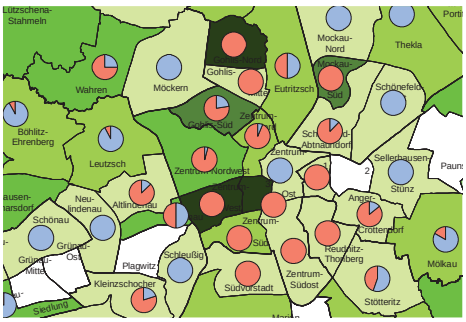
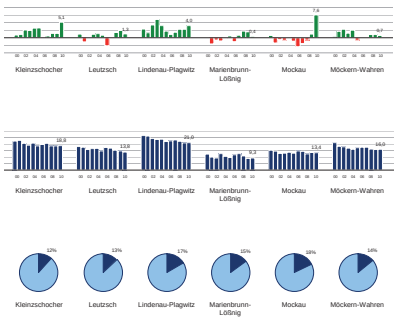
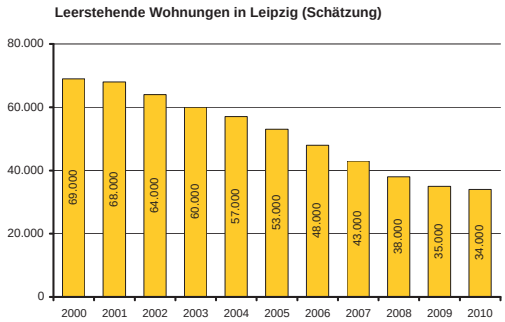
Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung
und Bau

Kleinräumiges Monitoring
der Stadtentwicklung

Monitoringbericht Wohnen







2011

Impressum

Herausgeber:
Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Redaktion:
Silvia Haas, Stefan Heinig, Susanne Kranepuhl, Jan Richert (Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklungsplanung)
Ingo Bodenstein (Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung)
Gernot Weiß (Amt für Geoinformation und Bodenordnung)

Satz:
Verena Ebert (Stadtplanungsamt)

Stand: Februar 2012

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung 3
1. Gesamtstädtische Entwicklungen 9
1.1. Rahmenbedingungen für Wohnungsmarktentwicklung und Stadtumbau 9
1.2. Bevölkerung 10
1.3. Beschäftigung und Einkommen 15
1.4. Bautätigkeit und Entwicklung im Wohnungsbestand 16
1.5. Wohnungsleerstand 19
1.6. Wohnungsversorgung und Umzugsabsichten (Kommunale Bürgerumfrage) 21
1.7. Mietpreise 23
1.8. Grundstücksmarkt 24
2. Entwicklung in den Ortsteilen 27
2.1. Bevölkerungsentwicklung 27
2.2. Wanderungen 28
2.3. Bautätigkeit, Abgänge und Wohnungsbestand 28
2.4. Miet- und Kaufpreise 29
2.5. Arbeitslosigkeit 30
3. Entwicklung in den Schwerpunktgebieten der Stadtentwicklung 37
3.1. Altbauquartiere (Teilplan Stadterneuerung) 37
3.2. Großsiedlungen (Teilplan Großsiedlungen) 38
3.3. Programm- und Fördergebiete der Stadterneuerung und des Stadtumbaus 46
4. Vergleich der Ziele des Stadtumbaus mit der tatsächlichen Entwicklung 56
5. Entwicklungen im Raum Leipzig-Halle 57
5.1. Einwohnerentwicklung und Wanderungsverflechtungen 57
5.2. Bautätigkeit im Leipziger Umland 60
6. Hinweise auf weiterführende Informationen 61
7. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis 65

Monitoringbericht Wohnen 2011

Ein kontinuierliches Monitoring der Prozesse und des Mitteleinsatzes der Stadtteilentwicklung und des Stadtumbaus gewinnt – nicht zuletzt angesichts knapper finanzieller Ressourcen – auf gesamtstädtischer und kleinräumiger Ebene zunehmend an Bedeutung. Dabei geht es einerseits um die aktive Steuerung des Mitteleinsatzes und die Fortschreibung der konzeptionellen Grundlagen durch die Stadt Leipzig, andererseits um die kontinuierliche Information der Fördermittelgeber und der Leipziger Wohnungsmarkt- und Stadtteilakteure zu wesentlichen Entwicklungstendenzen und der Umsetzung der Programme.

Seit dem Aufbau des Monitoringsystems im Rahmen des Forschungsprojektes "Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig" 2002 bis 2006 wird das Monitoring in Eigenregie der Stadt Leipzig fortgeführt und entsprechend den aktuellen Anforderungen weiterentwickelt.

Der Monitoringbericht Wohnen informiert über die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Leipzig und der Region, stellt die wichtigsten Parameter der Leipziger Stadtteile sowie der Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus dar und legt den Einsatz städtebaulicher Fördermittel offen. Dadurch soll der Monitoringbericht als Grundlage für die weitere Diskussion der Strategien im Stadtumbau und der Stadtteilentwicklung in Leipzig dienen.

Der jährlich erscheinende Monitoringbericht wird mit den wesentlichen Daten des Vorjahres veröffentlicht und stellt daher die Entwicklungstendenzen auf Basis der Daten bis zum Jahr 2010 (31.12.2010) dar. Mit dem vorliegenden Monitoringbericht Wohnen 2011 wird dabei die Berichtssystematik der Vorjahre fortgesetzt.

Gegenüber den Vorjahren wurden die Informationen zu den Ortsteilen um Aussagen zur räumlichen Differenzierung der Angebotsmietpreise sowie Kaufpreise im Eigentumswohnungssegment ergänzt. Das Kapitel zu den Programm- und Fördergebieten der Stadterneuerung und des Stadtumbaus wurde den aktuellen Entwicklungen angepasst und enthält nun auch Informationen zur Gebäudesicherung sowie der Wohnraumförderung des Freistaates Sachsen.

Zur besseren Lesbarkeit des Berichts wird bei der Bezeichnung von Personengruppen jeweils die männliche Form genutzt; sie steht auch für die weiblichen Personen dieser Personengruppe.

Kurzfassung

Entwicklungen auf Bundes- und Landesebene

Die Zahl der Einwohner ist in Sachsen, wie in der gesamten Bundesrepublik auch, 2010 weiter zurückgegangen. Dem Trend der Vorjahre folgend hat sich der Einwohnerrückgang in Sachsen 2010 leicht abgeschwächt. Die Einwohnerentwicklung verlief dabei positiver als in den neuen Bundesländern insgesamt, aber deutlich negativer als in der Bundesrepublik.

Nachdem 2009 das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in Sachsen und deutschlandweit rückläufig war, ist es 2010 wieder gewachsen. Wie vor 2009 wuchs es in Deutschland stärker als in Sachsen. Die Kosten für Wohnen erhöhten sich – vor allem durch die wachsenden Wohnnebenkosten – auch 2010. Dabei überstiegen sie erstmals seit 2004 wieder die allgemeine Teuerungsrate Sachsens.

Gesamtstädtische Entwicklungen

Die Einwohnerzahl Leipzigs nahm 2010 aufgrund der positiven Wanderungsbilanz weiter auf 522.883 Einwohner zu. Trotz Geburtenanstiegs verzeichnete Leipzig noch ein leichtes Geburtendefizit.

Die 2010 gestiegenen Wanderungsgewinne resultieren vor allem aus Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern und erstmals seit 1997 auch aus den alten Bundesländern. Die Wanderungsbilanz gegenüber dem Ausland ist wie im Vorjahr durch Registerbereinigungen beeinflusst und daher negativ. Vor allem die Altersgruppe der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 25 Jahren ist Träger der Wanderungsgewinne. Doch auch bei den Kindern und Jugendlichen von 6 bis 18 Jahren und den 25- bis 35-Jährigen konnten Wanderungsgewinne verzeichnet werden.

In Leipzig nimmt aufgrund der Geburtenentwicklung der letzten Jahre der Anteil von Kinder und Jugendlichen zu. Infolge der Geburtenentwicklung nach 1990 ging der Anteil der 18- bis 25-Jährigen trotz positiver Wanderungsbilanz zurück. Durch Wanderungsgewinne und den Eintritt stark besetzter Altersjahrgänge wächst der Anteil der 25- bis 35-Jährigen. Während der Anteil der 35- bis 45-Jährigen sinkt, entwickeln sich die Altersjahrgänge zwischen 45 und 65 Jahren stabil. Während der Anteil der Hochaltrigen über 80 Jahre weiter stieg, war der Anteil der 65- bis 80-Jährigen leicht rückläufig.

Im Mehrjahrestrend ist die Zahl der Haushalte in Leipzig nur noch leicht gestiegen. Der Trend zur Haushaltsverkleinerung hat sich deutlich abgeschwächt: zwar nahm die Zahl der Einpersonenhaushalte zu, doch auch die Zahl der Haushalte mit 3 Personen und mehr wuchs. Die durchschnittliche Haushaltsgröße blieb bei 1,7.

2010 vollzog sich in Leipzig eine insgesamt positive Entwicklung des Arbeitsmarktes, da die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten anstieg und sowohl die Zahl der Arbeitslosen als auch derjenigen, die auf staatliche Unterstützung nach dem SGB II angewiesen sind, sanken.

Nach einem Anstieg der Bautätigkeit in den Vorjahren ist 2010 die Zahl der Baufertigstellungen mit 661 Wohnungen auf knapp die Hälfte gegenüber 2009 gesunken. Dabei ging vor allem die Zahl neuer Wohnungen, die in bestehenden Mehrfamilienhäusern entstanden sind, zurück. Mit 131 registrierten Wohnungsabgängen wurde der niedrigste Wert seit Beginn des Stadtumbaus erreicht. Damit wuchs der Leipziger Wohnungsbestand insgesamt leicht.

2010 stiegen die Investitionen der neun großen Vermieter in Leipzig in den Wohnungsbestand an. Der Schwerpunkt lag dabei auf Instandhaltungsmaßnahmen. Gemessen am schrumpfenden Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen haben sich die Investitionen, die im Durchschnitt je Wohnung (im Bestand der großen Wohnungsunternehmen) erbracht werden, seit 2003 verdoppelt.

Der Gesamtleerstand kann für 2010 auf ca. 34.000 Wohnungen geschätzt werden. Das entspricht einer Leerstandsquote von ca. 10,5 %. Damit ging der Leerstand weiter zurück, allerdings aufgrund des fast zum Erliegen gekommenen Gebäuderückbaus sowie der Abschwächung des Trends zur weiteren Haushaltsverkleinerung in geringerem Maße als in den Vorjahren. Vom Leerstandsrückgang seit 2005 profitierten vor allem die Altbaubestände.

Laut den Angaben der Kommunalen Bürgerumfrage verblieb die durchschnittliche Wohnfläche pro Person auf dem Niveau wie 2009. Die Umzugsabsichten der Bürger sind auf ähnlichem Stand wie im Vorjahr, wobei mehr als zwei Drittel der Umzugswilligen innerhalb Leipzigs umziehen wollen. Neben familiären Gründen und dem Wunsch nach einer größeren Wohnung sind berufliche Gründe die Hauptumzugsgründe. Bei einem Umzug sind die Energieeffizienz bzw. Wärmedämmung sowie der Balkon die wichtigsten Ausstattungsmerkmale einer neuen Wohnung. Außerdem sollten die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Verbindung zum ÖPNV, aber auch ausreichend Parkmöglichkeiten als Lagemerkmale einer neuen Wohnung erfüllt sein.

Nach Angaben des Maklerverbandes IVD entwickeln sich die Nettokaltmieten von Altbauwohnungen (Baujahr bis 1948) und Neubauwohnungen (Baujahr ab 1991) bei Neuvermietungen je nach Wohnwert unterschiedlich dynamisch. Während die Nettokaltmieten von Wohnungen mit einfachem bzw. mittlerem Wohnwert stagnieren bzw. leicht ansteigen, haben sich die Nettokaltmieten von Wohnungen mit gutem bzw. sehr gutem Wohnwert deutlich erhöht. Dabei liegt das Niveau der Nettokaltmieten im Neubau über dem des Altbaus. Die in der Kommunalen Bürgerumfrage ermittelte durchschnittliche Gesamtmiete Leipziger Haushalte lag mit 421 € deutlich über dem Niveau der Vorjahre. Die Gesamtmietbelastung, der Anteil der Mietkosten am Haushaltsnettoeinkommen, verbleibt nach wie vor bei etwa einem Drittel.

Dem Trend des Vorjahres folgend ging 2010 die Verkaufstätigkeit bei Eigentumswohnungen – vor allem im sanierten Altbau – weiter zurück. Ingesamt liegt der Schwerpunkt der Verkäufe bei den Erstverkäufen, jedoch nimmt der Anteil der Wiederverkäufe stetig zu. Die Kaufpreise für Wohnungen im sanierten Altbau verblieben im Erstverkauf auf Vorjahresniveau und sanken leicht im Wiederverkauf. Für Wohnungen in nach 1990 errichteten Gebäuden sind die Kaufpreise sowohl im Erst- als auch im Wiederverkauf 2010 gestiegen.

Im Geschosswohnungsbau nahm die Zahl der verkauften unbebauten Grundstücke weiter zu. Auch die Zahl der verkauften Mehrfamilienhäuser stabilisierte sich, nachdem sie sich zwischen 2006 und 2009 fast halbiert hatte. Dabei wurden im Vergleich zum Vorjahr weniger unsanierte Mehrfamilienhäuser und mehr sanierte Mehrfamilienhäuser verkauft. Die Kaufpreise stiegen für unsanierte Gebäude leicht an, während sie für sanierte Gebäude sanken.

2010 nahm die Zahl der verkauften Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau leicht und die der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser – insbesondere freistehende Einfamilienhäuser – deutlich zu. Dabei dominierte die Verkaufstätigkeit im Bestandsmarkt. Die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke blieben im Mittel stabil, stiegen allerdings in guten und sehr guten Lagen deutlich.

Entwicklungen in den Ortsteilen

Einwohnergewinne verzeichneten vor allem die innerstädtischen Ortsteile entlang des Auwaldes und in den letzten Jahren zunehmend nördlich bzw. nordöstlich des Zentrums. Während die Einwohnerzahl in den randstädtischen Ortsteilen stagnierte bzw. leicht wuchs, verzeichneten die durch Großsiedlungen geprägten Ortsteile weiterhin Einwohnerrückgänge. Mit den steigenden Einwohnerzahlen in der inneren Stadt geht eine Verringerung des Durchschnittsalters einher. Parallel dazu nimmt das Durchschnittsalter in den randstädtischen Ortsteilen und den durch Großsiedlungen geprägten Ortsteilen deutlich zu.

Die überwiegende Zahl der Leipziger Ortsteile verzeichnete 2010 Wanderungsgewinne. Während sich im Vergleich zu den Vorjahren die Wanderungsgewinne vor allem südlich des Zentrums weiter abschwächten, wuchsen sie in den Ortsteilen nordöstlich des Zentrums und westlich des Auwaldes. Fast alle Leipziger Ortsteile wiesen einen positiven Außenwanderungssaldo auf, die Binnenwanderung verlief dagegen differenzierter: so verloren die Ortsteile im Leipziger Osten, Südvorstadt, Gohlis-Süd sowie die durch industriellen Wohnungsbau geprägten Ortsteile Grünaus und Paunsdorf Einwohner durch Umzüge an andere Leipziger Ortsteile.

Die Bautätigkeit zwischen 2006 und 2010 konzentrierte sich auf die Ortsteile im Zentrum sowie einige randstädtische Ortsteile. Innerstädtisch wurden überwiegend neue Wohnungen in bereits bestehenden Gebäuden fertiggestellt. 2010 entstanden in Gohlis-Süd und Zentrum-West Wohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern. Jede fünfte Wohnung, die innerstädtisch errichtet wurde, entstand in einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus – vor allem in Connewitz, Gohlis-Süd, Eutritzsch und Lindenau. In den randstädtischen Ortsteilen wurden vorwiegend neue Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet, die meisten davon wie im Vorjahr in Engelsdorf. Im Zeitraum zwischen 2006 und 2010 verzeichneten vor allem innerstädtische Ortsteile sowie Ortsteile am östlichen Stadtrand Leipzigs wachsende Wohnungsbestände. Durch einen Rückgang des Wohnungsbestandes sind vor allem die durch Großsiedlungen geprägten Ortsteile im Westen und Nordosten der Stadt gekennzeichnet.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter variiert zwischen den Leipziger Ortsteilen. Nach Angaben des Immobilienvermittlungsportals Immobilienscout24 liegen in weiten Teilen der inneren Stadt und des Stadtrands die Angebotsmieten über dem städtischen Durchschnitt, wobei die zentrumsnahen Ortsteile die höchsten Mietpreise aufweisen. Unter dem städtischen Durchschnitt liegen die Mieten vor allem in den durch Großsiedlungen geprägten Ortsteilen sowie den gründerzeitlich geprägten Ortsteilen im Leipziger Osten und teilweise im Leipziger Westen. Die Kaufpreise je Quadratmeter für Eigentumswohnungen im sanierten Altbau zeichnen für die gründerzeitlich geprägten Ortsteile ein ähnliches Bild: auf einer Nord-Süd-Schiene im Zentrum der Stadt liegen die Kaufpreise teils deutlich über dem städtischen Durchschnitt, im Leipziger Osten und teils im Westen darunter.

2010 verzeichnete die überwiegende Zahl der Leipziger Ortsteile rückläufige Anteile Arbeitsloser sowie Empfänger von SGB II-Leistungen. Dennoch bestehen deutliche Unterschiede zwischen den Ortsteilen: die höchsten Anteile weisen weiterhin die Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung im Leipziger Osten, im Leipziger Westen und Grünau auf. In den aufgewerteten zentrumsnahen sowie den randstädtischen Ortsteilen sind die Anteile deutlich geringer. Während im Leipziger Westen sowohl der Anteil der Arbeitslosen als auch der SGB II-Leistungsempfänger sank, ist die Entwicklung im Leipziger Osten und Teilen Grünaus ambivalent: während der Anteil der Arbeitslosen stieg oder stagnierte, sank der Anteil der SGB II-Leistungsempfänger.

Entwicklungen in den Schwerpunktgebieten der Stadtentwicklung

Die Einwohnerzahlen in den Altbauquartieren sind, dem Trend folgend, 2010 weiterhin gestiegen. Nicht nur der positive Wanderungssaldo, sondern auch der positive natürliche Saldo in einigen Stadtteilen, besonders entlang des Auwalds, führt auch zu einem sinkenden Altersdurchschnitt in diesen Altbauquartieren. Der Sanierungsgrad der Altbauquartiere hat durch weitere Sanierungsmaßnahmen weiter auf ca. 87 % zugenommen.

Sowohl in Grünau als auch den anderen Leipziger Großsiedlungen ging die Zahl der Einwohner weiter zurück. Ursache dafür war vor allem die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in fast allen Großsiedlungen. In Grünau ging der Einwohnerverlust durch Wanderung weiterhin zurück, die anderen Großsiedlungen konnten insgesamt sogar einen Wanderungsgewinn verbuchen. Der Altersdurchschnitt in den Großsiedlungen stieg weiter an und liegt insbesondere in den weiteren Großsiedlungen mit 51 Jahren deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Der Wohnungsleerstand verblieb in Grünau und den anderen Großsiedlungen insgesamt auf dem Niveau des Vorjahres. Trotz leichten Rückgangs ist er in den Grünauer Wohnkomplexen 7 und 8 mit mehr als 20 % weiterhin am höchsten.

Für die Umsetzung der Ziele der Stadterneuerung und des Stadtumbaus lag der zur Verfügung stehende Förderrahmen 2010 mit 35,5 Mio. € aufgrund des Fördermittelzuwachses im Programm Stadtumbau Ost und der Auflage neuer Förderprogramme ca. 10 Mio. € über dem des Vorjahres. Einen wichtigen Schwerpunkt bei der Umsetzung des Stadtumbaus bildeten Maßnahmen zur Anpassung und Aufwertung von Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur, in die fast 60 % der Mittel des Programms Stadtumbau Ost flossen. Ein Rückbau von Wohnungen fand wie 2009 nur noch in geringem Umfang statt. Zugleich wurden vor allem im südlichen und westlichen Stadtzentrum weitere noch unsanierte, gründerzeitliche Gebäude über das Gebäudesicherungsprogramm gesichert bzw. saniert. Ausgehend von Daten zu Förderprogrammen des Freistaates Sachsen für Wohnungsbau und -sanierung liegt der Schwerpunkt auf der Förderung selbstgenutzten Wohneigentums.

Vergleich der Ziele des Stadtumbaus mit der tatsächlichen Entwicklung

Im STEP W+S sowie im Beitrag der Stadt Leipzig für den Wettbewerb Stadtumbau Ost wurden Ziele für die Wohnungsmarktentwicklung und den Stadtumbau definiert, die im Rahmen des Monitorings mit den aktuellen Entwicklungen verglichen werden. Der Wohnungsleerstand bewegt sich 2010 weiterhin innerhalb des im Wettbewerbsbeitrag Stadtumbau Ost formulierten Zielkorridors. Dazu trug vor allem der anhaltende Einwohnerzuwachs sowie die nach wie vor geringe Bautätigkeit im Eigenheimsektor bei. Der im STEP W+S anvisierte geförderte Wohnungsabgang blieb wie im Vorjahr hinter den gesetzten Zielen zurück, was auch dazu führte, dass der Leerstand langsamer sinkt als in den Vorjahren. Da die Bautätigkeit im Eigenheimsektor seit 2002 hinter den Erwartungen des STEP W+S zurückblieb, wurden die Szenarien mit der Fortschreibung des Teilplans Wohnungsbau 2010 der gesunkenen Nachfrage nach Eigenheimen sowie den aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Dennoch lag die Zahl der fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser unterhalb des unteren Szenarios.

Entwicklungen im Raum Leipzig-Halle

Im länderübergreifenden Raum Leipzig-Halle ging 2010 trotz des Einwohnerwachstums in beiden Kernstädten die Einwohnerzahl insgesamt weiter zurück, da die Umlandkreise wie in den Vorjah-

ren weiter an Einwohnern verloren. Während Leipzig die Einwohnerverluste seines Umlands ausgleichen konnte, war der Einwohnerverlust im Hallenser Umland größer als der Einwohnergewinn Halles. Dabei gewannen beide Kernstädte per Saldo Einwohner aus ihrem Umland. Die größten Wanderungsverflechtungen weisen Leipzig und Halle mit Gebieten außerhalb der Region Leipzig-Halle auf. Halle konnte hierbei erstmals seit 2004 einen Wanderungsgewinn verbuchen. Die Wanderungsverflechtungen zwischen den Teilräumen Leipzig und Halle sind eher gering und vorwiegend zu Gunsten der sächsischen Seite ausgeprägt.

Die Bautätigkeit im Leipziger Umland ging nach einem leichten Anstieg 2009 im Jahr 2010 wieder zurück und markiert den zweittiefsten Stand seit Mitte der 1990er Jahre. Neue Wohnungen entstanden vorwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern.

1. Gesamtstädtische Entwicklungen

1.1. Rahmenbedingungen für Wohnungsmarktentwicklung und Stadtumbau

Zur Einordnung der Ergebnisse der Entwicklungen des Leipziger Wohnungsmarktes wird einführend ein Überblick über ausgewählte Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes auf Ebene der Bundesrepublik und des Freistaates Sachsen gegeben.

Die Zahl der Einwohner Deutschlands ist auch 2010 weiter zurückgegangen. Mit 81,75 Mio. Einwohner lebten etwa 50.000 Menschen weniger in Deutschland als 2009. Der Einwohnerrückgang fiel mit 0,06 % deutlich geringer aus als in den Vorjahren, als verstärkt Registerbereinigungen durchgeführt wurden, die sich als Fortzüge in der Statistik niederschlugen. In den neuen Bundesländern (ohne Berlin) ging die Zahl der Einwohner 2010 deutlich stärker zurück (-0,56 %), allerdings weniger als in den Vorjahren. Ähnlich wie in den Vorjahren war die Einwohnerentwicklung im Freistaat Sachsen mit -0,46 % etwas weniger negativ als in den neuen Bundesländern insgesamt (Tab. 1).
Das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner (in jeweiligen Preisen) in Deutschland ist nach dem durch die Finanz- und Wirtschaftskrise verursachten Rückgang 2009 im Jahr 2010 um 4,3 % gewachsen und betrug 30.566 € pro Einwohner. Diese Entwicklung vollzog sich – auf einem niedrigeren Niveau – ebenso im Freistaat Sachsen (+2,8 %) und den neuen Bundesländern (+3,3 %). Wie 2009 lag das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner mit 22.892 € pro Einwohner im Freistaat Sachsen unter dem Durchschnitt der neuen Bundesländer (23.480 € pro EW). Wie in den Jahren vor 2009 vergrößerte sich der Abstand zwischen dem Wert für Sachsen bzw. die neuen Bundesländer und dem der Bundesrepublik.
Die Kosten für Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) und Wohnnebenkosten insgesamt stiegen in Sachsen 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 %. Wie in den Vorjahren verursachten vor allem die zunehmenden Wohnnebenkosten den Anstieg. Sie verteuerten sich seit 2009 um 1,4 %, während die Nettokaltmieten nur um 0,2 % stiegen (Tab. 2). Damit entwickelten sich die Wohnnebenkosten ähnlich wie in Deutschland insgesamt (+1,8 %). Die Kosten für Nettokaltmieten hingegen stiegen in Sachsen weniger stark als im bundesweiten Durchschnitt (+1,1 %). Seit dem Basisjahr 2005 nah-

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland und im Freistaat Sachsen 2000 - 2010

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bundesrepublik Deutschland											
Einwohner in 1000	82.260	82.440	82.537	82.532	82.501	82.438	82.315	82.218	82.002	81.802	81.752
Veränderung abs.	96,0	180,8	96,4	-5,0	-30,8	-62,9	-123,1	-97,1	-215,4	-200,1	-50,3
zum Vorjahr in %	0,12	0,22	0,12	-0,01	-0,04	-0,08	-0,15	-0,12	-0,26	-0,24	-0,06
Neue Bundesländer (ohne Berlin)											
Einwohner in 1000	13.850	13.729	13.617	13.524	13.433	13.345	13.244	13.137	13.029	12.938	12.865
Veränderung abs.	-98,2	-120,8	-112,1	-92,7	-90,9	-88,6	-100,6	-106,9	-108,0	-91,7	-72,5
zum Vorjahr in %	-0,70	-0,87	-0,82	-0,68	-0,67	-0,66	-0,75	-0,81	-0,82	-0,70	-0,56
Freistaat Sachsen											
Einwohner in 1000	4.426	4.384	4.349	4.321	4.296	4.274	4.250	4.220	4.193	4.169	4.149
Veränderung abs.	-34,1	-41,4	-35,1	-27,7	-25,1	-22,5	-24,0	-29,6	-27,4	-24,1	-19,2
zum Vorjahr in %	-0,76	-0,94	-0,80	-0,64	-0,58	-0,52	-0,56	-0,70	-0,65	-0,57	-0,46

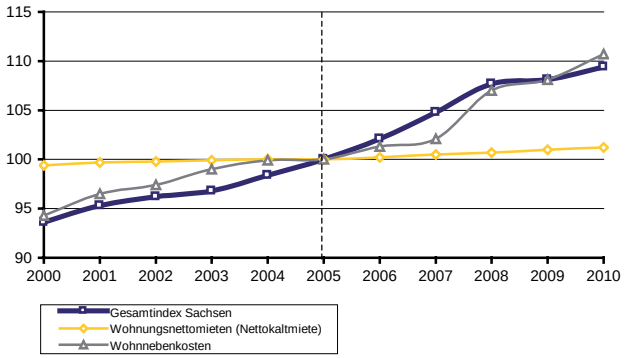
Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Sachsen

Tab. 2: Veränderung von Verbraucherpreisen, Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten gegenüber dem Vorjahr in Prozent (Basis: Index 2005 = 100) 2000 - 2010

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bundesrepublik Deutschland											
Verbraucherpreisindex insgesamt	1,4%	2,0%	1,4%	1,1%	1,6%	2,0%	1,6%	2,3%	2,6%	0,4%	1,1%
Wohnungsmiete (Nettokaltmiete)	1,3%	1,1%	1,4%	1,0%	0,9%	0,9%	1,1%	1,1%	1,3%	1,1%	1,1%
Wohnnebenkosten	2,0%	1,7%	1,4%	1,7%	2,3%	1,3%	1,3%	1,5%	0,9%	1,1%	1,8%
Freistaat Sachsen											
Verbraucherpreisindex insgesamt	1,5%	1,8%	0,9%	0,6%	1,7%	1,6%	2,1%	2,6%	2,8%	0,4%	1,2%
Wohnungsmiete (Nettokaltmiete)	1,2%	0,3%	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%	0,2%	0,3%	0,2%	0,3%	0,2%
Wohnnebenkosten	4,7%	2,3%	0,9%	1,6%	0,9%	0,1%	1,3%	0,8%	4,8%	1,0%	1,4%

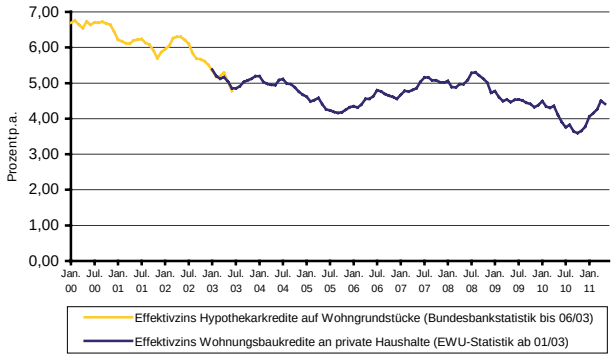
Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 1: Verbraucherpreisindex Freistaat Sachsen (2005 = 100) 2000 - 2010



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 2: Effektivzins Wohnungsbaukredite mit Festzins auf 10 Jahre in Deutschland 2000 - 2011



Quelle: Bundesbankstatistik; EWU-Statistik

men die Nettokaltmieten in Sachsen um nur 1,2 % zu, die Wohnnebenkosten stiegen hingegen um 10,7 %. Damit übersteigt die Kostenentwicklung im Bereich Wohnen in Bezug auf die Wohnnebenkosten das Niveau des Anstiegs des gesamten Verbraucherpreisindex, der zwischen 2005 und 2010 einen Anstieg um 9,4 % erfuhr (Abb. 1).

Das Zinsniveau für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke sank im Verlauf des Jahres 2010 von 4,9 % auf 3,6 %, um Ende 2010 sowie in der ersten Jahreshälfte 2011 wieder leicht auf 4,4 % anzusteigen (Abb. 2). Damit sind wie in den vergangenen Jahren relativ günstige Finanzierungsbedingungen für den Wohnungsbau gegeben.

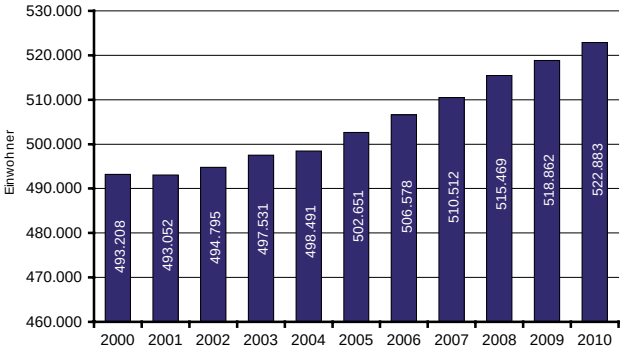
1.2. Bevölkerung[1]

erneut verstärkt Registerbereinigungen

Die Bevölkerungsstatistik wird in Leipzig seit 2004 durch mehrere Registerbereinigungen und die Zweitwohnsitzsteuer erheblich beeinflusst. Seit dem Jahr 2004 fanden mehrfach größere Registerbereinigungen statt, die zur Folge hatten, dass sich Fortzüge, die bereits in vorangegangenen Jahren stattfanden, erst im Jahr der Bereinigung als Fortzüge in der Statistik niederschlugen. Das führte – als rein statistischer Effekt – in der Bevölkerungsstatistik zu einem verringerten Wanderungssaldo, insbesondere mit dem Ausland, und letztlich zu einer Verringerung der Einwohnerzahl. Dieser Effekt ist besonders in den Jahren 2004, 2006, 2007, 2009 und 2010 zu beachten und betrifft die Daten auf gesamtstädtischer Ebene. Auf Orts- und Stadtteilebene werden Registerbereinigungen separat geführt, so dass sie sich nicht im Wanderungssaldo, jedoch in der veränderten Zahl der Einwohner niederschlagen.

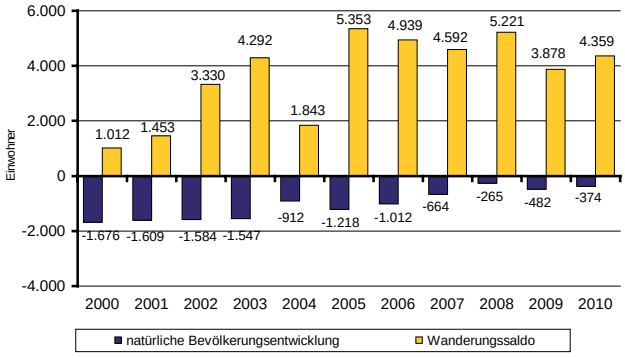
1 Sofern keine gesonderten Anmerkungen erfolgen, beziehen sich die Darstellungen zu Leipzig immer auf den aktuellen Gebietsstand und auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Leipzig.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig 2000 - 2010



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig nach Komponenten 2000 - 2010



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Daneben werden die demographischen Daten auch durch die zum 1. Januar 2006 wirksam gewordene Zweitwohnsitzsteuer beeinflusst. Sie schlägt sich statistisch, anders als die Registerbereinigung, in zusätzlichen Zuzügen bzw. einem erhöhten Wanderungssaldo nieder. Ein scheinbarer Zuzug wird durch Anmeldungen von Personen, die bereits in einem früheren Jahr nach Leipzig gezogen sind und dort mit Nebenwohnsitz wohnten, in der Statistik sichtbar. Der Einfluss der Zweitwohnsitzsteuer ist insbesondere für die Jahre 2005 bis 2007 zu berücksichtigen. Auf Orts- und Stadtteilebene führt die Zweitwohnsitzsteuer zu einer Verringerung der Wohnbevölkerung und zu erhöhten Wanderungsbewegungen, dagegen erhöht sie gesamtstädtisch die Zahl der Einwohner.

1.2.1. Entwicklung der Bevölkerungszahl

Einwohnerzuwachs um 0,8 %

Die Zahl der Einwohner in Leipzig ist auch 2010 weiter gestiegen und lag am 31.12.2010 bei 522.883 Einwohnern (Abb. 3). Der Einwohnerzuwachs von 0,8 % (+4.021 Personen) gegenüber 2009 ist wie in den vorangegangenen Jahren auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen. Trotz vermehrter Registerbereinigungen, die sich in der Statistik 2010 als Fortzüge ins Ausland niederschlugen, wurden 4.359 Zuzüge mehr als Fortzüge registriert. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist trotz eines Anstiegs der Zahl der Geburten auf 5.414 weiter leicht negativ, da die Zahl der Sterbefälle ebenfalls zunahm. Das Geburtendefizit betrug 374 Einwohner und verbleibt damit auf dem niedrigen Niveau der Jahre 2008 und 2009 (Abb. 4).

1.2.2. Wanderungsbewegungen

Im Jahr 2010 verzeichnete Leipzig wie in den vergangenen 10 Jahren einen Wanderungsgewinn. Mit einem Plus von 4.359 Einwohnern fiel er um knapp 500 höher aus als 2009 (Tab. 3). 2010 stieg die Zahl der Zuzüge um 1.511 auf 27.893, die Zahl der Fortzüge um 1.030 auf 23.534. Ein Teil dieser Fortzüge sind auf die Registerbereinigungen[2] vor allem im Bereich der ausländischen Bevölkerung zurückzuführen, die 2010 vermehrt stattfanden und als Fortzüge ins Ausland erfasst wurden.
Die Wanderungsverflechtungen Leipzigs mit verschiedenen Räumen sind unterschiedlich ausgeprägt und haben sich im Verlauf der vergangenen 10 Jahre verändert. Das nähere Umland Leipzigs[3], das bis 2001 Wanderungsgewinne gegenüber Leipzig erzielte, verzeichnet seit 2002 kontinuierlich Wanderungsverluste (Abb. 5). Im Jahr 2010 lag aufgrund einer zunehmenden Zahl von Zuzügen und einer sinkenden Zahl von Fortzügen der Wanderungsgewinn Leipzigs gegenüber dem Umland mit 1.130 Einwohnern höher als 2009. Dabei nahmen vor allem die Zuzüge aus dem ehemaligen Landkreis Leipziger Land im Süden Leipzigs zu, während die Fortzüge dahin abnahmen.
Den größten Anteil an der positiven Wanderungsbilanz Leipzigs haben die Wanderungsgewinne, die Leipzig gegenüber den neuen Bundesländern (ohne Umlandkreise, inkl. Berlin; Abb. 6) erzielt.

2 2010 wurden stadtweit ca. 4.000 zusätzliche Registerbereinigungen vorgenommen, die in der Statistik des Statistischen Landesamtes Sachsen vorwiegend als Fortzüge registriert sind.

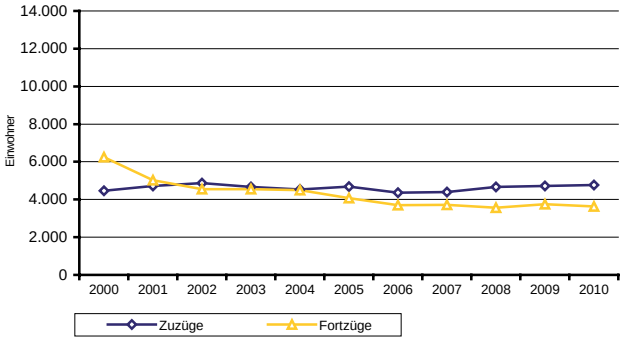
3 Das nähere Umland Leipzigs umfasst die umliegenden ehemaligen Landkreise Delitzsch, Leipziger Land und Muldentalkreis.

