit „unzumutbar“ hoher Mietbelastung

Im Ergebnis haben laut Erschwinglichkeits-Ansatz in Sachsen-Anhalt derzeit je nach Variante⁷⁰ 76 bis 143 Tsd. Haushalte zu hohe Mietbelastungen und benötigen daher

⁶⁸ § 9 Abs. 2.

⁶⁹ Dort werden in der „Zusatzerhebung Wohnen“ alle vier Jahre Mieten und Mietbelastungen erfasst, die aktuellsten, verfügbaren Daten stammen aus dem Jahr 2014.

⁷⁰ Ohne Zuschlag, Zuschlag von 20% bzw. Zuschlag von 40%.

eine preisgünstigere Wohnung (vgl. Tabelle 26). In der „unteren Variante“ mit den Einkommensgrenzen des WoFG gibt es landesweit rund 76 Tsd. anspruchsberechtigte Haushalte, die trotz angemessener Wohnungsgröße eine „unzumutbar“ hohe Mietbelastung tragen müssen. Die meisten unter ihnen sind Einpersonenhaushalte (45 Tsd.). Relativ häufig sind zudem Alleinerziehende mit einem Kind oder zwei Kindern (je 24% dieser Gruppe) von einer „unzumutbar“ hohen Mietbelastung betroffen.

In der „oberen Variante“ gelten die aktuellen Einkommensgrenzen des Landes Sachsen-Anhalt.⁷¹ Demnach dürfen die Einkommensgrenzen des WoFG um maximal 40% überschritten werden. Damit steigt die Zahl der anspruchsberechtigten Haushalte mit „unzumutbar“ hoher Mitbelastung hier auf 143 Tsd. Die meisten sind wiederum Einpersonenhaushalte (85 Tsd.), die höchsten Anteile sind mit 38% bei den Paaren mit drei Kindern zu finden. Auch Alleinerziehende sind überdurchschnittlich oft von einer „unzumutbar“ hohen Mietbelastung betroffen.

⁷¹ Vgl. Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung. Anhebungen der Einkommensgrenzen zur Bildung von selbst genutztem Eigentum wurden nicht berücksichtigt.

Tabelle 26: Schätzung: Ergebnis Haushalte mit unzumutbaren Mietbelastungen

Haushaltstyp	Mieterhaushalte		Bedürftige HH mit "unzumutbarer" Mietbelastung: plus 40				Bedürftige HH mit "unzumutbarer" Mietbelastung : WoFG			
			Deutschland (MZ)		Schätzung Sachsen-Anhalt		Deutschland (MZ)		Schätzung Sachsen-Anhalt	
	Deut- schland	Sachsen- Anhalt	Tsd.	Anteil	Tsd.	Anteil	Tsd.	Anteil	Tsd.	Anteil
	Tsd.	Tsd.	Tsd.	Anteil	Tsd.	Anteil	Tsd.	Anteil	Tsd.	Anteil
Einpersonenhaushalte	11.310	354	2.223	20%	85	24%	1.388	12%	45	13%
Zweipersonenhaushalte ohne Kinder	5.231	176	531	10%	24	14%	265	5%	10	6%
Alleinerziehend mit einem Kind	1.150	41	251	22%	14	34%	189	16%	10	24%
Alleinerziehend mit zwei Kindern	424	12	143	34%	4	34%	102	24%	3	24%
Paare/Lebensgemein- schaften mit einem Kind	1.674	46	274	16%	8	17%	151	9%	4	9%
Paare/Lebensgemein- schaften mit zwei Kindern	1.155	24	280	24%	6	24%	150	13%	3	13%
Paare/Lebensgemein- schaften mit drei Kindern	322	5	122	38%	2	38%	77	24%	1	24%
Summe obige HH-Typen	21.266	658	3.824	18%	143	22%	2.322	11%	76	12%
Alle Haushalte	21.642	666								

Lesbeispiel: 354 Tsd. Einpersonenhaushalte wohnen in Sachsen-Anhalt zur Miete, 45 Tsd. dieser Haushalte haben in der unteren Variante (nach WoFG) eine „unzumutbar hohe Mietbelastung (85 Tsd. in der oberen Variante, aktuelle Regelung für Sachsen-Anhalt), obwohl sie in angemessen großen Wohnungen leben.

Anmerkung: Für einige Haushaltstypen in Sachsen-Anhalt wurden Werte unterdrückt, da sie hinsichtlich der Qualitätskriterien als nicht sicher genug eingeschätzt wurden. Für diese Haushaltstypen wurden die Werte geschätzt (rote Zahlen).

Quelle: WoFG, Angaben der Landratsämter und kreisfreien Städte, eigene Setzungen, Mikrozensus 2014 (Sonderauswertung Destatis) **empirica**

Ableitung des Bedarfs an Sozialwohnungen

Die weiteren Überlegungen gehen davon aus, dass der „aufgestaute“ Bedarf an preisgünstigen Wohnungen für bedürftige Haushalte in den nächsten 13 Jahren bis 2030 aufgelöst werden soll. Ein Teil der Versorgung übernimmt dabei der freifinanzierte Wohnungsmarkt. Bei einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von rund 8% und einem Anteil preisgünstiger Angebote (unter 5,6 Euro/qm) an allen inserierten Mietwohnungen von 65%, sind dies in der Summe gut 425 Tsd. Einheiten bis zum Jahr 2030 (vgl. Tabelle 27). Im Ergebnis berechnet sich der verbleibende Bedarf an zusätzlichen Sozialwohnungen aus der Differenz der Anzahl bedürftiger Haushalte mit „unzumutbar“ hoher Mietbelastung und der Zahl preisgünstiger Wohnungen,

die der Markt durch Fluktuation anbietet. Diese Differenz ist (in der Summe) jedoch in allen Varianten negativ. Nach Haushaltstypen differenziert ergibt sich allerdings in der oberen Variante mit den aktuellen Einkommensgrenzen für Einpersonenhaushalte in Sachsen-Anhalt ein Erschwinglichkeitsdefizit. Das bedeutet, dass landesweit nur ein Zusatzbedarf an sehr kleinen preisgünstigen (Sozial-)Wohnungen besteht.

Tabelle 27: Ergebnis: (veränderter) Sozialwohnungsbedarf bis 2030 – Erschwinglichkeits-Ansatz

	Bedürftige HH		Bestand an Miet-WE 2016 ¹	Fluktuationsquote ⁷	Wohnungen preisgünstig		Bilanz	
	WoFG	plus 40			Anteil 2017	2018 bis 2030	WoFG	plus 40
	1000	1000			1.000	%	%	1.000
Spalte	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(6-1)	(6-2)
Einpersonenhaushalte ²	45	85	140	8%	52%	71	-26	14
Zweipersonenhaushalte ohne Kinder ³	10	24	114	8%	70%	79	-69	-55
Alleinerziehend mit einem Kind ³	10	14	114	8%	70%	79	-69	-65
Alleinerziehend mit zwei Kindern ⁴	3	4	88	8%	71%	61	-59	-57
Paare/Lebensgemeinschaften mit einem Kind ⁴	4	8	88	8%	71%	61	-57	-53
Paare/Lebensgemeinschaften mit zwei Kindern ⁵	3	6	75	8%	68%	50	-47	-45
Paare/Lebensgemeinschaften mit drei Kindern ⁶	1	2	33	8%	66%	22	-21	-20
Summe obige HH-Typen	76	143	651	-	65%	425	-348	-282

Lesebeispiel: Es gibt in der unteren Variante (WoFG ohne Zuschlag] 45 Tsd. bedürftige Einpersonenhaushalte (85 Tsd. in der oberen Variante, WoFG plus 40%). Bei einer Fluktuationsrate von 8% und einem Anteil preisgünstiger Wohnungen am Markt von 52%, werden bis 2030 gut 71 Tsd. preisgünstige Wohnungen in einer typischen Größe für Alleinlebende am Markt zur Verfügung gestellt. Damit werden 26 Tsd. preiswerte Wohnungen am Markt mehr zur Verfügung gestellt als es zur Befriedigung der bedürftigen Haushalte (nach WoFG) erforderlich wäre. Lediglich bei höheren Einkommensgrenzen (plus 40%) ergibt sich ein Erschwinglichkeitsdefizit für Alleinlebende (14 Tsd.). Für alle anderen Haushaltstypen ist angemessener Wohnraum erschwinglich.

¹=Hochrechnung auf Basis des Zensus 2011, in angemessener Größenklasse, ²= Mietwohnungsbestand von 40 bis 59 qm zu 25% angerechnet, ³= Mietwohnungsbestand von 40 bis 59 qm jeweils zu 38% angerechnet, ⁴= Mietwohnungsbestand von 60 bis 79 qm jeweils 38% angerechnet, ⁵= Mietwohnungsbestand von 60 bis 79 qm und 80 qm bis 99 qm jeweils zu 25% angerechnet, ⁶= Mietwohnungsbestand von 80 bis 95 qm zu 50% angerechnet. ⁷ Fluktuationsquote der Mieterhaushalte, Mittelwert über die Regionen, Quelle Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnungen, Anteil preisgünstige Mietangebote an allen Mietangeboten der jeweiligen Größenklasse im Jahr 2017, Quelle: empirica-Preisdatenbank

Quelle: WoFG, Zensus 2011, Mikrozensus Zusatzerhebung 2014, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, empirica-Preisdatenbank, eigene Berechnungen **empirica**

5.2.3 Fazit: Künftige Bedarfe an Sozialwohnungen

Die Berechnungen auf Basis des Angebots-Ansatzes (Ersatz wegfallender Bindungen) ergeben einen Zusatzbedarf von etwa 170 Sozialwohnungen jährlich. Auf Basis des Erschwinglichkeits-Ansatzes werden dagegen landesweit keine zusätzlichen Sozialwohnungen benötigt, weil der Markt im Zuge der Fluktuation i. d. R. ausreichend viele preisgünstige Wohnungen zur Verfügung stellt.⁷² Aufgrund der fehlenden Regionalisierung kann es aber sein, dass die bedürftigen Haushalte in Wachstumsregionen wohnen, die vom Markt angebotenen preisgünstigen Wohnungen aber in Schrumpfsregionen stehen. Dafür sprechen insbesondere das Wanderverhalten im Land (vgl. Abschnitt B 1) sowie die Entwicklung der Mietpreiskstrukturen (vgl. B 4.5.2). In Verbindung mit dem alternativen Ansatz des Ausgleichs wegfallender Bindungen an Sozialwohnungen wird zudem deutlich, dass knapp die Hälfte (46%) aller bis 2030 wegfallenden Sozialwohnungen Magdeburg (11%) und Halle (35%) betreffen.

Die Wohnungsmärkte in beiden Städten sind jedoch in besonderem Maße durch Zuzug und Suburbanisierung, hohe und steigende Mieten sowie die qualitativen Defizite eines homogenen Wohnungsbestandes gekennzeichnet. Diesem kann nicht mehr allein durch einfache Modernisierungsmaßnahmen in Bestandsgebäuden begegnet werden. Gerade die homogen geprägten Großwohnsiedlungen oder die durch einen hohen Altersdurchschnitt gekennzeichneten Genossenschaftssiedlungen benötigen neue baulich-funktionale Wohnformen, die nur durch umfassende Umbaumaßnahmen im Bestand sowie durch Neubau möglich sind. Aufgrund der hohen Erstinvestitionskosten im Neubau und bei komplexer Modernisierung sind kostendeckende Mieten jedoch im oberen Preissegment angesiedelt. Damit auch zukünftig Wohnen im zeitgemäßen Standard breiten Schichten der Bevölkerung zugänglich ist, kann hier eine behutsame soziale Wohnungsbau- oder Modernisierungsförderung helfen.

⁷² Lediglich bei den Alleinlebenden kann ein gewisses Erschwinglichkeitsdefizit attestiert werden.

C. ERGEBNISSE, SCHLUSSFOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

1. Hintergründe: Suburbanisierung, Landflucht und Zuwanderung

Seit etwa 2009 ist zu beobachten, dass die Menschen bundesweit, aber eben auch in Sachsen-Anhalt, wie Vogelschwärme übers Land ziehen. Lokal verlassen sie dabei zur Ausbildung den ländlichen Raum und konzentrieren sich in den regionalen Schwarmstädten (Magdeburg, Halle). Überregional schwärmen sie von dort zum Berufsstart in die attraktiven Stadtregionen; dort wiederum konzentrieren sich die Ströme auf die Zentren der überregionalen Schwarmstädte (z.B. Hamburg, Berlin, Leipzig) und verdrängen dort Alteingesessene und junge Familien entlang der „Hänge“ des Mietpreisgebirges ins Umland. Knappheit und steigende Mieten in den regionalen wie nationalen Schwarmstädten sind daher die Kehrseite von Schrumpfung und zunehmendem Leerstand in der Fläche.

Kein Trendbruch: Trotz Zuwanderung sinkende Einwohnerzahl

Schwarmwanderungen verursachen Bevölkerungsverluste. Regional kommt es zu einer Umschichtung der Einwohner vom Land in die Zentren, überregional erleidet das Land Verluste zugunsten der Schwarmstädte außerhalb von Sachsen-Anhalt. Daran hat auch die Flüchtlingszuwanderung nichts geändert: Ein kleiner Trendbruch im Jahr 2015 wurde schon im Folgejahr abrupt beendet. Seit 2016 sinkt damit die Einwohnerzahl wieder; das Gleiche gilt für die Zahl der Haushalte, wobei hier eine sinkende Durchschnittsgröße die Schrumpfung etwas entschleunigt (vgl. Tabelle 28).

Erhebliche regionale Disparitäten

Die landesweiten Trends bei Einwohnern und Haushalten gleichen sich jedoch nicht in allen Regionstypen. So steigt die Einwohnerzahl in den Städten Magdeburg und Halle entgegen der landesweiten Entwicklung kurzfristig bis 2020 noch an und fällt selbst bis ins Jahr 2030 nicht unter das Niveau von 2014. Alle anderen Regionen werden dagegen künftig durchgehend Einwohner verlieren: Von diesem Trend wird weniger das Umland von Mittel- und Oberzentren betroffen sein, stärker aber die Stadt Dessau-Roßlau, die Mittelzentren selbst und die sonstigen Gemeinden in den Landkreisen. Etwas anders, aber ebenso eindeutig spalten sich die Regionstypen hinsichtlich der künftigen Haushaltszahlen in zwei Lager: Auf der einen Seite werden Magdeburg und Halle bis 2030 kontinuierlich wachsen. Auf der anderen Seite werden alle anderen Regionen weiter Haushalte verlieren.

2. Eine neue Leerstandswelle kommt

Trotz sinkender Einwohner- und Haushaltszahlen ist in Sachsen-Anhalt weiterhin und auch flächendeckend Neubau erforderlich. Der Bedarf ist sogar größer als die Fertigstellungen der letzten drei Jahre. Allerdings werden mehr Geschosswohnungen und weniger Eigenheime benötigt als tatsächlich gebaut wurden. Und ganz

wichtig: Abgesehen von Magdeburg und Halle gibt es landesweit quasi keinen quantitativ erforderlichen Neubaubedarf. Vielmehr ergibt sich die Masse des Neubaubedarfs allein aus Ersatzbedarf bzw. qualitativer Zusatznachfrage: Das ist Neubau, den eher gut verdienende Haushalte mit höheren Ansprüchen nachfragen, die im vorhandenen Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden.

Tabelle 28: Rahmendaten Demographie und Wohnungsbau

	2017	2030	2017-30	..Prozentual
Demographie				
Einwohner	2.222.747	1.990.324	-232.423	-10%
Haushalte	1.135.442	1.070.363	-65.080	-6%
	Summe	MFH	EZFH	...Anteil
Wohnungsbau (Anzahl Wohnungen p.a.)				
Ist: 2015-17	3.001	997	2.004	67%
Bedarf 2017-20	4.709	3.522	1.188	25%
Bedarf 2021-25	3.896	2.998	897	23%
Bedarf 2026-30	3.941	3.097	844	21%
Leerstand (Anzahl Wohnungen)				
2016	150.841	109.247	41.594	28%
2030*	266.676	213.641	53.035	20%
2030**	208.654	169.079	39.575	19%

*ohne Neubau

**mit bedarfsgerechtem Neubau (Annahme: im Zeitraum 2017 bis 2030 wird genau der Zusatzbedarf an Wohnungen gebaut, der in Tabelle 15 ermittelt wurde, und die jährliche Abgangsquote liegt bei 0,1% EZFH bzw. 0,2% MFH)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

empirica

In der Folge wird der Leerstand künftig wieder ansteigen. Zum einen wegen der demographischen Entwicklung – und damit selbst ohne jeglichen Neubau. Zum anderen wegen des Neubaus, der überwiegend Ersatzbedarf darstellt und damit eine rein qualitative Zusatznachfrage befriedigt.

Läuft der Neubau aus dem Ruder?

Die Gründe für den Neubaubedarf sind von Region zu Region ganz unterschiedlich. So gibt es

- steigende Nachfrage nach Geschosswohnungen nur in Magdeburg und Halle,
- steigende Nachfrage nach Eigenheimen insbesondere in Ober- und Mittelzentren,
- Ersatzbedarf für veraltete Geschosswohnungen nahezu flächendeckend und

- Ersatzbedarf für veraltete Eigenheime insbesondere in Mittelzentren und sonstigen Gemeinden.

Bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl muss in Magdeburg und Halle mehr als fünfmal so viel gebaut werden wie in allen anderen Regionen (gut 5 Wohnungen pro Tsd. Einwohner). Den geringsten Bedarf pro Einwohner haben das Umland der Oberzentren (0,8) sowie die zentrumsfernen sonstigen Gemeinden (0,9).

Gemessen am Wohnungsbau der Jahre 2015 bis 2017 wird jedoch in den Umland- und zentrumsfernen Gemeinden zu viel gebaut – vor allem zu viele Eigenheime. In den Mittelzentren wird in etwa bedarfsgerecht gebaut, aber in den Oberzentren nicht einmal halb so viel wie rein mengenmäßig notwendig wäre – vor allem zu wenige Geschosswohnungen. In der Folge finden die Nachfrager in Magdeburg und Halle nicht ausreichend viele Angebote in der gewünschten Qualität und werden daher in das Umland verdrängt. Und mutmaßlich werden auch in den zentrumsfernen Regionen neugebaute Wohnungen den zahlreich vorhandenen Leerständen vorgezogen: Trotz vieler und zunehmender Leerstände in Geschosswohnungen bevorzugen die Menschen vielerorts neu gebaute Eigenheime am Stadtrand oder im Umland.

Schrumpfung und Niedrigzinsen lassen Wohnwünsche wahr werden...

Die rasante und nachhaltige Schrumpfung von Bevölkerung und Wohnungsnachfragern außerhalb der Zentren einerseits und andererseits die hohen Bauvolumina, bevorzugt im Eigenheimbereich, erscheinen auf den ersten Blick alles andere als rational.

Eine Rationalität wird erst dann sichtbar, wenn neben den üblichen, vorwiegend demographischen Parametern auch die erheblichen Verzerrungen durch die anhaltenden Niedrigzinsen sowie die Auswirkungen guter Angebotsbedingungen mit ins Kalkül fließen. In Schwarmstädten treiben die steigende Nachfrage zusammen mit niedrigen Zinsen und knappem Bauland die Preise in bisher ungekanntem Ausmaße in die Höhe, die Kaufpreise entweichen dort den regional typischen Einkommen. In der Folge können sich Normalverdiener trotz günstiger Zinsen kaum noch Eigentum leisten. Anders sieht es in den demographischen Schrumpfungsräumen aus: Bauland ist meist ausreichend verfügbar und die Kaufpreise werden kaum durch Kapitalanleger oder Zuzügler gepusht, sondern sinken vielmehr infolge zunehmenden Leerstands. Dennoch steigt auch hier die Finanzierungskraft der bisherigen Mieterhaushalte seit Jahren als Folge der Niedrigzinsen und künftig wohl auch durch das neue Baukindergeld des Bundes. Wenn aber Eigenheime eher preiswert, Baukredite günstig und der (Geschoss-/Miet-)wohnungsbestand eher unattraktiv sind, dann kann dies erklären, warum die tatsächliche Zahl der neu gebauten Eigenheime viel größer ist, als eine klassische Bedarfsprognose vorhersagen würde.

...aber verstärken die ohnehin drohende Leerstandswelle

Gleichwohl muss die hohe Neubautätigkeit als Warnsignal verstanden werden. Denn das bedeutet nichts anderes, als dass sich hier eine neue Leerstandswelle anbahnt.

Leerstand entsteht nunmehr nicht nur deswegen, weil Haushalte wegziehen, die Nachfrage insgesamt schrumpft und dennoch im üblichen Ausmaße qualitative Verbesserungen durch Neubau geschaffen werden. Offensichtlich führen die günstigen Finanzierungsbedingungen und die Verfügbarkeit von Bauland dazu, dass über das bisher gekannte Ausmaß hinaus Haushalte ins Eigenheim ziehen, die unter „normalen“ Bedingungen (als Mieter) in einer Geschosswohnung geblieben wären. Diese Entwicklung hat aber auch positive Seiten: Selbst (leer stehende) Gebrauchtimmobilien stoßen wegen der Niedrigzinsen auf Akzeptanz. Wenn sie kostengünstig angeboten werden, schlagen vor allem weniger zahlungskräftige Haushalte zu und setzen die Gebäude in Eigenleistung sukzessive instand. In diesen Fällen ermöglicht der Angebotsüberhang spezifischen Mietern erstmals, in eine eigene Immobilie zu wechseln. In der Regel handelt es sich dabei um Familien mit geringeren Einkommen, aber handwerklichen Fähigkeiten.

Konsequenz: Machen lassen, aber behutsam lenken

Die Konsequenz aus dieser Beobachtung sollte nun aber nicht darin bestehen, den zusätzlichen Eigenheimern ihren (realisierbaren!) Wohnwunsch zu verwehren. Im Gegenteil ist es erfreulich, wenn die Menschen so wohnen können, wie es ihren Vorstellungen entspricht. Gleichwohl muss nun erst recht Vorkehrung dafür getroffen werden, dass (weniger attraktive) Wohnungsbestände nicht flächendeckend leer fallen und in der Folge ganz erheblich die Attraktivität des Wohnumfeldes beeinträchtigen. Das gilt erst recht, wenn es sich um innerörtliche Bestände handelt. Neubau nach Rückbau und Abriss oder Umnutzung innerörtlicher Leerstände sollten gerade in Schrumpfungsregionen immer Priorität haben vor Neubausiedlungen am Stadtrand. Der einzelne Haushalt wird immer den Weg des geringeren Widerstandes suchen und damit in den Neubau auf der grünen Wiese am Stadtrand ziehen, wenn er seine Wohnwünsche schnell und kostengünstig erfüllen will. Es ist daher eine Aufgabe der Gemeinschaft, die Rahmenbedingungen so zu setzen, dass dadurch keine leeren „Donut-Dörfer“ oder „Donut-Städte“ entstehen. Geeignete Maßnahmen wären zum Beispiel unterstützende Informationen, fachliche Begleitung oder Abriss- und Umbauprämien.

