

KURZFASSUNG: DER CHEMNITZER WOHNUNGSMARKT – ENTWICKLUNGEN, PERSPEKTIVEN UND HERAUSFORDERUNGEN

CHEMNITZ – EINE WACHSENDE STADT

Als regionales Zentrum in Sachsen gehört Chemnitz mittlerweile zur Gruppe der wachsenden Städte. Basierend auf einer positiven ökonomischen Entwicklung stellt sich Chemnitz im regionalen Vergleich nach Leipzig und Dresden als wichtiger Arbeitsort dar (►siehe Kapitel A 1). Auch die demographische Entwicklung hat sich deutlich verbessert, die Trends verlaufen günstiger als in allen kleineren Vergleichsstädten. So stieg die Einwohnerzahl (nur Hauptwohnsitz) von 240.543 im Jahr 2011 auf 246.882 im Jahr 2016 an (►siehe Kapitel A 2). Ein Teil des Anstiegs ist auf den Zuzug von Flüchtlingen zurückzuführen.

Allerdings ist die demographische Entwicklung in Chemnitz seit 2011 trotz steigender Geburtenraten durch einen konstanten Sterbeüberschuss gekennzeichnet. Ursache dafür ist der hohe Seniorenanteil von aktuell 28 %. Dieser

wurde seitdem jedoch durch Wanderungsgewinne mehr als ausgeglichen. Die Gewinne wurden vor allem gegenüber dem Ausland – auch ohne Berücksichtigung der Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber – erzielt. Gegenüber dem nahen Umland bestehen Wanderungsgewinne bei Senioren und jungen Haushalten, nicht jedoch bei Familien. Dort ist nach wie vor eine gewisse Suburbanisierung festzustellen.

Für den Wohnungsmarkt entscheidend ist die Zahl der Haushalte als eigentliche Nachfrager nach Wohnraum. Ihre Zahl stieg von 128.880 im Jahr 2011 auf aktuell 132.870 Haushalte (2016) und damit relativ betrachtet stärker als die Bevölkerung. Ursache dafür ist der weiter voranschreitende Prozess der Haushaltsverkleinerung. Bereits jetzt wohnt fast jeder zweite (47 %) allein in einer Wohnung.

MEHR WOHNUNGEN UND WENIGER LEERSTAND

Mit der Zahl der Haushalte ist auch die Wohnungsnachfrage gestiegen. Gleichzeitig hat aber auch der Wohnungsbestand zugenommen, allerdings nicht im gleichen Umfang wie die Haus-

halte, sodass der Leerstand gesunken ist (►siehe Kapitel A 3). Der gesamtstädtische Leerstand kann für 2015 auf 14 % oder 22.000 Wohnungen geschätzt werden.

DAS WOHNRAUMKONZEPT CHEMNITZ 2030

Das Wohnraumkonzept Chemnitz 2030 ist eine Aktualisierung und Weiterentwicklung des Wohnraumbedarfskonzeptes 2009/10. Gegenstand ist die Analyse und Bewertung der seitdem erfolgten Wohnungsmarktentwicklungen und geänderten Rahmenbedingungen (►siehe Teil A). Für die zukünftige strategische Ausrichtung bis zum Jahr 2030 wird die neue Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Chemnitz von 2016 zugrunde gelegt (►siehe Teil B). Dies erfolgt dabei nach verschiedenen thematischen Handlungsfeldern (►siehe Teil C). Hinsichtlich der Daten wurde der letzte bis zum 30.06.2017 aktuell verfügbare Datenstand verwendet, bei städtischen Daten ist dies zumeist der 31.12.2016, bei überregionalen Vergleichen ist dies häufig der

31.12.2015. Aktueller sind Angaben der Wohnungsunternehmen sowie der neue Mietspiegel 2018.

Neu ist der Aufbau des Wohnraumkonzeptes im Ordnerprinzip, das heißt, die einzelnen Bausteine (Kapitel) stehen für sich und können zukünftig je nach Bedarf einzeln aktualisiert oder das Konzept um neue Bausteine ergänzt werden. Die Erarbeitung des Wohnraumkonzeptes wurde durch eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung begleitet, die Wohnungsmarktakteure wurden in Form von individuellen Fachgesprächen sowie zwei gemeinsamen Dialog-Runden beteiligt.

