CHEMNITZ
STADT DER
MODERNE

Instrumente der Wohnlagensteuerung - Möglichkeiten der Kommunen am Beispiel von Chemnitz

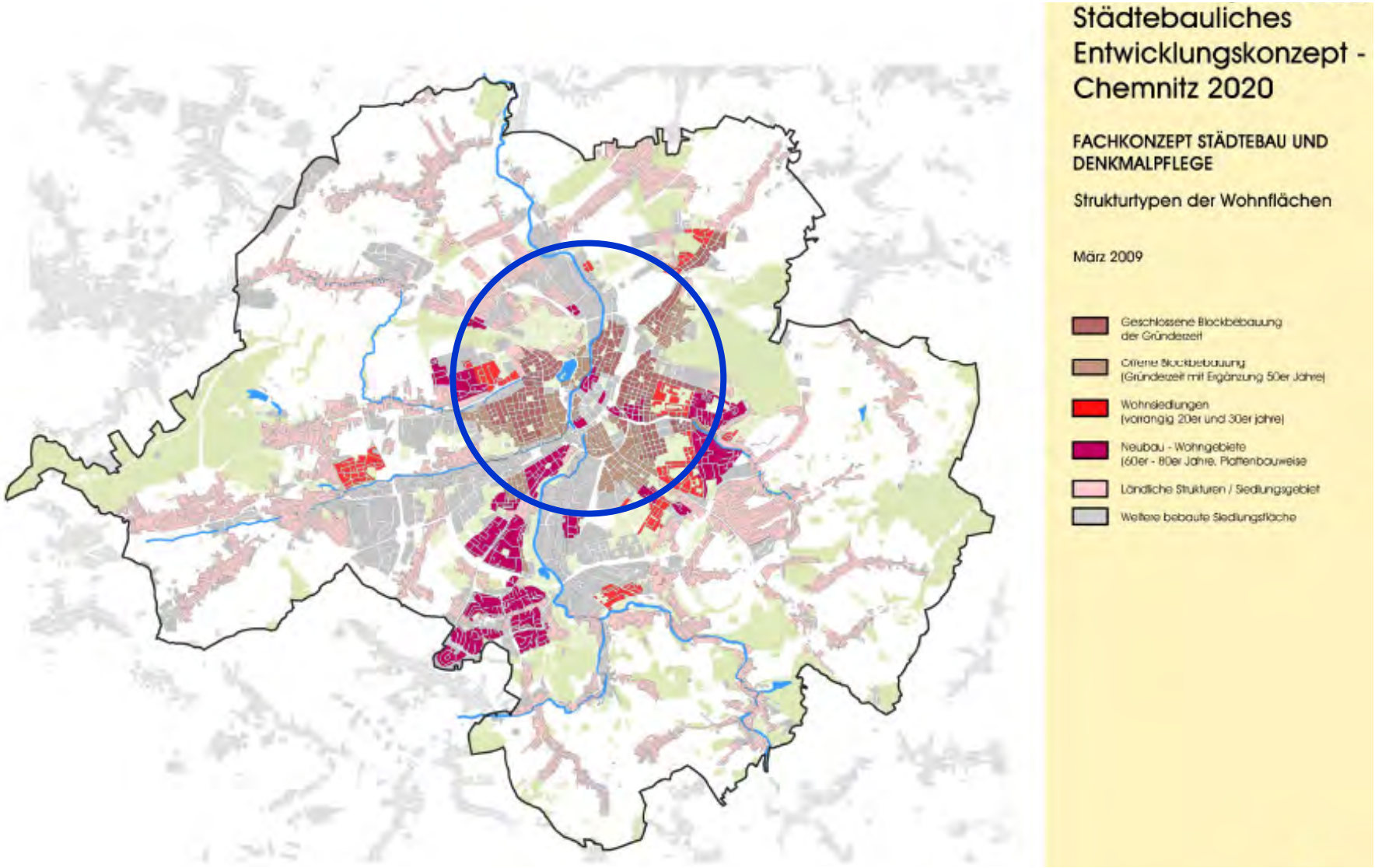
Fachforum Altbaumanagement
1. Dezember 2011

Börries Butenop
Architekt und Stadtplaner DASL, SRL
Amtsleiter Stadtplanungsamt & Amt für Baukoordination Chemnitz

Vorbemerkungen

SEKo 2009

Stärkung gründerzeitlicher Bestände rund um die City



Junge Leute zieht es wieder nach Chemnitz

Deutliches Plus in der Altersgruppe der 16- bis 29-Jährigen – Positiver Trend bei Zuwanderung hält auch im ersten Halbjahr 2010 an

Freie Presse 13.9.10

VON SWEN UHLIG

Nach Jahren der Abwanderung vor allem von jungen Leuten zieht es die 16- bis 29-Jährigen offenbar wieder verstärkt nach Chemnitz. In dieser Altersgruppe verzeichnete die Stadt im vergangenen Jahr den höchsten Anteil an Zuzügen. Die Wirtschaftsförderungs-Gesellschaft CWE nannte als Hauptgrund für den neuen Trend die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt in den zurückliegenden Jahren.

In der Altersgruppe der 16- bis 29-Jährigen standen in Chemnitz 2009 statistisch gesehen 4765 Wegzügen insgesamt 5371 Zuzüge gegenüber. Das entspricht einem Plus von 606. Die 16- bis 29-Jährigen gelten als die Altersgruppe, die für die Zukunft einer Stadt entscheidend ist. „Die jungen Leute sind maßgeblich, weil sie aus Erwerbsgründen nach Chemnitz kommen und in einem Alter sind, in dem sie Familien gründen und Kinder bekommen", sagt CWE-Geschäftsführer Ulrich Geissler. Er nannte die Entwicklung „sehr erfreulich".

Insgesamt sind im vergangenen Jahr 406 Menschen mehr nach Chemnitz gezogen, als die Stadt verlassen haben. Während der Zuzugsanteil bei den jungen Leuten am

„Die Entwicklung ist sehr erfreulich."

Ulrich Geissler

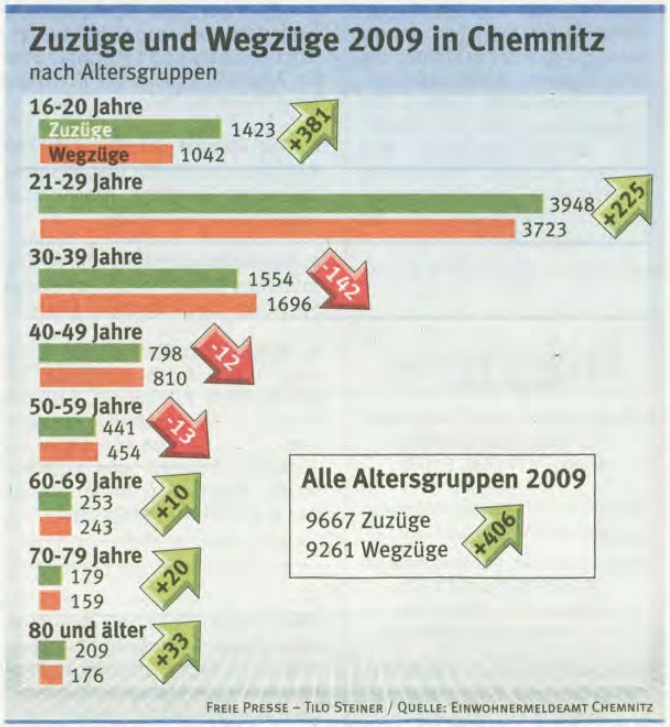
–Foto: Andreas Truxa/Archiv

größten war, sah es bei den 30- bis 59-Jährigen anders aus. In dieser Altersgruppe war der Saldo negativ – 2960 Menschen zogen weg, 2793 siedelten sich in der Stadt an. In der Altersgruppe der Senioren (60 bis 80 Jahre und älter) ergibt sich wieder ein leichtes Plus.

Auch insgesamt scheint der Bevölkerungsrückgang gestoppt. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes verlor Chemnitz im ersten Halbjahr dieses Jahres im Vergleich zum selben Zeitraum des Vorjahres lediglich 0,1 Prozent ihrer Einwohner. Das liegt noch immer an einem Umstand, den Statistiker Sterbeüberschuss nennen. Auf zwei Neugeborene in der Stadt kommen statistisch gesehen drei Verstorbene. Diese Tendenz wird auch künftig anhalten: Chemnitz kann seine Einwohnerzahl also langfristig nur dann annähernd halten oder ausbauen, wenn mehr Menschen in die Stadt ziehen als weggehen.