Einerseits steigen die Eigenheim- und die Wohneigentumsquote...

Im Jahr 2016 standen landesweit bereits geschätzte 151 Tsd. Wohneinheiten leer und mittelfristig wird der Leerstand bis 2030 weiter ansteigen. Selbst ohne Neubau kämen weitere knapp 60 Tsd. Leerstände hinzu, wobei der Zuwachs vor allem Geschosswohnungen betrifft. So gesehen gibt es eine gute und eine schlechte Nachricht: Die Eigenheim- wie auch die Wohneigentumsquote werden zulegen. Immer mehr Menschen können damit ihre Wohnwünsche wahr werden lassen. Im Ergebnis werden bis 2030 die Haushalte außerhalb der Mittel- und Oberzentren weit überwiegend in Ein- oder Zweifamilienhäusern wohnen (58% oder mehr). Umgekehrt wird nur noch in Magdeburg, Halle, Zeitz und Merseburg mehr als jeder dritte Haushalt auf dem Geschoss leben. Wenn man so will, ziehen die (jungen) Menschen vom Land in die Zentren. Dort wohnen sie zunächst als Mieter und „schwappen“ dann im

Laufe der Zeit als Eigentümer ins Umland (oder wandern in ein anderes Bundesland ab).

...andererseits wächst der Rückbaubedarf enorm an

Die Kehrseite dieser Entwicklung: Selbst ohne Neubau und selbst bei Erhalt einer großzügigen Fluktuationsreserve müssten bis 2030 fast 160 Tsd. Geschosswohnungen und 37 Tsd. Eigenheime abgerissen werden. Wenn der Neubau bedarfsgerecht⁷³ und ausschließlich auf der grünen Wiese vonstattengeht, dann steigt der Rückbaubedarf sogar auf fast 200 Tsd. Geschosswohnungen und 45 Tsd. Eigenheime.

3. Empfehlungen

Der Wohnungsmarkt von Sachsen-Anhalt hat zwei Probleme: die Abwanderung in andere Bundesländer und die Entleerung der ländlichen Räume in Richtung der regionalen Schwarmstädte des Landes. Dadurch steigt in den Schwarmstädten die Nachfrage nach Wohnungen, aber auch nach Kindertagesstätten, Schulen, ÖPNV, Einzelhandel, Gastronomie. In den Herkunftsgebieten hingegen sinkt die Nachfrage nach öffentlichen und privaten Dienstleistungen. Wachstumsschmerzen auf der einen, Schrumpfungsschmerzen auf der anderen Seite sind die Folge.

Die Ursachen für das Schwarmverhalten liegen dabei nicht im Arbeitsmarkt.⁷⁴ Zentrale Ursache für das Schwarmverhalten sind vielmehr die seit langem rückläufigen Geburtenzahlen: nachwachsende Geburtsjahrgänge sind praktisch flächendeckend zu einer Minderheit geworden. Aber junge Menschen wollen immer dort sein, wo auch viele andere junge Menschen sind. Dort ist die Zahl der potentiellen Freunde höher, der Partnermarkt größer. Dort werden die Trends gesetzt, dort ist was los.

Zielkonflikt in der Wohnungsbaupolitik

Aus dem Schwarmverhalten folgt vor allem ein Zielkonflikt: Es macht jede Wohnungspolitik zweischneidig. Eine offensive Angebotspolitik, die zu einem attraktiveren Wohnungsangebot und zu niedrigeren Mieten in den Schwarmstädten von Sachsen-Anhalt und anderswo führt, verstärkt heute die Binnenwanderung und damit das Ausbluten der anderen Regionen. Es muss daher immer wieder hinterfragt werden, ob und welcher Einsatz von Bundes- und Landesmitteln zugunsten der Schwarmstädte gerechtfertigt ist. Letztlich bezahlen sonst die Abwanderungsregionen ihren eigenen Schwund indirekt auch noch mit. Der Zielkonflikt zwischen Schwarmstädten und schrumpfenden Regionen könnte jedoch zu beiderseitigem Vorteil vermindert werden, wenn es gelänge, die Abwanderung (junger Menschen)

⁷³ In Szenario „bedarfsgerecht“ werden genauso viele Wohnungen neu errichtet, wie in der Bedarfsprognose ermittelt.

⁷⁴ Vgl. Studie von Simons, H. und Weiden, L., „Schwarmstädte – eine Untersuchung zu Umfang, Ursache, Nachhaltigkeit und Folgen der neuen Wanderungsmuster in Deutschland“, empirica-Studie für den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2015) sowie das Update von Simons, H., Weiden, L., Braun, R., Thomschke, L. und McGownd, E., „Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt“, empirica-Studie für die Kreditanstalt für Wiederaufbau (2017).

in die Schwarmstädte abzuschwächen. Den Abwanderungsregionen bliebe ihr Nachwuchs erhalten, die Schwarmstädte würden entlastet.

Raumwirksame Investitionen erforderlich

Nach unserem Dafürhalten ist die politische Relevanz der Abwanderung aus weiten Teilen des Landes erkannt worden. Dennoch müssen weitere Maßnahmen folgen, insbesondere auch die Stärkung der Raumordnungspolitik. Raumwirksame Investitionen, wie z.B. der Hochschulausbau, sollten beispielsweise breit über das Land gestreut werden und außerhalb der Großstädte und klassischen Universitätsstädte erfolgen. Die Verlagerung von Landesbehörden in Ankerstädte außerhalb der Metropolregionen ist ebenfalls zielführend. Nicht zielführend wäre dies jedoch in Verbindung mit der Einrichtung eines Pendlerbusses, der die dort Beschäftigten am Abend wieder „nach Hause“ fährt.

Attraktivität der zentralen Orte als Ankerstädte stärken

Die Hauptverantwortung für eine Abschwächung der Abwanderung tragen aber die zentralen Orte in den Abwanderungsgebieten. Diese müssen ihre Attraktivität soweit steigern, dass sie sich als Alternative zwischen aussterbenden Dörfern und Schwarmstädten positionieren. Solche kleineren und größeren „Ankerstädte“ existieren – neben Magdeburg und Halle haben z.B. auch die Mittelzentren Oschersleben, Merseburg, Halberstadt, Weißenfels, Naumburg oder Haldensleben einen positiven Wanderungssaldo von etwa 1% oder mehr⁷⁵ – und zeigen damit, dass es möglich ist. Hauptaugenmerk sollte der wahrgenommenen Attraktivität der zentralen Lagen geschenkt werden, die das Bild der Stadt prägen.

Finanzielle Spielräume auch abseits zweckgebundener Förderprogramme

Die Stärkung der Attraktivität ist kein einfacher Weg: Sie ist weder einfach zu greifen, noch kann sie von oben verordnet werden. Attraktivität erfordert Beteiligung und Engagement der Bürger genauso wie Flexibilität und Kreativität der Verwaltung. Attraktivität ist keine Einbahnstraße, sondern erfordert „Leidenschaft“ von allen Seiten. Dabei geht es nicht nur um die Schaffung von Arbeitsplätzen oder die Stadtplanung. Es liegt auch immer an der Lebendigkeit eines Dorfes oder einer Gemeinde, ob sie Überlebenschancen hat oder nicht. Dazu können dann neben belebten Innenstädten auch ein aktives Vereinsleben oder identitätsstiftende Stadtfeste gehören. Gerade kleinere Gemeinden benötigen daher auch finanzielle Spielräume abseits zweckgebundener Förderprogramme, um Initiativen und Vorschläge der Bürger unterstützen zu können. Dazu gehören auch „Kümmerer“, die die Umsetzung betreuen und bei Problemen unkompliziert als Ansprechpartner zur Verfügung stehen.

⁷⁵ Wanderungssaldo im Zeitraum 2014 bis 2016 in Relation zur Einwohnerzahl.

3.1 Reaktivierung von Ortskernen vor Neuausweisung von Bauland

Der Leerstand im Land wächst aus zwei Gründen: durch Wegzug bzw. Geburtendefizit und damit infolge sinkender Nachfrage, aber auch durch den qualitativ hochwertigen Neubau, der trotz ohnehin bestehender Leerstände stattfindet. Daraus ergeben sich sehr komplexe städtebauliche Herausforderungen (Donut-Effekt). Aus diesem Grunde sollten in den Schrumpfungsregionen Sanierung und Reaktivierung von Leerständen in den erhaltenswerten Stadtzentren gegenüber dem Neubau auf der grünen Wiese im Vordergrund stehen.

Hilfreich: Fachliche Begleitung und Abriss- oder Umbauprämien

Einer der häufigsten Gründe gegen die Sanierung eines (leerstehenden) Gebäudes sind Unwägbarkeiten bei der Sanierung und beim Umbau. Selbst Haushalte, die zunächst eine Vorliebe für ältere Bausubstanz haben oder aus Preisgründen Bestandsimmobilien im Blick hatten, scheuen hiervor häufig zurück. Die finanziellen Belastungen erscheinen als unkalkulierbar und die zeitliche Realisierung ungewisser als bei einem Neubau. Das gilt vor allem dann, wenn alte Objekte sehr marode sind oder besondere bauliche Herausforderungen mit sich bringen (z.B. Fachwerk, Denkmal, Sandsteinwände). Eine Entscheidung für den älteren Bestand fällt nur dann, wenn der Preisvorteil nach Sanierung gegenüber dem Neubau erheblich ist (mindestens rund 30 bis 50%).

Revitalisierungs- oder Bleibepremien

Bestandsobjekte stoßen deswegen häufiger auf Akzeptanz bei weniger zahlungskräftigeren Haushalten, die die Häuser sukzessive in Eigenarbeit instand setzen und auf einem einfacheren Standard modernisieren. Diese Haushalte suchen nicht notwendig eine Wohnung auf Neubauniveau, sondern möchten in erster Linie Eigentum bilden und Mietbelastungen sparen. Für sie eröffnet der preiswertere Kauf einer Bestandsimmobilie in der aktuellen Niedrigzinsphase erstmals die Möglichkeit. In diesen Fällen könnten Mittel der Städtebauförderung einen Beitrag in Form von Revitalisierungs- oder Bleibepremien leisten.

3.2 (Förder-)Bedarf Sozialwohnungen

Eine Abschätzung des Zusatzbedarfs geförderter Wohnungen ist schwierig, da diese Zahl nicht normativ berechnet werden kann. Aus diesem Grund haben wir versucht, uns dem Bedarf sowohl von der Angebots- wie auch von der Nachfrageseite zu nähern. Sollen die künftig wegfallenden Bindungen ersetzt werden, dann läge der vom Land zu fördernde Zusatzbedarf bei knapp 150 Sozialwohnungen jährlich – davon die Hälfte im Bestand durch Modernisierungsmaßnahmen. Werden auf der Nachfrageseite Haushalte mit zu hohen Mietbelastungen betrachtet, dann werden landesweit keine zusätzlichen Sozialwohnungen benötigt; vielmehr stellt der Markt im Zuge der Fluktuation ausreichend viele preisgünstige Wohnungen zur Verfügung.

Neubauförderung nur in Magdeburg und Halle, sonst Modernisierungsförderung

In Anbetracht der zunehmenden Leerstände und geringer (quantitativer) Neubaubedarfe erscheint es auch plausibel, dass keine nennenswerten Größenordnungen neuer Sozialwohnungen benötigt werden.⁷⁶ Allerdings gibt es erhebliche regionale Unterschiede. So kann unterstellt werden, dass bedürftige Haushalte eher in Wachstumsregionen leben, die vom Markt angebotenen preisgünstigen Wohnungen aber eher in Schrumpfsregionen zu finden sind. Hinzu kommt, dass gut die Hälfte aller bis 2030 wegfallenden Sozialwohnungen Magdeburg und Halle treffen – und dort besteht auch künftig noch ein mengenmäßiger Neubaubedarf. In anderen Regionen gibt es eher einen qualitativen Zusatzbedarf; dieser sollte möglichst im (leer stehenden) Bestand realisiert werden. Diese Forderung gilt dann auch für zusätzliche Belegungsbindungen. Insofern kann ein behutsamer sozialer Wohnungsbau bzw. Modernisierungsförderung helfen, auch künftig breiten Schichten der Bevölkerung den Zugang zu Wohnen in zeitgemäßem Standard zu ermöglichen.

Dabei stellen sich für Sachsen-Anhalt spezifische Anforderungen an effiziente Förderbedingungen:

- Insbesondere die Neubauförderung sollte auf die Städte **Halle und Magdeburg** begrenzt sein, denn in allen anderen Regionen gibt es ohnehin keinen nennenswerten quantitativen Zusatzbedarf mehr;
- Die Neubauförderung sollte **mittelbare Belegungsbindung** ermöglichen. D.h. die Mietpreis- und Belegungsbindung erfolgt nicht direkt am geförderten Neubauobjekt, sondern an einer anderen Bestandswohnung. Damit würde die Anwendung der Belegungsbindung flexibler und praxistauglicher. Auch könnte dadurch Fehlbelegungen und Segregation sowie innerörtlichen Leerständen entgegengewirkt werden.
- Die Mietobergrenzen sollten im **mittleren Mietpreissegment** liegen. Die Mietobergrenzen sollten unter dem mittlerweile im Neubau erreichten Mietniveau von acht bis zehn Euro/qm netto kalt liegen (z.B. bei sechs bis sieben Euro/qm). Angebote im unteren Preissegment sind allenfalls durch umfassende Modernisierung im Bestand, nicht aber durch Neubau zu realisieren.
- Zielgruppe: **Untere und mittlere Einkommensschichten**. Da die im Gesetz benannten Einkommensgrenzen in den letzten Jahren nicht mehr an die gesellschaftliche Entwicklung angepasst wurden, sollte eine gewisse Überschreitung der Einkommensgrenzen weiterhin möglich sein.
- Förderung durch (Tilgungs-) **Zuschuss in Verbindung mit Darlehen**. Angesichts der Niedrigzinsen sollte die Förderung als Zuschuss in Verbindung mit Darlehen ausgereicht werden.

⁷⁶ Lediglich bei den Alleinlebenden kann ein gewisses Erschwinglichkeitsdefizit attestiert und ein Bedarf an kleinen preiswerten Wohnungen abgeleitet werden.

3.3 (Förder-)Bedarf barrierereduzierter/-frei erreichbarer Wohnungen

Barrierereduzierte/-frei erreichbare Wohnungen sind in Sachsen-Anhalt so günstig wie in keinem anderen Bundesland. Das gilt sowohl absolut, also für die Quadratmetermieten, wie auch relativ, also im Vergleich zu Mietpreisen für „normale“ Wohnungen. Der relative Preisvorteil dürfte vor allem der Landesförderung in der Vergangenheit zu danken sein, der absolute Vorteil dagegen den hohen und zunehmenden Leerständen.

Der Bedarf ist in etwa gedeckt

Trotz der günstigen Mieten stellt sich jedoch die Frage nach dem Versorgungsgrad. Nach unseren Schätzungen wurden 2017 gut 120 Tsd. barrierereduzierte/-frei erreichbare Wohnungen benötigt. Dem standen Anfang 2017 etwa 120 Tsd. barrierereduzierte/-frei erreichbare Wohnungen gegenüber, sodass das Angebot in etwa der Nachfrage entsprach.

Die bisherige Förderung sollte beibehalten werden

Bis 2030 steigt der Bedarf an barrierereduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen um knapp 18 Tsd. an. Dieser Zusatzbedarf dürfte durch den prognostizierten Neubau aufgrund der dort gestellten Anforderungen an die Schaffung von barrierereduzierte/-frei erreichbaren Wohnungen etwa zur Hälfte gedeckt werden – insbesondere in Magdeburg und Halle mit hohen Neubauraten. Die andere Hälfte des Zusatzbedarfs wäre auch gesichert, wenn das Land (weiterhin) Maßnahmen zur Barrierereduzierung und Verbesserung des Zugangs zu Wohngebäuden und Wohnungen sowie den altengerechten Umbau fördert – insbesondere außerhalb der Oberzentren, weil die Neubauraten dort geringer sind.

Allerdings bewohnen nicht nur ältere oder in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen die barrierereduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen. Vielmehr freuen sich auch Familien mit Kindern oder jüngere Personen über den zusätzlichen Wohnkomfort. Aus diesem Grund werden im Neubau meist auch mehr als die vorgeschriebene Anzahl an Wohnungen barrierereduziert/-frei erreichbar ausgestaltet. Dennoch wäre es ratsam, die bestehenden Förderprogramme beizubehalten, damit auch künftig und in schrumpfenden Regionen keine größeren Versorgungslücken bei barrierereduzierten/-frei erreichbaren Wohnungen entstehen.

3.4 (Förder-)Bedarf Wohnungssanierung

Zum Sanierungsstand gibt es keine amtlichen Daten, weder allgemein für Instandhaltung oder Modernisierung, noch speziell zur energetischen Sanierung. Zahlen aus den Fördergebieten der Stadtumbaukommunen und aus der Wohnungswirtschaft legen jedoch eine hohe Quote von etwa zwei Drittel vollsanierter Wohnungen nahe, der Rest wäre demnach überwiegend teilsaniert. Allerdings ist eine solche Messung schwierig, weil es keine allgemeingültige Definition von „saniert“ gibt und Sanierungen zudem immer auch einer Verfallsdauer unterliegen.

Tatsächlich legen die Informationen aus Immobilieninseraten eine eher rückläufige Sanierungsintensität nahe. Über die Ursachen kann dabei nur spekuliert werden. Vermutlich dürften die Gründe bei den niedrigen Energiekosten der letzten Jahre, aber auch in der Abwanderung zu finden sein. Bei drohenden Leerständen halten sich Vermieter mit Investitionen zurück. Außerdem dürften die schnell umsetzbaren und wohnwerterhöhenden Maßnahmen weitgehend ausgeschöpft sein (z.B. neue Heizung, Isolierverglasung). Eine Außenwanddämmung oder eine Erhöhung von Zwei- auf Dreifachverglasung haben aber schlechtere Kosten-Nutzen-Relationen.

Weitere Ursachen könnten in den Förderkonditionen des Landes zu finden sein. So sind die Förderquote der Sanierungsinvestitionen durch IB-Darlehen „Sachsen-Anhalt MODERN“ seit 2014 gesunken und das Fördervolumen ist tendenziell abgeschmolzen. Inwieweit bessere Förderkonditionen hier merklich bessere Ergebnisse liefern, kann jedoch aufgrund der nicht vorliegenden Daten zum Ist-Stand und zur Akzeptanz der Förderung nicht gesagt werden. Wir empfehlen daher zunächst eine Befragung potentieller Nutzer und dann erst entsprechende Nachjustierungen am Förderprogramm.

D. ANHANG

1. Methodik zur Abgrenzung der Regionen

Basis der Abgrenzung sind die Ober- und Mittelzentren. Dabei wurde die Wohnungsmarktregion entsprechend erweitert, sofern eindeutige Wanderungsverflechtungen mit dem angrenzenden Umland vorlagen. Als Wanderungsverflechtung wurde der Saldowert aus den fünf Jahren 2012 bis 2016 verwendet. Wenn eine an das Zentrum angrenzende Gemeinde ein positives Wanderungssaldo (von mind. 0,1 Personen je 1.000 EW) mit dem Zentrum aufweist und sich zugleich der Wanderungssaldo von anderen Städten und Gemeinden deutlich abgrenzt, wurde die Stadt bzw. Gemeinde der Wohnungsmarktregion hinzugerechnet. Gab es hingegen keine signifikanten Wanderungsverflechtungen zwischen einem Zentrum und dessen angrenzenden Städten bzw. Gemeinden, so bildet das Ober- bzw. Mittelzentrum ohne Umland eine Wohnungsmarktregion.

Ergebnis: 36 Regionen (1+1+1+4+18+11)

- (1) Durch diese Vorgehensweise erweitert sich die Wohnungsmarktregion **Magdeburg** um das Magdeburger Umland (um fünf Gemeinden).
- (1) Analog zu Magdeburg erweitert sich ebenfalls die Wohnungsmarktregion **Halle** um das Hallenser Umland (um vier Gemeinden).
- (1) Zwischen dem Umland und Dessau-Roßlau konnten keine signifikanten Wanderungsverflechtungen mit angrenzenden Städten oder Gemeinden festgestellt werden. Dementsprechend wird für die Stadt **Dessau-Roßlau** kein Umland definiert und die Wohnungsmarktregion Dessau-Roßlau nicht erweitert.
- (4) Mittelzentren, für die aufgrund von Wanderungsverflechtungen ein Umland definiert und die Wohnungsmarktregion erweitert wurde, sind die Städte:
 - **Wernigerode** mit den Städten Ilsenburg (Harz) und Blankenburg (Harz),
 - **Bitterfeld-Wolfen** mit den Städten Sandersdorf-Brehna und Raguhn-Jeßnitz,
 - **Haldensleben** mit der Gemeinde Bülstringen und
 - die Hansestadt **Stendal** mit der Stadt Tangermünde als Umland.
- (18) Bei den anderen **18 Mittelzentren**⁷⁷ konnten, auch im Vergleich zwischen lokalen und regionalen Wanderungsverflechtungen, keine eindeutigen Wanderungsverflechtungen mit den angrenzenden Städten oder Gemeinden identifiziert werden. Daher wurde in diesen Fällen kein Umland bzw. keine erweiterte Wohnungsmarktregion definiert.
- (11) Als Restgröße bleiben die übrigen Städte bzw. Gemeinden der jeweiligen Landkreise, also **elf übrige bzw. sonstige Regionen**.

⁷⁷ Aschersleben, Bernburg, Burg, Halberstadt, Köthen, Lutherstadt Eisleben, Lutherstadt Wittenberg, Merseburg, Naumburg, Oschersleben, Quedlinburg, Salzwedel, Sangerhausen, Schönebeck, Staßfurt, Weißenfels, Zeitz, Zerbst/Anhalt.

Umrechnung der vorhandenen Daten auf die Regionen

Die meisten der hier verwendeten amtlichen Daten wurden vom Statistikamt Nord als Gemeindedaten zur Verfügung gestellt. Die Zahlen der Haushalte liegen jedoch nur auf Kreisebene vor und wurden daher von empirica mit Hilfe des Zensus auf die Gemeindeebene heruntergerechnet.⁷⁸

2. CBRE-empirica-Leerstandindex – Methodik

Der marktaktive Leerstand wird jeweils unabhängig von der Dauer des Leerstandes zum Stichtag 31.12. dargestellt (seit 2009; davor Jahresmittelwerte). Er wird nur ausgewiesen für Geschosswohnungen. Der **marktaktive Leerstand** umfasst leer stehende Wohnungen, die unmittelbar disponibel sind, sowie leer stehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln nicht unmittelbar zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (<6 Monate).

Im Unterschied dazu umfasst der **totale Leerstand** den gesamten Leerstand. Dazu zählt der gesamte marktaktive Leerstand, aber auch Ruinen und dysfunktionaler Leerstand (nicht kurzfristig aktivierbar; >6 Monate). Deswegen fallen die als marktaktiver Leerstand ermittelten Leerstandquoten geringer aus als der totale Leerstand.

