

Hier macht das Bauhaus Schule.

#moderndenken



SACHSEN-ANHALT

Ministerium für
Landesentwicklung und Verkehr

Nr. 007/19
Magdeburg, den 27. Februar 2019

Pressesprecher

Bauminister Webel: Förderprogramme des Landes sichern stabiles bedarfsgerechtes Wohnungsangebot in Sachsen-Anhalt

Die Förderprogramme im Wohnungs- und Städtebau hätten bisher maßgeblich dazu beigetragen in Sachsen-Anhalt ein ausreichendes und am jeweiligen Bedarf ausgerichtetes Wohnungsangebot zu gewährleisten, sagte Sachsen-Anhalts Bauminister Thomas Webel heute in Magdeburg bei der Vorstellung des *Wohnungsmarktberichtes 2018*. „Die aktuellen Zahlen belegen, dass die gut aufeinander abgestimmten Förderinstrumente von Bund und Land den Bedingungen am Wohnungsmarkt immer zeitgemäß Rechnung getragen haben“, betonte der Minister. So sei es in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten gelungen, nachhaltig ein Angebot bezahlbaren Wohnraums im Land sicherzustellen.

Der erfolgreiche Stadtumbauprozess muss nach den Worten des Ministers jedoch konsequent fortgesetzt werden, damit Sachsen-Anhalt auch für kommende Generationen lebenswert bleibt. „Die wirtschaftliche Entwicklung, aber auch der zunehmende Alterungsprozess gehen weiter und im Zuge dessen ändern sich die Bedürfnisse“, erklärte der Minister. Auch künftig werde Wohnungsleerstand ein Problem bleiben, dem man sich stellen müsse. Es gebe eine qualitative Nachfrage, die nur durch Neubau von Wohnungen gedeckt werden könne, fügte er hinzu.

So belegt der Bericht nach den Worten des Ministers, dass insbesondere im letzten Jahrzehnt viele neue Wohnungen in Sachsen-Anhalt gebaut wurden. Von 2007 bis Ende 2016 waren es allein rund 14.900 im Eigenheimsektor. Der Trend zu eigenen vier Wänden hat auch danach weiter zugelegt. Die Prognose sagt, dass 2030 jeder zweite Sachsen-Anhalter, der nicht in den größeren Städten lebt, Wohneigentümer sein wird und rund 60 Prozent der Bevölkerung in Ein- und Zweifamilienhäusern wohnen werden. „Doch auch ohne Neubau steigt der Leerstand bis 2030 landesweit auf 17 Prozent“, erläuterte Webel mit Blick auf die sinkenden Bevölkerungszahlen.

Und noch ein wichtiger Trend lässt sich aus dem vorliegenden Bericht ableiten: In den nächsten zehn Jahren wird der Bedarf an barrieregedüngerten, also frei erreichbaren Wohnungen, um rund 14 Prozent steigen. Auch dafür müssten die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden, erklärte Webel. „Unsere Förderprogramme tragen dem aber bereits Rechnung“, betonte er.

PRESEMITTEILUNG

Turmschanzenstraße 30
39114 Magdeburg
Tel.: 0391/ 567-7504
Fax : 0391/ 567-7509
presse@mlv.sachsen-
anhalt.de
www.mlvsachsen-anhalt.de

Die Ergebnisse zur Immobilienförderung für das Jahr 2018 bestätigen den Trend. „Trotz Niedrigzinsen sind die Fördermöglichkeiten über alle Programme hinweg gut nachgefragt. Knapp 65 Millionen Euro wurden im letzten Jahr über Darlehen und Zuschüsse abgerufen – ein Plus von mehr als 12 Millionen Euro. Insbesondere in die Barrierefreiheit wird investiert: Programme, die den altersgerechten Umbau oder Aufzugsanlagen fördern, verzeichnen einen deutlichen Zuwachs“, betont Marc Melzer, Geschäftsführer der Investitionsbank Sachsen-Anhalt (IB).

Zu Ihrer Information:

Den kompletten *Wohnungsmarktbericht 2018* finden Sie unter <http://lsaur.de/Wohnungsmarktbericht2018>

Einige Kernaussagen des *Wohnungsmarktberichtes 2018*

Wohnungsangebot

In Sachsen-Anhalt gab es zuletzt rund 1,27 Mio. Wohnungen. Seit 2007 ist der Wohnungsbestand um insgesamt zwei Prozent, das entspricht 26.400 Wohnungen, gesunken.