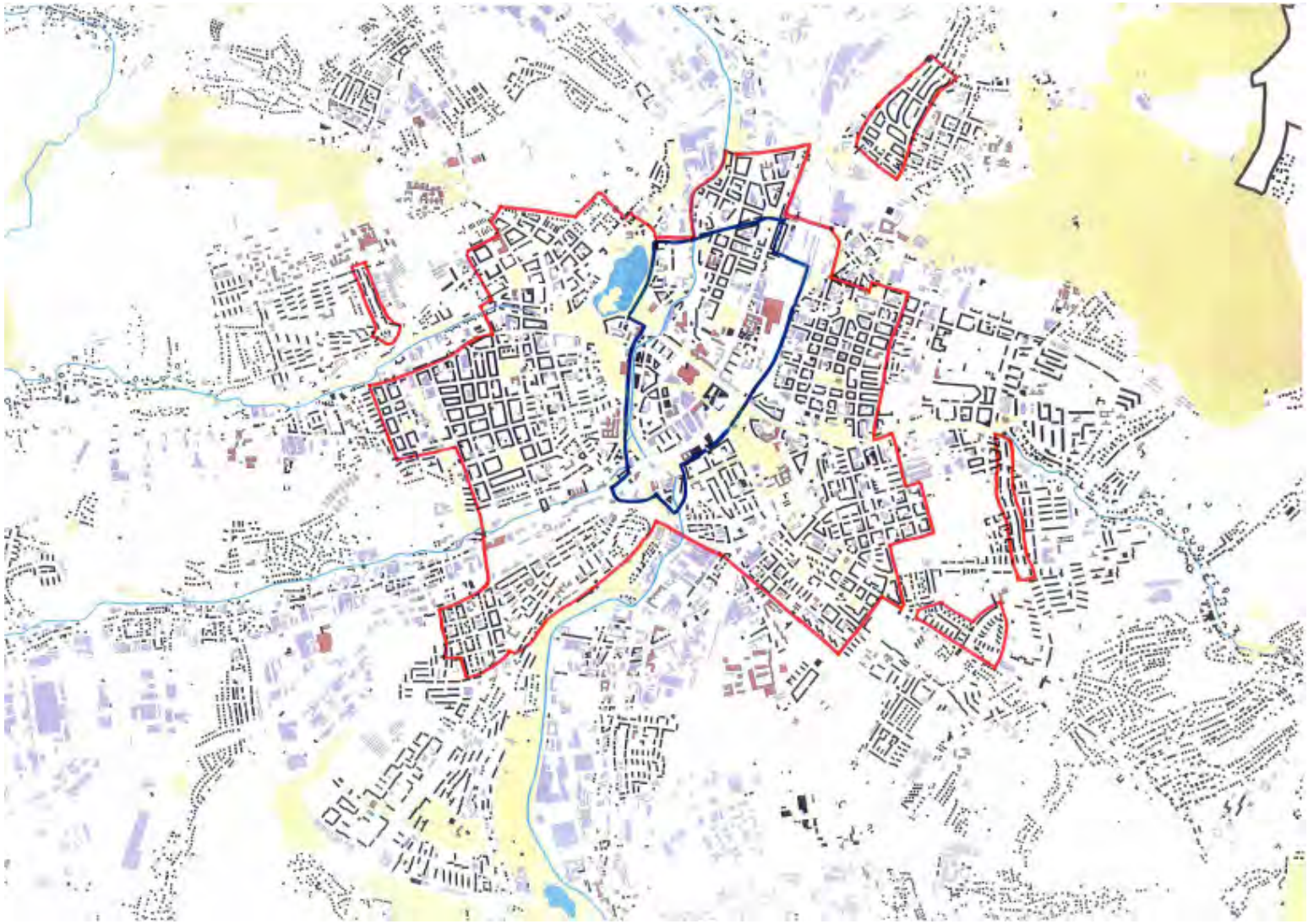
Und da scheint sich der Trend des vergangenen Jahres auch 2010 fortzusetzen: Zwischen Januar und Juni dieses Jahres war der Überschuss bei den Zuzügen im Vergleich zu den Wegzügen so groß wie noch nie nach 1990. Exakt 4440 Frauen und Männer meldeten im ersten Halbjahr 2010 ihren Erstwohnsitz in Chemnitz an, 4095 meldeten sich ab. Das ergibt mit 345 Menschen ein Halbjahres-Plus, das fast so groß war wie im gesamten Jahr 2009.

Die positive Entwicklung wird dabei aber immer noch von dem langfristigen Trend überlagert. Vor 20 Jahren lebten in Chemnitz noch 295.000 Menschen, laut Statistischem Landesamt sind es derzeit noch knapp 244.000. Die Stadt hat damit seit 1990 fast ein Fünftel seiner Einwohner verloren – und das, obwohl in den 1990er-Jahren acht Gemeinden eingemeindet worden sind. Gründe waren die Abwanderung, eine niedrigere Geburtenrate als vor 1990 und die gleich bleibende Sterberate. Zwar stieg die Zahl der Geburten in den vergangenen Jahren wieder an. Dennoch geht die Stadt in ihren Prognosen davon aus, dass Chemnitz im Jahr 2020 nur noch 226.000 Einwohner haben wird.



Nach Altersgruppen sortiert wird deutlich: Die größte Gruppe der Zuwanderer sind junge Leute. Sowohl bei den 16- bis 20-Jährigen als auch bei 21- bis 29-Jährigen gab es einen deutlichen statistischen Überschuss.