Der marktaktive Leerstand kann insbesondere auch kleiner sein als eine angenommene **Fluktuationsrate**, weil er nur unvermietete Wohnungen berücksichtigt. Fluktuation findet aber auch in vermieteten Wohnungen statt: im Umzugsmonat bezahlen Mieter häufig zwei Wohnungen; eine davon steht zwar leer, es handelt sich aber um „unechten“ Leerstand, da für die Wohnung Miete bezahlt wird.

Datenbasis

Basis der Berechnungen sind Bewirtschaftungsdaten von CBRE (für mehr als 800.000 Wohneinheiten). Diese werden angereichert durch Regressionsschätzungen sowie Expertenwissen. Die resultierenden Leerstandquoten werden am Gesamtbestand aller Geschosswohnungen hochgerechnet. CBRE bewertet vor allem die großen Bestandshalter. Diese haben in ihrem Portfolio tendenziell eher durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Qualitäten und weisen dementsprechend auch eher höhere Leerstände als der Gesamtmarkt auf. Außerdem ist die CBRE-Stichprobe nicht groß genug, um regional flächendeckende Aussagen treffen zu können.

⁷⁸ Die Struktur der **Haushalte** und Haushaltsgrößen auf Gemeindeebene stammt somit aus dem Zensus 2011. Die aktuelle Zahl der Haushalte für das Jahr 2014 ist hingegen nur aus dem Mikrozensus 2014 auf Kreisebene bekannt. Daher wurden die Haushaltszahlen aus dem Jahr 2014 der einzelnen Kreise (Mikrozensus) gemäß den regionalen Strukturen aus dem Zensus auf die Gemeinden Sachsen-Anhalts verteilt. Die so ermittelte Haushaltszahl auf Gemeindeebene für das Jahr 2014 wurde wiederum entsprechend der Haushaltsgrößenstrukturen aus dem Zensus 2011 aufgeteilt. Im Ergebnis liegen für jede Gemeinde die Zahl der Haushalte im Jahr 2014 insgesamt, sowie die Verteilung nach der Haushaltsgröße vor.

Deswegen werden die Ergebnisse aus den CBRE-Daten angereichert mit geschätzten marktaktiven Leerständen. Basis dieser Schätzungen sind Regressionsergebnisse zum Zusammenhang zwischen totalem und marktaktivem Leerstand auf Basis historischer Zeitreihen (Zensus-Leerstand, empirica-Leerstandsindex und verschiedene weitere regionale Wohnungsmarktinformationen). Bei großen Varianzen zwischen CBRE-Quoten, geschätzten Quoten und historischen Zeitreihen des empirica-Leerstandsindex (2005-09) fließt zudem das Expertenwissen von CBRE und empirica in die Schätzwerte des marktaktiven Leerstandes mit ein.

Unter der Annahme, dass die so geschätzten Leerstandsquoten die wahren Marktverhältnisse widerspiegeln, kann die absolute Gesamtzahl aller marktaktiv leer stehenden Geschosswohnungen in Deutschland durch Hochrechnung am Gesamtbestand ermittelt werden.

3. Prognose-Methodik

3.1 Annahmen zur Bevölkerungsprognose

Tabelle 29: Annahmen zur Bevölkerungsprognose für Sachsen-Anhalt

Methodik, Parameter und Annahmen	
Allgemeines	
Methodik	deterministisches Komponentenmodell
Vorausrechnungseinheiten	Gemeinden
Ausgangsdaten / Berechnungshorizont	Bevölkerungsstand 31.12.2014 / Prognose bis 2030
Einwohnerbegriff	nur Einwohner mit Hauptwohnsitz
Status-quo-Analyse: Ausgangsdaten und berechnete Parameter	
Fertilität	Berechnung altersspezifischer Geburtenziffern auf Basis der Lebendgeborenen
Mortalität	Altersspezifische Sterbeziffern
Entwicklung der Parameter	
Geburtenentwicklung	Die Geburtenhäufigkeit steigt von 2014 bis 2020 von 1,50 auf 1,55 Kinder je Frau und bleibt danach konstant
Entwicklung Sterblichkeit	Die Lebenserwartung nimmt weiter zu und steigt von 2014 bis 2030 für einen neugeborenen Knaben um 2,6 Jahre auf 78,9 Jahre und für ein neugeborenes Mädchen um 2,2 Jahre auf 84,8 Jahre;
Entwicklung Außenwanderung: restliches Bundesgebiet	Als Resultat der Wanderungsannahmen werden sich die Wanderungsgewinne, auch aufgrund der Flüchtlingsmigration, kurzfristig stark erhöhen, auf 22.875 im Jahr 2015, danach bis zum Jahr 2024 in ein Wanderungsdefizit von -866 Personen münden um im Anschluss bis zum Jahr 2030 auf 562 zu steigen

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

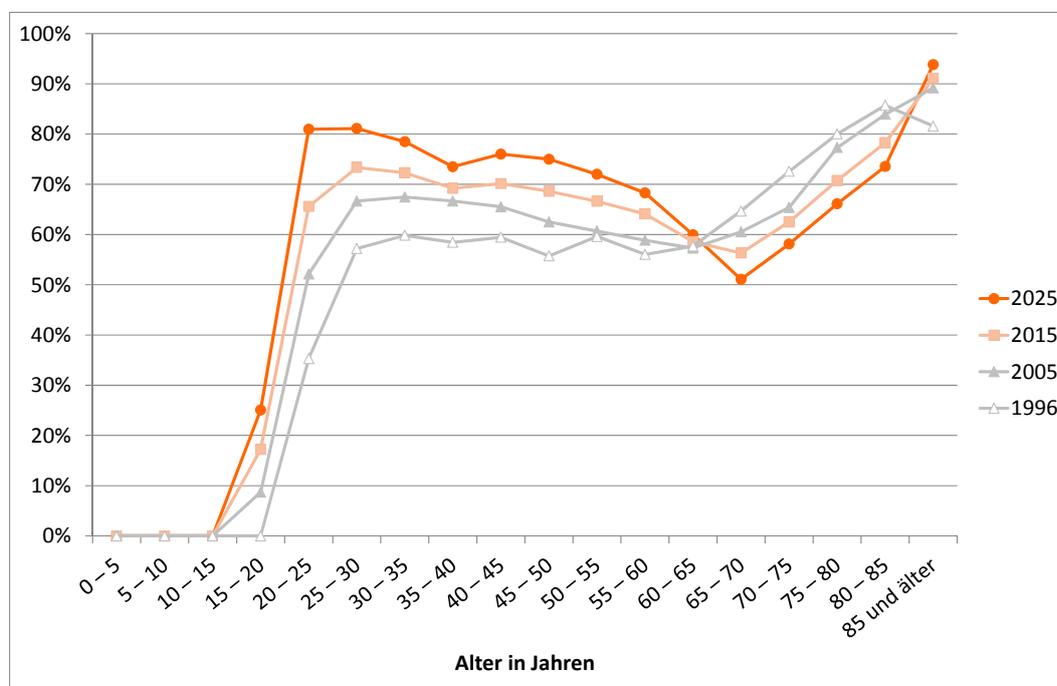
empirica

3.2 Annahmen zur Haushaltsprognose

Die Zahl der Haushalte wird mithilfe altersspezifischer Haushaltsvorstandsquoten auf Basis der Bevölkerungsprognose berechnet. Haushaltsvorstandsquoten liegen für drei Regionaltypen vor: Stadtstaaten, Großstädte und Kleinstädte, und sind unterschieden nach Haushaltsvorstandsquoten für Haushalte mit ein oder zwei Personen einerseits sowie für Haushalte mit drei und mehr Personen andererseits. Die Haushaltsvorstandsquoten werden für jede Region so kalibriert, dass für das Basisjahr 2014 die Gesamtzahl der Haushalte mit einer/zwei bzw. drei und mehr Personen der tatsächlichen Anzahl 2014 entspricht. Der resultierende Kalibrierungsfaktor wird für die Prognosejahre konstant gehalten.

Abbildung 36: Anteil Haushaltsvorstände an allen Einwohnern

Beispiel: Großstädte-Ost



Quelle: Mikrozensus und eigene Berechnungen

empirica

Die künftigen Haushaltsvorstandsquoten werden anhand der geburtskohortenspezifischen Quoten der Jahre 1996 bis 2013 für Fünf-Jahres-Altersklassen fortgeschrieben (vgl. Abbildung 36). Typischerweise steigen die Haushaltsvorstandsquoten im Lebenszyklus an: Bis zum Alter von etwa 30 Jahren steigen sie für jede Kohorte von 0% auf gut 60-80% an (Auszug aus dem Elternhaus), bleiben dann bis etwa 65 Jahren auf diesem Niveau in etwa stabil (Paar- und Familienphase), um dann ab 65 Jahre weiter auf bis zu 90% anzusteigen (mehr Alleinlebende wegen Tod des Ehe-/Lebenspartners).

Neben diesem Alterseffekt ist aber auch noch ein Kohorteneffekt auszumachen. Die Ex-Post-Betrachtung der letzten 18 Jahre zeigt eine starke Veränderungen im Haus-

haltsbildungsverhalten: Bei den 35- bis 65-Jährigen liegt der Anteil der Haushaltsvorstände inzwischen deutlich höher als noch vor zehn Jahren, d.h. die Personen leben seltener in Paarbeziehungen. Dieses Phänomen ist in allen Regionaltypen nachzuweisen und lässt die Wohnungsnachfrage unter sonst gleichen Umständen ansteigen.

Bei den über 65-Jährigen liegt die Haushaltsvorstandsquote im Laufe der Zeit dagegen immer niedriger. Dies wird verursacht durch die steigende Lebenserwartung. Dadurch leben ältere Menschen länger in Zweipersonenhaushalten und erst später – nach dem Tod des Lebenspartners – alleine. In der Prognose werden diese Veränderungen fortgeschrieben. Dadurch sinkt die mittlere Haushaltsgröße im Laufe der Zeit.

3.3 Methodische Erläuterungen zur Wohnungsprognose

Die Prognose der künftigen Wohnungsnachfrage basiert zunächst auf einer regionalen Bevölkerungsprognose. Darauf aufbauend wird in sechs Schritten die künftige Wohnungsnachfrage berechnet und daraus eine Neubauprognose abgeleitet. Die entsprechenden Annahmen und Vorgehensweisen werden im Folgenden erläutert.

a) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demographische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen wird die Zahl der Haushalte auf die Zahl der bewohnten Wohnungen kalibriert und so de facto um Untermiet- und Zweitwohnungsquoten bereinigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**. Für das Jahr 2014, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den für 2014 fortgeschriebenen Ergebnissen des **Zensus 2011** übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**; diese Effekte resultieren direkt aus der Prognose der Einwohner bzw. der Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

b) Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl woh-

nungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z.B. „Stadtvilla“).⁷⁹ Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose gibt es zwei Ursachen für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote. Einmal einen **Kohorteneffekt** und zum anderen einen **Angebotseffekt**. Der Kohorteneffekt beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Betroffen sind also ältere Rentnerhaushalte. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden und folgt stabilen Mustern aus langjährigen Auswertungen der Einkommens- und Verbrauchsstichproben (daraus ergibt sich als Ergebnis u.a., dass die Quoten nach dem 50. Lebensjahr kaum noch steigen). Im Unterschied dazu beschreibt der Angebotseffekt einen exogenen Anstieg der Ein-/Zweifamilienhausquote, der alle Altersklassen betrifft. Dieser Anstieg kann mit einer verbesserten Angebotspolitik begründet werden, wenn sich diese in den empirischen Daten, die den Modellparametern zugrunde liegen, noch nicht vollständig niedergeschlagen hat. In der vorliegenden Prognose werden jedoch keine solchen Angebotseffekte unterstellt. Stattdessen werden die Angebotsbedingungen für Eigenheime „nur“ als neutral angenommen, weil v.a. Innenentwicklung und Revitalisierung von Leerständen betrieben werden sollte – denn andernfalls führt die überdurchschnittlich steigende Einfamilienhausquote im Neubaubereich zu einem überbordenden Leerstand im Geschosswohnungssegment.

c) Zusätzliche Wohnungsnachfrage infolge regional sinkender Nachfrage (regionaler Mismatch)

Bei regionalisierten Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Würde nur eine landesweite Prognose erstellt, könnte dieser **regionale Mismatch** nicht bestimmt werden. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region würden saldiert. Erst durch Berücksichtigung solcher regionaler Diskrepanzen wird dieser Fehler vermieden.

⁷⁹ In der amtlichen Statistik zählen einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

Dieser Effekt wird im Modell nicht explizit modelliert, sondern folgt direkt aus der Entwicklung der regionalen Wohnungsnachfrage, die im Modell ermittelt wird. Dabei führt nicht jede Abwanderung per se zu einem regionalen Mismatch, sondern nur dann, wenn infolge der Abwanderung auch die regionale Nachfrage sinkt. Dieses Absinken kann z.B. durch einen positiven Geburtenüberschuss oder durch sinkende Haushaltsgrößen unterbleiben.

d) Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Wird beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren unterstellt, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1% jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, durch den Neubauboom nach dem zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass die Ersatzquote unterhalb von 1% liegt, meist werden Werte zwischen 0,1% und 0,3% jährlich unterstellt. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der Effekte aus a) bis d) als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage).

Seit einiger Zeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 60er Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z.B. energetische Sanierung) meist teurer kommen als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie bleiben wir daher zunächst bei einer jährlichen Ersatzquote von 0,1% für Eigenheime und 0,3% für Geschosswohnungen zur Berechnung des **Ersatzbedarfs**. Zur Wahrung einer ausreichenden Transparenz wird jedoch die Höhe des Ersatzbedarfs zumindest landesweit separat aufgeführt. So lassen sich problemlos Rückschlüsse auf einen alternativen Neubaubedarf ziehen, wenn eine abweichende Ersatzquote unterstellt wird. Darüber hinaus berechnen wir in dieser Studie zusätzlich eine Alternative zum Ersatzbedarf: Die **qualitative Zusatznachfrage** (vgl. Punkt e).

e) Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demographischen Schrumpfungregionen⁸⁰ immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Be-

⁸⁰ Regionen mit sinkender Einwohnerzahl.

stand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterliegen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung i.d.R. 0,1% bis 0,5% des Bestandes).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z.B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubuanachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z.B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubuanachfrage genau dann über das demographisch bedingte Maß hinaus (Effekte a bis c), wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte aus a) bis c) und e) als Neubuanachfrage (und nicht als Neubaubedarf). Die genaue Methodik ist im nachfolgenden Abschnitt D 3.4 beschrieben.

f) Ausgewiesener Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage ist Obergrenze

Zusätzlicher Wohnungsbedarf bzw. zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.⁸¹ Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Im Folgenden wird unterstellt, dass der gesamte Zusatzbedarf/ die gesamte Zusatznachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potentieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab.

3.4 Methodik der qualitativen Zusatznachfrage

Die qualitative Zusatznachfrage für einen gegebenen Zeitraum in der Vergangenheit ist wie folgt definiert:

Kasten 3: Definition qualitative Zusatznachfrage

qualitative Zusatznachfrage	= Anzahl Fertigstellungen - Veränderung der Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte (+ weitere regionale Faktoren)
-----------------------------	---

Gab es also mehr **Fertigstellungen** von Wohnungen als zusätzliche **wohnungsnachfragende Haushalte** im selben Zeitraum, dann erklären wir die Differenz durch eine zusätzliche Nachfrage, die wir **qualitative Zusatznachfrage** nennen.

Nun kann es aber sein, dass sich im betrachteten Zeitraum kein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage eingestellt hat. D.h. es wurden entweder aufgrund von Verzögerungen in der Angebotsausweitung (fehlende Baulandreserven, Genehmigungsstau etc.) zu wenige Wohnungen fertiggestellt oder infolge von Fehleinschätzungen der Marktteilnehmenden zu viele Wohnungen fertiggestellt. In beiden Fällen würde dann nicht die qualitative Zusatznachfrage gemessen werden. Außerdem würde im ersten Falle rein rechnerisch eine negative qualitative Zusatznachfrage ermittelt werden. Um diesen Messfehler auszuschließen, müssen eventuelle Nachfrage- respektive Angebotsüberhänge Berücksichtigung finden. Dies kann indirekt z.B. über die Messung von Preiseffekten gewährleistet werden. Bei Nachfrageüberhängen müssten die Preise hoch/gestiegen sein, bei Angebotsüberhängen niedrig/gesunken sein. Deswegen wird in der Formel in Kasten 3 zusätzlich der Term „weitere regionale Faktoren“ addiert, der u.a. auch Preiseffekte berücksichtigt.

⁸¹ Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage.

Was ist ein Regressionsmodell?

Mit Regressionsmodellen können Zusammenhänge zwischen einer abhängigen Variablen (hier: die qualitative Zusatznachfrage) und mehreren erklärenden Variablen (z.B. Einkommen) quantifiziert werden. Für jede erklärende Variable wird geschätzt, ob sie in der Vergangenheit einen positiven oder negativen oder keinen Einfluss auf die qualitative Zusatznachfrage hatte und wie groß dieser Einfluss war. Diese Schätzkoeffizienten aus der Vergangenheit können dann unter bestimmten Annahmen auch für Prognosen der qualitativen Zusatznachfrage in der Zukunft eingesetzt werden. Dazu wird angenommen, dass die Zusammenhänge – also die Schätzkoeffizienten – künftig unverändert bleiben. Vorausgesetzt, es gibt Prognosen der erklärenden Variablen (z.B. Prognose des Einkommens) kann dann zusammen mit den Schätzkoeffizienten auch eine regionalisierte Prognose der qualitativen Zusatznachfrage berechnet werden.

Kasten 4: Potenziale und Grenzen von Regressionsmodellen

Regressionsanalysen ermöglichen die regionale Betrachtung empirischer Zusammenhänge in ihren Wechselwirkungen. Die Berücksichtigung und Ausweisung von abhängigen Variablen einerseits und erklärenden Einflussfaktoren andererseits ermöglicht eine objektivierte Betrachtung – in der vorliegenden Untersuchung eine regional- und zeitraumspezifische Abschätzung der qualitativen Zusatznachfrage. Dabei werden regionale Unterschiede des Haushalts- oder Bevölkerungszuwachses ebenso berücksichtigt wie die regionalen Unterschiede der Wohnungsmärkte (z.B. Mietniveau im Neubau und im Bestand, Einfluss der Neubautätigkeit in der Vergangenheit usw.).

Regressionsmodelle haben aber auch Grenzen. Sie sind in hohem Maße von der Datenverfügbarkeit und Datenqualität abhängig. Das Modell kann nur so exakt sein, wie die Datengrundlage, auf der es spezifiziert wurde. Weitere Schwierigkeiten bereiten Time-lags, die gerade am Wohnungsmarkt eine besonders große Rolle spielen.⁸² Sie haben zur Folge, dass z.B. der empirische Zusammenhang zwischen Haushaltswachstum und Baufertigstellungen sich nicht unbedingt in den gleichen Betrachtungszeiträumen niederschlägt.

Die im Regressionsmodell ermittelten statistischen Zusammenhänge lassen sich auch nicht (immer) kausal im Sinne einer Ursache-Wirkungs-Beziehung interpretieren. Ein nachweislich hoher mathematisch-statistischer Zusammenhang stellt noch keine inhaltliche Ursache-Wirkungs-Erklärung dar. Die gefundenen Faktoren können u.U. auch „stellvertretende“ Indikatoren für bestimmte Merkmale sein (z.B. niedrige Bestandsmieten als Indikator für unattraktive Wohnungsbestände oder hohe Neubaumieten als Indikator für Knappheiten im Segment qualitativ hochwertiger Wohnungen). Trotz dieser Einschränkungen darf vermutet werden, dass die gleichen Bestimmungsfaktoren (z.B. niedrige Be-

⁸² So liegt z.B. zwischen dem Wunsch und der Realisierung, eine Neubauwohnung zu beziehen, eine zeitliche Spanne. In Krisenzeiten wie etwa dem Jahr 2008 ist die Zeitspanne besonders lang, weil Investitionen aufgeschoben werden. Diese sind durch unterschiedliche Entscheidungszeiträume, Baufertigstellungszeiten und verzögerte Preisanpassungsreaktionen gekennzeichnet. Ebenso verzerrend wirken exogene Einflüsse (Wirtschafts-, Kapitalmarkt- und Zinsentwicklungen, politische Rahmenbedingungen, Veränderung von Raumdimensionen durch technischen Fortschritt oder Infrastrukturausbau), die ebenfalls zu mittelfristigen oder langfristigen Verzögerungen der Marktanpassungsreaktionen führen können.

standsmieten) auch in der Zukunft auffallend häufig mit hoher qualitativer Zusatznachfrage zusammentreffen.⁸³

Auch wenn das Prognosemodell auf Grundlage der Regressionsanalyse nur eine Schätzung darstellt, basiert diese jedoch auf einer umfangreichen empirischen Analyse und ist daher besser als jede normative Setzung (z.B. 0,1% oder 0,3% p.a. Ersatzbedarf, pauschal in allen Regionen). Unsere Analyse kann also keine exakten Wirkungszusammenhänge erklären, ihre Leistung liegt aber sehr wohl darin, einen empirischen Nachweis der Wirkungsrichtung verschiedener Einflussfaktoren und ihrer Größenordnungen aufzuzeigen.

Welche erklärenden Variablen werden berücksichtigt?

Als qualitative Zusatznachfrage wird jener Teil der Baufertigstellungen definiert, der sich nicht allein auf der Grundlage quantitativer, demographisch bedingter Zusatznachfrage erklären lässt. Da Märkte immer zu einem Gleichgewicht tendieren, lässt sich die Diskrepanz zwischen demographisch erklärbarem Neubau und Fertigstellungen innerhalb einer Region durch Angebotsmängel im Bestand, Präferenzen der Nachfrager und Preiseffekte erklären. Als Indikatoren für Angebotsmängel, Präferenzen und Preise wurden verschiedene verfügbare Variablen herangezogen. Schätzgrundlage bietet der Zeitraum 2005 bis 2014. Die große Zeitspanne ermöglicht es, auch Effekte mit Time-lag ausreichend zu erfassen. Folgende Variablen wurden berücksichtigt:

- Mittelwert der verfügbaren Haushaltseinkommen,
- Haushalts-/Bevölkerungszuwachs,
- Geschosswohnungsanteil,
- Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen,
- Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen,
- inserierte Angebotspreise für Eigenheime (hedonische Preise für 100-150qm), Geschosswohnungen (hedonische Preise für 60-80qm) sowie für Mietwohnungen (hedonische Preise für 60-80qm) jeweils getrennt für Bestands- und Neubauangebote.

Bezugseinheit der Modellierung sind Landkreise und kreisfreie Städte. Es kann unterstellt werden, dass innerhalb dieser Kreise (räumliche) Nachfrageelastizität vorliegt.