Tab. 3: Wanderungen der Leipziger Hauptwohnbevölkerung 2000 - 2010

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Zuzüge	20.840	21.365	22.642	23.274	23.306	23.878	23.969	24.250	25.640	26.382	27.893
Fortzüge	19.828	19.912	19.312	18.982	21.463	18.525	19.030	19.658	20.419	22.504	23.534
Saldo	1.012	1.453	3.330	4.292	1.843	5.353	4.939	4.592	5.221	3.878	4.359

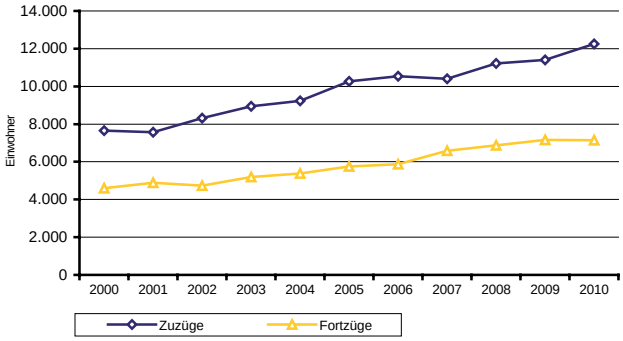
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Abb. 5: Wanderungen Leipzig gegenüber den Umlandkreisen* 2000 - 2010



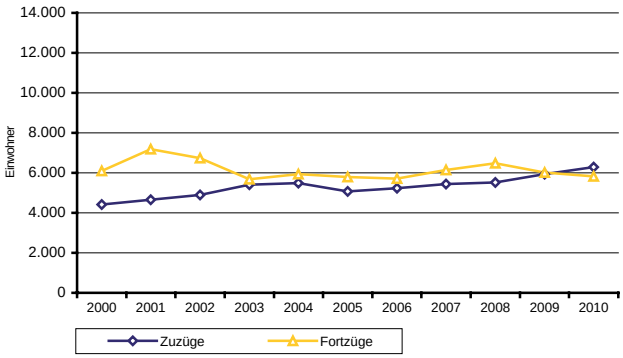
*ehemalige Kreise Delitzsch, Leipziger Land, Muldentalkreis
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 6: Wanderungen Leipzig gegenüber den neuen Bundesländern* (ohne Umlandkreise) 2000 - 2010



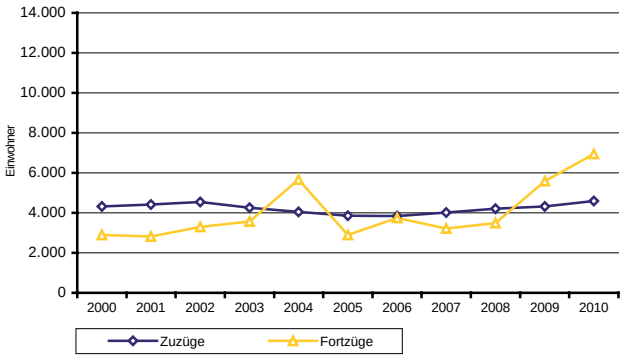
* einschließlich Berlin
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 7: Wanderungen Leipzig gegenüber den alten Bundesländern 2000 - 2010



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 8: Wanderungen Leipzig gegenüber dem Ausland 2000 - 2010



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Seit 1997 übersteigt die Zahl der Zugezogenen aus den neuen Bundesländern die Zahl der Fortgezogenen deutlich. Währenddessen stiegen sowohl die Zahl der Zuzüge als auch die der Fortzüge kontinuierlich. Vor allem aufgrund der wachsenden Zahl von Zuzügen stieg der Wanderungsgewinn auf 5.112 Einwohner, das ist der höchste bislang erreichte Wert.

Wanderungsgewinn gegenüber den alten Bundesländern

Nachdem Leipzig gegenüber den alten Bundesländern bis 2009 kontinuierlich an Einwohnern verlor, verzeichnete Leipzig 2010 erstmals seit 1997 eine positive Wanderungsbilanz gegenüber den alten Bundesländern (Abb. 7). Der Trend zurückgehender Fortzüge und steigender Zuzüge der vergangenen Jahre setzte sich fort und führte zu einem Wanderungsgewinn von +459 Einwohner (2009: -82 Einwohner).

Die Wanderungsbilanz mit dem Ausland ist seit 2004 aufgrund von Registerbereinigungen Schwankungen unterworfen (Abb. 8). Wie im Vorjahr wurde auch 2010 durch Registerbereinigungen eine erhöhte Zahl von Fortzügen ins Ausland verbucht. So standen 4.598 Zuzügen 6.940 Fortzüge gegenüber, was zu einem Wanderungsverlust von 2.342 Personen führte. Dabei stieg die Zahl der Zuzüge aus dem Ausland wie in den Vorjahren leicht an.

Tab. 4: Wanderungssaldo der Leipziger Hauptwohnbevölkerung nach Altersgruppen 2000 - 2010

Einwohner im Alter von ... bis unter ... Jahre	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
0 - 6	-109	-166	-47	-88	-116	-149	-121	-170	-181	-168	-75
6 - 18	-291	-155	89	171	88	5	149	0	145	52	177
18 - 25	2.201	2.324	2.830	3.014	2.670	4.029	3.651	3.706	3.902	4.550	4.906
25 - 35	421	409	722	943	734	1.399	1.347	773	908	16	415
35 - 45	-453	-570	-274	-28	-531	-103	-60	-42	40	-529	-666
45 - 55	-328	-314	-219	11	-755	58	-76	75	124	-166	-308
55 - 65	-351	-134	2	24	-332	-48	-105	103	105	25	-178
65 - 80	-39	11	161	163	39	113	70	125	104	68	88
80 und älter	-39	48	66	82	46	49	84	23	74	30	0
Insgesamt	1.012	1.453	3.330	4.292	1.843	5.353	4.939	4.592	5.221	3.878	4.359

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Wanderungsgewinn vor allem bei jungen Erwachsenen

In die Wanderungsprozesse waren Menschen unterschiedlichen Alters verschieden stark eingebunden. Gemessen am Wanderungsvolumen – der Summe aus Zuzügen und Fortzügen – dominierte die Gruppe der 25- bis 35-Jährigen das Wanderungsgeschehen der Stadt. Knapp 18.700 Personen in dieser Altersgruppe zogen 2010 nach Leipzig oder aus Leipzig fort. Da die Zuzüge (9.552) die Fortzüge (9.137) leicht überwogen, verzeichnete Leipzig einen Wanderungsgewinn von 415 Personen in dieser Altersgruppe (Tab. 4). Ein deutlich größerer Wanderungsgewinn ergibt sich in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen; hier standen 2010 9.606 Zuzügen nur 4.700 Fortzüge gegenüber. Damit stieg der Wanderungsgewinn in der Gruppe der jungen Erwachsenen im Vergleich zu den Vorjahren weiter an und erreichte 2010 mit 4.906 Personen einen Spitzenwert. In beiden Altersgruppen stiegen sowohl die Zahl der Zuzüge als auch die der Fortzüge im Vergleich zum Vorjahr an. Das Wanderungsgeschehen in den Altersgruppen zwischen 35 und 65 Jahren ist 2010 wie 2004 und 2009 von den vermehrten Registerbereinigungen beeinflusst. Obwohl jeweils die Zahl der Zuzüge wuchs bzw. gleich blieb, war in allen drei Altersgruppen 2010 ein negativer Wanderungssaldo zu verzeichnen. Im Vergleich zum ebenfalls von Registerbereinigungen beeinflussten Vorjahr ist die Zahl der Fortzüge noch einmal angestiegen. In den Jahren vor 2009 waren die Wanderungsbilanzen in den Altersgruppen fast ausgeglichen.

Die Gruppe der über 65-Jährigen ist am geringsten am Wanderungsgeschehen Leipzigs beteiligt. Bei den 65- bis 80-Jährigen stehen 720 Zuzügen 632 Fortzüge gegenüber, was ein leichtes Wanderungsplus ergibt. Bei den über 80-Jährigen sorgen 374 Zu- und Fortzüge für eine ausgeglichene Bilanz.

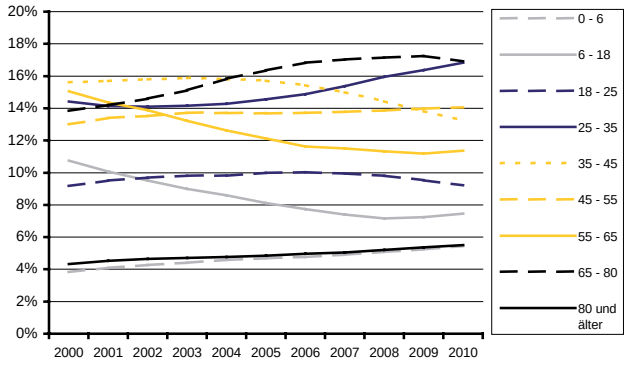
In den Altersgruppen der 0- bis 6-Jährigen und der 6- bis 18-Jährigen bestätigen sich 2010 die Wanderungsmuster der Vorjahre. Während die Wanderungsbilanz der Kinder bis 6 Jahren mit -75 Einwohnern leicht negativ ist, verzeichnet Leipzig bei den Kindern und Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren einen Wanderungsgewinn von 177 Personen. Das ist der bislang höchste Wanderungsgewinn in dieser Altersklasse.

1.2.3. Veränderung der Altersstruktur

Anteil der Kinder und Jugendlichen wächst

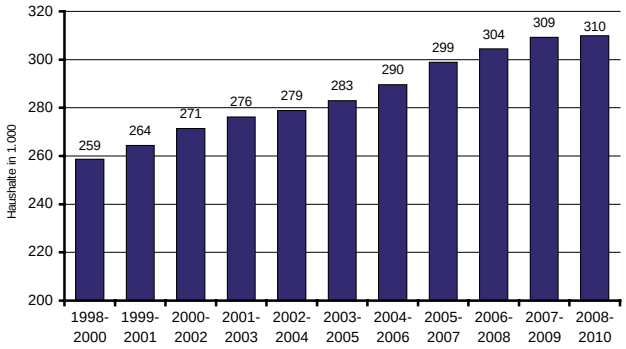
Die Altersstruktur der Leipziger Bevölkerung ist durch einen wachsenden Anteil unter 18-Jähriger gekennzeichnet (Abb. 9). Während die Zahl der Kinder bis 6 Jahre seit 2000 kontinuierlich gewachsen ist und ihr Anteil sich von 3,8 % auf 5,4 % erhöhte, wächst die Zahl und der Anteil der 6- bis 18-Jährigen erst seit 2008. Der Rückgang in dieser Altersgruppe bis 2008 resultierte aus dem Einbruch der Geburtenzahlen nach 1990. Der Anstieg der Geburtenzahlen seit 1997 sowie die Wanderungsgewinne in dieser Altersgruppe haben die Altersgruppe von knapp 37.000 Personen (2008) auf knapp 39.000 Personen (2010) anwachsen lassen.

Abb. 9: Entwicklung der Alterstruktur der Stadt Leipzig 2000 - 2010



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 10: Entwicklung der Haushalte in Leipzig 2000 - 2010
- Gleitende Dreijahresdurchschnitte -



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Mikrozensus; Berechnung: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

Trotz anhaltend hoher Wanderungsgewinne in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen sinkt ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung weiter (2010: 9,2 %), weil die gering besetzten Nachwende-Jahrgänge in die Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen eintreten und zugleich die stark besetzten Geburtenjahrgänge der 1980er Jahre in die nächste Altersgruppe eintreten. Dies hat zugleich zur Folge, dass die Altersgruppe der 25- bis 35-Jährigen kontinuierlich wächst, zumal auch diese Altersgruppe in den vergangenen Jahren positive Wanderungssalden verzeichnete. Seit dem Tiefststand dieser Altersgruppe im Jahr 2001 stieg ihr Anteil von 14,1 % auf 16,8 % (2010).
Der Anteil der Altersgruppe der 35- bis 45-Jährigen sinkt seit 2005 und erreichte 2010 einen Anteil von 13,2 %. Ursachen dafür sind neben Wanderungsverlusten der Eintritt der geringer besetzten Jahrgänge Anfang der 1970er Jahre infolge des sog. Pillenknicks. Die Anteile der Einwohner im Alter von 45 bis 65 blieben hingegen stabil.

mehr Hochaltrige

Der Anteil der über 65-jährigen Einwohner insgesamt ist bis 2009 kontinuierlich gestiegen. Doch während die Altersgruppe der über 80-Jährigen auch 2010 wuchs, ist der Anteil der 65- bis 80-Jährigen leicht zurückgegangen, da die gering besetzten Nachkriegsjahrgänge (1945 und jünger) in diese Altersgruppe eintraten. Nachdem der Anteil der 65- bis 80-Jährigen von 2000 bis 2009 von 13,8 % auf 17,2 % gestiegen war, nahm er 2010 auf 16,9 % ab. Der Anteil der über 80-Jährigen hat sich seit 2000 von 4,3 % auf 5,5 % (2010) erhöht.

1.2.4. Entwicklung der Haushalte

Der Mikrozensus weist insgesamt aufgrund des Stichproben- und Hochrechnungsverfahrens für relativ kleine Gebietseinheiten wie Leipzig bei Veränderungen in den Einzeljahren Sprünge auf, welche die tatsächliche Entwicklung in Einzeljahren über- bzw. unterschätzen. Bei einer mehrjährigen Betrachtung gleichen sich die Über- und Unterschätzungen der Einzeljahre in der Regel weitgehend aus, sodass die tatsächliche Entwicklung besser dargestellt wird. Daher wird im Monitoringbericht ein gleitender Dreijahresdurchschnitt und die Entwicklung der Haushalte jeweils über mehrere Jahre (Dreijahreszeitraum) betrachtet. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Ergebnisse des Mikrozensus seit 2005 durch eine Änderung der Erhebungsmethodik[4] beeinflusst werden und dadurch Unsicherheiten hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit mit den Jahren vor der Änderung bestehen.

Trend zur Haushaltsverkleinerung abgeschwächt

Die Zahl der Haushalte hat sich zwischen 2007 und 2010 leicht um 0,7 % erhöht (Abb. 10). Damit wuchs die Zahl der Haushalte erstmals weniger stark als die Bevölkerung in Privathaushalten, die sich in diesem Zeitraum um 1,4 % erhöhte. Demnach ist dem Trend der letzten Jahre folgend der Prozess der Haushaltsverkleinerung fast zum Erliegen gekommen. Zwar nahmen zwischen 2007 und 2010 die Zahl der Einpersonenhaushalte um 2,9 % zu und die der Zweipersonenhaushalte um 5,8 % ab, jedoch erhöhte sich parallel dazu die Zahl der Haushalte mit 3 sowie mit 4 und mehr Personen um 5,3 % bzw. 9,3 % (Tab. 5). Der Anteil der Einpersonenhaushalte erhöhte sich zwischen

4 Der Mikrozensus wird seit 2005 nicht mehr einmal jährlich mit einheitlicher Berichtswoche für alle befragten Haushalte, sondern in Form einer kontinuierlichen Erhebung mit gleitender Berichtswoche durchgeführt. Dadurch wird nicht mehr eine „Momentaufnahme“ einer bestimmten Woche, sondern ein Durchschnittswert des gesamten Erhebungsjahres dar-gestellt, der auch saisonale Schwankungen berücksichtigt. Zudem wurde 2005 das Hochrechnungsverfahren geändert.

Tab. 5: Anteil der Haushalte nach Haushaltsgröße und durchschnittliche Haushaltsgröße (Mikrozensus) 2002 - 2010

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2007-2010
1 Person	46,6%	46,5%	44,9%	49,1%	52,2%	53,3%	53,1%	54,6%	54,4%	2,9%
2 Personen	33,4%	32,9%	35,4%	33,6%	31,7%	31,7%	31,6%	30,1%	29,7%	-5,8%
3 Personen	12,8%	13,2%	12,8%	11,5%	10,5%	9,7%	10,2%	9,7%	10,2%	5,3%
4 Personen und mehr	6,4%	6,6%	5,7%	4,8%	4,7%	4,6%	4,1%	4,5%	4,6%	9,3%
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,8	1,8	1,8	1,8	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Mikrozensus

2007 und 2010 nur noch leicht um 1,1 %-Punkte auf 54,4 %, nachdem der Anteil zwischen 2004 und 2007 um 8,4 %-Punkte zugenommen hatte. In diesem Zeitraum hatten vor allem die 2005 eingetretenen Veränderungen in der Sozialgesetzgebung (Hartz IV) für einen sprunghaften Anstieg der Zahl der Einpersonenhaushalte gesorgt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße blieb mit rund 1,7 Personen je Haushalt auf dem Niveau der Vorjahre.

1.3. Beschäftigung und Einkommen

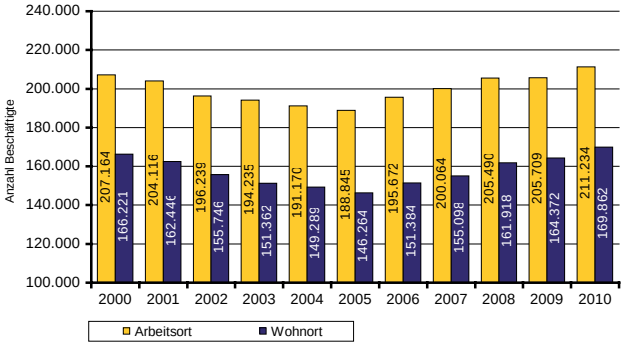
mehr Beschäftigte und Berufspendler

Der seit 2006 andauernde Zuwachs sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in Leipzig fand auch 2010 eine Fortsetzung. Während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um 2,7 % auf 211.234 wuchs, stieg die Zahl derjenigen am Wohnort sogar um 3,1 % auf 169.862 Personen (Abb. 11). Damit verzeichnet Leipzig 2010 einen Pendlersaldo von 41.372 Personen. Da sich sowohl die Zahl der Einpendler als auch der Auspendler 2010 im Vergleich zum Vorjahr erhöhte, hat der Pendlersaldo gegenüber 2009 nur geringfügig zugenommen (Abb. 12). Die engsten Pendlerverflechtungen bestehen weiterhin zu den anderen Kreisen Sachsens und zu Sachsen-Anhalt. Ähnlich dem Vorjahr stieg 2010 die Zahl der Auspendler in diese beiden Teilräume stärker als die der Einpendler. Die Zahl der Auspendler in die alten Bundesländer blieb etwa konstant.

Arbeitslosigkeit und SGB II-Quote nehmen ab

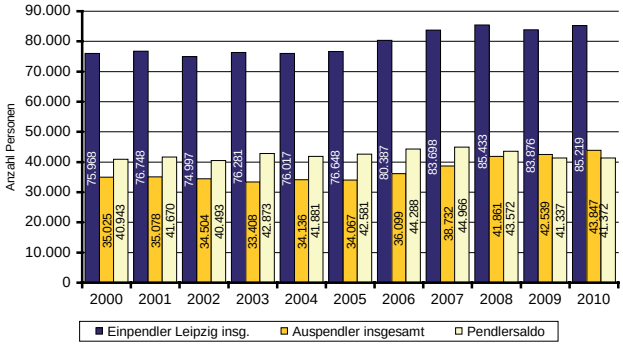
Der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten führte 2010 zu einem Rückgang der Zahl der Arbeitslosen und der Arbeitslosenquote. Die Zahl der Erwerbslosen ging von 2009 bis zum Jahresende 2010 um etwa 1.500 Personen auf 33.127 Personen zurück. Damit sank die Arbeitslosenquote[5] Ende des Jahres 2010 auf 12,9 % (Abb. 13). Dieser Trend setzte sich auch 2011 fort, so lag die Arbeitslosenquote Ende September 2011 bei 12,3 %. Nichtsdestotrotz bewegte sich die Arbeitslosenquote in Leipzig weiterhin deutlich über dem sächsischen Niveau (Ende 2010: 11,1 %, September 2011: 9,6 %).
Während 2009 trotz Rückgangs der Arbeitslosigkeit die Zahl der Leipziger stagnierte, die staatliche Transferleistungen in Form von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld in Anspruch nehmen mussten,

Abb. 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte* am Wohn- und Arbeitsort in Leipzig 2000 - 2010



* am 30.06. des Jahres
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

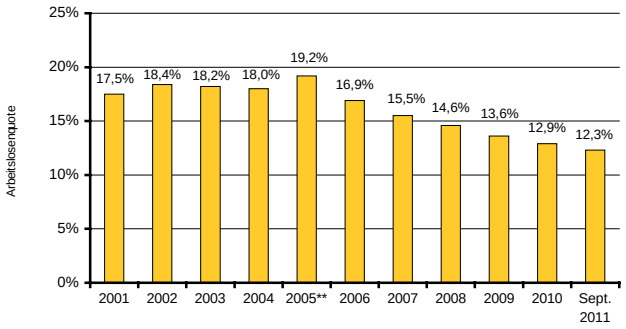
Abb. 12: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo* der Stadt Leipzig 2000 - 2010



* am 30.06. des Jahres
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

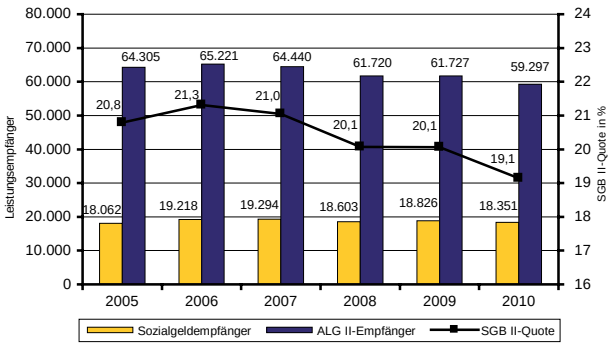
5 bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

Abb. 13: Arbeitslosenquote in der Stadt Leipzig (Jahresende)* 2000 - 2011



* bezogen alle zivilen Erwerbspersonen, ** geänderte Arbeitslosenerfassung seit 2005
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 14: Empfänger von Leistungen nach SGB II und SGB II-Quote* in Leipzig 2005 - 2010



* Anzahl SGB II-Empfänger pro 100 Einwohner bis 65 Jahre
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; jeweils zum 31.12. des Jahres

ging der Aufschwung am Arbeitsmarkt 2010 auch mit einem Rückgang der Transferleistungsempfänger einher. Dabei sanken sowohl die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II als auch die Zahl der Sozialgeldempfänger, die überwiegend die in den Bedarfsgemeinschaften lebenden Kinder umfassen[6] (Abb. 14). Insgesamt ging die Zahl der Empfänger dieser Transferleistungen gegenüber 2009 um etwa 2.900 auf 77.648 Personen zurück. Damit sank die SGB II-Quote[7] in Leipzig von 20,1 % (2009) auf 19,1 % (2010). Auch die Zahl der Bedarfsgemeinschaften verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.246 auf 46.326.

1.4. Bautätigkeit und Entwicklung im Wohnungsbestand

1.4.1. Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

Bautätigkeit erreicht Tiefststand

Nachdem die Zahl fertiggestellter Wohnungen in Leipzig in den Jahren 2008 und 2009 zugenommen hatte, ging sie 2010 auf etwa die Hälfte, 661 Wohnungen, zurück (2009: 1.290 WE). Damit sank die Zahl neu errichteter Wohnungen pro 1000 Einwohner von 2,5 im Jahr 2009 auf 1,3 im Jahr 2010 (Tab. 6, Abb. 15).

Dabei sanken sowohl die Zahl fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch die Zahl der Wohnungen, die in Mehrfamilienhäusern entstanden (Abb. 16). Die Zahl neuer Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ging von 329 Wohnungen (2009) auf 305 Wohnungen zurück. Um fast zwei Drittel reduzierte sich die Zahl neu erstellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, ihre Zahl sank 2010 von 961 Wohnungen im Vorjahr auf 356 Wohnungen. Dabei stieg die Zahl der Wohnungen, die in neuen Mehrfamilienhäusern entstanden, leicht von 144 auf 158

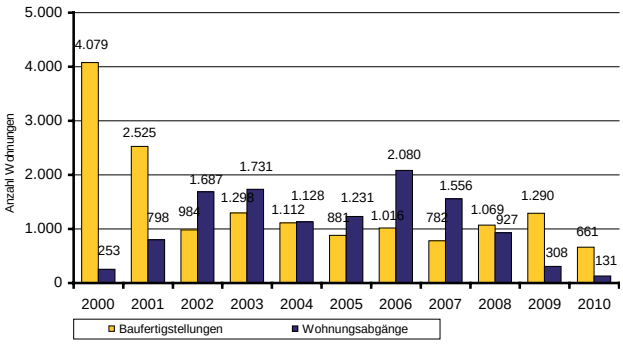
Tab. 6: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Leipzig 2000 - 2010

	Baufertigstellungen							Baugenehmigungen						
	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungen insgesamt	4.079	881	1.016	782	1.069	1.290	661	2.726	749	1.288	765	1.637	1.285	927
darunter														
in 1-2-Familienhäusern	1.062	484	555	412	369	329	305	968	503	499	334	366	398	322
in Mehrfamilienhäusern*	3.017	397	461	370	700	961	356	1.758	246	789	431	1.271	887	605
davon Neubau	1.083	90	22	53	186	144	158	647	31	241	95	259	169	155
davon in bestehen. Gebäuden	1.934	307	439	317	514	817	198	1.111	215	548	336	1.012	718	450
Anteil in 1-2-Familienhäusern	26%	55%	55%	53%	35%	26%	46%	36%	67%	39%	44%	22%	31%	35%
Wohnungen pro 1.000 Ew.	8,3	1,8	2,0	1,5	2,1	2,5	1,3	5,5	1,5	2,5	1,5	3,2	2,5	1,8

* einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden
Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

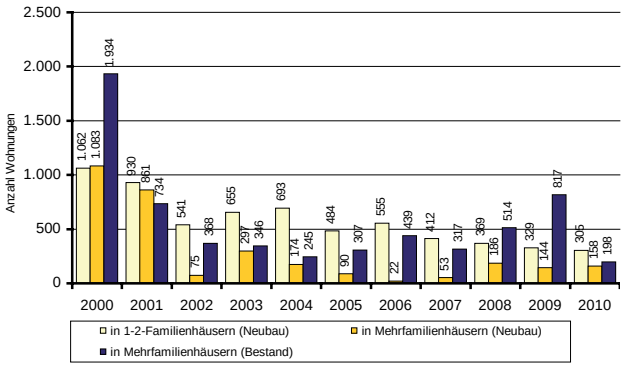
6 Das Sozialgesetzbuch II unterscheidet „Erwerbsfähige Hilfebedürftige“, die Unterstützung in Form von Arbeitslosengeld II erhalten, und „Nichterwerbsfähige Hilfebedürftige“, die mit Sozialgeld unterstützt werden.
7 SGB II-Quote: Empfänger von Leistungen nach dem SGB II bezogen auf 100 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Leipzig.

Abb. 15: Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge in Leipzig 2000 - 2010



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 16: Baufertigstellungen in Leipzig nach Gebäudeart 2000 - 2010



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Wohnungen an. Die Zahl der Wohnungen, die in bestehenden Gebäuden neu entstanden, sank hingegen um 75 % auf 198 Wohnungen. Damit wurden 2010 etwa 55 % der neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in bestehenden Gebäuden errichtet, 2009 waren es 85 %.
Die Zahl erteilter Baugenehmigungen ging 2010 ebenfalls zurück (Tab. 6). Es wurden Genehmigungen für 322 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und für 605 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erteilt, was einem Rückgang um 20 % bzw. 30 % gegenüber 2009 entspricht. Zwei Drittel der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bezogen sich auf neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden.

1.4.2. Wohnungsabgänge und Bestandsentwicklung

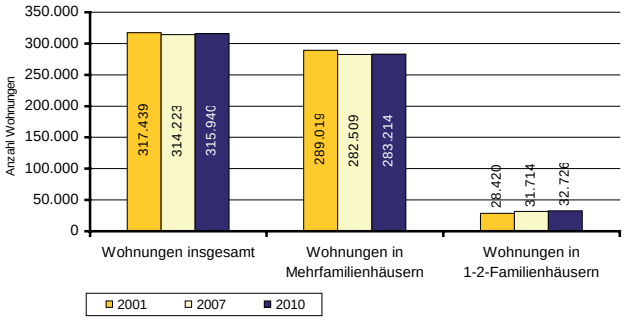
Wohnungsabgänge auf tiefstem Stand

Neben Baufertigstellungen beeinflussen auch Wohnungsabgänge[8] die Entwicklung des Wohnungsbestands. Nachdem zwischen 2001 und 2008 im Rahmen des Stadtumbaus umfangreiche Wohnungsabgänge zu verzeichnen waren, ging die Zahl der Abgänge 2009 deutlich zurück. 2010 verringerte sich die Zahl der registrierten Wohnungsabgänge von 308 um weitere 58 % auf 131 Wohnungsabgänge (Abb. 15).
Der Leipziger Wohnungsbestand ist nach der Fortschreibung des Statistischen Landesamtes Sachsen im Jahr 2010 um 543 Wohnungen auf 315.940 Wohnungen gewachsen (Abb. 17 und 18). Gegenüber dem 2007 erreichten Tiefststand ist das ein Plus von 0,5 % bzw. 1.717 Wohnungen. Gemessen am 2001 erreichten Höchststand liegt der Wohnungsbestand 2010 um 0,5 % niedriger als 2001.
Da die Wohnungsabgänge im Rahmen des Stadtumbaus ausschließlich im Geschosswohnungsbau vorgenommen wurden, liegt der Bestand der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2010 um 2,0 % unter dem von 2001. Aufgrund des Rückgangs der Wohnungsabgänge wächst seit 2009 allerdings auch der Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wieder, gemessen am Tiefststand 2007 nahm dieser Wohnungsbestand bis 2010 um 0,2 % zu. Im Gegensatz zum Mehrfamilienhausbestand ist der Bestand an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern seit 2001 kontinuierlich um 15,2 % auf 32.726 Wohnungen angewachsen. Ihr Anteil am Leipziger Wohnungsbestand beträgt damit 10,4 %, ein im Vergleich zu anderen Städten eher geringer Wert.

Den Hauptbestand der Leipziger Wohnungen bilden die Vierraumwohnungen (inkl. Küche[9]) mit einer Anzahl von 126.130 Wohnungen, gefolgt von den Dreiraumwohnungen (92.593) und den Wohnungen mit 5 und mehr Räumen (62.852). Ein- und Zweiraumwohnungen stellen mit einer Anzahl von 7.484 bzw. 26.881 Wohnungen einen geringeren Anteil am Wohnungsbestand dar (Abb. 19).
Seit dem Höchststand 2001 entwickelte sich der Wohnungsbestand differenziert nach Wohnungsgröße unterschiedlich (Abb. 20). Seit 2001 erhöhte sich vor allem die Zahl sehr kleiner und sehr großer Wohnungen. Die Zahl der Einraumwohnungen stieg um 7,5 %, die der Wohnungen mit 5 und

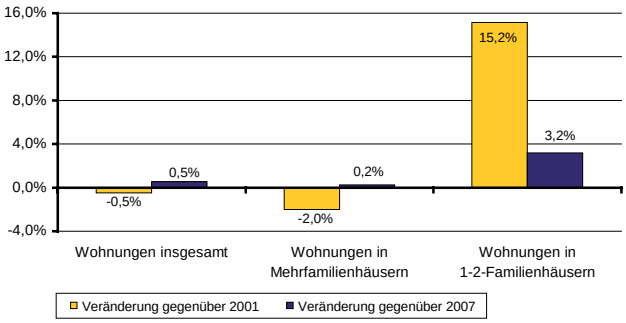
8 Bei den registrierten Wohnungsabgängen ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Wohnungsabgänge tatsächlich im Erfassungsjahr realisiert wurden. Die Abgangsstatistik beruht auf Abrissgenehmigungen; eine Vollzugskontrolle – wie bei den Baufertigstellungen – erfolgt nicht. Es kann einerseits davon ausgegangen werden, dass Teile der genehmigten Abrisse nicht unmittelbar nach Erteilung, sondern erst mit zeitlicher Verzögerung realisiert werden. Darüber hinaus ist ungewiss, ob alle Genehmigungen tatsächlich zu Abrissen führen. Andererseits kann davon ausgegangen werden, dass nicht alle Abgänge an Wohnungen statistisch erfasst werden, sodass die Abgangsstatistik sowohl von Über- als auch Untererfassungen geprägt ist, die sich rechnerisch teilweise ausgleichen.
9 In der amtlichen Wohnungsstatistik wird die Küche als Raum eingerechnet.

Abb. 17: Leipziger Wohnungsbestand nach Art des Gebäudes* 2001 (Höchststand), 2007 (Tiefststand) und 2010



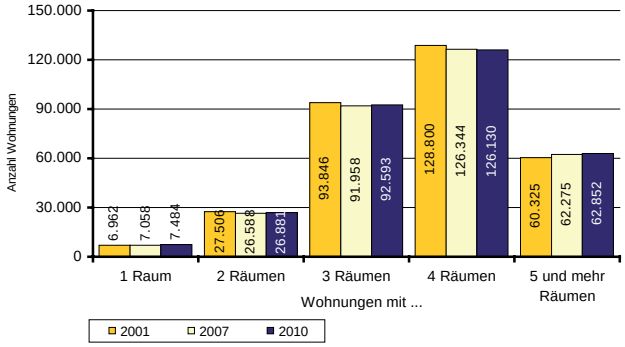
* Wohnungsbestandsfortschreibung; Mehrfamilienhaus einschließlich Nichtwohngebäude
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 18: Veränderung des Leipziger Wohnungsbestands nach Art des Gebäudes* 2010 gegenüber 2001 (Höchststand) und 2007 (Tiefststand)



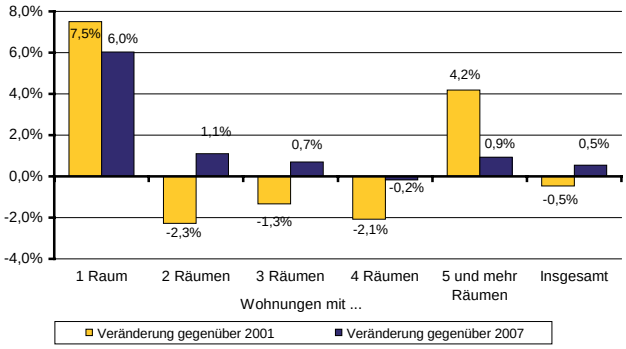
* Wohnungsbestandsfortschreibung, Mehrfamilienhaus einschließlich Nichtwohngebäude
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 19: Leipziger Wohnungsbestandsstruktur nach Raumzahl* 2001 (Höchststand), 2007 (Tiefststand) und 2010



* Wohnungsbestandsfortschreibung; Raumzahl inklusive Küche
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 20: Veränderung des Wohnungsbestands nach Raumzahl* 2010 gegenüber 2001 (Höchststand) und 2007 (Tiefststand)



* Wohnungsbestandsfortschreibung; Raumzahl inklusive Küche
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

mehr Räumen um 4,2 %. Zugleich ging die Zahl der Wohnungen mittlerer Größe zurück: die der Zweiraumwohnungen um 2,3 %, der Dreiraumwohnungen um 1,3 % und der Vierraumwohnungen um 2,1 %. Während auch im Vergleich zum Tiefststand 2007 die Zahl der den Leipziger Wohnungsbestand dominierenden Vierraumwohnungen weiterhin zurückgeht, nimmt der Bestand an Zwei- und Dreiraumwohnungen seitdem wieder zu.

1.4.3. Investitionen im Wohnungsbestand

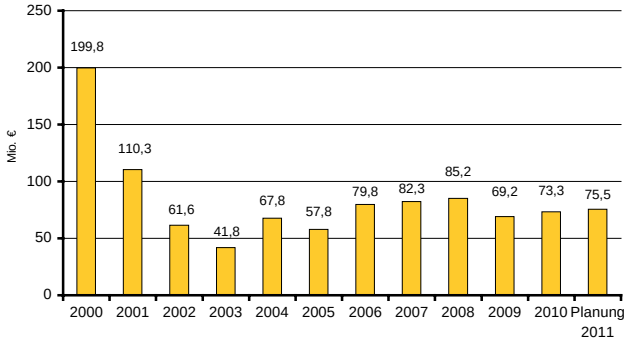
Informationen über Investitionen in den Wohnungsbestand werden jährlich von neun großen Vermietern Leipzigs zur Verfügung gestellt, die zusammen knapp 30 % des Leipziger Wohnungsbestands[10] repräsentieren.

Die Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbestand haben sich 2010 im Vergleich zum Vorjahr um fast 6 % auf 73,3 Mio. € erhöht (Abb. 21), dabei wurden die Planungen für 2010 noch um 2,6 Mio. Euro übertroffen. Drei Viertel dieser Ausgaben (54,8 Mio. €) wurden für Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben, 18,5 Mio. € dienten der Modernisierung von über 2.000 Wohnungen. Sowohl für die Instandhaltung als auch für die Modernisierung wurden mehr Mittel eingesetzt als zuvor geplant. Entsprechend der Planungen für 2011 ist davon auszugehen, dass die Investitionen in den Wohnungsbestand insgesamt auf dem Niveau von 2010 verbleiben. Es deutet sich jedoch an, dass 2011 eine Verschiebung zu Gunsten von Modernisierungsmaßnahmen stattfinden wird.

6,5 Mio. € wurden von den neun großen Vermietern 2010 in den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind fast 3 Mio. weniger als 2009, entspricht jedoch weitgehend den Planungen. Für 2011 sind nur Investitionen von 1,3 Mio. € für den Neubau von Wohnungen vorgesehen.

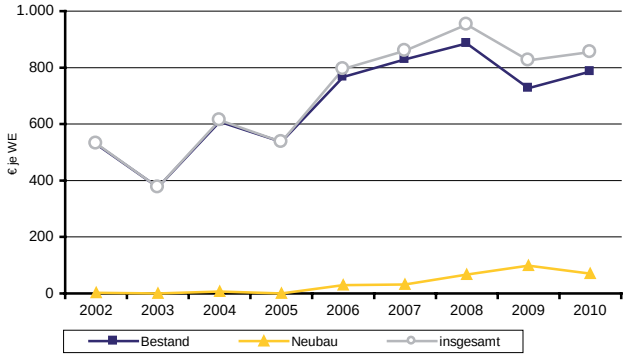
10 Der Bestand der Vermieter ist dabei stärker durch Gebäude der Bauperiode von 1949 bis 1989 und weniger durch Altbauten geprägt.

