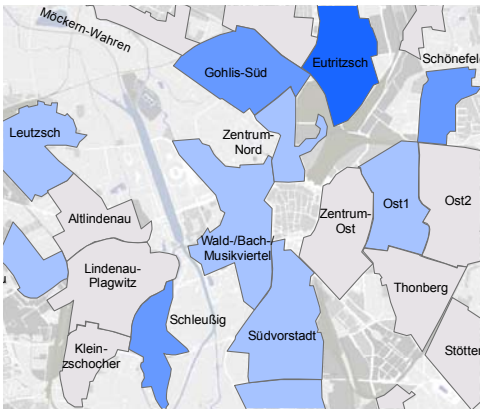
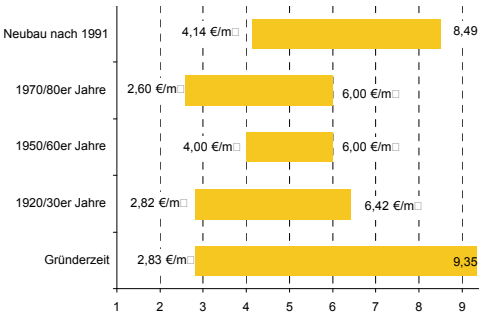
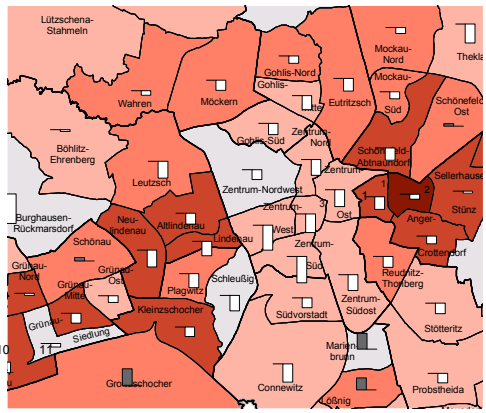
Stadt Leipzig
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Kleinräumiges Monitoring
der Stadtentwicklung in Leipzig

Monitoringbericht 2009







Wohnungsmarktentwicklung - Stadterneuerung - Stadtumbau

Februar 2010

Impressum

Herausgeber:
Stadt Leipzig
Der Oberbürgermeister
Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

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

Stand: 15. Januar 2010

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG I

1. GESAMTSTÄDTISCHE ENTWICKLUNGEN 1

1.1. Rahmenbedingungen für Wohnungsmarktentwicklung und Stadtumbau 1
1.2. Bevölkerung 3
1.3. Beschäftigung und Einkommen 8
1.4. Bautätigkeit und Entwicklung im Wohnungsbestand 10
1.5. Wohnungsleerstand 14
1.6. Wohnungsversorgung und Umzugsabsichten (Kommunale Bürgerumfrage) 15
1.7. Mietpreise 17
1.8. Grundstücksmarkt 19

2. REGIONALE ENTWICKLUNGEN IM RAUM LEIPZIG-HALLE 24

3. ENTWICKLUNGEN IN DEN ORTSTEILEN 26

3.1. Bautätigkeit, Abgänge und Wohnungsbestand 26
3.2. Wanderungen 26
3.3. Bevölkerungsentwicklung 27
3.4. Arbeitslosigkeit 28
3.5. Wohnungsleerstand 29

4. ENTWICKLUNGEN IN DEN SCHWERPUNKTGEBIETEN DER STADTENTWICKLUNG 35

4.1. Altbauquartiere (Teilplan Stadterneuerung) 35
4.2. Großsiedlungen (Teilplan Großsiedlungen) 36
4.3. Programm- und Fördergebiete der Stadterneuerung und des Stadtumbaus 43

5. VERGLEICH DER ZIELE DES STADTUMBAUS MIT DER TATSÄCHLICHEN ENTWICKLUNG 52

6. HINWEISE AUF WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN 54

MONITORINGBERICHT 2009

WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG – STADTERNEUERUNG – STADTUMBAU

Ein kontinuierliches Monitoring der Prozesse und des Mitteleinsatzes der Stadtteilentwicklung und des Stadtumbau 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.

2002 bis 2006 wurde von der Stadt Leipzig in Kooperation mit dem IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Rahmen des Forschungsvorhabens "Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig" ein Monitoringsystem aufgebaut. Das Vorhaben wurde bis November 2006 vom Bundesministerium für Bildung und Forschung im Rahmen der Fördermaßnahme "Konzeption und Erprobung problemorientierter Berichtssysteme für eine nachhaltige Entwicklung" gefördert. Seit 2007 wird das Monitoring in Eigenregie der Stadt Leipzig fortgeführt.

Der Monitoringbericht 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. Mit dem vorliegenden Monitoringbericht 2009 wird dabei die Berichtssystematik der Vorjahre fortgesetzt. Der Bericht stellt die Entwicklungstendenzen auf Basis der Daten bis zum Jahr 2008 (31.12.2008) dar. Für wichtige Themen wurden nach Möglichkeit auch bereits Erkenntnisse aus dem Jahr 2009 eingearbeitet.

Gegenüber den Vorjahren hat der Monitoringbericht 2009 folgende Besonderheiten:

- Das Wohnungsmarktbarometer wurde 2009 nicht erhoben. Deshalb erfolgt keine Darstellung im Bericht.
- Es werden aktuelle Erkenntnisse zu Mietpreisen in Leipzig dargestellt, die im Rahmen des Gutachtens zum Wohnungspolitischen Konzept der Stadt Leipzig ermittelt wurden.

Weiterführende Informationen auf Ortsteilebene sind im Ortsteilkatalog 2008, im Strukturatlas 2009 und, insbesondere zu Migrantinnen/Migranten und sozialen Belangen, im Sozialreport der Stadt Leipzig enthalten.

KURZFASSUNG

ENTWICKLUNGEN AUF BUNDES- UND LANDESEBENE

¬ Die Einwohnerzahl im Freistaat Sachsen ist auch 2008 gesunken. Die Bevölkerungsverluste liegen leicht unter denen des letzten Jahres sowie unter dem Durchschnitt der neuen Länder (ohne Berlin).

¬ Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner ist in Sachsen 2008 weiter gewachsen, allerdings liegt es noch immer unter dem Bundesdurchschnitt.

¬ Die Kosten im Bereich Wohnen – insbesondere die Wohnnebenkosten – sind im Freistaat 2008 gestiegen und liegen nur noch knapp unter der allgemeinen Teuerungsrate Sachsens.

REGIONALE ENTWICKLUNGEN IM RAUM LEIPZIG-HALLE

¬ Die Einwohnerzahl der Region Leipzig-Halle ist 2008 erneut gesunken. Die Entwicklung verläuft in den Teilräumen unterschiedlich: der sächsische Teilraum kann einen Einwohnergewinn verzeichnen, während die Einwohnerzahl im sachsen-anhaltinischen Raum zurückgeht. Ausgehend vom Wanderungsvolumen bestehen für die beiden Städte Leipzig und Halle die stärksten Wanderungsverflechtungen zu Gebieten außerhalb des Raumes Leipzig-Halle. Während Halle hier weiterhin Einwohner verliert, verzeichnet Leipzig erneut einen positiven Wanderungssaldo. Beide Städte gewinnen Bevölkerung aus ihrem Umland. Die Wanderungsverflechtungen zwischen den Teilräumen Leipzig und Halle sind eher gering und weitgehend zu Gunsten der sächsischen Kreise ausgeprägt.

GESAMTSTÄDTISCHE ENTWICKLUNGEN

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 einer Verringerung der Einwohnerzahl. Dieser Effekt ist besonders in den Jahren 2004, 2006 und 2007 zu beachten.

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.

¬ Die Bevölkerungszahl der Stadt Leipzig wächst seit mehreren Jahren auf Grund von Zuwanderungen und entwickelt sich weiterhin günstiger als in den Umlandkreisen, deren Bevölkerungszahl weiter deutlich zurückgeht. Die gesamte Wohnungsmarktregion Leipzig verzeichnet nach vielen Jahren des spürbaren Bevölkerungsrückgangs seit 2005 einen leichten Zuwachs und damit Stabilisierungstendenzen.

¬ Die Wanderungsgewinne Leipzigs resultierten 2008 aus Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern und zu geringeren Teilen aus dem Ausland. Dabei hat der Wanderungsgewinn aus den Umlandkreisen gegenüber dem Vorjahr nochmals zugenommen. Wanderungsverluste bestehen nach wie vor gegenüber den alten Bundesländern. Insbesondere die Altersgruppen der 10- bis 20-Jährigen und der 20- bis 30-Jährigen sorgten für die Wanderungsgewinne, während die Altersgruppe von 30 bis 40 Jahren sowie Kinder bis 10 Jahre Wanderungsverluste verzeichneten.

¬ Der Anteil der unter 20-Jährigen geht 2008 auf Grund steigender Geburtenzahlen und Wanderungsgewinne nur noch leicht zurück. Der Anteil älterer Bewohner ist, beeinflusst durch die zahlenmäßig gering besetzten Nachkriegsjahrgänge, erneut gesunken. Der Anteil mittlerer Altersgruppen ist dagegen weiter angestiegen.

¬ Im Mehrjahrestrend ist die Zahl der privaten Haushalte deutlich gestiegen. Durch den langfristigen Trend der Haushaltsverkleinerung sowie der Arbeitsmarktreformen 2005 erhöhte sich die Zahl der Einpersonenhaushalte, während sich die Zahl der Mehrpersonenhaushalte reduzierte. Im Vergleich zu den Vorjahren ließ die Dynamik dieser Entwicklungen 2008 nach.

¬ Die Zahl der Arbeitsplätze und der Beschäftigten ist 2008 weiter angestiegen. Parallel dazu sanken die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr sowie die Zahl der Personen, die auf staatliche Unterstützung nach dem Sozialgesetzbuch II angewiesen sind. Die Nettoeinkommen der Haushalte stiegen, vor allem auf Grund der relativ günstigen Entwicklung bei den Einpersonenhaushalten, im Vergleich zum Vorjahr leicht an.

¬ 2008 entwickelt sich die Bautätigkeit in Leipzig und den Umlandkreisen unterschiedlich. In Leipzig war ein Anstieg der Bautätigkeit zu verzeichnen, während sie in den Umlandkreisen erneut abnahm. Die wachsende Bautätigkeit in Leipzig beruht vor allem auf einem stark zunehmenden Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern, der Ein- und Zweifamilienhausbau hingegen ging wie in den Umlandkreisen zurück. Die deutliche Zunahme der Baugenehmigungen in Leipzig lässt eine Fortsetzung der Entwicklung erwarten.

¬ Der Wohnungsbestand hat sich auf Grund der stark gesunkenen Zahl der Wohnungsabgänge bei zugleich steigender Zahl der Baufertigstellungen 2008 erstmals seit Beginn des Stadtumbaus vergrößert. Auch in den Umlandkreisen stieg die Zahl der Wohnungen im Bestand, da auch hier 2008 deutlich weniger Wohnungsabgänge zu verzeichnen waren als 2007.

¬ Die Bestandsinvestitionen der größten Vermieter in Leipzig stiegen 2008 weiter leicht an und verzeichneten das höchste Niveau seit 2001, sie lagen jedoch weit unter dem Niveau Ende der 1990er Jahre. Auch die Neubauinvestitionen der Vermieter zeigen eine ansteigende Tendenz.

¬ Der Gesamtleerstand ist in Leipzig deutlich gesunken und liegt 2008 bei ca. 38.000 leerstehenden Wohnungen; das entspricht einer Leerstandsquote von ca. 12 %. Ursachen für den Rückgang finden sich einerseits in der gestiegenen Nachfrage durch eine Zunahme der Haushalte und andererseits in den Abbrüchen im Bestand des DDR-Wohnungsbaus. Da 2008 nur wenige Wohnungen mit dem Ziel des Abrisses leer gezogen wurden, ist nicht von einer Fortsetzung des Rückbaus in den Größenordnungen der letzten Jahre auszugehen.

¬ Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner ist laut Kommunaler Bürgerumfrage weiter angewachsen. Die Umzugsabsichten der Leipziger verbleiben auf dem hohen Niveau der vergangenen Jahre und richten sich in zunehmendem Maße auf einen Umzug innerhalb der Stadtgrenzen. Insbesondere die nähere Umgebung Leipzigs als Umzugsziel nimmt an Bedeutung ab. Als Hauptumzugsgründe geben die Leipziger gleichermaßen berufliche und familiäre Gründe an.

¬ Nach Angaben von Maklerverbänden unterscheiden sich die Nettokaltmieten von Wohnungen (mit mittlerem Wohnwert) verschiedener Baualtersklassen sowie die Entwicklung dieser Mieten. Während sich die Nettokaltmieten von Neubauwohnungen in den letzten Jahren auf einem relativ konstanten Niveau bewegten, verzeichneten die Altbaumieten (Baujahr vor 1949) eine leicht ansteigende Tendenz.

¬ Die im Gutachten zum Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Leipzig ermittelten Angebotsmieten in Leipzig unterscheiden sich deutlich nach Baualtersklasse und Wohnungsgröße. Dabei wirken der Sanierungsstand, die Wohnungsausstattung und die Lage preisdifferenzierend. Die höchsten Mietpreise können im sanierten Altbau und im Neubau in guter Lage erzielt werden, während die Mieten für unsanierte Wohnungen der Gründerzeit, der 1920/30er Jahre und vor allem des industriellen Wohnungsbaus der 1970/80er Jahre gering sind. Differenziert nach der Wohnungsgröße weisen sowohl sehr kleine als auch sehr große Wohnungen die höchsten Quadratmeterpreise auf.

¬ Die in der Kommunalen Bürgerumfrage 2008 ermittelte durchschnittliche Gesamtmiete der Leipziger Haushalte ist leicht gesunken. Die Gesamtmietbelastung, d. h. der Anteil der Miete am Haushaltsnetto-

einkommen, hat sich im Vergleich zu 2006 nicht verändert.

¬ Die Anzahl der Eigentumswohnungsverkäufe ist 2008 gestiegen. Dabei dominierte die Anzahl von Wohnungsverkäufen in sanierten Altbauten, während die Verkäufe von Eigentumswohnungen in nach 1990 errichteten Gebäuden weiter abnahmen. Die Kaufpreise für sanierte Altbauwohnungen im Erstverkauf stiegen auch 2008 weiter an.

¬ Im Geschosswohnungsbau verblieben die Verkaufsfälle für unbebaute Grundstücke 2008 auf dem Niveau des Vorjahres. Bei den Mietshäusern ist die Verkaufstätigkeit nach einer spürbaren Belebung in den vergangenen zwei Jahren auf das Niveau von 2005 gesunken. Der Rückgang vollzog sich insbesondere im Teilsegment der sanierten Mietshäuser. Die durchschnittlichen Verkaufspreise für unsanierte und sanierte Mietshäuser haben sich auch 2008 erhöht.

¬ Die Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau sank 2008 deutlich. Im Gegensatz dazu sind die Verkäufe von bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und darunter insbesondere die freistehender Einfamilienhäuser deutlich gestiegen. Beide Segmente weisen eine nur geringe Veränderung der Verkaufspreise auf.

ENTWICKLUNGEN IN DEN ORTSTEILEN

¬ 2008 konzentriert sich die Bautätigkeit im nordwestlichen Innenstadtbereich gleichermaßen wie in einigen randstädtischen Ortsteilen. In beiden Bereichen entstanden 2008 eine größere Zahl an Wohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern, wenngleich in der Innenstadt die Errichtung von Wohnungen in bestehenden Mehrfamilienhäuser und am Stadtrand der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert. Wachsende Wohnungsbestände verzeichneten in den letzten Jahren überwiegend Ortsteile entlang des Auwaldes und am Stadtrand. In Grünau sowie einigen Ortsteilen nördlich und östlich der Innenstadt nahm der Wohnungsbestand auf Grund umfangreicher Wohnungsabgänge deutlich ab.

¬ Die überwiegende Zahl der Leipziger Ortsteile weist Wanderungsgewinne auf. Vor allem die gründerzeitlich geprägten Ortsteile westlich und südlich des Zentrums verzeichnen hohe Wanderungsgewinne – insbesondere in der Altersgruppe der 20- bis 40-Jährigen. Auch randstädtische Ortsteile im Nordwesten, Osten und Südwesten der Stadt können Wanderungsgewinne verbuchen. Demgegenüber verzeichnen einige Ortsteile in Grünau sowie im Osten der Stadt 2008 Wanderungsverluste. Die innerstädtische Umzugsmobilität ist nach wie vor in den innenstadtnahen Ortsteilen tendenziell am höchsten, insbesondere im innenstadtnahen Leipziger Osten und Westen sowie in der Südvorstadt. Dabei finden die Umzüge mehrheitlich über die Ortsteilgrenze hinaus statt.

¬ Während die Bevölkerung in den meisten innerstädtischen Ortsteilen und besonders in denen entlang des Auwaldes seit 2003 ansteigt, nimmt sie in den Ortsteilen ab, die durch Großsiedlungen und Wohnungsbestände der 1920/30er Jahre geprägt sind. Die Einwohnerzahlen in den randstädtischen Ortsteilen stagnieren überwiegend oder steigen leicht bis mäßig. Mit den steigenden Einwohnerzahlen in der inneren Stadt geht eine Verringerung des Durchschnittsalters in den entsprechenden Ortsteilen einher, während es vor allem im Nordosten, Südosten und Grünau deutlich zunimmt. Die Entwicklung 2008 zeigt auch Gewinne von innerstädtisch gelegenen Ortsteile auf, die jenseits des Auwaldes liegen. Dagegen waren im Leipziger Nordosten und Grünau weiter Einwohnerverluste festzustellen.

¬ Der Anteil der Arbeitslosen sowie der Empfänger von SGB II-Leistungen unterscheidet sich stadträumlich deutlich: die höchsten Anteile weisen weiterhin die Schwerpunktgebiete der integrierten Stadtteilentwicklung im Leipziger Osten, im Leipziger Westen und Grünau auf. Die aufgewerteten zentrumsnahen sowie die randstädtischen Ortsteile weisen hingegen geringe und im Vergleich zum Vorjahr sinkende Anteile auf.

¬ Nach wie vor finden sich in den Altbauquartieren im Leipziger Westen und Osten sowie im Nordosten die höchsten Leerstandsquoten, wobei es sich jedoch in erheblichem Umfang um nicht marktaktive Wohnungen handelt. Der Leerstand hat sich zum Teil durch Rückbau, zum Teil durch eine gestiegene Nachfrage in allen Ortsteilen von 2002 bis 2006 verringert.

ENTWICKLUNGEN IN DEN SCHWERPUNKTGEBIETEN DER STADTENTWICKLUNG

¬ Die Einwohnerentwicklung in der Altbauquartieren folgt auch 2008 dem langfristig positiven Trend, der sich überwiegend aus Wanderungsgewinnen heraus erklärt. Das Durchschnittsalter ist leicht gesunken, die Unterschiede zwischen den Stadtteilen wurden hierbei aber größer. Eine intensive Sanierungstätigkeit im Jahr 2008 hat einen weiteren Anstieg des Sanierungsgrades bewirkt.