⁸³ An dieser Stelle greift das Ätialprinzip der ökonometrischen Analyse. Das Ätialprinzip ist dem Kausalprinzip (jede Ursache hat eine Wirkung) zwar ähnlich, einer realen Bedingung (Ursache) können jedoch unterschiedliche Folgen zugeordnet werden, deren Verteilungen bei unveränderten Bedingungen gleich bleiben. So könnte beispielsweise mathematisch nachgewiesen werden, dass das Merkmal „die Schranke ist geschlossen“ und „ein Zug fährt vorbei“ auffällig häufig gemeinsam auftreten. Daraus darf aber nicht abgeleitet werden, dass wir nur die Schranke zu schließen brauchen, damit ein Zug kommt. Das bedeutet: Es darf nicht in das System selbst eingegriffen werden. Sobald die Schranke per Hand bedient wird, ändern sich die Rahmenbedingungen für das System – denn bisher wurde ja auch nicht eingegriffen.

Wie groß ist der Einfluss einzelner erklärender Variablen?

Ziel jeder Regressionsschätzung ist es, mit einer möglichst kleinen Anzahl an erklärenden Variablen einen möglichst großen Anteil an der beobachteten Variation zu erklären. Dieses Ziel wird mit einem zweistufigen Modellansatz erreicht. Dieses Schätzmodell untersucht dazu auf der ersten Stufe, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine qualitative Zusatznachfrage im jeweiligen Kreis überhaupt existiert. In der zweiten Stufe wird geschätzt, wie hoch diese Zusatznachfrage ist, falls eine existiert. Diese Stufe berücksichtigt nur Kreise mit positiver Zusatznachfrage im Schätzzeitraum.⁸⁴ Die Schätzergebnisse für die Koeffizienten der erklärenden Variablen sind in Tabelle 30 aufgelistet.

Tabelle 30: Schätzkoeffizienten des zweistufigen Regressionsmodells „qualitative Zusatznachfrage“

erste Stufe:		Koeffizient
Wahrscheinlichkeit für "qualitative Zusatznachfrage > 0"		
Konstante		0,003
relative Veränderung der Anzahl Haushalte (5 Jahre)		-0,112
zweite Stufe:		
Höhe der qualitativen Zusatznachfrage* (falls > 0)		
Konstante		0,014
Anteil Gebäude mit Baujahr 1971-80		0,065
relative Veränderung der Einwohnerzahl (5 Jahre)		-0,442

*anteilig an Tsd. Wohnungen im Bestand

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

⁸⁴ Das hat den Vorteil, dass sich die Schätzung nur auf diese Kreise bezieht und nicht „negative“ Zusatznachfragen aus einzelnen Wachstumskreisen die Schätzungen verzerren.

Im Einzelnen können die Ergebnisse für die verschiedenen Schätzkoeffizienten wie folgt interpretiert werden:

- Eine positive qualitative Zusatznachfrage ist umso wahrscheinlicher, je stärker die Zahl der Haushalte in den letzten fünf Jahren gesunken ist.
Interpretation: Je weniger eine Region wächst (weniger zusätzliche Haushalte), desto weniger wird neu gebaut und desto eher fehlen die Wohnungen neuerer bzw. höherer Qualität.
- Die qualitative Zusatznachfrage (in Regionen mit positiver qualitativer Zusatznachfrage) ist umso größer, je mehr Gebäude anteilig im Zeitraum 1971 bis 1980 errichtet wurden.
Interpretation: Wohnungen der 1970er Jahre weisen eine geringere Qualität auf als andere Baujahrgänge. Je mehr Wohnungen in einer Region aus dieser Zeit stammen, desto eher fehlen die besseren Qualitäten.
- Die qualitative Zusatznachfrage (in Regionen mit positiver qualitativer Zusatznachfrage) ist umso größer, je stärker die Einwohnerzahl in den letzten fünf Jahren gesunken ist.
Interpretation: Je weniger eine Region wächst (weniger zusätzliche Einwohner), desto weniger wird neu gebaut und desto *mehr* fehlen die Wohnungen mit neuerer bzw. höherer Qualität.
- Alle anderen getesteten Variablen wie etwa die Höhe des verfügbaren Einkommens, die Höhe oder Veränderung der regionalen Kaufpreise oder Mieten sowie der kreisübliche Geschosswohnungsanteil und die regionale Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen hatten keinen signifikanten Einfluss auf die Schätzergebnisse.⁸⁵

Verfahren zur Prognose der künftigen qualitativen Zusatznachfrage

Zur Prognose der zukünftigen qualitativen Zusatznachfrage werden Prognosen für die erklärenden Variablen mit den Koeffizienten aus dem Regressionsmodell (vgl. Tabelle 30) verrechnet. Prognosen beziehen sich auf die Zeiträume T_1 (2015-2019), T_2 (2020-2024), T_3 (2025-2029), T_4 (2030). Die integrierten Variablen wurden wie folgt erhoben:

- der Bevölkerungszuwachs entsprechend der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes,
- der Haushaltszuwachs entsprechend der quantitativen empirischen Wohnungsnachfrageprognose,
- die regionale Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen in T_0 ist bekannt. Für die Zeiträume T_1 , T_2 , T_3 und T_4 wird sie unter Berücksichtigung

⁸⁵ Die Nicht-Relevanz der regionalen Einkommen, der regionalen Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen bzw. der Miet- und Kaufpreisänderungen dürfte durch die jeweils hohe lineare Korrelation mit der Entwicklung der Einwohnerzahl zu erklären sein.

der prognostizierten Neubauzahlen in den jeweils vorangegangenen Prognosezeiträumen fortgeschrieben.

4. Tabellenanhang zum Wohnungsangebot

4.1 Wohnungsangebot und Wohnungsnutzung

Tabelle 31: Wohnungsnutzung in Sachsen-Anhalt 2011 – Regionstypen

a) insgesamt

Regionstyp	Teilregion	Summe	darunter				Leerstandsquote	Selbstnutzerquote
			selbstgenutzt	vermietet	Ferienwohnung	Leer stehend		
Oberzentrum	Zentrum	340.275	57.632	244.802	194	37.647	11,1%	19,0%
	Umland	46.611	27.130	16.879	183	2.419	5,2%	61,4%
	Summe	386.886	84.762	261.681	377	40.066	10,4%	24,4%
Mittelzentrum	Zentrum	403.042	122.276	239.327	717	40.722	10,1%	33,7%
	Umland	36.887	17.944	15.846	128	2.969	8,0%	52,9%
	Summe	439.929	140.220	255.173	845	43.691	9,9%	35,4%
sonstige	Summe	463.041	259.018	163.812	1.685	38.526	8,3%	61,0%
Insgesamt	Summe	1.289.856	484.000	680.666	2.907	122.283	9,5%	41,5%

b) Eigenheime

Regionstyp	Teilregion	Summe	darunter				Leerstandsquote	Selbstnutzerquote
			selbstgenutzt	vermietet	Ferienwohnung	Leer stehend		
Oberzentrum	Zentrum	56.183	45.374	8.989	61	1.759	3,1%	83,4%
	Umland	31.436	25.021	5.153	171	1.091	3,5%	82,5%
	Summe	87.619	70.395	14.142	232	2.850	3,3%	83,0%
Mittelzentrum	Zentrum	136.081	105.832	23.518	368	6.363	4,7%	81,6%
	Umland	20.892	16.439	3.354	94	1.005	4,8%	82,7%
	Summe	156.973	122.271	26.872	462	7.368	4,7%	81,7%
sonstige	Summe	304.860	242.295	45.054	1.257	16.254	5,3%	84,0%
Insgesamt	Summe	549.452	434.961	86.068	1.951	26.472	4,8%	83,2%

c) Geschosswohnungen

Regionstyp	Teilregion	Summe	darunter				Leerstandsquote	Selbstnutzerquote
			selbstgenutzt	vermietet	Ferienwohnung	Leer stehend		
Oberzentrum	Zentrum	284.092	12.258	235.813	133	35.888	12,6%	4,9%
	Umland	15.175	2.109	11.726	12	1.328	8,8%	15,2%
	Summe	299.267	14.367	247.539	145	37.216	12,4%	5,5%
Mittelzentrum	Zentrum	266.961	16.444	215.809	349	34.359	12,9%	7,1%
	Umland	15.995	1.505	12.492	34	1.964	12,3%	10,7%
	Summe	282.956	17.949	228.301	383	36.323	12,8%	7,3%
sonstige	Summe	158.181	16.723	118.758	428	22.272	14,1%	12,3%
Insgesamt	Summe	740.404	49.039	594.598	956	95.811	12,9%	7,6%

Anmerkung: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum, Leerstandsquote bezogen auf alle, Selbstnutzerquote bezogen auf alle bewohnten Einheiten.

Quelle: Statistisches Bundesamt; Zensus 2011

empirica

Tabelle 32: Wohnungen nach Zimmerzahl und Regionstyp 2011**a) Anzahl Wohnungen**

Regionstyp	Teilregion	Wohnungen	Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Fläche der Wohnung in m ²									
			Unter 40	40 bis 59	60 bis 79	80 bis 99	100 bis 119	120 bis 139	140 bis 159	160 bis 179	180 bis 199	200 und mehr
Oberzentrum	Zentrum	340.275	29.151	129.757	95.300	38.573	22.899	13.603	5.433	2.433	1.241	1.885
	Umland	46.611	1.222	6.982	9.411	8.806	8.881	6.521	2.316	1.009	608	855
	Summe	386.886	30.373	136.739	104.711	47.379	31.780	20.124	7.749	3.442	1.849	2.740
Mittelzentrum	Zentrum	403.042	26.109	126.242	113.778	55.407	36.591	25.415	9.191	4.143	2.569	3.597
	Umland	36.887	1.665	7.903	9.199	6.600	5.073	3.681	1.293	608	421	444
	Summe	439.929	27.774	134.145	122.977	62.007	41.664	29.096	10.484	4.751	2.990	4.041
sonstige	Summe	463.041	14.598	87.716	107.811	85.867	71.623	52.634	20.078	8.919	5.657	8.138
Insgesamt	Summe	1.289.856	72.745	358.600	335.499	195.253	145.067	101.854	38.311	17.112	10.496	14.919

b) Verteilung der Wohnungen Vergleich mit (Ost-)Deutschland

Regionstyp	Teilregion	Wohnungen	Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Fläche der Wohnung in m ²									
			Unter 40	40 bis 59	60 bis 79	80 bis 99	100 bis 119	120 bis 139	140 bis 159	160 bis 179	180 bis 199	200 und mehr
Oberzentrum	Zentrum	340.275	9%	38%	28%	11%	7%	4%	2%	1%	0%	1%
	Umland	46.611	3%	15%	20%	19%	19%	14%	5%	2%	1%	2%
	Summe	386.886	8%	35%	27%	12%	8%	5%	2%	1%	0%	1%
Mittelzentrum	Zentrum	403.042	6%	31%	28%	14%	9%	6%	2%	1%	1%	1%
	Umland	36.887	5%	21%	25%	18%	14%	10%	4%	2%	1%	1%
	Summe	439.929	6%	30%	28%	14%	9%	7%	2%	1%	1%	1%
sonstige	Summe	463.041	3%	19%	23%	19%	15%	11%	4%	2%	1%	2%
Sachsen-Anhalt		1.289.856	6%	28%	26%	15%	11%	8%	3%	1%	1%	1%
Ost-deutschland*		6.930.252	6%	27%	27%	15%	11%	8%	3%	1%	1%	1%
Deutschland		40.545.317	5%	18%	24%	17%	12%	10%	6%	3%	2%	3%

* = ohne Berlin

Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

empirica

Tabelle 33: Wohnungen und Raumanzahl nach Regionstyp**a) Anzahl Wohnungen 2016**

Regionstyp	Teilregion	Wohnungen	Wohnungen mit Räumen							Räume
			1	2	3	4	5	6	7 und mehr	
Oberzentrum	Zentrum	336.866	16.091	46.675	101.697	105.909	41.414	15.529	9.551	1.213.410
	Umland	47.710	714	2.805	8.568	12.250	11.865	6.576	4.932	218.644
	Summe	384.576	16.805	49.480	110.265	118.159	53.279	22.105	14.483	1.432.054
Mittelzentrum	Zentrum	398.723	10.169	38.976	110.747	127.375	61.728	28.035	21.693	1.578.344
	Umland	36.737	707	3.116	8.081	10.630	7.140	4.017	3.046	157.406
	Summe	435.460	10.876	42.092	118.828	138.005	68.868	32.052	24.739	1.735.750
sonstige	Summe	466.171	5.016	25.368	89.376	132.167	100.501	61.932	51.811	2.139.966
Insgesamt	Summe	1.286.207	32.697	116.940	318.469	388.331	222.648	116.089	91.033	5.307.770

b) Verteilung der Wohnungen und Vergleich mit (Ost-)Deutschland 2016

Regionstyp	Teilregion	Wohnungen	Anteil der Wohnungen mit ... Räumen an allen Wohnungen							Räume
			1	2	3	4	5	6	7 und	
Oberzentrum	Zentrum	336.866	5%	14%	30%	31%	12%	5%	3%	1.213.410
	Umland	47.710	1%	6%	18%	26%	25%	14%	10%	218.644
	Summe	384.576	4%	13%	29%	31%	14%	6%	4%	1.432.054
Mittelzentrum	Zentrum	398.723	3%	10%	28%	32%	15%	7%	5%	1.578.344
	Umland	36.737	2%	8%	22%	29%	19%	11%	8%	157.406
	Summe	435.460	2%	10%	27%	32%	16%	7%	6%	1.735.750
sonstige	Summe	466.171	1%	5%	19%	28%	22%	13%	11%	2.139.966
Sachsen-Anhalt		1.286.207	3%	9%	25%	30%	17%	9%	7%	5.307.770
Ostdeutschland*		7.022.643	3%	10%	25%	29%	17%	9%	7%	28.659.830
Deutschland		41.703.347	3%	9%	22%	25%	17%	11%	12%	183.354.291

c) Veränderung zwischen 2007 und 2016

Regionstyp	Teilregion	Wohnungen	Wohnungen mit Räumen							Räume
			1	2	3	4	5	6	7 und mehr	
Oberzentrum	Zentrum	-5.681	9.179	21.432	5.258	-33.548	-12.481	1.313	3.166	-94.037
	Umland	1.035	372	706	-628	-1.890	-414	1.060	1.829	12.131
	Summe	-4.646	9.551	22.138	4.630	-35.438	-12.895	2.373	4.995	-81.906
Mittelzentrum	Zentrum	-13.170	5.975	15.013	8.752	-35.497	-14.011	1.067	5.531	-93.092
	Umland	-218	456	1.156	-320	-2.768	-732	850	1.140	1.744
	Summe	-13.388	6.431	16.169	8.432	-38.265	-14.743	1.917	6.671	-91.348
sonstige	Summe	-8.360	2.096	6.961	-8.381	-28.599	-9.256	10.606	18.213	52.134
Insgesamt	Summe	-26.394	18.078	45.268	4.681	-102.302	-36.894	14.896	29.879	-121.120

* ohne Berlin

Bei Wohnflächen nur Wohnungen in Wohngebäuden; bei Raumanzahl Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Statistisches Bundesamt

empirica

4.2 Sozialwohnungen

Tabelle 34: Auslaufende Belegungsbindungen aus „alten“ Förderprogrammen

Stadt/ Landkreis	Wohnungen aus alten Förderprogramm in Bindung bis					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Stadt Dessau-Rosslau	77	37	-	-	-	-
Stadt Halle	370	247	-	-	-	-
Stadt Magdeburg	-	-	-	-	-	172
LK Altmarkkreis Salzwedel	15	18	-	-	-	-
LK Anhalt-Bitterfeld	-	-	-	-	-	-
LK Börde**	39	45	2	-	-	-
LK Burgenlandkreis	15	7	-	1	-	-
LK Harz	204	15	2	-	-	-
LK Jerichower Land	-	18	-	-	-	-
LK Mansfeld-Südharz	-	6	22	-	-	-
LK Saalekreis*	-	-	-	-	-	-
LK Salzlandkreis	156	89	25	3	-	-
LK Stendal	10	1	-	-	-	-
LK Wittenberg	11	3	20	-	-	-

* Die letzten Bindungen sind 2018 aus der Förderung gefallen; ** Ohne Wohnungen in Gemeinschaftsunterkünften, ohne Bindungen in Gemeinschaftsunterkünften
“-“, Kein Wegfall von Belegungsbindungen.

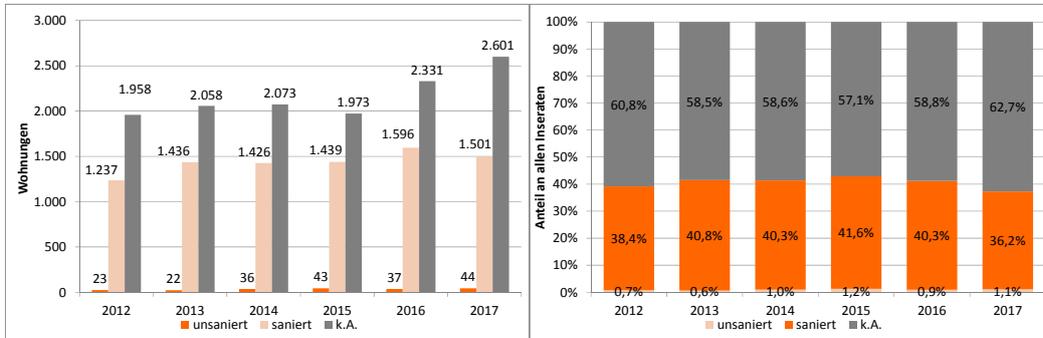
Quelle: Landratsämter und kreisfreie Städte

empirica

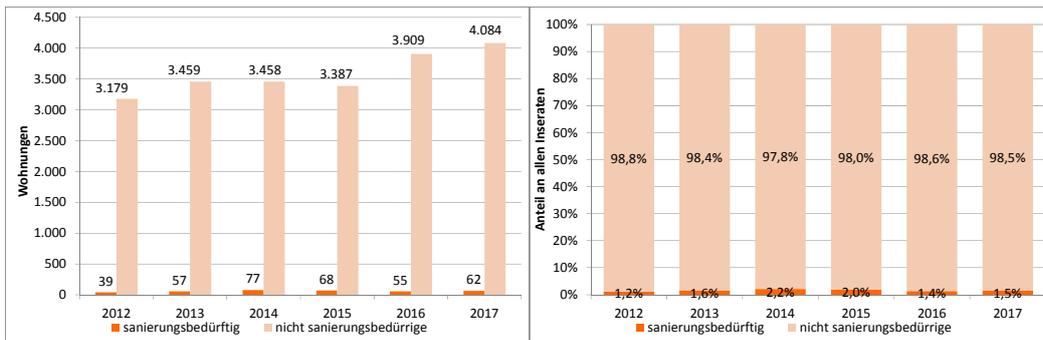
4.3 Sanierungsstand

Abbildung 37: Sanierungsfortschritt von Eigentumswohnungen in Sachsen-Anhalt

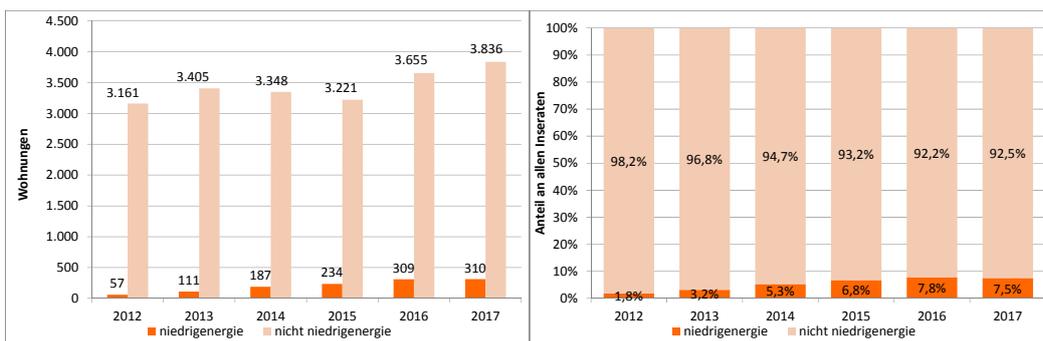
a) Sanierungsstand



b) Sanierungsbedarf (Fallzahlen zu Baufälligkeit noch deutlich geringer)



c) Niedrigenergiestandard

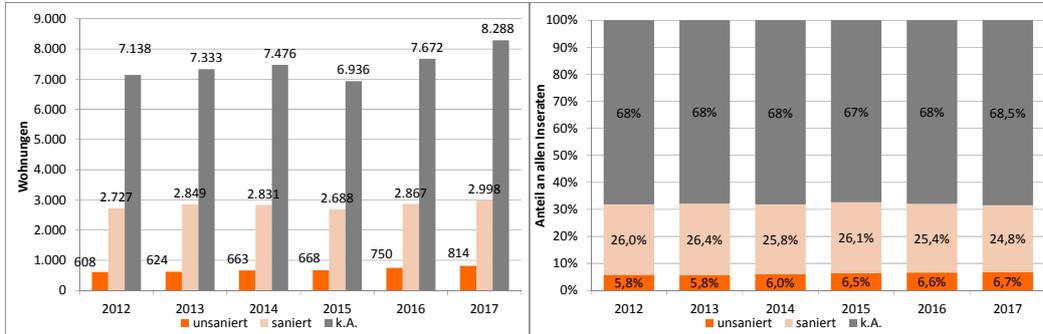


Quelle: empirica-Preisdatenbank

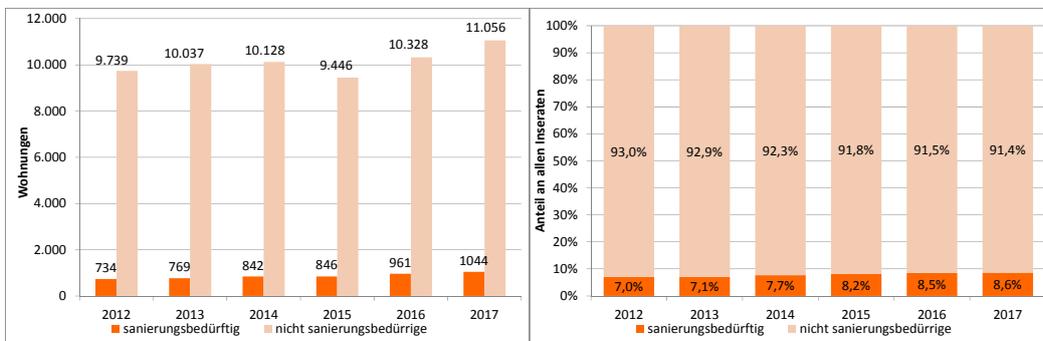
empirica

Abbildung 38: Sanierungsfortschritt von Ein- und Zweifamilienhäusern in Sachsen-Anhalt