Abb. 21: Bestandsinvestitionen (Instandhaltung/Modernisierung) großer Vermieter in Leipzig* 2000 - 2010



*2004 wurde die Zahl der Wohnungsunternehmen erhöht
Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

Abb. 22: Investitionen in Neubau- und Bestandsmaßnahmen und insgesamt je Wohnung der großen Vermieter 2002 - 2010



Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

Gemessen am schrumpfenden Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen haben sich die Investitionen, die im Durchschnitt je Wohnung (im Bestand der großen Wohnungsunternehmen) erbracht werden, seit 2003 verdoppelt (Abb. 22). So wurden im Schnitt 2010 rund 850 € je bestehender Wohnung von den Wohnungsunternehmen investiert, 2003 lag der Wert bei 400 € je Wohnung.

1.5. Wohnungsleerstand

Wie in den Vorjahren wurde für das Jahr 2010 die Höhe des Wohnungsleerstandes über verschiedene Wege eingegrenzt bzw. geschätzt. Zum einen wurde gesamtstädtisch ein Schätzverfahren angewandt, bei dem die Entwicklung des Leerstandes auf der Grundlage der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung von 1995 in Verbindung mit der Wohnungsfortschreibung sowie der Entwicklung der Bevölkerung und der Haushaltsgröße bis 2010 nachgezeichnet wurde. Zum anderen erfolgte eine baualtersspezifische Schätzung vorrangig über Leerstandsdaten der größeren Wohnungsunternehmen, die insbesondere im Bestand des DDR-Wohnungsbaus, aber auch in den Beständen der Zwischenkriegszeit über große Anteile verfügen.

Leerstandsquote sinkt leicht auf 10,5 %

Der Gesamtleerstand in Leipzig kann für 2010 auf ca. 34.000 Wohnungen geschätzt werden, was einer Leerstandsquote von ca. 10,5 % entspricht. Damit ist der Leerstand in Leipzig auch weiterhin rückläufig, allerdings sinkt er seit 2009 langsamer als in den Jahren zuvor. Seit dem Jahr 2000, in dem mit 69.000 Wohnungen der höchste Leerstand geschätzt worden war, hat sich der Leerstand etwa halbiert (Abb. 23). Wesentliche Ursachen für diese Entwicklung liegen in der seit 2002 wachsenden Bevölkerung, der Verkleinerung der Haushalte und dem Gebäudeabbruch im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost. Der seit 2009 abgeschwächte Rückgang des Leerstandes - trotz der anhaltend positiven Einwohnerentwicklung - liegt begründet in dem fast zum Erliegen gekommenen Gebäuderückbau, dem Wohnungszuwachs durch Bautätigkeit sowie der Abschwächung des Trends zur weiteren Haushaltsverkleinerungen begründet.

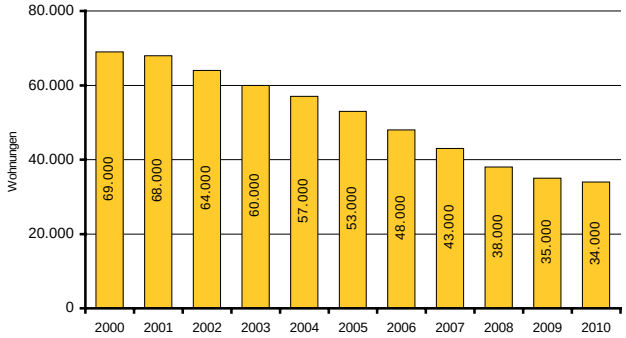
Leerstandsrückgang vorwiegend im Altbau

Vom Leerstandsrückgang profitierten weiterhin vor allem die Altbauten in gründerzeitlich geprägten Stadtquartieren. Der Leerstand ging im Altbaubestand (Baujahr bis 1948) seit 2005 um 15.000 auf ca. 24.000 Wohnungen im Jahr 2010 zurück (Tab. 7). Wenngleich diese Baualtersklasse damit den größten Leerstandsrückgang aufweist (-9 %-Punkte), so machen leerstehende Altbauwohnungen noch immer ca. 70 % des gesamten Leerstands in Leipzig aus. Im DDR-Wohnungsbau ging der Leerstand zwischen 2005 und 2010 um etwa 4 %-Punkte auf etwa 8.500 leerstehende Wohnungen zurück. Nachdem 2009 und 2010 kaum Wohnungen zurückgebaut wurden, blieb der Leerstand im DDR-Wohnungsbau im Vorjahresvergleich annähernd konstant.

Die Leerstandsstruktur, die wichtige Hinweise auf Marktprozesse gibt, wurde für das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig 2009 genauer untersucht[11]. Auf dieser Grundlage und anhand der aktualisierten Leerstandszahlen kann geschätzt werden, dass der marktaktive Leerstand, der

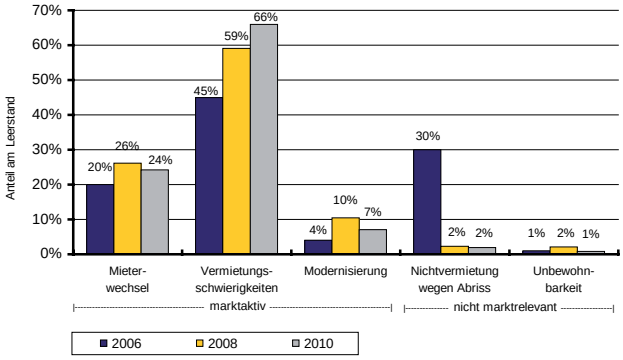
11 Analyse & Konzepte: Gutachten zum Kommunalen Wohnraumversorgungskonzept, ExWoSt-Modellvorhaben Kommunale Konzepte: Wohnen, Endbericht, Januar 2009

Abb. 23: Leerstehende Wohnungen* in Leipzig (Schätzung) 2000 - 2010



* Gesamtbestand, inkl. nicht marktrelevantem Leerstand
Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

Abb. 24: Entwicklung des Leerstandes im DDR-Wohnungsbau (Baujahr 1949-90) nach Leerstandsgrund/Marktaktivität



Quelle: Angaben großer Vermieter; Anträge auf Abrissförderung

Tab. 7: Entwicklung des Leerstands in Leipzig nach Baualter 2005 bis 2010 (Schätzung)

	Wohnungsbestand*		Leerstand 2005		Leerstand 2010		Veränderung 2005 bis 2010		
Baualter der Wohnungen	**2005**	**2010**	**Anzahl**	**Anteil am Bestand**	**Anzahl**	**Anteil am Bestand**	**Anzahl**	**relativ**	**Anteil am Bestand**
bis 1948	168.251	171.825	39.000	23%	24.000	14%	-15.000	-38%	-9%-Punkte
1949 - 1990	97.887	94.559	12.500	13%	8.500	9%	-4.000	-32%	-4%-Punkte
seit 1991	49.889	54.556	1.500	3%	1.500	3%	0	0%	0%-Punkte
Insgesamt	316.027	320.940	53.000	17%	34.000	10,5%	-19.000	-36%	-6,5%-Punkte

Der Wohnungsbestand ist um 5.000 Wohneinheiten untererfasst und wurde entsprechend nach oben korrigiert.
Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

die grundsätzlich vermietbaren, aber derzeit leer stehenden Wohnungen enthält, 2010 rund 21.000 Wohnungen beträgt und damit knapp 7 % des Wohnungsbestandes. Allerdings ist auch der weitaus größte Teil des nicht marktaktiven Leerstandes (80 %) als marktfähig einzustufen und kann durch umfassende Sanierung dem Markt wieder zugeführt werden.

Zum DDR-Wohnungsbestand können auf Basis der jährlichen Befragung großer Leipziger Wohnungsunternehmen, die mehr als drei Viertel dieser Bestände besitzen, nähere Aussagen zur Leerstandsstruktur getroffen werden. Danach waren 2010 zwei Drittel dieser Leerstände auf Vermietungsschwierigkeiten zurückzuführen, das heißt, diese Wohnungen standen länger als drei Monate leer, ohne dass Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder sie wegen eines bevorstehenden Abrisses nicht erneut vermietet wurden (Abb. 24). Seit 2006 ist dieser Anteil um etwa 20 %-Punkte gestiegen. 2006 waren noch 30 % der Leerstände mit einem bevorstehenden Abriss begründet. Dieser Leerstandsgrund spielte mit 2 % im Jahr 2010 wie in den beiden Vorjahren eine untergeordnete Rolle, da seit 2009 Abriss nur noch in geringem Maße erfolgt. Kurzzeitige Leerstände durch Mieterwechsel und Modernisierungen machten 2010 31 % der Leerstände im DDR-Wohnungsbestand aus. Damit sind im DDR-Wohnungsbau fast alle Leerstände marktaktiv, nur 3 % der leer stehenden Wohnungen sind wegen eines bevorstehenden Abrisses oder eines unbewohnbaren Zustandes als nicht marktrelevant einzustufen.

1.6. Wohnungsversorgung und Umzugsabsichten (Kommunale Bürgerumfrage)

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person ist laut Kommunaler Bürgerumfrage im Jahr 2010 auf 45,4 m² und damit seit 2000 um 5,6 m² gestiegen (Tab. 8). Im Zehnjahresvergleich ist eine Zunahme der Wohnfläche pro Person bei den Haushalten aller Größen zu beobachten. Den stärksten Flächenzuwachs gab es bei Einpersonenhaushalten und großen Haushalten mit 4 und mehr Personen. Der Gesamtanstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person ist darüber hinaus auf den enormen Zuwachs an Einpersonenhaushalten zurückzuführen (vgl. Kap. 1.2.4), die pro Person wesentlich mehr Wohnfläche in Anspruch nehmen als Mehrpersonenhaushalte.

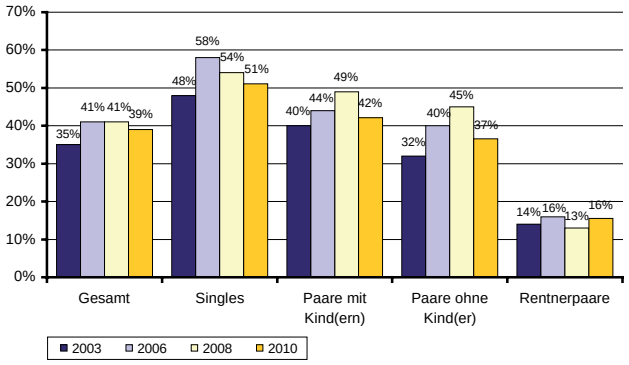
In der Kommunalen Bürgerumfrage 2010 gaben 39 % der Leipziger an, dass sie innerhalb der nächsten 2 Jahre sicher (11 %) oder „möglicherweise“ (28 %) umziehen wollen. Damit befinden sich die Werte etwa auf dem Niveau der vorangegangenen Jahre (Abb. 25). Die Umzugsabsichten von Singles sind dabei am stärksten ausgeprägt, hier erwägt mehr als die Hälfte der Befragten in den nächsten zwei Jahren einen Umzug. Etwas seltener planen Paare mit und ohne Kinder (42 % bzw. 37 %) einen Wohnungswechsel. Die Absicht sicher oder möglicherweise umzuziehen, ist bei Rentnerpaaren und alleinlebenden Rentner mit 16 bzw. 21 % deutlich geringer ausgebildet. Differenziert nach Altersgruppen wird deutlich, dass die Umzugsmobilität mit steigendem Alter abnimmt. Wollen bei den 18- bis 34-Jährigen etwa zwei Drittel wenigstens möglicherweise in den nächsten zwei Jahren umziehen, sind es bei den 65-Jährigen und Älteren nur noch 15 %.
Von den Leipzigerinnen und Leipzigern, die in den nächsten zwei Jahren sicher oder möglicherweise umziehen wollen, möchten 69 % in Leipzig bleiben. Das ist im Vergleich zu den Vorjahren ein eher geringer Wert (Abb. 26). Die Anzahl derer, die in die nähere Umgebung von Leipzig ziehen wollen, lag 2010 bei 10 %, die weiter entfernt wohnen wollen bei 21 %. Von den Personen, die innerhalb Leipzigs umziehen wollen, möchten 40 % auch künftig im gleichen Wohnviertel, weitere 35 % im gleichen Stadtbezirk wohnen.

Tab. 8: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in Leipzig in m² (Kommunale Bürgerumfrage) 2000 - 2010

	2000	2001	2002	2003	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2000-2010
Insgesamt	39,8	41,4	41,8	42,1	41,6	42,2	44,4	44,8	45,6	45,4	5,6
Darunter Haushalte mit											
1 Person	52,6	54,3	56,0	54,3	52,7	55,9	53,9	54,6	55,4	55,7	2,9
2 Personen	35,1	37,1	34,0	36,2	35,1	36,4	36,7	37,2	37,6	36,9	1,8
3 Personen	28,6	27,9	28,0	28,2	28,6	28,7	29,5	30,0	30,6	30,0	1,4
4 und mehr Personen	24,2	23,8	24,5	24,7	25,8	25,9	28,2	27,3	24,9	26,5	2,3

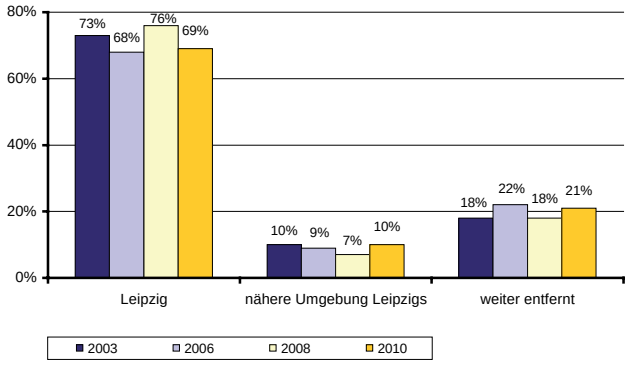
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Kommunale Bürgerumfragen

Abb. 25: Umzugsabsicht (ja und möglicherweise) ausgewählter sozialer Gruppen (Kommunale Bürgerumfrage)



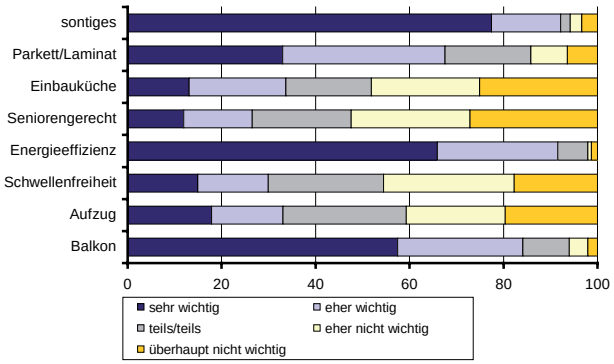
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfragen

Abb. 26: Umzugsziel der Umzugswilligen (Kommunale Bürgerumfrage)



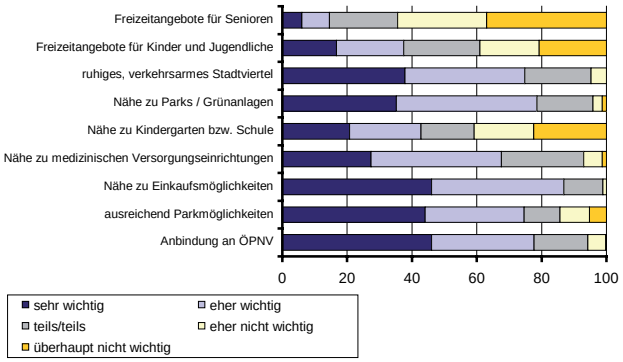
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfragen

Abb. 27: Bedeutung bestimmter Ausstattungsmerkmale in einer neuen Wohnung 2010 (Kommunale Bürgerumfrage)



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfrage

Abb. 28: Bedeutung bestimmter Lagemerkmale in einer neuen Wohnung 2010 (Kommunale Bürgerumfrage)



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfrage

Bei den Anlässen für einen Umzug[12] nannte jeder Fünfte 2010 berufliche Gründe bzw. die Aufnahme eines Studiums oder einer Ausbildung als Hauptumzugsgrund. Damit stehen berufliche Gründe wie in den Vorjahren bei den Umzugsgründen an erster Stelle. An zweiter Stelle wurden mit je 13 % familiäre Gründe (Haushaltsgründung, Scheidung etc.) und eine zu geringe Wohnungsgröße angegeben. 8 % der Befragten gaben den Erwerb von Wohneigentum als Umzugsgrund an. Wie im Vorjahr nimmt damit dieser Grund eine größere Bedeutung ein als in den Jahren vor 2009. Ebenfalls für 8 % der Befragten sind zu hohe Wohnkosten Grund für einen möglichen Umzug. Andere Umzugsgründe waren vor allem für ausgewählte Gruppen bedeutend. So spielt das Überschreiten von Mietobergrenzen, die für Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld bestehen, für Bezieher von Arbeitslosenbezügen als Umzugsgrund eine größere Rolle (15 %). Bei den 65-Jährigen und Älteren rangieren gesundheitliche Gründe und eine unzureichende Altengerechtigkeit der Wohnung bei den Umzugsgründen an erster Stelle. Andere wohnungs- oder gebietsbezogenen Gründe hatten eine untergeordnete Bedeutung.

Bei den Anforderungen, die eine neue Wohnung erfüllen sollte, war „Wärmedämmung, Energieeffizienz“ für 66 % der Befragten sehr wichtig oder eher wichtig (Abb. 27). Auch das Vorhandensein eines Balkons empfand der überwiegende Teil aller Befragten als wichtig, insbesondere jedoch die Altersgruppe der 65- bis 85-Jährigen. Deren neue Wohnung sollte außerdem einen Aufzug haben, schwellenfrei sein und über eine altenfreundliche Ausstattung verfügen.
Bei den Lagemerkmalen, die eine neue Wohnung haben sollte, wurden die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV in der Kommunalen Bürgerumfrage 2010 insgesamt am wichtigsten eingestuft (Abb. 28). Auch die Merkmale „ausreichende Parkmöglichkeiten“, „Nähe zu Park- und Grünanlagen“ sowie „ruhiges, verkehrsarmes Stadtviertel“ sind für jeweils ca. 75 % der Befragten sehr oder eher wichtig. Die Nähe zu medizinischen Versorgungseinrichtungen ist vor allem Rentnern und Pensionären besonders wichtig. Jüngeren Befragten hingegen ist die Nähe eines Kindergartens oder einer Schule wichtiger.

12 In der Kommunalen Bürgerumfrage 2010 konnte – im Gegensatz zu vorherigen Befragungen – je nur ein Umzugsgrund, der Hauptumzugsgrund angegeben werden. Daher sind die angegebenen Prozentwerte nicht mit denen der Vorjahre vergleichbar.

1.7. Mietpreise

1.7.1. Daten des IVD (Immobilienverband Deutschland)[13]

Die Daten des IVD zu den Neuvermietungsmieten von Wohnungen zeigen in den verschiedenen Baualtersklassen und nach Wohnwert[14] differenziert unterschiedliche Entwicklungen (Abb. 29). Dabei ist die Entwicklung über mehrere Jahre zu betrachten, da jährliche Schwankungen auftreten.

bei Neuvermietung steigende Mieten für Wohnungen mit gutem Wohnwert

Die Nettokaltmieten der Wohnungen in den Altbaubeständen (Baujahr bis 1948) variieren 2011 je nach Wohnwert zwischen 3,90 €/m² (einfacher Wohnwert) und 7,50 €/m² (sehr guter Wohnwert). Dabei verblieben die Nettokaltmieten für Wohnungen mit einfachem Wohnwert seit 2006 auf einem Niveau um 4,00 €/m², die für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert verzeichneten in dem Zeitraum eine leicht steigende Tendenz von 4,60 €/m² auf 4,80 €/m². Eine deutlich stärkere Preissteigerung vollzog sich bei Wohnungen mit gutem Wohnwert von 2006 bis 2010 von 5,20 €/m² auf 6,50 €/m². 2011 wurde eine Unterscheidung in guten und sehr guten Wohnwert vorgenommen. Damit ist die Nettokaltmiete mit gutem Wohnwert im Vergleich zum Vorjahr von 6,50 €/m² auf 5,90 €/m² zurückgegangen. Dafür liegt die Nettokaltmiete für Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert mit 7,50 €/m² deutlich darüber.

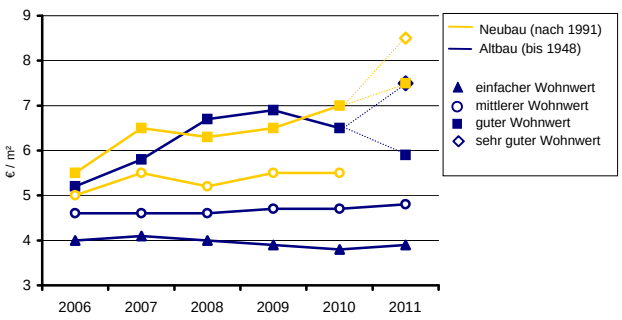
Für Neubauwohnungen zeichnet sich auf einem höheren Preisniveau eine ähnliche Preisentwicklung ab: während die Nettokaltmiete von Wohnungen mit mittlerem Wohnwert bis 2010[15] auf einem stabilen Niveau um 5,50 €/m² verbleibt, stieg sie für Wohnungen mit gutem Wohnwert von 5,50 €/m² (2006) auf 7,00 €/m² (2010) deutlich an. Auch nach der Unterscheidung in guten und sehr guten Wohnwert setzte sich der Preisanstieg fort, die Nettokaltmiete für Wohnungen mit gutem Wohnwert liegt 2011 bei 7,50 €/m², für die mit sehr gutem Wohnwert bei 8,50 €/m².

1.7.2. Gesamtmiete und Mietbelastung (Kommunale Bürgerumfrage)

Mietbelastung stabil

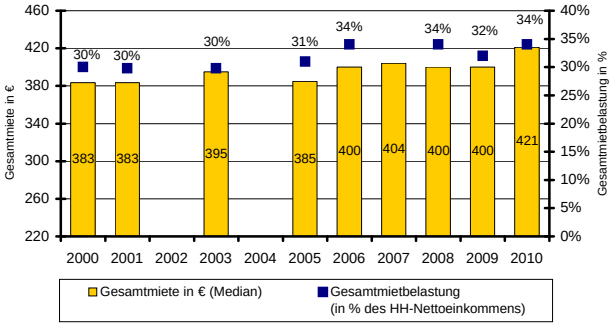
Laut der Kommunalen Bürgerumfrage betrug die Gesamtmiete (inkl. der Heizungs- und sonstigen Mietkosten), die ein Leipziger Haushalt 2010 im Durchschnitt aufbringen musste, 421 € (Abb. 30). Damit stiegen die Ausgaben für die Wohnungsmiete deutlich über das stabile Niveau der vorangegangenen vier Jahre, als sich die Gesamtmiete um 400 € bewegte. Die Gesamtmietbelastung, die den Anteil der Miete einschließlich der Heizungs- und sonstigen Mietkosten am Haushaltsnettoeinkommen darstellt, verbleibt dennoch mit 34 % auf dem Niveau der Vorjahre.

Abb. 29: Monatliche Nettokaltmiete bei Neuvermietung in Leipzig nach Baualter und Wohnwert 2006 - 2011



Quelle: IVD; Wieder-/Erstvermietung nicht geförderte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70m², ab 2011 Unterscheidung guter und sehr guter Wohnwert

Abb. 30: Entwicklung der durchschnittlichen Gesamtmiete* und der Gesamtmietbelastung* (Anteil am Haushaltsnettoeinkommen) in Leipzig 2000 - 2010



* einschl. Heizungs- und sonstige Betriebskosten
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Kommunale Bürgerumfragen

13 Der Immobilienverband Deutschland ist ein Maklerverband, der sich 2004 aus dem Ring Deutscher Makler und dem Verband Deutscher Makler zusammengeschlossen hat.
14 Der Wohnwert beschreibt den materiellen und ideellen Nutzen einer Wohnung. Dabei fließen z. B. bauliche und Lagemerkmale in die Bewertung ein. Es werden einfacher, mittlerer, guter und seit 2011 sehr guter Wohnwert unterschieden.
15 Für 2011 konnte aufgrund einer zu geringen Zahl von Vermietungen von Neubauwohnungen mit mittlerem Wohnwert keine durchschnittliche Nettokaltmiete ermittelt werden.

1.8. Grundstücksmarkt[16]

1.8.1. Eigentumswohnungen

weniger verkaufte Eigentumswohnungen

Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ist 2010 erneut zurückgegangen. Mit 2.825 verkauften Eigentumswohnungen[17] wurden 8,5 % Verkäufe weniger registriert als im Jahr zuvor.
Bei der Betrachtung der einzelnen Teilmärkte (Abb. 31) wird deutlich, dass 2010 die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen in sanierten Altbauten um weitere 8 % auf nun 2.090 Kauffälle zurückging, während die Zahl verkaufter Eigentumswohnungen im Neubau von 213 auf 299 (+40 %) wuchs. Dennoch wird der Markt für Eigentumswohnungen in Leipzig durch den sanierten Altbau dominiert.

Anteil der Wiederverkäufe wächst

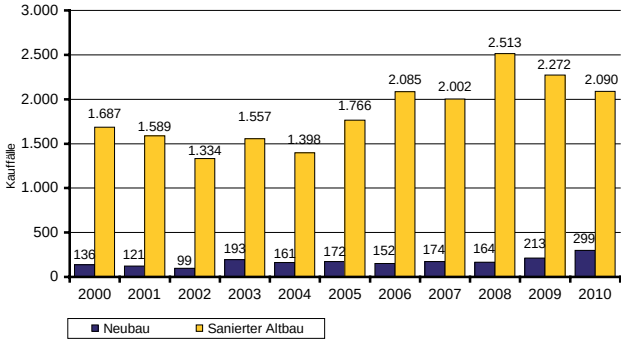
Zwei Drittel der verkauften Eigentumswohnungen in sanierten Altbauten betreffen Erstverkäufe (1.369 Kauffälle), ein Drittel Wiederverkäufe (721 Kauffälle). Damit hat der Anteil der Wiederverkäufe im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren zugenommen, 2008 lag der Wert noch bei 11 %. Bei Neubauwohnungen hingegen dominiert mit 90 % der Gebrauchtimmobilienverkauf (268 Kauffälle), nur 31 Wohnungen wurden 2010 im Erstverkauf veräußert.
Etwa 17 % der Erwerber von Leipziger Eigentumswohnungen wohnen auch in Leipzig. 82 % der Erwerber wohnt in der sonstigen Bundesrepublik, sie konzentrieren sich vor allem auf den Erstverkauf von Wohnungen im sanierten Altbau. Hier stellen sie 90 % der Käufer. Erwerber aus dem Ausland spielen auf dem Leipziger Grundstücksmarkt bislang eine untergeordnete Rolle.
Der durchschnittliche Kaufpreis bei den Erstverkäufen im Altbausegment verblieb 2010 mit 2.150 €/m²-Wohnfläche auf dem Niveau des Vorjahres, während er in neu errichteten Objekten (inkl. Stellplatzanteil) um 5,5 % auf 2.365 €/m²-Wohnfläche anstieg (Abb. 32). Im Wiederverkauf von Wohnungen im sanierten Altbau setzte sich der Trend der vergangenen zwei Jahre fort: der durchschnittliche Kaufpreis ging 2010 um weitere 9 % zurück und betrug 1.009 €/m²-Wohnfläche. Das Preisniveau von gebrauchten Eigentumswohnungen im Neubau lag mit 1.160 €/m²-Wohnfläche etwas darüber und stieg im Vergleich zu 2009 leicht an.

1.8.2. Geschosswohnungsbau

Verkaufstätigkeit im Geschosswohnungsbau stabilisiert sich

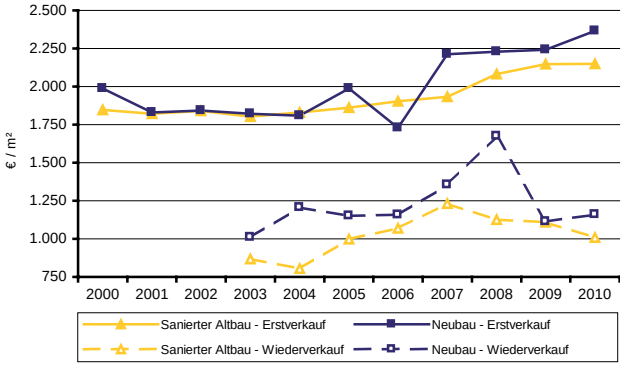
Dem Trend der vergangenen Jahre folgend ist die Zahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke für den Geschosswohnungsbau[18] weiter auf nun 79 Verkäufe gestiegen (Abb. 33). Das ist der höchste Wert seit 1996. Damit hat sich die Zahl der Verkäufe auf einem Niveau deutlich über dem der Jahre 2000 bis 2005, als durchschnittlich ca. 20 Verkäufe registriert wurden, stabilisiert.
Nachdem die Zahl der verkauften Mehrfamilienhäuser nach einem starken Anstieg 2006 stetig zurückgegangen ist, hat sie sich 2010 im Vergleich zum Vorjahr von 406 auf 429 Verkäufe erhöht

Abb. 31: Kauffallentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen)* in Leipzig 2000 - 2010



* Erst- und Wiederverkäufe; alle ausgewerteten Verträge
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

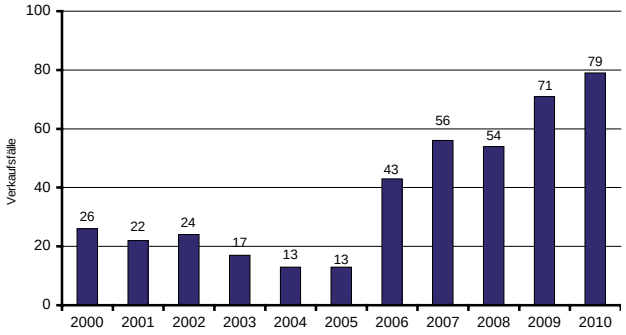
Abb. 32: Preisentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen) in Leipzig 2000 - 2010



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

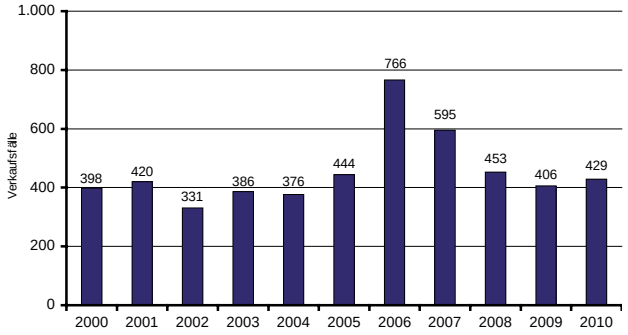
16 Die Angaben zum Grundstücksmarkt beziehen sich auf den jeweiligen Gebietsstand.
17 Die hier genannte Zahl von Verkäufen bezieht sich auf alle registrierten Verkäufe. In die folgenden Auswertungen konnten nur die 2.494 vom Gutachterausschuss ausgewerteten Verträge einbezogen werden.
18 Seit dem Grundstücksmarktbericht 2009 werden Kauffälle von Geschosswohnungsbaugrundstücken, auf denen Stadthausprojekte realisiert werden sollen, den Kauffallzahlen der unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zugeordnet.

Abb. 33: Kauffallentwicklung von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in Leipzig 2000 - 2010



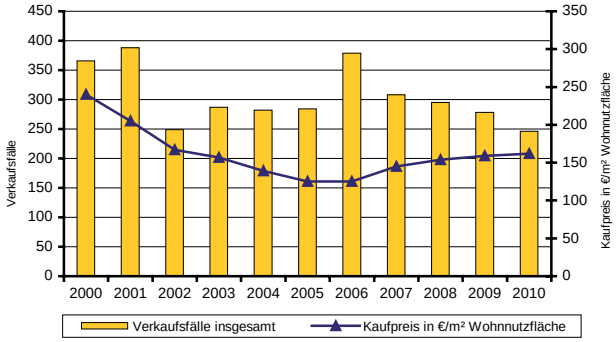
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 34: Kauffallentwicklung von bebauten Grundstücken (unsanierte und sanierte Mietshäuser*) in Leipzig 2000 - 2010



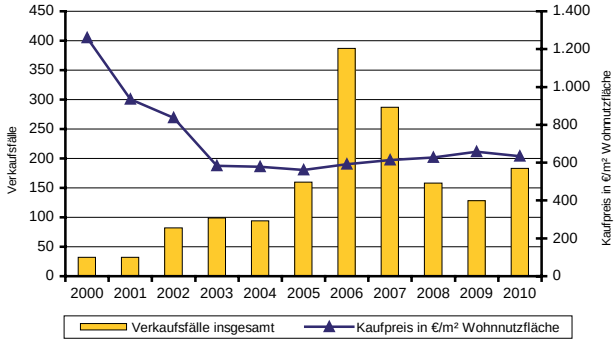
* sanierte Mietshäuser 1998 bis 2002 nur Kauffälle mit Preisangabe
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 35: Kauffall- und Preisentwicklung von unsanierten Mietshäusern in Leipzig 2000 - 2010



* bis 2002 Zahl der Kauffälle mit Preisangabe, ab 2003 alle Kauffälle
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 36: Kauffall- und Preisentwicklung von sanierten Mietshäusern* in Leipzig 2000 - 2010



* bis 2002 Zahl der Kauffälle mit Preisangabe, ab 2003 alle Kauffälle
Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

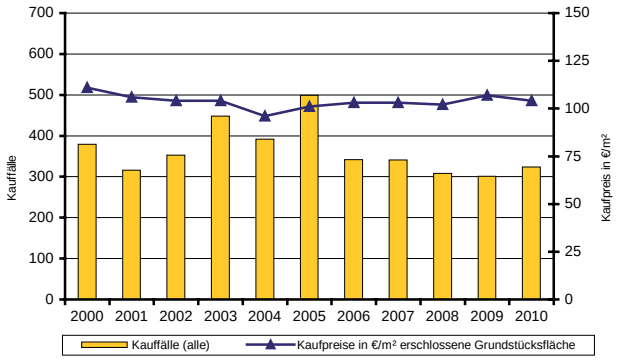
(Abb. 34). Damit bewegt sich die Zahl der Mehrfamilienhausverkäufe auf dem Niveau der Jahre 2000 bis 2005. Dabei nahm die Zahl der verkauften unsanierten Mehrfamilienhäuser 2010 im Vergleich zum Vorjahr von 278 auf 246 Verkäufe weiter ab (-12 %, Abb. 35). Parallel dazu stieg jedoch die Zahl der verkauften sanierten Mehrfamilienhäuser um 55 auf 183 Verkäufe um 46 % an (Abb. 36). Die Kaufpreise entwickelten sich 2010 in beiden Teilsegmenten unterschiedlich: während der durchschnittliche Kaufpreis für unsanierte Mehrfamilienhäuser wie in den vorangegangenen Jahren weiter leicht auf nun 162 €/m²-Wohnfläche stieg, war er für sanierte Mehrfamilienhäuser leicht rückläufig und betrug 634 €/m²-Wohnfläche (Abb. 35 und 36).

1.8.3. Individueller Wohnungsbau

wieder mehr verkaufte Stadthausgrundstücke

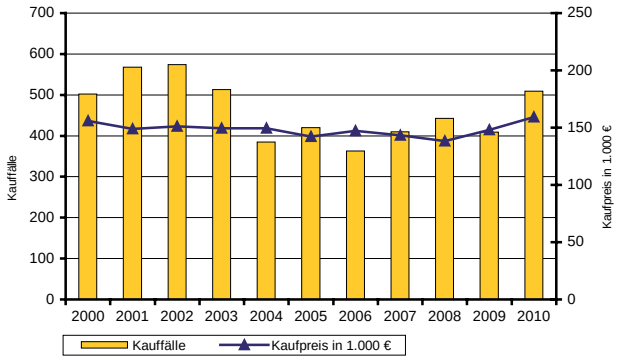
Bei der Verkaufstätigkeit unbebauter (erschlossener und teilerschlossener) Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau war 2010 eine leichte Zunahme zu registrieren (Abb. 37). So wurden 324 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau verkauft, das waren 23 Verkäufe bzw. 8 % mehr als 2009. Auch im Teilsegment der Stadthäuser war, nach einem Rückgang 2009 auf 22 Grundstücke, 2010 eine erhöhte Nachfrage zu verzeichnen, als 31 Stadthausgrundstücke verkauft wurden.
Der durchschnittliche Verkaufspreis für das erschließungsbeitragsfreie Bauland lag mit 104 €/m² leicht unter dem Wert von 2009 (107 €/m²) und entspricht etwa dem durchschnittlich erzielten Kaufpreis bei 198 Kauffällen in mittlerer Lage. In sehr guten Lagen hingegen hat sich der durchschnittliche Kaufpreis erhöht: 2009 lag er bei 253 €/m², 2010 bei 312 €/m².
Die Kaufpreise für teilerschlossene und erschlossene Einfamilienhausgrundstücke bewegten sich 2010 wie in den vergangenen Jahren zwischen 30.000 € und 70.000 €. Drei Viertel aller Grundstü-

Abb. 37: Kauffall- und Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken für individuellen Wohnungsbau in Leipzig 2000 - 2010



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

Abb. 38: Kauffall- und Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern in Leipzig 2000 - 2010



Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig

cke wurden innerhalb dieser Preisspanne verkauft. Auch Stadthausgrundstücke wurden vorrangig in dieser Preisspanne verkauft. Im Vorjahr lag der Schwerpunkt überwiegend in einer Spanne zwischen 20.000 € und 50.000 €. Ähnlich gering wie im Vorjahr ist mit 3 % der Anteil der Stadthausgrundstücke, die einen Preis von mehr als 120.000 € erzielten. 2007 und 2008 waren dies noch 10 bzw. 16 % der Kauffälle.

Bestandsmarkt dominiert

Wie in den Vorjahren wurden 2010 mehr Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft als unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Abb. 38). Im Vergleich zu 2009 stieg die Zahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser um 100 auf 509 Häuser an. Mit 445 Verkäufen im Wiederverkauf (87 % aller Verkäufe) überwog wie in den Vorjahren die Verkaufstätigkeit im Bestandsmarkt. Die Zahl der Erstverkäufe erhöhte sich im Vergleich zu 2009 von 42 auf 64. Im Jahr 2000 hielten sich Erst- und Wiederverkäufe noch die Waage.