¬ Die Einwohner- und Wanderungsverluste in Grünau setzen sich 2008 fort. Am höchsten sind die Verluste in WK 1. Die Leerstandsquote für Grünau insgesamt sinkt auch 2008, überwiegend begründet in Stadtumbau Ost-Maßnahmen. Allerdings steigt der Leerstand in den Wohnkomplexen ohne Rückbaumaßnahmen leicht an.

¬ Im Großteil der weiteren Großsiedlungen sinkt die Einwohnerzahl kontinuierlich, jedoch geringer als in Grünau, da weniger Wanderungsverluste auftreten. Stabil und leicht positiv ist die Einwohnerentwicklung in Großzschocher bzw. Straße des 18. Oktober. Der Wohnungsleerstand ist in den meisten Großsiedlungen leicht gestiegen auf durchschnittlich fast 7 %. Eine deutliche Verringerung der Leerstandsquote ist für Gohlis-Nord festzustellen.

ENTWICKLUNGEN IN DEN SCHWERPUNKTGEBIETEN DER STADTENTWICKLUNG

¬ Der 2008 zur Verfügung stehende Förderrahmen lag mit 29,5 Mio. € zwar deutlich über dem von 2007, aber weiterhin unter den Werten der Vorjahre. Im Rahmen des Stadtumbaus wurden bis Ende 2008 rund 12.900 Wohnungen zurückgebaut, die zu drei Viertel in Plattenbaugebieten lagen. Hierfür wurden über 46 Mio. € Fördermittel eingesetzt. Daneben konnten in den letzten 10 Jahren umfassende Aufwertungsmaßnahmen mit Fördermitteln realisiert werden: 33 ha neue dauerhafte Grünflächen in Stadtteilparks entstanden wie auch über 17 ha höherwertige Grünzwischennutzungen. Im Rahmen des Leipziger Selbstnutzer-Programms wurden mehr als 350 Haushalte bei der Schaffung selbstgenutzten Wohneigentums in Altbauten oder innerstädtischen Stadthäusern unterstützt. 40 Kindertagesstätten, Freizeiteinrichtungen sowie Schulen und Schulhöfe konnten mit Fördermitteln des Stadtumbaus Ost modernisiert und instandgesetzt werden.

VERGLEICH DER ZIELE DES STADTUMBAUS MIT DER TATSÄCHLICHEN ENTWICKLUNG

¬ Der Wohnungsleerstand bewegt sich weiter innerhalb des Zielkorridors, vor allem durch den Einwohner- und Haushaltszuwachs sowie der geringen Bautätigkeit bei Eigenheimen. Gleichzeitig wurde ein erstes, für 2010 angestrebtes Ziel zur Reduktion erreicht. Auch die Zahl der geförderten Wohnungsabbrüche liegt, trotz des Rückgangs 2008, noch nah an der erwarteten Entwicklung. Hingegen entfernen sich die Zahlen der Einwohner und der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern immer stärker von den Prognosen bzw. quantifizierten Zielen des STEP W+S und des Wettbewerbsbeitrags Stadtumbau Ost. Eine Fortschreibung der Leipziger Stadtumbaustrategie ist erforderlich und erfolgt mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (SEKo) und wird zukünftig in das Monitoring einfließen.

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 Bevölkerungszahl der Bundesrepublik Deutschland ist 2008 im Vergleich zum Vorjahr erneut gesunken. Der Einwohnerrückgang fiel mit -0,26 % höher aus als in den vergangenen Jahren. Eine Ursache dafür ist in bundesweiten Registerbereinigungen infolge der Einführung der persönlichen Steuer-Identifikationsnummer und den damit verbundenen umfangreichen Abmeldungen von Amts wegen zu sehen. Die Einwohnerzahl im Freistaat Sachsen sank 2008 auf 4.192.800 Einwohner. Der Einwohnerrückgang gegenüber dem Vorjahr beträgt damit -0,65 % und ist etwas geringer als in den neuen Bundesländern (ohne Berlin; -0,82 %) insgesamt.

Bevölkerungsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland und im Freistaat Sachsen

		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bundesrepublik Deutschland											
Einwohner in 1.000		82.164	82.260	82.440	82.537	82.532	82.501	82.438	82.315	82.218	82.002
Veränderung	abs.	126,5	96,0	180,8	96,4	-5,0	-30,8	-62,9	-123,1	-97,1	-215,4
zum Vorjahr	in %	0,15%	0,12%	0,22%	0,12%	-0,01%	-0,04%	-0,08%	-0,15%	-0,12%	-0,26%
Neue Bundesländer (ohne Berlin)											
Einwohner in 1.000		13.948	13.850	13.729	13.617	13.524	13.433	13.345	13.244	13.137	13.029
Veränderung	abs.	-67,8	-98,2	-120,8	-112,1	-92,7	-90,9	-88,6	-100,6	-106,9	-108,0
zum Vorjahr	in %	-0,48%	-0,70%	-0,87%	-0,82%	-0,68%	-0,67%	-0,66%	-0,75%	-0,81%	-0,82%
Freistaat Sachsen											
Einwohner in 1.000		4.460	4.426	4.384	4.349	4.321	4.296	4.274	4.250	4.220	4.193
Veränderung	abs.	-29,7	-34,1	-41,4	-35,1	-27,7	-25,1	-22,5	-24,0	-29,6	-27,4
zum Vorjahr	in %	-0,66%	-0,76%	-0,94%	-0,80%	-0,64%	-0,58%	-0,52%	-0,56%	-0,70%	-0,65%

Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Sachsen

Das Bruttoinlandsprodukt[1] pro Einwohner (in jeweiligen Preisen) in Deutschland ist im Jahr 2008 um 3,1 % gewachsen und betrug 30.435 €. Damit schwächte sich das Wachstum im Vergleich zu den Vorjahren (2006: 3,9 %; 2007: 4,6 %) ab. Betrachtet man die Entwicklung der Bruttoinlandsprodukts in den einzelnen Quartalen 2008 wird sichtbar, dass der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr vor allem von der positiven Entwicklung der ersten Jahreshälfte getragen wird. Im zweiten Halbjahr 2008 schwächte sich der Zuwachs infolge der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich ab. In den ersten drei Quartalen 2009 ist eine Abnahme des Bruttoinlandprodukts (in jeweiligen Preisen) um bis zu -5,8 % im Vergleich zum Vorjahresquartal zu verzeichnen. Eine ähnliche Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes pro Einwohner wird für die neuen Bundesländer (inkl. Berlin) registriert. Auch hier ging der Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes pro Einwohner von 5,0 % (2007) auf 3,7 % zurück; im Freistaat Sachsen gar von 5,2 % (2007) auf 3,3 %. Mit 22.682 € lag das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner in Sachsen 2008 ähnlich hoch wie der Durchschnitt der neuen Bundesländer (mit Berlin; von 22.909 €), während sich der Abstand zum Bundesdurchschnitt (30.435 €) erneut vergrößert hat.

[1] Entsprechend verbindlicher europäischer Rechtsvorschriften nahm das Statistische Bundesamt 2005 eine große Revision der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (VGR) vor. Die Angaben in diesem Monitoringbericht für die Jahre vor der Revision beruhen auf Rückberechnungen der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder.

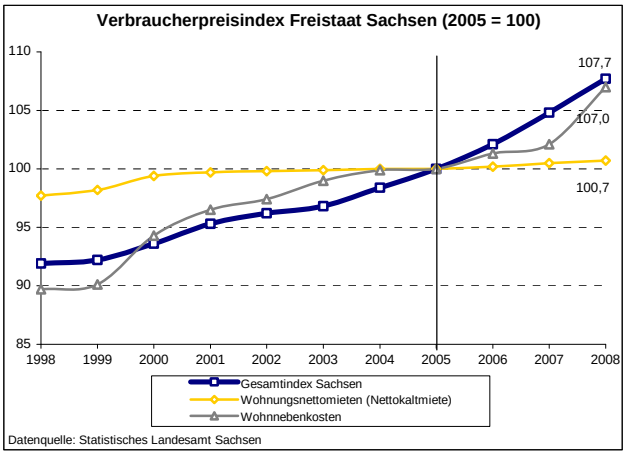
Die Kosten für Wohnungsmieten (Nettokaltmieten) und Wohnnebenkosten verzeichneten im Freistaat Sachsen 2008 einen Anstieg von fast 1 % im Vergleich zum Vorjahr (zum Vergleich Bundesrepublik Deutschland: 1,2 %). Dem Trend der letzten Jahre folgend und entgegen der bundesweiten Entwicklung stiegen in Sachsen mit 4,8 % vor allem die Wohnnebenkosten (bundesweit: 0,9 %), während sich die Nettokaltmieten lediglich um 0,2 % (bundesweit: 1,3 %) verteuerten. Bezogen auf das Basisjahr 2005 sind die Nettokaltmieten um 0,7 %, die Wohnnebenkosten allerdings um 7,0 % gestiegen. Damit bewegt sich die Kostenentwicklung im Bereich Wohnen in Bezug auf die Wohnnebenkosten auf dem Niveau der Entwicklung des gesamten Verbraucherindex, der einen Anstieg um 7,7 % erfuhr.

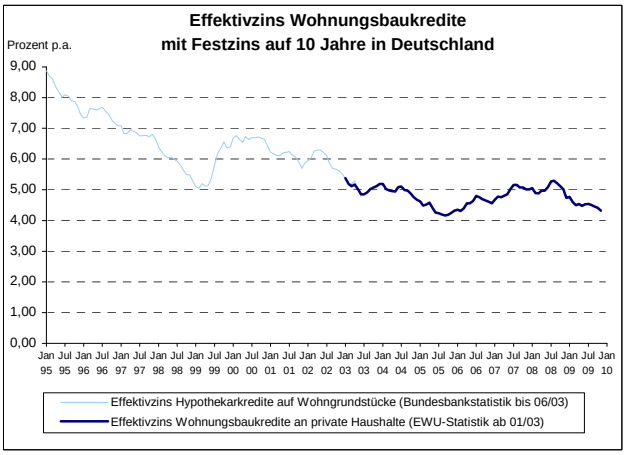
Prozentuale Veränderung von Verbraucherpreisen, Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten gegenüber dem Vorjahr (Basis: Index 2005=100)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bundesrepublik Deutschland											
Verbraucherpreisindex insgesamt	0,9%	0,6%	1,4%	2,0%	1,4%	1,1%	1,6%	2,0%	1,6%	2,3%	2,6%
Wohnungsmiete (Nettokaltmiete)	1,1%	1,0%	1,3%	1,1%	1,4%	1,0%	0,9%	0,9%	1,1%	1,1%	1,3%
Wohnnebenkosten	3,5%	1,8%	2,0%	1,7%	1,4%	1,7%	2,3%	1,3%	1,3%	1,5%	0,9%
Freistaat Sachsen											
Verbraucherpreisindex insgesamt	1,0%	0,3%	1,5%	1,8%	0,9%	0,6%	1,7%	1,6%	2,1%	2,6%	2,8%
Wohnungsmiete (Nettokaltmiete)	0,6%	0,5%	1,2%	0,3%	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%	0,2%	0,3%	0,2%
Wohnnebenkosten	4,3%	0,4%	4,7%	2,3%	0,9%	1,6%	0,9%	0,1%	1,3%	0,8%	4,8%

Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Sachsen

Das Zinsniveau für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke pendelte 2008 um die 5 %-Marke. Im Jahr 2009 sank es deutlich unter 5 %; der Novemberwert betrug 4,3 %. Im Vergleich zum Zinsniveau Mitte der 1990er Jahre stellt dies weiterhin ein niedriges Zinsniveau dar, das relativ günstige Finanzierungsbedingungen für den Wohnungsbau bietet.





Fazit:

Die Einwohnerzahl im Freistaat Sachsen ist auch 2008 gesunken. Die Bevölkerungsverluste liegen leicht unter denen des letzten Jahres sowie unter dem Durchschnitt der neuen Länder (ohne Berlin). Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner ist in Sachsen 2008 weiter gewachsen, allerdings liegt es noch immer unter dem Bundesdurchschnitt. Die Kosten im Bereich Wohnen – insbesondere die Wohnnebenkosten – sind im Freistaat 2008 gestiegen und liegen nur noch knapp unter der allgemeinen Teuerungsrate Sachsens.

1.2. BEVÖLKERUNG[2]

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 einer Verringerung der Einwohnerzahl. Dieser Effekt ist besonders in den Jahren 2004, 2006 und 2007 zu beachten.

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 die räumlichen Ebenen bezogen haben Registerbereinigungen und Zweitwohnsitzsteuer z. T. unterschiedliche Auswirkungen auf die Bevölkerungsstatistik. Zu beachten ist hierbei, dass den gesamtstädtischen Angaben zu Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen stets die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz zu Grunde liegt. Dagegen basieren die Angaben für die Orts- und Stadtteilebene auf den Einwohnern mit Haupt- und Nebenwohnsitz, der so genannten Wohnbevölkerung.

Während die Registerbereinigungen sowohl gesamtstädtisch als auch auf Orts- und Stadtteilebene überwiegend die Wanderungsverluste erhöht und somit die Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz verringert haben, wirkt die Zweitwohnsitzsteuer hier unterschiedlich. 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

Die Einwohnerzahl Leipzigs ist auch im Jahr 2008 angewachsen und beträgt nun 515.469. Mit dem Einwohnergewinn von 4.957 Personen (+1 %) im Vergleich zum Vorjahr setzt sich das seit 2002 andauernde Wachstum der Leipziger Bevölkerung auf dem Niveau der vergangenen drei Jahre fort. Damit entwickelt sich die Bevölkerungszahl Leipzig weiter entgegen dem sächsischen Trend, der von Einwohnerrückgang geprägt wird. Das Bevölkerungswachstum beruht wie in den vergangenen Jahren auf einem positiven Wanderungssaldo (+ 5.221 Einwohner), der die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (- 265 Einwohner) kompensiert. Das Geburtendefizit hat sich durch eine stetig steigende Geburtenrate bei gleichzeitig sinkender Sterberate in den vergangenen vier Jahren deutlich verringert[3].

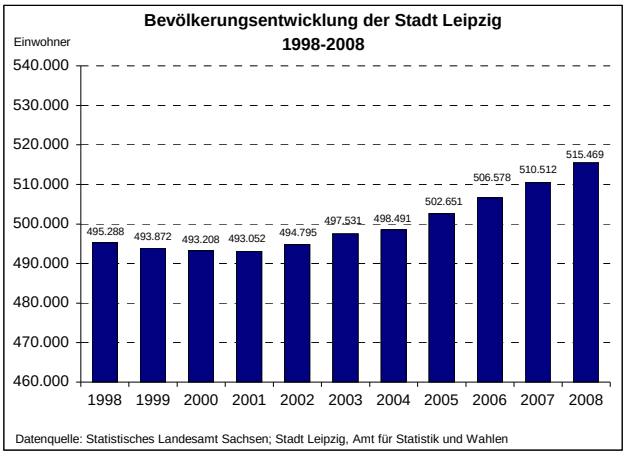
Die Einwohnerentwicklung in Leipzig verläuft weiterhin spiegelbildlich zu der im Leipziger Umland, das die – seit der Kreisgebietsreform vom August 2008 ehemaligen – Kreise Leipziger Land, Delitzsch und Muldentalkreis umfasst[4]. Dem Einwohnergewinn in den Umlandkreisen bis 1999 stand in Leipzig im gleichen Zeitraum ein Einwohnerrückgang gegenüber. Seit 2000 jedoch verlieren die Umlandkreise kontinuierlich an Einwohnern (2008: -1,1 %), während Leipzigs Bevölkerung 2008 um 1,0 % gewachsen ist.

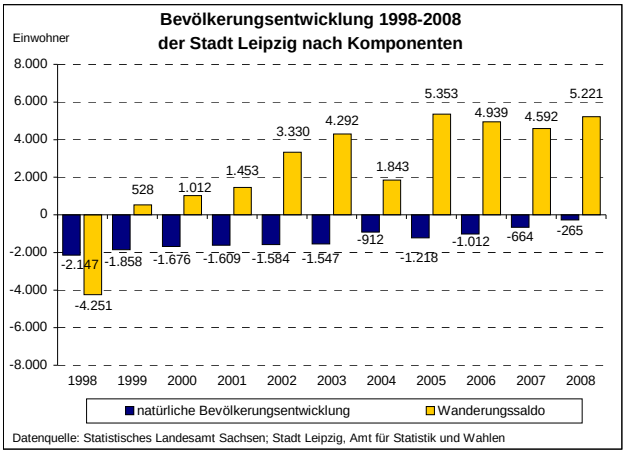
---

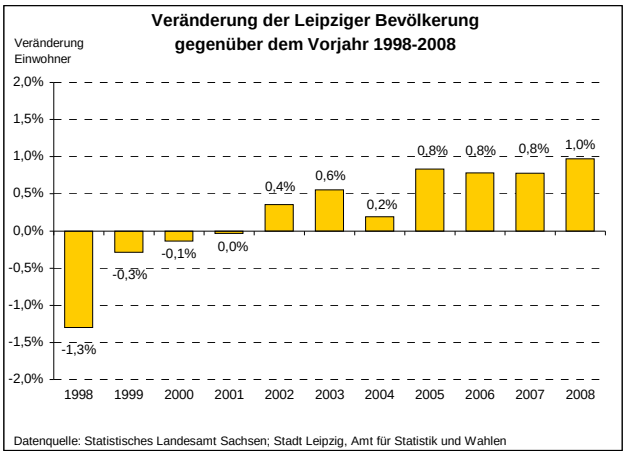
[2] Sofern keine gesonderten Anmerkungen erfolgen, beziehen sich die Darstellungen zu Leipzig immer auf den aktuellen Gebietsstand.

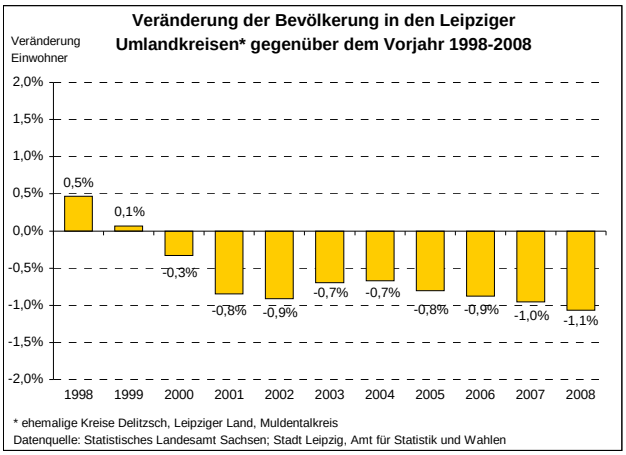
[3] Die Geburtenrate (Anzahl der Lebendgeborenen je 1.000 Einwohner) stieg von 8,6 im Jahr 2005 auf 9,9 (2008), während die Sterberate (Anzahl der Gestorbenen je 1.000 Einwohner) im gleichen Zeitraum von 11,0 auf 10,4 sank.