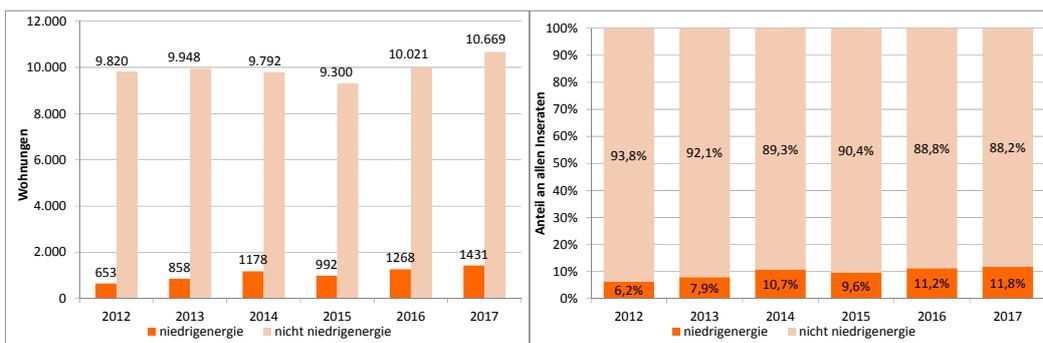
a) Sanierungsstand



b) Sanierungsbedarf (Fallzahlen zu Baufähigkeit noch deutlich geringer)



c) Niedrigenergiestandard



Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

Tabelle 35: Auswertung zum Energieverbrauchskennwert: Eigentumswohnungen

Jahr	Energieverbrauchskennwert							k.A.
	<50	50<100	100<150	150<200	200<250	250<300	>=300	
	Angebote							
2012	23	63	120	75	36	14	18	10.457
2013	73	248	404	263	98	41	38	9.805
2014	65	369	645	335	149	55	63	8.611
2015	88	413	715	400	134	59	78	9.402
2016	88	413	715	400	134	59	78	9.402
2017	91	534	740	429	134	61	65	10.046
	in % (bezogen auf alle Angebote)							
2012	0,2%	0,6%	1,1%	0,7%	0,3%	0,1%	0,2%	96,8%
2012	0,7%	2,3%	3,7%	2,4%	0,9%	0,4%	0,3%	89,4%
2012	0,6%	3,6%	6,3%	3,3%	1,4%	0,5%	0,6%	83,7%
2012	0,8%	3,7%	6,3%	3,5%	1,2%	0,5%	0,7%	83,3%
2012	0,8%	3,7%	6,3%	3,5%	1,2%	0,5%	0,7%	83,3%
2012	0,8%	4,4%	6,1%	3,5%	1,1%	0,5%	0,5%	83,0%
	in % (bezogen auf alle Angebote mit Angaben zum Energieverbrauchskennwert)							
2012	6,6%	18,1%	34,4%	21,5%	10,3%	4,0%	5,2%	-
2013	6,3%	21,3%	34,7%	22,6%	8,4%	3,5%	3,3%	-
2014	3,9%	22,0%	38,4%	19,9%	8,9%	3,3%	3,7%	-
2015	4,7%	21,9%	37,9%	21,2%	7,1%	3,1%	4,1%	-
2016	4,7%	21,9%	37,9%	21,2%	7,1%	3,1%	4,1%	-
2017	4,4%	26,0%	36,0%	20,9%	6,5%	3,0%	3,2%	-

Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

Tabelle 36: Auswertung zum Energieverbrauchskennwert: Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Energieverbrauchskennwert							k.A.
	<50	50<100	100<150	150<200	200<250	200<300	>=300	
	Angebote							
2012	23	63	120	75	36	14	18	10.457
2013	73	248	404	263	98	41	38	9.805
2014	65	369	645	335	149	55	63	8.611
2015	88	413	715	400	134	59	78	9.402
2016	88	413	715	400	134	59	78	9.402
2017	91	534	740	429	134	61	65	10.046
	in % (bezogen auf alle Angebote)							
2012	0,2%	0,6%	1,1%	0,7%	0,3%	0,1%	0,2%	96,8%
2013	0,7%	2,3%	3,7%	2,4%	0,9%	0,4%	0,3%	89,4%
2014	0,6%	3,6%	6,3%	3,3%	1,4%	0,5%	0,6%	83,7%
2015	0,8%	3,7%	6,3%	3,5%	1,2%	0,5%	0,7%	83,3%
2016	0,8%	3,7%	6,3%	3,5%	1,2%	0,5%	0,7%	83,3%
2017	0,8%	4,4%	6,1%	3,5%	1,1%	0,5%	0,5%	83,0%
	in % (bezogen auf alle Angebote mit Angaben zum Energieverbrauchskennwert)							
2012	6,6%	18,1%	34,4%	21,5%	10,3%	4,0%	5,2%	-
2013	6,3%	21,3%	34,7%	22,6%	8,4%	3,5%	3,3%	-
2014	3,9%	22,0%	38,4%	19,9%	8,9%	3,3%	3,7%	-
2015	4,7%	21,9%	37,9%	21,2%	7,1%	3,1%	4,1%	-
2016	4,7%	21,9%	37,9%	21,2%	7,1%	3,1%	4,1%	-
2017	4,4%	26,0%	36,0%	20,9%	6,5%	3,0%	3,2%	-

Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

Tabelle 37: Auswertung zum Energieverbrauchskennwert: Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Energieverbrauchskennwert							k.A.
	<50	50<100	100<150	150<200	200<250	200<300	>=300	
	Angebote							
2012	23	63	120	75	36	14	18	10.457
2013	73	248	404	263	98	41	38	9.805
2014	65	369	645	335	149	55	63	8.611
2015	88	413	715	400	134	59	78	9.402
2016	88	413	715	400	134	59	78	9.402
2017	91	534	740	429	134	61	65	10.046
	in % (bezogen auf alle Angebote)							
2012	0,2%	0,6%	1,1%	0,7%	0,3%	0,1%	0,2%	96,8%
2013	0,7%	2,3%	3,7%	2,4%	0,9%	0,4%	0,3%	89,4%
2014	0,6%	3,6%	6,3%	3,3%	1,4%	0,5%	0,6%	83,7%
2015	0,8%	3,7%	6,3%	3,5%	1,2%	0,5%	0,7%	83,3%
2016	0,8%	3,7%	6,3%	3,5%	1,2%	0,5%	0,7%	83,3%
2017	0,8%	4,4%	6,1%	3,5%	1,1%	0,5%	0,5%	83,0%
	in % (bezogen auf alle Angebote mit Angaben zum Energieverbrauchskennwert)							
2012	6,6%	18,1%	34,4%	21,5%	10,3%	4,0%	5,2%	-
2013	6,3%	21,3%	34,7%	22,6%	8,4%	3,5%	3,3%	-
2014	3,9%	22,0%	38,4%	19,9%	8,9%	3,3%	3,7%	-
2015	4,7%	21,9%	37,9%	21,2%	7,1%	3,1%	4,1%	-
2016	4,7%	21,9%	37,9%	21,2%	7,1%	3,1%	4,1%	-
2017	4,4%	26,0%	36,0%	20,9%	6,5%	3,0%	3,2%	-

Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

Tabelle 38: Übersicht über die Bewilligungen im Programm Sachsen-Anhalt MODERN

Programm/ Segment	Geförderte Einheiten		davon in			Darlehen IB €	Gesamt- investitionen €* €
	Gebäude	WE	EFH	ZFH	MFH		
Allgemeine Modernisierung							
2014	53	364	18	3	32	3.719.197	18.440.228
2015	81	693	26	6	49	11.254.631	45.601.711
2016	72	441	36	5	31	6.629.758	38.544.056
2017	54	325	17	3	34	4.142.631	23.129.205
Altersgerecht Umbauen							
2014	24	251	10	0	14	2.729.650	9.770.474
2015	53	432	15	8	30	5.321.106	29.392.120
2016	50	308	25	4	21	4.636.337	19.355.746
2017	50	325	17	2	31	3.489.173	17.053.285
Energetische Sanierung							
2014	87	575	40	7	40	6.416.534	19.806.672
2015	119	646	50	15	54	10.618.640	35.221.790
2016	68	248	37	4	27	5.053.726	17.230.201
2017	70	348	30	3	37	3.025.787	18.958.994
Sachsen-Anhalt modern (insgesamt)							
2014	164	1.190	68	10	86	12.865.380	48.017.374
2015	253	1.771	91	29	133	27.194.377	110.215.621
2016	190	997	98	13	79	16.319.821	75.130.003
2017	174	998	64	8	102	10.657.591	59.141.484

* = Es wird darauf hingewiesen, dass das Investitionsvolumen mehrfach erfasst wird. Wenn z. B ein Kunde für ein Vorhaben mehrere Anträge stellt, wird das gesamte Investitionsvolumen des Vorhabens für jeden gestellten Antrag hinterlegt.

Quelle: Investitionsbank Sachsen-Anhalt

empirica

Tabelle 39: Übersicht über die Bewilligungen im Programm Sachsen-Anhalt MODERN in den Landkreisen

Gebiet	Fälle				Wohnungen				Anteil bewilligte Mittel am Invest.volumen			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Stadt Dessau-Rosslau	6	10	13	9	185	346	70	83	19%	32%	31%	25%
Stadt Halle	15	23	18	17	80	81	113	106	27%	18%	17%	23%
Stadt Magdeburg	24	35	30	23	236	188	290	53	28%	26%	15%	12%
LK Altmarkkreis Salzwedel	3	2	4	0	5	2	24	0	38%	43%	26%	-
LK Anhalt-Bitterfeld	2	10	7	10	2	18	19	12	100%	21%	30%	21%
LK Börde	23	35	17	11	63	238	51	77	31%	29%	27%	9%
LK Burgenlandkreis	12	17	15	9	32	33	19	10	29%	29%	22%	14%
LK Harz	21	31	18	23	123	280	139	201	25%	13%	25%	15%
LK Jerichower Land	6	19	4	12	47	78	6	15	7%	24%	17%	14%
LK Mansfeld-Südharz	5	12	9	8	113	136	9	14	53%	35%	20%	23%
LK Saalekreis	14	17	19	8	32	52	85	28	32%	29%	24%	28%
LK Salzlandkreis	18	15	26	39	198	157	130	391	46%	36%	32%	28%
LK Stendal	11	18	7	3	51	139	37	6	26%	37%	23%	13%
LK Wittenberg	4	9	3	2	23	23	5	2	12%	22%	12%	47%
Sachsen-Anhalt	164	253	190	174	1190	1771	997	998	27%	25%	22%	18%

Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass das Investitionsvolumen mehrfach erfasst wird. Wenn z. B. ein Kunde für ein Vorhaben mehrere Anträge stellt, wird das gesamte Investitionsvolumen des Vorhabens für jeden gestellten Antrag hinterlegt.

Quelle: Investitionsbank Sachsen-Anhalt

empirica

4.4 Barrierereduzierte/-frei erreichbare Wohnungen und Pflegebedürftigkeit

Tabelle 40: Übersicht über die Bewilligungen im „AUFZUGSPROGRAMM“ Sachsen-Anhalt

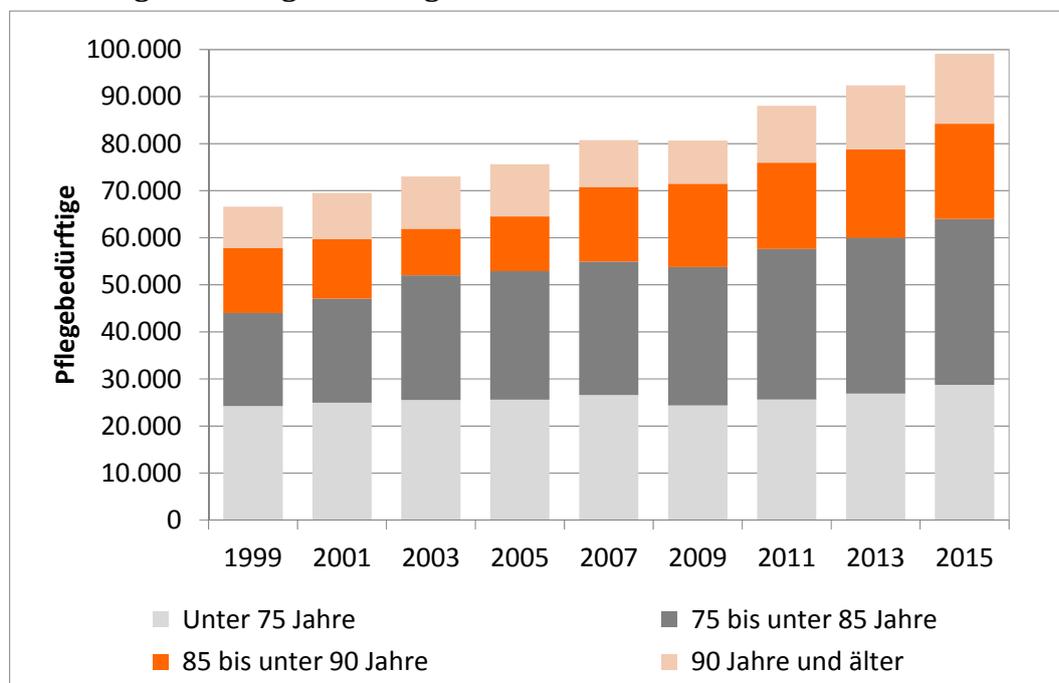
Gebiet	Geförderte Einheiten				Zuschuss in EUR	
	Gebäude		WE		2017*	2018**
	2017*	2018**	2017*	2018**		
Dessau-Roßlau	2	2	45	41	450.000	402.749
Halle	12	10	701	881	6.542.418	3.169.341
Magdeburg	10	2	626	10	2.557.563	94.468
Altmarkkreis Salzwedel	0	3	0	130	0	1.190.616
Anhalt-Bitterfeld	0	3	0	110	0	1.096.837
Börde	2	5	80	169	660.000	983.390
Burgenlandkreis	6	10	296	138	1.544.427	1.136.902
Harz	6	6	114	20	1.133.387	179.776
Jerichower Land	4	3	32	39	320.000	307.461
Mansfeld-Südharz	1	0	40	0	400.000	0
Saalekreis	4	8	168	187	1.448.000	1.422.558
Salzlandkreis	5	9	213	236	1.714.558	1.768.462
Stendal	6	1	173	30	1.677.722	230.931
Wittenberg	0	6	0	129	0	1.229.609
Sachsen-Anhalt	58	68	2.488	2.120	18.448.074	13.213.100

*Programmstart im August 2017; offene Anträge ins Jahr 2018 übertragen. ** Stand 30.06.2018

Quelle: Investitionsbank Sachsen-Anhalt

empirica

Abbildung 39: Pflegebedürftige in Sachsen-Anhalt



Quelle: Pflegestatistik (www.gbe-bund.de), Statistisches Bundesamt

empirica

Abbildung 40: Pflegequoten in Sachsen-Anhalt

Jahr	Unter 75 Jahre	75 bis unter 85 Jahre	85 bis unter 90 Jahre	90 Jahre und älter
1999	1,0%	14,9%	40,8%	63,7%
2001	1,0%	15,2%	44,2%	64,8%
2003	1,1%	16,3%	45,7%	66,7%
2005	1,1%	15,9%	42,5%	68,1%
2007	1,2%	16,3%	43,2%	71,6%
2009	1,2%	16,2%	43,5%	67,0%
2011	1,3%	16,5%	44,9%	71,8%
2013	1,4%	15,9%	43,2%	72,0%
2015	1,5%	15,4%	43,4%	72,3%

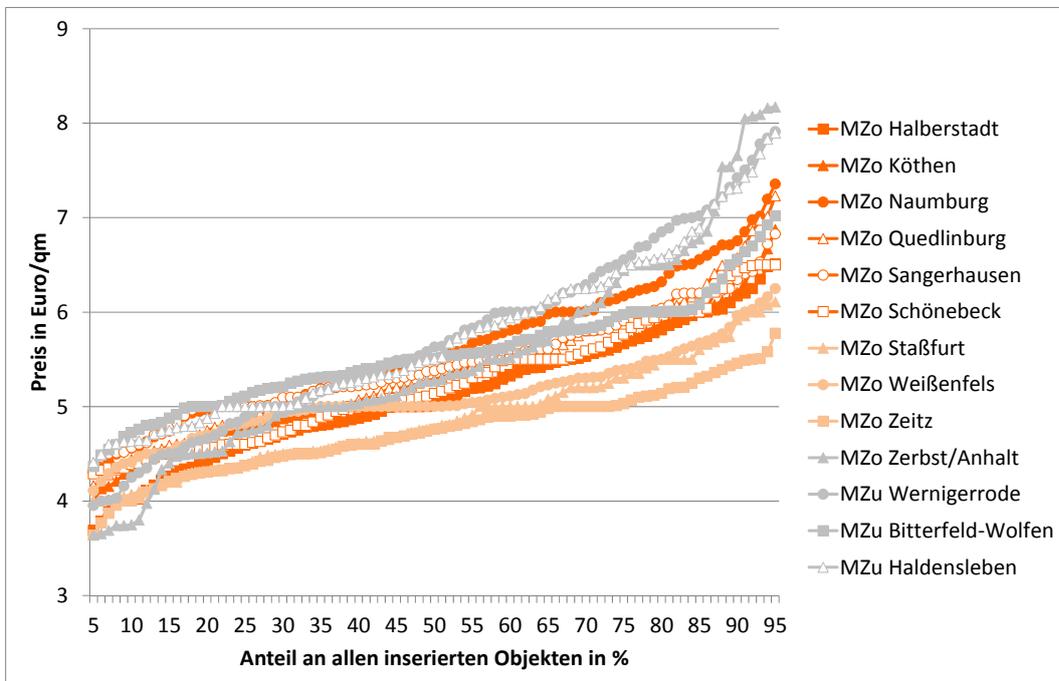
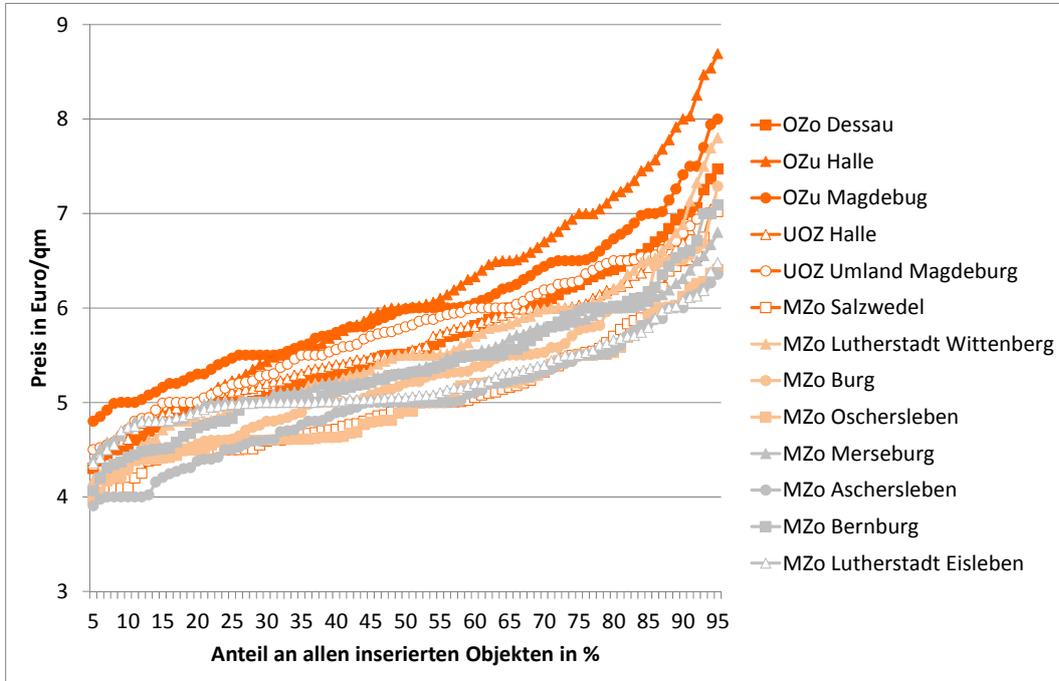
Quelle: Pflegestatistik (www.gbe-bund.de), Statistisches Bundesamt

empirica

4.5 Insetierte Miet- und Kaufpreise

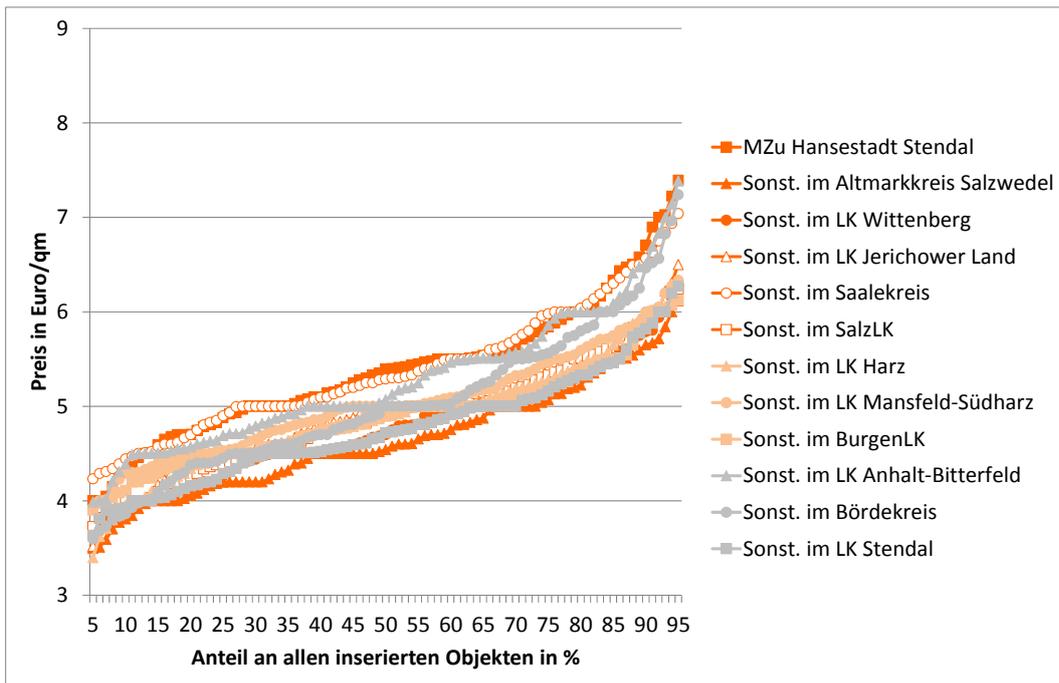
Abbildung 41: Streuung der Miet- und Kaufpreise 2018 H1 (alle Baujahre)

a) Mieten

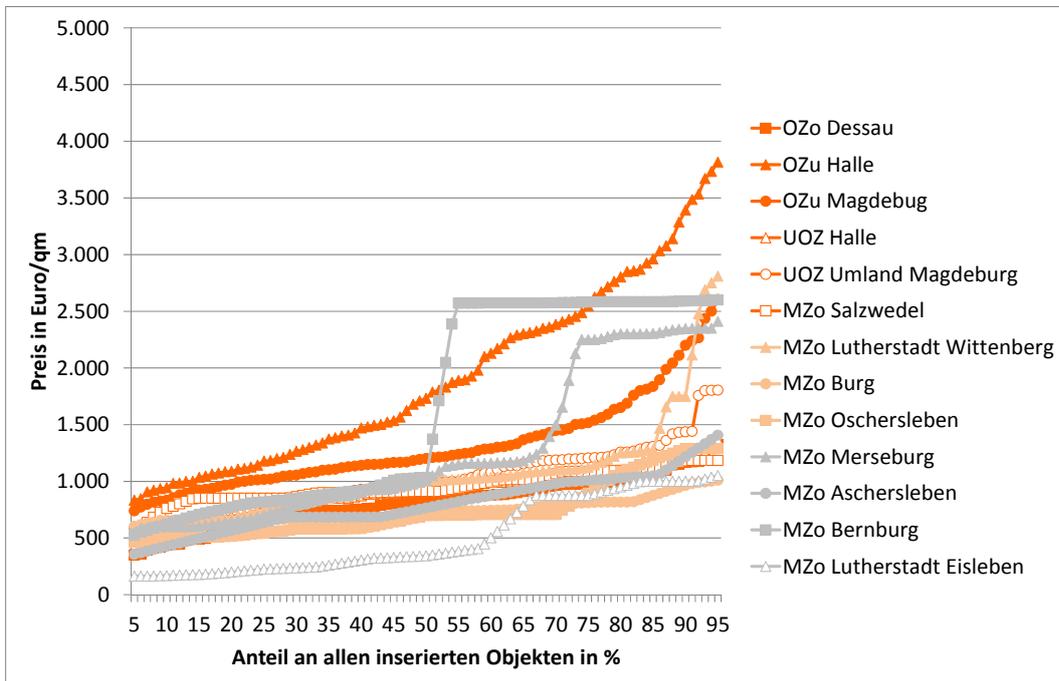


...