CHEMNITZ
STADT DER
MODERNE



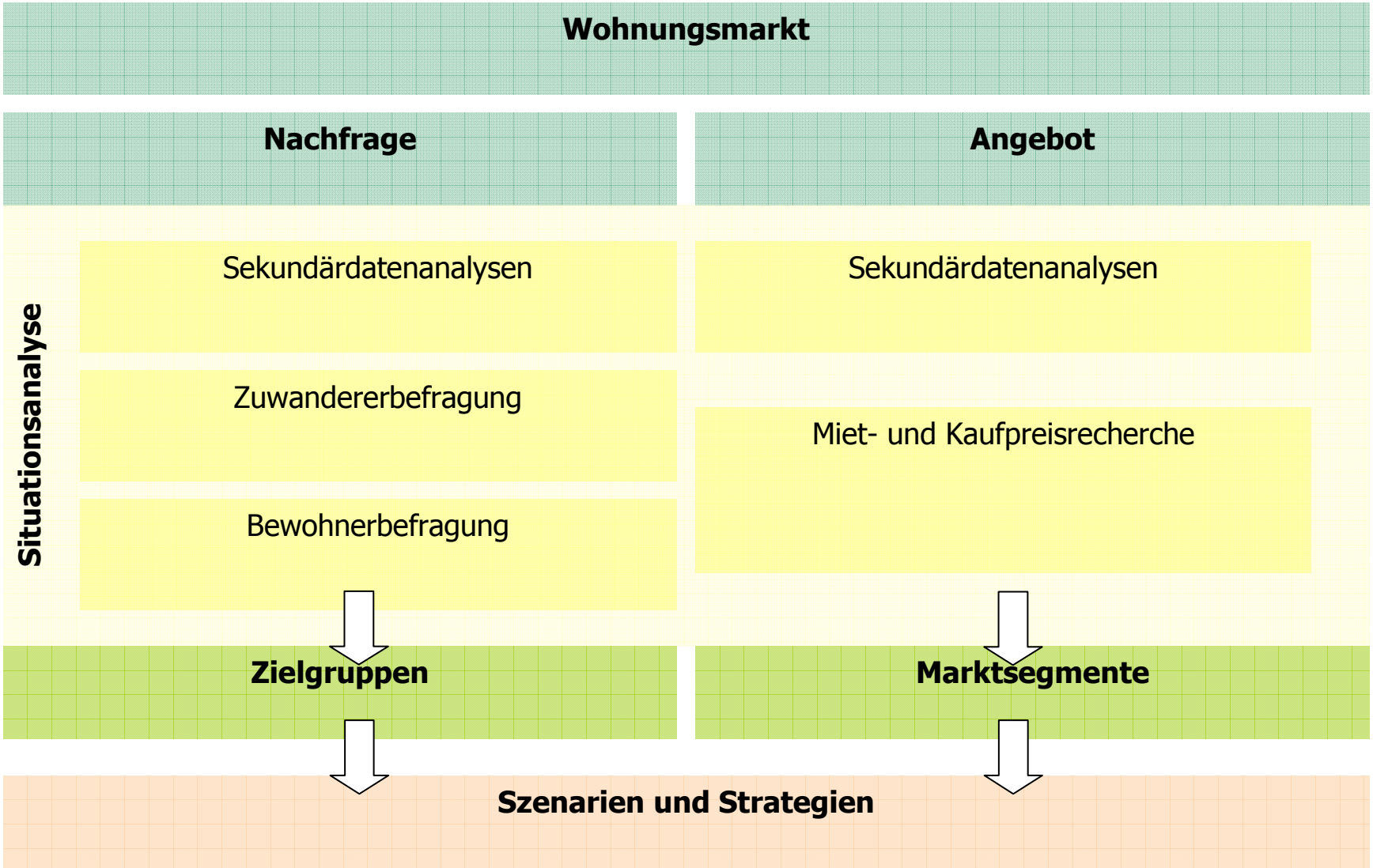
Wohnraumbedarfskonzept

CHEMNITZ STADT DER MODERNE

Zeitraum Herbst 2009 bis Sommer 2010

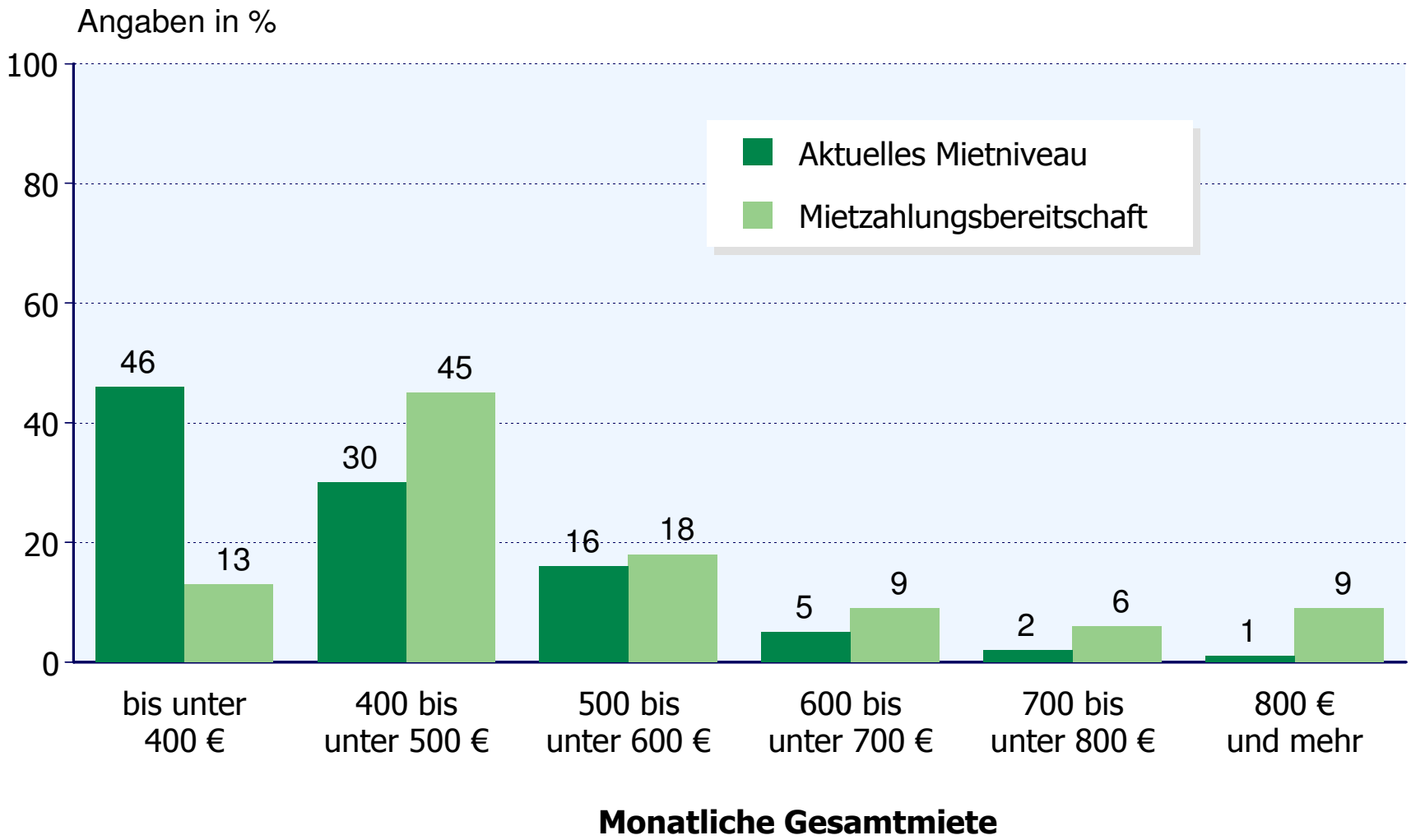
- zentrale Leitfrage: *„Welche Wohnungen in welchem Umfang für wen?“*
- Analyse Wohnungsmarktangebot durch Sekundärdatenanalyse sowie Miet- und Kaufpreisrecherche
- Analyse Wohnungsmarktnachfrage durch Sekundärdatenanalyse sowie Bewohnerbefragung (1.000 Haushalte) und Zuwandererbefragung (350 Haushalte)
- Interviews mit Akteuren des Wohnungsmarktes

Vorgehensweise



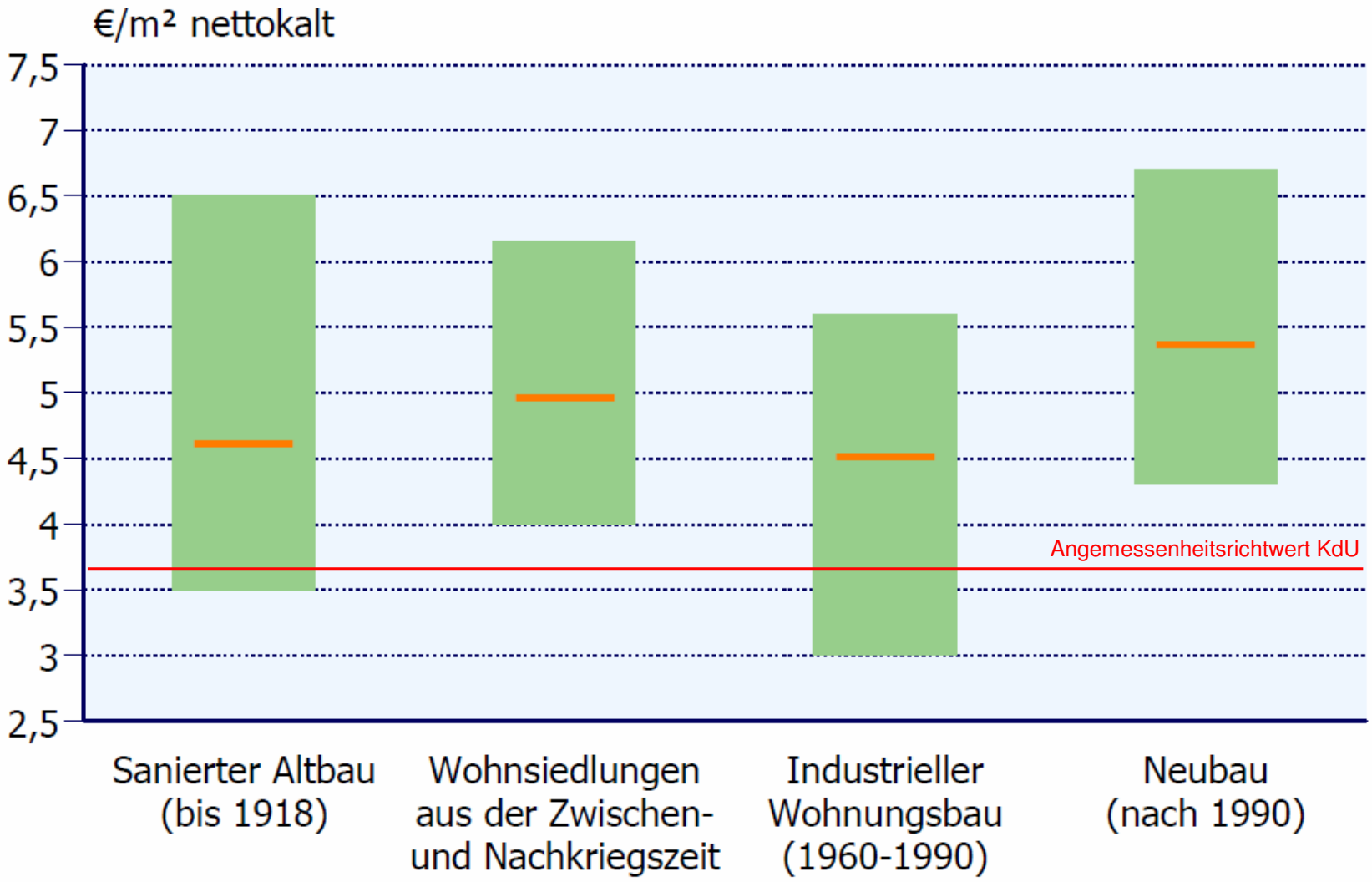
Geringe Kaufkraft – niedrige Preise

Aktuelles Mietniveau und Mietzahlungsbereitschaft



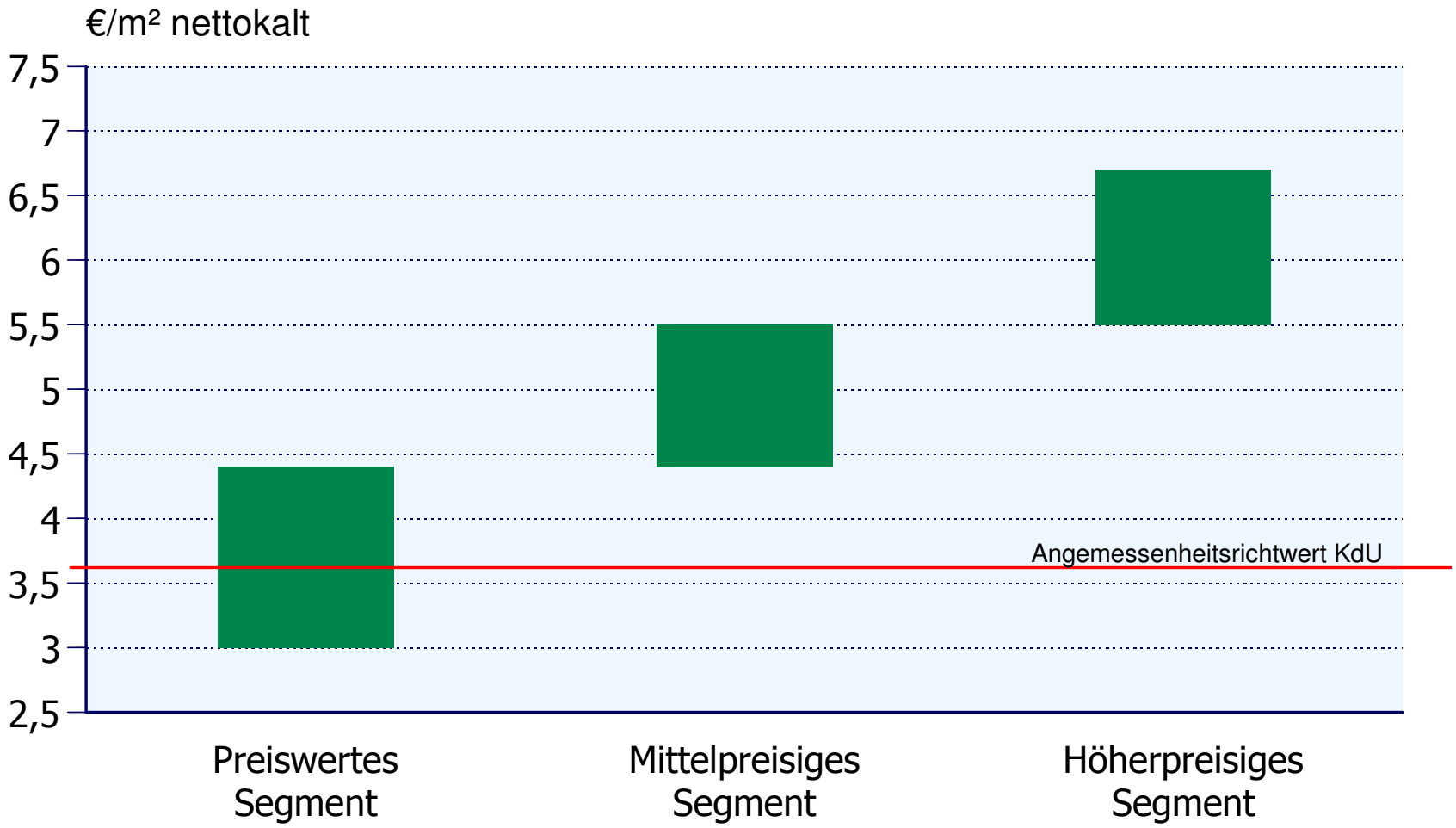
Quelle: Chemnitz–Bewohnerbefragung 2010, Analyse & Konzepte