[4] Um die Vergleichbarkeit zu den Werten der Vorjahre zu gewährleisten, wird in diesem Monitoringbericht auf die Kreise in den Gebietsabgrenzungen bis zum 31.07.2008 Bezug genommen. Mit der Kreisgebietsreform entstanden der Kreis Leipzig (aus den ehemaligen Kreisen Leipziger Land und Muldentalkreis) und der Kreis Nordsachsen, der neben dem früheren Kreis Delitzsch den nicht zum Leipziger Umland zählenden Kreis Torgau-Oschatz umfasst.









Die gesamte Wohnungsmarktregion Leipzig verzeichnete 2008 dem Trend der letzten vier Jahre folgend einen leichten Einwohnerzuwachs (+743 Einwohner), nachdem die Bevölkerungszahl zuvor bis 2004 stark abgenommen hatte (von 1995 bis 2004: -21.007 Einwohner). Der anhaltende Bevölkerungsrückgang in den Umlandgemeinden wird seit 2005 durch die Einwohnergewinne Leipzigs kompensiert. Infolge dessen stieg der Anteil der Stadt Leipzig an der Gesamtbevölkerung der Wohnungsmarktregion auf 56,9 %.

Bevölkerungsentwicklung und -anteile von Stadt und Umland in der Wohnungsmarktregion

Jahr	1996	1999	2002	2005	2006	2007	2008	1996-1999	1999-2002	2002-2005	2005-2008	2008 zu Vorjahr
Stadt Leipzig	509.836	493.872	494.795	502.651	506.578	510.512	515.469	-15.964	923	7.856	12.818	4.957
Umlandkreise	412.208	420.237	411.518	402.650	399.117	395.307	391.093	8.029	-8.719	-8.868	-11.557	-4.214
Wohnungsmarktregion	**922.044**	**914.109**	**906.313**	**905.301**	**905.695**	**905.819**	**906.562**	**-7.935**	**-7.796**	**-1.012**	**1.261**	**743**
Stadt Leipzig Anteil	54,0%	54,0%	54,6%	55,5%	55,9%	56,4%	56,9%					
Umlandkreise Anteil	46,0%	46,0%	45,4%	44,5%	44,1%	43,6%	43,1%					
Wohnungsmarktregion	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**					

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

Fazit:
Die Bevölkerungszahl der Stadt Leipzig wächst seit mehreren Jahren auf Grund von Zuwanderungen und entwickelt sich weiterhin günstiger als in den Umlandkreisen, deren Bevölkerungszahl weiter deutlich zurückgeht. Die gesamte Wohnungsmarktregion Leipzig verzeichnet nach vielen Jahren des spürbaren Bevölkerungsrückgangs seit 2005 einen leichten Zuwachs und damit Stabilisierungstendenzen.

1.2.2. Wanderungsbewegungen

Die seit 2002 andauernde positive Einwohnerentwicklung Leipzigs beruht auch 2008 auf einem positiven Wanderungssaldo, das Leipzig gegenüber anderen Regionen aufweist. Im Jahr 2008 stieg die Zahl der Zuzüge kräftig um 1.390 auf 25.640 Zugezogene an; die Zahl der Fortzüge erhöhte sich um 761 auf 20.419. Damit beträgt der Wanderungsgewinn mit 5.221 Einwohnern über 600 mehr als im Vorjahr. Nach 2005 ist dies ist der zweithöchste Wert der letzten Jahre.

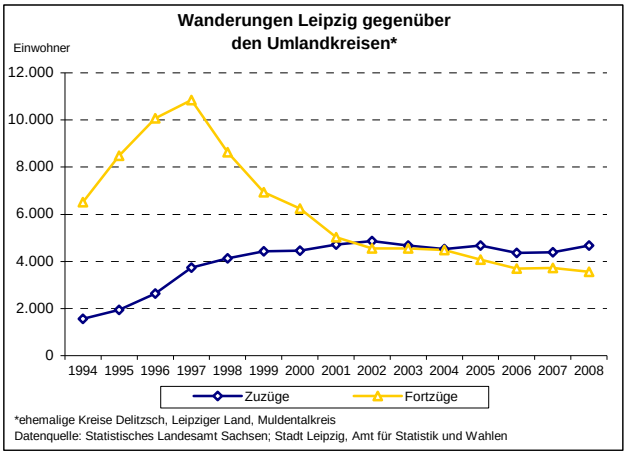
Wanderungen der Leipziger Hauptwohnbevölkerung

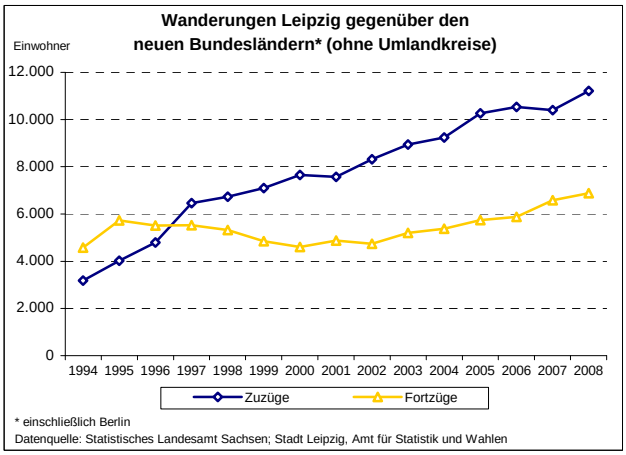
Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Zuzüge	20.303	22.149	19.801	20.957	20.840	21.365	22.642	23.274	23.306	23.878	23.969	24.250	25.640
Fortzüge	26.795	27.387	24.052	20.429	19.828	19.912	19.312	18.982	21.463	18.525	19.030	19.658	20.419
Saldo	**-6.492**	**-5.238**	**-4.251**	**528**	**1.012**	**1.453**	**3.330**	**4.292**	**1.843**	**5.353**	**4.939**	**4.592**	**5.221**

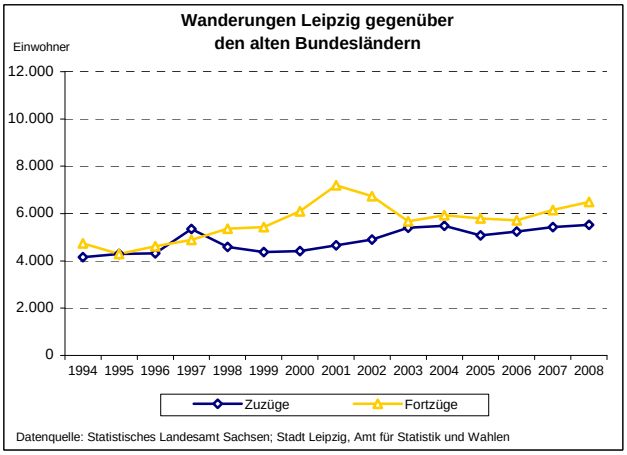
Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

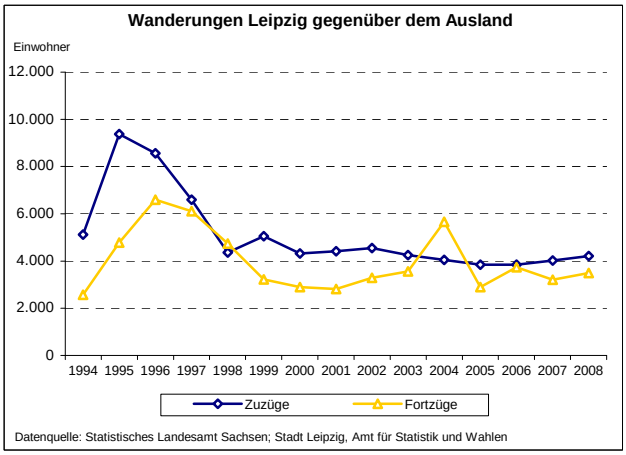
Die Entwicklung des Wanderungsgeschehens aus und nach Leipzig verläuft räumlich und zeitlich differenziert:

Die vorwiegend durch wohnungsbezogene Umzüge geprägten Wanderungsverflechtungen mit den Umlandkreisen waren bis 2001 durch Wanderungsverluste geprägt. Seit 2002 verzeichnet Leipzig gegenüber den Umlandkreisen einen stetig steigenden Wanderungsgewinn. Auf Grund einer sinkenden Zahl Fortzügler und einer steigenden Zahl Zuzügler beträgt der Wanderungsüberschuss 2008 in Leipzig über 1.100 Einwohner. Dabei nahmen vor allem die Fortzüge in die ehemaligen Kreise Delitzsch und Muldentalkreis ab, während die Zuzüge aus allen drei Umlandkreisen höher als im Vorjahr ausfielen.









Den überwiegenden Anteil am positiven Wanderungssaldo der Stadt Leipzig haben die Wanderungsgewinne Leipzigs gegenüber den neuen Bundesländern (ohne Umlandkreise, einschließlich Berlin). Seit 1997 übersteigt die Zahl der Zuzügler aus den neuen Bundesländern die der Fortzügler dorthin deutlich. Der Wanderungssaldo von 4.344 Einwohnern im Jahr 2008 stieg im Vergleich zum Vorjahr um ca. 500 Einwohner an, nachdem er 2007 erstmals seit 2001 geringer ausgefallen war als im jeweiligen Vorjahr.

Im Gegensatz zu Einwohnergewinnen aus den neuen Bundesländern verliert Leipzig gegenüber den alten Bundesländern kontinuierlich an Einwohnern. 6.481 Fortzügen standen 2008 nur 5.523 Zuzügen gegenüber. Daraus ergibt sich ein Minus von 958 Einwohnern, das noch einmal höher ausfiel als im Vorjahr (-714).

Der Wanderungssaldo mit dem Ausland ist seit dem Jahr 2004 auf Grund von Registerbereinigungen Schwankungen unterworfen. 2008 verzeichnet Leipzig mit 722 Einwohnern einen ähnlich hohen Wanderungsgewinn gegenüber dem Ausland wie im Vorjahr (812). Mit über 4.200 Zuzüglern und über 3.400 Fortzüglern sind ähnlich viele Menschen in die Wanderungsverflechtungen mit dem Ausland einbezogen wie in die mit dem Umland Leipzigs (4.670 Zuzüge, 3.562 Fortzüge).

In die Wanderungsprozesse sind Einwohner unterschiedlichen Alters verschieden stark eingebunden. Gemessen am Wanderungsvolumen – der Summe aus Zuzügen und Fortzügen – dominiert die Gruppe der jungen Erwachsenen (20- bis 30-Jährige) das Wanderungsgeschehen der Stadt Leipzig. Fast 22.000 Menschen dieser Altersgruppe sind in Wanderungen von und nach Leipzig eingebunden und bewirken einen Wanderungsgewinn von 3.907 Einwohnern in Leipzig. Mit 4.462 Zuzügen und 4.563 Fortzügen ist auch die Altersgruppe der 30- bis 40-Jährigen stark am Wanderungsgeschehen beteiligt, jedoch ergibt das gleiche Niveau der Zu- und Fortzüge einen leichten Wanderungsverlust von -101 Personen. Mit 3.277 in die Wanderung eingebundene Personen weist die Altersklasse der 10- bis 20-Jährigen ein deutlich geringeres Wanderungsvolumen auf, jedoch ist die Zahl der Zuzüge mit 2.173 fast doppelt so hoch wie die der Fortzüge (1.104). Daraus ergibt sich für die älteren Kinder und Jugendlichen ein positiver Wanderungssaldo von 1.069 Personen, der sich im Vergleich zu den Vorjahren noch einmal erhöht hat. Insgesamt weisen alle Altersgruppen ab 40 Jahren eine positive Wanderungsbilanz auf; bis auf die Altersklasse der 60- bis 70-Jährigen fiel der Wanderungsgewinn in diesen Altersklassen 2008 größer aus als im Jahr zuvor. Lediglich die Gruppe der Kinder (0 bis 10 Jahre) und der 30- bis 40-Jährigen, welche die Kerngruppe bei der Wohneigentumsbildung stellen, weisen 2008 wie im Vorjahr eine leicht negative Wanderungsbilanz auf.

Wanderungssaldo der Leipziger Hauptwohnbevölkerung nach Altersgruppen

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Einwohner im Alter von ... bis unter ...												
0 - 10	-649	-416	-163	-167	-248	-39	-101	-124	-211	-149	-232	-217
10 - 20	-818	-557	-22	180	368	622	713	644	746	761	851	1069
20 - 30	1661	1.110	2.417	2.420	2.583	3.102	3.487	2.914	4.728	4.395	3.809	3.907
30 - 40	-1.499	-1.314	-468	-408	-637	-324	-139	-322	-69	0	-165	-101
40 - 50	-1.417	-1.467	-523	-433	-395	-216	43	-631	10	-100	83	234
50 - 60	-1184	-873	-382	-373	-254	-70	32	-623	4	-74	31	107
60 - 70	-769	-397	-258	-171	-28	75	112	-129	16	-30	130	110
70 und älter	-563	-337	-73	-36	64	180	145	114	129	136	85	112

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

Fazit:
Die Wanderungsgewinne Leipzigs resultierten 2008 aus Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern und zu geringeren Teilen aus dem Ausland. Dabei hat der Wanderungsgewinn aus den Umlandkreisen gegenüber dem Vorjahr nochmals zugenommen. Wanderungsverluste bestehen nach wie vor gegenüber den alten Bundesländern. Insbesondere die Altersgruppen der 10- bis 20-Jährigen und der 20- bis 30-Jährigen sorgten für die Wanderungsgewinne, während die Altersgruppe von 30 bis 40 Jahren sowie Kinder bis 10 Jahre Wanderungsverluste verzeichneten.

1.2.3. Veränderung der Altersstruktur

Die Altersstruktur der Leipziger Bevölkerung ist gekennzeichnet durch einen geringen Anteil der unter 20-Jährigen (14,4 %) und größere Anteile der 20- bis 40-Jährigen (30,4 %), der 40- bis 60-Jährigen (27,9 %) sowie der über 60-Jährigen (27,3 %). Die Entwicklung der Altersstruktur verläuft nach Altersgruppen differenziert unterschiedlich. Der Anteil der unter 20-Jährigen nahm von 19,9 % im Jahr 1994 kontinuierlich bis auf 14,4 % (2008) ab. Dabei hat sich auf Grund von Wanderungsgewinnen in der Altersgruppe der 10- bis 20-Jährigen sowie steigender Geburtenzahlen die Dynamik dieser Entwicklung zuletzt abgeschwächt, indem der Anteil von 2007 auf 2008 lediglich um 0,1 % sank. Parallel dazu stiegen die Anteile der 20- bis 40-Jährigen und der 40- bis 60-Jährigen um 0,1 % bzw. 0,2 % an. Demgegenüber sank der Anteil der über 60-Jährigen dem Trend der vergangenen drei Jahre folgend um 0,2 % ab. Ursache hierfür ist das Eintreten der gering besetzten Nachkriegsgeburtenjahrgänge (1945 und jünger) in diese Altersgruppe. Ohne diese Altersjahrgänge erhöhte sich der Anteil der älteren Einwohner, so stieg der Anteil der über 80-Jährigen um 4,1 %.

Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Altersstruktur in der Stadt Leipzig

Jahr	1994	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Einwohner am 31.12. des Jahres	**527.613**	**493.052**	**494.795**	**497.531**	**498.491**	**502.651**	**506.578**	**510.512**	**515.469**
darunter Anteil im Alter von...bis unter...									
0 - 20	19,9%	16,5%	16,1%	15,7%	15,5%	15,1%	14,8%	14,5%	14,4%
20 - 40	29,2%	29,6%	29,6%	29,7%	29,7%	29,9%	30,1%	30,3%	30,4%
40 - 60	28,9%	27,0%	27,0%	26,9%	26,8%	27,2%	27,5%	27,7%	27,9%
60 und älter	22,0%	26,9%	27,3%	27,7%	28,1%	27,9%	27,6%	27,5%	27,3%
Insgesamt	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

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

Fazit:
Der Anteil der unter 20-Jährigen geht 2008 auf Grund steigender Geburtenzahlen und Wanderungsgewinne nur noch leicht zurück. Der Anteil älterer Bewohner ist, beeinflusst durch die zahlenmäßig gering besetzten Nachkriegsjahrgänge, erneut gesunken. Der Anteil mittlerer Altersgruppen ist dagegen weiter angestiegen.

1.2.4. Entwicklung der Haushalte

Der Mikrozensus weist insgesamt auf Grund 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 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[5] beeinflusst werden und dadurch Unsicherheiten hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit mit den Jahren vor der Änderung bestehen. Diese Unsicherheiten können auch bei einer mehrjährigen Betrachtung nicht ausgeschlossen werden. Erst mit den Daten des Jahres 2008 ist wieder eine mehrjährige Betrachtung ohne diese methodisch bedingten Einflüsse möglich.

Die Zahl der Haushalte nahm von 2005 bis 2008 mit 5,7 % stärker zu als die Bevölkerung in Privat-

[5] 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 dargestellt, der auch saisonale Schwankungen berücksichtigt. Zudem wurde 2005 das Hochrechnungsverfahren geändert.

haushalten (+1,9 %). Dieser Zuwachs an Haushalten spiegelt den langfristigen Trend der Haushaltsverkleinerungen wider, der durch die 2005 eingetretenen Veränderungen in der Sozialgesetzgebung (Hartz IV) verstärkt wurde. Ein sprunghafter Anstieg der Zahl der Einpersonenhaushalte vollzog sich vor allem im Zeitraum von 2004 bis 2007, als die Zahl der Einpersonenhaushalte um über 30 % zunahm. Parallel zur wachsenden Zahl von Einpersonenhaushalten zwischen 2005 und 2008 reduzierte sich die Zahl der Mehrpersonenhaushalte. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte sank um 0,7 %, die mit drei und mehr Personen um 6,6 % (Dreipersonenhaushalt) bzw. 5,4 % (Haushalte mit 4 und mehr Personen). Jedoch ließ auch hier die Dynamik der Entwicklung 2008 nach, betrugen doch die Rückgänge im Zeitraum 2004 bis 2007 noch -1,5 % (Zweipersonenhaushalt), -16,4 % (Dreipersonenhaushalt) und -15,2 % (Haushalte mit 4 und mehr Personen). Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank von 1,8 Personen je Haushalt im Jahr 2005 auf 1,7.