Ein Nachfragezuwachs vollzog sich vor allem bei den freistehenden Einfamilienhäusern (197), sie machten fast 40 % aller verkauften Einfamilienhäuser aus. Auch die Zahl der verkauften Doppelhaushälften (124) und Reihenhäuser (113) erhöhte sich im Vorjahresvergleich.

Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser variieren nach Haustyp, Baualter, Sanierungsstand und Lage. Im Erstverkauf erzielten 2010 errichtete freistehende Einfamilienhäuser beispielsweise durchschnittlich ca. 250.000 €, im Wiederverkauf kosteten nach 1990 errichtete freistehende Einfamilienhäuser ca. 225.000 €. Im Vorjahresvergleich sind hier die durchschnittlichen Kaufpreise leicht gestiegen. Bei vor 1990 errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich eine Preisdifferenzierung vor allem hinsichtlich des Sanierungsstandes. Eine zwischen 1930 und 1945 errichtete Doppelhaushälfte kostete saniert durchschnittlich ca. 167.000 €, teilsaniert ca. 119.000 € und unsaniert ca. 76.000 €. Insgesamt sind die Kaufpreise in diesem Segment Schwankungen unterworfen, die auf unterschiedliche Ausstattungen, Bauzustände und Lagen zurückzuführen sind.

2. Entwicklungen in den Ortsteilen

2.1. Bevölkerungsentwicklung

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung ist zu berücksichtigen, dass nach 2009 auch im Jahr 2010 vermehrt Registerbereinigungen durchgeführt wurden. Stadtweit wurden 2010 ca. 4.000 zusätzliche Registerbereinigungen vorgenommen. Sie betrafen vor allem innerstädtische Ortsteile, die in den vergangenen Jahren stark an Einwohnern gewonnen haben. Daher wird auf die Darstellung der Einwohnerentwicklung im Vergleich zum Vorjahr erneut verzichtet.

zunehmend Einwohnergewinne nördlich/ nordöstlich des Zentrums

Zwischen 2005 und 2010 hat die überwiegende Zahl der Leipziger Ortsteile an Einwohnern gewonnen. Fast alle innerstädtischen Ortsteile verzeichneten in diesem Fünf-Jahres-Zeitraum einen Einwohnergewinn von mehr als 7,5 %. Die höchsten Zuwächse erreichten die Ortsteile Zentrum-Nordwest (20,9 %), Zentrum-Süd (16,2 %), Plagwitz (17,2 %) und Schleußig (15,8 %) entlang des Auwaldes. Im Vergleich zu Betrachtungen des Fünf-Jahres-Zeitraum in den Vorjahren wird deutlich, dass sich das Einwohnerwachstum in den Ortsteilen entlang des Auwaldes etwas abschwächt, während es nördlich und nordöstlich des Zentrums in den letzten Jahren zugenommen hat. So nahm beispielsweise in Zentrum-Nord die Zahl der Einwohner zwischen 2001 und 2006 um 6,1 % zu, zwischen 2005 und 2010 um 14,7 %; in Schönefeld-Abtnaundorf erfolgte zwischen 2001 und 2006 kein Wachstum, zwischen 2005 und 2010 stieg die Einwohnerzahl dagegen um 11,1 %. Fast alle randstädtischen Ortsteile wiesen zwischen 2005 und 2010 eine stagnierende oder leicht positive Einwohnerentwicklung auf. Den größten Einwohnerzuwachs von 8,9 % erreichte dabei Baalsdorf, das in den letzten Jahren durch vergleichsweise intensive Bautätigkeit geprägt war. Einwohnerverluste verzeichneten vor allem die durch Großsiedlungen geprägten Ortsteile im Westen (Grünau) und Osten (Schönefeld-Ost, Paunsdorf) der Stadt. Die größten Einwohnerrückgänge wurden dabei in den Ortsteilen Grünau-Nord (-10,9 %) und Lausen-Grünau (-13,2 %) registriert. In beiden Ortsteilen nehmen im Vergleich zu den Vorjahren die Einwohnerverluste jedoch tendenziell ab, während sie in Ortsteilen Schönefeld-Ost und Paunsdorf leicht zunehmen.
Wenngleich Leipzig insgesamt nach wie vor ein Geburtendefizit aufweist, bestehen bei der natürlichen Einwohnerentwicklung große räumliche Unterschiede. Die innerstädtischen gründerzeitlich geprägten Ortsteile entlang des Auwaldes von Gohlis-Mitte bis Connewitz sowie Neustadt-Neuschönefeld und Anger-Crottendorf im Leipziger Osten verzeichneten 2010 Geburtenüberschüsse. Weitere Ortsteile im Leipziger Osten sowie am nördlichen und westlichen Stadtrand weisen einen ausgeglichenen natürlichen Saldo auf. Die durch Großsiedlungen geprägten Ortsteile und die im Übergang von Innenstadt zum Stadtrand gelegenen Ortsteile sind hingegen durch Geburtendefizite geprägt.

19 Jahre Unterschied zwischen "ältestem" und "jüngstem" Ortsteil

Entsprechend der räumlich differenzierten Einwohnerentwicklung verändern sich Altersstruktur und Altersdurchschnitt der Bevölkerung stadträumlich unterschiedlich. Das Durchschnittsalter ist zwischen 2005 und 2010 in den meisten innerstädtischen Ortsteilen durch den Zuzug überwiegend junger Einwohner und teilweise durch Geburtenüberschüsse zurückgegangen. Die Einwohner dieser Ortsteile sind im Durchschnitt in weiten Teilen erheblich jünger als im städtischen Durchschnitt (44,0 Jahre). So liegt der Altersdurchschnitt vieler Ortsteile entlang des Auwaldes deutlich unter 40 Jahre, die Bevölkerung des „jüngsten“ Ortsteils Schleußig ist durchschnittlich 35,0 Jahre alt. Den größten Rückgang des Altersdurchschnitts zwischen 2005 und 2010 verzeichnete Plagwitz, hier ist das Durchschnittsalter um 1,5 Jahre gesunken. Demgegenüber steigt das Durchschnittsalter in den durch Großsiedlungen geprägten Ortsteile sowie den randstädtischen Ortsteilen kontinuierlich an. Hier liegt der Altersdurchschnitt teils deutlich über dem städtischen Durchschnittswert – Grünau-Ost und Schönefeld-Ost verzeichnen mit 54,2 Jahre bzw. 53,9 Jahre den höchsten Altersdurchschnitt. Der Altersdurchschnitt von Grünau-Ost ist zwischen 2005 und 2010 um fast vier Jahre gestiegen. Die Spanne zwischen „jüngstem“ und „ältestem“ Ortsteil lag 2000 bei etwa 13 Jahren und ist bis 2010 auf über 19 Jahre gewachsen.

2.2. Wanderungen

Wanderungsgewinne vor allem nordöstlich des Zentrums

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung beeinflussen Wanderungsbewegungen die Einwohnerentwicklung der Ortsteile. Die überwiegende Zahl der Ortsteile erzielte 2010 Wanderungsgewinne. Die Ortsteile Mockau-Süd, Zentrum-Ost, Zentrum und Zentrum-Nord im nordöstlichen Stadtzentrum sowie Lindenau westlich des Auwaldes verzeichneten hohe Wanderungsgewinne von mehr als 5 %. Dabei nehmen große Sanierungs- und Neubauprojekte Einfluss auf das Wanderungsgeschehen, so dass Ortsteile, die in den Vorjahren durch Verluste gekennzeichnet waren, 2010 Wanderungsgewinne erzielten. So ist der Wanderungsgewinn in Mockau-Süd u. a. auf die Sanierung der Wohnanlage „Rote Front“ östlich der Mockauer Straße und den anschließenden Zuzug der Bewohner zurückzuführen. In Gohlis-Nord führte die Fertigstellung der Kaisergärten für eine positive Wanderungsbilanz. Dem Trend des Vorjahres folgend haben sich 2010 die Wanderungsgewinne südlich des Zentrums abgeschwächt, während Ortsteile nordöstlich des Zentrums und westlich des Auwaldes größere Wanderungsgewinne erzielten. Im Vergleich zum Vorjahr ist 2010 die Zahl der randstädtischen Ortsteile mit Wanderungsgewinnen gestiegen.

In den innerstädtischen, gründerzeitlich geprägten Quartieren war vor allem die Gruppe der 20- bis 40-Jährigen für den positiven Wanderungssaldo verantwortlich. In den Ortsteilen am Stadtrand dominierte keine Altersgruppe das Wanderungsgeschehen.

Nur wenige Ortsteile verloren 2010 mehr als 0,5 % ihrer Einwohner durch Wanderung. Neben Schönau und Grünau-Nord betraf das die randstädtischen Ortsteile Plaußig-Portitz und Holzhausen. Andere durch Großsiedlungen geprägten Ortsteile wie Paunsdorf und Schönefeld-Ost sowie einige randstädtische Ortsteile verzeichneten einen ausgeglichenen Wanderungssaldo.

alle Ortsteile mit Außenwanderungsgewinnen

Alle innerstädtischen Ortsteile erzielten Außenwanderungsgewinne, d. h. einen positiven Wanderungssaldo bei denen, die von außerhalb nach Leipzig ziehen und denen, die aus Leipzig fortziehen. Bei der Betrachtung der innerstädtischen Wanderung, d. h. der Umzüge über die Ortsteilgrenze, wird deutlich, dass vor allem die Ortsteile im Leipziger Osten, Südvorstadt, Gohlis-Süd sowie die durch industriellen Wohnungsbau geprägten Ortsteile Grünaus und Paunsdorf Einwohner durch Umzüge an andere Leipziger Ortsteile verlieren. Im Gegensatz zu Grünau und Paunsdorf können die gründerzeitlich geprägten Ortsteile diese innerstädtischen Wanderungsverluste durch Außenwanderung ausgleichen.

2.3. Bautätigkeit, Abgänge und Wohnungsbestand

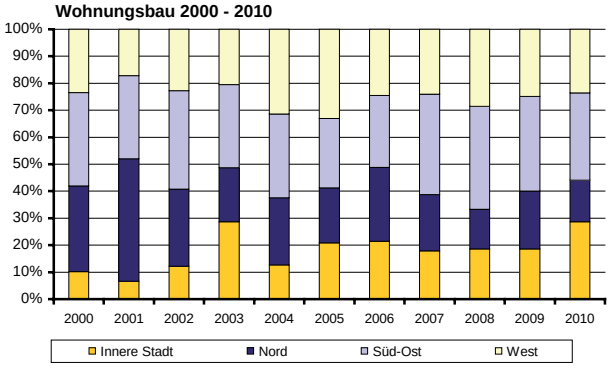
Nachdem die Bautätigkeit in Leipzig 2008 und 2009 zugenommen hatte, sank sie 2010 auf 1,3 Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner. Ähnlich wie im Vorjahr konzentrierte sich die Bautätigkeit im nördlichen und westlichen Innenstadtbereich und in einigen randstädtischen Ortsteilen.

Bautätigkeit vor allem innerstädtisch und im Bestand

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit seit 2006 lag im Innenstadtbereich, vor allem in den Ortsteilen Gohlis-Süd, Zentrum-Nordwest, Zentrum-West, Zentrum und Zentrum-Ost, und wenigen randstädtischen Ortsteilen vorwiegend im Osten der Stadt. Im Innenstadtbereich entstanden vorwiegend Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der überwiegende Anteil wurde in bereits bestehenden Mehrfamilienhäusern durch den Um- und Ausbau der Gebäude errichtet. Zunehmend wurden auch Ein- und Zweifamilienhäuser im Innenstadtbereich errichtet, Schwerpunkte waren dabei Connewitz, die gründerzeitlich geprägten Ortsteile westlich des Auwaldes, Gohlis-, Eutritzsch und Neustadt-Neuschönefeld. In den randstädtischen Ortsteilen entstanden überwiegend neue Ein- und Zweifamilienhäuser. Lediglich in Engelsdorf und Seehausen wurden ein größerer Anteil neuer Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet.

Wie im Jahr 2006 entstanden auch 2010 im Innenstadtbereich vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, ebenfalls überwiegend in bereits bestehenden Häusern. Ein nennenswerter Neubau von Mehrfamilienhäusern fand in den Ortsteilen Zentrum-West (70 WE) und Gohlis-Süd (40 WE) statt. Jede fünfte Wohnung, die im innerstädtischen Bereich 2010 fertiggestellt wurde, entstand in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Die meisten wurden in Connewitz (20 WE), Gohlis-Süd (11 WE), Eutritzsch (11 WE) und Lindenau (7 WE) errichtet. In den randstädtischen Ortsteilen entstanden

Abb. 39: Anteil fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Planungsräumen des STEP W+S, Teilplan Wohnungsbau 2000 - 2010



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

2010 überwiegend neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, v. a. in Engelsdorf (23 WE) und Baalsdorf (11 WE) im Osten, in Holzhausen (13 WE) und Meusdorf (11 WE) im Südosten, in Knautkleeberg-Knauthain (13 WE) im Südwesten und Böhlitz-Ehrenberg (11 WE) und Burghausen-Rückmarsdorf (10 WE) im Westen der Stadt.

30 % des Einfamilienhausbaus innerstädtisch

Im Verlauf der letzten 10 Jahre hat sich der Anteil der neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erhöht, die entsprechend der Planungsräume des STEP W+S, Teilplan Wohnungsbau 2010 in der inneren Stadt errichtet wurden. Lag er 2000 bei ca. 10 %, stieg er vor allem seit 2003 an und lag 2010 bei knapp 30 % (Abb. 39). Parallel dazu nahm insbesondere der Anteil der im Planungsraum Nord errichteten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern tendenziell ab.
Neben den Baufertigstellungen beeinflussen die Abgänge[19] von Wohnungen die Entwicklung des Wohnungsbestands. Da die Zahl der Wohnungsabgänge in Leipzig insgesamt stark zurückgegangen ist, wird die räumliche Verteilung der zwischen 2006 und 2010 registrierten Abgänge stark von den Abgängen in den Jahren 2006 bis 2008 beeinflusst. In dem Zeitraum zwischen 2006 und 2010 konzentrierten sich die Abgänge vor allem auf die vom industriellen Wohnungsbau geprägten Ortsteile, insbesondere die Grünauer Ortsteile, aber auch in Möckern, Mockau-Nord und Schönefeld-Ost. Mit 993 Wohnungsabgängen verzeichnete Grünau-Nord den höchsten Wert. 2010 wurden in diesen Ortsteilen nur noch wenige Abgänge registriert. In den von Altbau geprägten Ortsteilen lag die Zahl der Wohnungsabgänge auf einem deutlich geringeren Niveau. Der Schwerpunkt befand sich vor allem im nördlichen und östlichen Innenstadtbereich, in dem der Wohnungsbestand insgesamt schrumpfte. In den übrigen Ortsteilen wurden von 2006 bis 2010 nur wenige Abgänge registriert, die durch Wohnungsneubau in diesem Zeitraum mindestens ausgeglichen wurden. Einen Bestandszuwachs verzeichneten vor allem die innerstädtischen Ortsteile von Gohlis-Nord bis Connewitz sowie einige randstädtischen Ortsteile, vor allem im Osten bzw. Südosten und im Nordwesten. Die größten Zuwächse wurden in Zentrum-Nordwest (348 WE) und Gohlis-Süd (293 WE) registriert.

2.4. Miet- und Kaufpreise

Einen Überblick über die räumliche Differenzierung der Mieten in Leipzig bieten die Preisangaben des Immobilienvermittlungsportals ImmobilienScout24. Auf Grundlage der Objekte, die innerhalb eines Jahres in Leipzig über das Immobilienportal angeboten wurden, werden sowohl für die Stadt insgesamt als auch für ihre Ortsteile durchschnittliche Nettokaltmieten je Quadratmeter ermittelt und regelmäßig veröffentlicht[20]. Bei den angegebenen Mieten handelt es sich folglich um Angebotsmieten; die tatsächlich realisierten Mietpreise können davon abweichen. Eine Differenzierung in einzelne Segmente erfolgt zwar nicht, eine Vergleichbarkeit wird aber über statistische Verfahren sichergestellt[21].

19 Die Abgangsstatistik beruht auf Abrissanzeigen, deren Vollzug jedoch nicht kontrolliert wird.
20 Es werden nur dann Werte ausgewiesen, wenn die Anzahl der Immobilienangebote eine statistisch signifikante Aussage zulässt.
21 Die Mietpreise umfassen alle Wohnungsgrößen und alle Neuvermietungen in Bestands- und Neubauobjekten. Die Angebotspreise wurden einer sogenannten hedonischen Korrektur unterzogen, d.h. jedes Objekt wurde in seiner Ausstattung bereinigt und standardisiert.

Angebotsmieten im Stadtzentrum am höchsten

Nach Angaben von Immobilienscout24 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter im Jahr 2011 in Leipzig bei 5 €/m². Räumlich differenziert betrachtet, bewegten sich die Angebotsmieten in einer Spanne von 3,70 €/m² in Grünau-Siedlung bis über 7,50 €/m² im Zentrum. In den Ortsteilen des Stadtbezirks Mitte und in der Südvorstadt betrugen sie z.T. deutlich über 6 €/m². Dagegen wurden für Wohnungen in den Ortsteilen, die durch Großsiedlungen geprägt sind, und in den gründerzeitlich geprägten Ortsteilen im Leipziger Osten und teilweise im Leipziger Westen Mieten deutlich unter dem städtischen Durchschnitt verlangt. So sind die Angebotsmieten in den Grünauer Ortsteilen sowie in Volkmarsdorf und Neustadt-Neuschönefeld mit weniger als 4,40 €/m² am geringsten.
In den meisten Ortsteilen Leipzigs sind die Angebotsmieten zwischen 2009 und 2011 gestiegen. Die deutlichsten Anstiege von 0,25 bis 0,7 €/m² waren in den Ortsteilen mit den höchsten Mieten 2011 zu verzeichnen (Zentrums-Ortsteile, Südvorstadt), aber auch in Schönau, Grünau-Mitte und Lützschena-Stahmeln (0,3-0,5 €/m²). In Grünau-Siedlung sowie einigen randstädtischen Ortsteilen im Osten und Nordwesten der Stadt gingen dagegen die durchschnittlichen Nettokaltmieten zurück.

überdurchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Stadtzentrum

Aussagen zur räumlichen Differenzierung von Kaufpreisen können aufgrund der Kauffallzahlen aus Verkäufen von Eigentumswohnungen im sanierten Altbau (Erstverkauf) gewonnen werden. Hier lagen 2010 für 690 Verkäufe, der Hälfte der registrierten Kauffälle in dem Segment, vollständige Daten in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vor, so dass eine Auswertung zur räumlichen Differenzierung der Kaufpreise möglich ist. 2010 wurden die meisten Eigentumswohnungen im sanierten Altbau (Erstverkauf) in den Ortsteilen nördlich und westlich des Zentrums verkauft, insbesondere in Gohlis-Mitte, Wahren, Zentrum-West, Schönefeld-Abtnaundorf und Eutritzsch.
Während sich die Kaufpreise je Quadratmeter in den Ortsteilen Neulindenau, Lindenau, Plagwitz, Wahren und Connewitz im Bereich des städtischen Mittelwertes (2.150 €/m²) zwischen 2.100 und 2.200 €/m² bewegten, waren sie im Zentrum der Stadt deutlich höher. Insbesondere westlich des Stadtzentrums von Gohlis-Süd bis Südvorstadt wurden mit durchschnittlich mehr als 2.400 €/m² die höchsten Preise beim Verkauf von Eigentumswohnungen im sanierten Altbau erzielt. In den weiteren Ortsteilen der inneren Stadt, insbesondere im Osten und Westen, lagen die Kaufpreise unter 2.100 €/m².
Seit 2006 sind die Kaufpreise je Quadratmeter für Eigentumswohnungen im sanierten Altbau in Leipzig insgesamt um knapp 13 % gestiegen. Überdurchschnittlich war dabei die Preisentwicklung in den innerstädtischen Ortsteilen von Eutritzsch über Zentrum-Nordwest bis Südvorstadt und Reudnitz-Thonberg. Vor allem im Leipziger Osten stiegen die Preise unterdurchschnittlich.

2.5. Arbeitslosigkeit

Arbeitslosigkeit sinkt nicht in allen Ortsteilen

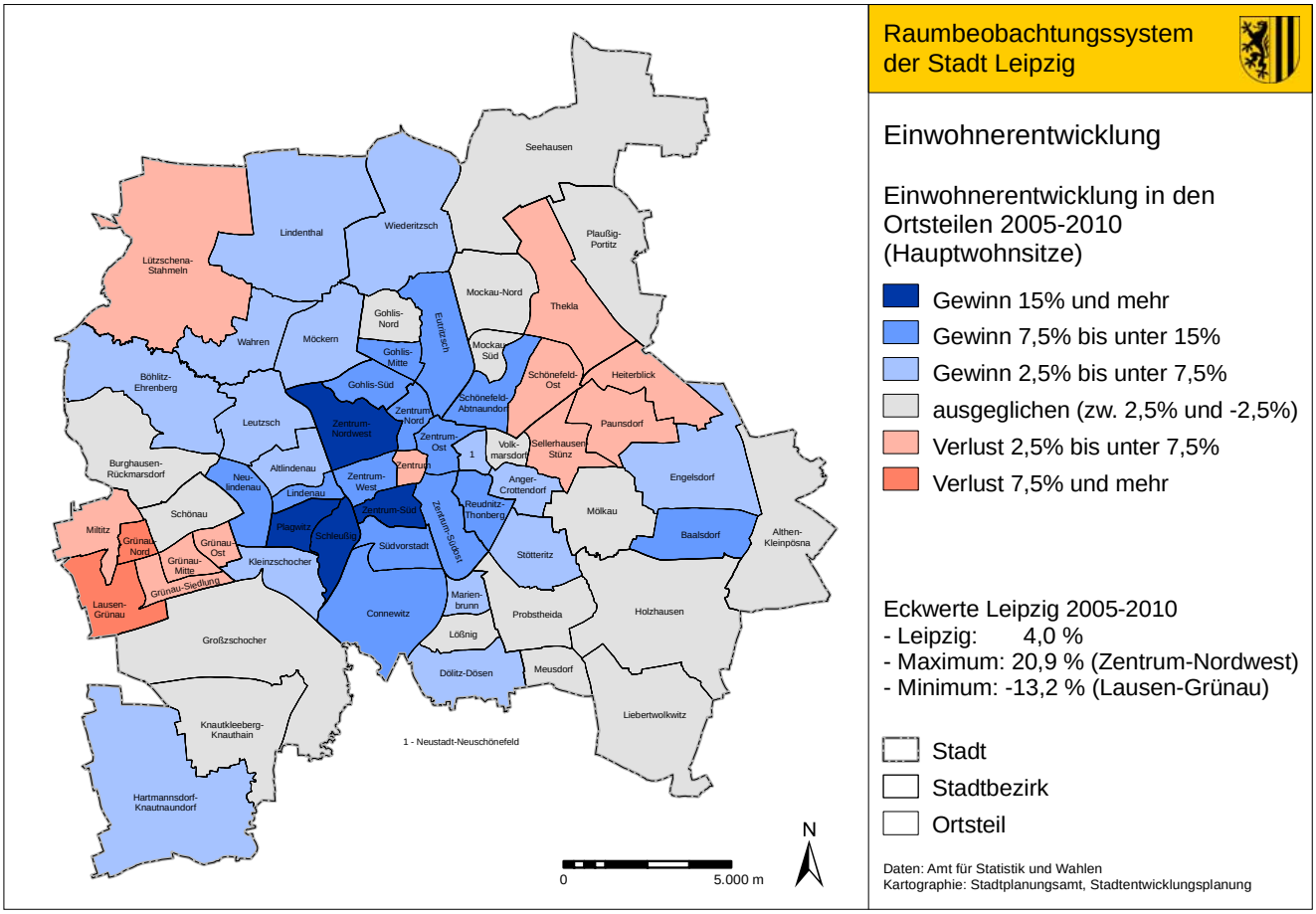
Die Arbeitslosigkeit in den Leipziger Ortsteilen bewegte sich 2010 in einer Spanne von 33 Arbeitslose je 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter[22] in Seehausen und 207 in Volkmarsdorf. Insgesamt wiesen die zentrumsnahen Ortsteile und die randstädtischen Ortsteile eine deutlich geringere Arbeitslosigkeit auf als die Ortsteile im Leipziger Osten, Leipziger Westen sowie im nördlichen und östlichen Übergangsbereich von Innenstadt und Stadtrand. In den letztgenannten Ortsteilen waren mehr als 100 Arbeitslose je 1.000 erwerbsfähige Einwohner registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ging 2010 die Arbeitslosigkeit in den meisten Ortsteilen zurück. Im Gegensatz zu 2009 konnten 2010 nicht alle Stadträume, die durch hohe Arbeitslosigkeit geprägt sind, vom gesamtstädtischen Rückgang der Arbeitslosigkeit profitieren. Während im Leipziger Westen die Zahl der Arbeitslosen zurückging, stagnierte sie im Leipziger Osten, in Teilen Grünaus sowie in Schönefeld-Ost, Stötteritz und Probstheida stieg sie leicht an.

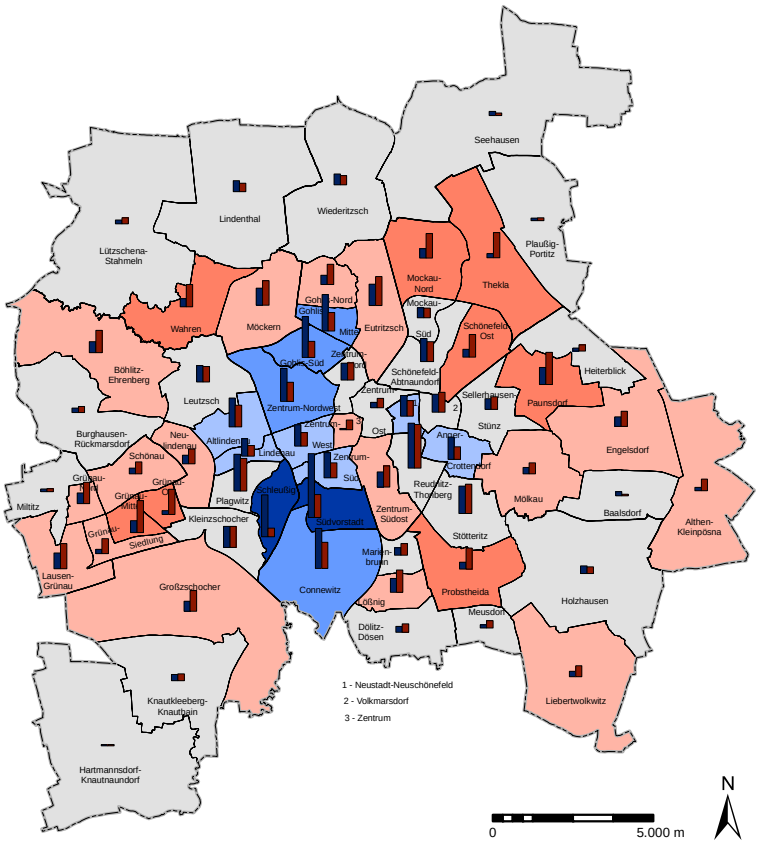
Bei den Empfängern von SGB II-Leistungen, d. h. Arbeitslosengeld II und Sozialgeld, ergibt sich eine ähnliche räumliche Verteilung wie bei der Arbeitslosigkeit. Die höchsten Anteile von SGB II-Leistungsempfängern an den Einwohnern unter 65 Jahren verzeichnen wie im Vorjahr Volkmarsdorf (46,2 %) und Neustadt-Neuschönefeld (40,3 %) im Leipziger Osten. Doch auch in weiteren Ortstei

22 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren mit Hauptwohnsitz in Leipzig.

len im Leipziger Osten und Nordosten (Anger-Crottendorf, Schönefeld-Abtnaundorf, Mockau-Süd), im Leipziger Westen (Lindenau, Altlindenau, Kleinzschocher) und in Grünau (Grünau-Nord, Grünau-Mitte) beziehen jeweils ca. ein Drittel der Einwohner unter 65 Jahren diese Transferleistungen. In den Ortsteilen am Stadtrand und im westlichen Teil der Innenstadt ist der Anteil der SGB II-Leistungsempfänger deutlich geringer. In fast allen Ortsteilen ging der Anteil der SGB II-Leistungsempfänger 2010 im Vergleich zum Vorjahr zurück. Vor allem in den Ortsteilen im Leipziger Westen und im Leipziger Osten mit einer hohen SGB II-Quote war der Anteil der Empfänger rückläufig. Auch in Grünau nahm mit Ausnahme von Grünau-Ost der Anteil der Leistungsempfänger ab. Entgegen der gesamtstädtischen Entwicklung stiegen die Anzahl der Leistungsempfänger und der Anteil an den Einwohnern unter 65 Jahren in Schönefeld-Ost und Mockau-Süd an.

SGB II-Quote sinkt in fast allen Ortsteilen





Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Einwohnerentwicklung

Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2010

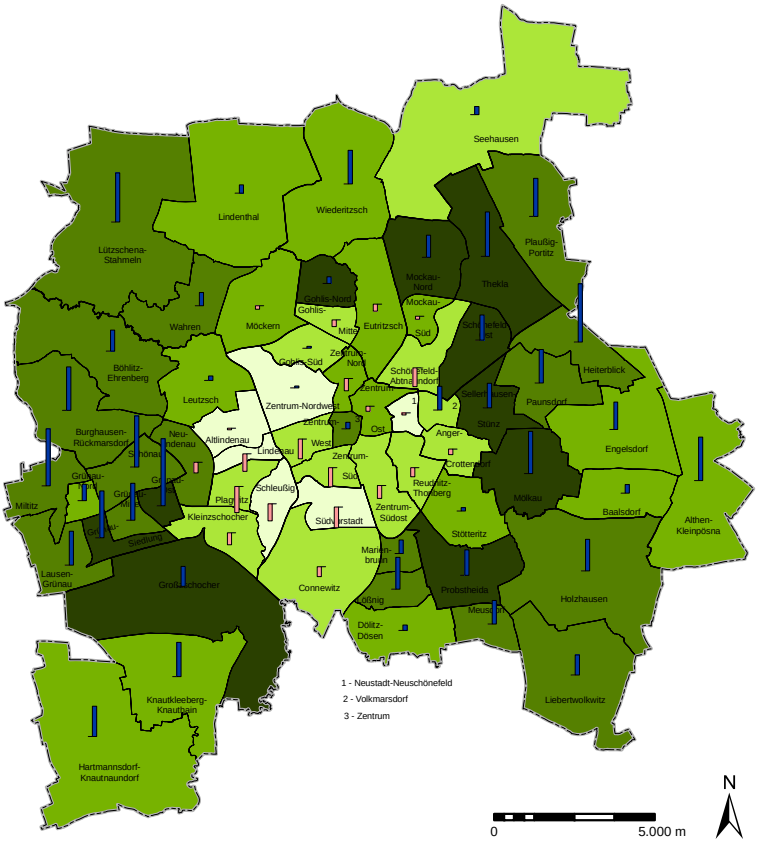
- Gewinn von 150 und mehr
- Gewinn von 75 bis unter 150
- Gewinn von 25 bis unter 75
- ausgeglichen (zw. 25 und -25)
- Verlust von 25 bis unter 75
- Verlust von 75 und mehr

Geburten / Sterbefälle

100 200

- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Altersstruktur

Durchschnittsalter 2010

- unter 38 Jahre
- 38 bis unter 42 Jahre
- 42 bis unter 46 Jahre
- 46 bis unter 50 Jahre
- 50 Jahre und älter

Veränderung des Durchschnittsalters 2005-2010

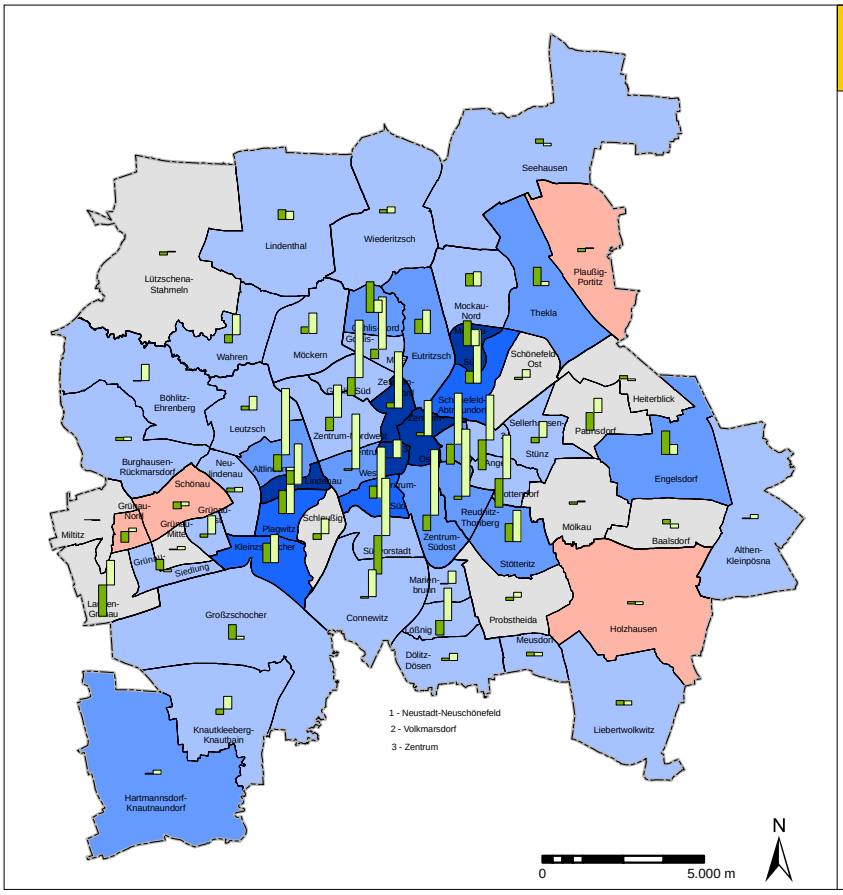
+ 2 Jahre
-1 Jahr

Eckwerte Leipzig 2010 (in Jahren):

Durchschnittsalter	Veränderung
Leipzig: 43,5	+0,3
Max.: 54,2 (Grünau-Ost)	+3,9 (Grünau-Ost)
Min.: 35,0 (Schleußig)	-1,5 (Plagwitz)

- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Einwohnerentwicklung

Wanderungssaldo insgesamt in % und nach Altersklassen in den Ortsteilen 2010

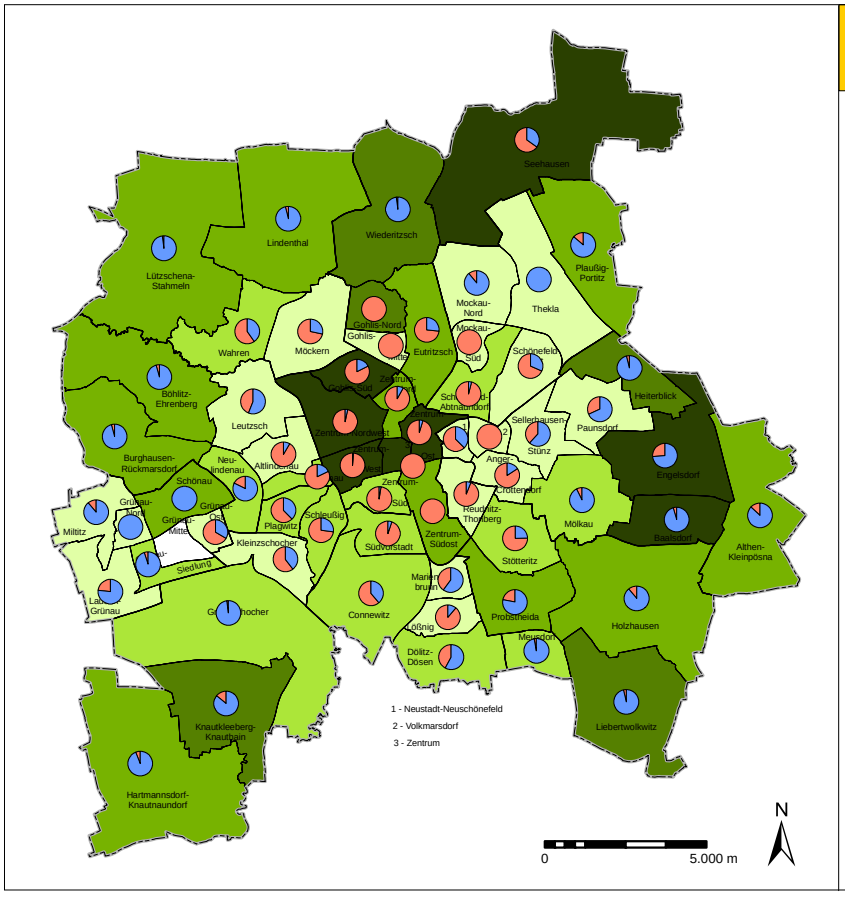
- Gewinn 5,0 % und mehr
- Gewinn 3,5 % bis unter 5,0 %
- Gewinn 2,0 % bis unter 3,5%
- Gewinn 0,5 % bis unter 2,0 %
- ausgeglichen (zw. -0,5 % u. 0,5 %)
- Verlust 0,5 % und mehr

Binnen- und Außenwanderungssaldo in den Ortsteilen 2010

Saldo gegenüber anderen Ortsteilen -100 | +300 Saldo gegenüber außerhalb Leipzigs

- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Bautätigkeit

Baufertigstellungen von Wohneinheiten 2006 - 2010 pro 1.000 EW

- keine Fertigstellungen
- unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 bis unter 15
- 15 bis unter 20
- 20 und mehr