...

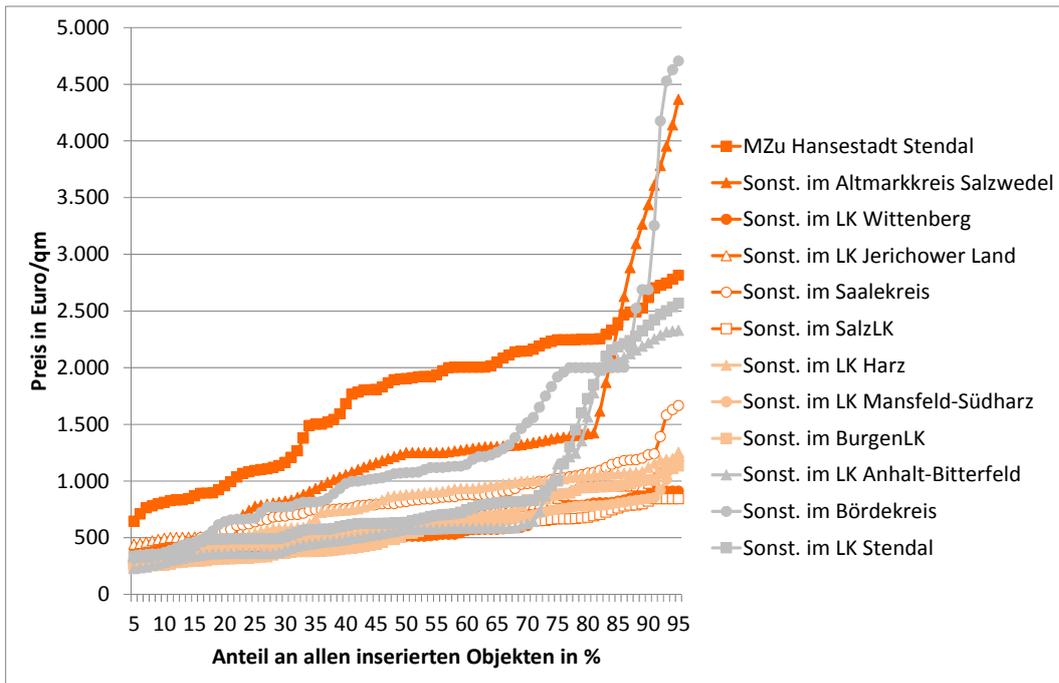
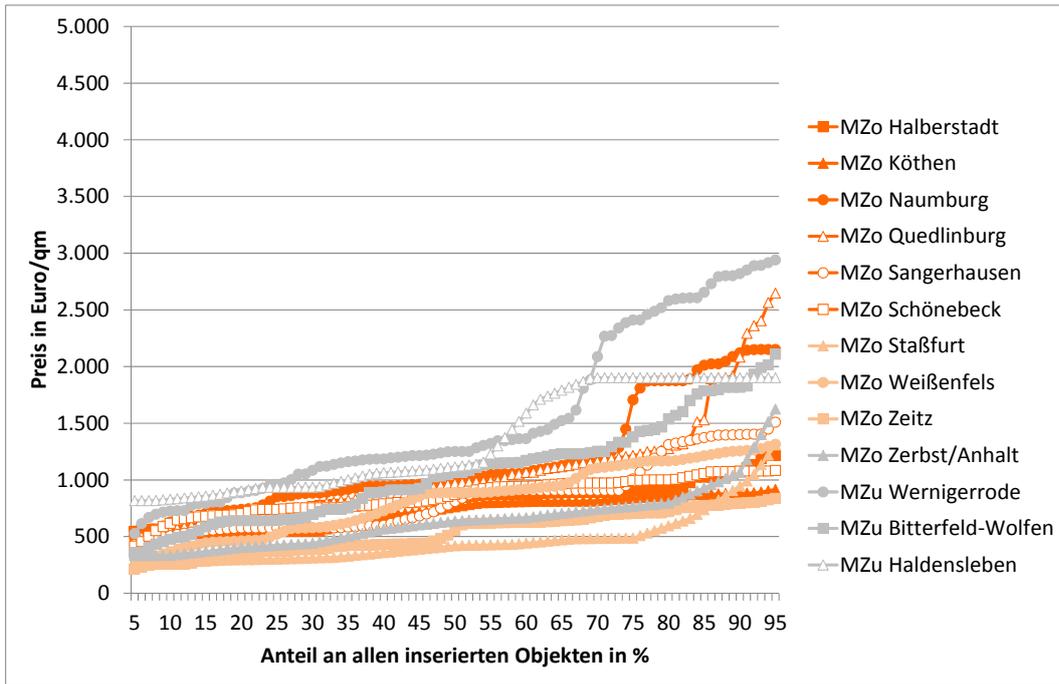


b) ETW



...

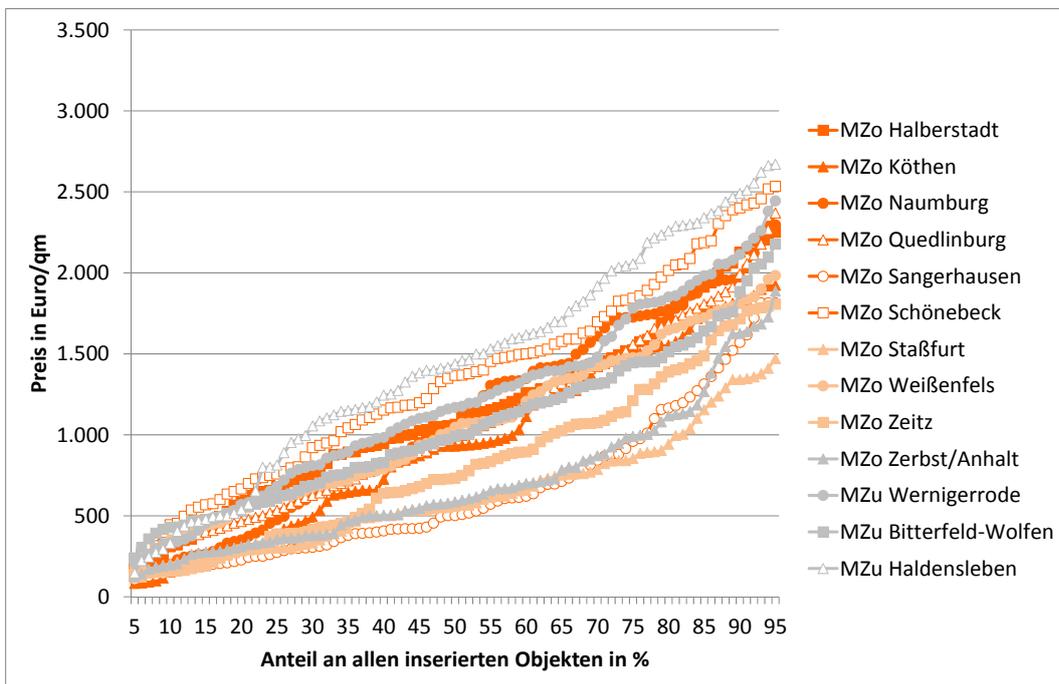
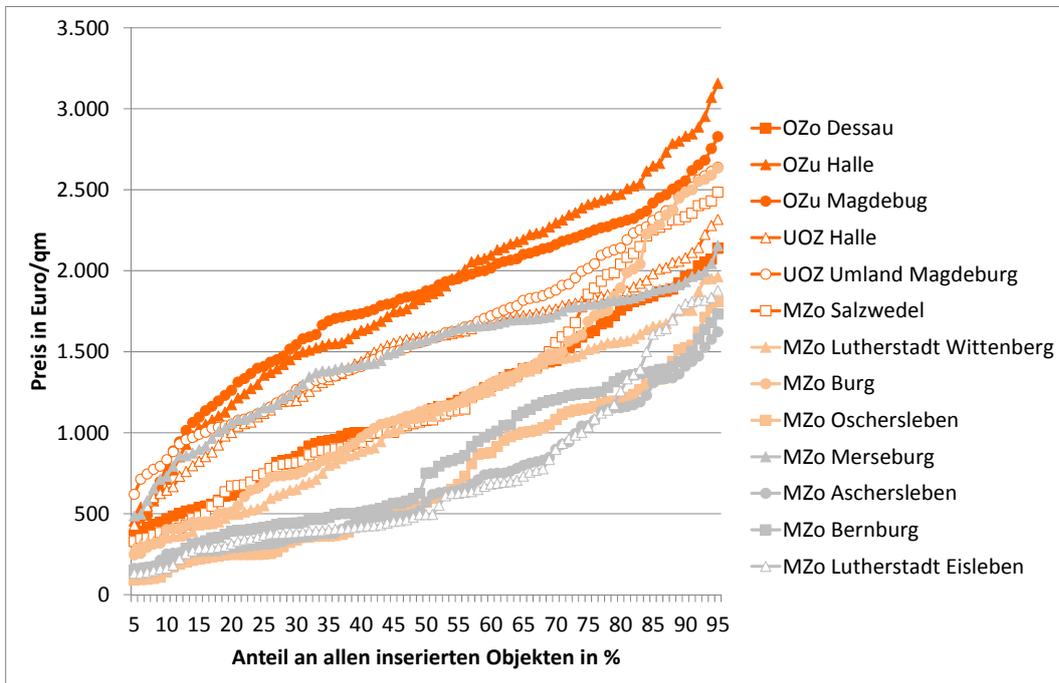
...



...

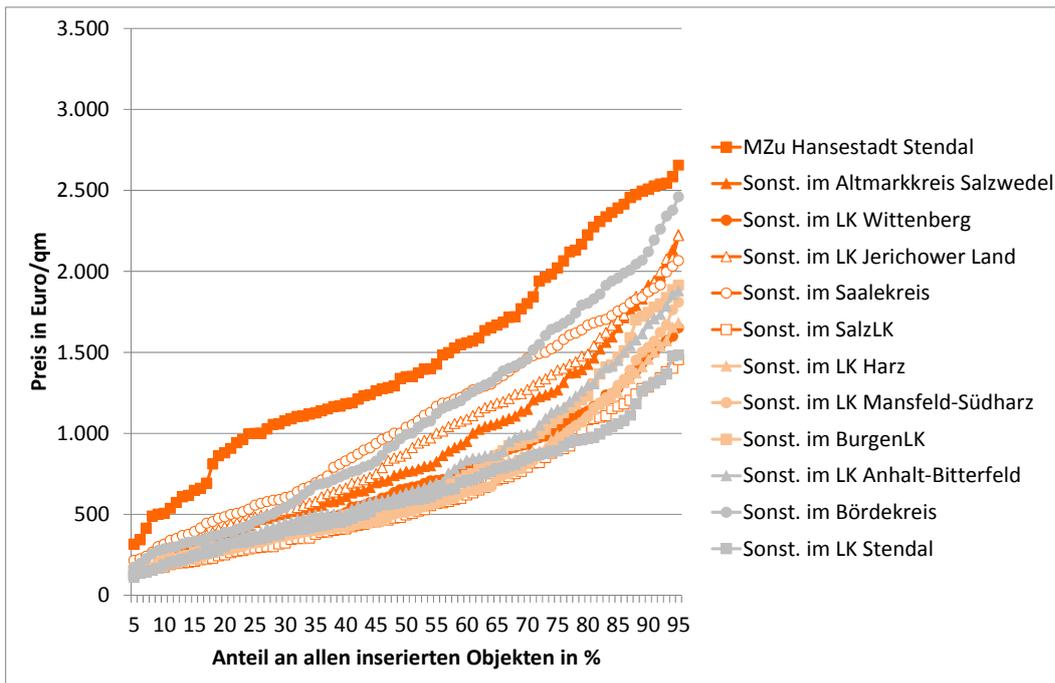
...

c) Eigenheime



...

...



OZo/OZu = Oberzentrum ohne/mit Umland, UOZ/UMZ = Umland Ober-/Mittelzentrum, LK = Landkreis

Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

4.6 Wohngeld und Bedarfsgemeinschaften

Tabelle 41: Veränderung der Anzahl der Haushalte mit Wohngeldbezug insgesamt und nach Haushaltsgröße (2008 bis 2017)

Landkreis/ kreisfreie Stadt	Insgesamt		davon in Haushalten mit ... Personen											
			1		2		3		4		5		6 und mehr	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Dessau-Roßlau	97	9%	9	1%	40	25%	-1	-1%	6	8%	24	109%	19	238%
Halle (Saale)	-568	-15%	-563	-20%	-113	-23%	-1	-1%	40	29%	24	52%	45	300%
Magdeburg	438	19%	334	20%	34	10%	27	21%	1	1%	26	90%	16	64%
Altmarkkreis Salzwedel	-116	-15%	-160	-31%	25	25%	-15	-25%	-1	-1%	21	72%	14	93%
Anhalt-Bitterfeld	83	5%	67	6%	-11	-4%	-19	-16%	-3	-3%	29	94%	20	154%
Börde	-469	-29%	-302	-29%	-75	-31%	-43	-35%	-33	-25%	-15	-26%	-1	-3%
Burgenland	-415	-19%	-375	-23%	-6	-2%	-27	-20%	-19	-16%	0	0%	12	44%
Harz	-67	-3%	-31	-2%	-29	-8%	-18	-11%	-15	-10%	16	29%	10	40%
Jerichower Land	-95	-12%	-78	-16%	19	18%	-20	-26%	-34	-38%	6	19%	12	80%
Mansfeld-Südharz	-330	-20%	-103	-10%	-95	-36%	-54	-44%	-77	-53%	0	0%	-1	-4%
Saalekreis	74	5%	0	0%	13	7%	14	19%	4	6%	27	113%	16	145%
Salzlandkreis	-142	-6%	-113	-7%	-31	-9%	0	0%	-38	-22%	16	34%	24	86%
Stendal	30	2%	14	1%	-9	-5%	-3	-3%	0	0%	15	42%	13	81%
Wittenberg	-425	-27%	-236	-22%	-79	-35%	-53	-43%	-40	-40%	-12	-29%	-5	-16%
Sachsen-Anhalt	-1.905	-8%	-1.537	-9%	-317	-9%	-213	-13%	-209	-13%	177	32%	194	68%

Anmerkung: Haushalte mit Wohngeld und wohngeldrechtliche Teilhaushalte

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

empirica

Tabelle 42: SGB II-Bedarfsgemeinschaften und Personen in Bedarfsgemeinschaften in den Kreisen in Sachsen-Anhalt

Kreis		Bedarfs- gemeinschaften (BG)	darunter Anteil an BG mit ... Personen					Personen	
			1	2	3	4	5 und mehr	in BG	je BG
15001	Dessau-Roßlau	5.497	60%	19%	10%	5%	4%	9.744	1,77
15002	Halle (Saale)	19.752	58%	18%	11%	7%	6%	37.314	1,89
15003	Magdeburg	18.325	61%	18%	10%	6%	5%	32.894	1,80
15081	Altmarkkreis Salzwedel	4.094	59%	22%	10%	5%	4%	7.172	1,75
15082	Anhalt-Bitterfeld	10.197	58%	23%	10%	5%	4%	17.895	1,75
15083	Börde	7.338	59%	22%	10%	6%	4%	12.909	1,76
15084	Burgenlandkreis	11.231	60%	21%	10%	5%	3%	19.393	1,73
15085	Harz	10.946	60%	23%	9%	5%	3%	18.661	1,70
15086	Jerichower Land	4.542	60%	21%	10%	5%	4%	8.023	1,77
15087	Mansfeld-Südharz	9.293	56%	24%	10%	6%	4%	16.917	1,82
15088	Saalekreis	9.992	58%	22%	10%	6%	5%	18.022	1,80
15089	Salzlandkreis	13.271	60%	21%	9%	5%	4%	23.274	1,75
15090	Stendal	7.806	58%	21%	10%	6%	5%	14.207	1,82
15091	Wittenberg	6.874	58%	22%	10%	6%	4%	12.204	1,78
Sachsen-Anhalt		139.158	59%	21%	10%	6%	5%	248.629	1,79
Ostdeutschland		633.432	59%	21%	10%	6%	4%	1.119.776	1,77
Deutschland		3.290.072	56%	19%	11%	8%	6%	6.368.676	1,94

Anmerkung: Ostdeutschland ohne Berlin, Juni 2017

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

empirica

4.7 Methodische Ergänzungen zum Erschwinglichkeits-Ansatz

Laut Erschwinglichkeits-Ansatz fehlen in Sachsen-Anhalt nach den Regelungen des WoFG derzeit mindestens 65 Tsd. preisgünstige Wohnungen (i). Bei Berücksichtigung der Anpassungen durch Verordnungen auf niedrigere „zumutbare“ Mietbelastungsschwellen steigt diese Zahl mindestens auf 97 Tsd. preisgünstige Wohnungen (ii) bzw. auf 131 Tsd. preisgünstige Wohnungen (iii).

(i) Variante mit maximalen Mietbelastungsquoten nach WoFG (untere Variante)

Betroffen von „unzumutbar“ hohen Belastungen sind vor allem Einpersonenhaushalte (45 Tsd.), kinderlose Paare (10 Tsd.) sowie Alleinerziehende mit einem Kind (10 Tsd.). Diese anspruchsberechtigten Haushalte haben trotz angemessener Wohnungsgröße eine „unzumutbar“ hohe Mitbelastung zu tragen. Zu den anderen Haushaltstypen können wegen zu geringer Fallzahlen keine Aussagen getroffen werden (vgl. Tabelle 43).

Tabelle 43: Anspruchsberechtigte Mieterhaushalte mit „unzumutbarer“ Mietbelastung nach WoFG

Haushaltstyp	HH	davon		davon		davon			davon		Ergebnis geringverdienende Mieter mit "unzumutbarer" Mietbelastung trotz angemessener Wohnungsgröße
		Mieterhaushalte	Anteil	mit geringen Einkommen*	Anteil	Quote	mit einer unzumutbaren Mietbelastung**		Flächenkonsum oberhalb der max WE		
							Tsd.	Anteil	Tsd.	Anteil	
Einpersonenhaushalte	460	354	77%	271	77%	28%	112	41%	67	60%	45
Zweipersonenhaushalte ohne Kinder	392	176	45%	82	47%	23%	24	29%	14	58%	10
Alleinerziehend mit einem Kind	58	41	71%	33	80%	22%	22	67%	12	55%	10
Alleinerziehend mit zwei Kindern	15	12	80%	11	92%	22%	6	55%	/	-	
Paare/Lebensgemeinschaften mit einem Kind	122	46	38%	22	48%	22%	6	27%	/	-	
Paare/Lebensgemeinschaften mit zwei Kindern	65	24	37%	15	63%	21%	6	40%	/	-	
Paare/Lebensgemeinschaften mit drei Kindern	11	5	45%	/	-	20%	/	-	/	-	
Summe obige HH-Typen	1.123	658	59%	438	67%						
Alle Haushalte	1.141	666	58%								

Nach einer Sonderauswertung des Statistischen Bundesamtes für Sachsen-Anhalt repräsentieren die sieben betrachteten Haushaltstypen rund 1.122 Tsd. Haushalte und damit mehr als 98% aller Haushalte 1.141 Tsd. Haushalte in Sachsen-Anhalt.

* = Einkommensgrenzen gemäß § 9 WoFG bzw. der Verordnungen entsprechend den Klassen des Mikrozensus (MZ)

** = Maximale Mietkostenbelastung gem. alternative Setzung

/ = Wert unterdrückt, da hinsichtlich der Qualitätskriterien als nicht sicher genug einschätzt.

- = Keine Beobachtung vorhanden.

Quelle: WoFG, Angaben der Landratsämter und kreisfreien Städte, eigene Setzungen, Sonderauswertung des Mikrozensus durch Statistisches Bundesamt **empirica**

Die Ableitung dieser Zahlen richtet sich nach der nachfolgenden Systematik:

- Rund 660 Tsd. (59%) Haushalte wohnen zur Miete mit den höchsten Mieterquoten bei den Alleinerziehenden (71%-80%) und den Einpersonenhaushalten (77%) sowie den niedrigsten Mieterquoten bei den Paaren mit ein oder zwei Kindern (37%-38%).
- Gut 448 Tsd. dieser Mieterhaushalte (67%) sind sozialwohnungsberechtigt. Hier ist die Quote bei den Alleinerziehenden am höchsten (80%-82%) und bei den Paaren ohne Kind am geringsten (47%).
- Mindestens 257 Tsd. dieser Haushalte wiederum haben eine „unzumutbar“ hohe Mietbelastung
Dies betrifft 41% der Einpersonenhaushalte, 29% der Zweipersonenhaushalte (ohne Kinder), 67% (55%) der Alleinerziehenden mit einem (zwei) Kind(ern) und 27% der Paare mit einem Kind bzw. 40% der Paare mit zwei Kindern. Zu dem anderen Haushaltstyp können aufgrund der geringen Fallzahlen im Mikrozensus keine Aussagen getroffen werden.

- Allerdings überschreiten mindestens 93 Tsd. Haushalte eine „angemessene“ Wohnungsgröße und bleiben daher unberücksichtigt.
Z.B. mehr als die Hälfte der Einpersonenhaushalte (58%) und 60% der Zweipersonenhaushalte überschreiten die in der Wohnraumförderung festgelegten Wohnflächenobergrenzen. Selbst 55% die Alleinerziehenden leben im Sinne der Wohnraumförderung in zu großen Wohnungen.
- Im Ergebnis fehlen in Sachsen-Anhalt mindestens 65 Tsd. preisgünstige Wohnungen.
Z.B. rund 45 Tsd. Einpersonenhaushalte und jeweils zehntausend Zweipersonenhaushalte und Alleinerziehende mit geringen Einkommen haben trotz angemessener Wohnungsgröße eine „unzumutbar“ hohe Mietbelastung. Zu vielen Haushaltstypen können wegen zu geringer Fallzahlen keine Aussagen getroffen werden.