Haushalte in der Stadt Leipzig nach Haushaltsgröße (Mikrozensus)

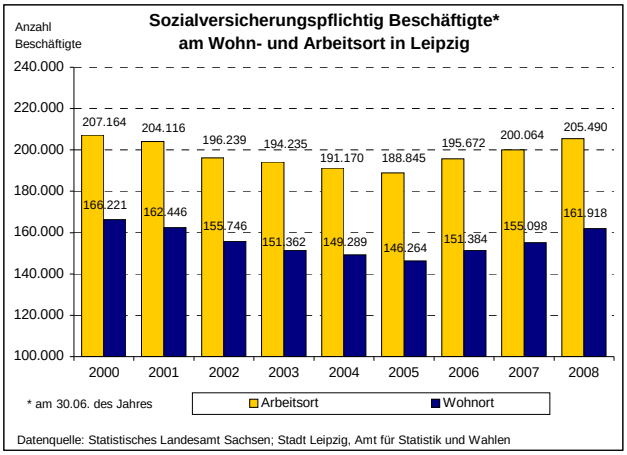
Anzahl der Haushalte in 1.000										**Anteil**	**Veränderung**
Jahr	**1991**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2008**	**2005-2008**
Insgesamt (in 1.000)	**268,1**	**272,1**	**278,1**	**278,5**	**280,1**	**290,1**	**298,7**	**307,9**	**306,7**	**100,00%**	**5,7%**
darunter mit ... Personen											
1	94,7	122,7	129,5	129,5	125,9	142,4	156,0	164,1	162,8	53,1%	14,3%
2	92,2	90,3	93,0	91,6	99,2	97,5	94,8	97,7	96,8	31,6%	-0,7%
3	47,7	36,7	35,7	36,8	35,9	33,5	31,3	30,0	31,3	10,2%	-6,6%
4 und mehr	33,5	22,4	19,9	20,6	19,1	16,7	16,6	16,2	15,8	5,2%	-5,4%
Durchschn. Haushaltsgröße		1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,7	1,7	1,7		-5,6%

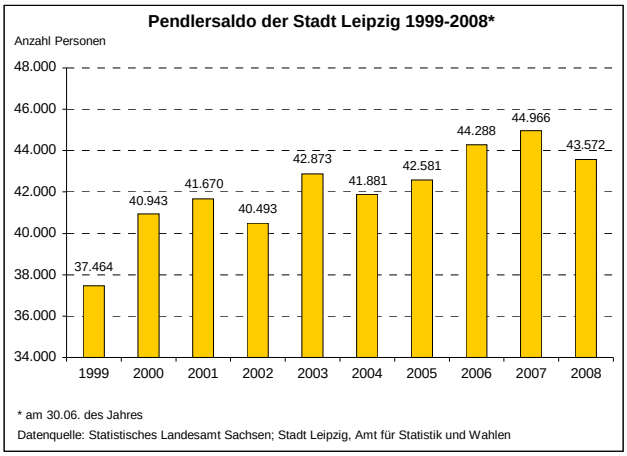
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Mikrozensus

Fazit:
Im Mehrjahrestrend ist die Zahl der privaten Haushalte deutlich gestiegen. Durch den langfristigen Trend der Haushaltsverkleinerung sowie der Arbeitsmarktreformen 2005 erhöhte sich die Zahl der Einpersonenhaushalte, während sich die Zahl der Mehrpersonenhaushalte reduzierte. Im Vergleich zu den Vorjahren ließ die Dynamik dieser Entwicklungen 2008 nach.

1.3. BESCHÄFTIGUNG UND EINKOMMEN

Die Zahl der in Leipzig sozialversicherungspflichtig Beschäftigen steigt nach dem Tiefststand von 2005 kontinuierlich an. Auch 2008 erhöhte sich sowohl die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort (auf ca. 162.000) als auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (auf 205.500). Daraus ergibt sich ein positiver Pendlersaldo von über 43.500 Personen.



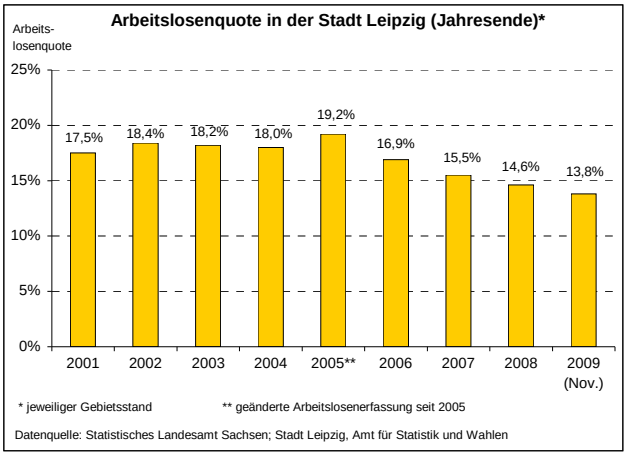


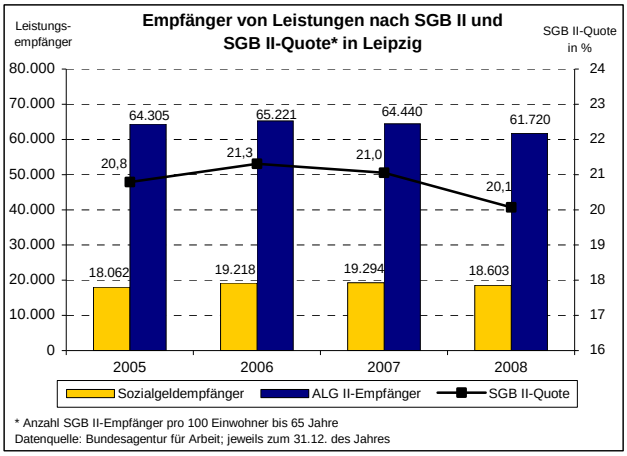
Da die Zahl der auspendelnden Beschäftigten stärker gestiegen ist als die der einpendelnden Beschäftigten ist der Saldo im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen. Die steigende Zahl von Pendlern

insgesamt bedeutet zugleich, dass die Berufspendlerverflechtungen in der Region Leipzig weiter zunehmen.

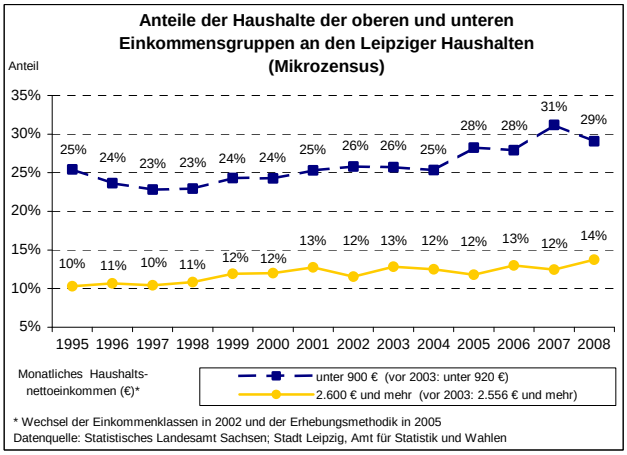
Parallel zur steigenden Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter ist die Arbeitslosenquote[6] vom Höchststand 2005[7] mit 19,2 % auf 14,6 % (Ende 2008) gesunken. Trotz internationaler Finanz- und Wirtschaftskrise konnte sich dieser Trend 2009 fortsetzen, der Monatswert für November lag bei 13,8 %. Die Arbeitslosenquote Leipzigs liegt damit jedoch auch weiterhin über dem sächsischen Durchschnitt von 12,0 % (Ende 2008).

Mit dem Rückgang der Arbeitslosigkeit verringerte sich auch die Zahl der Leipziger, die entsprechend der Einstufung des Sozialgesetzbuches II[8] staatliche Transferleistungen in Form von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld in Anspruch nehmen müssen. Ihre Anzahl sank 2008 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 3.400 auf 80.323 Personen; die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nahm in diesem Zeitraum von 48.231 auf 46.998 ab. Damit sank die SGB II-Quote[9] von 21,0 % auf 20,1 % im Jahr 2008.





Die Ergebnisse des Mikrozensus hinsichtlich der Nettoeinkommen der Leipziger Haushalte können auf Grund der Änderung der erhobenen Einkommensklassen im Jahr 2002 und Veränderung der Erhebungsmethodik im Jahr 2005 nur eingeschränkt mit früheren Jahren verglichen werden. Dementsprechend wird nur auf die Ergebnisse des Mikrozensus seit 2005 Bezug genommen.



Die Nettoeinkommen der Leipziger Haushalte sind laut Mikrozensus im Jahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Während der Anteil der Haushalte mit den niedrigsten Einkommen (weniger als 900 €) um 2 % auf nun 29 % abnahm, stieg der Anteil der Haushalte mit den höchsten Einkommen (mehr als 2.600 €) um 2 % auf 14 %. Die im letzten Jahr konstatierte Spreizung der Nettoeinkommen hat demnach im Jahr 2008 keine Fortsetzung gefunden. War der steigende Anteil geringer Einkommen im letzten Jahr vor allem auf deren Zunahme bei den Einperso-

[6] Die Arbeitslosenquote bezieht sich auf alle zivilen Erwerbspersonen.

[7] Auf Grund Änderungen der Sozialgesetzgebung wurde mit dem Jahresbeginn 2005 ein großer Teil der Sozialhilfeempfänger in das Arbeitslosengeld II überführt, wodurch die Arbeitslosenquote anstieg.

[8] Das Sozialgesetzbuch II unterscheidet „Erwerbsfähige Hilfsbedürftige“, die Unterstützung in Form von Arbeitslosengeld II erhalten, und „Nichterwerbsfähige Hilfsbedürftige“, die mit Sozialgeld unterstützt werden.

[9] SGB II-Quote: Empfänger von Leistungen nach SGB II bezogen auf 100 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Leipzig.

nenhaushalten zurückzuführen, resultiert das Absinken des Anteils 2008 ebenfalls aus der Entwicklung bei den Einpersonenhaushalten. Der Anteil von Einpersonenhaushalten mit einem Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 900 € sank von 54 % im Jahr 2007 auf 51 %. Für den Zeitraum ab 2005 ist tendenziell ein leichter Anstieg der Anteile der Haushalte sowohl der oberen als auch der unteren Einkommensgruppe zu beobachten. Parallel dazu sank der Anteil der Haushalte mit mittleren Einkommen.

Fazit:
Die Zahl der Arbeitsplätze und der Beschäftigten ist 2008 weiter angestiegen. Parallel dazu sanken die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr sowie die Zahl der Personen, die auf staatliche Unterstützung nach dem Sozialgesetzbuch II angewiesen sind. Die Nettoeinkommen der Haushalte stiegen, vor allem auf Grund der relativ günstigen Entwicklung bei den Einpersonenhaushalten, im Vergleich zum Vorjahr leicht an.

1.4. BAUTÄTIGKEIT UND ENTWICKLUNG IM WOHNUNGSBESTAND

1.4.1. Baufertigstellungen

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Leipzig hat sich 2008 im Vergleich zum Vorjahr auf 1.069 Wohnungen erhöht. Nachdem 1997 mit 9.845 fertiggestellten Wohnungen der Höchststand der Bautätigkeit erreicht war, sank die Zahl der Baufertigstellungen bis 2002 auf ca. 1.000 Wohnungen und bewegt sich seitdem auf diesem Niveau. Der Anstieg im Jahr 2008 resultiert aus einer im Vergleich der letzten Jahre stark wachsenden Zahl fertiggestellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, während in Ein- und Zweifamilienhäusern weniger Wohnungen als im Jahr zuvor errichtet wurden. Die Fertigstellung der 369 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern markiert in der langjährigen Betrachtung den absoluten Tiefststand. Damit wurden erstmals seit 2001 mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt als in Ein- und Zweifamilienhäusern. Von den 700 Wohnungen, die in Mehrfamilienhäusern errichtet wurden, entstand zwar die Mehrheit in Bestandsgebäuden (73 %), jedoch ist der Anteil der fertiggestellten Wohnungen in neuen Gebäuden von 14 % im Jahr 2007 auf 27 % im Jahr 2008 gestiegen.

Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen hat sich 2008 im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. So wurden Genehmigungen für den Bau von 1.637 Wohnungen erteilt. Während die Zahl der Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser nur leicht stieg, verdreifachte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der überwiegende Anteil dieser Baugenehmigungen bezieht sich auf neu zu errichtende Wohnungen in bestehenden Gebäuden.

Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Leipzig (Gebietsstand 1.1.2008)

	Baufertigstellungen							Baugenehmigungen						
Jahr	**1997**	**2000**	**2003**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**1997**	**2000**	**2003**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Wohnungen insgesamt	9.845	4.079	1.298	881	1.016	782	1.069	9.593	2.726	1.533	749	1.288	765	1.637
darunter														
in 1-2-Familienhäusern	1.031	1.062	655	484	555	412	369	1.267	968	775	503	499	334	366
in Mehrfamilienhäusern*	8.814	3.017	643	397	461	370	700	8.326	1.758	758	246	789	431	1.271
davon in bestehen. Gebäuden	1.549	1.934	346	307	439	317	514	1.945	1.111	443	215	548	336	1.012
Anteil in 1-2-Familienhäusern	10%	26%	50%	55%	55%	53%	35%	13%	36%	51%	67%	39%	44%	22%
Wohnungen pro 1.000 Ew.	19,6	8,3	2,6	1,8	2,0	1,5	2,1	19,1	5,5	3,1	1,5	2,5	1,5	3,2

** einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden*

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

Im Gegensatz zur wachsenden Bautätigkeit in Leipzig setzte sich in den Umlandkreisen (ehemalige Landkreise Leipziger Land, Delitzsch, Muldentalkreis) mit einer abnehmenden Bautätigkeit der Trend der vergangenen Jahre fort. Die Zahl der Baufertigstellungen ist weiter gesunken und markiert mit 515 errichteten Wohnungen im Jahr 2008 einen langjährigen Tiefststand. Dabei sank Zahl der in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellten Wohnungen von 454 im Jahr 2007 auf 373 im Jahr 2008, in Mehrfamilienhäusern wurden mit 142 Wohnungen 2008 ca. 30 Wohnungen mehr errichtet als im Jahr zuvor.

Die Zahl der Baugenehmigungen in den Umlandkreisen verblieb mit 644 genehmigten Wohnungen 2008 auf dem Niveau des Vorjahres. Während dabei die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser abnahm, stieg die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 177 (2007) auf 277 an.

Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Umlandkreisen (Gebietsstand 1.1.2008)

	Baufertigstellungen							Baugenehmigungen						
Jahr	**1997**	**2000**	**2003**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**1997**	**2000**	**2003**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Wohnungen insgesamt	4.046	3.399	994	1.054	932	565	515	4.404	1.883	1.300	997	828	631	644
darunter														
in 1-2-Familienhäusern	1.824	2.076	741	782	720	454	373	2.118	1.208	950	728	644	461	367
in Mehrfamilienhäusern*	2.222	1.323	253	272	212	111	142	2.286	675	350	269	184	170	277
davon in bestehen. Gebäuden	187	553	166	162	107	72	79	580	319	199	132	93	150	160
Anteil in 1-2-Familienhäusern	45%	61%	75%	74%	77%	80%	72%	48%	64%	73%	73%	78%	73%	57%
Wohnungen pro 1.000 Ew.	9,7	8,1	2,4	2,6	2,3	1,4	1,3	10,5	4,5	3,2	2,5	2,1	1,6	1,6

** einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden*

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

Nachdem sich bis 2007 die Intensität der Bautätigkeit der Stadt Leipzig und den Umlandkreisen weitgehend angeglichen hatten, vollziehen sich 2008 gegenläufige Entwicklungen. Während die Bautätigkeit in Leipzig zunahm, sank sie im Leipziger Umland. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner stieg in Leipzig von 1,5 auf 2,1 (2007-2008), im Leipziger Umland sank sie im gleichen Zeitraum von 1,4 auf 1,3. Zudem verschob sich 2008 in Leipzig der Schwerpunkt der Bautätigkeit auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (65 %), während der Wohnungsbau im Leipziger Umland zu 72 % in Ein- und Zweifamilienhäusern stattfand. Der starke Anstieg an erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Leipzig deutet auf eine Fortsetzung dieses Trends hin. Auch in den Umlandkreisen hat sich das Verhältnis zwischen erteilten Genehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern deutlich verschoben: wurden 2007 noch 73 % der Genehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ausgesprochen, waren es 2008 nur noch 57 %.

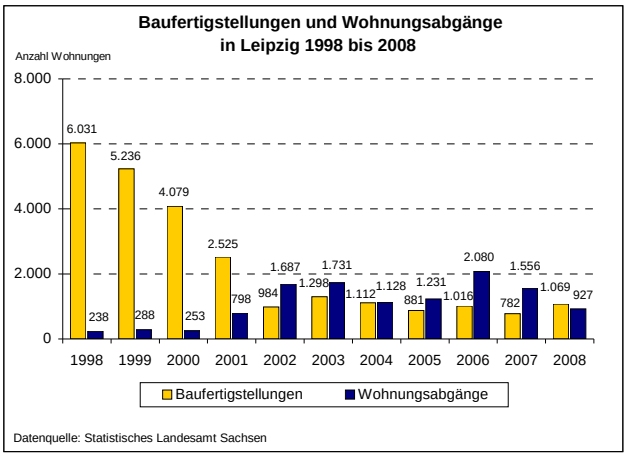
Fazit:
2008 entwickelt sich die Bautätigkeit in Leipzig und den Umlandkreisen unterschiedlich. In Leipzig war ein Anstieg der Bautätigkeit zu verzeichnen, während sie in den Umlandkreisen erneut abnahm. Die wachsende Bautätigkeit in Leipzig beruht vor allem auf einem stark zunehmenden Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern, der Ein- und Zweifamilienhausbau hingegen ging wie in den Umlandkreisen zurück. Die deutliche Zunahme der Baugenehmigungen in Leipzig lässt eine Fortsetzung der Entwicklung erwarten.