Der Wohnungsneubau wird in Chemnitz durch den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert, denn der Wunsch nach den eigenen vier Wänden hält auf einem gleichbleibenden Niveau an und zieht Haushalte in die Vorort-Gebiete. Zunehmend werden jedoch auch in den Innenstadtlagen Neubauprojekte im Geschosswohnungsbau realisiert und damit das Wohnungsangebot um bisher fehlende Qualitäten (Grundrisse, Ausstattung, Barrierefreiheit etc.) ergänzt.

Für die Stadt Chemnitz ist ein hoher Altbaubestand insbesondere in den zentrumsnahen Gebieten charakteristisch, welche zunehmend stärker nachgefragt werden. Entsprechend gehen die ursprünglich sehr hohen Leerstände

zurück, auch wenn die Leerstandsquote weiterhin über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt. Ein nicht unerheblicher Anteil der leerstehenden Altbauten befindet sich in unsanierten Totleerständen und somit in einem nichtmarktaktiven Zustand, ihr Anteil liegt bei ca. 5,2 %.

In den Großwohnsiedlungen bewirkte die Phase des Rückbaus und der Wohnraumanpassungen eine inzwischen für Chemnitz unterdurchschnittliche Leerstandsquote. Hinzu kommt in jüngster Zeit ein Anstieg der Wohnungsnachfrage, der nicht nur auf den Zuzug von Flüchtlingen basiert. Im Ergebnis weisen die acht großen Wohnungsunternehmen einen durchschnittlichen Leerstand von rd. 9 % auf.

GROSSES WOHNUNGSANGEBOT – NIEDRIGE MIETEN UND PREISE

Der Chemnitzer Mietwohnungsmarkt kann in ein oberes, mittleres und unteres Marktsegment unterteilt werden, wobei die Mietpreisdifferenzen und -dynamiken vergleichsweise gering ausgeprägt sind (►siehe Kapitel A 4). Wesentliche Ursachen hierfür sind zum einen die weiterhin hohen Leerstände insgesamt und zum anderen ein erhebliches Überangebot gleicher Wohnungen. Beides führt zu einem erheblichen Preisdruck. Höhere Preise können vor allem durch verbesserte Ausstattungen und geänderte Grundrisse erreicht werden. Wie Analysen von Angebotsmieten als auch des neuen Miet spiegels (2018) zeigen, sind in den letzten vier Jahren vor allem bei guten Ausstattungen leicht steigende Mieten zu verzeichnen, während in den übrigen Segmenten nur sehr geringe Veränderungen zu verzeichnen sind.

Auch das Segment der Eigenheime kann dreifach unterteilt werden: Das obere Segment hat dabei nur einen geringen Marktanteil, das untere Segment steht hinsichtlich der Grundstückspreise in starker Konkurrenz zum Umland. Volumen und Preise bewegen sich auf einem relativ konstanten Niveau. Den Markt für Eigentumswohnungen prägen vor allem Kapitalanleger. Auffällig sind eine inzwischen wieder leicht zunehmende Bedeutung von Erstvermietungen sanierter Altbauten und eine Zunahme des Kaufs von Bestandswohnungen. Insgesamt können die aktuellen Miet- und Preisentwicklungen als Zeichen für eine weitere Konsolidierung des Chemnitzer Wohnungsmarktes gedeutet werden.

DAS PROBLEM MIT DEN LEERSTANDSZAHLEN

Seit vielen Jahren ist eines der zentralen Themen zum Chemnitzer Wohnungsmarkt der Leerstand. Es gibt jedoch keine laufende amtliche Statistik mit der Leerstand erfasst wird. Leerstand wird alle 10 Jahre – zuletzt 2011 – mit der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) erfasst, ansonsten muss er anhand verschiedenen Quellen berechnet oder geschätzt werden. Die größten Ungenauigkeiten bestehen dabei

im privaten Altbau. Im Falle von Chemnitz weichen die Angaben stark voneinander ab. Deswegen wurden im Wohnraumkonzept alle Quellen dargestellt und auf Plausibilität überprüft sowie daraus eine neue Schätzung abgeleitet. Genauere Angaben insbesondere auf kleinräumiger Ebene sind deswegen derzeit nicht möglich.