Parallel zum Abriss wurden auch neue Wohnungen errichtet, sowohl im Ein-/Zweifamilienhausbau als auch im Mehrfamilienhausbau: zwischen Ende 2007 und Ende 2016 rund 20.900 Wohnungen, davon 14.900 im Eigenheimsektor – Tendenz steigend.

Bis zum Jahr 2030 werden sowohl die Eigenheim-, als auch die Wohneigentumsquote leicht ansteigen.

Eigenheim- und Selbstnutzerquoten steigen vor allem außerhalb der Zentren und so 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 in mehrgeschossigen Häusern zu finden sein.

Wohnungs- und Neubaunachfrage

Landesweit gibt es in Sachsen-Anhalt rein mengenmäßig keine Wohnungsknappheit. Die Zahl der Haushalte ist seit vielen Jahren weitaus kleiner als der Bestand an verfügbaren Wohnungen.

Lediglich in Magdeburg und Halle müssten auch neue Wohnungen gebaut werden. Dieser Bedarf ergibt sich vor allem aus der Landflucht in die Städte. Das Bedürfnis nach einer kleineren Wohnung (steigende Zahl von Einzelhaushalten, s. unten), aber auch Ersatzbedarf sind weitere Gründe.

Jedoch besteht auch in Regionen, die von vergleichsweise starkem Bevölkerungsrückgang und Wohnungsleerstand gekennzeichnet sind, ein Neubaubedarf. Grund dafür sind individuelle Wünsche, die im vorhandenen Bestand nicht erfüllt werden können. Auch in diesen Regionen wohnen oder es wandern Menschen zu, die mit dem bestehenden Angebot nicht zufrieden sind. Daraus resultiert eine qualitative Zusatznachfrage, die nur durch den Neubau von Wohnungen gedeckt werden kann.

Davon abgeleitet müssten im Zeitraum 2017 bis 2020 jährlich etwa 2,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner neu errichtet werden. Überdurchschnittlich hoch ist der Neubaubedarf in Magdeburg und Halle.

Der Vergleich mit den tatsächlichen Fertigstellungen belegt, dass im Zeitraum 2015 bis 2017 – nur gemessen am mengenmäßigen Bedarf – nahezu flächendeckend zu viele Wohnungen gebaut wurden. Ausgenommen davon sind lediglich vier Regionen: die Oberzentren Magdeburg und Halle sowie die Mittelzentren Staßfurt und Zeitz. Vor allem wurden zu viele Eigenheime gebaut, dagegen wurden in jeder zweiten Region zu wenige Geschosswohnungen gebaut.

Mit Blick auf die absehbare Bevölkerungsentwicklung bahnt sich (auch) hier eine neue Leerstandswelle an.

Leerstand/Rückbau

Auch ohne Neubau steigt der Leerstand bis 2030 landesweit auf 17 Prozent.

Der Leerstand nimmt aus zwei wesentlichen Gründen zu: zum einen wegen sinkender Nachfrage durch Wegzug und das Geburtendefizit, aber auch wegen des qualitativ hochwertigen Neubaus, der trotz ohnehin bestehender Leerstände stattfindet. Daraus ergeben sich sehr komplexe städtebauliche Herausforderungen. Deshalb sollten in Regionen mit vergleichsweise großem Bevölkerungsrückgang Sanierung und Reaktivierung von Leerständen in den erhaltenswerten Stadtzentren gegenüber Neubau auf der grünen Wiese im Vordergrund stehen.

Der höchste Anstieg (beim Leerstand) ergäbe sich bei Eigenheimen im Umland von Haldensleben sowie in vielen zentrumsfernen Regionen. Rückläufige Anteile leerstehender Eigenheime werden dagegen in Halle und Magdeburg sowie in vielen Mittelstädten bzw. im Umland von Wernigerode und Stendal prognostiziert.

Bei Geschosswohnungen würde die Leerstandsquote nicht nur in den zentrumsfernen Regionen, sondern auch in vielen Umlandregionen von Mittel- und Oberzentren heftig ansteigen.

Der Rückbaubedarf bis 2030 – also der nachhaltige und strukturelle Leerstand – ergibt sich zunächst rein rechnerisch aus der Differenz von Leerstand und einer Fluktuationsreserve (Annahme von 3 % in den Oberzentren, niedriger in Schrumpfsregionen). Darüber hinaus besteht konkreter Rückbaubedarf aber nur für diejenigen Wohnungsüberhänge, die nicht durch Aufwertung/Sanierung wiederverwendet werden.

Den absolut höchsten Rückbaubedarf an Geschosswohnungen hätte die Stadt Halle, gefolgt von Dessau-Roßlau; in Magdeburg wären es schon erheblich weniger Wohnungen. Darüber hinaus sind die Landkreise Saalekreis und Bördekreis sowie Harz und Mansfeld-Südharz davon betroffen.