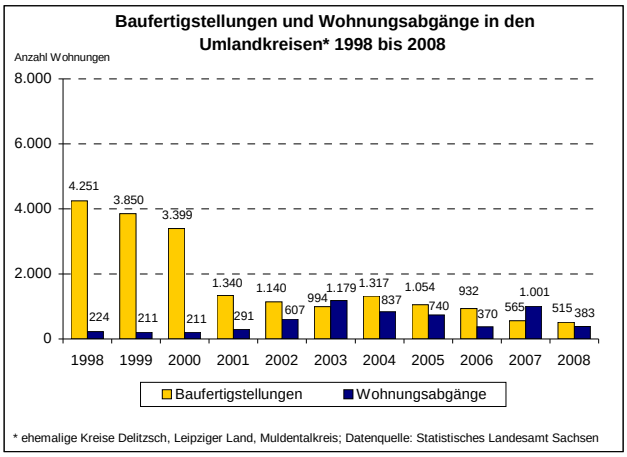
1.4.2. Wohnungsabgänge und Bestandsentwicklung

Laut Wohnungsbestandsfortschreibung des Statistischen Landesamtes Sachsen ist 2008 der Wohnungsbestand in Leipzig erstmals seit Beginn des Stadtumbaus 2002 um ca. 180 auf 314.402 Wohnungen gewachsen. Die Zahl der Wohnungsabgänge[10] verringerte sich dabei im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 40 % auf 927 und lag damit im Gegensatz zu den Vorjahren unter der Zahl der fertiggestell-

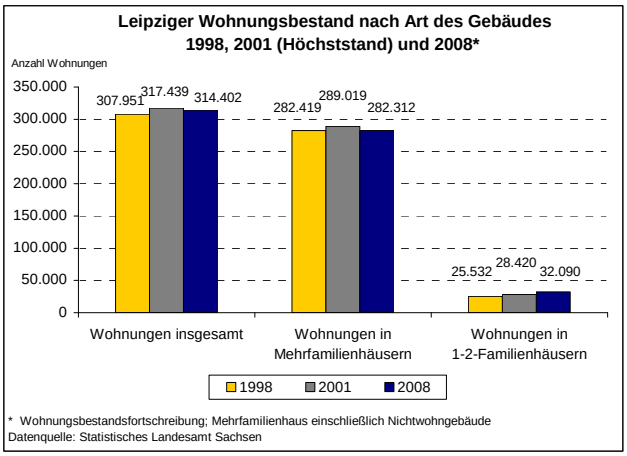
[10] Bei der Veränderung des Wohnungsbestandes laut Wohnungsbestandsfortschreibung des Statistischen Landesamtes ist zu berücksichtigen, dass nicht alle der dabei zu Grunde gelegten Wohnungsabgänge tatsächlich im Erfassungsjahr realisiert wurden. Die Abgangsstatistik beruht auf Abrissgenehmigungen; eine 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.

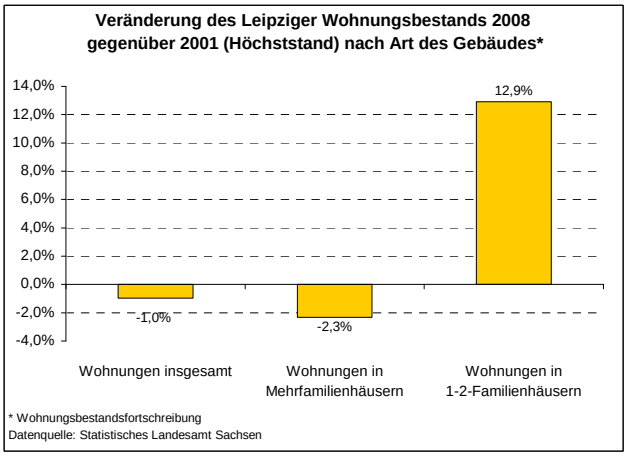
ten Wohnungen. Parallel dazu stieg die Zahl der Baufertigstellungen in Leipzig 2008 an. In den Umlandkreisen Leipzigs nahm die Zahl der Wohnungsabgänge um knapp zwei Drittel auf 383 Wohnungen ab, so dass 2008 trotz leicht rückgängiger Bautätigkeit mehr Wohnungen im Leipziger Umland im Bestand registriert wurden (199.908 Wohnungen) als im Jahr zuvor (199.773 Wohnungen).





Die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäuser ist 2008 im Vorjahresvergleich nur noch leicht auf 282.312 gesunken. Die im Vergleich zu den Vorjahren gesunkene Zahl von Abgängen bei gleichzeitig steigenden Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern führte zu einer Bestandsverringerung um 197 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern; in den Jahren von 2002 bis 2007 hatte der Rückgang noch zwischen 650 und 1.500 Wohnungen pro Jahr betragen. Damit reduzierte sich der Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber dem 2001 erreichten Höchststand um 2,3 %. In diesem Zeitraum wuchs der Bestand an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern kontinuierlich um jährlich 1,2 bis 2,2 % (insgesamt um 12,9 %) auf 32.090 Wohnungen. Ihr Anteil am Leipziger Wohnungsbestand beträgt damit 10,2 %, ein im Vergleich zu anderen Städten eher geringer Wert[11]. Im Leipziger Umland ist der stetig wachsende Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 45,3 % (2008) deutlich höher.





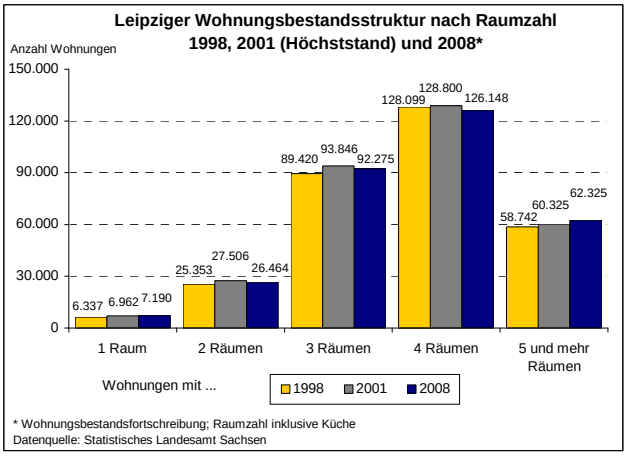
Differenziert nach Wohnungsgröße stellten Wohnungen mit vier Räumen (inklusive Küche[12]) 2008 den größten Teil des Wohnungsbestandes dar (126.148), gefolgt von Dreiraumwohnungen (92.275) und Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen (62.325). Einen weitaus geringeren Anteil am Wohnungsbestand haben Ein- und Zweiraumwohnungen (7.190 bzw. 26.464).

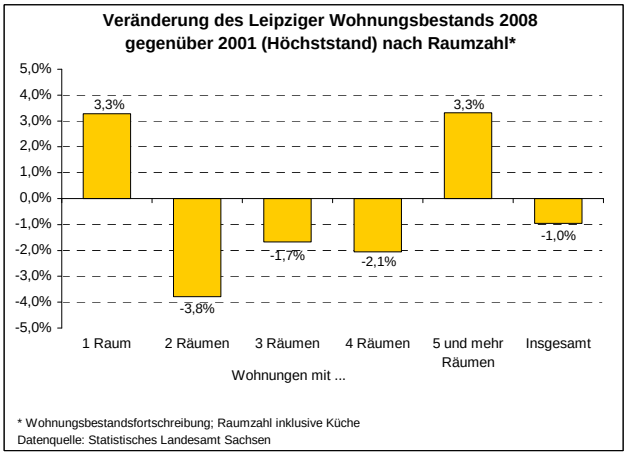
Seit dem Höchststand 2001 hat sich der Wohnungsbestand – differenziert nach der Wohnungsgröße –

[11] Zum Vergleich: 2007 betrug der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand in Hannover 16,4 % (nur Wohngebäude).

[12] In der amtlichen Wohnungsstatistik wird die Küche als Raum eingerechnet.

unterschiedlich entwickelt. Während die Bestände an Zwei-, Drei- und Vierraumwohnungen um 1,7 % bis 3,8 % zurück gingen, erhöhte sich die Zahl der Einraumwohnungen – von der niedrigen Ausgangsbasis von 2,2 % Anteil am Wohnungsbestand – und die Zahl der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen jeweils um 3,3 %.



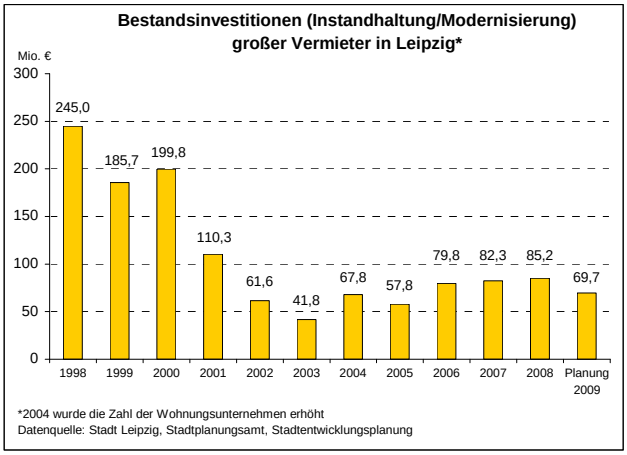


Fazit:
Der Wohnungsbestand hat sich auf Grund der stark gesunkenen Zahl der Wohnungsabgänge bei zugleich steigender Zahl der Baufertigstellungen 2008 erstmals seit Beginn des Stadtumbaus vergrößert. Auch in den Umlandkreisen stieg die Zahl der Wohnungen im Bestand, da auch hier 2008 deutlich weniger Wohnungsabgänge zu verzeichnen waren als 2007.

1.4.3. Investitionen im Wohnungsbestand

Nach Informationen, die von den neun größten Vermietern Leipzigs[13] zur Verfügung gestellt wurden, haben sich 2008 die Investitionen im Wohnungsbestand im Vergleich zum Vorjahr auf insgesamt 85,2 Mio. € erhöht, dem höchsten Stand seit dem Jahr 2002.[14]

Dabei wurden 2008 Instandsetzungsinvestitionen in einer Höhe von 57,6 Mio. € getätigt. Dieser Wert lag erneut höher als im Vorjahr[15]; zudem übertraf er die Planungen für das Jahr 2008 um 8,4 Mio. €. Für Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand wanden die Unternehmen 27,6 Mio. € auf. Das sind zwar 1,4 Mio. € weniger als im Jahr 2007, jedoch 6,8 Mio. € mehr als zunächst für 2008 geplant. Insgesamt liegen die Bestandsinvestitionen deutlich unter dem Niveau der 1990er Jahre, jedoch verzeichnen sie seit mehreren Jahren eine leicht steigende Tendenz.



[13] Mit einem Anteil von insgesamt rund 32 % wird ein bedeutender Teil des Leipziger Wohnungsbestandes durch die Angaben der großen Vermieter repräsentiert. Der Bestand der Vermieter ist dabei stärker durch Gebäude der Bauperiode von 1949 bis 1989 und weniger durch Altbauten geprägt.

[14] Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich ab 2004 die Zahl der Unternehmen, die über ihre Investitionstätigkeit berichten, um zwei erhöht hat, wobei sich die Auswirkungen auf das Gesamtergebnis *auf Grund* der Größe der Bestände dieser Unternehmen in Grenzen halten.

[15] Wegen Datenkorrekturen ergeben sich veränderte Aussagen im Vergleich zum Vorjahr.

Die Planungen für 2009 allerdings gehen von rückläufigen Investitionen im Wohnungsbestand aus.

Die in den Planungen für 2008 eingestellten Neubauinvestitionen in Höhe von fast 14 Mio. € wurden nur zum Teil umgesetzt. So war die Investitionssumme mit 6,8 Mio. € zwar mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahr, aber nicht einmal halb so hoch, wie geplant. Für 2009 planen die Wohnungsunternehmen, ca. 17 Mio. € in den Wohnungsneubau zu investieren.

Fazit:
Die Bestandsinvestitionen der größten Vermieter in Leipzig stiegen 2008 weiter leicht an und verzeichneten das höchste Niveau seit 2001, sie lagen jedoch weit unter dem Niveau Ende der 1990er Jahre. Auch die Neubauinvestitionen der Vermieter zeigen eine ansteigende Tendenz.

1.5. WOHNUNGSLEERSTAND

Wie in den Vorjahren wurde für das Jahr 2008 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 Haushaltsverkleinerung bis 2008 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.

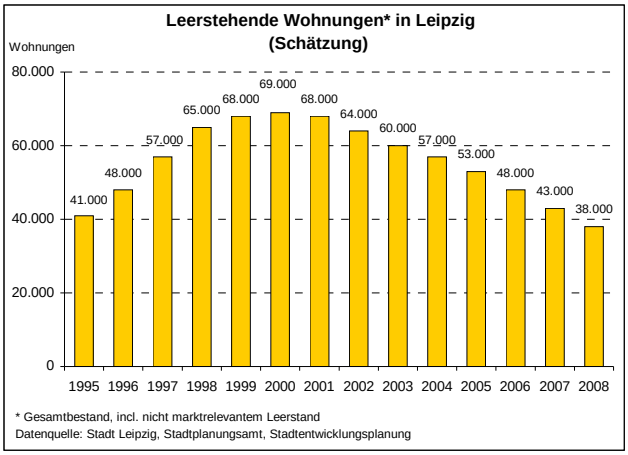
Für das Jahr 2008 kann von einem Gesamtleerstand von ca. 38.000 Wohnungen ausgegangen werden, was einer Leerstandsquote von 12 % entspricht. Der Leerstand liegt damit erstmals unter dem Niveau von 1995 (bezogen auf das heutige Stadtgebiet). Gleichzeitig setzt sich der Trend des kontinuierlich sinkenden Leerstandes seit 2000 fort; er verringerte sich seither um 31.000 Wohnungen bzw. 10 %-Punkte. Die wesentlichen Ursachen für diese Entwicklung liegen in der seit 2002 wachsenden Bevölkerung, dem anhaltenden Trend zur Haushaltsverkleinerung sowie dem Sinken des Wohnungsbestandes durch Gebäudeabbruch im DDR-Wohnungsbestand im Rahmen des Stadtumbau Ost-Programms.

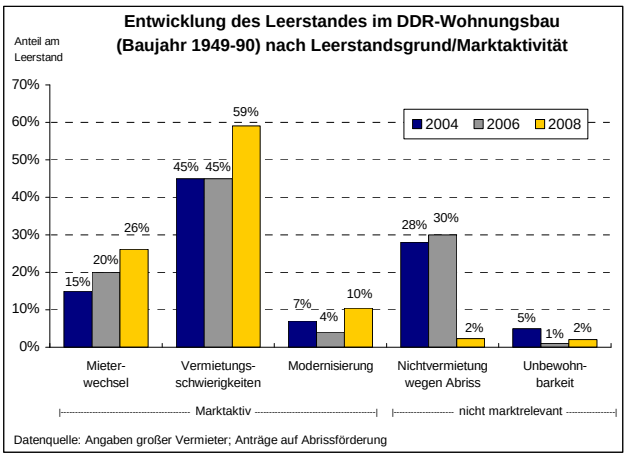
Entwicklung des Leerstands in Leipzig 2003 bis 2008 nach Baualter (Schätzung)

	Wohnungsbestand*		Leerstand 2003		Leerstand 2008		Veränderung 2003 bis 2008		
Baualter der Wohnungen	**2003**	**2008**	**Anzahl**	**Anteil am Bestand**	**Anzahl**	**Anteil am Bestand**	**Anzahl**	**relativ**	**Anteil am Bestand**
bis 1948	170.000	171.956	43.000	25%	28.000	16%	-15.000	-35%	-9% -Punkte
1949 - 1990	100.228	94.867	15.000	15%	8.500	9%	-6.500	-43%	-6% -Punkte
seit 1991	46.535	52.579	2.000	4%	1.500	3%	-500	-25%	-1% -Punkte
Insgesamt	**316.763**	**319.402**	**60.000**	**19%**	**38.000**	**12%**	**-22.000**	**-37%**	**-7% -Punkte**

** Der Wohnungsbestand ist um 5.000 Wohneinheiten untererfasst und wurde entsprechend nach oben korrigiert.*

Von den Wanderungsgewinnen der Stadt profitieren weiterhin insbesondere sanierte Altbauten mit guten Lagequalitäten. Der Leerstand im Altbaubestand (Baujahr bis 1948) nahm seit 2003 dementsprechend stark ab und bewegt sich 2008 bei 28.000 Wohnungen bzw. einer Leerstandquote von 16 %. Nach wie vor entfallen aber knapp drei Viertel des gesamten Leerstands in Leipzig auf diese Baualtersklasse. Auch der DDR-Wohnungsbestand verzeichnet seit 2003 einen starken Rückgang des Leerstands; in erster Linie eine Folge des Rückbaus. 2008 standen circa 8.500 Wohnungen bzw. etwa 9 % des DDR-Wohnungsbestands leer.





Die Leerstandsstruktur, die wichtige Hinweise auf Marktprozesse gibt, wurde für das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig 2009 genauer untersucht[16]. Auf dieser Grundlage und an Hand der aktualisierten Leerstandszahlen kann geschätzt werden, dass der marktaktive Leerstand, der die grundsätzlich vermietbaren, aber derzeit leerstehenden Wohnungen enthält, 2008 rund 22.000 Wohnungen beträgt und damit ca. 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.

Nähere Aussagen zur Leerstandsstruktur können zum DDR-Wohnungsbestand gemacht werden. Basis hierfür ist die jährliche Befragung großer Leipziger Wohnungsunternehmen. Wie im Vorjahr ist der Großteil der Leerstände auf Vermietungsschwierigkeiten zurückzuführen, welche länger als drei Monate anhielten (59 %). Kurzzeitige Leerstände durch Mieterwechsel und Modernisierungen haben 2008 mit 36 % eine größere Bedeutung bekommen. Dagegen macht der Anteil des nicht marktrelevanten Bestandes – leerstehende Wohnungen, die wegen eines geplanten Abrisses nicht mehr vermietet werden, sowie die unbewohnbaren Wohnungen – weniger als 5 % aus. 2006 waren es noch ein Drittel.

Die Gründe für diesen Rückgang sind einerseits in Umstrukturierungen der Daten durch die Wohnungsunternehmen zurückzuführen. Andererseits wurde auch 2008 leerstehender DDR-Wohnungsbestand in Größenordnungen abgerissen. Da 2008 nur relativ wenige Wohnungen in diesem Bestand mit dem Ziel des Abrisses leer gezogen wurden, ist von einer weiter verringerten Abrissaktivität auszugehen.

Fazit:
Der Gesamtleerstand ist in Leipzig deutlich gesunken und liegt 2008 bei ca. 38.000 leerstehenden Wohnungen; das entspricht einer Leerstandsquote von ca. 12 %. Ursachen für den Rückgang finden sich einerseits in der gestiegenen Nachfrage durch eine Zunahme der Haushalte und andererseits in den Abbrüchen im Bestand des DDR-Wohnungsbaus. Da 2008 nur wenige Wohnungen mit dem Ziel des Abrisses leer gezogen wurden, ist nicht von einer Fortsetzung des Rückbaus in den Größenordnungen der letzten Jahre auszugehen.

1.6. WOHNUNGSVERSORGUNG UND UMZUGSABSICHTEN (KOMMUNALE BÜRGERUMFRAGE)

Die durchschnittliche Wohnfläche der Leipziger Haushalte ist 2008 auf 44,8 m² je Einwohner angestiegen. Verglichen mit 1992 bedeutet das einen Anstieg von 10 m², im Vergleich zu 2001 immerhin noch 3,4 m². Dabei wird dieser Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche zum einen durch hohe Zuwächse der Wohnfläche der größeren Haushalte (mit 3 Personen und mehr) getragen, während die Wohnfläche

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

der kleineren Haushalte nur leicht wächst bzw. stagniert. Zum anderen wird der Gesamtanstieg der Wohnfläche pro Person in Leipzig in hohem Maße davon getragen, dass die Zahl kleiner Haushalte, die wesentlich mehr Wohnfläche pro Person in Anspruch nehmen als größere Haushalte, in den letzten Jahren überproportional gestiegen ist. So nahm die Anzahl der Einpersonenhaushalte in den letzten 10 Jahren von 100.900 Haushalten (1999) auf 162.800 Haushalte (2000) zu, während die Anzahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen von 66.500 auf 47.200 sank.