Mietpreisrecherche



Geringe Kaufkraft – niedrige Preise

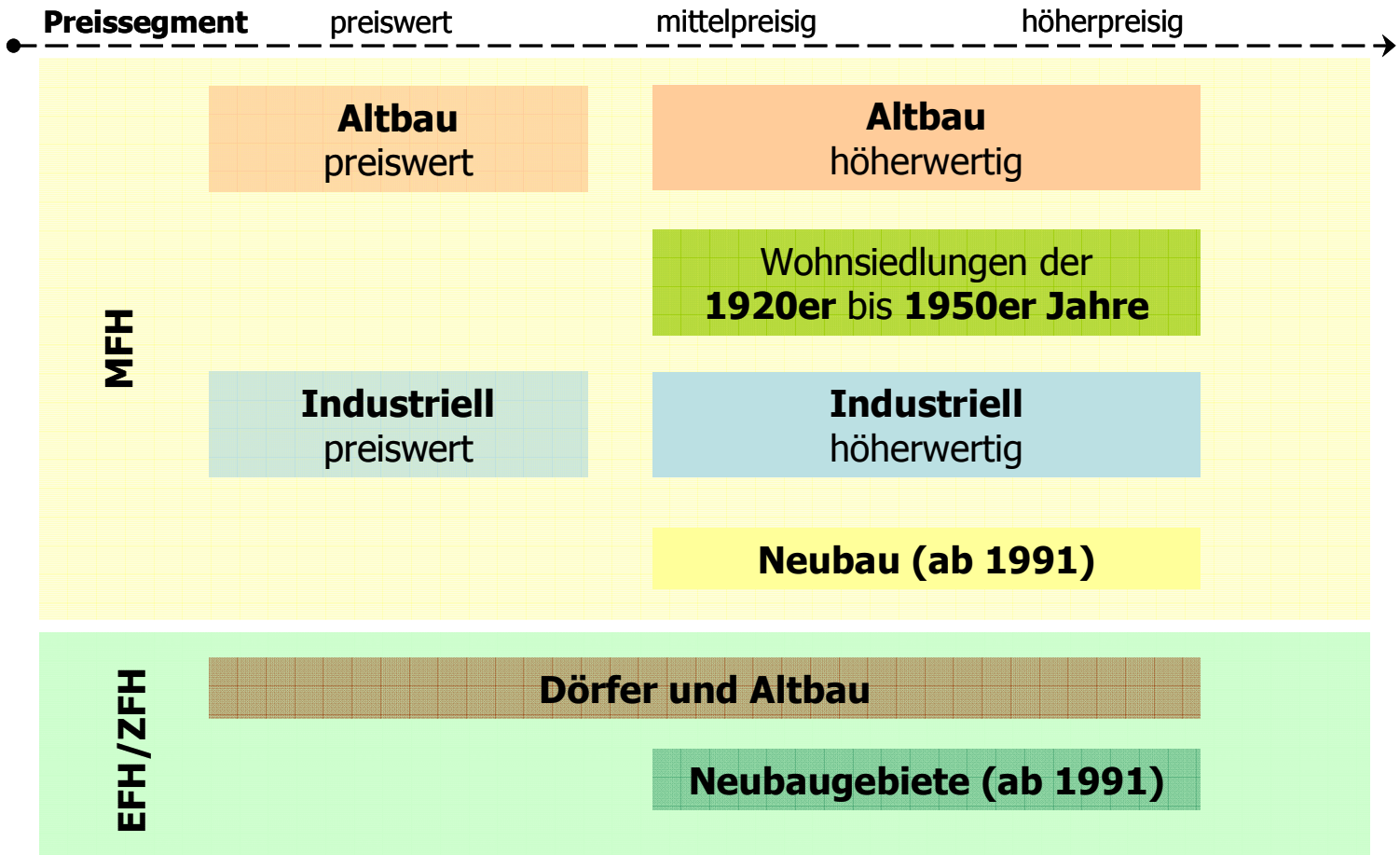
Mietpreissegmente



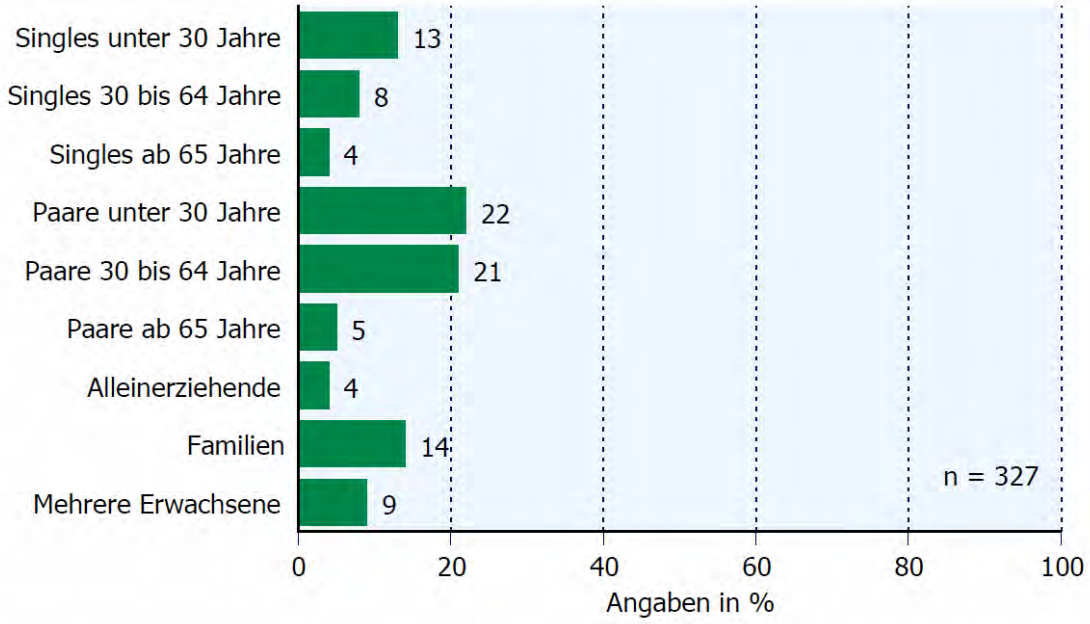
Quelle: A & K Miet- und Kaufpreisrecherche

CHEMNITZ STADT DER MODERNE

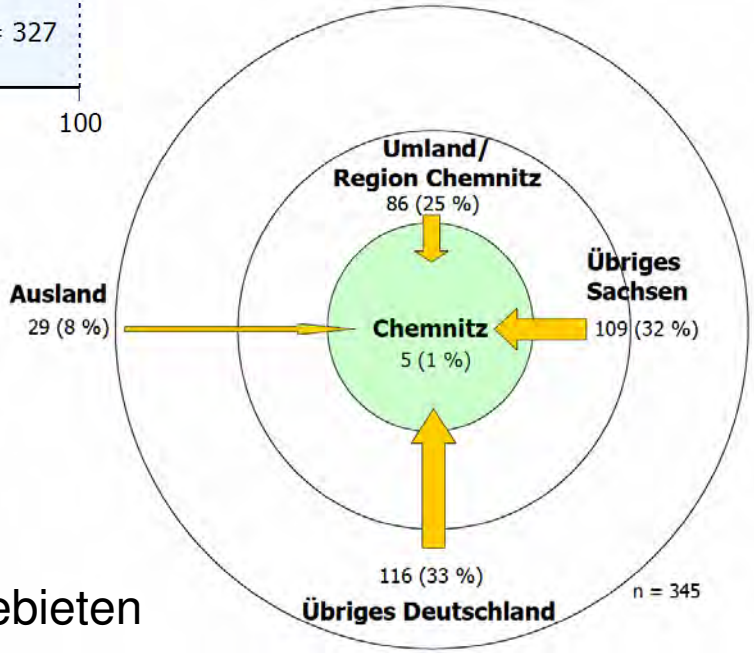
- Marktsegment = Wohnungen, die hinsichtlich Lage, Qualität und Preis ähnlich sind