(ii) Variante mit maximalen Mietbelastungsquoten nach Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung (mittlere Variante)

Die Auswertung des Statistischen Bundesamtes mit einer um 20% höheren Einkommensgrenze stützt sich bei den einzelnen Haushaltstypen auf etwas größere Fallzahlen. Betroffen von „unzumutbar“ hohen Belastungen sind vor allem Einpersonenhaushalte (68 Tsd.), kinderlose Paare (16 Tsd.) sowie Alleinerziehende mit einem Kind (13 Tsd.). Diese anspruchsberechtigten Haushalte haben trotz angemessener Wohnungsgröße eine „unzumutbar“ hohe Mietbelastung zu tragen.

Analog zur Berechnung auf Basis der Mietbelastungsquoten nach WoFG (vgl. Tabelle 43) besteht aber auch hier, trotz höherer Fallzahlen, weiter das Problem, dass zu der Mehrheit der Haushaltstypen keine Aussage getroffen werden kann (vgl. Tabelle 44).

Tabelle 44: Anspruchsberechtigte Mieterhaushalte mit „unzumutbarer“ Mietbelastung nach Anhebung der Einkommensgrenzen (plus 20%)

Haushaltstyp	HH	davon		davon		davon			davon		Ergebnis geringverdienende Mieter mit "unzumutbarer" Mietbelastung trotz angemessener Wohnungsgröße
		Mieterhaushalte		mit geringen Einkommen*		mit einer Mietbelastung über	mit einer unzumutbaren Mietbelastung*		Flächenkonsum oberhalb der max WE		
		Tsd.	Anteil	Tsd.	Anteil		Quote	Tsd.	Anteil	Tsd.	
Einpersonenhaushalte	460	354	77%	271	77%	23%	162	60%	94	58%	68
Zweipersonenhaushalte ohne Kinder	392	176	45%	82	47%	19%	40	49%	24	60%	16
Alleinerziehend mit einem Kind	58	41	71%	33	80%	18%	29	88%	16	55%	13
Alleinerziehend mit zwei Kindern	15	12	80%	11	92%	18%	9	82%	/	-	
Paare/Lebensgemeinschaften mit einem Kind	122	46	38%	22	48%	19%	9	41%	/	-	
Paare/Lebensgemeinschaften mit zwei Kindern	65	24	37%	15	63%	18%	8	53%	/	-	
Paare/Lebensgemeinschaften mit drei Kindern	11	5	45%	/	-	17%	/	-	/	-	
Summe obige HH-Typen	1.123	658	59%	438	67%						
Alle Haushalte	1.141	666	58%								

* = Einkommensgrenzen gemäß § 9 WoFG bzw. der Verordnungen

** = Maximale Mietkostenbelastung gem. WoFG

/ = Wert unterdrückt, da hinsichtlich der Qualitätskriterien als nicht sicher genug einschätzt.

- = Keine Beobachtung vorhanden.

Quelle: WoFG, Verordnungen des Landes Sachsen-Anhalts, Angaben der Landratsämter und kreisfreien Städte, eigene Setzungen **empirica**

(iii) Variante mit maximalen Mietbelastungsquoten nach Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung (obere Variante)

Ebenfalls führt die Erhöhung der Einkommensgrenzen um rd. 40% zu noch größeren Fallzahlen. Betroffen von „unzumutbar“ hohen Belastungen sind somit vor allem Einpersonenhaushalte (85 Tsd.), kinderlose Paare (24 Tsd.) sowie Alleinerziehende mit einem Kind (14 Tsd.) und Paare bzw. Lebensgemeinschaften mit einem Kind (8 Tsd.). Diese anspruchsberechtigten Haushalte haben trotz angemessener Wohnungsgröße eine „unzumutbar“ hohe Mitbelastung zu tragen. Obwohl sich die Fallzahlen deutlich erhöht haben, besteht weiter das Problem, dass zu Alleinerziehenden mit zwei Kindern, Paaren und Lebensgemeinschaften mit drei Kindern keine Aussagen getroffen werden können (vgl. Tabelle 45).

Tabelle 45: Anspruchsberechtigte Mieterhaushalte mit „unzumutbarer“ Mietbelastung nach Anhebung der Einkommensgrenzen (plus 40%)

Haushaltstyp	Anzahl Haushalte	davon		davon		davon			davon		Ergebnis geringverdienende Mieter mit "unzumutbarer" Mietbelastung trotz angemessener	
		Mieterhaushalte		mit geringen Einkommen*		mit einer Mietbelastung über		mit einer unzumutbaren Mietbelastung*		Flächenkonsum oberhalb der max WE		
		Tsd.	Anteil	Tsd.	Anteil	Quote	Tsd.	Anteil	Tsd.	Anteil		Tsd.
Einpersonenhaushalte	460	354	77%	271	77%	20%	193	71%	108	56%	85	
Zweipersonenhaushalte ohne Kinder	392	176	45%	82	47%	16%	56	68%	32	57%	24	
Alleinerziehend mit einem Kind	58	41	71%	33	80%	16%	30	91%	16	53%	14	
Alleinerziehend mit zwei Kindern	15	12	80%	11	92%	16%	9	82%	/	-	-	
Paare/Lebensgemeinschaften mit einem Kind	122	46	38%	22	48%	16%	13	59%	5	38%	8	
Paare/Lebensgemeinschaften mit zwei Kindern	65	24	37%	15	63%	15%	10	67%	/	-		
Paare/Lebensgemeinschaften mit drei Kindern	11	5	45%	/	-	14%	/	-	/	-		
Summe obige HH-Typen	1.123	658	59%	438	67%							
Alle Haushalte	1.141	666	58%									

* = Einkommensgrenzen gemäß § 9 WoFG bzw. der Verordnungen

** = Maximale Mietkostenbelastung gem. WoFG

/ = Wert unterdrückt, da hinsichtlich der Qualitätskriterien als nicht sicher genug einschätzt.

- = Keine Beobachtung vorhanden.

Quelle: WoFG, Verordnungen des Landes Sachsen-Anhalt, Angaben der Landratsämter und kreisfreien Städte, eigene Setzungen

empirica

5. Tabellenanhang zum Wohnungsbedarf

5.1 Demographie

Tabelle 46: Einwohner und Haushalte 2014, 2017, 2020, 2025 und 2030

Stadt- bzw. Landkreis	Demographische Entwicklung									
	Einwohner in Tsd. (zum 31.12.)					Haushalte in Tsd. (zum 31.12.)				
	2014	2017	2020	2025	2030	2014	2017	2020	2025	2030
OZu Dessau	83.061	82.118	80.009	75.553	70.825	45.000	44.020	43.772	41.789	40.160
OZu Halle	232.470	237.932	240.182	240.582	238.551	133.000	135.271	140.164	143.490	146.747
OZu Magdeburg	232.306	238.373	241.164	242.376	241.056	129.000	131.587	136.413	139.573	142.973
UOZ Halle	41.678	41.420	40.581	38.543	36.406	19.115	18.599	18.467	17.547	16.719
UOZ Umland Magdeburg	52.823	52.230	50.835	47.959	45.094	23.179	22.413	22.098	20.825	19.750
MZu Salzwedel	24.084	23.795	23.268	22.132	20.914	12.142	11.834	11.767	11.246	10.796
MZu Lutherstadt Wittenberg	46.621	45.758	44.405	41.909	39.421	25.062	24.334	24.099	22.997	22.076
MZu Burg	22.680	22.356	21.744	20.563	19.527	11.841	11.567	11.500	10.992	10.654
MZu Oschersleben	19.726	19.542	19.123	18.320	17.631	10.081	9.855	9.829	9.520	9.371
MZu Merseburg	33.317	32.989	32.272	30.924	29.804	18.808	18.427	18.427	17.941	17.737
MZu Aschersleben	27.701	27.147	26.256	24.570	23.081	15.427	14.981	14.811	14.003	13.398
MZu Bernburg	33.633	32.839	31.606	29.484	27.697	18.942	18.352	18.056	17.038	16.310
MZu Lutherstadt Eisleben	24.346	23.835	22.998	21.257	19.692	12.774	12.377	12.206	11.409	10.771
MZu Halberstadt	40.440	40.008	39.028	37.072	35.097	21.988	21.609	21.615	20.906	20.255
MZu Köthen	26.384	26.119	25.491	24.219	22.996	14.930	14.652	14.597	14.070	13.679
MZu Naumburg	32.756	32.364	31.591	30.002	28.372	16.865	16.398	16.279	15.570	14.969
MZu Quedlinburg	24.742	24.454	23.851	22.691	21.506	14.647	14.345	14.314	13.818	13.353
MZu Sangerhausen	27.546	26.830	25.789	24.022	22.385	14.870	14.281	13.978	13.118	12.440
MZu Schönebeck	31.303	30.655	29.718	27.829	26.168	17.625	17.078	16.912	15.996	15.336
MZu Staßfurt	26.804	26.308	25.422	23.856	22.293	14.420	13.983	13.781	13.051	12.398
MZu Weißenfels	39.918	39.257	38.118	35.946	33.993	20.551	19.925	19.678	18.693	17.998
MZu Zeitz	29.284	28.900	28.197	26.821	25.461	17.142	16.710	16.615	15.941	15.437
MZu Zerbst/Anhalt	21.975	21.738	21.104	19.887	18.693	11.168	10.900	10.768	10.211	9.753
MZu Wernigerode	33.319	32.882	32.090	30.562	29.019	18.769	18.373	18.366	17.786	17.249
MZu Bitterfeld-Wolfen	40.779	40.248	39.188	37.135	35.212	24.227	23.708	23.588	22.636	21.957
MZu Haldensleben	19.345	19.155	18.723	17.878	17.145	9.481	9.281	9.266	8.972	8.811
MZu Hansestadt Stendal*	40.079	39.344	38.206	36.057	34.077	21.421	20.884	20.743	19.856	19.172
UMZ Wernigerode	29.941	29.666	29.012	27.579	26.049	15.295	14.979	14.966	14.382	13.802
UMZ Bitterfeld-Wolfen	24.061	23.745	23.196	21.976	20.707	11.895	11.560	11.486	10.934	10.439
UMZ Haldensleben	875	868	844	795	748	360	347	339	315	295
UMZ Stendal	10.426	10.219	9.914	9.395	8.897	5.320	5.161	5.106	4.875	4.701
Rest Altmarkkreis Salzwedel	61.987	61.083	59.373	56.133	53.125	27.503	26.479	25.965	24.350	23.153
Rest Landkreis Wittenberg	82.100	80.761	78.207	73.130	68.288	40.154	38.820	38.167	35.734	33.725
Rest Landkreis Jerichower Land	52.078	51.423	50.032	47.316	44.639	25.609	24.873	24.583	23.306	22.262
Rest Saalekreis	111.515	110.650	108.117	102.921	97.553	52.863	51.433	50.964	48.652	46.668
Rest Salzlandkreis	77.309	75.954	73.449	68.566	63.565	37.917	36.626	35.988	33.642	31.440
Rest Landkreis Harz	91.176	90.309	88.066	83.394	78.794	43.630	42.561	42.262	40.229	38.451
Rest Landkreis Mansfeld-Südharz	90.162	87.987	84.670	78.608	72.780	44.110	42.237	41.230	38.250	35.739
Rest Burgenlandkreis	82.097	81.095	78.864	74.300	69.482	39.211	37.875	37.238	34.937	32.822
Rest Landkreis Anhalt-Bitterfeld	51.877	51.336	50.050	47.259	44.244	24.052	23.353	23.076	21.775	20.544
Rest Bördekreis	96.661	95.805	93.665	89.226	84.703	44.312	43.069	42.736	40.844	39.303
Rest Landkreis Stendal	64.163	63.251	61.471	57.999	54.632	31.294	30.326	29.902	28.161	26.752
Oberzentren	547.837	558.423	561.356	558.512	550.431	307.000	310.877	320.349	324.852	329.880
..Umland	94.501	93.650	91.416	86.503	81.500	42.294	41.011	40.565	38.372	36.469
Mittelzentren	666.782	656.522	638.189	603.136	570.186	363.181	353.856	351.195	335.769	323.917
..Umland	65.303	64.498	62.967	59.746	56.401	32.870	32.048	31.897	30.505	29.237
Ubrige Gemeinden im Landkreis	861.125	849.654	825.964	778.853	731.805	410.655	397.650	392.110	369.880	350.859
Stadt Dessau-Roßlau	83.061	82.118	80.009	75.553	70.825	45.000	44.020	43.772	41.789	40.160
Stadt Halle (Saale)	232.470	237.932	240.182	240.582	238.551	133.000	135.271	140.164	143.490	146.747
Landeshauptstadt Magdeburg	232.306	238.373	241.164	242.376	241.056	129.000	131.587	136.413	139.573	142.973
LK Altmarkkreis Salzwedel	86.071	84.878	82.641	78.265	74.039	39.645	38.313	37.732	35.596	33.949
LK Anhalt-Bitterfeld	165.076	163.186	159.029	150.476	141.854	86.272	84.174	83.516	79.627	76.372
LK Börde	172.896	171.252	167.278	159.168	151.207	80.158	77.949	77.351	73.957	71.348
LK Burgenlandkreis	184.055	181.615	176.770	167.068	157.308	93.770	90.908	89.810	85.140	81.225
LK Harz	219.618	217.320	212.047	201.298	190.465	114.329	111.867	111.523	107.121	103.109
LK Jerichower Land	91.292	90.127	87.688	82.891	78.281	44.705	43.455	42.999	40.817	39.098
LK Mansfeld-Südharz	142.054	138.651	133.457	123.887	114.858	71.755	68.895	67.413	62.777	58.950
LK Saalekreis	186.510	185.058	180.970	172.389	163.762	90.786	88.458	87.858	84.140	81.124
LK Salzlandkreis	196.750	192.903	186.451	174.306	162.804	104.331	101.020	99.548	93.731	88.882
LK Stendal	114.668	112.815	109.592	103.452	97.605	58.034	56.371	55.750	52.891	50.625
LK Wittenberg	128.721	126.519	122.612	115.038	107.709	65.216	63.154	62.266	58.731	55.801
Sachsen-Anhalt	2.235.548	2.222.747	2.179.892	2.086.750	1.990.324	1.156.000	1.135.442	1.136.116	1.099.378	1.070.363

OZu/OZu = Oberzentrum ohne/mit Umland, UOZ/UMZ = Umland Ober-/Mittelzentrum, LK = Landkreis

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

empirica

Tabelle 47: Haushaltsgrößenverteilung 2014 und 30

Stadt- bzw. Landkreis	2014						2030					
	Anzahl Personen im Haushalt					Summe	Anzahl Personen im Haushalt					Summe
	1	2	3	4	>4		1	2	3	4	>4	
OZo Dessau	19.000	18.000	5.000	2.220	780	45.000	18.014	17.066	3.175	1.410	495	40.160
OZu Halle	67.000	45.000	13.000	5.920	2.080	133.000	76.751	51.550	11.419	5.200	1.827	146.747
OZu Magdeburg	61.000	47.000	13.000	5.920	2.080	129.000	70.180	54.073	11.589	5.277	1.854	142.973
UOZ Halle	6.764	7.227	3.158	1.455	511	19.115	6.741	7.203	1.710	788	277	16.719
UOZ Umland Magdeburg	7.797	8.331	4.345	2.003	704	23.179	7.750	8.282	2.291	1.056	371	19.750
MZo Salzwedel	4.659	4.978	1.544	711	250	12.142	4.591	4.906	800	369	130	10.796
MZo Lutherstadt Wittenberg	10.014	10.700	2.680	1.235	434	25.062	9.585	10.242	1.386	639	224	22.076
MZo Burg	4.696	5.018	1.311	604	212	11.841	4.626	4.943	668	308	108	10.654
MZo Oschersleben	3.866	4.131	1.284	592	208	10.081	3.983	4.256	698	322	113	9.371
MZo Merseburg	7.670	8.195	1.813	836	294	18.808	7.803	8.338	984	453	159	17.737
MZo Aschersleben	6.254	6.682	1.535	707	249	15.427	5.873	6.275	770	355	125	13.398
MZo Bernburg	7.645	8.168	1.928	889	312	18.942	7.132	7.621	960	442	155	16.310
MZo Lutherstadt Eisleben	5.069	5.417	1.410	650	228	12.774	4.661	4.980	697	321	113	10.771
MZo Halberstadt	8.998	9.614	2.080	959	337	21.988	8.911	9.522	1.123	518	182	20.255
MZo Köthen	6.060	6.475	1.475	680	239	14.930	5.978	6.388	809	373	131	13.679
MZo Naumburg	6.674	7.131	1.886	869	305	16.865	6.433	6.874	1.024	472	166	14.969
MZo Quedlinburg	5.864	6.266	1.550	715	251	14.647	5.799	6.196	837	386	136	13.353
MZo Sangerhausen	5.865	6.267	1.687	778	273	14.870	5.358	5.725	836	385	135	12.440
MZo Schönebeck	7.141	7.630	1.759	811	285	17.625	6.720	7.180	885	408	143	15.336
MZo Staßfurt	5.725	6.117	1.589	732	257	14.420	5.363	5.730	804	371	130	12.398
MZo Weißenfels	8.051	8.603	2.401	1.107	389	20.551	7.681	8.208	1.299	599	210	17.998
MZo Zeitz	7.154	7.644	1.445	666	234	17.142	6.850	7.320	780	360	126	15.437
MZo Zerbst/Anhalt	4.272	4.565	1.436	662	232	11.168	4.104	4.386	778	359	126	9.753
MZu Wernigerode	7.565	8.083	1.923	886	311	18.769	7.526	8.042	1.036	478	168	17.249
MZu Bitterfeld-Wolfen	9.968	10.651	2.223	1.025	360	24.227	9.674	10.337	1.199	553	194	21.957
MZu Haldensleben	3.660	3.911	1.176	542	190	9.481	3.767	4.025	628	289	102	8.811
MZu Hansestadt Stendal*	8.473	9.054	2.399	1.106	388	21.421	8.306	8.875	1.227	565	199	19.172
UMZ Wernigerode	5.943	6.351	1.849	852	299	15.295	5.889	6.293	998	460	162	13.802
UMZ Bitterfeld-Wolfen	4.483	4.791	1.615	744	262	11.895	4.358	4.657	878	405	142	10.439
UMZ Haldensleben	107	114	86	39	14	360	107	114	46	21	7	295
UMZ Stendal	2.045	2.186	671	309	109	5.320	2.002	2.139	345	159	56	4.701
Rest Altmarkkreis Salzwedel	9.405	10.049	4.960	2.286	803	27.503	9.179	9.808	2.567	1.183	416	23.153
Rest Landkreis Wittenberg	14.777	15.790	5.908	2.723	957	40.154	13.921	14.875	3.038	1.400	492	33.725
Rest Landkreis Jerichower Land	9.434	10.081	3.755	1.731	608	25.609	9.247	9.881	1.931	890	313	22.262
Rest Saalekreis	19.173	20.487	8.136	3.750	1.317	52.863	19.099	20.408	4.412	2.034	714	46.668
Rest Salzlandkreis	13.960	14.916	5.571	2.568	902	37.917	12.982	13.871	2.827	1.303	458	31.440
Rest Landkreis Harz	16.221	17.332	6.210	2.862	1.006	43.630	15.957	17.051	3.354	1.546	543	38.451
Rest Landkreis Mansfeld-Südharz	16.200	17.310	6.532	3.011	1.058	44.110	14.735	15.745	3.241	1.494	525	35.739
Rest Burgenlandkreis	14.007	14.967	6.308	2.907	1.022	39.211	13.187	14.090	3.417	1.575	553	32.822
Rest Landkreis Anhalt-Bitterfeld	8.571	9.158	3.897	1.796	631	24.052	8.258	8.824	2.133	983	345	20.544
Rest Bördekreis	15.546	16.611	7.490	3.452	1.213	44.312	15.821	16.905	4.053	1.868	656	39.303
Rest Landkreis Stendal	11.226	11.996	4.974	2.292	805	31.294	10.922	11.671	2.563	1.181	415	26.752
Oberzentren	147.000	110.000	31.000	14.060	4.940	307.000	164.945	122.689	26.183	11.887	4.177	329.880
..Umland	14.560	15.558	7.503	3.458	1.215	42.294	14.491	15.484	4.001	1.844	648	36.469
Mittelzentren	145.342	155.303	38.536	17.760	6.240	363.181	140.724	150.369	20.227	9.322	3.275	323.917
..Umland	12.579	13.441	4.221	1.945	684	32.870	12.356	13.203	2.267	1.045	367	29.237
Ubrige Gemeinden im Landkreis	148.519	158.698	63.741	29.377	10.322	410.655	143.309	153.130	33.535	15.455	5.430	350.859
Stadt Dessau-Roßlau	19.000	18.000	5.000	2.220	780	45.000	18.014	17.066	3.175	1.410	495	40.160
Stadt Halle (Saale)	67.000	45.000	13.000	5.920	2.080	133.000	76.751	51.550	11.419	5.200	1.827	146.747
Landeshauptstadt Magdeburg	61.000	47.000	13.000	5.920	2.080	129.000	70.180	54.073	11.589	5.277	1.854	142.973
LK Altmarkkreis Salzwedel	14.063	15.027	6.503	2.997	1.053	39.645	13.771	14.714	3.367	1.552	545	33.949
LK Anhalt-Bitterfeld	33.354	35.640	10.647	4.907	1.724	86.272	32.373	34.592	5.797	2.672	939	76.372
LK Börde	28.536	30.492	13.021	6.001	2.109	80.158	29.002	30.990	6.998	3.225	1.133	71.348
LK Burgenlandkreis	35.885	38.345	12.041	5.549	1.950	93.770	34.152	36.492	6.520	3.005	1.056	81.225
LK Harz	44.591	47.647	13.612	6.274	2.204	114.329	44.082	47.103	7.348	3.386	1.190	103.109
LK Jerichower Land	16.571	17.706	6.426	2.962	1.041	44.705	16.299	17.416	3.317	1.529	537	39.098
LK Mansfeld-Südharz	27.134	28.994	9.630	4.438	1.559	71.755	24.754	26.450	4.773	2.200	773	58.950
LK Saalekreis	33.606	35.909	13.107	6.041	2.122	90.786	33.643	35.949	7.106	3.275	1.151	81.124
LK Salzlandkreis	40.723	43.514	12.382	5.707	2.005	104.331	38.068	40.678	6.246	2.879	1.011	88.882
LK Stendal	21.745	23.235	8.044	3.707	1.303	58.034	21.230	22.685	4.135	1.906	670	50.625
LK Wittenberg	24.791	26.490	8.587	3.958	1.391	65.216	23.505	25.116	4.424	2.039	716	55.801
Sachsen-Anhalt	468.000	453.000	145.000	66.600	23.400	1.156.000	475.825	454.875	86.212	39.553	13.897	1.070.363

OZo/OZu = Oberzentrum ohne/mit Umland, UOZ/UMZ = Umland Ober-/Mittelzentrum, LK = Landkreis