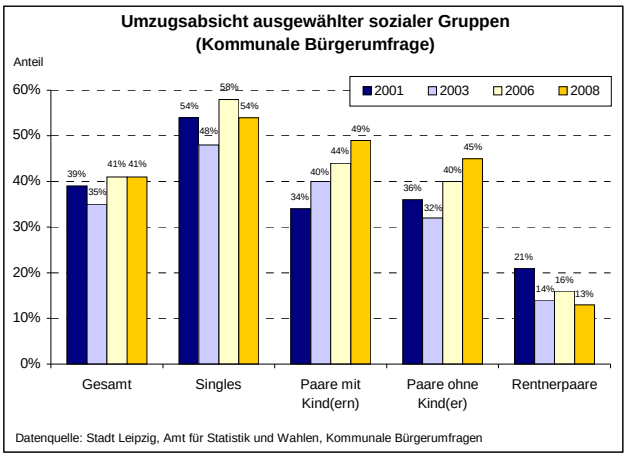
Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in Leipzig in m² (Bürgerumfrage)

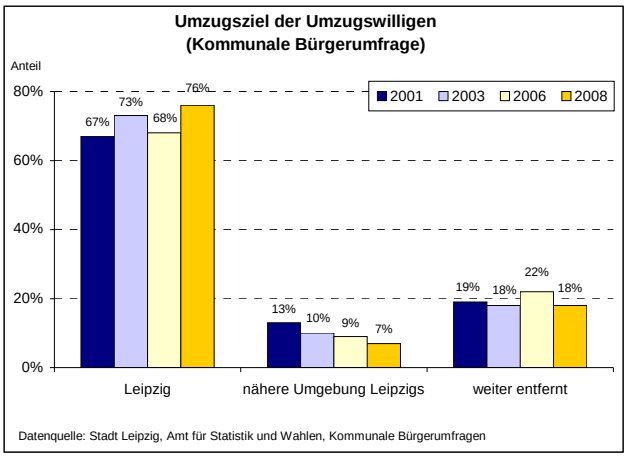
Jahr	1992	1993	1995	1997	1999	2001	2002	2003	2005	2006	2007	2008	2001-2008
Insgesamt	34,8	34,9	36,8	37,6	38,6	41,4	41,8	42,1	41,6	42,2	44,4	44,8	3,4
Darunter Haushalte mit													
1 Person	52,3	53,3	55,2	52,6	51,7	54,3	56,0	54,3	52,7	55,9	53,9	54,6	0,3
2 Personen	32,1	33,4	34,5	33,0	34,6	37,1	34,0	36,2	35,1	36,4	36,7	37,2	0,0
3 Personen	23,3	24,8	25,4	25,8	26,7	27,9	28,0	28,2	28,6	28,7	29,5	30,0	2,1
4 und mehr Personen	19,2	21,0	21,0	22,2	22,5	23,8	24,5	24,7	25,8	25,9	28,2	27,3	3,5

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Der Anteil der Leipziger, die bei der Kommunalen Bürgerumfrage 2008 angaben, innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen zu wollen, beträgt 41 % und bewegt sich damit auf dem relativ hohen Niveau der letzten Jahre. Während ein Drittel dieser Befragten konkrete Umzugsabsichten hegt, geben zwei Drittel der Befragten an, „möglicherweise“ umziehen zu wollen. Das bedeutet, dass ein Teil dieser Umzüge nicht bzw. zeitlich gestreckt realisiert werden.

Dem Bild der vergangenen Jahre entsprechend sind die Umzugsabsichten der Singles am stärksten ausgeprägt (54 %). Jedoch beabsichtigen auch 49 % der Paare mit Kindern sowie 45 % der kinderlosen Paare in den nächsten zwei Jahren umzuziehen, im Vergleich zu den vorangegangenen Jahre haben sich diese Werte zum Teil deutlich erhöht. Zugleich ist die Zahl der umzugswilligen Rentnerpaare gesunken und liegt inzwischen bei 13 %.





Als Umzugsgründe[17] geben die Befragten der Bürgerumfrage an erster Stelle gleichermaßen familiäre und berufliche Gründe an. Danach folgen mit veränderten Ansprüchen an die Wohnungsgröße, zu hohe Wohnkosten (Miete bzw. Betriebskosten) sowie Mängeln an der Wohnung bzw. dem Gebäude wohnungsbezogene Gründe für einen Umzug. Zudem werden wohngebietsbezogene Umzugsgründe angegeben: so löst die Attraktivität anderer Wohngegenden ebenso einen Umzugswunsch aus wie die als zu laut oder zu dicht bebaut empfundene bisherige Wohngegend. Von untergeordneter Bedeutung stellt sich nach wie vor der Erwerb von Wohneigentum als Umzugsgrund in Leipzig dar. Für Bezieher von Arbeitslosenbezügen spielt auch das Überschreiten von Mietobergrenzen, die für Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld bestehen, als Umzugsgrund eine wichtige Rolle.

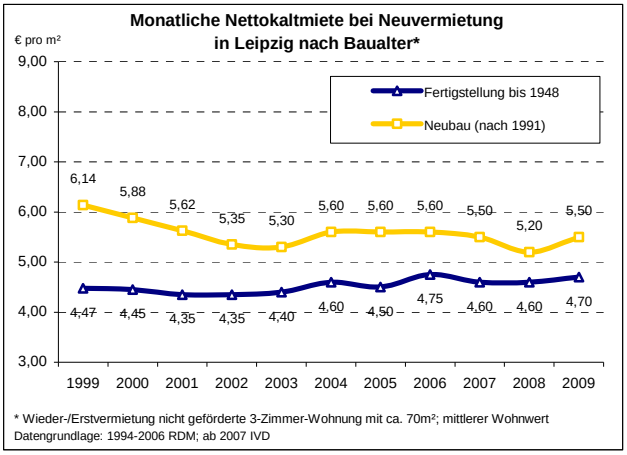
[17] Die Umzugsgründe wurden bei den Befragungen nicht jeweils gleich abgefragt (unterschiedlicher Differenzierungsgrad), sind aber in zusammengefasster Form vergleichbar.

Drei Viertel der Umzugswilligen möchte weiterhin innerhalb der Stadt Leipzig wohnen. Dieser Wert hat seit 2001 trotz Schwankungen tendenziell zugenommen. Der Wunsch, in die nähere Umgebung Leipzigs zu ziehen, hat hingegen nachgelassen: nur noch 7 % der Befragten wollten in das Leipziger Umland ziehen. Der Anteil derer, die ein entferntes Umzugsziel angeben, liegt mit 18 % im Trend der Werte der vorangegangenen Bürgerumfragen.

Fazit:
Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner ist laut Kommunaler Bürgerumfrage weiter angewachsen. Die Umzugsabsichten der Leipziger verbleiben auf dem hohen Niveau der vergangenen Jahre und richten sich in zunehmendem Maße auf einen Umzug innerhalb der Stadtgrenzen. Insbesondere die nähere Umgebung Leipzigs als Umzugsziel nimmt an Bedeutung ab. Als Hauptumzugsgründe geben die Leipziger gleichermaßen berufliche und familiäre Gründe an.

1.7. MIETPREISE

1.7.1. Daten des IVD (Immobilienverband Deutschland) und RDM (Ring Deutscher Makler)[18]



Die Angaben des IVD und des RDM zu den Neuvermietungsmieten von Wohnungen zeigen zwischen den verschiedenen Baualtersklassen[19] unterschiedliche Entwicklungen. Dabei ist die Entwicklung über mehrere Jahre zu betrachten, da jährliche Schwankungen auftreten können. Die Nettokaltmiete von Neubauwohnungen mittleren Wohnwertes liegt deutlich über der älterer Wohnbestände und befindet sich seit 2004 auf einem Niveau von 5,50 bis 5,60 €/m². Bei Wohnungen in den Altbaubeständen (Baujahre vor 1949) ist in den Daten des IVD und RDM ein langfristiger Mietpreisanstieg zu erkennen: von 4,35 €/m² im Jahr 2002 auf 4,70 bis 4,80 €/m² im Jahr 2009. Die Mietentwicklung in den Altbaubeständen kennzeichnet dabei ein Anwachsen der Preisspanne zwischen Wohnungen unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Lagen. So betrug 2009 die Differenz zwischen Wohnungen mit einfachem und gutem Wohnwert 3 €/m². Diese Entwicklung ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die durchschnittlichen Mietpreise der Wohnungen mit gutem Wohnwert deutlich angestiegen sind auf mittlerweile 6,50 bis 6,90 €/m² im Jahr 2009, im Gegensatz zu 5,60 €/m² im Jahr 2004.

Fazit:
Nach Angaben von Maklerverbänden unterscheiden sich die Nettokaltmieten von Wohnungen (mit mittlerem Wohnwert) verschiedener Baualtersklassen sowie die Entwicklung dieser Mieten. Während sich die Nettokaltmieten von Neubauwohnungen in den letzten Jahren auf einem relativ konstanten Niveau bewegten, verzeichneten die Altbaumieten (Baujahr vor 1949) eine leicht ansteigende Tendenz.

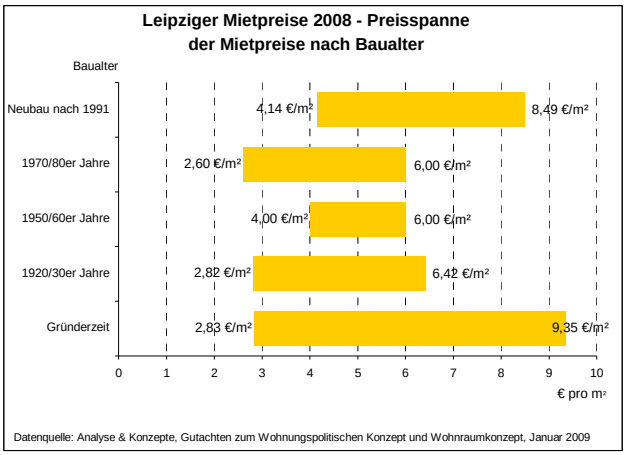
---

[18] Hier: Landesverband Sachsen des RDM; Teile des RDM wurden 2004/2005 mit dem VDM (Verband Deutscher Makler) zum Immobilienverband Deutschland (IVD) vereinigt. Daneben existieren RDM-Landesverbände, z. B. in Sachsen.

[19] Die durchschnittlichen Nettokaltmieten für Wohnungen der Baujahre 1949-1990 werden aus methodischen Gründen nicht mehr dargestellt.

1.7.2. Daten des Gutachtens zum Wohnraumversorgungskonzept

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens zum „Wohnungspolitischen Konzept und Wohnraumversorgungskonzept“ der Stadt Leipzig wurde eine umfassende Analyse der Mietpreise und Marktsegmente in Leipzig vorgenommen[20]. Zentrale Ergebnisse dieser Mietpreisuntersuchung sollen im Monitoringbericht dargestellt werden. Die Ergebnisse basieren auf der Recherche von Angebotsmieten[21] bei zwei großen Internet-Immobilienanbietern und zwei Leipziger Anbietern sowie auf Daten von sechs Wohnungsunternehmen, die zusammen mehr als ein Viertel des Leipziger Wohnungsbestandes anbieten.



Differenziert nach Baualter der Wohnungen treten deutliche Unterschiede in den Nettokaltmieten der Leipziger Wohnungsbestände hervor. Dabei weisen die gründerzeitlichen Wohnungsbestände die größte Preisspanne (zwischen 2,83 €/m² und 9,35 €/m²) auf, wobei der Sanierungsstand, die Wohnungsausstattung und die Lage preisdifferenzierend wirken. Während unsanierte Wohnungen – häufig in schlechter Lage, z. B. an verkehrsreichen Straßen gelegen – für unter 3,00 €/m² vermietet werden, werden gut ausgestattete Wohnungen in guter Lage für 6,00 €/m² bis hin zu 9,35 €/m² (insb. im Stadtbezirk Mitte) angeboten. Die Mietpreise der Bestände der 1920/30er Jahre bewegen sich in einem Spektrum von 2,82 €/m² bis 6,42 €/m². Hier ist der Preis vor allem vom Sanierungsstand der Wohnungen abhängig. Die Wohnungsbestände der 1950/60er Jahre weisen die kleinste Preisspanne auf. Für diese in der Regel sanierten Wohnungen liegt die Angebotsmiete zwischen 4,00 €/m² und 6,00 €/m². Die Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus der 1970/80er Jahre stellen mit 2,60 €/m² für eine unsanierte Wohnung die untere Preisgrenze für Mieten in Leipzig dar. Sanierte Wohnungen dieses Baualters in guten Lagen erzielen im Höchstfall 6,00 €/m². Eine große Preisspanne von 4,14 €/m² bis 8,49 €/m² weisen nach 1991 errichtete Neubauwohnungen auf. Auf Grund der in der Regel guten Ausstattung und des guten Zustandes dieser Wohnungen sind die Preisunterschiede vorrangig auf die Lage in der Stadt zurückzuführen. In Volkmarsdorf werden Wohnungen im Neubau mit Preisen ab 4,14 €/m² angeboten, im Leipziger Westen und im Zentrum ab 5,00 €/m² bzw. 5,50 €/m².

Unterschiede der durchschnittlichen Nettokaltmieten je m² treten auch nach Zahl der Räume und Wohnfläche der Wohnungen auf. Kleine 1-Raum-Wohnungen (bis 35 m²) sind mit 5,94 €/m² im Durchschnitt am teuersten. Doch auch große Wohnungen mit mehr als 90 m² bei 3- und 4-Raumwohnungen weisen Quadratmeterpreise von durchschnittlich mehr als 5,20 €/m² auf. Am günstigsten sind 2- und 3-Raum-Wohnungen mittlerer Größe; jeweils die – nach der Wohnfläche – kleinen und die großen Wohnen weisen höhere Quadratmeterpreise auf.

Fazit:
Die im Gutachten zum Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Leipzig ermittelten Angebotsmieten in Leipzig unterscheiden sich deutlich nach Baualtersklasse und Wohnungsgröße. Dabei wirken der Sanierungsstand, die Wohnungsausstattung und die Lage preisdifferenzierend. Die höchsten Mietpreise können im sanierten Altbau und im Neubau in guter Lage erzielt werden, während die Mieten für unsanierte Wohnungen der Gründerzeit, der 1920/30er Jahre und vor allem des industriellen Wohnungsbaus der 1970/80er Jahre gering sind. Differenziert nach der Wohnungsgröße weisen sowohl sehr kleine als auch sehr große Wohnungen die höchsten Quadratmeterpreise auf.

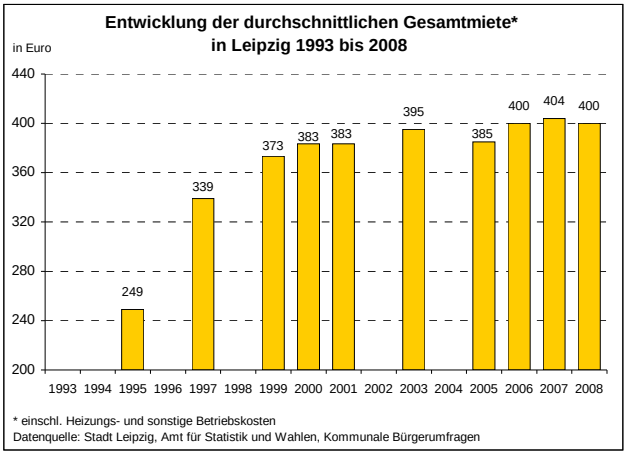
---

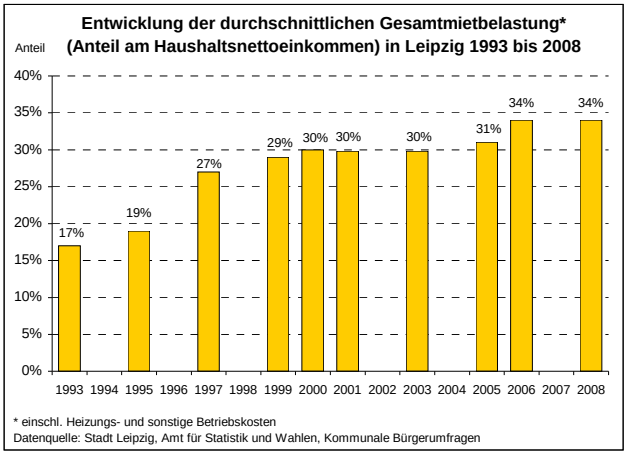
[20] siehe: Analyse & Konzepte (2009): Gutachten zum Kommunalen Wohnraumversorgungskonzept. ExWoSt-Modellvorhaben Kommunale Konzepte: Wohnen; Abruf unter: http://www.leipzig.de/de/buerger/stadtentw/step/wohbau/wohnungspolitisches_konzept/index.shtml

[21] Die erhobenen Angebotsmieten können sich von den später vertraglich vereinbarten Mieten unterscheiden.

1.7.3. Mietbelastung (Kommunale Bürgerumfrage)

Die durchschnittliche Gesamtmiete (einschließlich der Heizungs- und sonstigen Betriebskosten) der Leipziger Haushalte betrug laut Bürgerumfrage im Jahr 2008 400 € – 4 € weniger als im Vorjahr. Damit verbleibt sie auf dem Niveau der vergangenen Jahre, nachdem die durchschnittliche Gesamtmiete je Haushalt in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre von 249 € (1995) auf 383 € (2000) kräftig anstiegen war. Parallel hierzu wuchs auch die durchschnittliche Gesamtmietbelastung, d. h. der Anteil der Miete (einschließlich Heizungs- und sonstige Betriebskosten) am Haushaltsnettoeinkommen. Im Durchschnitt gab ein Leipziger Haushalt 2008 ein Drittel seines monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für die Miete, Heizungs- und sonstige Betriebskosten seiner Wohnung aus. Verglichen mit 2006 ist damit die durchschnittliche Gesamtmietbelastung nicht angestiegen.





Fazit:
Die in der Kommunalen Bürgerumfrage 2008 ermittelte durchschnittliche Gesamtmiete der Leipziger Haushalte ist leicht gesunken. Die Gesamtmietbelastung, d. h. der Anteil der Miete am Haushaltsnettoeinkommen, hat sich im Vergleich zu 2006 nicht verändert.