Zuwanderer nach Haushaltstypen

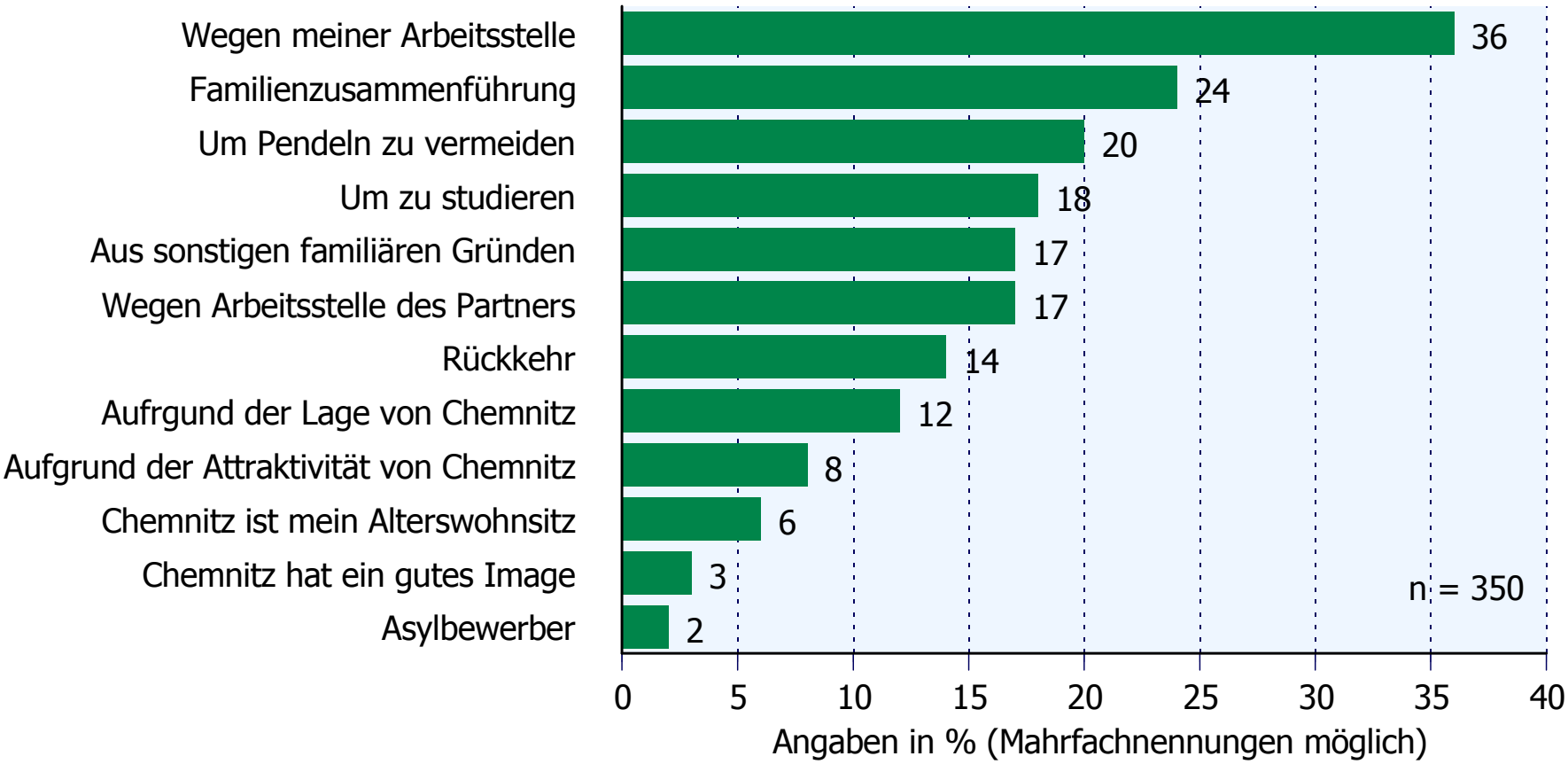


Zuwanderer nach Herkunftsgebieten



Zuwanderer verändern die Nachfrage

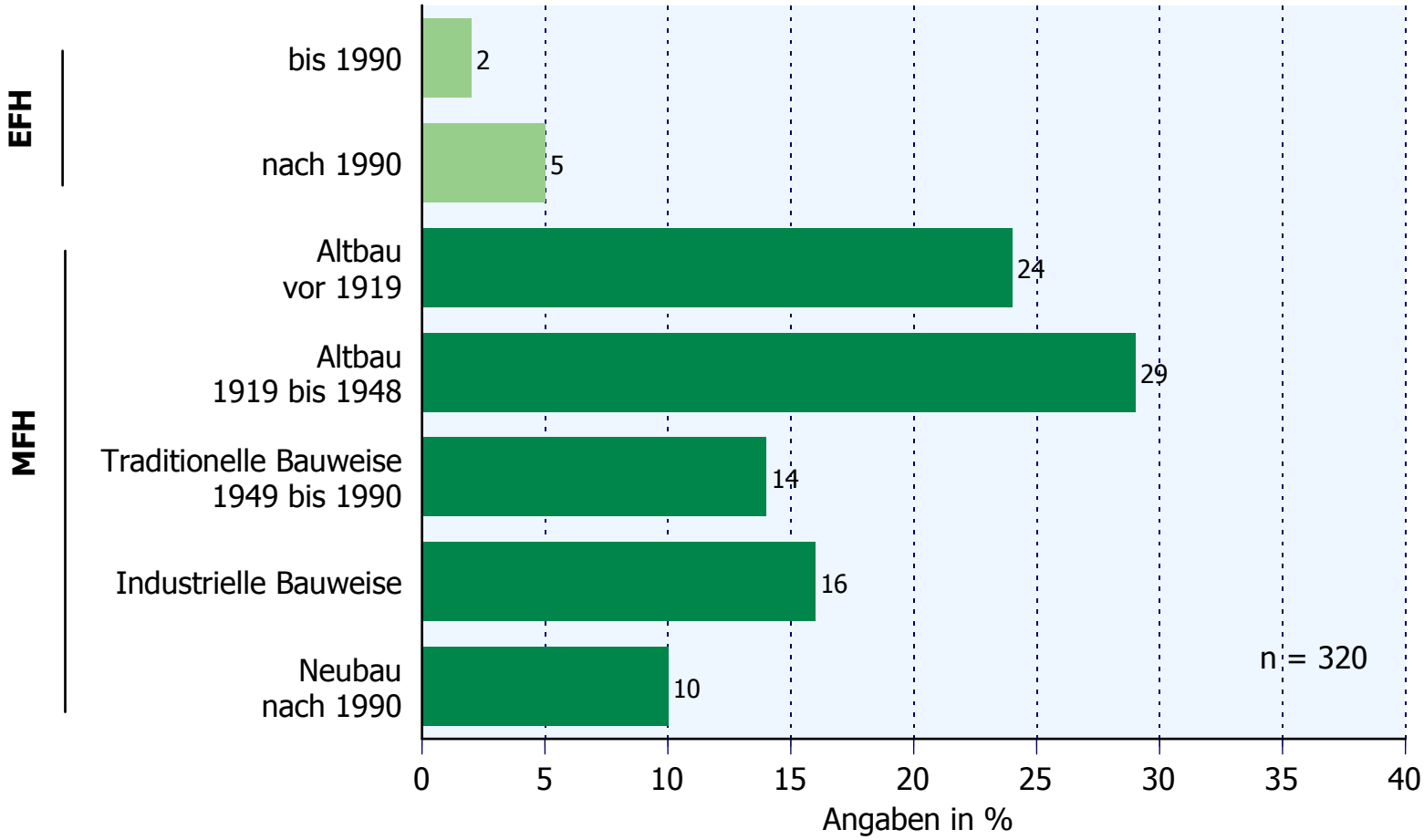
Gründe für den Zuzug



Quelle: Zuwanderungsbefragung 2009, Analyse & Konzepte

Zuwanderer verändern die Nachfrage

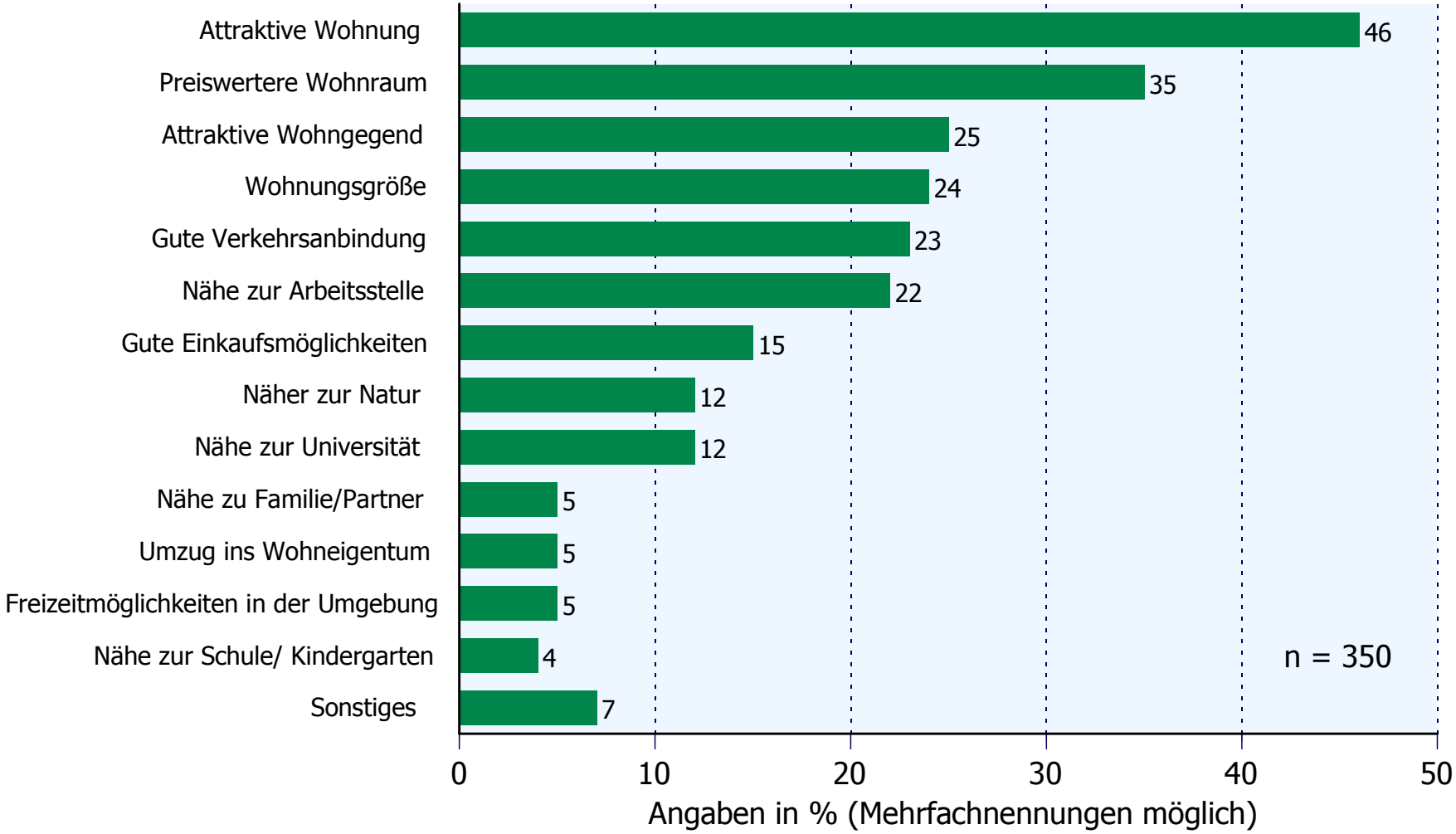
Zuwanderer nach Gebäudeart



Quelle: Zuwanderungsbefragung 2009, Analyse & Konzepte

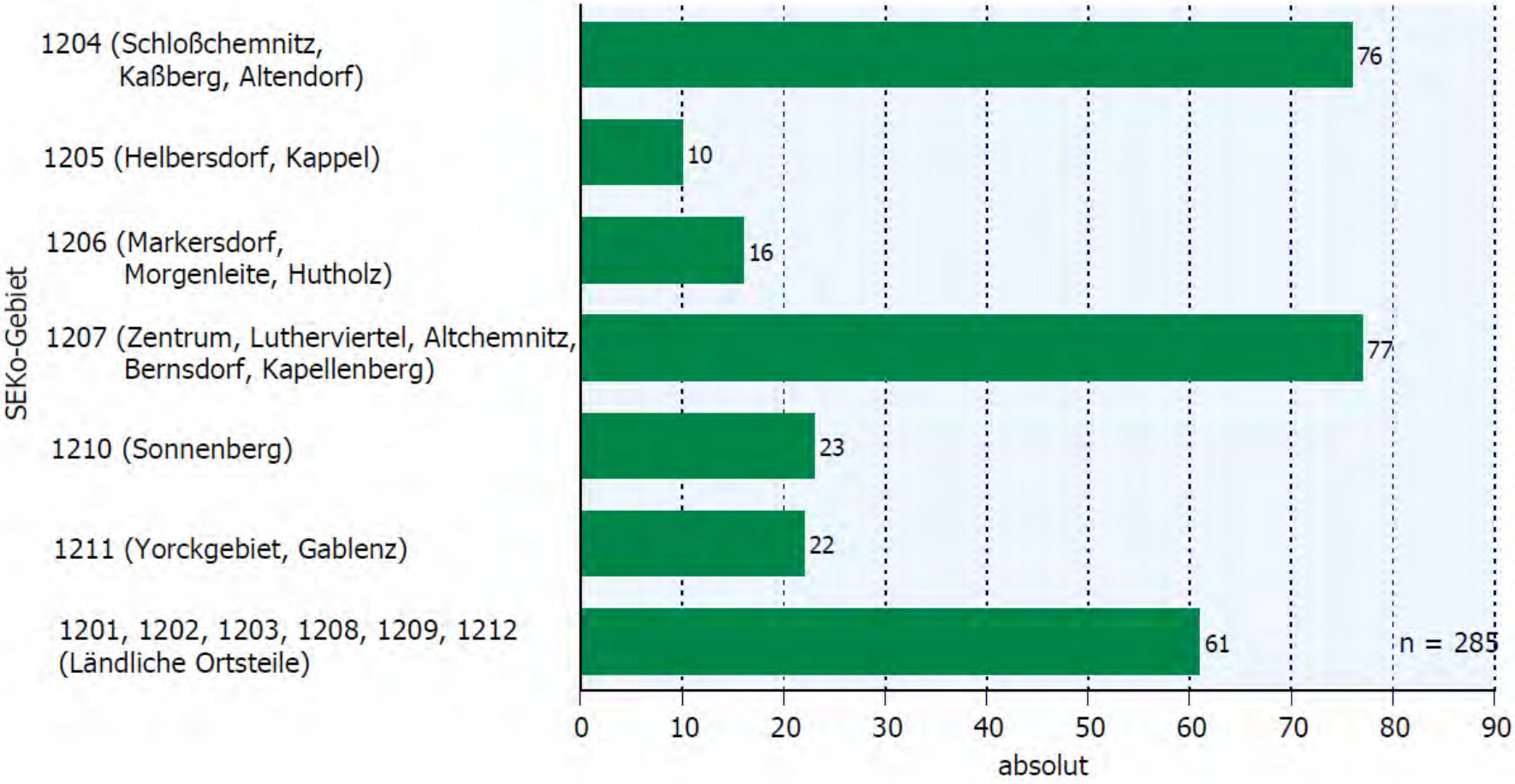
Wohnlage wird wichtiger

Zuwanderer: Gründe für die Wohnstandortwahl



Quelle: Zuwanderungsbefragung 2009, Analyse & Konzepte

Zuzüge – Zielgebiete



Fazit Zuwanderer

- vor allem junge Menschen besonders stark vertreten, zum Teil von der TU beeinflusst
- Einzugsgebiet stark regional bzw. ostdeutsch geprägt
- an erster Stelle arbeitsplatz- bzw. ausbildungsplatzorientierte Wanderung, gleichzeitig spielt Familienzusammenführung eine wichtige Rolle
- Zuziehende wohnen überwiegend zur Miete, stark bevorzugt vor allem Altbauwohnungen (bis 1948), ausgeprägte Präferenz für die zentralen Stadtgebiete
- Wohnortwahl von attraktiver Wohnung bzw. Wohngegend bestimmt; außerdem wird preiswerter Wohnraum, insbesondere von jüngeren Haushalten, stark nachgefragt
- Insgesamt relativ große Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation, allerdings in Teilräumen Defizite bzgl. Zustand der Straßen und Bürgersteige, sowie Kultur- und Freizeitangebot für jüngere Menschen; höchste Unzufriedenheit bei Familien und Alleinerziehenden (Spielplatzangebot, Parkplatzsituation)

CHEMNITZ STADT DER MODERNE

Bevölkerungsprognose der Stadt Chemnitz 2020 (untere Variante):

- Rückgang auf 225.800 Personen (2020)
- d.h. - 15.700 Pers. (- 6,5 %) gegenüber 2008
- Anstieg Senioren (über 65 Jahre) um 4.700 Personen
- Rückgang 45- bis 65-Jährige um 8.800 Personen
- Rückgang 18- bis 29-Jährige um 10.700 Personen
- Rückgang 30- bis 44-Jährige um 2.700 Personen