CHEMNITZ WÄCHST WEITER

Für das wohnungswirtschaftliche und stadtplanerische Handeln sind Einschätzungen über zukünftige Entwicklungen der Nachfrage unerlässlich. Grundlage für das Wohnraumkonzept ist die neue städtische Bevölkerungsvorausberechnung von 2016 (►siehe Kapitel B 1). Aufgrund der aktuellen Chemnitzer Altersstruktur ist davon auszugehen, dass im Prognosezeitraum bis 2030 die Zahl der Sterbefälle stets über der der Geburten liegen wird (Sterbeüberschuss). Entscheidende Frage ist also, in welchem Umfang es gelingt, dieses Defizit durch Wanderungsgewinne auszugleichen. Hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Wanderungsbewegungen gibt es unterschiedliche Einschätzungen. Das Statistische Landesamt Sachsen vertritt einen eher pessimistischen Ansatz und geht deswegen in seiner jüngsten Prognose (Basisjahr 2014) nur von einem leichten Bevölkerungswachstum aus, das dann wieder in einen leichten Schrumpfungsprozess übergeht. Die städtischen Vorausberechnungen gehen hingegen von einer günstigeren Entwicklung aus. So wird in einer vorsichtigen Variante bis zum Jahr 2025 die Einwohnerzahl auf 251.500 steigen und danach bis zum Jahr 2030 auf 249.600 wieder absinken. Sie

liegt damit aber immer noch leicht über dem Niveau von 2015. In der optimistischeren Variante liegen die Wanderungsgewinne bis 2030 stets über dem Sterbeüberschuss, sodass es zu einem Anstieg der Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 262.200 Einwohner kommt.

Das Wachstum konzentriert sich vor allem auf die kernstädtischen altbaugeprägten Quartiere, weil die Wanderungsgewinne von außen in erster Linie den altbaugeprägten SEKo-Gebieten Kaßberg/Schloßchemnitz (1204), Zentrum/Bernsdorf (1207) und Sonnenberg (1210) zugutekommen. Auch bei der Binnenwanderung profitiert das SEKo-Gebiet 1207, das somit insgesamt die stärkste Bevölkerungsentwicklung aufweist. Die Vorort-SEKo-Gebiete weisen überwiegend eine stagnierende Entwicklung auf, da sich dort Sterbeüberschüsse und Binnenwanderungsgewinne mehr oder weniger ausgleichen. Die Großwohnsiedlungsgebiete Yorckgebiet, Gablenz, Kappel und Helbersdorf werden aufgrund des hohen Seniorenanteils sogar leicht schrumpfen, während Markersdorf/Huttholz stärker Wanderungsgewinne verzeichnen wird.

MEHR HAUSHALTE UND MEHR KLEINE HAUSHALTE

Die Entwicklung der Haushaltszahlen hängt von der Bevölkerungsentwicklung, der Altersstruktur und dem Haushaltsbildungsverhalten ab (►siehe Kapitel B 2). Die Bandbreite möglicher Entwicklungen wird durch eine obere und untere Variante abgebildet. In der unteren Variante entwickelt sich die Zahl der Haushalte analog zur unteren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung, es erfolgt gesamtstädtisch ein leichter Anstieg bis 2025 und dann wieder eine leichte Abnahme auf rd. 134.500 im Jahr 2030. In den einzelnen SEKo-Gebieten kommt es sowohl zu Schrumpfung- als auch zu Wachstumsentwicklungen. In der oberen Variante werden eine positive Bevölkerungsentwicklung sowie ein Haus-

haltsverkleinerungsprozess angenommen. Insgesamt steigt die Zahl der Haushalte bis 2030 auf rd. 146.700, der Anteil der 1-Personen-Haushalte steigt von 47 % auf 51 %. In dieser Variante kommt es in allen SEKo-Gebieten zu einem Anstieg der Haushaltszahlen, in vielen Gebieten nur geringfügig, in den kernstädtischen Altbauquartieren hingegen relativ stark. In der unteren Variante würden sich die Haushaltszuwächse und die zu erwartenden Neubauten – vor allem als Ein- und Zweifamilienhäuser – in etwa die Waage halten, der Gesamtwohnungsmarkt bliebe also entspannt. In der oberen Variante würden sich die Leerstände deutlich reduzieren, aber auch noch nicht zu Anspannungen führen.