1.8. GRUNDSTÜCKSMARKT[22]

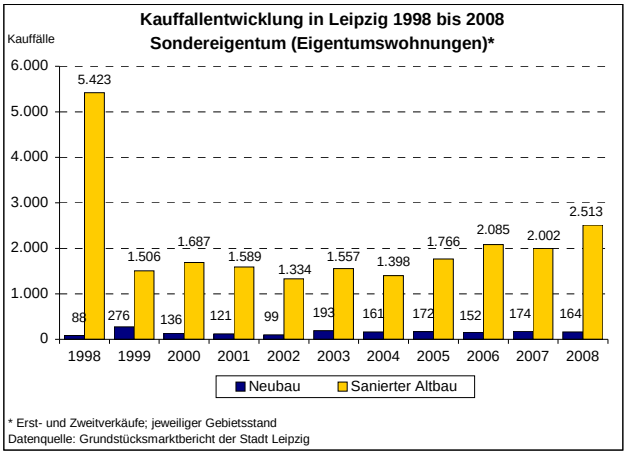
1.8.1. Eigentumswohnungen

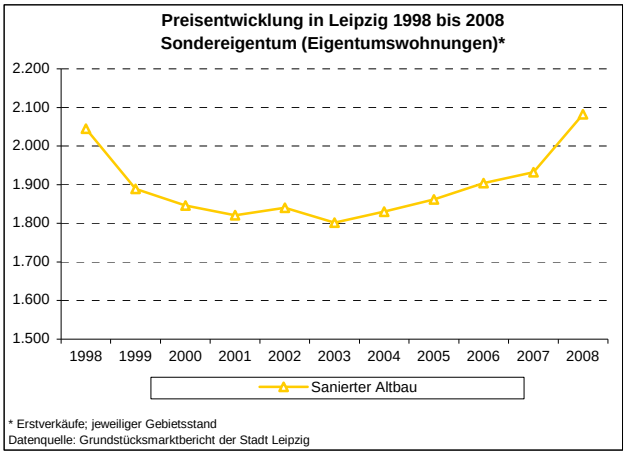
Im Jahr 2008 ist die Zahl des insgesamt im Stadtgebiet verkauften Sondereigentums im Vergleich zum Vorjahr um 8 % auf insgesamt 3.433 Verkäufe gestiegen.[23]

Die Auswertung der Kaufpreissammlung ergab eine weiter wachsende Anzahl (ca. 26 % Zuwachs) von Wohnungsverkäufen in sanierten Altbauten (2.513 Kauffälle), während die Zahl der Wohnungsverkäufe in neu errichteten Objekten weiter um 4 % auf 164 Kauffälle abnahmen. Der durchschnittliche Kaufpreis für sanierte Altbauwohnungen stieg 2008 stärker als in den vergangenen Jahren.

[22] Die Angaben zum Grundstücksmarkt beziehen sich auf den jeweiligen Gebietsstand.

[23] Die Zahl der Verkäufe zum Jahresende hin (als Teilmarkt nur noch registrierte, aber nicht mehr auswertbare Kaufverträge) hatte dabei im Vergleich zum Vorjahr um die Hälfte abgenommen, so dass von der höheren gesamten Kauffallzahl ca. 500 Kauffälle mehr als im Vorjahr in die spezifische Auswertung einbezogen werden konnten.





Im Vergleich zum Vorjahr stieg der durchschnittliche Kaufpreis für sanierte Altbauwohnungen im Erstverkauf um 8 % auf 2.082 €/m²-Wohnfläche, der für Wohnungen in neu errichteten Gebäuden (inkl. Stellplatzanteil) ist mit 2.229 €/m²-Wohnfläche in etwa konstant geblieben. Der durchschnittliche Kaufpreis im Wiederverkauf für sanierte Altbauwohnungen ist um 9 % auf 1.126 €/m²-Wohnfläche gesunken und der Preis für Wohnungen in nach 1990 errichteten Gebäuden (inkl. Stellplatzanteil) ist hingegen mit 1.675 €/m²-Wohnfläche um etwa ein Viertel gestiegen.

Die Anzahl der Wohnungsverkäufe in Neubauten bewegt sich seit Ende der 1990er Jahre nach dem Auslaufen der Sonderabschreibungen auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau. Dabei war im Jahr 2008 die Anzahl der Wiederverkäufe mit 137 fünfmal so hoch wie die der Erstverkäufe mit 27. Dieses Verhältnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig geändert.

Die Kauffallzahlen in sanierten Altbauten bewegen sich insgesamt auf einem deutlich höheren Niveau als die der Neubauwohnungen, wobei auch hier das Auslaufen der Sonderabschreibungen ein Absinken der Kaufallzahl von über 5.400 im Jahr 1998 auf 1.400 im Jahr 2004 nach sich zog. Das Verhältnis der Anzahl von Wiederverkäufen zu Erstverkäufen ist diametral dem Verhältnis bei den Neubauwohnungen – mit über 1.943 Verkäufen ist die Anzahl der Erstverkäufe mehr als dreimal so hoch wie die Anzahl der Wiederverkäufe mit 570.

Seit 2005 wird wieder eine steigende Anzahl von Wohnungsverkäufen in sanierten Altbauten verzeichnet. Insgesamt folgte damit die Kaufaktivität dieser typischen Anlageobjekte in den letzten vier Jahren den Entwicklungen am Immobilienmarkt, u.a. verstärkt durch Abschreibemöglichkeiten über die Denkmal-Afa.

Fazit:
Die Anzahl der Eigentumswohnungsverkäufe ist 2008 gestiegen. Dabei dominierte die Anzahl von Wohnungsverkäufen in sanierten Altbauten, während die Verkäufe von Eigentumswohnungen in nach 1990 errichteten Gebäuden weiter abnahmen. Die Kaufpreise für sanierte Altbauwohnungen im Erstverkauf stiegen auch 2008 weiter an.

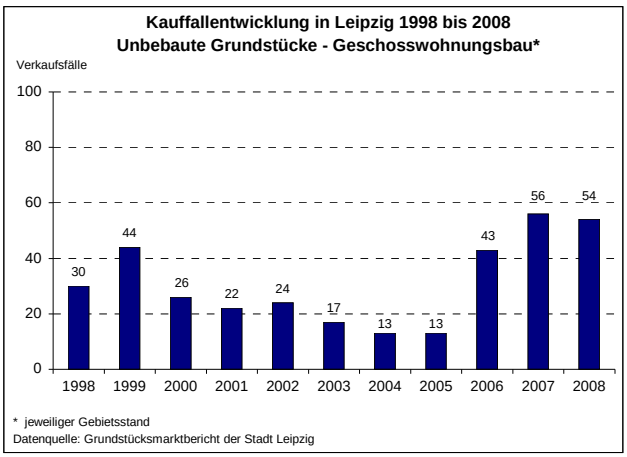
1.8.2. Geschosswohnungsbau

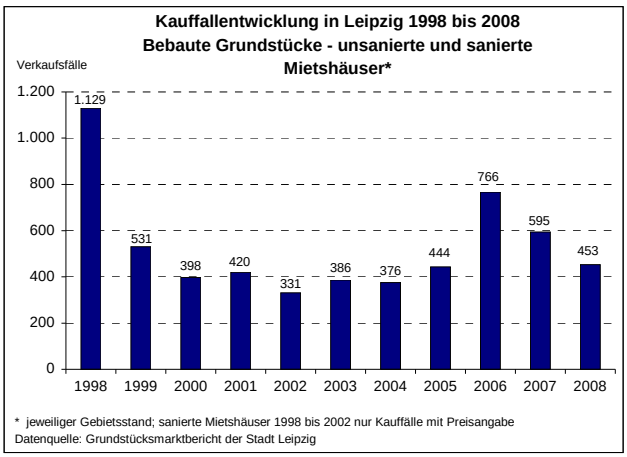
Im Geschosswohnungsbau verblieb die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken mit 54 Kauffällen auf dem im Vergleich zu den anderen Teilmärkten immer noch niedrigen Niveau des Vorjahres. Trotzdem kann eine Belebung dieses Teilmarktes festgestellt werden, da die Anzahl der Verkäufe im Jahr 2005 bei lediglich 13 Kauffällen lag.

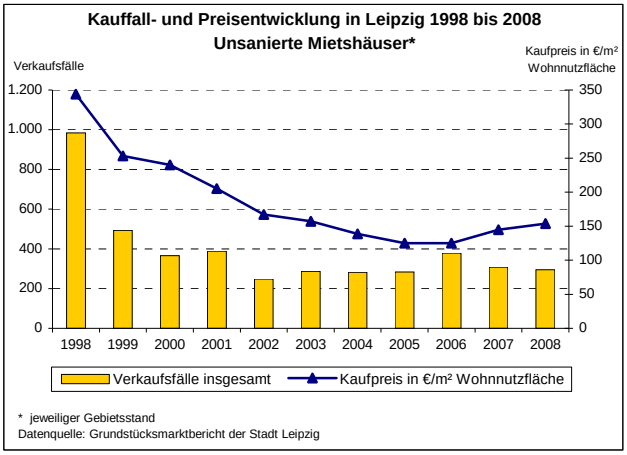
Die Bodenpreise haben in den letzten Jahren deutlich nachgegeben. Damit werden Grundstücke in

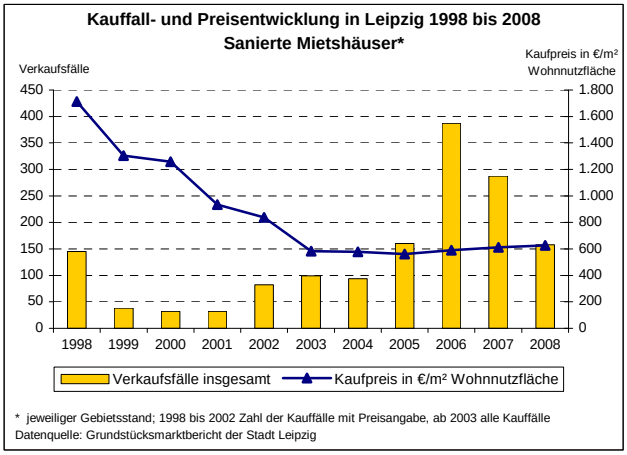
zentraler Lage für Bauherren interessant, die Stadthausprojekte[24] an geeigneten Standorten realisieren möchten.

Ein Großteil der Grundstücke wurde erworben, ohne dass in absehbarer Nutzung eine bauliche Nutzung beabsichtigt wird. Im Vordergrund standen Zwischennutzungen (z. B. Stellplätze), Arrondierungen zu benachbarten Grundstücken oder Ankäufe mit dem Ziel einer längerfristigen Standortsicherung.









Bei den Mietshäusern ist die Verkaufstätigkeit nach einer spürbaren Belebung in den vergangenen zwei Jahren wieder auf das Niveau von 2005 gesunken. Die Anzahl der Kauffälle von sanierten und unsanierten Mietshäusern ist im Jahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr um 24 % auf 453 Verkäufe zurückgegangen, wobei sich der Rückgang insbesondere im Teilsegment der sanierten Mietshäuser vollzog. Hier sank die Zahl der Verkäufe um 45 % auf nun 158.

Angesichts eines stark durch institutionelle Anleger geprägten Marktes in den Jahren 2006 und 2007 war zu erwarten, dass der aktuelle Umsatz nicht mehr das Niveau der beiden Vorjahre erreichen würde. Auch in Relation zu anderen bundesdeutschen Großstädten, die Umsatzeinbußen in vergleichbaren Größenordnungen aufweisen, wird deutlich, dass hier eine Konsolidierung der Märkte erfolgte. Nach dem ungewöhnlichen Umsatzsprung in 2006 ist daher festzustellen, dass sich der Markt „normalisiert“ hat und mit dem dritthöchsten Umsatz der letzten 10 Jahre ein durchaus respektables Ergebnis erzielt wurde.

Mit 627 €/m²-Wohnfläche für sanierte Mehrfamilienhäuser und 154 €/m²-Wohnfläche haben sich die

[24] Bei Stadthausgrundstücken handelt es sich im Allgemeinen um Grundstücke in innerstädtischen Lagen des Geschosswohnungsbaus, die sich a*uf Grund* ihrer guten infrastrukturellen Anbindung für die individuelle Nutzung eignen und mit i.d.R. mehrgeschossigen Einfamilienhäusern bebaut werden.

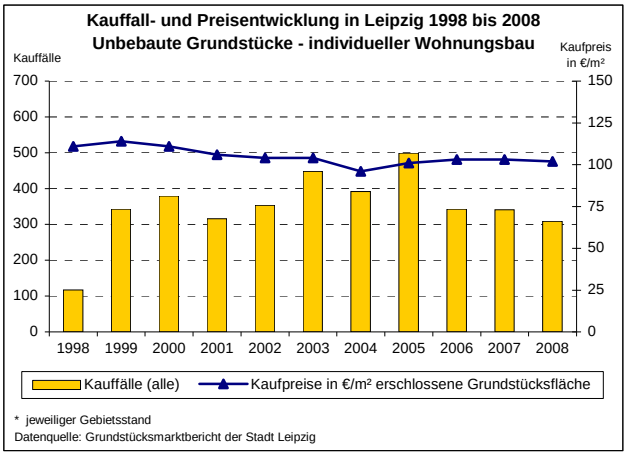
durchschnittlichen Verkaufspreise um 2,3 % bzw. 6,0 % 2008 weiter erhöht.

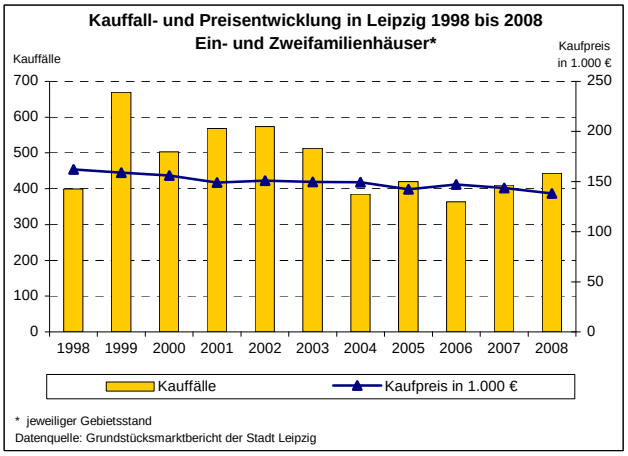
Fazit:
Im Geschosswohnungsbau verblieben die Verkaufsfälle für unbebaute Grundstücke 2008 auf dem Niveau des Vorjahres. Bei den Mietshäusern ist die Verkaufstätigkeit nach einer spürbaren Belebung in den vergangenen zwei Jahren auf das Niveau von 2005 gesunken. Der Rückgang vollzog sich insbesondere im Teilsegment der sanierten Mietshäuser. Die durchschnittlichen Verkaufspreise für unsanierte und sanierte Mietshäuser haben sich auch 2008 erhöht.

1.8.3. Individueller Wohnungsbau

Die Verkaufstätigkeit bei unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) ging 2008 im Vergleich zum Vorjahr um 10 % auf nunmehr 308 Kauffälle zurück. Im Teilsegment der Stadthausgrundstücke sank die Verkaufszahl von 67 im Vorjahr auf 46 im Jahr 2008.

Der durchschnittliche Verkaufspreis für das erschließungsbeitragsfreie Bauland blieb mit 102 €/m² nahezu gleich und entspricht etwa dem durchschnittlich erzielten Kaufpreis bei 111 Kauffällen in mittlerer Lage. Für eine sehr gute Lage konnte bei 6 Kauffällen ein durchschnittlicher Preis von 226 €/m² erzielt werden.





Im Gegensatz zu den unbebauten Grundstücken sind die Verkäufe von bereits bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und darunter insbesondere die freistehender Einfamilienhäuser deutlich gestiegen. Insgesamt überwiegt die Zahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich die der unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau; im Jahr 2005 war es noch umgekehrt.

Die Zahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt mit 443 Kauffällen um 8 % höher als im Jahr 2007. Die Zahl der verkauften freistehenden Einfamilienhäuser ist dem Trend der vergangenen Jahr folgend deutlich um ca. 23 % auf 193 angestiegen. Ein leichter Zuwachs ist zudem bei der Zahl der verkauften Reihenhäuser zu verzeichnen, während die Verkaufszahlen für Doppelhaushälften und Zweifamilienhäuser insgesamt um 25 Kauffälle sanken.

Die Zahl der Erstverkäufe[25] von neugebauten Ein- und Zweifamilienhäusern ist seit 2003 mit 212 Kauffällen kontinuierlich auf 38 Kauffälle im Jahr 2008 gesunken. Die Zahl der Wiederverkäufe von nach 1990 errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern erreichte im Jahr 2008 einen Stand von 70 Kauffällen.

Im Erstverkauf erzielten freistehende Einfamilienhäuser durchschnittlich ca. 220.000 €, Reihenhäusern ca. 190.000 € und Doppelhaushälften ca. 154.000 €. Im Wiederverkauf von nach 1990 errichtete Einfamilienhäuser lagen die durchschnittlichen Kaufpreise von freistehenden Einfamilienhäusern bei ca.

[25] Als so genannten Erstverkauf wird der Verkauf durch Bauträger von neu errichteten Gebäuden bezeichnet.

190.000 €, von Reihenhäusern bei ca. 134.000 € und von Doppelhaushälften bei ca. 164.000 €. Für sanierte Einfamilienhäuser wurden durchschnittlich ca. 180.000 €, für teilsanierte Einfamilienhäuser durchschnittlich ca. 140.000 € und für unsanierte Einfamilienhäuser durchschnittlich ca. 92.000 € gezahlt.

Die Kaufpreise weisen in diesem Segmenten jedoch starke Schwankungen auf, die auf sehr unterschiedliche Ausstattungen und Bauzustände sowie auf den Einfluss der Lage zurückzuführen sind.

Fazit:
Die Zahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau sank 2008 deutlich. Im Gegensatz dazu sind die Verkäufe von bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und darunter insbesondere die freistehender Einfamilienhäuser deutlich gestiegen. Beide Segmente weisen eine nur geringe Veränderung der Verkaufspreise auf.

2. REGIONALE ENTWICKLUNGEN IM RAUM LEIPZIG-HALLE

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. Die Region Leipzig-Halle umfasst neben den beiden Städten die ehemaligen Leipziger Umlandkreise Delitzsch, Leipziger Land und Muldentalkreis sowie den Saalekreis. Betrachtet werden zum einen die Wanderungsströme bzw. -salden im Jahr 2008 und zum anderen der durchschnittliche Wanderungssaldo der vier vorangegangenen Jahre (2004 bis 2007).

Die Einwohnerzahl in der länderübergreifenden Region Leipzig-Halle betrug 2008 insgesamt 1.340.848 Einwohner. Damit sank die Zahl der Einwohner von ca. 1,42 Mio. im Jahr 1994 im Raum Leipzig-Halle um 83.324. Etwa drei Viertel dieses Einwohnerrückgangs erfolgte im einwohnerärmeren Teilraum Halle, ein Viertel in Leipzig und Umland. Während Leipzig seit 2002 ein Bevölkerungswachstum verzeichnen kann, ist die Einwohnerentwicklung in Halle weiterhin rückläufig, wenngleich der Einwohnerrückgang seit 2002 verlangsamt abläuft. In den beiden Umlandregionen verläuft die Bevölkerungsentwicklung gleichartig: nach Einwohnerzuwächsen in den 1990er Jahren ist die Zahl der Einwohner seit Ende der 1990er Jahre rückläufig.