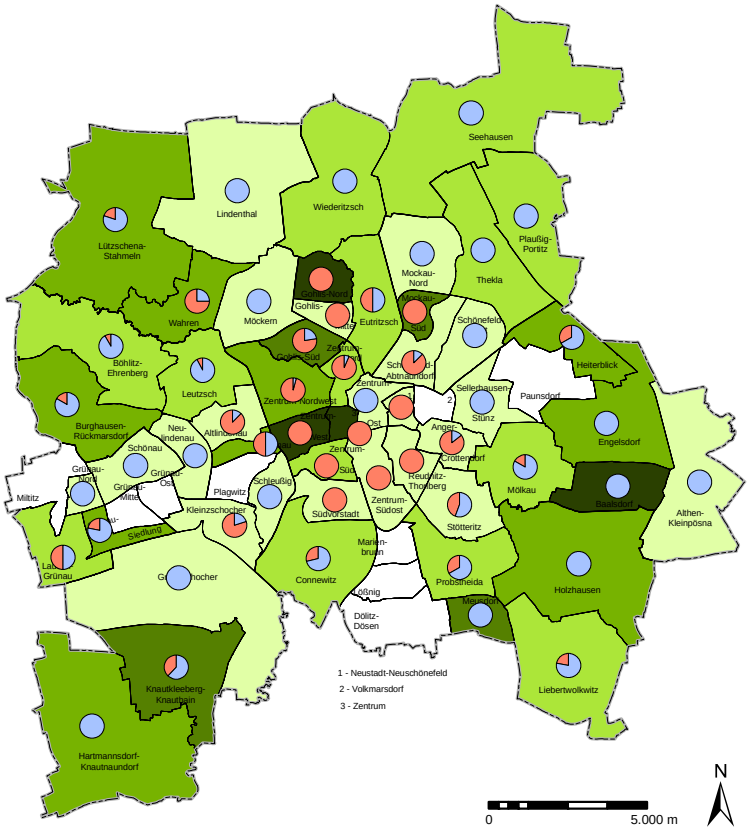
Leipzig: 9,1 WE pro 1.000 EW
Maximum: 100,9 WE pro 1.000 EW (Zentrum)

Anteil der fertiggestellten Wohneinheiten nach Gebäudeart 2006 - 2010

Mehrfamilienhäuser
1-/2-Familienhäuser

- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Bautätigkeit

Baufertigstellungen von Wohneinheiten pro 1.000 EW 2010

- keine Fertigstellungen
- unter 1
- 1 bis unter 2
- 2 bis unter 3
- 3 bis unter 4
- 4 und mehr

Leipzig: 1,3 WE pro 1.000 EW
Maximum: 10,5 WE pro 1.000 EW (Zentrum-West)

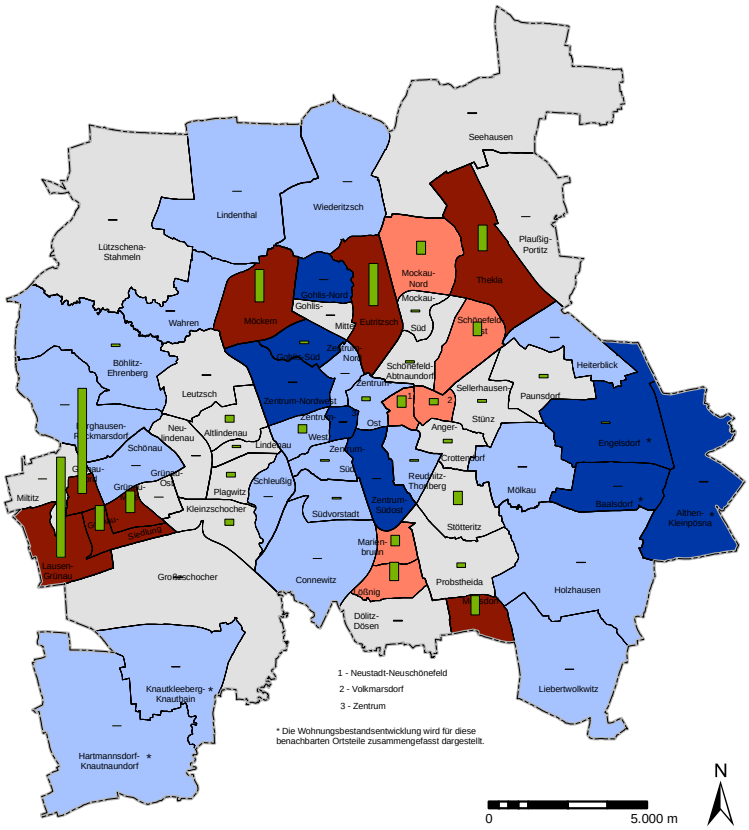
Anteil der fertiggestellten Wohneinheiten nach Gebäudeart 2010

Mehrfamilienhäuser

1-/2-Familienhäuser

- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Wohnungsbestand

Veränderung des Wohnungsbestands 2005 bis 2010

- Abnahme um 150 und mehr
- Abnahme um 50 bis unter 150
- gleichbleibend (+/-50)
- Zunahme um 50 bis unter 150
- Zunahme um 150 und mehr

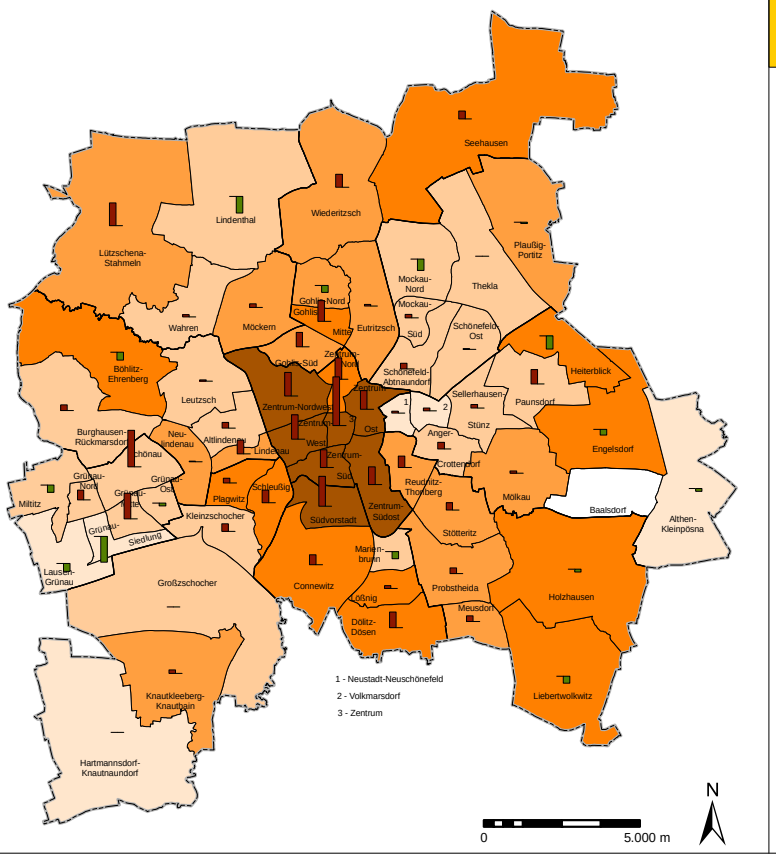
Wohnungsabgänge 2006 bis 2010

100 250 500

Leipzig: 5.002 WE
Maximum: 993 WE (Grünau-Nord)

- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Mieten

Durchschnittliche Nettokaltmiete (Angebotsmiete) 2011

- keine Angaben
- bis 4,40 €/m²
- mehr als 4,40 bis 4,80 €/m²
- mehr als 4,80 bis 5,20 €/m²
- mehr als 5,20 bis 5,70 €/m²
- mehr als 5,70 €/m²

Leipzig: 5 €/m²

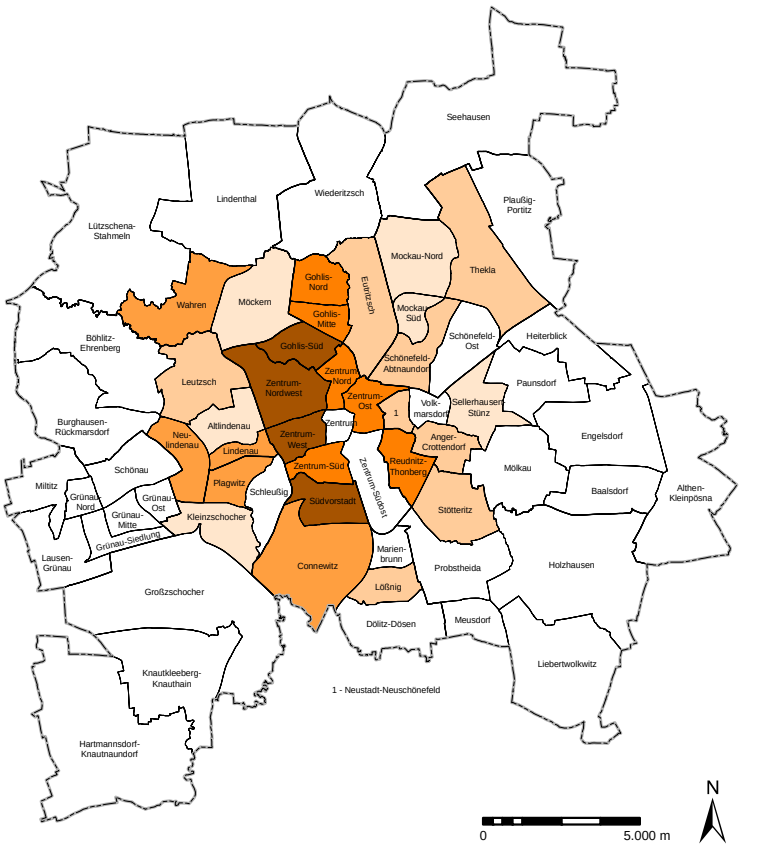
Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete (Angebotsmiete) 2009 bis 2011 in €

Zunahme Rückgang

+0,30 € -0,20 €

- Stadt
- Stadtbezirk

Daten: Immobilien Scout GmbH (www.ImmobilienScout24.de)
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Kaufpreise

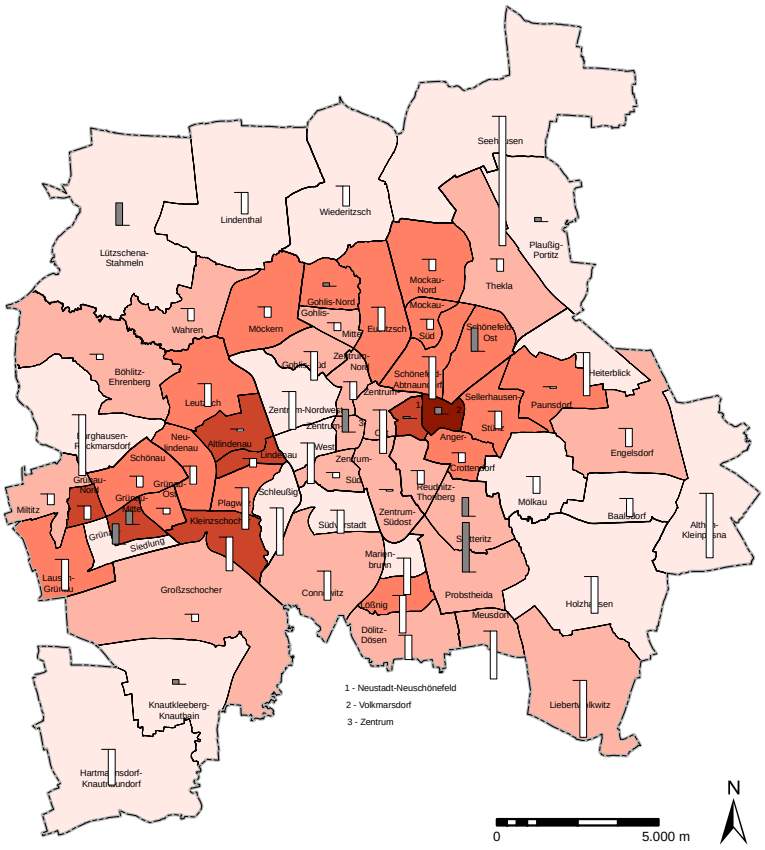
Durchschnittlicher Kaufpreis je Quadratmeter im sanierten Altbau (Erstverkauf) 2010

- weniger als 3 Kauffälle
- bis 1.900 €/m²
- mehr als 1.900 bis 2.100 €/m²
- mehr als 2.100 bis 2.200 €/m²
- mehr als 2.200 bis 2.400 €/m²
- mehr als 2.400 €/m²

Leipzig: 2.150 €/m²

- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

Daten: Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Arbeitslosigkeit

Arbeitslose pro 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter 2010

- unter 60
- 60 bis unter 100
- 100 bis unter 140
- 140 bis unter 180
- 180 und mehr

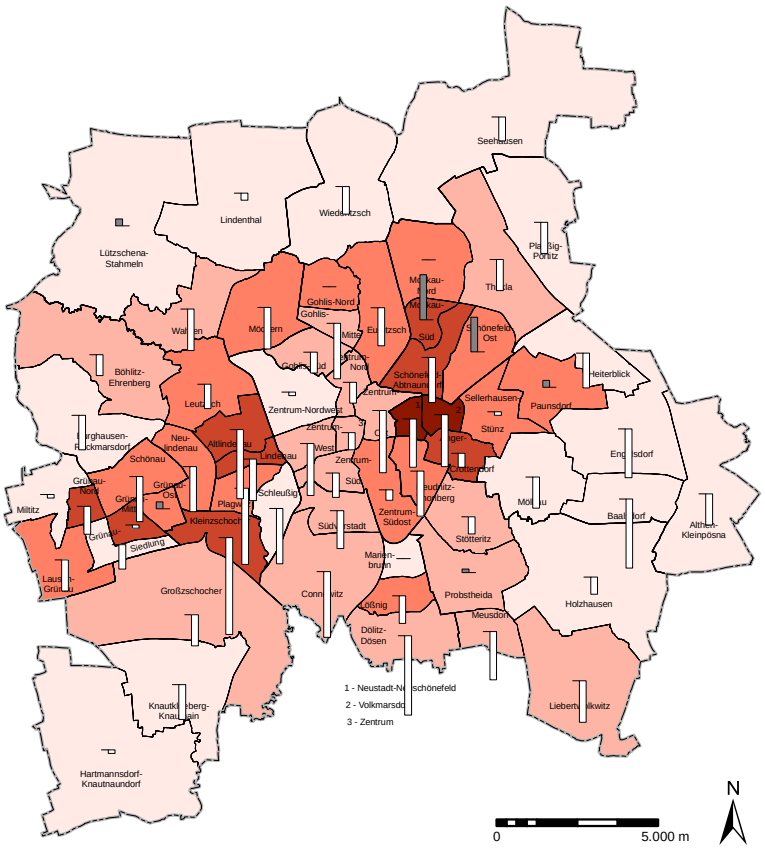
Eckwerte Leipzig 2010
- Leipzig: 95
- Maximum: 207 (Volkmarsdorf)
- Minimum: 33 (Seehausen)

Veränderung gegenüber 2009

Zunahme um 5 % — Rückgang um 10 %

- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Empfänger von SGB II-Leistungen

Anteil der Empfänger von ALG II und Sozialgeld an den 0- bis 65-Jährigen 2010

- unter 10 %
- 10 % bis unter 20 %
- 20 % bis unter 30 %
- 30 % bis unter 40 %
- 40 % und mehr

Eckwerte Leipzig 2010
- Leipzig: 19,1
- Maximum: 46,2 (Volkmarsdorf)
- Minimum: 4,0 (Baalsdorf)

Veränderung gegenüber 2009

Zunahme um 1 %-Punkt — Rückgang um 1,5 %-Punkte

- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

3. Entwicklungen in den Schwerpunktgebieten der Stadtentwicklung

Die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zum 1. Januar 2006 sowie die seit 2004 in regelmäßigen Abständen stattfindenden Registerbereinigungen haben die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegung in den Schwerpunktgebieten der Stadtentwicklung deutlich beeinflusst (ausführliche Erklärungen siehe Kapitel 1.2). Die Auswirkungen sind nicht exakt zuzuordnen. Insgesamt dürften aber die Altbauquartiere aufgrund des höheren Anteils an Nebenwohnsitzen stärker davon betroffen sein als die Großsiedlungen.

3.1. Altbauquartiere (Teilplan Stadterneuerung)

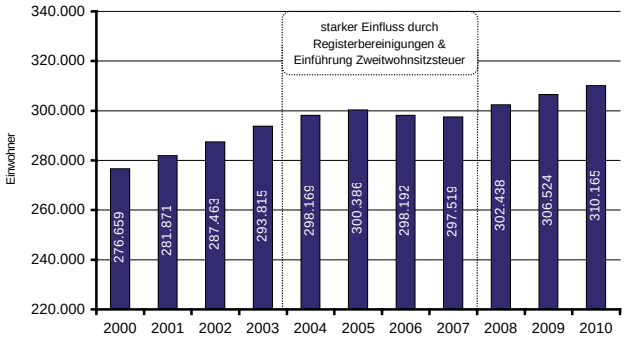
weiterer Einwohnergewinn in den Altbauquartieren

2010 stieg die Zahl der Einwohner in den Altbauquartieren insgesamt um 1,2 % (Abb. 40 u. 41). Die größten Einwohnergewinne verzeichneten Mockau (+6,9 %) und Schönefeld (+3,9 %) nordöstlich des Zentrums und Kleinzschocher (+4,1 %). Auch in den Altbauquartieren westlich des Auwaldes wuchs die Zahl der Einwohner weiter (Altlindenau +1,7 %, Lindenau-Plagwitz +2,7 %, Schleußig +1,2 %). In den zentrumsnah gelegenen Stadtteilen stieg die Einwohnerzahl wie 2009 weniger als in den Jahren bis 2008, da sie von den vermehrten Registerbereinigungen 2009 und 2010 stärker betroffen waren. Möckern, Wahren und Großzschocher verzeichneten 2010 einen Rückgang der Wohnbevölkerung um 1,2 % bzw. 0,3%.
Wie in den Vorjahren wurde der Einwohnerzuwachs vor allem durch Wanderungsgewinne gespeist. So war der Wanderungssaldo 2010 in allen Altbauquartieren positiv. Den größten Wanderungsgewinn verzeichnete Mockau mit 7,6 %. Ebenfalls hohe Wanderungsgewinne wiesen Kleinzschocher, Zentrum-Ost sowie Zentrum-Nord mit jeweils mehr als 4,5 % auf.

Geburtenüberschüsse und Wanderungsgewinne

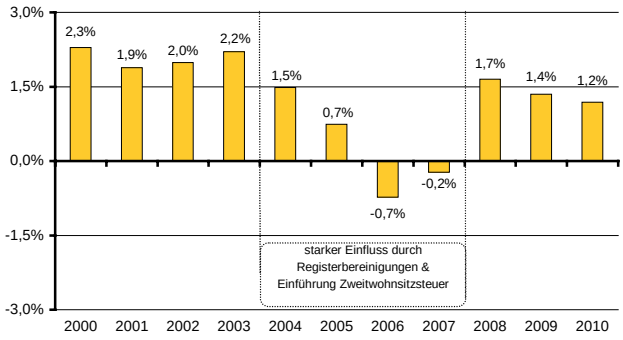
Die zentrumsnahen sowie die westlich des Auwalds gelegenen Altbauquartiere verzeichneten neben Wanderungsgewinnen auch einen positiven natürlichen Bevölkerungssaldo. Seit dem tiefsten Stand der Geburtenzahlen 1995 hat sich die Zahl der Geborenen in den Altbauquartieren insgesamt, bei etwa gleich bleibenden Sterbefällen, von ca. 1.700 auf knapp 4.000 im Jahr 2010 erhöht, was 2010 zu einem Geburtenüberschuss von 812 Einwohnern führte. Dabei haben sich die Geburtenzahlen insbesondere in den zentrumsnahen und westlich des Auwalds gelegenen Altbauquartieren mehr als verdoppelt. Daher sind diese Altbauquartiere durch ein vergleichsweise junges (unter 40 Jahre) und weiterhin sinkendes Durchschnittsalter ihrer Einwohner geprägt. In Schleußig – als jüngstem Stadtteil – sank der Altersdurchschnitt seit 2005 um 1 Jahr auf 35 Jahre im Jahr 2010. Im Leipziger Osten sowie in den äußeren Altbauquartieren stieg das Durchschnittsalter seit 2005 leicht an. Den höchsten Altersdurchschnitt in den Altbauquartieren wiesen Neulindenau (47,8 Jahre) und Böhlitz

Abb. 40: Einwohnerentwicklung in den im Teilplan Stadterneuerung untersuchten Stadtteilen (Altbauquartiere) 2000 - 2010

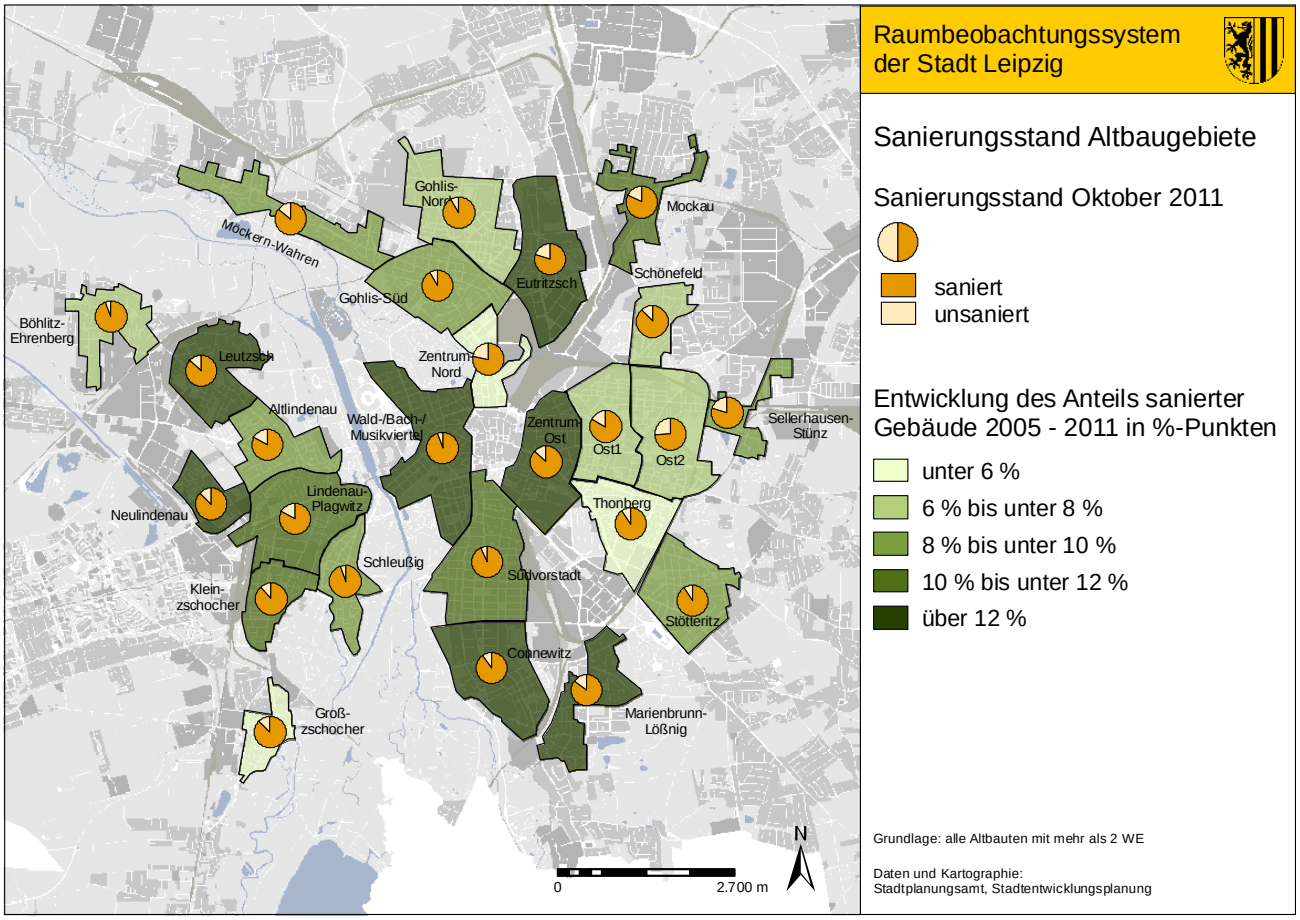


Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen; eigene Berechnungen Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

Abb. 41: Prozentuale Einwohnerentwicklung in den im Teilplan Stadterneuerung untersuchten Stadtteilen 2000 - 2010



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen; eigene Berechnungen Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung



(47,4 Jahre) auf, wobei er in Neulindenau seit 2005 um 0,8 Jahre gesunken ist, während er in Böhlitz in diesem Zeitraum um 0,8 Jahre stieg. In den Altbauquartieren insgesamt nahm der Altersdurchschnitt zwischen 2005 und 2010 von 40,8 auf 40,4 Jahre ab.

Sanierungsgrad steigt auf 87 %

Der Sanierungsstand in den Altbauquartieren hat sich in den vergangenen Jahren deutlich erhöht und betrug im Oktober 2011 ca. 87 %. Den höchsten Sanierungsgrad mit jeweils mehr als 90 % sanierten Gebäuden wiesen die Altbauquartiere in einem Halbkreis von Gohlis-Nord über Schleußig bis Thonberg und Stötteritz auf. Der geringste Sanierungsgrad mit unter 80 % ist in den Stadtteilen Ost, Sellerhausen-Stünz sowie Zentrum-Nord zu finden. Seit 2005 hat sich der Sanierungsgrad in den Altbauquartieren insgesamt um fast 10 %-Punkte erhöht. Da nur wenige Altbauwohnungen abgebrochen wurden, ist diese Entwicklung auf Sanierungstätigkeiten zurückzuführen. Am deutlichsten stieg der Sanierungsgrad in diesem Zeitraum in Marienbrunn-Lößnig, Connewitz und Zentrum-Ost. Bei Betrachtung der Sanierungstätigkeit seit 2008 treten als Schwerpunkte Zentrum-Ost, Mockau und Neulindenau hervor.

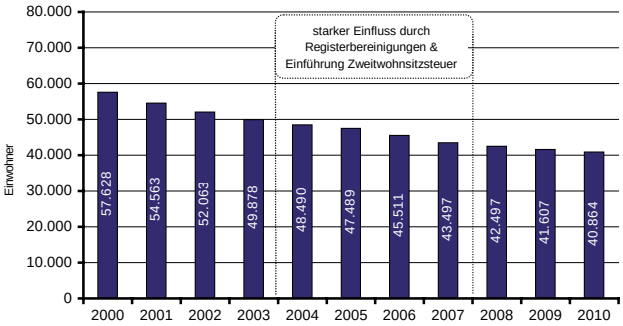
3.2. Großsiedlungen (Teilplan Großsiedlungen)

3.2.1. Grünau

abgeschwächter Einwohnerrückgang in Grünau

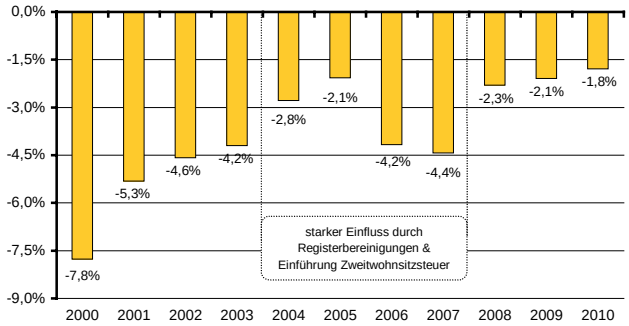
2010 lebten 40.864 Einwohner in Grünau, das sind 743 Personen weniger als 2009. Mit einem Rückgang um 1,8 % ging der jährliche Einwohnerverlust, dem Trend seit 2008 folgend, weiter zurück (Abb. 42 u. 43). Die prozentual größten Einwohnerverluste verzeichneten die Wohnkomplexe (WK) 1 und 3 mit -2,8 % bzw. -2,7 %, die geringsten Verluste wies WK 2 auf (-0,6 %).

Abb. 42: Einwohnerentwicklung in Grünau (Teilplan Großsiedlungen)* 2000 - 2010



*Untersuchungsgebiete mit Wohnungsbeständen in industrieller Bauweise
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen; eigene Berechnungen Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

Abb. 43: Prozentuale Einwohnerentwicklung gegenüber dem Vorjahr in Grünau (Teilplan Großsiedlungen)* 2000 - 2010



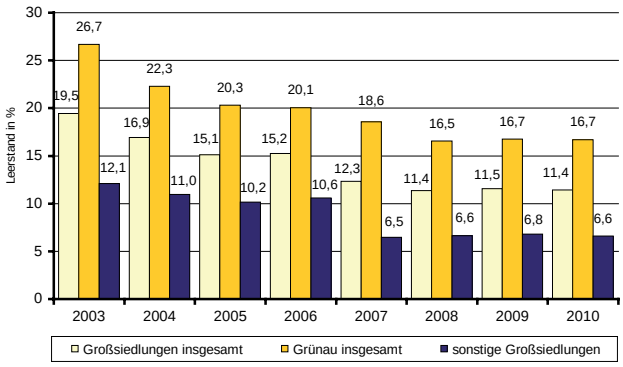
*Untersuchungsgebiete mit Wohnungsbeständen in industrieller Bauweise
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen; eigene Berechnungen Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

Über einen Zeitraum von fünf Jahren betrachtet, verlor Grünau insgesamt etwa 14 % seiner Einwohner. Auch bei dieser längerfristigen Betrachtung ist die abnehmende Dynamik des Einwohnerrückgangs zu beobachten. So betrug der Rückgang im Fünfjahreszeitraum von 1999 bis 2004 noch mehr als 22 %. Die stabilste Entwicklung im Fünfjahres-Vergleich 2005-2010 zeigt mit -8 % der WK 4. Auch WK 5.1 und WK 2 verloren mit -9,8 % bzw. -10,4 % unterdurchschnittlich an Einwohnern. WK 3 hingegen verlor zwischen 2005 und 2010 etwa 28 % seiner Einwohner. Auch WK 8 und WK 1 verloren mit -19,2 % und -17,3 % überdurchschnittlich an Einwohnern.
Ursache für den Einwohnerrückgang in Grünau waren sowohl Wanderungsdefizite als auch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Dabei nimmt die Bedeutung der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung weiter zu. In allen WK überstiegen die Sterbefälle die Geburtenzahlen und führten in Grünau zu einem Geburtendefizit von 349. Der Wanderungsverlust ist mit -86 Personen deutlich geringer als in den Vorjahren (2009: -420). Dazu trugen vor allem WK 2 und WK 4 bei, die jeweils Wanderungsgewinne verbuchten, während die anderen WK auch durch Wanderung an Einwohnern verloren.
Das Durchschnittsalter der Grünauer Bewohner stieg 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 auf 48,8 Jahre und lag dabei 5,3 Jahre über dem Leipziger Durchschnitt, jedoch 2,2 Jahre unter dem Durchschnitt der weiteren Großsiedlungen. Mit durchschnittlich über 55 Jahren sind die Einwohner in WK 2 und WK 3 deutlich älter als die in WK 5.1, WK 7 und WK 8 mit weniger als 48 Jahren. Den größten Anstieg des Durchschnittsalters seit 2005 verzeichnete WK 3 mit mehr als 8 Jahren. Der Altersdurchschnitt in WK 7 hingegen stieg in diesem Zeitraum nur um 1 Jahr.

Leerstand mit 16,7 % auf Vorjahresniveau

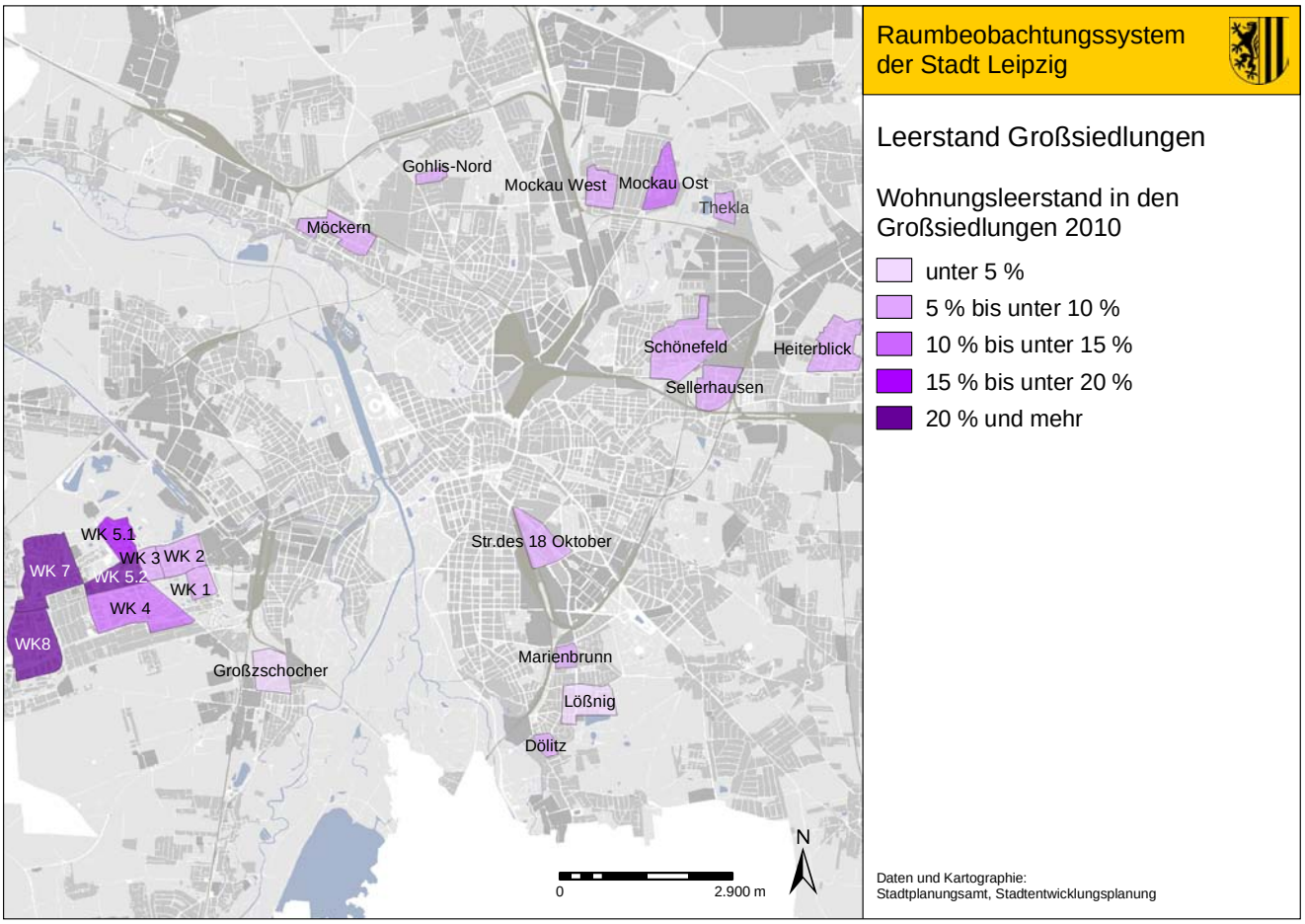
Grünau wies 2010 wie im Vorjahr[23] einen Gesamtleerstand[24] von 16,7 % auf (Abb. 44), wobei die Zahl der Wohnungen insgesamt leicht sank. Der Rückbau im Rahmen des Stadtumbaus von ca.

Abb. 44: Entwicklung der Leerstandsquote in den Großsiedlungen 2003 - 2010



Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

23 Der Wert für 2009 wurde nachträglich von 16,4 % auf 16,7 % korrigiert.
24 Die Leerstandswerte umfassen den gesamten Leerstand, d. h. neben dem marktaktiven Leerstand auch Leerstände, die durch vorbereitende Maßnahmen für einen Gebäudeabbruch entstehen und nicht mehr vermietet werden. Da auch 2010 nur noch geringe Abbrüche geplant waren, entspricht dieser Gesamtwert annähernd dem marktaktiven Leerstand.



135 Wohnungen erfolgte 2010 in WK 7 und WK 8 und führte in beiden Wohnkomplexen zu einem leichten Leerstandsrückgang. Mit Ausnahme von WK 2 nahmen die Leerstände in den anderen Wohnkomplexen leicht zu. Gemeinsam mit WK 5.2 wiesen WK 7 und WK 8 mit mehr als 20 % die höchsten Leerstände auf. Am geringsten waren die Leerstände mit Werten zwischen 6,4 und 7,8 % in WK 1, WK 2 und WK 3. Nach einem kontinuierlichen Rückgang der Leerstände bis 2008 stagnieren bzw. steigen die Leerstände seit 2009 in den Wohnkomplexen, in denen kein weiterer Rückbau erfolgt.

3.2.2. Andere Großsiedlungen

Großsiedlungen verlieren weiter Einwohner

In den anderen Großsiedlungen neben Grünau sind die Einwohnerzahlen auch im Jahr 2010 wieder gesunken. Mit 51.066 Personen lebten 1,3 % Einwohner weniger in diesen Großsiedlungen als im Vorjahr (Abb. 45 u. 46). Dabei verloren mit Ausnahme von Möckern und Dölitz, die einen Einwohnergewinn von 1,1 bzw. 0,4 % verzeichneten, alle Großsiedlungen an Einwohnern. Die größten Rückgänge waren in Gohlis-Nord (-4,7 %), Sellerhausen (-2,4 %) und Mockau-Ost (-2,1 %) zu registrieren.

In einem Zeitraum von fünf Jahren betrachtet, verloren die Großsiedlungen insgesamt 9,2 % bzw. 5.196 ihrer Einwohner. Davon sanken die Einwohnerzahlen in Marienbrunn und Lößnig mit -17,9 % bzw. -16,1 % besonders stark. Die Großsiedlungen Großzschocher und Möckern wiesen in diesem Zeitraum mit -3,7 bzw. -3,0 % die stabilste Einwohnerentwicklung auf.