ZUNEHMENDE VIELFALT DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN

Die Großwohnsiedlungen in Chemnitz sind durch typische Baulalter und Bauserien geprägt

(►siehe Kapitel C 1). Durch zahlreiche Sanierungen und Umbauten in den vergangenen Jahren ist

das Wohnungsangebot vielfältiger geworden. Trotzdem sind noch spezifische Massensegmente vorhanden, also Wohnungen mit gleichen Grundrissen und Ausstattungen in großer Zahl. Diese werden nicht in gleichem Maße von den Mietern nachgefragt, sodass sie einer höheren Leerstandsgefährdung unterliegen. Zugleich sind die Großwohnsiedlungen durch eine überdurchschnittliche Altersstruktur der Einwohner gekennzeichnet. Während im Flemminggebiet der Generationswechsel bereits prägend ist, wird dieser in weiten Teilen von Kappel, Gablenz und dem Yorckgebiet erst in den kommenden Jahren eintreten. Zentraler Ansatzpunkt ist dort somit die Gestaltung des Generationswechsels durch Anpassung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes.

In Hutholz, Morgenleite und Markersdorf ist noch längerfristig mit einer stabilen bis leicht

wachsenden Nachfrage zu rechnen, außerdem sorgt die Gruppe der Senioren für eine relativ stabile Situation. Handlungsschwerpunkt liegt dort auf der altersgerechten Anpassung. Alle Großwohnsiedlungen zusammengenommen haben eine wichtige Funktion in der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preiswertem Wohnraum. Insgesamt gilt es darum, den preiswerten Wohnraum zu erhalten und qualitativ etwas stärker auszudifferenzieren, das mittlere Marktsegment durch Anpassungen und Umbauten besser zu positionieren sowie das Angebot in geringem Umfang an ausgewählten Standorten durch (Ersatz-)Neubau zu ergänzen. Gleichzeitig muss das dauerhaft nicht nachgefragte Wohnungsangebot durch Wohnungszusammenlegungen, Stilllegung und vereinzelt Rückbau reduziert werden.

ALTBAUQUARTIERE MIT UNTERSCHIEDLICHEN ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN

Die Altbauquartiere spielen in Chemnitz eine wesentliche Rolle und prägen den Wohnungsbestand im besonderen Maße (►siehe Kapitel C 2). Die demographischen Voraussetzungen sind positiver als zum Beispiel in den Großwohnsiedlungen, denn die Einwohner sind deutlich jünger und mobiler und die Quartiere profitieren in größerem Maße vom Zuzug vor allem von außerhalb. Aus diesen Gründen handelt es sich um besonders dynamische Quartiere, in denen auch zukünftig von einer positiven und dynamischen Entwicklung ausgegangen werden kann. Trotzdem sind die Altbauquartiere mit durchschnittlich 20 % erheblich vom Leerstand betroffen, ein Teil befindet sich davon in nicht marktaktiven Totaleerständen. Allerdings sind die einzelnen Altbauquartiere vom Leerstand

recht unterschiedlich betroffen, was letztendlich die unterschiedliche Marktgängigkeit der Wohnungsangebote verdeutlicht. Die Quartiere können hinsichtlich dieser Marktgängigkeit typisiert werden. Die Typisierung reicht von stabilen Selbstläufer-Quartieren bis hin zu Quartieren mit mäßigen Marktperspektiven. Die problematischste Kategorie bilden die Magistralen. Für die Quartierstypen können unterschiedliche Kombinationen aus den Handlungsansätzen zur Entwicklung der Wohnungen, des Wohnumfeldes, der Eigentümeraktivierung, sozialer und kultureller Maßnahmen gebildet werden. Die Typisierung bietet gleichzeitig die Möglichkeit, Prioritäten zu setzen und bildet eine wichtige Grundlage für die neue Stadtumbaustategie (►siehe Kapitel D 2).

EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE BISHER GUT MIT WOHNRAUM VERSORGT

Zentrale Aufgabe kommunaler Wohnungspolitik ist es, die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit preiswertem Wohnraum zu gewährleisten. Zu den einkommensschwachen Haushalten gehören nicht nur Bedarfsgemeinschaften und Wohngeldempfänger, sondern noch andere Geringverdiener ohne Transferleistungsbezug wie Rentner und Studenten (►siehe Kapitel C 3). Ihr Anteil kann aktuell auf ungefähr

ein Viertel der Gesamtwohnungsnachfrage geschätzt werden. Dem steht derzeit ein ausreichendes preiswertes Wohnungsangebot gegenüber, nur bei sehr großen Wohnungen sind einzelne Knappheiten zu erkennen. In den nächsten Jahren wird sich die Gesamtnachfrage wenig verändern, aber es kommt zu Verschiebungen zwischen den Gruppen, insbesondere besteht

die Gefahr, dass bis zum Jahr 2030 die Zahl arbeitsgefährdeter Seniorenhaushalte um fast die Hälfte ansteigen wird. Gerade für sie ist es problematisch, preiswerten und zugleich altersgerechten Wohnraum zu mieten. Hier wäre eine entsprechende Wohnraumförderung wichtig,

während die Förderung von Neubauten in den nächsten Jahren für den Chemnitzer Wohnungsmarkt nicht relevant ist, da genügend Wohnraum vorhanden ist und die Mieten geförderter Wohnungen für Chemnitzer Verhältnisse zu hoch liegen würden.

GRÖßERE VIELFALT AN WOHNFORMEN FÜR SENIOREN ERFORDERLICH

Chemnitz weist schon heute einen hohen Anteil an Senioren auf, der bis zum Jahr 2030 jedoch nur geringfügig um rd. 2.500 Personen anwachsen wird. Entscheidend ist jedoch, dass gleichzeitig die Zahl der jüngeren Senioren rückläufig und die der älteren Senioren zunehmend sein wird. Damit steigen sowohl die Pflegebedürftigkeit als auch die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum. Auch die Zahl der Menschen mit Behinderung wird zunehmen, da diese Gruppe vor allem durch Senioren geprägt wird (►siehe Kapitel C 4).

Senioren sind keine einheitliche Nachfragegruppe, sie bilden unterschiedliche Haushaltstypen, haben verschiedene Wohnvorstellungen und ein großer Teil von ihnen hat keinen Wunsch nach Veränderung. Entsprechend werden sehr unterschiedliche Wohnformen nachgefragt, wobei der Handlungsschwerpunkt auf

der altersgerechten Anpassung eines Teiles des Wohnungsbestandes liegen sollte. Räumlicher Schwerpunkt der altersgerechten Anpassung sollten vor allem Stadtteile mit einem hohen Anteil jüngerer Senioren sein. Dies trifft zwar auch auf Stadtteile mit vielen älteren Senioren zu, dort kommt aber noch die Problematik des Generationswechsels hinzu. Altersgerechter Neubau und soziale Wohnprojekte stellen wichtige Nischenprodukte dar. Inwieweit Betreutes Wohnen nachgefragt wird, ist vor allem eine Frage des Angebotes, welches zukünftig vor allem für Demenzzranke größere Bedeutung erlangen dürfte. Auch sind zusätzliche stationäre Pflegeangebote erforderlich; durch die Änderungen des Pflegestärkungsgesetzes kann das tatsächliche Volumen jedoch erst in einigen Jahren exakt abgeschätzt werden.

NEUE QUALITÄTEN DURCH NEUBAU

Der Schwerpunkt der Neubauaktivitäten liegt in Chemnitz derzeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und auch in Zukunft werden neue Eigenheime nachgefragt werden (►siehe Kapitel C 5). Je nach Variante wird von einer Bauaktivität von 2.915 bis 3.725 Wohnungen im Zeitraum von 2016 bis 2030 ausgegangen. Aus Sicht der Nachfrager prägen unterschiedliche Ansprüche an die Qualität und finanzielle Möglichkeiten die Neubauaktivitäten – Schwellenhaushalte fragen mehr im unteren Marktsegment nach und die Angebote stehen im Besonderen in Konkurrenz zum Stadtumland, bei Besserverdienenden und anspruchsvolleren Haushalten wird hingegen das urbane Bauen im Altbauquartier präferiert. Für eine strategische

Ausrichtung der Bauleitplanung ist eine Aktualisierung und Weiterentwicklung des Wohnbauflächenkonzeptes notwendig. Geschosswohnungsbau ist in keinem nennenswerten Umfang quantitativ notwendig, dennoch sprechen diverse Gründe für den Bau: So besteht auch quantitativ teilräumlich Neubaubedarf, beispielsweise in den stärker nachgefragten zentralen Gründerzeitquartieren. In qualitativer Hinsicht ist der Ersatzneubau an gleicher oder an anderer Stelle sinnvoll; unter dem Leitsatz „Neues modernes Bauen“ kann mit neuen Qualitäten und anspruchsvollem Städtebau das Wohnungsangebot verbessert werden.

SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG FÜR INNERSTÄDTISCHEN ALTBAU

Im unteren Wohnungsmarktsegment konkurrieren Altbauwohnungen mit jüngeren Wohnungsbeständen und müssen diesen bei ähnlichen Mietpreisen entsprechen. Die im Altbau erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen führen jedoch zu Mieten, die für Bedarfsgemeinschaften, aber auch viele Wohngeldempfänger und Gruppen des 2. Einkommensquintils zu teuer sind. Niedrigere und damit für diese Gruppen bezahlbarere Mieten bedeuten jedoch für den Eigentümer ökonomische Einbußen, Investitionen werden unrentierlich und bleiben aus. Das am Chemnitzer Wohnungsmarkt erzielbare Mietpreisniveau begrenzt auch den Spielraum für energetische Sanierungen, die sich nicht mit ersparten Energiekosten gegenfinanzieren lassen wie dies die durchgeführten Modellrechnungen zeigen. Für Bedarfsgemeinschaften sind diese Wohnungen dann zumeist nicht mehr anmietbar. Gleiches gilt auch für das altersgerechte Umbauen. Im

unteren und teilweise auch mittleren Marktsegment rechnen sich diese Investitionen derzeit jedoch nicht.

Notwendig ist daher in ausgewählten Beständen im innerstädtischen Altbau eine Verknüpfung von Städtebau- und Wohnraumförderung mit dem Ziel, Altbau leerstände zu reduzieren und damit die Kernstadt zu stärken und zugleich die Mietbelastung insbesondere von Nicht-Transferleistungsbeziehern zu senken. Entsprechend ist eine soziale Wohnungsbauförderung mit einem Zuschuss bis 30 % der Baukosten in Kombination mit anderen Förderprogrammen, z.B. zur seniorengerechten Anpassung oder energetischen Sanierung, ein zielführendes Instrument. Daneben müssen die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung an die Zielgruppe angepasst werden. Der Freistaat ist gefordert, solch eine Förderung auch für Städte mit Problemlagen wie Chemnitz einzurichten.

SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG IM NEUBAU

Die Richtlinie des Freistaates Sachsen zur Förderung der **Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum** trat im November 2016 in Kraft. Förderfähig können sowohl Neubaumaßnahmen als auch Ausbau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen (Bauaufwand mindestens 600 €/m²) sein. Die Förderrichtlinie gilt jedoch nur in Gemeinden, die über einen angespannten Wohnungsmarkt verfügen, in denen die Anzahl der Haushalte stärker angestiegen ist als die dem Wohnungsmarkt neu zur Verfügung gestellten Wohnungen. Zudem müssen die Leerstandsquoten unter 4 % und die Angebotsmieten über dem Durchschnitt der Angebotsmieten im Freistaat Sachsen liegen. Diese Kriterien treffen derzeit und in absehbarer Zukunft auf Chemnitz nicht zu.

Diese Anforderungen des Freistaates greifen

wohnungspolitisch jedoch zu kurz, denn auch in entspannten Märkten kann es für einzelne Zielgruppen schwierig sein, sich ausreichend am Wohnungsmarkt zu versorgen. In Chemnitz gehören dazu einkommensschwache Senioren, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und sehr große Haushalte. Ursache dafür ist die sogenannte Rentierlichkeitslücke, da insbesondere die Schaffung altersgerechter Wohnungen mit erhöhten Baukosten verbunden ist. Daraus resultieren Miethöhen, die einkommensschwache Haushalte in Chemnitz kaum zahlen können und die auch nicht im Rahmen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung (KdU) als angemessen gelten.

Bei Anwendung der RL gebundener Mietwohnraum könnten hingegen auch für einkommensschwache Haushalte altersgerechte Wohnungen geschaffen werden. Allerdings müsste die Richtlinie für diese Zielgruppen größere Wohnflächen und höhere Baukosten zulassen.