Die Nachfrage sinkt weiter

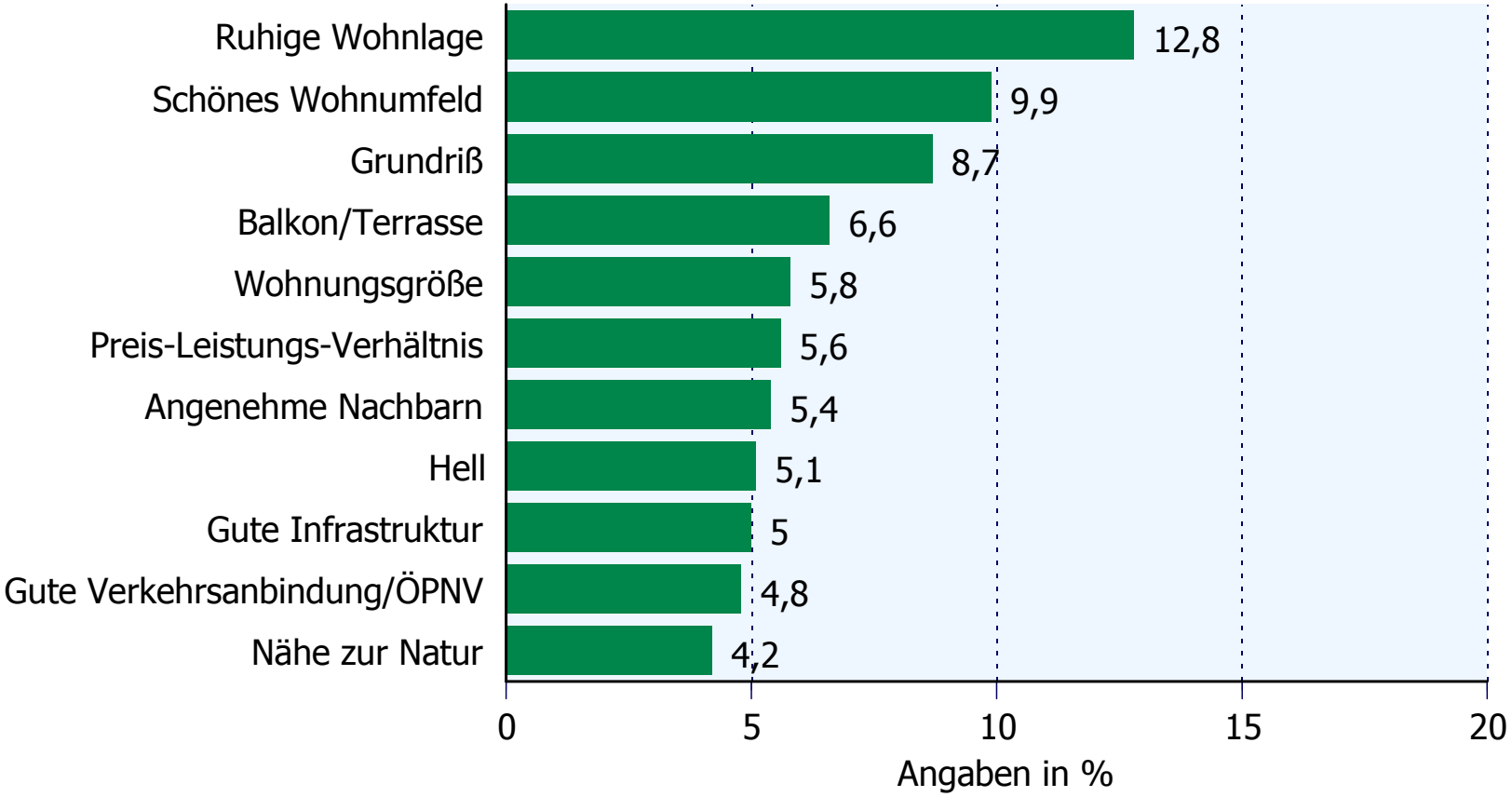
Geschätzte Entwicklung der Haushalte bis 2020

Haushalte nach Größe	2008	2020
1-Personen-Haushalte	43 %	42 %
2-Personen-Haushalte	35 %	37 %
3-Personen-Haushalte	14 %	13 %
Haushalte mit 4 und mehr Personen	8 %	8 %
Gesamt (absolut)	**127.360**	**120.000**

Quelle: 2008: Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Stadt Chemnitz, 2020: eigene Berechnungen

Wohnlage wird wichtiger

Bewohner: Kriterien für eine ideale Wohnung



*Mehrfachnennungen möglich (nur Angaben >4 %)
Prozentangaben bezogen auf alle Befragten

Quelle: Chemnitz–Bewohnerbefragung 2010, Analyse & Konzepte

Wohnungsnachfrage wird bestimmt durch …

Alter

Haushaltstyp

+

Wohnkaufkraft

+

Wohnkonzepte

Wohnungsnachfrage wird bestimmt durch …

Wohnkonzept	Wichtige Merkmale	
Konventionell-situiertes Wohnkonzept	▪ Hohe Lebenszufriedenheit ▪ Man hat sich eingerichtet ▪ Konventionelle Wohnung ▪ Gute Qualität ▪ Ruhige Wohnlage	
Kommunikativ-dynamisches Wohnkonzept	▪ Gemeinschaft und Netzwerke ▪ Urbanes Umfeld ▪ Wohnen als Lebensgefühl ▪ Flexibel, mobil	
Häuslich-familiäres Wohnkonzept	▪ Wohnung als Mittelpunkt ▪ Nachbarschaft/Umfeld wichtig ▪ Große Wohnung/Haus ▪ Raum für Begegnung ▪ Umweltbewusstsein ▪ Familiärer Lebensstil (nicht nur Familien)	
Anspruchs-volles Wohnkonzept	▪ Leistung und Optimierung ▪ Hohe Anforderungen ▪ Vielseitig interessiert ▪ Raum für Individualität, Arbeiten ▪ Hohes Umweltbewusstsein	
Solide-bescheidenes Wohnkonzept	▪ Geringe Ansprüche ▪ Klassische Geschosswohnung ▪ Einfache (seniorengerechte) Ausstattung ▪ Sehr geringe Mobilität	
Einfach-funktionales Wohnkonzept	▪ Wenig materielle Optionen ▪ Lebensunzufriedenheit ▪ Kleine Mietwohnungen ▪ Einfache Ausstattung	

Wohnkonzept	EFH, DHH, RH		MFH				
	vor 1990	seit 1990	Altbau modernisiert	Altbau teilmodernisiert	Industrielle Bauweise	Herkömml. Bau-weise	Neu-bau
konventionell-situiert	11	9	17	6	24	22	11
kommunikativ-dynamisch	6	12	38	8	17	11	8
häuslich-familiär	12	13	23	7	24	12	9
Anspruchsvoll	14	9	31	6	19	14	7
solide-bescheiden	12	7	22	3	34	13	9
einfach-funktional	15	5	31	11	24	10	4
Gesamt	12	9	27	7	23	14	8

* Grau markierte Werte liegen um mehr als 10 % über dem Wert des jeweiligen Gebäudetyps.
Quelle: Chemnitz Bewohnerbefragung 2010

CHEMNITZ STADT DER MODERNE

➔ Nachfrage sinkt – Leerstand bleibt

- ohne Rückbau mittelfristig weiterer Anstieg des Leerstandes, auch von bereits (teil-)sanierten Wohnungen
- Rückgang der Nachfrage trifft die industrielle Bauweise etwas stärker, bis 2020 muss jedoch mit bis zu 15.000 leer stehenden Altbauwohnungen gerechnet werden

➔ geringe Kaufkraft – niedrige Mietpreise

- vergleichsweise enge Mietspanne mit 3,00 bis 6,70 €/m² nettokalt, einzelne Teilsegmente liegen preislich sehr nah beieinander
- größere Unterschiede ergeben sich in Bezug auf die Wohnlage sowie Sanierungsstand
- langfristige Wirtschaftlichkeit der Altbaubausanierung schwierig, wenn die Mieten weniger als ca. 5,00 €/m² betragen
- 2010 zahlt fast die Hälfte der Befragten weniger als 400 € Gesamtmiete (bruttowarm) im Monat, ein weiteres Drittel gibt zwischen 400 und 500 € monatlich für die Miete aus

CHEMNITZ STADT DER MODERNE

➔ Zuwanderer verändern die Nachfrage

- Zuziehende sind v.a. junge Paarhaushalte (18 bis 44 Jahre) und Studenten
- Zuwanderer bevorzugen vor allem die innerstädtischen Altbaustandorte aus der Gründerzeit sowie die Wohnsiedlungen der 1920er bis 50er Jahre

➔ Wohnlage wird wichtiger

- Wohnlage, attraktive Wohnung und preiswerter Wohnraum sind die wichtigsten Gründe für die Wohnstandortwahl der Zuziehenden
- ruhige Wohnlage und ein schönes Wohnumfeld sind die wichtigsten Gründe für die Wohnstandortwahl der Chemnitzer Einwohner
- verkehrsbelastete Wohnlagen sind die ungünstigsten Standorte
- vor allem bei den Chemnitzern selber ist das Image von Stadtteilen sehr verfestigt und spielt bei der Standortwahl eine wichtige Rolle

CHEMNITZ STADT DER MODERNE

➔ Kernstadt gewinnt – Großsiedlung bleibt

- Die Austauschbeziehungen zwischen den Marktsegmenten sind relativ gering
- Für sanierte industrielle Bestände gibt es stabile Nachfragergruppen, die jedoch langsam schrumpfen
- Die innerstädtischen Altbauquartiere profitieren durch Zuwanderung von Außen
- Veränderte Wohntrends führen zu einer leicht stärkeren Nachfrage nach Altbauten wenn die Quartiersentwicklung stimmt
- Die heimliche Attraktivität der Stadt sind die Siedlungen der 20er-30erJahre

Schätzungen der Leerstandsentwicklung 2008 ➔ 2020

Marktsegment	Bestand (31.12.2008)	Aktueller Leerstand	Szenarischer Leerstand 2020
Altbau preiswert	21.000-23.000	14.000-15.000	9.000-12.000
Altbau höherwertig	17.000-19.000	2.000-3.000	2.000-3.000
Siedlungen 20-50er Jahre	33.000-36.000	4.000	3.000-4.000
Industriell preiswert	25.000-28.000	9.000-10.000	15.000-19.000
Industriell höherwertig	27.000-30.000	2.000-3.000	3.000-4.000
Neubau	8.000-9.000	< 1.000	< 1.000
Einfamilienhäuser	21.000	< 1.000	< 1.000
Gesamt	160.700	33.300	41.000

CHEMNITZ STADT DER MODERNE

- A - stabile Kerne
  - dauerhaft nachgefragte Standorte
- B - geringe Marktperspektive
  - keine wirtschaftlich nachhaltige Vermietung gesichert
  - Ziel: Konzentration des Leerstandes
- C - Transformation