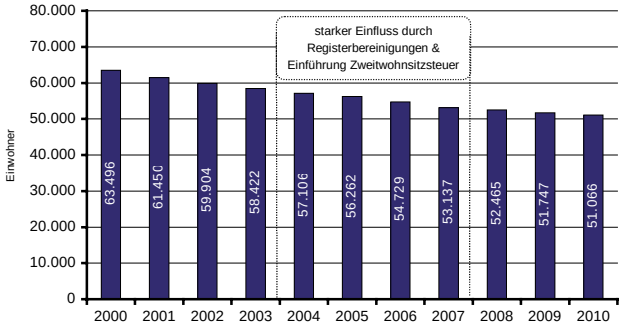
erneut große Geburtendefizite

Während die Großsiedlungen (ohne Grünau) insgesamt Wanderungsgewinne erzielten, war die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut negativ. Bis auf die Großsiedlung Kiebitzmark verzeichneten alle Großsiedlungen ein Geburtendefizit, besonders groß war es in Schönefeld und Thekla. Insgesamt betrug das Geburtendefizit -437.
Durch Wanderung gewannen die Großsiedlungen insgesamt 0,4 % Einwohner. Dabei ist der innerstädtische Saldo negativ, wird aber durch Zuzüge von außerhalb Leipzigs kompensiert. In acht Großsiedlungen ist der Wanderungssaldo positiv und in lediglich fünf negativ. Marienbrunn verzeichnete mit 3,3 % den prozentual größten Gewinn, wohingegen Sellerhausen einen Verlust von 1,5 % aufwies.
Der Altersdurchschnitt der Großsiedlungen ist 2010 im Vorjahresvergleich um weitere 0,2 auf 51,0 Jahre gestiegen. Damit lag er 7 Jahre über dem Leipziger und 2,2 Jahre über dem Grünauer Altersdurchschnitt. Mit 41,3 Jahren war die Straße des 18. Oktobers die „jüngste“ Großsiedlung, gefolgt von Gohlis-Nord mit 44,6 Jahren; Großzschocher und Sellerhausen waren mit 59,1 Jahren die „ältesten“ Großsiedlungen in Leipzig. Im Vergleich zu 2005 verzeichneten Kiebitzmark, Lößnig und Marienbrunn mit Werten von 3,6 bis 3,9 Jahren die größten Anstiege des Durchschnittsalters.

Leerstand konstant

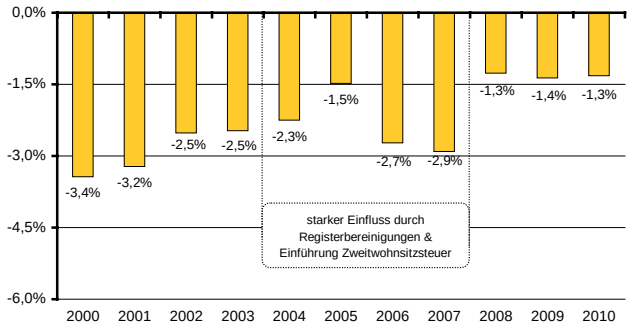
Der Wohnungsleerstand ging im Vergleich zum Vorjahr (6,8 %) 2010 leicht auf 6,6 % zurück (Abb. 44). Die Leerstände der einzelnen Großsiedlungen bewegen sich dabei zwischen 3,4 % in Kiebitzmark, 3,6 % in Lößnig sowie 3,7 % in Großzschocher und 8,8 % in Sellerhausen und Gohlis-Nord, 9,4 % in Thekla sowie 13,1 % in Mockau-Ost. Dabei kann für Mockau-Ost in den nächsten Jahren mit einem Leerstandsrückgang gerechnet werden, da 2010 mit der Sanierung eines Wohnblocks begonnen wurde.

Abb. 45: Einwohnerentwicklung im Untersuchungsraum "Teilplan Großsiedlungen" (ohne Grünau) 2000 - 2010



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen; eigene Berechnungen Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

Abb. 46: Prozentuale Einwohnerentwicklung gegenüber dem Vorjahr im Untersuchungsraum "Teilplan Großsiedlungen" (ohne Grünau) 2000 - 2010

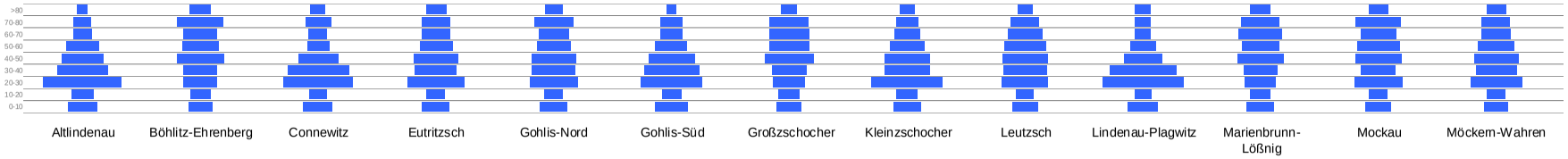


Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen; eigene Berechnungen Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung

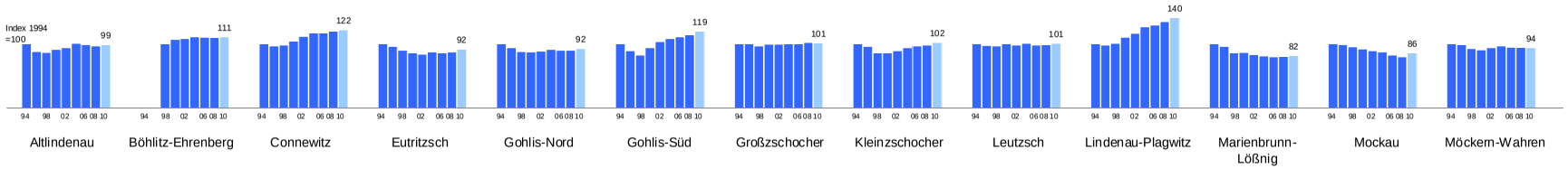
Strukturdaten der Stadtteile des Teilplans Stadterneuerung

Seit 2003 wird die Bevölkerungsstatistik durch fortlaufende Registerbereinigungen und die Einführung der Zweitwohnungssteuer beeinflusst.

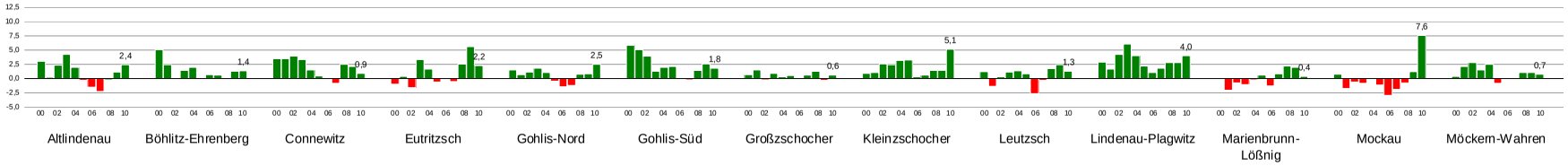
Altersstruktur der Wohnbevölkerung 31.12.2010



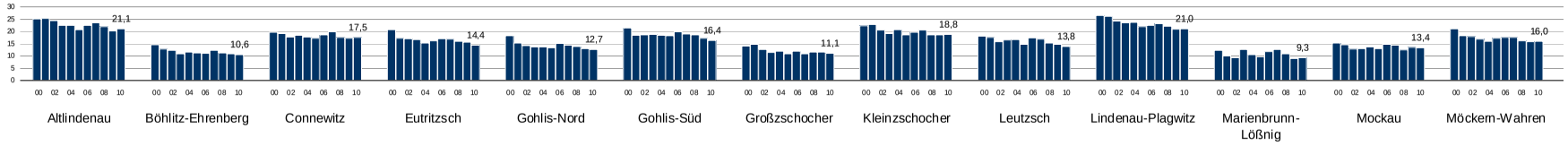
Einwohnerentwicklung 1994 bis 2010, Index der Zahl der Wohnberechtigten zum 31.12. des Jahres



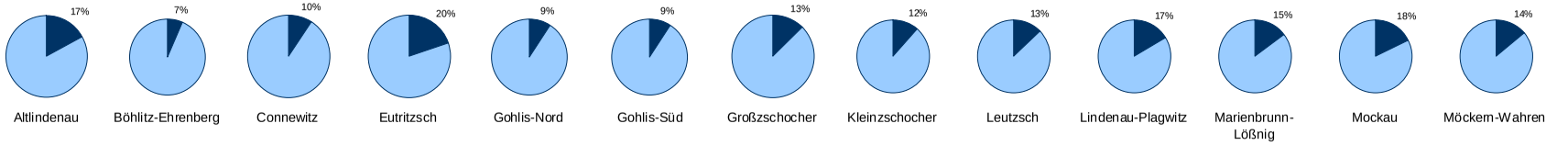
Wanderungssalden 2000 bis 2010 in % der Wohnberechtigten am 31.12. des Vorjahres



Fluktuation 2000 bis 2010, Wegzüge im Verhältnis zur Zahl der Wohnberechtigten am 31.12. des Vorjahres in %



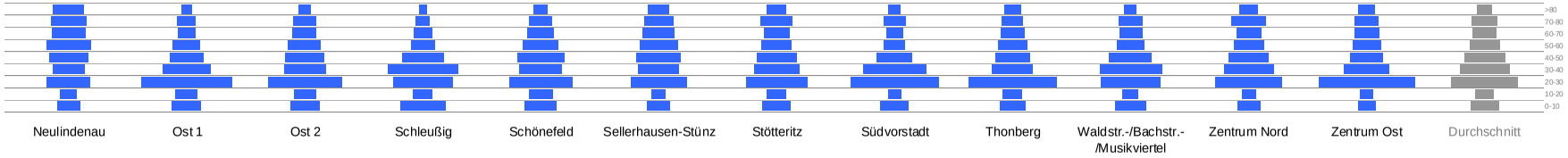
Anteil unsanierter Gebäude am Wohngebäudebestand (Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen) bis Baujahr 1945 in % (Oktober 2011)



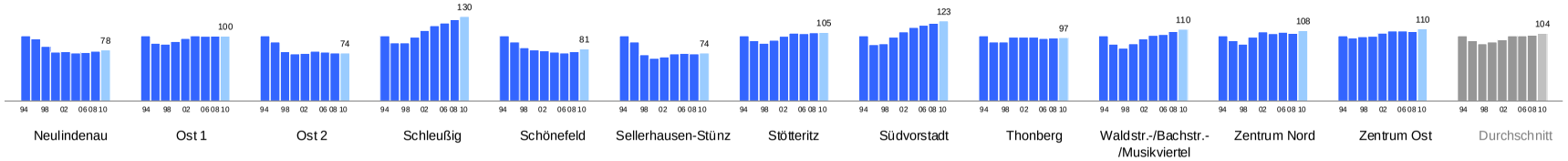
Strukturdaten der Stadtteile des Teilplan Stadterneuerung (Fortsetzung)

Seit 2003 wird die Bevölkerungsstatistik durch fortlaufende Registerbereinigungen und die Einführung der Zweitwohnungssteuer beeinflusst.

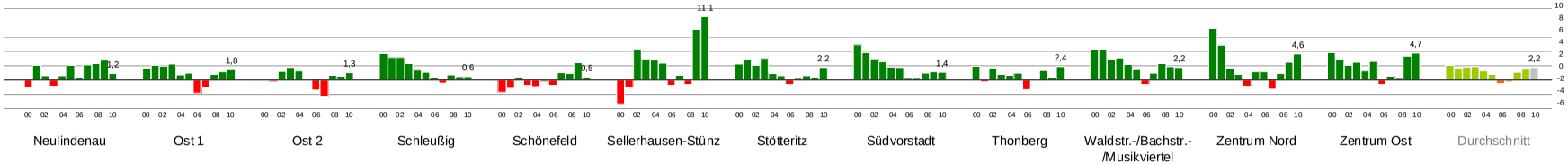
Altersstruktur der Wohnbevölkerung 31.12.2010



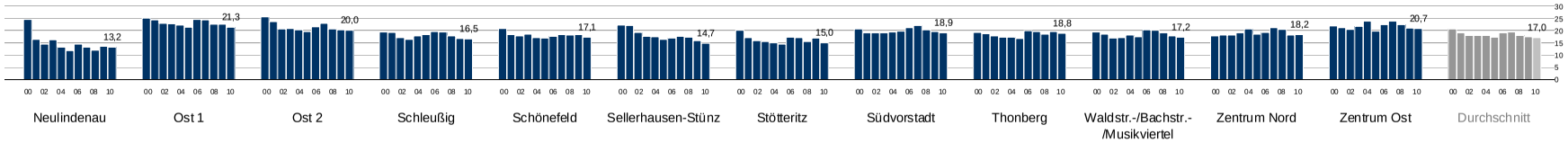
Einwohnerentwicklung 1994 bis 2010, Index der Zahl der Wohnberechtigten zum 31.12. des Jahres



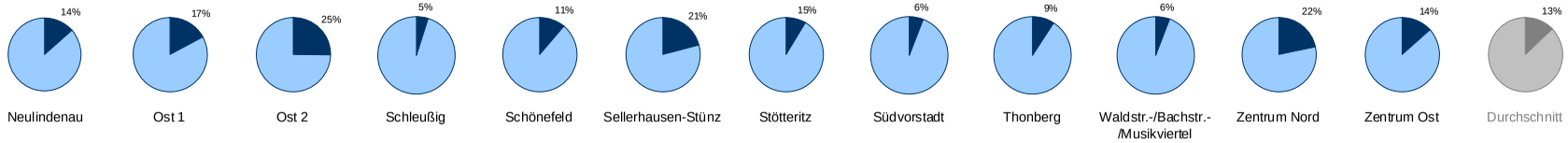
Wanderungssalden 2000 bis 2010 in % der Wohnberechtigten am 31.12. des Vorjahres



Fluktuation 2000 bis 2010, Wegzüge im Verhältnis zur Zahl der Wohnberechtigten am 31.12. des Vorjahres in %



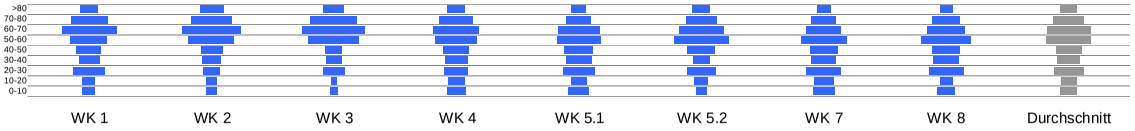
Anteil unsanierter Gebäude am Wohngebäudebestand (Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen) bis Baujahr 1945 in % (Oktober 2011)



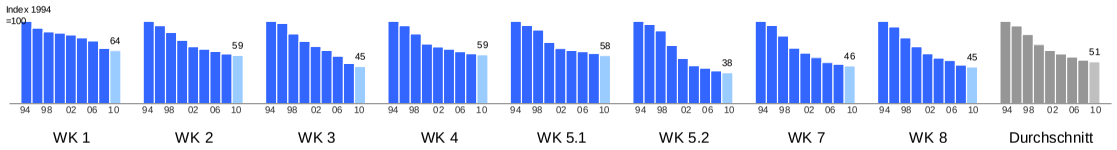
Strukturdaten der WK in Grünau, Untersuchungsräume des Teilplan Großsiedlungen in Grünau

Seit 2003 wird die Bevölkerungsstatistik durch fortlaufende Registerbereinigungen und die Einführung der Zweitwohnungssteuer beeinflusst.

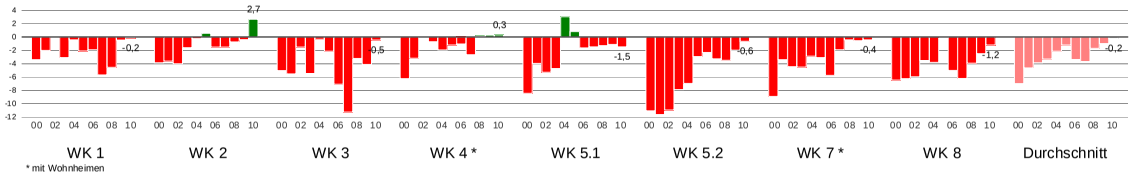
Altersstruktur der Wohnberechtigten zum 31.12.2010, ohne Wohnheime



Einwohnerentwicklung 1994 bis 2010, Index der Zahl der Wohnberechtigten zum 31.12. des Jahres

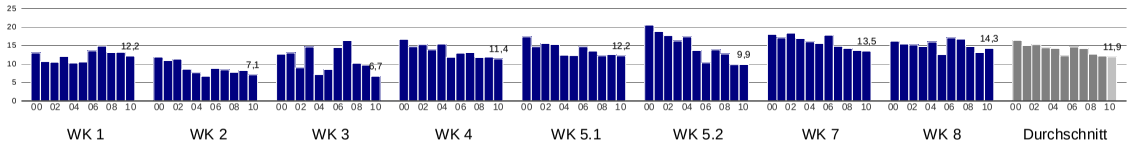


Wanderungssalden 2000 bis 2010 in % der Wohnberechtigten

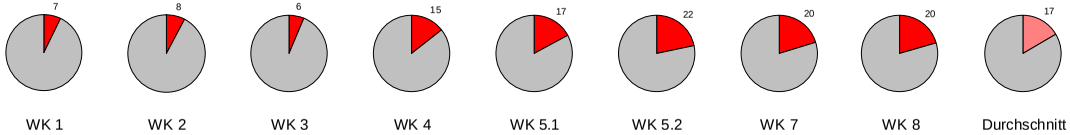


* mit Wohnheimen

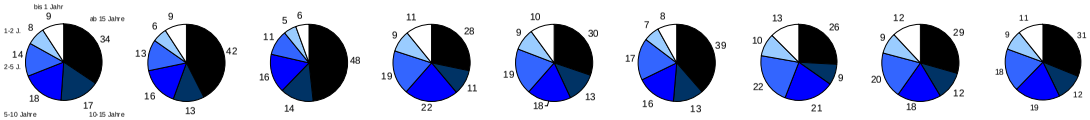
Fluktuation 2000 bis 2010, Wegzüge im Verhältnis zur Zahl der Wohnberechtigten in %



Leerstandsquote, Anteil der Leerwohnungen 2010 an allen Wohnungen in % (einschließlich Abbruchobjekte)



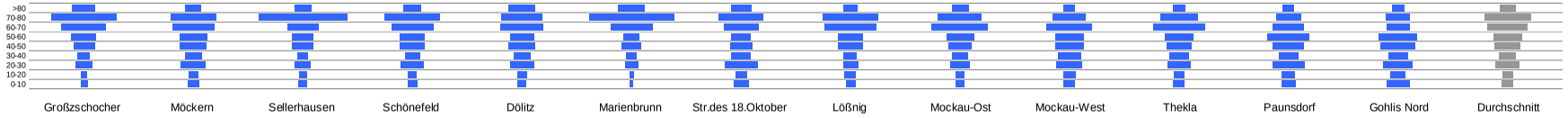
Wohndauer, nach Anteilen der Wohnberechtigten zum 31.12.2010 in %



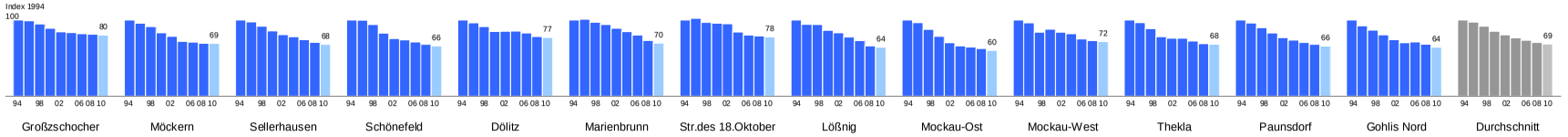
Strukturdaten der Untersuchungsräume des Teilplans Großsiedlungen ohne Grünau

Seit 2003 wird die Bevölkerungsstatistik durch fortlaufende Registerbereinigungen und die Einführung der Zweitwohnungssteuer beeinflusst.

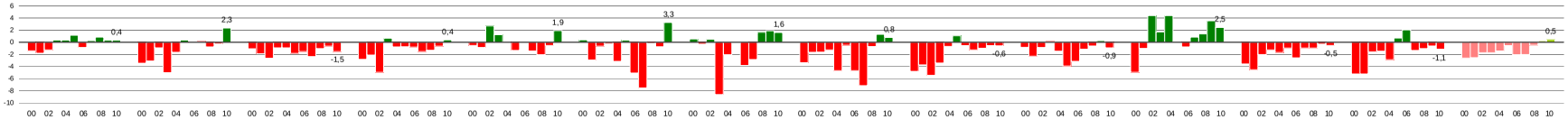
Altersstruktur der Wohnberechtigten zum 31.12.2010, ohne Wohnheime



Einwohnerentwicklung 1994 bis 2010, Index der Zahl der Wohnberechtigten zum 31.12. des Jahres

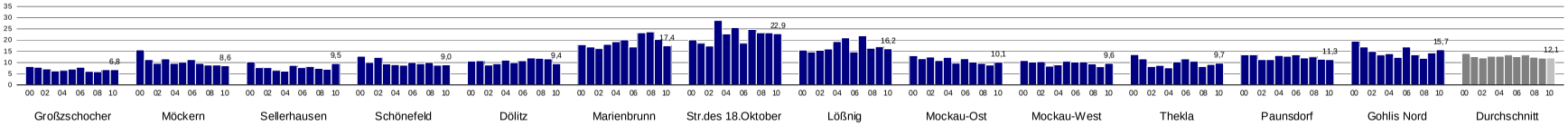


Wanderungssalden 2000 bis 2010 in % der Wohnberechtigten

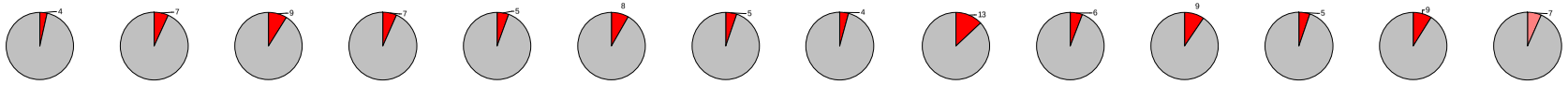


* mit Wohnheimen

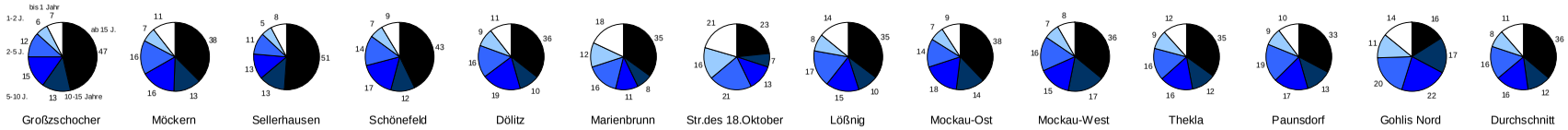
Fluktuation 2000 bis 2010, Wegzüge im Verhältnis zur Zahl der Wohnberechtigten in %



Leerstandsquote, Anteil der Leerwohnungen 2010 an allen Wohnungen in % (einschließlich Abbruchobjekte)



Wohndauer, nach Anteilen der Wohnberechtigten zum 31.12.2010 in %



3.3. Programm- und Fördergebiete der Stadterneuerung und des Stadtumbaus

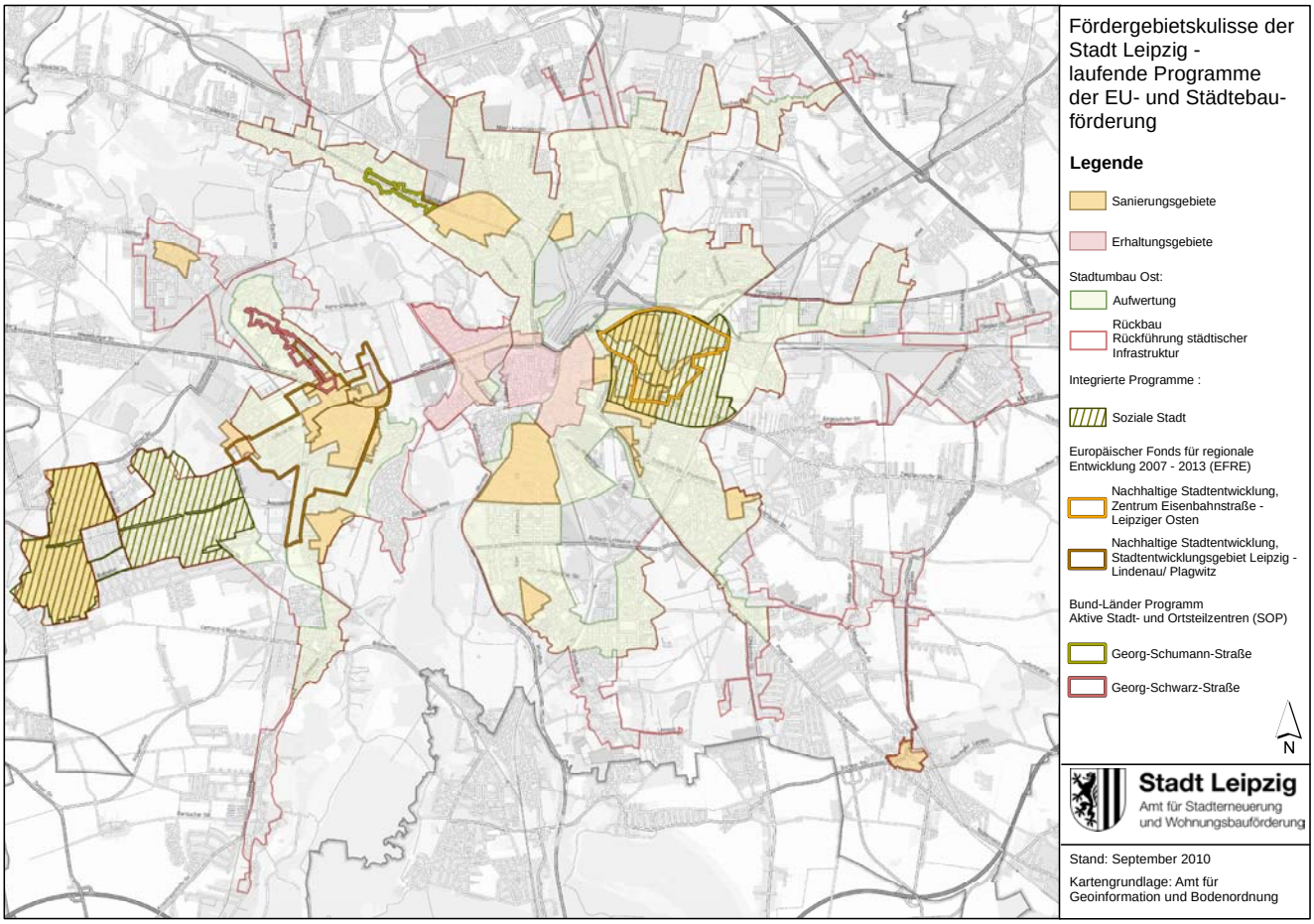
Ergänzend zum stadtweiten Monitoring werden seit 2003 die Wirkungen der Städtebauförderung in Leipzig analysiert und ausgewählte Ergebnisse zum Mitteleinsatz und zur Umsetzung des Stadtumbaus im Monitoringbericht dargestellt. Über die Verwaltungsvorschrift „Städtebauliche Erneuerung“ des Freistaates Sachsen (VwV-StBauE) ist die gebietsbezogene Wirkungsbeobachtung/Evaluation fester Bestandteil im Rahmen des Städtebauförderverfahrens. Zweck dieser kontinuierlichen Prozessbeobachtung und Wirkungskontrolle ist einerseits die Bereitstellung von Informationen zum Stand der Programmumsetzung an die Fördermittelgeber, damit auf Landes- und Bundesseite die Rahmenbedingungen der Programme kontinuierlich verbessert werden können. Andererseits ist in Verbindung mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der interne Nutzen der fördergebietsbezogenen Wirkungsbeobachtung aber weitaus größer: als aktives Steuerinstrument für den Einsatz der Städtebaufördermittel, als Mittel für die Positionsbestimmung der strategischen Planung sowie als Argumentationshilfe im Kommunikationsprozess mit den Beteiligten in der Stadt aus Leipziger Sicht.

3.3.1. Fördergebietskulisse

Die Förderinstrumente und die beschlossenen Fördergebiete sind eine zentrale Grundlage für die Aktivitäten der Stadterneuerung. Die Leipziger Stadterneuerungsstrategie setzt auf eine Verbindung und eine räumliche Überlagerung von EU-Programmen mit nationalen Programmen der Städtebaulichen Erneuerung (Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Städtebaulicher Denkmalschutz, Soziale Stadt, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und Stadtumbau Ost). Somit entsteht ein Fördermittelmix am jeweiligen Standort, der eine integrierte und nachhaltige Stadterneuerung ermöglicht.

Veränderung der Fördergebietskulisse

Die Entwicklung der Fördergebietskulisse und die Steuerung des Mitteleinsatzes erfolgte von 2000 bis 2009 auf der Basis des Stadtentwicklungsplans Wohnungsbau und Stadterneuerung. Seit 2009 orientieren sich die Aktivitäten der Stadterneuerung an den inhaltlichen und räumlichen Schwerpunktsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Leipzig 2020 (SEKo). Für die Weiterentwicklung der Fördergebietskulisse der Stadt Leipzig ist maßgebend, dass die Fördergeber aufgrund der begrenzten finanziellen Mittel künftig eine noch stärkere Prioritätensetzung auf Schwerpunktbereiche des SEKo fordern, verbunden mit einer Abkehr von Gebietsüberlagerungen.
Die Fördergebietskulisse wurde im Berichtsjahr wie folgt verändert:
Im Mai 2010 wurden die Abgrenzungen der Förderbereiche „Georg-Schumann-Straße“ und „Georg-Schwarz-Straße“ als Grundlage für den Einsatz von Fördermitteln im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ von der Ratsversammlung beschlossen.
Für das Programm Stadtumbau Ost wurde mit dem Förderantrag für das Programmjahr 2011 ein aktualisiertes Handlungskonzept (Grobkonzept, 1. Bearbeitungsstufe) eingereicht. Das Handlungskonzept berücksichtigt mit Blick auf die Förderung ab 2012 bereits die Forderungen des Freistaates Sachsen nach einer Überprüfung und Verkleinerung der Leipziger Fördergebietskulisse im Programm Stadtumbau Ost und die Konzentration des Mitteleinsatzes auf die fachübergreifenden Schwerpunktbereiche des SEKo. Die neuen Schwerpunkte sollen auf der Basis des Feinkonzeptes voraussichtlich im Januar 2012 in der Ratsversammlung beschlossen werden.
Die Änderung des Artikels 104b des Grundgesetzes führt zur zeitlichen Befristung und degressiven Mittelausstattung von Programmen zur Städtebauförderung. Für das Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ bedeutet dies eine jährliche Absenkung der Finanzhilfen zu Gunsten neuer Programme und voraussichtlich zum Auslaufen des Programms im Jahr 2013. In diesem Zusammenhang bereitet die Stadt Leipzig, den Regelungen des Baugesetzbuches entsprechend, die phasenweise Entlassung der Leipziger Sanierungsgebiete aus der Förderkulisse vor. Mit



der vorgesehenen schrittweisen Aufhebung der Leipziger Sanierungssatzungen verbindet sich die Chance, die Einnahmen aus der gesetzlichen Verpflichtung zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen zu nutzen, um noch notwendige „Restinvestitionen“ in den Sanierungsgebieten durchzuführen.

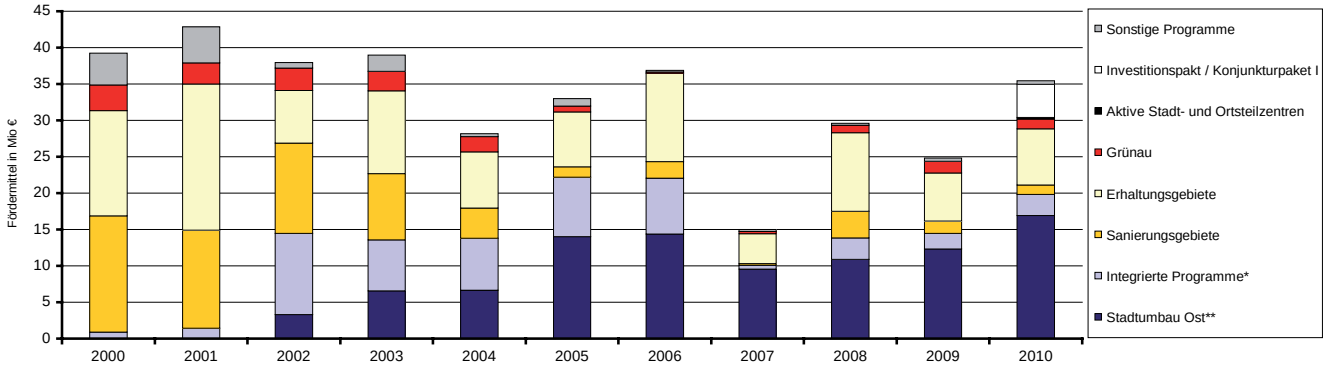
3.3.2. Förderprogramme und Fördermitteleinsatz

Zwischen 1991 und 2010 wurden mehr als 610 Mio. € öffentliche Investitionen in Maßnahmen der Stadterneuerung und des Stadtumbaus in den Fördergebieten getätigt. Die dafür eingesetzten kommunalen Eigenmittel betrugen ca. 161 Mio. €. Bis 2003 konnte jährlich ein Förderrahmen von ca. 40 Mio. € gewährleistet werden. Seit 2004 schwankt er aufgrund der kommunalen Haushaltssituation, veränderter Förderbedingungen im Freistaat Sachsen und variierender Mittelausstattung der verschiedenen Förderprogramme zwischen 15 und 35 Mio. € (Abb. 47).

mehr Stadtumbau-Ost-Fördermittel und neue Förderprogramme

2010 betrug das Fördervolumen mit 35,5 Mio. € etwa 10 Mio. € mehr als 2009. Der Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem zurückzuführen auf den Fördermittelzuwachs im Programm Stadtumbau Ost, vorrangig im Programmteil Aufwertung, sowie die Auflage neuer Förderprogramme (Städtebauliche Erneuerung zur energetischen Sanierung von Schulen, Kindergärten und sonstiger Infrastruktur in den Kommunen (Investitionspakt), Aktive Stadt- und Ortsteilzentren). So wurden 2010 im Rahmen des Investitionspaktes Fördermittel in Höhe 4,5 Mio. € für die energetische Sanierung von Schulen und Kindertageseinrichtungen umgesetzt.

Abb. 47: Fördermitteleinsatz in den städtebaulichen Fördergebieten der Stadt Leipzig 2000 - 2010



* URBAN II (bis 2006), EFRE Leipziger Osten, Soziale Stadt Leipziger Osten, EFRE Brachen; ** inkl. Landesrückbauprogramm 2002
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

3.3.3. Umsetzung des Stadtumbaus

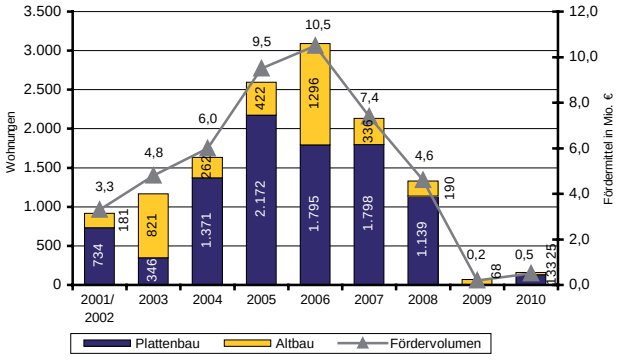
Rückbau von Wohngebäuden

kaum noch Rückbau

2010 wurden in Leipzig 158 Wohnungen mit Fördermitteln des Programms Stadtumbau Ost zurückgebaut (Abb. 48), davon 25 im Altbau und 133 im Plattenbau. Damit stieg die Anzahl der zurückgebauten Wohnungen insgesamt im Vergleich zum Vorjahr zwar an, doch markiert sie den zweitniedrigsten Wert seit Beginn des Stadtumbaus. Etwa die Hälfte des Rückbaus von Wohnungen im Plattenbau wurde durch den teilweisen Rückbau von Wohngebäuden realisiert. Die geringe Zahl zurückgebauter Wohnungen in den Jahren 2009 und 2010 zeigt, dass die umfangreichen Rückbauvorhaben seitens der Wohnungseigentümer in Leipzig vorerst überwiegend abgeschlossen wurden. Den Konsequenzen dieser Entwicklung trägt die überarbeitete Stadtumbaustrategie des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Rechnung. Langfristig wird nach SEKo ein weiterer Förderbedarf für den Rückbau erwartet.