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

empirica

5.2 Fertigstellungen, Neubaubedarf und Neubaunachfrage

Tabelle 48: Fertigstellungen 2015 bis 2017 – Anzahl Wohnungen

Stadt- bzw. Landkreis	Baufertigstellungen in neuen Wohngebäuden 2015-17					
	insgesamt		in MFH		in EZFH	
	Summe	..pro Jahr	Summe	..pro Jahr	Summe	..pro Jahr
OZo Dessau	189	63	60	20	129	43
OZu Halle	1017	339	639	213	378	126
OZu Magdeburg	1202	401	455	152	747	249
UOZ Halle	186	62	5	2	181	60
UOZ Umland Magdeburg	505	168	38	13	467	156
MZo Salzwedel	68	23	5	2	63	21
MZo Lutherstadt Wittenberg	191	64	65	22	126	42
MZo Burg	100	33	18	6	82	27
MZo Oschersleben	75	25	26	9	49	16
MZo Merseburg	120	40	25	8	95	32
MZo Aschersleben	126	42	87	29	39	13
MZo Bernburg	142	47	71	24	71	24
MZo Lutherstadt Eisleben	35	12	11	4	24	8
MZo Halberstadt	232	77	96	32	136	45
MZo Köthen	101	34	74	25	27	9
MZo Naumburg	151	50	79	26	72	24
MZo Quedlinburg	82	27	55	18	27	9
MZo Sangerhausen	39	13	4	1	35	12
MZo Schönebeck	189	63	129	43	60	20
MZo Staßfurt	31	10	0	0	31	10
MZo Weißenfels	116	39	25	8	91	30
MZo Zeitz	49	16	3	1	46	15
MZo Zerbst/Anhalt	70	23	30	10	40	13
MZu Wernigerode	159	53	76	25	83	28
MZu Bitterfeld-Wolfen	113	38	51	17	62	21
MZu Haldensleben	168	56	101	34	67	22
MZu Hansestadt Stendal*	250	83	123	41	127	42
UMZ Wernigerode	219	73	65	22	154	51
UMZ Bitterfeld-Wolfen	134	45	56	19	78	26
UMZ Haldensleben	14	5	0	0	14	5
UMZ Stendal	65	22	6	2	59	20
Rest Altmarkkreis Salzwedel	190	63	7	2	183	61
Rest Landkreis Wittenberg	193	64	16	5	177	59
Rest Landkreis Jerichower Land	243	81	69	23	174	58
Rest Saalekreis	423	141	54	18	369	123
Rest Salzlandkreis	209	70	46	15	163	54
Rest Landkreis Harz	311	104	71	24	240	80
Rest Landkreis Mansfeld-Südharz	147	49	10	3	137	46
Rest Burgenlandkreis	101	34	11	4	90	30
Rest Landkreis Anhalt-Bitterfeld	240	80	20	7	220	73
Rest Bördekreis	583	194	133	44	450	150
Rest Landkreis Stendal	226	75	76	25	150	50
Oberzentren	2.408	803	1.154	385	1.254	418
..Umland	691	230	43	14	648	216
Mittelzentren	2.607	869	1.155	385	1.453	484
..Umland	432	144	127	42	305	102
Ubrige Gemeinden im Landkreis	2.866	955	513	171	2.353	784
Stadt Dessau-Roßlau	189	63	60	20	129	43
Stadt Halle (Saale)	1017	339	639	213	378	126
Landeshauptstadt Magdeburg	1202	401	455	152	747	249
LK Altmarkkreis Salzwedel	258	86	12	4	246	82
LK Anhalt-Bitterfeld	658	219	231	77	427	142
LK Börde	1.187	396	286	95	901	300
LK Burgenlandkreis	417	139	118	39	299	100
LK Harz	1.003	334	363	121	640	213
LK Jerichower Land	501	167	99	33	402	134
LK Mansfeld-Südharz	221	74	25	8	196	65
LK Saalekreis	729	243	84	28	645	215
LK Salzlandkreis	697	232	333	111	364	121
LK Stendal	541	180	205	68	336	112
LK Wittenberg	384	128	81	27	303	101
Sachsen-Anhalt	9.005	3.001	2.991	997	6.013	2.004

OZo/OZu = Oberzentrum ohne/mit Umland, UOZ/UMZ = Umland Ober-/Mittelzentrum, LK = Landkreis

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

empirica

Tabelle 49: Jährlicher Neubaubedarf 2017 bis 2030 – Anzahl Wohnungen

Stadt- bzw. Landkreis	Jährlicher Neubaubedarf								
	insgesamt			in MFH			in EZFH		
	2017-20	2021-25	2026-30	2017-20	2021-25	2026-30	2017-20	2021-25	2026-30
OZo Dessau	120	120	120	104	104	104	16	16	16
OZu Halle	1238	970	972	1072	836	860	167	134	112
OZu Magdeburg	1286	956	1011	1044	761	837	242	195	174
UOZ Halle	36	35	35	21	21	21	14	14	14
UOZ Umland Magdeburg	41	41	41	23	23	23	18	18	18
MZo Salzwedel	41	27	27	21	21	21	19	6	6
MZo Lutherstadt Wittenberg	65	56	56	46	45	45	20	11	11
MZo Burg	43	30	32	25	25	25	18	6	8
MZo Oschersleben	35	29	35	18	18	18	18	12	18
MZo Merseburg	72	62	66	44	44	44	27	18	22
MZo Aschersleben	42	39	39	34	34	34	8	5	5
MZo Bernburg	44	44	44	37	37	37	7	7	7
MZo Lutherstadt Eisleben	29	29	29	24	24	24	6	6	6
MZo Halberstadt	88	70	61	52	52	52	36	19	10
MZo Köthen	48	38	38	31	31	31	17	7	7
MZo Naumburg	48	40	40	35	34	34	14	6	6
MZo Quedlinburg	48	39	34	29	29	29	19	10	5
MZo Sangerhausen	34	34	34	28	28	28	6	6	6
MZo Schönebeck	51	44	44	38	38	38	12	6	6
MZo Staßfurt	35	35	35	29	29	29	7	7	7
MZo Weißenfels	53	52	52	45	44	44	8	8	8
MZo Zeitz	60	50	51	45	45	45	15	6	6
MZo Zerbst/Anhalt	24	24	24	18	18	18	6	6	6
MZu Wernigerode	68	55	46	37	37	37	31	19	9
MZu Bitterfeld-Wolfen	88	69	68	59	59	59	29	10	9
MZu Haldensleben	36	28	31	17	17	17	19	11	14
MZu Hansestadt Stendal*	68	55	54	47	47	47	21	8	7
UMZ Wernigerode	59	36	35	26	26	26	33	9	8
UMZ Bitterfeld-Wolfen	29	21	21	13	13	13	16	8	8
UMZ Haldensleben	1	1	1	0	0	0	0	0	0
UMZ Stendal	11	10	11	7	7	7	4	3	4
Rest Altmarkkreis Salzwedel	51	50	50	30	29	29	21	21	21
Rest Landkreis Wittenberg	72	72	72	42	42	42	30	30	30
Rest Landkreis Jerichower Land	48	48	48	30	30	30	18	18	18
Rest Saalekreis	102	102	102	66	66	66	36	36	36
Rest Salzlandkreis	69	69	69	41	41	41	28	28	28
Rest Landkreis Harz	92	81	81	48	48	48	44	33	33
Rest Landkreis Mansfeld-Südharz	77	76	76	43	43	43	34	34	34
Rest Burgenlandkreis	74	74	74	47	47	47	27	27	27
Rest Landkreis Anhalt-Bitterfeld	38	38	38	18	18	18	20	20	20
Rest Bördekreis	89	84	84	52	51	51	37	33	33
Rest Landkreis Stendal	59	59	59	35	35	35	23	23	23
Oberzentren	2.644	2.046	2.103	2.220	1.702	1.800	424	344	302
..Umland	77	76	76	44	44	44	32	32	32
Mittelzentren	1.119	953	943	758	755	755	361	198	188
..Umland	99	68	67	46	46	46	53	21	21
Ubrige Gemeinden im Landkreis	770	753	753	453	451	451	317	302	302
Stadt Dessau-Roßlau	120	120	120	104	104	104	16	16	16
Stadt Halle (Saale)	1238	970	972	1072	836	860	167	134	112
Landeshauptstadt Magdeburg	1286	956	1011	1044	761	837	242	195	174
LK Altmarkkreis Salzwedel	91	77	77	51	51	51	40	27	27
LK Anhalt-Bitterfeld	226	190	189	140	139	139	86	51	50
LK Börde	189	170	179	102	102	102	87	69	77
LK Burgenlandkreis	235	218	218	171	171	171	64	47	47
LK Harz	354	281	257	191	191	191	163	90	66
LK Jerichower Land	104	91	93	62	62	62	41	29	31
LK Mansfeld-Südharz	140	140	140	95	95	95	45	45	45
LK Saalekreis	209	199	203	132	132	132	77	67	71
LK Salzlandkreis	241	232	232	179	179	179	62	53	53
LK Stendal	138	124	123	90	89	89	49	34	34
LK Wittenberg	137	128	128	87	87	87	50	41	41
Sachsen-Anhalt	4.709	3.896	3.941	3.522	2.998	3.097	1.188	897	844

OZo/OZu = Oberzentrum ohne/mit Umland, UOZ/UMZ = Umland Ober-/Mittelzentrum, LK = Landkreis

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

empirica

Tabelle 50: Jährliche Neubaunachfrage 2017 bis 2030 – Anzahl Wohnungen

Stadt- bzw. Landkreis	Jährlicher Neubaunachfrage								
	insgesamt			in MFH			in EZFH		
	2017-20	2021-25	2026-30	2017-20	2021-25	2026-30	2017-20	2021-25	2026-30
OZo Dessau	188	7	35	175	5	26	13	2	9
OZu Halle	1076	926	1000	872	723	799	204	202	200
OZu Magdeburg	894	831	942	647	598	714	247	233	228
UOZ Halle	21	0	0	15	0	0	6	0	0
UOZ Umland Magdeburg	0	0	2	0	0	2	0	0	1
MZu Salzwedel	44	12	6	23	9	4	21	3	1
MZu Lutherstadt Wittenberg	58	28	18	36	21	14	21	7	5
MZu Burg	45	17	23	24	12	15	21	5	8
MZu Oschersleben	41	29	43	22	16	23	20	12	20
MZu Merseburg	71	54	78	37	30	46	34	23	32
MZu Aschersleben	31	14	13	21	11	10	10	4	3
MZu Bernburg	30	13	11	23	9	9	8	3	3
MZu Lutherstadt Eisleben	16	0	0	12	0	0	4	0	0
MZu Halberstadt	107	58	41	59	35	29	48	23	12
MZu Köthen	46	26	24	25	18	17	21	9	8
MZu Naumburg	39	20	15	24	15	12	16	5	4
MZu Quedlinburg	54	31	20	30	19	15	24	11	5
MZu Sangerhausen	10	5	3	7	4	2	2	1	1
MZu Schönebeck	42	17	19	27	13	14	15	4	5
MZu Staßfurt	17	7	2	13	5	1	4	2	0
MZu Weißenfels	24	12	17	18	9	13	6	3	4
MZu Zeitz	47	29	29	27	21	20	20	9	9
MZu Zerbst/Anhalt	12	3	1	9	2	1	3	1	0
MZu Wernigerode	80	55	37	41	32	26	38	23	11
MZu Bitterfeld-Wolfen	81	44	42	45	31	30	36	13	12
MZu Haldensleben	43	29	38	21	16	21	22	12	17
MZu Hansestadt Stendal*	66	37	36	39	27	27	27	10	9
UMZ Wernigerode	72	26	14	36	19	10	36	7	3
UMZ Bitterfeld-Wolfen	30	2	1	17	1	1	13	0	0
UMZ Haldensleben	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UMZ Stendal	10	5	6	7	3	4	3	1	2
Rest Altmarkkreis Salzwedel	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rest Landkreis Wittenberg	1	0	0	1	0	0	0	0	0
Rest Landkreis Jerichower Land	32	4	2	24	3	1	8	1	0
Rest Saalekreis	56	5	0	42	4	0	14	1	0
Rest Salzlandkreis	1	0	0	1	0	0	0	0	0
Rest Landkreis Harz	87	6	0	58	5	0	30	2	0
Rest Landkreis Mansfeld-Südharz	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rest Burgenlandkreis	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rest Landkreis Anhalt-Bitterfeld	6	0	4	4	0	3	1	0	1
Rest Bördekreis	55	7	4	38	5	3	17	2	1
Rest Landkreis Stendal	20	0	0	15	0	0	5	0	0
Oberzentren	2.159	1.764	1.977	1.695	1.327	1.540	464	437	437
..Umland	21	0	2	16	0	2	6	0	1
Mittelzentren	1.004	540	517	584	357	348	420	183	169
..Umland	112	32	21	60	23	15	53	9	5
Übrige Gemeinden im Landkreis	259	22	11	183	17	8	76	6	3
Stadt Dessau-Roßlau	188	7	35	175	5	26	13	2	9
Stadt Halle (Saale)	1.076	926	1.000	872	723	799	204	202	200
Landeshauptstadt Magdeburg	894	831	942	647	598	714	247	233	228
LK Altmarkkreis Salzwedel	45	12	6	24	9	4	21	3	1
LK Anhalt-Bitterfeld	174	75	73	100	52	52	74	23	21
LK Börde	140	64	87	81	38	48	59	26	39
LK Burgenlandkreis	110	61	61	69	45	45	41	17	17
LK Harz	400	176	112	223	110	80	177	66	32
LK Jerichower Land	77	21	25	48	15	17	29	6	8
LK Mansfeld-Südharz	26	5	3	20	4	3	6	1	1
LK Saalekreis	149	59	78	95	34	46	54	24	32
LK Salzlandkreis	121	51	45	84	38	34	37	13	11
LK Stendal	96	41	42	61	31	31	35	11	11
LK Wittenberg	58	28	19	37	21	14	21	7	5
Sachsen-Anhalt	3.556	2.359	2.527	2.537	1.724	1.913	1.019	634	614

OZu/OZu = Oberzentrum ohne/mit Umland, UOZ/UMZ = Umland Ober-/Mittelzentrum, LK = Landkreis

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt und eigene Berechnungen

empirica

5.3 Leerstand

Tabelle 51: Marktaktiver und totaler Leerstand 2008/11 bis 2016/30

Stadt- bzw. Landkreis	Leer stehende Wohnungen										
	marktaktiv*, nur MFH			Total in MFH				Total in EZFH			
	2008	2012	2016	2011	2016	2030**	2030***	2011	2016	2030**	2030***
OZu Dessau	k.A.	k.A.	k.A.	6.909	7.430	11.777	10.321	542	849	1.453	1.233
OZu Halle	k.A.	k.A.	k.A.	16.127	13.499	15.345	2.578	591	650	330	-1.569
OZu Magdeburg	k.A.	k.A.	k.A.	12.852	9.060	10.907	-1.261	626	878	459	-2.354
UOZ Halle	k.A.	k.A.	k.A.	618	826	2.915	2.615	49	775	1.151	958
UOZ Umland Magdeburg	k.A.	k.A.	k.A.	710	984	3.622	3.304	672	1.441	2.266	2.04
MZu Salzwedel	k.A.	k.A.	k.A.	1.098	1.447	2.812	2.515	339	511	502	366
MZu Lutherstadt Wittenberg	k.A.	k.A.	k.A.	1.580	1.942	4.867	4.230	416	686	678	490
MZu Burg	k.A.	k.A.	k.A.	1.608	1.949	3.268	2.924	265	430	369	229
MZu Oschersleben	k.A.	k.A.	k.A.	616	822	1.826	1.579	255	360	275	58
MZu Merseburg	k.A.	k.A.	k.A.	1.870	2.607	4.134	3.515	208	329	240	-70
MZu Aschersleben	k.A.	k.A.	k.A.	1.492	2.066	3.995	3.520	292	421	451	368
MZu Bernburg	k.A.	k.A.	k.A.	1.658	1.929	4.233	3.721	354	533	634	532
MZu Lutherstadt Eisleben	k.A.	k.A.	k.A.	862	1.217	2.941	2.606	331	488	681	603
MZu Halberstadt	k.A.	k.A.	k.A.	2.310	3.053	5.278	4.554	278	446	324	40
MZu Köthen	k.A.	k.A.	k.A.	1.057	1.473	2.891	2.455	193	265	193	59
MZu Naumburg	k.A.	k.A.	k.A.	1.260	1.794	3.668	3.186	293	456	438	323
MZu Quedlinburg	k.A.	k.A.	k.A.	1.157	1.552	2.942	2.539	294	408	335	184
MZu Sangerhausen	k.A.	k.A.	k.A.	1.041	1.116	3.092	2.696	261	434	644	564
MZu Schönebeck	k.A.	k.A.	k.A.	1.881	2.569	4.716	4.178	305	478	492	384
MZu Staßfurt	k.A.	k.A.	k.A.	1.732	2.225	4.041	3.640	309	466	592	501
MZu Weißenfels	k.A.	k.A.	k.A.	2.660	3.569	5.946	5.325	363	597	665	552
MZu Zeitz	k.A.	k.A.	k.A.	2.740	3.426	5.210	4.583	216	319	256	138
MZu Zerbst/Anhalt	k.A.	k.A.	k.A.	660	929	2.224	1.975	342	501	616	533
MZu Wernigerode	k.A.	k.A.	k.A.	765	1.091	2.949	2.437	254	400	286	20
MZu Bitterfeld-Wolfen	k.A.	k.A.	k.A.	3.642	4.305	6.847	6.021	355	516	393	181
MZu Haldensleben	k.A.	k.A.	k.A.	522	770	1.728	1.492	175	261	185	-21
MZu Hansestadt Stendal*	k.A.	k.A.	k.A.	2.161	2.964	5.332	4.671	278	466	394	237
UMZ Wernigerode	k.A.	k.A.	k.A.	1.102	1.516	3.279	2.911	398	629	561	341
UMZ Bitterfeld-Wolfen	k.A.	k.A.	k.A.	514	609	1.951	1.769	361	590	682	537
UMZ Haldensleben	k.A.	k.A.	k.A.	4	1	37	34	10	27	57	52
UMZ Stendal	k.A.	k.A.	k.A.	171	262	891	794	165	269	253	201
Rest Altmarkkreis Salzwedel	k.A.	k.A.	k.A.	1.518	2.029	5.350	4.937	1.268	2.041	2.904	2.612
Rest Landkreis Wittenberg	k.A.	k.A.	k.A.	2.139	2.859	7.634	7.048	1.554	2.476	3.874	3.456
Rest Landkreis Jerichower Land	k.A.	k.A.	k.A.	1.696	2.368	5.364	4.939	852	1.352	1.584	1.339
Rest Saalekreis	k.A.	k.A.	k.A.	2.649	3.597	9.390	8.464	1.710	2.732	3.198	2.698
Rest Salzlandkreis	k.A.	k.A.	k.A.	2.329	3.049	7.593	7.013	1.624	2.503	4.074	3.686
Rest Landkreis Harz	k.A.	k.A.	k.A.	2.569	3.504	8.559	7.891	1.880	2.729	3.030	2.519
Rest Landkreis Mansfeld-Südharz	k.A.	k.A.	k.A.	2.047	2.881	8.295	7.696	1.792	2.971	5.299	4.828
Rest Burgenlandkreis	k.A.	k.A.	k.A.	2.045	2.778	7.370	6.710	1.475	2.287	3.873	3.491
Rest Landkreis Anhalt-Bitterfeld	k.A.	k.A.	k.A.	670	892	3.482	3.226	1.013	1.681	2.513	2.237
Rest Bördekreis	k.A.	k.A.	k.A.	3.063	3.996	8.846	8.126	1.622	2.612	2.854	2.378
Rest Landkreis Stendal	k.A.	k.A.	k.A.	1.707	2.290	6.094	5.601	1.522	2.332	2.975	2.648
Oberzentren	24.100	19.100	17.700	35.888	29.990	38.029	11.637	1.759	2.377	2.241	-2.690
..Umland	k.A.	k.A.	k.A.	1.328	1.809	6.537	5.919	1.091	2.217	3.417	2.972
Mittelzentren	k.A.	k.A.	k.A.	34.372	44.816	84.941	74.362	6.376	9.769	9.646	6.271
..Umland	k.A.	k.A.	k.A.	1.791	2.388	6.157	5.508	934	1.515	1.553	1.132
Ubrige Gemeinden im Landkreis	k.A.	k.A.	k.A.	22.432	30.245	77.978	71.652	16.312	25.716	36.178	31.890
Stadt Dessau-Roßlau	2.400	2.300	2.300	6.909	7.430	11.777	10.321	542	849	1.453	1.233
Stadt Halle (Saale)	12.700	10.500	9.500	16.127	13.499	15.345	2.578	591	650	330	-1.569
Landeshauptstadt Magdeburg	9.000	6.300	5.900	12.852	9.060	10.907	-1.261	626	878	459	-2.354
LK Altmarkkreis Salzwedel	1.500	1.400	1.600	2.616	3.477	8.162	7.452	1.607	2.552	3.406	2.977
LK Anhalt-Bitterfeld	4.400	4.100	4.300	6.543	8.209	17.394	15.445	2.264	3.552	4.397	3.548
LK Börde	3.100	2.900	2.800	4.693	6.265	14.925	13.501	2.524	4.250	4.928	3.850
LK Burgenlandkreis	5.100	4.600	4.500	8.705	11.567	22.195	19.804	2.347	3.659	5.232	4.505
LK Harz	5.900	5.500	5.700	7.903	10.715	23.008	20.333	3.104	4.611	4.536	3.104
LK Jerichower Land	1.700	1.700	1.900	3.526	4.626	9.766	8.897	1.327	2.233	2.663	2.198
LK Mansfeld-Südharz	[2.500]	2.500	2.600	3.950	5.215	14.328	12.997	2.384	3.893	6.624	5.995
LK Saalekreis	2.800	2.200	2.500	5.137	7.029	16.439	14.595	2.337	3.836	4.589	3.587
LK Salzlandkreis	4.800	4.300	4.500	9.092	11.838	24.578	22.072	2.884	4.400	6.243	5.470
LK Stendal	1.800	1.500	1.600	4.039	5.516	12.317	11.066	1.965	3.068	3.622	3.086
LK Wittenberg	1.600	1.300	1.400	3.719	4.801	12.501	11.279	1.970	3.162	4.553	3.946
Sachsen-Anhalt	59.200	51.100	51.100	95.811	109.247	213.641	169.079	26.472	41.594	53.035	39.575

*nur Geschosswohnungen, die unmittelbar disponibel sind, bzw. leer stehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären (<6 Monate) | ** „bedarfsgerecht“ = Neubau wie in Bedarfsprognose | *** „kein Neubau“ = kein Neubau resp. 100% im Bestand

OZu/OZu = Oberzentrum ohne/mit Umland, UOZ/UMZ = Umland Ober-/Mittelzentrum, LK = Landkreis

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, Zensus 2011 und eigene Berechnungen

empirica