- instabile, aber stabilisierbare Gebiete mit höheren Leerständen
- notwendig sind Veränderung der Strukturen
- Reduzierung des Wohnungsangebotes
- Verbesserung der Wohnlagenqualität
- Konservierung potenziell vermarktbarer Gebäude
- zielgruppenspezifische Bestandsentwicklung
- Boden-Mobilität
- Abgestimmte Vermarktung und Marketing
- Altbaumanagement

Die wichtigsten Handlungsansätze

- Chemnitz als Wohn- und Lebensstandtort attraktiv gestalten
- Gezieltes Marketing in Zusammenarbeit mit Vertretern der Wirtschaft
- Quartiersbezogener Ansatz bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes
- Zielgruppenspezifische Konzepte der Bestandsentwicklung der Eigentümer
- Altbaumanagement
- Instrumente zur Steuerung von Kriterien der Angemessenheit
- Aufbau des Stadt-Monitorings

Wohnraumbedarfskonzept, 1. Evaluation

CHEMNITZ STADT DER MODERNE

- steigende Geburtenrate, gleichzeitig Rückgang der Frauen im gebärfähigem Alter => zukünftig rückläufige Geburtenzahl
- Zunahme der Sterbefälle wie erwartet, natürlichen Verluste steigen somit weiter an
- jährliche Einwohnerverluste 2005-2009 entsprechen mit -0,5 % im Durchschnitt in etwa den Prognosen (-0,6 %/Jahr bis 2020)
- Anstieg der Wanderungsgewinne 2010 beweist, dass es – wie angenommen – nennenswertes Zuzugspotenzial gibt
- Annahmen zu alters- und haushaltsstrukturellen Entwicklung haben sich bestätigt
- Leerstand verharrt, da stabile Entwicklung der Haushalte

CHEMNITZ STADT DER MODERNE

- rückläufige Einwohnerentwicklung mit Ausnahme von 2010
- 2010: Anstieg Wanderungsgewinne als Folge der verstärkten Zuzüge (einmalig?)
- Negativer natürlicher Saldo für Einwohnerverluste entscheidend
- Geburtenzahl nimmt zwar noch etwas zu
- Sterberate nimmt kontinuierlich zu
- Zunehmende Alterung, steigender Seniorenanteil
- Zunahme an Kleinkindern als Folge steigender Geburten

Entwicklungen in den SEKo-Gebieten

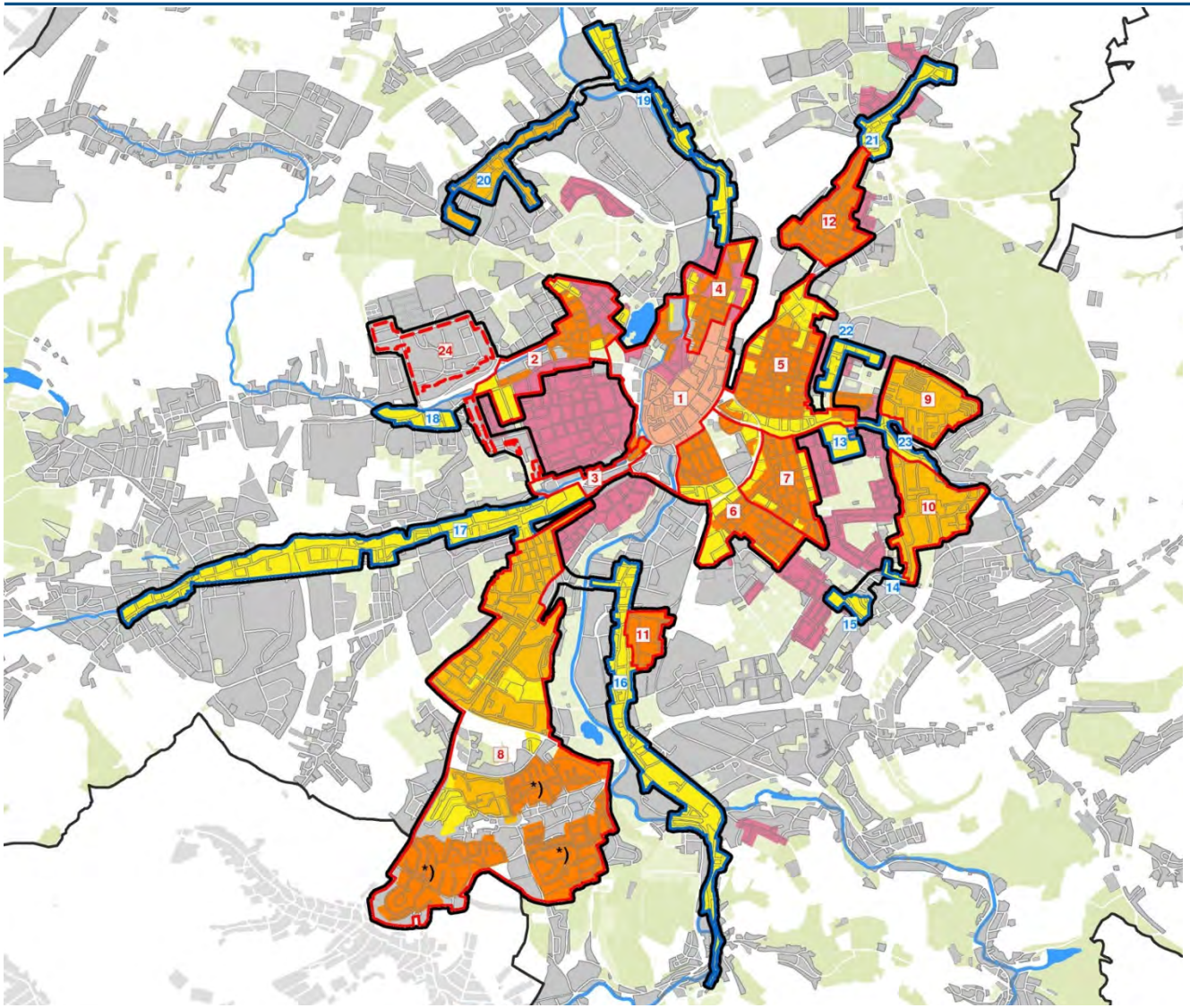
CHEMNITZ STADT DER MODERNE

SEKo-Gebiet	Stadtteile	EW-Entwicklung 2005-2010		Komponenten der EW-Entwicklung		
		absolut	in %	Binnenwan-derungen	Außenwan-derungen	Natürlicher Saldo
1207	Zentr., Luth., Altch., Bernsd., Kapellenb.	-463	-1,2 %	-0,7 %	+3,9 %	-4,3 %
1205	Helbersd., Kappel	-1.060	-6,0 %	-2,6 %	-0,4 %	-2,9 %
1206	Markersd., Morgenl., Hutholz	-2.285	-9,8 %	-2,3 %	-1,9 %	-5,5 %
1211	Yorckgeb., Gablenz	-375	-1,6 %	+3,3 %	-0,5 %	-4,3 %
1210	Sonnenberg	-914	-6,2 %	-9,6 %	+1,6 %	+1,8 %
1204	Schloßch., Kaßberg, Altend.	+2.121	+5,2 %	+2,2 %	+4,1 %	-1,1 %
1209	Ebersd., Hilbersd.	+682	+5,5 %	+0,7 %	+4,8 %	0,0 %
1212	Euba, Adelsb., Kl.-Altenh., Reichenh.	-207	-1,5 %	+1,7 %	-2,9 %	-0,3 %
1208	Erfenschl., Harthau, Einsiedel, Klaffenb.	-272	-2,8 %	+1,4 %	-0,7 %	-3,5 %
1203	Schönau, Stelzend., Siegmar, Reichenbr.	-514	-3,1 %	-0,4 %	-0,7 %	-2,0 %
1202	Mittelb., Rottluff, Rabenst., Grüna	-310	-2,3 %	+0,9 %	-2,4 %	-0,8 %
1201	Furth, Gl.-Dr., B.-Hein., Röhrsd., Wittgensd.	-354	-1,8 %	+1,4 %	-1,3 %	-1,9 %
Chemnitz		**-4.232**	**-1,7 %**	**--**	**+0,7 %**	**-2,4 %**

überdurchschnittlich bzw. positive Ausprägung
durchschnittlich
unterdurchschnittlich bzw. negative Ausprägung

städtebauliche Steuerung über Fördermittelvergabe

Förderkulisse seit 2009



➔ Fortschreibung Förderkulisse und Förderbedarf 2012-2020

Das Wohnraumbedarfskonzept 2009 / 2020 ist kostenlos im download erhältlich unter:

www.chemnitz.de

Die Stadt Chemnitz ➔ Bauen & Wohnen ➔ Wohnen ➔ Wohnraumbedarfskonzept

oder:

im Ratsinformationssystem der Stadt

http://session-bi.stadt-chemnitz.de/vo0050.php?__kvonr=9064&voselect=5918

Quellennachweis

- Texte und Grafiken, soweit nicht gesondert aufgeführt: Stadt Chemnitz/ Stadtplanungsamt mit Analyse & Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH, Wohnraumbedarfskonzept 2009/2010, Hamburg 12.07.2010
- Folie 3, 36: Stadt Chemnitz/ Stadtplanungsamt, Städtebauliches Entwicklungskonzept Chemnitz 2020, Beschluss des Stadtrates, Chemnitz 04.11.2009
- Folie 5: Stadt Chemnitz/ Kuratorium Stadtgestaltung, Empfehlungen aus der 7. Sitzung, Chemnitz 27.05.2011

CHEMNITZ
STADT DER
MODERNE

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Stadtplanungsamt & Amt für Baukoordination Chemnitz
Annaberger Straße 89
09120 Chemnitz
Tel. 03 71 – 4 88 61 00
Mail stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de