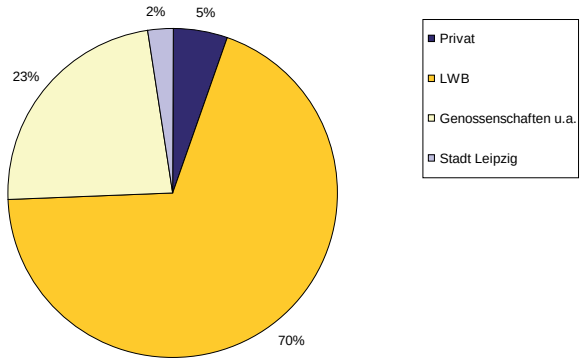
Insgesamt wurden zwischen 2001 und 2010 in Leipzig 13.089 Wohnungen mit Hilfe von Fördermitteln zurückgebaut. Zur Realisierung des Rückbaus wurden 46,8 Mio. € Fördermittel, vorwiegend (93 %) aus dem Programm Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau, eingesetzt. Mit einem Anteil von 72,5 % wurden überwiegend Wohnungen im Plattenbau abgebrochen (9.600 Wohnungen). Der räumliche Schwerpunkt lag hierbei in der Großsiedlung Grünau, wo mehr als 6.800 Wohnungen in Plattenbauten abgerissen wurden. Der Rückbau von etwa 3.600 Wohnungen in Altbauten fand vorwiegend im Leipziger Osten und Leipziger Westen, teilweise auch im Norden, statt. Der überwiegende Teil des Rückbaus wurde von der kommunalen Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft

Abb. 48: Anzahl zurückgebauter Wohnungen und Fördermitteleinsatz 2001 - 2010

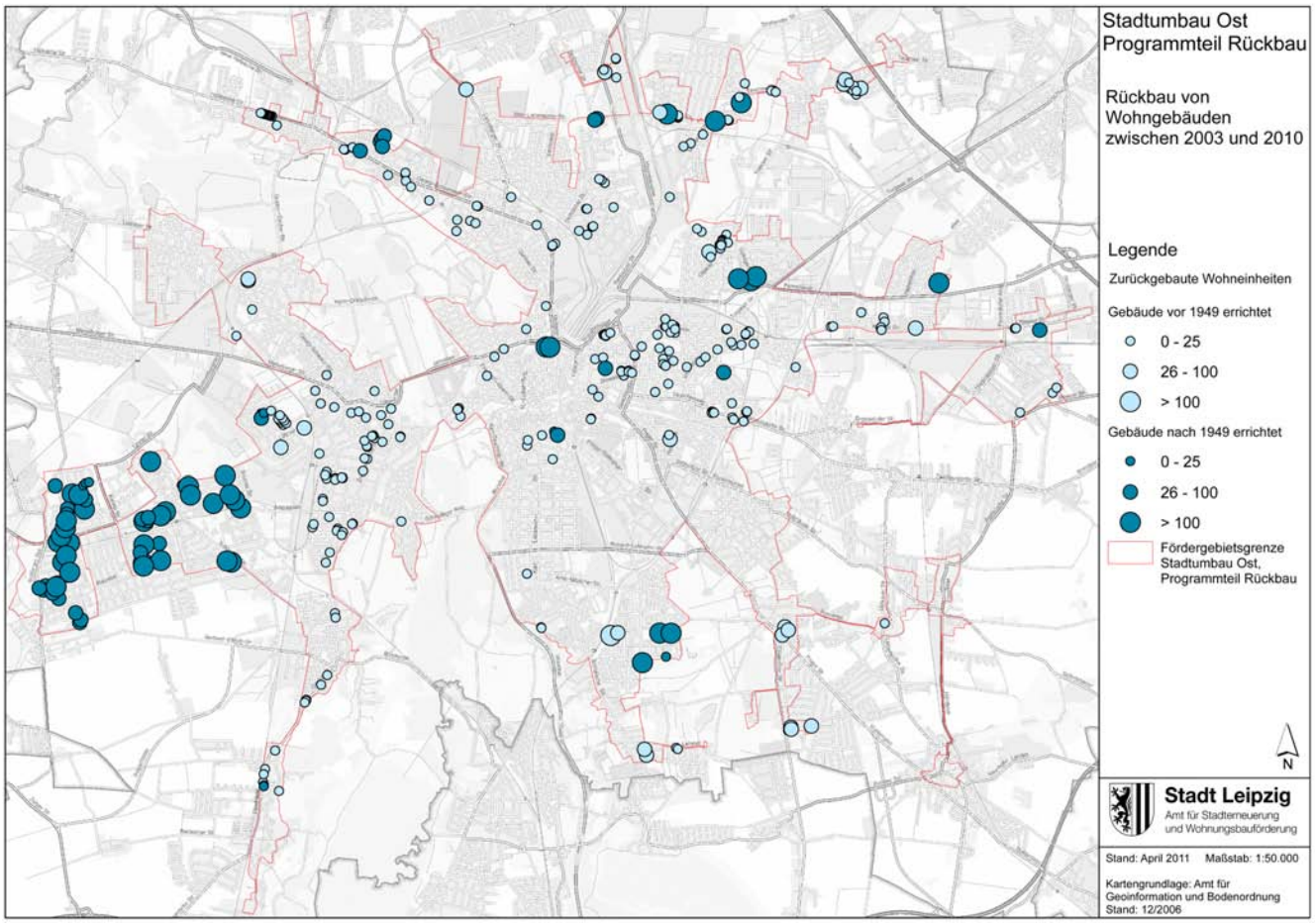


Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Abb. 49: Eigentümer der seit 2001 zurückgebauten Wohnungen



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung



mbH (LWB) getragen, der fast 70 % der zurückgebauten Wohnungen gehörten (Abb. 49). 23 % der zurückgebauten Wohnungen gehörten den Genossenschaften, 5 % privaten Eigentümern und 2 % der Stadt Leipzig.

Soziale und kulturelle Infrastruktur und Stadtumbau

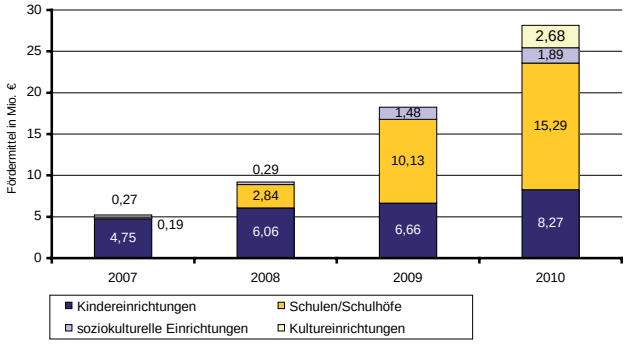
Maßnahmen zur Anpassung und Aufwertung von Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur bilden einen wichtigen Schwerpunkt im Programm Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung.

Seit 2002 wurden 52 Maßnahmen an Schulen, Kindereinrichtungen, soziokulturellen und Kultureinrichtungen finanziert. Während 45 Maßnahmen 2010 abgeschlossen waren, befanden sich sieben Maßnahmen noch im Bau. Seit 2002 wurden dafür insgesamt 28,1 Mio. € Fördermittel eingesetzt. Dabei stiegen die jährlich eingesetzten Fördermittel für die genannten Infrastrukturmaßnahmen 2009 und 2010 auf mehr als 9 Mio. € pro Jahr deutlich an. Damit wurden 2009 und 2010 74 % bzw. 58 % der Mittel des Stadtumbau Ost für Schulen, Kindereinrichtungen, soziokulturelle und Kultureinrichtungen eingesetzt, nachdem der Wert zwischen 2002 und 2007 bei 9 % lag und 2008 auf 36 % angestiegen war (Abb. 50, Abb. 51).

Maßnahmen an Schulen als Förderschwerpunkt

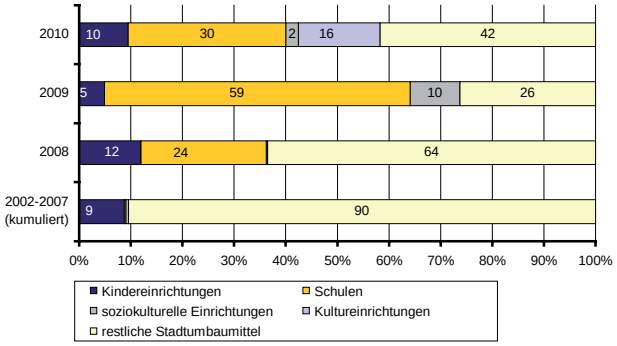
Seit 2002 wurden an 31 Kindertageseinrichtungen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Verbesserung der baulichen Qualität der Einrichtungen mit einem Fördervolumen von 8,3 Mio. € finanziert. Seit der Ausweitung dieses Handlungsfeldes zur Anpassung von Gemeinbedarfseinrichtungen 2007 konnten 11 Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung an schulischen Objekten sowie zur Schulhofgestaltung gefördert werden. Das abgerechnete Fördervolumen um-

Abb. 50: Eingesetzte Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost bis 2010 (kumuliert)



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Abb. 51: Anteil der eingesetzten Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den insgesamt im Stadtumbau eingesetzten Mitteln 2002 - 2010



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Tab. 9: Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost 2002 - 2010

	Schulen/Schulhöfe		Kindereinrichtungen		soziokulturelle Einrichtungen		Kultureinrichtungen	
Programmgebiet	Anzahl der Förderungen	Fördervolumen in Mio. €	Anzahl der Förderungen	Fördervolumen in Mio. €	Anzahl der Förderungen	Fördervolumen in Mio. €	Anzahl der Förderungen	Fördervolumen in Mio. €
Nord	2	1,2	4	0,7	2	0,7	0	0,0
Südost	6	10,9	16	5,4	2	0,7	2	2,5
West	3	3,2	11	2,2	3	0,5	1	0,2
Insgesamt	11	15,3	31	8,3	7	1,9	3	2,7

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

fasste hierfür bis Ende 2010 15,3 Mio. €. Damit hat sich der Förderschwerpunkt auf Maßnahmen an Schulgebäuden und Schulhöfen verschoben (Abb. 51, Tab. 9). Seit 2002 wurden Maßnahmen in sieben soziokulturellen Einrichtungen (z. B. Anker, Werk II) bzw. Jugendfreizeitzentren im Umfang von 1,9 Mio. € aus Mitteln des Stadtumbau Ost gefördert. 2010 wurden erstmals auch Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen an Kultureinrichtungen (Grassi-Museum, Musikalische Komödie und Stadtbibliothek) aus Mitteln des Programms Stadtumbau Ost in Höhe von 2,7 Mio. € finanziert.
Der räumliche Schwerpunkt dieser Maßnahmen liegt im Programmgebiet Südost (Tab. 9). Hier wurden bis Ende des Jahres 2010 ca. 19,5 Mio. € in 26 Maßnahmen eingesetzt. Im Programmgebiet West wurden 18 Maßnahmen mit insgesamt 6 Mio. € unterstützt, im Programmgebiet Nord acht Maßnahmen mit 2,6 Mio. €.

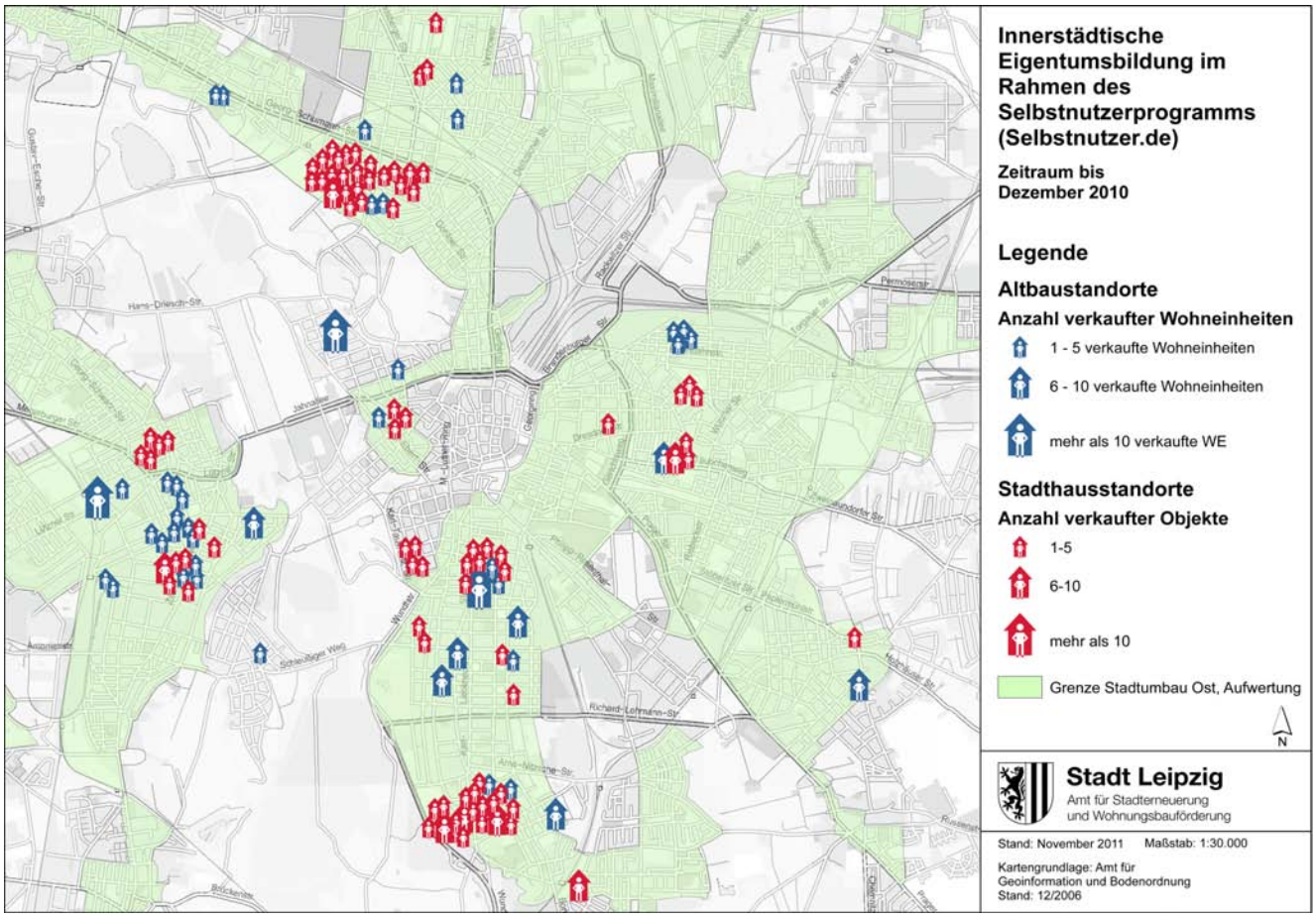
Selbstnutzer-Programm zur innerstädtischen Eigentumsbildung

Das Leipziger Selbstnutzer-Programm zielt auf die Stärkung der innerstädtischen Eigentumsbildung in denkmalgeschützten Altbauten (Wohn- und Fabrikgebäuden) und neuen Stadthäusern. Das Leipziger Selbstnutzer-Programm ist kein Förderprogramm, das investive Mittel ausgibt, sondern unterstützt durch Beratung, Gruppenmoderation, Marketing und Netzwerkbildung. Das Programm wird von der Stadt in Kooperation mit dem Selbstnutzer Kompetenzzentrum für Wohneigentum durch-

Tab. 10: Verkaufte Wohnungen in Altbauten und Stadthäusern 2001 - 2010

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	insgesamt
Eigentumswohnungen	11	19	30	31	24	32	12	12	25	7	203
Stadthäuser	0	6	17	29	45	29	27	33	19	18	223
insgesamt	11	25	47	60	69	61	39	45	44	25	426

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung



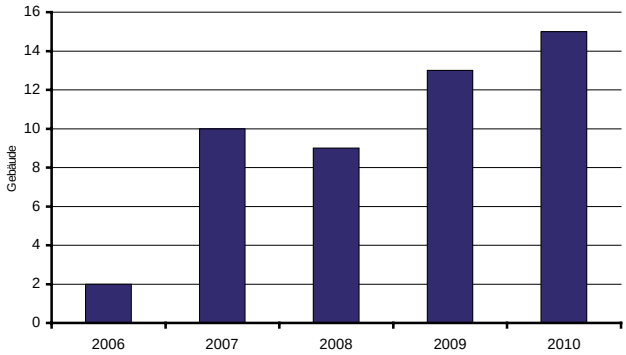
geführt. Die Stadt fördert Beratung, Gruppenmoderation und Marketing für Projekte zur Bildung von Wohneigentum seit 2010 nur noch in Stadtteilen mit einem erhöhten Sanierungs- und Umstrukturierungsbedarf, insbesondere im Leipziger Osten und im Leipziger Westen. Außerhalb dieser Bereiche werden diese Leistungen im Wesentlichen von den Bauherren selbst finanziert.

Zwischen 2001 und 2010 haben 426 Haushalte im Rahmen des Selbstnutzer-Programms Wohneigentum erworben (Tab. 10). Dabei wurden mit 223 Stadthäusern und 203 Eigentumswohnungen beide Segmente etwa im gleichen Umfang nachgefragt. Nachdem zwischen 2007 und 2009 jeweils zwischen 40 und 45 Wohnungen verkauft wurden, ging die Zahl der verkauften Wohnungen 2010 auf 25 zurück. Eine Ursache für den Rückgang ist die Reduzierung des durch die Stadt getragenen Finanzierungsanteils für das Programm. Förderungen durch die Stadt erfolgten für 13 der 25 Wohnungen.
Räumliche Schwerpunkte bei der durch das Selbstnutzer-Programm unterstützten innerstädtischen Eigentumsbildung sind Gohlis, der Leipziger Süden und Westen. Im Leipziger Osten und im Leipziger Westen – als Gebiete mit erhöhtem Sanierungs- und Umstrukturierungsbedarf – wurden 2010 acht bzw. fünf Wohneinheiten realisiert.

Gebäudesicherung

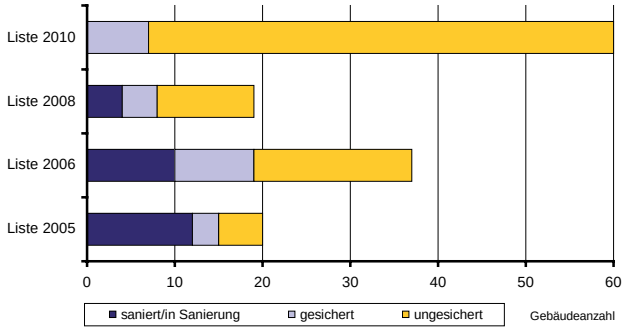
Zum Erhalt noch unsanierter gründerzeitlicher Gebäude, die eine besondere städtebauliche und denkmalpflegerische Bedeutung besitzen, hat die Stadt Leipzig 2005 ein Gebäudesicherungsprogramm beschlossen. Es zielt auf den Erhalt solcher Gebäude, die akut im Bestand gefährdet sind

Abb. 52: Anzahl der gesicherten bzw. sanierten Gebäude nach Jahren 2006 - 2010



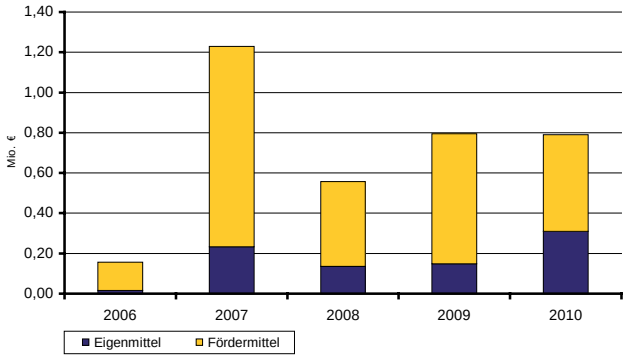
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Abb. 53: Anzahl der gesicherten bzw. sanierten Gebäude im Rahmen des Gebäudesicherungsprogramms nach Gebäudesicherungslisten



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Abb. 54: Eingesetzte Eigen- und Fördermittel zur Gebäudesicherung 2006 - 2010



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

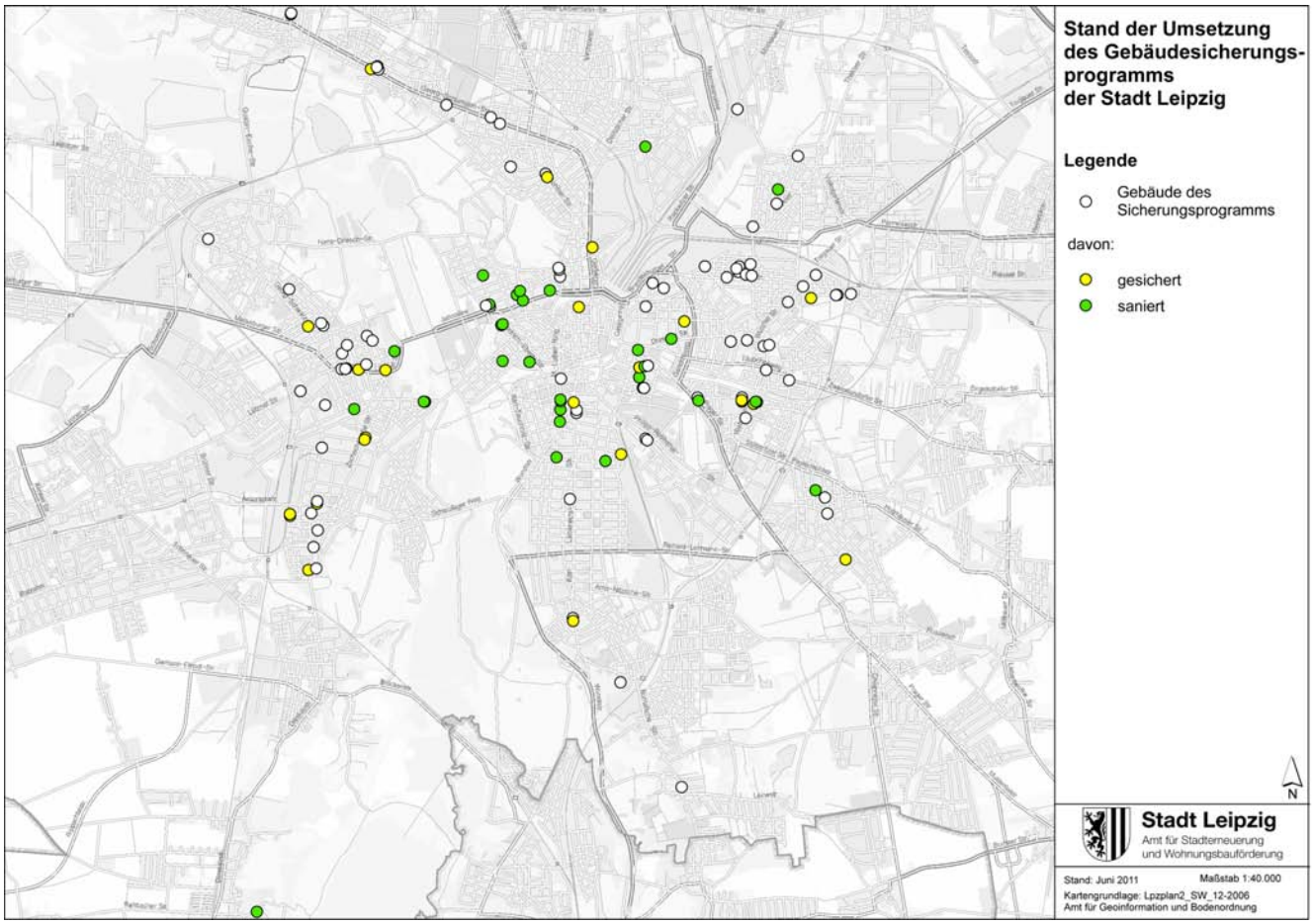
und dringend baulichen Maßnahmen bedürfen. Dazu wurde 2005 eine erste Prioritätenliste mit zunächst 20 Gebäuden zusammengestellt. Weitere Gebäudesicherungslisten folgten 2006, 2008 und 2010.

2010 standen insgesamt 136 gründerzeitliche Gebäude auf den Gebäudesicherungslisten. 49 Objekte davon waren bis Ende des Jahres 2010 gesichert, saniert oder befanden sich in Sanierung (Abb. 52). Von den 2005 bis 2008 in das Gebäudesicherungsprogramm aufgenommenen Gebäuden sind 2010 ca. 55 % gesichert oder saniert (Abb. 53).

Für die Umsetzung des Gebäudesicherungsprogramms wurden zwischen 2006 und 2010 mehr als 3,5 Mio. € der öffentlichen Hand eingesetzt (Abb. 54). Dabei wurden 2,7 Mio. € Fördermittel im Rahmen der Programme Stadtumbau Ost, Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP) und Städtebaulicher Denkmalschutz (SDP) und des Bund-/Länderprogramms zur Sicherung sowie 0,8 Mio. € kommunale Eigenmittel eingesetzt. 2010 lag der Mitteleinsatz wie 2009 bei knapp 0,8 Mio. €, im Vergleich zum Vorjahr wurden dabei mehr kommunale Eigenmittel eingesetzt.

Gebäudesicherung vor allem im Zentrum der Stadt

Der überwiegende Teil der sanierten bzw. gesicherten Gebäude liegt in den Gründerzeitquartieren im Zentrum der Stadt. Im Leipziger Osten und Westen hingegen überwiegt die Zahl der noch ungesicherten Gebäude deutlich.



3.3.4. Förderprogramme vom Freistaat Sachsen und der Kreditanstalt für Wiederaufbau

Die Stadt Leipzig erteilt im Rahmen der Förderung von Wohneigentum sowie Wohnraummodernisierung des Freistaates Sachsen, die auf eine Revitalisierung der Innenstädte ausgerichtet ist und auf die Modernisierung des Wohnungsbestands abzielt, eine Gemeindebestätigung, wenn die Förderbedingungen erfüllt sind. Die Erteilung einer Gemeindebestätigung bildet eine Voraussetzung zur Gewährung der Förderung. Sie bedeutet zwar nicht automatisch die Erteilung und Inanspruchnahme der Förderung, gibt aber einen Anhaltspunkt für Investitionen in Wohneigentum und Wohnraummodernisierung. Die Förderung erfolgt in verschiedenen Förderprogrammen der Sächsischen Aufbaubank (SAB): dem Eigentumsprogramm, dem Sächsischen Energiesparprogramm und dem Sächsischen Programm zum Mehrgenerationenwohnen.
In den Jahren 2008 bis 2010 wurden insgesamt 164 Gemeindebestätigungen zur Förderung von Wohneigentum (118), energetischen Sanierungen (41) und Mehrgenerationenwohnen (5) erteilt (Tab. 11). Dabei nahm die Zahl der erteilten Bestätigungen von 42 im Jahr 2008 auf 66 im Jahr 2010 zu. Während die Zahl der erteilten Gemeindebestätigungen zur Förderung von energetischen Sanierungen auf einem konstanten Niveau verblieb (rd. 14 Bestätigungen pro Jahr), hat sich die Zahl der erteilten Gemeindebestätigungen zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum zwischen 2008 und 2010 von 26 auf 50 verdoppelt.

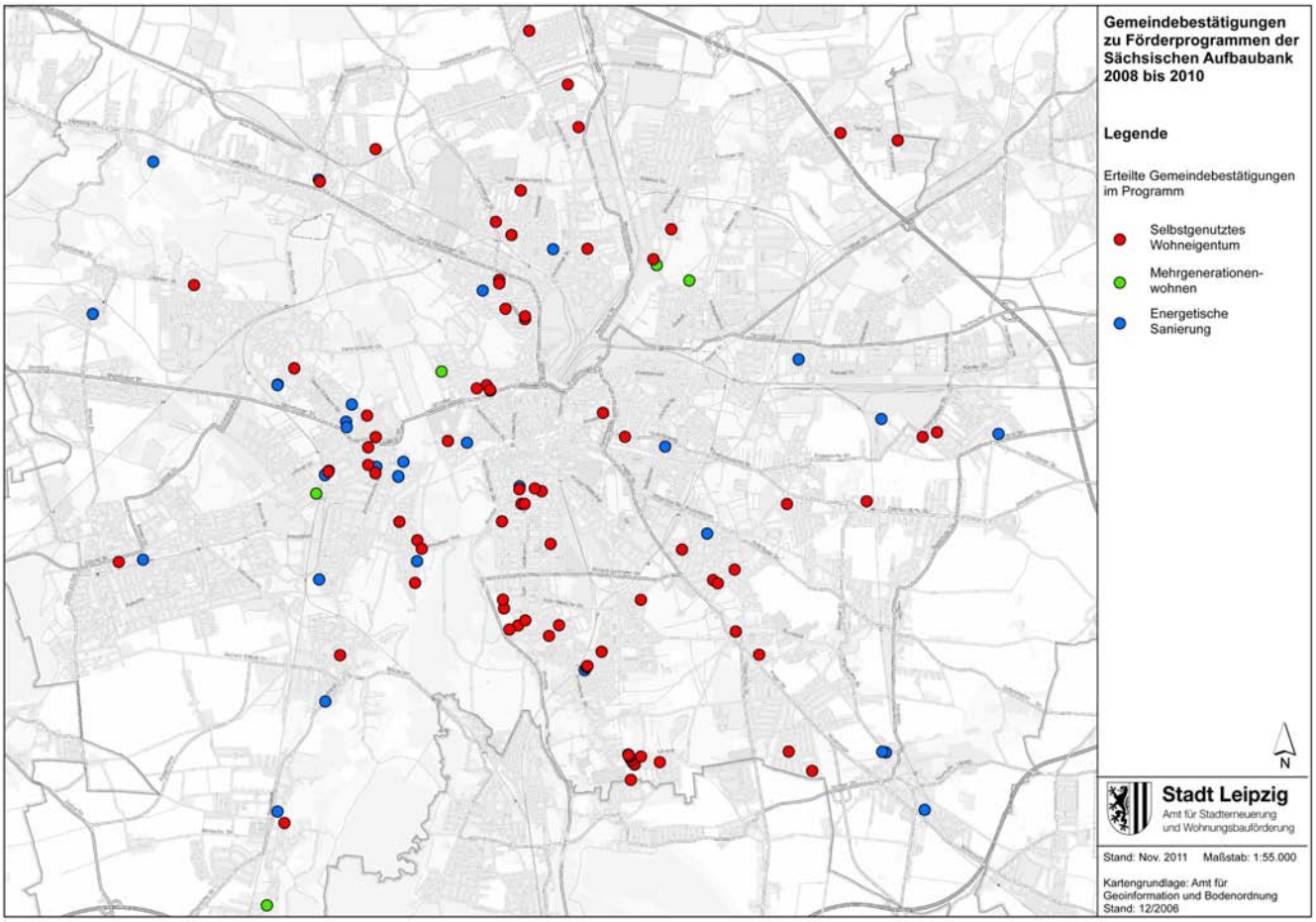
Tab. 11: Erteilte Gemeindebestätigungen 2008 - 2010

Erteilte Gemeindebestätigungen zur Förderung von ...	2008	2009	2010	insgesamt
selbstgenutztem Wohneigentum	26	42	50	118
energetischen Sanierungen	14	14	13	41
Mehrgenerationenwohnen	2	0	3	5
insgesamt	42	56	66	164

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Die Mehrzahl der erteilten Gemeindebestätigungen wurden für Bauprojekte im Bereich von Leutzsch und Gohlis bis Connewitz und Dölitz-Dösen erteilt. Dabei lag der Schwerpunkt der erteilten Bestätigungen zur Förderung von energetischen Sanierungen im Leipziger Westen, während Bestätigungen zur Förderung von Wohneigentum vor allem für Projekte im westlichen und nordwestlichen Zentrum der Stadt und südlich des Stadtzentrums erteilt wurden.

Auch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert über die Vergabe zinsverbilligter Darlehen Sanierung- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Bildung von Wohneigentum im Rahmen verschiedener Förderprogramme (Tab. 12). 2010 wurden für den Bau, die Sanierung bzw. Modernisierung von ca. 12.400 Wohneinheiten eine Förderzusage erteilt. Das sind fast doppelt soviel wie 2009, als Zusagen für ca. 6.700 Wohneinheiten erteilt wurden. Die 2010 erteilten Zusagen bezogen sich überwiegend auf das Programm „Energieeffizientes Sanieren“, in dessen Rahmen etwa 10.000



Tab. 12: Anzahl der Wohneinheiten, für die die KfW zum Bau und zur Modernisierung Förderzusagen erteilte in Leipzig und bezogen auf 1.000 Wohnungen in Leipzig und Sachen 2010

	Wohneinheiten in Leipzig		Wohneinheiten je 1.000 Wohnungen 2010	
	2009	2010	Leipzig	Sachen
Energieeffizient Bauen	249	572	1,8	0,9
Energieeffizient Sanieren - Effizienzhaus	1.017	1.674	5,3	2,4
Energieeffizient Sanieren - Einzelmaßnahmen	2.902	618	2,0	1,1
Energieeffizient Sanieren - Zuschuss	1.055	7.695	24,4	23,6
KfW-Wohneigentumsprogramm	216	386	1,2	1,2
Wohnraum modernisieren	1.151	756	2,4	2,4
Altersgerecht Umbauen - Kredit	133	702	2,2	0,6
Altersgerecht Umbauen - Investitionszuschuss		7	0,0	0,1
insgesamt	6.723	12.410	39,3	32,2

Quelle: Förderreport KfW-Bankengruppe

Wohnungen energieeffizient saniert werden können. Im Jahr 2009 betrafen diese Zusagen ca. 5.000 Wohneinheiten. Die Inanspruchnahme der Förderung altersgerechter Umbaumaßnahmen hat sich 2010 im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls erhöht und stieg von 133 auf 709 Wohnungen.
Gemessen am Wohnungsbestand können in Leipzig mehr Wohnungen unter Inanspruchnahme von KfW-Mitteln saniert bzw. gebaut werden als im sächsischen Durchschnitt. So betrafen die Zusagen in Leipzig 2010 fast 40 Wohnungen je 1.000 bestehende Wohnungen, in Sachsen etwa 32.

4. Vergleich der Ziele des Stadtumbaus mit der tatsächlichen Entwicklung

Der STEP W+S definiert Ziele für die Wohnungsmarktentwicklung und den Stadtumbau in Leipzig. Diese lassen sich quantifizieren bzw. liegen auf Basis von Prognosen und Szenarien quantifiziert vor. Letztmalig soll im Monitoringbericht Wohnen 2011 ein Vergleich der tatsächlichen Entwicklung mit den im STEP W+S 2000 sowie im Beitrag der Stadt Leipzig für den Wettbewerb "Stadtumbau Ost" formulierten Stadtentwicklungszielen erfolgen. Dabei wird anhand vier zentraler Indikatoren die tatsächliche Entwicklung mit den Entwicklungskorridoren verglichen, die sich aus dem STEP W+S 2000, der Fortschreibung im SEKo 2009 und dem Teilplan Wohnungsbau 2010 ergeben.

Einwohnerentwicklung positiver als prognostiziert

Dem STEP W+S wurde für die künftige Einwohnerentwicklung die im Jahr 2000 veröffentlichte Prognose des Statistischen Landesamtes Sachsen zu Grunde gelegt, die in ihrer positivsten Variante für 2015 in Leipzig 450.000 Einwohner erwartete. Da sich bereits während der Erarbeitung des STEP W+S eine wesentlich positivere Bevölkerungsentwicklung abzeichnete, wurde dies in den Zielsetzungen berücksichtigt. Die tatsächliche Einwohnerentwicklung verlief in den folgenden Jahren deutlich positiver, so dass die Prognosen aus den Jahren 2002 und 2007 stets deutlich übertroffen wurden (Abb. 55). Die aktuelle Prognose des Statistischen Landesamtes Sachsen aus dem Jahr 2010 geht in ihrer ersten Variante von einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl auf ca. 539.000 Einwohner bis 2025 aus. Die zweite Variante beschreibt einen Anstieg lediglich bis 2013 auf ca. 523.000 Einwohner und anschließend einen Rückgang auf 512.000 Einwohner im Jahr 2025. Bereits 2010 lag die Einwohnerzahl mit 522.883 über der Prognose.

Rückbau unterhalb des Zielkorridors

Mit dem STEP W+S wurde der Abbruch von 15.000 bis 20.000 Wohnungen bis zum Jahr 2010 beschlossen, mit dem Ziel, die Lebensqualität in hochverdichteten Wohnquartieren zu verbessern und strukturellen Leerstand abzubauen. Basis für die Umsetzung war die zunehmende Bereitstellung von Fördermitteln. Szenario 1 geht von einem jährlich gleichmäßigen Abbruch von 2.000 Wohnungen und insgesamt 20.000 Wohnungen aus. Szenario 2 zielt auf ein Abrissvolumen von insgesamt 15.000 Wohnungen und berücksichtigt eine An- und Auslaufphase des Förderprogramms mit geringerer Abrisstätigkeit. Im Vergleich zu beiden Szenarien blieb die Zahl der geförderten Wohnungsabbrüche bis 2005 unterhalb des niedrigen Szenarios 2 (Abb. 56). 2006 wurde dieses Szenario erstmals erreicht, da die Abrisstätigkeit seit 2005 deutlich anstieg. Bis 2008 bewegte sich der Abbruch auf dem Niveau des unteren Szenarios. Mit dem starken Rückgang der Abrisstätigkeit 2009, als nur noch 68 Wohnungen abgebrochen wurden, fiel der Abriss unter die angestrebten Ziele des STEP. Auch 2010 wurden mit 158 deutlich weniger Wohnungen zurückgebaut, als zur Zielerreichung notwendig gewesen wären. Insgesamt wurden bis 2010 13.089 Wohnungen zurückgebaut, fast 2.000 weniger als der STEP in seinen Zielen formuliert hatte.

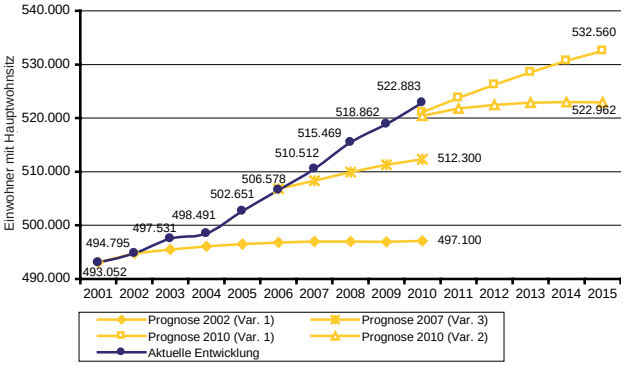
Eigenheimbau auch unterhalb des neuen Zielkorridors

Im Teilplan Wohnungsbau des STEP W+S wurden für den Eigenheimbau zwei Szenarien untersucht, die von 2000 bis 2010 die Errichtung von 10.600 bzw. 15.500 WE annehmen. Die tatsächliche Entwicklung blieb aufgrund rückläufiger Bautätigkeit seit 2002 unter den Erwartungen des STEP W+S zurück (Abb. 57). Mit der Fortschreibung des Teilplans Wohnungsbau 2010 wurden die Szenarien der gesunkenen Nachfrage nach Eigenheimen sowie aktuellen Rahmenbedingungen (z. B. zunehmende Bedeutung des Bestandsmarktes) angepasst und eine Nachfrage nach 450 bis 650 WE pro Jahr angenommen. Ausgehend von den zwischen 2000 und 2009 errichteten 6030 WE wird bis 2020 ein Anstieg auf knapp 11.000 bis ca. 13.000 neuen Eigenheimen erwartet. 2010 lag die Zahl der fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser mit 305 knapp unterhalb des unteren Szenarios.