Bei Eigenheimen wird der höchste Rückbaubedarf für den Landkreis Mansfeld-Südharz erwartet, gefolgt vom Salzlandkreis sowie den Landkreisen Wittenberg und Burgenlandkreis. In Halle und Magdeburg müssen dagegen keine Eigenheime zurückgebaut werden, wohl aber im Umland.

Bevölkerungsentwicklung, Alterung, spezifische Wohnbedarfe

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner von Sachsen-Anhalt sinkt weiter und die Menschen werden älter. Nach heutiger Einschätzung verliert das Land bis zum Jahr 2030 rund ein Zehntel seiner Bevölkerung.

Während 2014 noch gut jeder fünfte Haushalt aus drei und mehr Personen bestand, wird dies bis 2030 nur noch auf knapp jeden achten Haushalt zutreffen. Die Abweichung ist auf sinkende Haushaltsgrößen zurückzuführen: es gibt immer weniger Familien und vor allem immer mehr (ältere) Alleinlebende.

Am wenigsten altert die Bevölkerung in den Oberzentren Magdeburg und Halle. Insgesamt wird die Quote der unter 60-Jährigen sinken (von 67% auf 59%) und die der über 60-Jährigen steigen (von 33% auf 41%). Oder anders ausgedrückt: Die jüngste Bevölkerung wird im Jahr 2030 in Halle und Magdeburg zu finden sein (Durchschnittsalter 44 Jahre). 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.

Betrachtet man die Gruppen der 65- bis 70-Jährigen, der 70- bis 75-Jährigen sowie der über 75-Jährigen, so lebten im Jahr 2014 knapp 123.000 Menschen in Sachsen-Anhalt, die auf eine barriere-reduzierte, frei erreichbare Wohnung angewiesen waren. Den Prognosen zufolge steigt diese Zahl bis 2030 um rund 14 Prozent auf dann gut 140.000 Personen.

Den Untersuchungen im Bericht zufolge wäre der quantitative Bedarf heute bereits gedeckt. Das erscheint plausibel, weil die organisierte Wohnungswirtschaft in den zurückliegenden Jahren bereits viele Investitionen in ihren Bestand getätigt hat, die sich positiv auf die Barrierereduktion/-freiheit auswirken.

In Sachsen-Anhalt ist das Angebot an barriere-reduzierten, frei erreichbaren Wohnungen so preiswert wie sonst nirgendwo in Deutschland. Ein Grund dafür ist die Ausrichtung der Wohnraumförderung, die laut Empfehlung auch künftig in etwa derselben Größenordnung gewährt werden sollte.

Sozialwohnungen

Landesweit standen Ende August 2018 rund 3.400 belegungsgebundene Wohnungen zur Verfügung, wobei die Bindungen aus den Förderprogrammen bis 1995 in den kommenden fünf Jahren auslaufen. Das betrifft dann überwiegend die Städte Magdeburg und Halle sowie die Harzregion.

In Sachsen-Anhalt werden insgesamt betrachtet nach wie vor keine sozial gebundenen Wohnungen benötigt, da der Markt im Zuge der Fluktuation ausreichend viele preisgünstige Wohnungen zur Verfügung stellt.

Regional gibt es jedoch Unterschiede; knapp die Hälfte aller bis 2030 wegfallenden Sozialwohnungen befinden sich in den Oberzentren Halle und Magdeburg, so dass dort künftig rein mengenmäßig ein Neubaubedarf besteht.

In anderen Regionen gibt es vornehmlich einen qualitativen Zusatzbedarf (s. oben); dieser sollte möglichst im (leerstehenden) Bestand realisiert werden.

Eine behutsame Fortsetzung des sozialen Wohnungsbaus verbunden mit der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen kann dazu beitragen, auch künftig breiten Schichten der Bevölkerung den Zugang zum Wohnen in zeitgemäßem Standard zu ermöglichen.

Die Mietobergrenzen sollten im mittleren Mietpreissegment liegen und somit unter dem mittlerweile im Neubau erreichten Mietniveau von acht bis zehn Euro/Quadratmeter (netto kalt) liegen; zum Beispiel bei sechs bis sieben Euro/Quadratmeter. Angebote im unteren Preissegment sind allenfalls durch umfassende Modernisierung im Bestand, nicht aber durch Neubau zu realisieren.

Aktuelle Pressemitteilungen können über das Online-Angebot des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr abgerufen werden:

www.mlv.sachsen-anhalt.de → Ministerium → **Presse**