Leerstandsentwicklung im Zielbereich

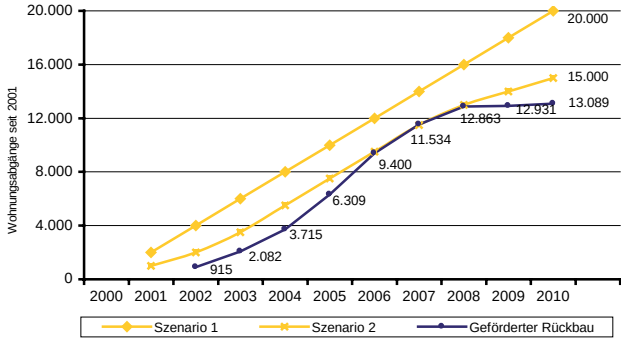
Im Wettbewerbsbeitrag Stadtumbau Ost wurde das Ziel formuliert, den Wohnungsleerstand bis zum Jahr 2010 um 30.000 WE zu reduzieren. Szenario 1 bildet diese Entwicklung ab, wobei mit Blick auf eine notwendige Anlaufphase des Stadtumbaus der Wohnungsleerstand 2001/2002 langsamer zurück geht als später. Szenario 2 zeigt dagegen einen gleichmäßigen Rückgang des Leerstandes bis

Abb. 55: Entwicklung der Einwohnerzahl - Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes und reale Entwicklung



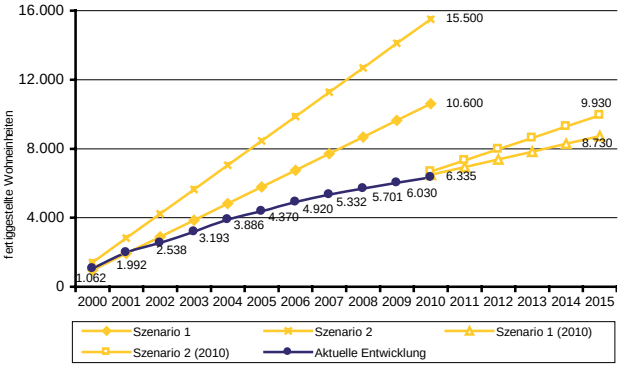
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Abb. 56: Kumulierter Abgang von Wohnungen Szenarien und reale Entwicklung*



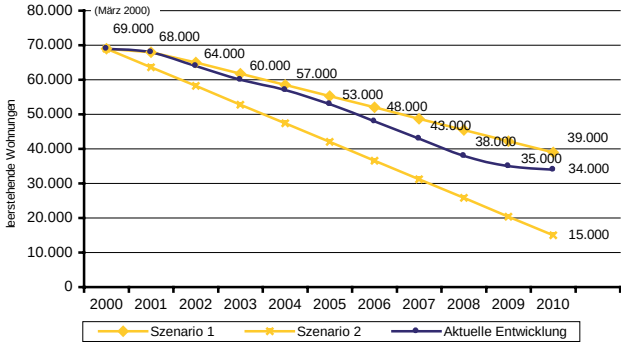
* Wohnungsabbrüche gemäß gefördertem Rückbau von Wohneinheiten
Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung

Abb. 57: Kumulierter Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern Szenarien und reale Entwicklung



Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Amt für Statistik und Wahlen

Abb. 58: Entwicklung der Zahl leer stehender Wohnungen Szenarien und reale Entwicklung



Quelle: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Amt für Statistik und Wahlen

auf eine Fluktuationsreserve von 15.000 WE (ca. 5 % des Bestandes) im Jahr 2010. Der Leerstand in Leipzig ist im Ergebnis der Angebots- und Nachfrageentwicklung deutlich zurück gegangen[24]. Die Leerstandsentwicklung bewegt sich hierbei zwischen beiden Szenarien, entspricht dabei aber eher dem langsameren Rückgang von Szenario 1 (Abb. 58). 2008 wurde das Ziel, den Leerstand um 30.000 WE zu reduzieren, erreicht. Auch nach 2008 reduzierte sich der Leerstand weiter, allerdings aufgrund des nahezu zum erliegen gekommenen Rückbaus geringer als in den Jahren zuvor.

24 Die Darstellung der Leerstandsentwicklung sowie die Szenarien wurden an die rückwirkend präzisierte Leerstandsschätzung (vgl. Kap. 1.5) angepasst.

5. Entwicklungen im Raum Leipzig-Halle

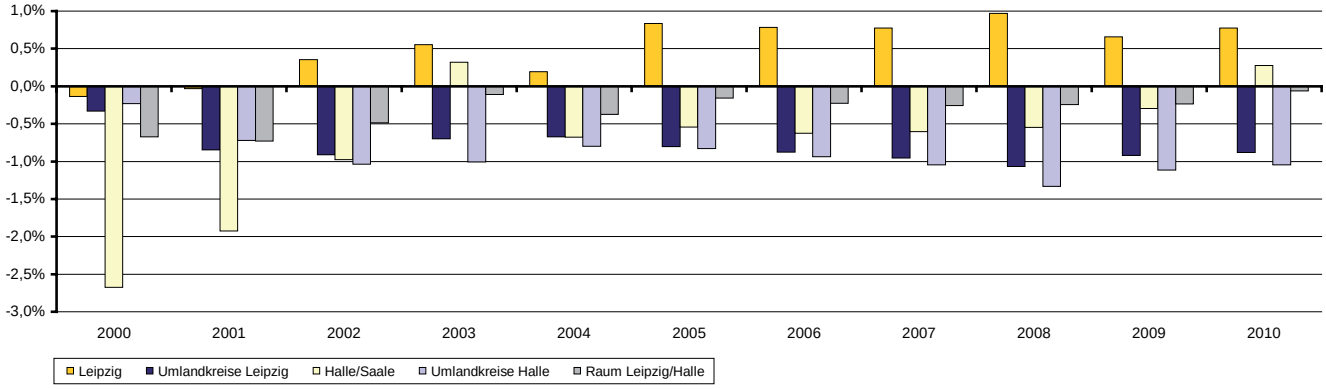
5.1. Einwohnerentwicklung und Wanderungsverflechtungen

Der Raum Leipzig-Halle umfasst neben den beiden Kernstädten Leipzig und Halle die jeweiligen Umlandkreise. Für Leipzig werden dabei die ehemaligen Landkreise Delitzsch, Leipziger Land und Muldentalkreis[25] betrachtet. Das Hallenser Umland wird durch den Landkreis Saalekreis gebildet, der 2007 aus dem Landkreis Saalkreis und Merseburg-Querfurt entstand. Die Wanderungsbeziehungen von Leipzig und Halle sowie ihrem jeweiligen Umland geben Auskunft über vorhandene Verflechtungen sowie deren Intensität in diesem durch die Landesgrenze getrennten Raum. Betrachtet werden zum einen die Wanderungsströme bzw. -salden im Jahr 2010 und zum anderen der durchschnittliche Wanderungssaldo der vier vorangegangenen Jahre (2006 bis 2009).

Einwohnergewinne in den Kernstädten, Rückgänge in den Umlandregionen

Die Einwohnerzahl im grenzüberschreitenden Raum Leipzig-Halle betrug 2010 mit 1.336.874 Einwohnern 835 weniger als im Jahr zuvor (-0,1 %; Abb. 59). Damit schwächte sich der Einwohnerrückgang der Region insgesamt ab. Ursache dafür war die positive Einwohnerentwicklung der beiden Kernstädte Leipzig (+4.021 Einwohner) und Halle (+640 Einwohner), bei zugleich Einwohnerrückgängen in den Umlandkreisen. Während Leipzig die Einwohnerverluste seines Umlandes (-3.417 Einwohner) mehr als ausgleichen konnte und damit für eine positive Entwicklung der Wohnungsmarktregion Leipzig sorgte, waren die Verluste des Hallenser Umlandes (-2.079 Einwohner) größer als der Einwohnergewinn Halles (Tab. 13).
Seit 2000 ging damit die Einwohnerzahl in der Region Leipzig-Halle von 1,38 Mio. um 39.127 (-2,8 %) zurück. 87 % der Einwohnerrückgänge erfolgten im deutlich einwohnerärmeren Teilraum Halle, 13 % im sächsischen Teilraum. Neben Leipzig hatte auch Halle erstmals seit 2003 einen Einwohnergewinn zu verzeichnen. In den beiden Umlandregionen verläuft die Bevölkerungsent-

Abb. 59: Veränderung der Bevölkerung im Raum Leipzig-Halle gegenüber dem Vorjahr 2000 - 2010



Quelle: Stadtistisches Landesamt Sachsen, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Tab. 13: Bevölkerungsentwicklung im Raum Leipzig-Halle 2000 - 2010

	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2000-2010	2009-2010
Leipzig	493.208	502.651	506.578	510.512	515.469	518.862	522.883	29.675	4.021
Umlandkreise Leipzig	418.856	402.650	399.117	395.307	391.093	387.499	384.082	-34.774	-3.417
Teilregion Leipzig	912.064	905.301	905.695	905.819	906.562	906.361	906.965	-5.099	604
Halle (Saale)	246.450	237.198	235.720	234.295	233.013	232.323	232.963	-13.487	640
Umlandkreise Halle	217.487	208.094	206.146	203.989	201.273	199.025	196.946	-20.541	-2.079
Teilregion Halle	463.937	445.292	441.866	438.284	434.286	431.348	429.909	-34.028	-1.439
Raum Leipzig-Halle	1.376.001	1.350.593	1.347.561	1.344.103	1.340.848	1.337.709	1.336.874	-39.127	-835

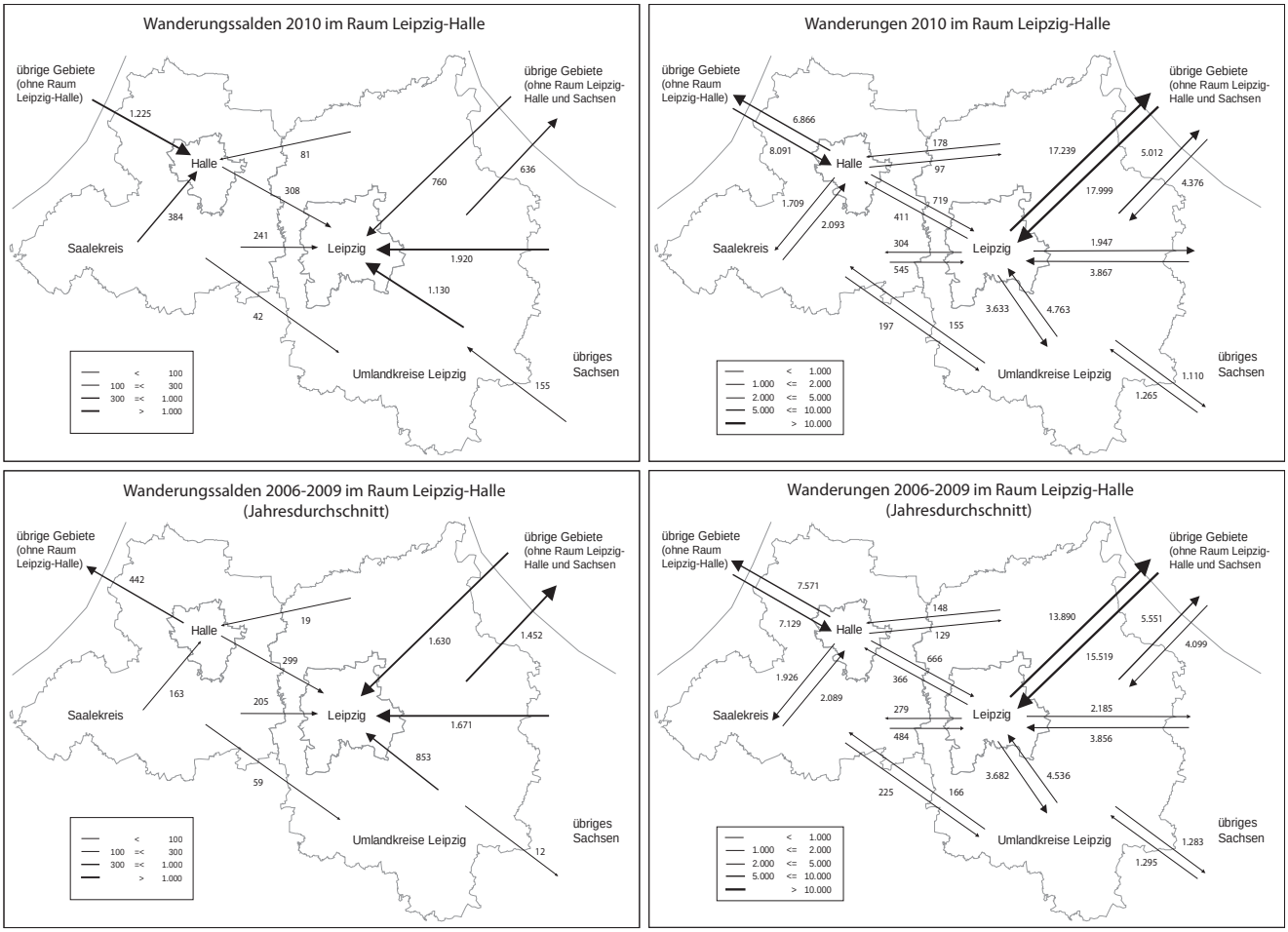
Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

25 Die Abgrenzung des Leipziger Umlands beruht auch weiterhin auf den Landkreisgrenzen vor dem 31.7.2008, da der neu gebildete Landkreis Nordsachsen weit über einen engen Verflechtungsraum hinaus reicht.

wicklung gleichartig: nach Einwohnerzuwächsen in den 1990er Jahren ist die Zahl der Einwohner seit Ende der 1990er Jahre rückläufig.

Die stärksten Wanderungsverflechtungen in Bezug auf das Wanderungsvolumen weisen die Städte Leipzig und Halle mit den Gebieten außerhalb des Raumes Leipzig-Halle auf (Abb. 60). Dabei erzielten sowohl Leipzig (+1.920 gegenüber den anderen sächsischen Kreisen, +760 gegenüber den weiteren Gebieten) als auch Halle (+1.225) im Jahr 2010 Wanderungsgewinne. In Leipzig stiegen die Wanderungsgewinne gegenüber den sächsischen Kreisen im Vergleich zum Durchschnitt der letzten vier Jahre an, gegenüber den weiteren Gebieten sanken sie aufgrund der Registerbereinigungen. In Halle kehrte sich 2010 mit dem Gewinn die Wanderungsbilanz um; zwischen 2006 und 2009 büßte Halle noch durchschnittlich 442 Einwohner pro Jahr ein.
Auch zwischen den Kernstädten und ihren Umlandkreisen bestehen intensive Wanderungsbeziehungen. Beide Städte gewannen 2010 im stärkeren Maße als im Durchschnitt der letzten vier Jahren zuvor Einwohner durch Wanderung hinzu. Leipzigs Wanderungssaldo gegenüber dem Umland betrug 2010 1.130, zwischen 2006 und 2009 durchschnittlich 853. Halle verzeichnete 2010 ein Wanderungsplus von 384, nachdem es in den vier vorangegangenen Jahren durchschnittlich 163 betragen hatte.
Geringer ausgeprägt sind die Wanderungsverflechtungen zwischen den beiden Teilregionen Leipzig und Halle. Während der Austausch zwischen den beiden Kernstädten auch 2010 auf das Niveau der Vorjahre zu Gunsten Leipzigs ausfiel (+308), gewannen beide Städte Einwohner aus dem Umland der anderen Kernstadt. Zwischen den Umlandkreisen bestehen nur geringe Wanderungsströme, wobei das Leipziger Umland 2010 einen Gewinn von 42 Einwohnern verbuchte.

Abb 60: Wanderung und Wanderungssalden 2006-2009 und 2010 im Raum Leipzig-Halle



5.2. Bautätigkeit im Leipziger Umland

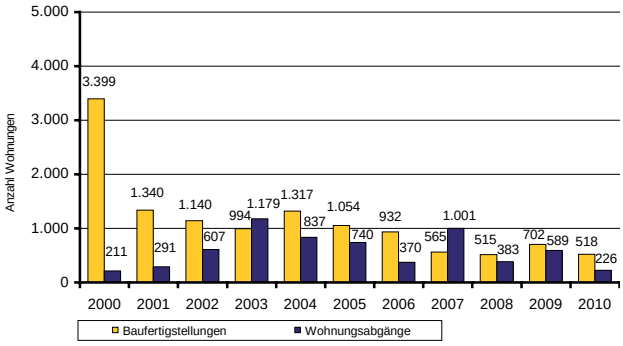
Bautätigkeit im Leipziger Umland rückläufig

Die Bautätigkeit entwickelte sich in den Leipziger Umlandkreisen ähnlich rückläufig wie in Leipzig. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sank 2010 mit 518 neuen Wohnungen nach einem Anstieg im Jahr zuvor auf das Niveau von 2007 und 2008 (Tab. 14, Abb. 61). Während sich die Zahl der neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 2010 leicht auf 407 reduzierte (-29 im Vergleich zum Vorjahr), hat sich die Zahl fertiggestellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 266 auf 111 mehr als halbiert. Damit wurden vier von fünf neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt. Die überwiegende Zahl der Wohnungen, die in Mehrfamilienhäusern entstanden, wurden in bestehenden Gebäuden errichtet. Nur 22 Wohnungen entstanden in den Umlandkreisen in neuen Mehrfamilienhäusern. Insgesamt wurden 2010, wie in Leipzig, nur 1,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt.

Auch die Zahl der erteilten Baugenehmigungen verringerte sich 2010 in den Umlandkreisen weiter auf nun 518. Dabei sanken die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern leicht von 408 auf 399, die in Mehrfamilienhäusern von 136 auf 119. Damit bezogen sich, wie bei den Baufertigstellungen, auch die Baugenehmigungen zu fast 80 % auf neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Zahl der Wohnungsabgänge sank in den Umlandkreisen im Jahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr von 589 auf 226 und erreichte damit den geringsten Wert seit Beginn des Stadtumbaus 2001 (Abb. 61).

Abb. 61: Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge in den Umlandkreisen* 2000 - 2010



* ehemalige Kreise Delitzsch, Leipziger Land, Muldentalkreis
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Tab. 14: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Umlandkreisen 2000 - 2010

	Baufertigstellungen							Baugenehmigungen						
	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungen insgesamt	3.399	1.054	932	565	515	702	518	1.883	997	828	631	644	544	518
darunter														
in 1-2-Familienhäusern	2.076	782	720	454	373	436	407	1.208	728	644	461	367	408	399
in Mehrfamilienhäusern*	1.323	272	212	111	142	266	111	675	269	184	170	277	136	119
davon Neubau	770	110	105	39	63	122	22	356	137	91	20	117	41	44
davon in bestehen. Gebäuden	553	162	107	72	79	144	89	319	132	93	150	160	95	75
Anteil in 1-2-Familienhäusern	61%	74%	77%	80%	72%	62%	79%	64%	73%	78%	73%	57%	75%	77%
Wohnungen pro 1.000 Ew.	8,1	2,6	2,3	1,4	1,3	1,8	1,3	4,5	2,5	2,1	1,6	1,6	1,4	1,3

* einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden
Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

6. Hinweise auf weiterführende Informationen

Weitere Veröffentlichungen zum Stadtumbaumonitoring Leipzig

jährliche Monitoringberichte seit 2001

Wohnungsmarktbarometer 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2010
Die Berichte können als PDF-Dateien im Internet heruntergeladen werden (www.leipzig.de/monitoring).

Veröffentlichungen zu den Leipziger Stadtumbaukonzepten

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (2009)
Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (2000, 2003, 2006, 2009, 2011)
Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung, Teilplan Großsiedlungen (2002)
Entwicklungsstrategie Grünau 2020 (2007)
Wohnungspolitisches Konzept und Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Leipzig (2009)

Die Konzepte sind im Internet (www.leipzig.de/stadtentwicklung) einzusehen und/oder in der Reihe "Beiträge zur Stadtentwicklung" veröffentlicht und gegen eine Schutzgebühr beim Stadtplanungsamt zu beziehen.

Ausgewählte aktuelle Veröffentlichungen der Stadt Leipzig

Statistisches Jahrbuch 2011
Ortsteilkatalog 2010
Sozialreport 2010
Fördergebietskatalog Leipzig 2011
Strukturatlas 2009
Bevölkerungsvorausschätzung 2009 für die Stadt Leipzig
Statistische Quartalsberichte

Informationen erhalten Sie im Internet (www.leipzig.de/statistik) oder beim Statistischen Auskunftsdienst (Tel. 0341/123-2847, Fax -2845).

Mietspiegel 2008 der Stadt Leipzig (www.leipzig.de/mietspiegel)

Aktuelle Veröffentlichungen des Helmholtz Zentrums für Umweltforschung UFZ

Kabisch, S., Großmann, K. (2010): Grünau 2009. Einwohnerbefragung im Rahmen der Intervallstudie „Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau". Ergebnisbericht, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung GmbH - UFZ, Leipzig.
Kabisch, N., Haase, D., Haase, A. (2010): Evolving Reurbanisation? Spatio-temporal Dynamics as Exemplified by the East German City of Leipzig, Urban Studies 47 (5), S. 967 - 990.

Aktuelle Untersuchungen und Veröffentlichungen der Institute für Geographie sowie Stadtentwicklung und Bauwirtschaft der Universität Leipzig und des Instituts für Geowissenschaften der Universität Halle-Wittenberg

Crell, D. (2010): Analyse der Raumstruktur im Leipziger Osten unter Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte, Master Thesis.

Falland, B. (2011): Urbane Wälder - Wahrnehmung und Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung Leipzigs. Eine qualitative Untersuchung. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.

Finke, S. (2011): Strukturanalyse des Einzugsgebiets vom Flughafen Leipzig/Halle. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.

Gawron, T.; Geyler, S.; Grüttner, A.; Kübler, A.; Kuntze, M.; Selz, E.; Strauß, C. u. B. Warner (2010): Instrumentendiskussion − Die Eignung raumwirksamer Instrumente und kooperativer Ansätze zur Verfolgung flächenpolitischer Strategien. Schriftenreihe des Forschungsverbundes KoReMi Band 08. Leipzig: Selbstverlag.

Gawron, T.; Kübler, A. u. B. Warner (2011): Nachhaltiges regionales Flächemanagement durch Begrenzung der Eigenentwicklung? In: Bock, Stephanie; Hinzen, Ajo; Libbe, Jens (Hg.): Nachhaltiges Flächenmanagement − Ein Handbuch für die Praxis. Ergebnisse aus der REFINA-Forschung, Berlin.

Grüttner, A.; Warner, B.; Geyler, S.; Strauß, C. u. M. Kuntze (2010): Handlungsempfehlungen für eine Reduzierung der kommunalen Flächen(neu)inanspruchnahme in der Praxis. Schriftenreihe des Forschungsverbundes KoReMi Band 09. Leipzig.

Jungmann, M. (2010): Potenziale für innerstädtische Selbstnutzerprojekte in ostdeutschen Groß- und Mittelstädten. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Leipzig.

Klöpfel, E. (2011): Potenzialanalyse von Bahnbrachen am Beispiel des ehemaligen Plagwitzer Güterbahnhofs. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.

Knabe, S. u. B. Warner (2011): Bevölkerungs- und Wohngebietsentwicklung in suburbanen Räumen Sachsen-Anhalts. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)(Hg.): Demografische Spuren des ostdeutschen Transformationsprozesses. 20 Jahre deutsche Einheit (= BBSR-Online-Publikation, November 2011) (im Erscheinen).

Köhn, O. (2010): Eine Untersuchung zu Hinweisen über die Assoziation von Grünflächenverteilung im Wohnumfeld und sozioökonomischem Status. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Leipzig.

Krauß, K. (2010): Städtekooperationen – Wirkungsweise eines informellen Instruments der Raumordnung in schrumpfenden Regionen Ostdeutschlands. Diplomarbeit am Institut für Geowissenschaften der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg.

Kremling, M. (2010): Entwicklungspfade von Mittelstädten in Sachsen-Anhalt. Stadtentwicklung im Spannungsfeld demographischer, ökonomischer und städtebaulicher Determinanten. Dissertation am Institut für Geowissenschaften der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg.

Krüger, M. (2011): Stadtklima Leipzig. Zum Einfluss der Baustruktur auf die Hitzebelastung der Wohnbevölkerung. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.

Kucharzyk, U. (2010): Die Gestaltung des Wohnumfeldes als Teil der Lebensqualität für ältere Menschen. Das Beispiel Fußverkehrsanlagen. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Leipzig.

Löffler, S. (2010): Das Wächterhausmodell − Eine temporäre Nutzung. Die Umsetzung in den Städten Chemnitz, Dresden, Görlitz und Halle. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Leipzig.

Mutschall, J. (2011): Energieeffiziente Stadt – Rahmenbedingungen, Instrumente und Strategien zur Mobilisierung der energetischen Erneuerungspotenziale im Wohngebäudebestand am Beispiel ausgewählter Leipziger Wohnungsunternehmen. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.

Patzig, A. (2010): Zwangsversteigerungen von Wohnobjekten zur Identifizierung von Problemräumen der Stadtentwicklung? − Eine Untersuchung am Beispiel der Stadt Leipzig. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Leipzig.

Ringel, J.; Meye, N. u. C. Strauß (2010): Ermittlung der Energiewahrheit als Grundlage zukunftsfähiger Stadterneuerung. In: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Leipzig und Wahlen (Hrsg.): Statistischer Quartalsbericht der Stadt Leipzig I/2010. Selbstverlag der Stadt. S. 23 - 25.

Schild, G. (2010): Herausforderung altengerechtes Wohnquartier. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Leipzig.

Schneider, A. (2011): Wohnstandortentscheidungen für gehobenes Wohnen in Leipzig am Beispiel der Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes in Gohlis-Nord. Diplomarbeit am Institut für Geographie der Universität Leipzig.
Strauß, C. (2010): Chancen und Probleme von Informalität. Die Governance des Stadtumbaus unter planungsrechtlicher Perspektive. In: Bernt, Matthias; Haus Michael; Robischon, Tobias (Hrsg.): Stadtumbau komplex: Governance, Planung, Prozess. Darmstadt: Verlag der Schader-Stiftung. S. 78 - 93.
Strauß C. (2010): Polyrational strategies for sustainable energetic development of space – the example of Leipzig. In Schrenk, Manfred; Popovich, Vasily V.; Zeile, Peter (Hrsg.): REAL CORP 2010. Cities for Everyone: Liveable, Healthy, Prosperous. Proceedings of 15th International Conference on Urban Planning, Regional Development and Information Society. Schwechat: Selbstverlag des Vereins CORP – Competence Center of Urban and Regional Planning. S. 567 - 573.
Strauß, C. (2010): Integration of Energy Policy into Urban Renewal – Leipzig Case Study. In: V1 Magazine. Promoting Spatial Design for a Sustainable Tomorrow (6. August 2010). URL: http://www.vector1media.com/article/features/14610-integration-of-energy-policy-into-urban-renewal-leipzig-case-study-.html
Strauß, C.; Warner, B. u. A. Kübler (2011): Land-use management under depopulation tendencies in the Halle-Leipzig region: Challenges for regional and local instruments. Journal of Town & City Management, Vol. 2 (1): June - August 2011. S. 32 - 43.
Thomas, K. (2010): Zur Zukunft von Suburbia am Beispiel der Stadtregion Halle/Leipzig. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Leipzig.
Wöbse, K. (2010): "Abriss und dann?" Zum Umgang mit freiwerdenden Flächen in Plattenbaugebieten: Untersuchung der Nachnutzung von Wohnbauflächenbrachen im Rahmen des Stadtumbaus, Master Thesis.
Zierow, S. (2010): Sozialräumliche Differenzierung auf Quartiersebene − der Fall Stötteritz. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Leipzig.

Weitere aktuelle Untersuchungen und Veröffentlichungen

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): Kommunale Konzepte: Wohnen, (Bearbeitung: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)), In: Werkstadt Praxis H. 69, Berlin, 2010.
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): Stadtumbau vor neuen Herausforderungen. 4. Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, Berlin 2010.
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. In: Forschungen H. 147, Berlin 2011.
Sächsische Aufbaubank SAB (2011): Wohnungsbaumonitoring 2011. Perspektiven und Trends der Entwicklung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt. Dresden.

Wichtige Internet-Links (Monitoring, Wohnungsmarktbeobachtung, Datenportale)

www.leipzig.de/stadtentwicklung und **www.leipzig.de/monitoring** – Informationen zum Stadtumbau und zur Wohnungsmarktbeobachtung in Leipzig
www.halle.de – Informationen zum Stadtumbau und der Wohnungsmarktbeobachtung in Halle (Saale), siehe unter Leben & Gesellschaft à Bauen & Wohnen
www.komwob.de – Plattform zur Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung mit Links zu Berichten und Ansprechpartnern anderer Städte
www.statistik.sachsen.de – Homepage des Statistischen Landesamtes des Freistaats Sachsen
www.stadtumbau-ost.info – Homepage der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost
www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de – Übersicht über die Stadtumbau-Städte, das Stadtumbau-Monitoring und Best Practice Beispiele in Sachsen-Anhalt
www.bbsr.bund.de – Informationen zu aktuellen Forschungsprojekten mit Bezug zum Stadtumbau, (siehe >Forschungsprogramme, >Aufbau Ost)

www.sab.sachsen.de – Übersicht über Förderprogramme und jährlicher Bericht zum Monitoring der Wohnungswirtschaft in Sachsen
www.baufoerderer.de – Informationsportal der Verbraucherzentrale zu Förderprogrammen
wegweiser-kommune.de – „Wegweiser Kommune“ von der Bertelsmann Stiftung u. a. mit Bevölkerungsprognosen
hinundweg.ifl-leipzig.de – Visualisierungsportal des IfL für Wanderungen (Anmeldung erforderlich)
www.wertfinder.de - bundesweite und kleinräumige Darstellung von Preisen von Wohnungen und Häusern, auf Grundlage der Angebotsinformationen des Portals "ImmobilienScout24.de"

7. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland und im Freistaat Sachsen 2000 - 2010 9
Tab. 2: Veränderung von Verbraucherpreisen, Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten gegenüber dem Vorjahr in Prozent (Basis: Index 2005 = 100) 2000 - 2010 10
Tab. 3: Wanderungen der Leipziger Hauptwohnbevölkerung 2000 - 2010 12
Tab. 4: Wanderungssaldo der Leipziger Hauptwohnbevölkerung nach Altersgruppen 2000 - 2010 13
Tab. 5: Anteil der Haushalte nach Haushaltsgröße und durchschnittliche Haushaltsgröße (Mikrozensus) 2002 - 2010 15
Tab. 6: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Leipzig 2000 - 2010 16
Tab. 7: Entwicklung des Leerstands in Leipzig nach Baualter 2005 bis 2010 (Schätzung) 20
Tab. 8: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in Leipzig in m² (Kommunale Bürgerumfrage) 2000 - 2010 21
Tab. 9: Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost 2002 - 2010 50
Tab. 10: Verkaufte Wohnungen in Altbauten und Stadthäusern 2001 - 2010 50
Tab. 11: Erteilte Gemeindebestätigungen 2008 - 2010
Tab. 12: Anzahl der Wohneinheiten, für die die KFW zum Bau und zur Modernisierung Förderzusagen erteilte in Leipzig und bezogen auf 1.000 Wohnungen in Leipzig und Sachen 2010 54
Tab. 13: Bevölkerungsentwicklung im Raum Leipzig-Halle 2000 - 2010 58
Tab. 14: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Umlandkreisen 2000 - 2010 60

Abb. 1: Verbraucherpreisindex Freistaat Sachsen (2005 = 100) 2000 - 2010 10
Abb. 2: Effektivzins Wohnungsbaukredite mit Festzins auf 10 Jahre in Deutschland 2000 - 2011 10
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig 2000 - 2010 11
Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Leipzig nach Komponenten 2000 - 2010 11
Abb. 5: Wanderung Leipzig gegenüber den Umlandkreisen 2000 - 2010 12
Abb. 6: Wanderungen Leipzig gegenüber den neuen Bundesländern (ohne Umlandkreise) 2000 - 2010 12
Abb. 7: Wanderungen Leipzig gegenüber den alten Bundesländern 2000 - 2010 12
Abb. 8 :Wanderungen Leipzig gegenüber dem Ausland 2000 - 2010 12
Abb. 9: Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Leipzig 2000 - 2010 14
Abb. 10: Entwicklung der Haushalte in Leipzig 2000 - 2010 – Gleitende Dreijahresdurchschnitte 14
Abb. 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort in Leipzig 2000 - 2010 15
Abb. 12: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo der Stadt Leipzig 2000 - 2010 15
Abb. 13: Arbeitslosenquote in der Stadt Leipzig (Jahresende) 2000 - 2010 16
Abb. 14: Empfänger von Leistungen nach SGB II und SGB II-Quote in Leipzig 2005 - 2010 16
Abb. 15: Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge in Leipzig 2000 - 2010 17
Abb. 16: Baufertigstellungen in Leipzig nach Gebäudeart 2000 - 2010 16
Abb. 17: Leipziger Wohnungsbestand nach Art des Gebäudes 2001 (Höchststand), 2007 (Tiefststand) und 2010 18
Abb. 18: Veränderung des Leipziger Wohnungsbestands nach Art des Gebäudes 2010 gegenüber 2001 (Höchststand) und 2007 (Tiefststand) 18
Abb. 19: Leipziger Wohnungsbestandsstruktur nach Raumzahl 2001 (Höchststand), 2007 (Tiefststand) und 2010 18
Abb. 20: Veränderung des Leipziger Wohnungsbestands nach Raumzahl 2010 gegenüber 2001 (Höchststand) und 2007 (Tiefststand) 18
Abb. 21: Bestandsinvestitionen (Instandhaltung/Modernisierung) großer Vermieter in Leipzig 2000 - 2010 19
Abb. 22: Investitionen in Neubau- und Bestandsmaßnahmen und insgesamt je Wohnung der großen Vermieter 2002 - 2010 19
Abb. 23: Leerstehende Wohnungen in Leipzig 2000 - 2010 (Schätzung) 20
Abb. 24: Entwicklung des Leerstandes im DDR-Wohnungsbau (Baujahr 1949-1990) nach Leerstandsgrund/Marktaktivität 20

Abb. 25: Umzugsabsicht ausgewählter sozialer Gruppen (Kommunale Bürgerumfrage) 21
Abb. 26: Umzugsziel der Umzugswilligen (Kommunale Bürgerumfrage) 21
Abb. 27: Bedeutung bestimmter Ausstattungsmerkmale in einer neuen Wohnung 2010 (Kommunale Bürgerumfrage) 22
Abb. 28: Bedeutung bestimmter Lagemerkmale in einer neuen Wohnung 2010 (Kommunale Bürgerumfrage) 22
Abb. 29: Monatliche Nettokaltmiete bei Neuvermietung in Leipzig nach Baualter und Wohnwert 2006 - 2011 23
Abb. 30: Entwicklung der durchschnittlichen Gesamtmiete und der Gesamtmietbelastung (Anteil am Haushaltsnettoeinkommen) in Leipzig 2000 - 2010 30
Abb. 31: Kauffallentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen) in Leipzig 2000 - 2010 24
Abb. 32: Preisentwicklung von Sondereigentum (Eigentumswohnungen) in Leipzig 2000 - 2010 24
Abb. 33: Kauffallentwicklung von unbebauten Grundstücken für Geschosswohnungsbau in Leipzig 2000 - 2010 25
Abb. 34: Kauffallentwicklung von bebauten Grundstücken (unsanierte und sanierte Mietshäuser) in Leipzig 2000 - 2010 25
Abb. 35: Kauffall- und Preisentwicklung von unsanierten Mietshäusern in Leipzig 2000 - 2010 25
Abb. 36: Kauffall- und Preisentwicklung von sanierten Mietshäusern in Leipzig 2000 - 2010 25
Abb. 37: Kauffall- und Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau in Leipzig 2000 - 2010 26
Abb. 38: Kauffall- und Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern in Leipzig 2000 - 2010 26
Abb. 39: Anteil fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach Planungsräumen des STEP W+S, Teilplan Wohnungsbau 2000 - 2010 29
Abb. 40: Einwohnerentwicklung in den im Teilplan Stadterneuerung untersuchten Stadtteilen (Altbauquartiere) 2000 - 2010 37
Abb. 41: Prozentuale Einwohnerentwicklung in den im Teilplan Stadterneuerung untersuchten Stadtteilen 2000 - 2010 37
Abb. 42: Einwohnerentwicklung in Grünau (Teilplan Großsiedlungen) 2000 - 2010 39
Abb. 43: Prozentuale Einwohnerentwicklung gegenüber dem Vorjahr in Grünau (Teilplan Großsiedlungen) 2000 - 2010 39
Abb. 44: Entwicklung der Leerstandsquote in den Großsiedlungen 2003 - 2010 39
Abb. 45: Einwohnerentwicklung im Untersuchungsraum „Teilplan Großsiedlungen“ (ohne Grünau) 2000 - 2010 41
Abb. 46: Prozentuale Einwohnerentwicklung gegenüber dem Vorjahr im Untersuchungsraum „Teilplan Großsiedlungen“ (ohne Grünau) 2000 - 2010 41
Abb. 47: Fördermitteleinsatz in den städtebaulichen Fördergebieten der Stadt Leipzig 2000 - 2010 47
Abb. 48: Anzahl zurückgebauter Wohnungen und Fördermitteleinsatz 2001 - 2010 47
Abb. 49: Eigentümer der seit 2001 zurückgebauten Wohnungen 47
Abb. 50: Eingesetzte Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost bis 2010 (kumuliert) 50
Abb. 51: Anteil der eingesetzten Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den insgesamt im Stadtumbau eingesetzten Mitteln 2002 - 2010 50
Abb. 52: Anzahl der gesicherten bzw. sanierten Gebäude nach Jahren 2006 - 2010 52
Abb. 53: Anzahl der gesicherten bzw. sanierten Gebäude im Rahmen des Gebäudesicherungsprogramms nach Gebäudesicherungslisten 52
Abb. 54: Eingesetzte Eigen- und Fördermittel zur Gebäudesicherung 2006 - 2010 52
Abb. 55: Entwicklung der Einwohnerzahl – Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes und reale Entwicklung 57
Abb. 56: Kumulierter Abgang von Wohnungen – Szenarien und reale Entwicklung 57
Abb. 57: Kumulierter Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern – Szenarien und reale Entwicklung 57
Abb. 58: Entwicklung der Zahl der leer stehenden Wohnungen – Szenarien und reale Entwicklung 57
Abb. 59: Veränderung der Bevölkerung im Raum Leipzig-Halle gegenüber dem Vorjahr 2000 - 2010 58
Abb. 60: Wanderungen und Wanderungssalden 2006 - 2009 und 2010 im Raum Leipzig-Halle 59
Abb. 61: Baufertigstellungen und Wohnungsabgänge in den Umlandkreisen 60