Bevölkerungsentwicklung im Raum Leipzig-Halle

Jahr	1994	1997	2000	2003	2006	2007	2008	1994-2008	2007-2008
Leipzig	527.613	501.794	493.208	497.531	506.578	510.512	515.469	-12.144	4.957
Umlandkreise Leipzig	400.299	417.999	418.856	408.651	399.117	395.307	391.093	-9.206	-4.214
Halle (Saale)	289.909	267.776	246.450	240.119	235.720	234.295	233.013	-56.896	-1.282
Umlandkreise Halle	206.351	214.808	217.487	211.528	206.146	203.989	201.273	-5.078	-2.716
Raum Leipzig-Halle	1.424.172	1.402.377	1.376.001	1.357.829	1.347.561	1.344.103	1.340.848	-83.324	-3.255

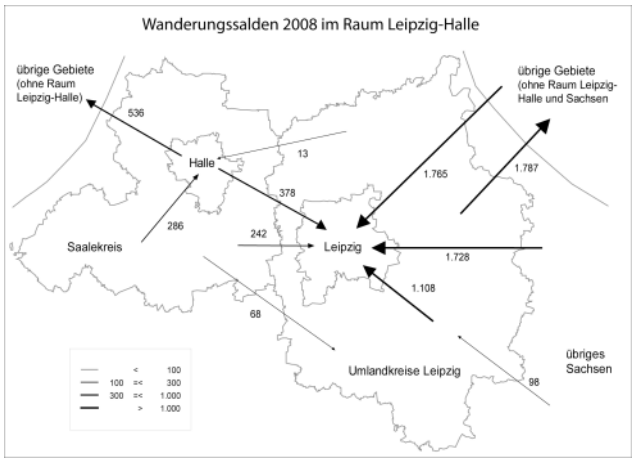
Quellen: Statistisches Landesamt Sachsen, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

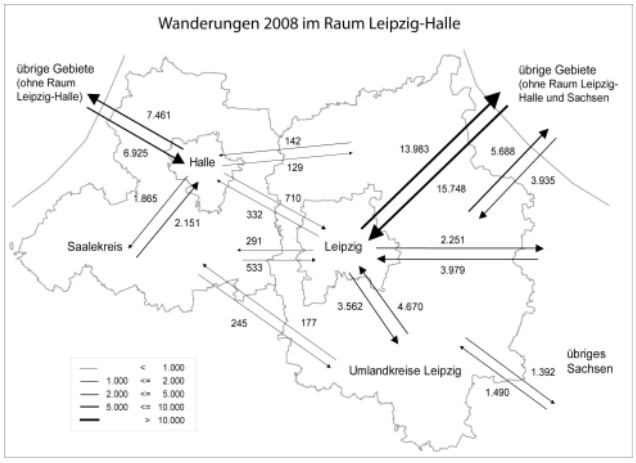
Ausgehend vom Wanderungsvolumen (Zuzüge und Fortzüge) weisen die Städte Leipzig und Halle die stärksten Wanderungsverflechtungen mit Gebieten außerhalb des Raumes Leipzig-Halle auf, wobei die Austauschbeziehungen mit den neuen Bundesländern dominieren. Dabei ergeben sich 2008 unterschiedliche Ergebnisse für Leipzig und Halle: während Leipzig per Saldo erhebliche Einwohnerzuwächse aus diesen weiter entfernten Gebieten zu verzeichnen hat (1.765 Einwohner), verliert Halle – im Vergleich zum Durchschnitt der Jahre 2004 bis 2007 – verstärkt Einwohner an diese Gebiete (-536 Einwohner).

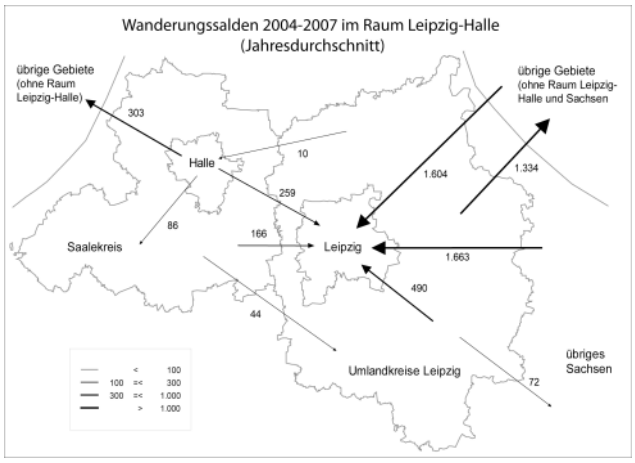
Ebenfalls deutlich ausgeprägt sind die Wanderungsverflechtungen der Kernstädte mit ihrem jeweiligen Umland. Beide Städte gewannen 2008 per Saldo Einwohner aus ihrem Umland. Mit einem Plus von 1.108 Einwohnern fiel der Wanderungsgewinn in Leipzig noch einmal deutlich höher aus als im Schnitt der vier Jahre zuvor (+490). In Halle setzte sich mit einem Einwohnergewinn von 286 Personen gegenüber dem Umland die positive Entwicklung des vergangenen Jahres fort, nachdem Halle bis 2006 vorwiegend Wanderungsverluste gegenüber dem Umland verzeichnete (2004 bis 2007: -86 Einwohner pro Jahr).

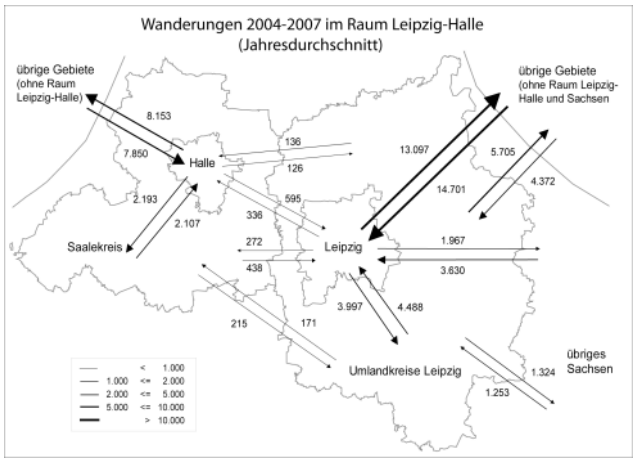
Die Wanderungsverflechtungen zwischen den beiden Teilregionen Leipzig und Halle verblieben auch 2008 auf dem relativ geringen Niveau der vergangenen vier Jahre (2004 bis 2007). Der intensivste Austausch innerhalb der Region Leipzig-Halle findet dabei zwischen den beiden Städten – zu Gunsten Leipzigs – statt. Der Wanderungsgewinn Leipzigs gegenüber Halle übersteigt 2008 mit 378 Personen den Vier-Jahres-Durchschnitt (2004 bis 2007) von +259 Personen deutlich. Auch das Hallenser Umland verliert 2008 mehr Einwohner an Leipzig als in den vier Jahren zuvor. Die Wanderungsverflechtungen zwischen den Umlandkreisen sind nur gering – zu Gunsten der sächsischen Seite – ausgeprägt. Die Wanderungsbilanz zwischen Halle und dem Leipziger Umland zeigt 2008 im Gegensatz zum Jahr davor ein leichtes Plus für Halle.

Insgesamt ist das Wanderungsvolumen zwischen den Teilräumen Leipzig und Halle in den letzten Jahren leicht gestiegen, die ländergrenzenüberschreitende Wanderungsverflechtung hat demnach leicht zugenommen.









Fazit:
Die Einwohnerzahl der Region Leipzig-Halle ist 2008 erneut gesunken. Die Entwicklung verläuft in den Teilräumen unterschiedlich: der sächsische Teilraum kann einen Einwohnergewinn verzeichnen, während die Einwohnerzahl im sachsen-anhaltinischen Raum zurückgeht. Ausgehend vom Wanderungsvolumen bestehen für die beiden Städte Leipzig und Halle die stärksten Wanderungsverflechtungen zu Gebieten außerhalb des Raumes Leipzig-Halle. Während Halle hier weiterhin Einwohner verliert, verzeichnet Leipzig erneut einen positiven Wanderungssaldo. Beide Städte gewinnen Bevölkerung aus ihrem Umland. Die Wanderungsverflechtungen zwischen den Teilräumen Leipzig und Halle sind eher gering und weitgehend zu Gunsten der sächsischen Kreise ausgeprägt.

3. ENTWICKLUNGEN IN DEN ORTSTEILEN

3.1. BAUTÄTIGKEIT, ABGÄNGE UND WOHNUNGSBESTAND

Im Jahr 2008 verzeichnete Leipzig eine erhöhte Bautätigkeit; so stieg die Zahl der Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner von 1,5 im Jahr 2007 auf 2,1. Im Gegensatz zu den Vorjahren konzentriert sich die höchste Bautätigkeit in Ortsteilen im Innenstadtbereich und wenige Ortsteile am nördlichen, östlichen und südöstlichen Stadtrand (vgl. Karte S. 30). Vor allem im nordwestlichen Innenstadtbereich von Gohlis-Nord bis Zentrum-West ist die Bautätigkeit deutlich angestiegen. Ähnlich wie im vergangenen Jahr konzentriert sich die Bautätigkeit in den Leipziger Randbereichen auf wenige Ortsteile, wie Engelsdorf, Baalsdorf und Seehausen. Während in der überwiegenden Zahl randstädtischer Ortsteile die Mehrheit der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt wurden, entstanden in Seehausen und Engelsdorf 30 bzw. 24 Wohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern. Wenngleich die Bautätigkeit in der Innenstadt überwiegend durch die Baufertigstellung neuer Wohnungen in bestehenden Mehrfamilienhäusern geprägt ist, wurden in den Ortsteilen Zentrum-West und Gohlis-Süd die Mehrheit der Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern errichtet. Die Verlagerung individuellen Wohnungsbaus auf innerstädtische Flächen setzte 2008 sich vor allem in Plagwitz mit 11 neu errichteten Einfamilienhäusern fort.

Die Abgänge[26] von Wohnungen in den Jahren 2003 bis 2008 konzentrierten sich vorwiegend auf die von industriellem Wohnungsbau geprägten Ortsteile, insbesondere Grünau aber auch Möckern und Mockau-Nord (vgl. Karte S. 30). Allein in Grünau-Nord wurden über 1.000 Abgänge verzeichnet. In den von Altbau dominierten Ortsteilen waren die Abgänge breit gestreut; Schwerpunkte lagen vor allem im nördlichen und nordöstlichen Innenstadtbereich von Eutritzsch bis Anger-Crottendorf. In diesen Ortsteilen reduzierte sich in Folge der Abgänge der Wohnungsbestand. In anderen Ortsteilen wie Zentrum-West und Gohlis-Süd wuchs der Wohnungsbestand durch Neubau zwischen 2003 und 2008 trotz der Abgänge an. Den stärksten Zuwachs des Wohnungsbestands zwischen 2003 und 2008 verzeichnete Gohlis-Süd; auch in weiteren innerstädtischen Ortsteilen westlich des Zentrums wuchs der Wohnungsbestand. Daneben vergrößerte sich in vielen Leipziger Stadtrandortsteilen die Zahl der Wohnungen.

Fazit:
2008 konzentriert sich die Bautätigkeit im nordwestlichen Innenstadtbereich gleichermaßen wie in einigen randstädtischen Ortsteilen. In beiden Bereichen entstanden 2008 eine größere Zahl an Wohnungen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern, wenngleich in der Innenstadt die Errichtung von Wohnungen in bestehenden Mehrfamilienhäuser und am Stadtrand der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert. Wachsende Wohnungsbestände verzeichneten in den letzten Jahren überwiegend Ortsteile entlang des Auwaldes und am Stadtrand. In Grünau sowie einigen Ortsteilen nördlich und östlich der Innenstadt nahm der Wohnungsbestand auf Grund umfangreicher Wohnungsabgänge deutlich ab.

3.2. WANDERUNGEN

Im Jahr 2008 verzeichneten die innenstadtnah gelegenen bzw. gründerzeitlich geprägten Ortsteile mäßige bis hohe Wanderungsgewinne[27] (vgl. Karte S. 31). Vor allem die Ortsteile westlich und südlich des Zentrums sowie vereinzelte Ortsteile im Osten weisen hohe Gewinne auf. Allerdings werden die hohen Raten über 4 % wie Anfang der 2000er Jahre nicht mehr erreicht. Das höchste Saldo verzeichnet Plagwitz mit einem Plus von 3,7 %, weitere hohe Wanderungsgewinne finden sich in Neulindenau, Zentrum-Süd, -West, -Nordwest sowie dem Zentrum selbst (zwischen 2,5 % bis 3 %). In diesen Ortsteilen ist es vor allem die Gruppe der 20- bis 40-Jährigen, die für den positiven Wanderungssaldo verantwortlich ist. Außerdem gab es relativ hohe Wanderungsgewinne von 2,5 % bis 2,8 % in Ortteilen mit ei-

[26] Die Abgangsstatistik beruht auf den Abrissanzeigen, deren Vollzug jedoch nicht kontrolliert wird.

[27] Hier: Wanderungssaldo in % der Wohnbevölkerung.

nem größerem Anteil von Plattenbau (Thekla und Marienbrunn); allerdings ist diese Entwicklung nicht auf Gewinne in diesem Bebauungstyp zurückzuführen. Thekla bezieht den Wanderungsgewinn in erster Linie aus der Altersgruppe der über 80-Jährigen (Pflegeheim), Marienbrunn aus den Altersgruppen der unter 20-Jährigen sowie den 40- bis 60-Jährigen. In einigen randstädtischen Ortsteilen sind ebenfalls mäßig hohe Wanderungsgewinne zu verzeichnen (Böhlitz-Ehrenberg, Holzhausen, Engelsdorf, Wiederitzsch). In diesen Gebieten ist die Verteilung innerhalb der Altersgruppen ausgeglichener; es ist keine spezifische Gruppe auszumachen, die vorrangig den Wanderungsgewinn bedingt.

Negative Wanderungsbilanzen, jedoch mit zurückgehenden Verlusten, sind vor allem in Grünau-Ost, Lausen-Grünau sowie in einigen Ortsteilen im Osten und im Nordosten der Stadt vorzufinden, wie etwa in Schönefeld-Ost, Sellerhausen-Stünz und Seehausen. Die Wanderungsverluste liegen in diesen Ortsteilen zwischen 2 % und 3 %. In Lausen-Grünau und Grünau-Ost ist es vor allem die Altersgruppe der 20- bis 40-Jährigen, die für die negative Wanderungsbilanz ausschlaggebend ist.

Die innerstädtische Umzugsrate gibt Aufschluss über Unterschiede zwischen den Ortsteilen bei derjenigen Umzughäufigkeit, die auf das Stadtgebiet bezogen ist. Wie in den Vorjahren war die innerstädtische Umzugsmobilität 2008 in den innenstadtnahen Ortsteilen und im Westen Grünaus höher als in den Stadtrandgebieten. Besonders hoch lag sie in den Ortsteilen Lindenau, Altlindenau, Neustadt-Neuschönefeld und Volkmarsdorf (vgl. Karte S. 31). In den innenstadtnahen Ortsteilen richteten sich die Umzüge zum größten Teil über die Ortsteilgrenzen hinaus. Lediglich in einigen Ortsteilen am Stadtrand, wie etwa Engelsdorf, Lützschena-Stahmeln und Lindenthal, ist das Verhältnis in etwa ausgeglichen; in Liebertwolkwitz überwogen 2008 sogar die Umzüge innerhalb des Ortsteils gegenüber denen über die Ortsteilgrenze hinweg.

Fazit:
Die überwiegende Zahl der Leipziger Ortsteile weist Wanderungsgewinne auf. Vor allem die gründerzeitlich geprägten Ortsteile westlich und südlich des Zentrums verzeichnen hohe Wanderungsgewinne – insbesondere in der Altersgruppe der 20- bis 40-Jährigen. Auch randstädtische Ortsteile im Nordwesten, Osten und Südwesten der Stadt können Wanderungsgewinne verbuchen. Demgegenüber verzeichnen einige Ortsteile in Grünau sowie im Osten der Stadt 2008 Wanderungsverluste. Die innerstädtische Umzugsmobilität ist nach wie vor in den innenstadtnahen Ortsteilen tendenziell am höchsten, insbesondere im innenstadtnahen Leipziger Osten und Westen sowie in der Südvorstadt. Dabei finden die Umzüge mehrheitlich über die Ortsteilgrenze hinaus statt.

3.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Auf Grund erheblicher Einflüsse auf die Bevölkerungsstatistik der Jahre 2004 bis 2007 (siehe ausführliche Erklärung S. 3) wurde bei der Darstellung der Bevölkerungsentwicklung von Wohnberechtigten auf Hauptwohnsitze umgestellt.

Für 2008 sind, neben den innerstädtischen Ortsteilen, auch in Bereichen im Norden und Nordwesten steigende Einwohnerzahlen festzustellen, wie in Eutritzsch, Möckern und Gohlis-Nord. Des Weiteren hat sich der deutliche Einwohnergewinn in Marienbrunn und Schönefeld-Abtnaundorf 2008 fortgesetzt (vgl. Karte S. 32). Dagegen hat im Vergleich zum Vorjahr der spürbare Rückgang in einigen innerstädtischen Ortsteilen des Leipziger Ostens nicht angehalten; so nahm die Einwohnerzahl u. a. in Anger-Crottendorf und Neustadt-Neuschönefeld leicht zu. In einigen randstädtischen Ortsteilen wie Miltitz, Althen-Kleinpösna und Burghausen-Rückmarsdorf sanken die Einwohnerzahlen weiterhin leicht, jedoch bei weitem nicht so stark wie im Vorjahr. In Heiterblick und Seehausen hingegen nahmen die Einwohnerzahlen stärker ab. Andere randstädtische Ortsteile wie etwa Hartmannsdorf-Knautnaundorf, Holzhausen, Lindenthal, Probstheida oder Böhlitz-Ehrenberg gewannen 2008 an Einwohnern.

Die Bevölkerungsentwicklung seit 2003 zeigt, dass die innerstädtischen Ortsteile entlang des Leipziger Auwaldes besonders hohe Einwohnergewinne zu verzeichnen haben (vgl. Karte S. 32). Am höchsten

war der Zuwachs mit 23,8 % und 21,6 % in Zentrum-Nordwest bzw. Plagwitz; auch die meisten anderen Ortsteile entlang des Auwaldes verzeichneten hohe Bevölkerungsgewinne zwischen 15 % und 20 %. Die überwiegende Zahl der randstädtischen Ortsteile wiesen in diesem Zeitraum eine stagnierende bzw. leicht positive Bevölkerungsentwicklung auf. Größere Bevölkerungszunahmen am Stadtrand verzeichneten mit Baalsdorf, Engelsdorf und Wiederitzsch Ortsteile, die in den letzten Jahren von vergleichsweise intensiver Bautätigkeit geprägt waren.

Rückläufig waren die Einwohnerzahlen zwischen 2003 und 2008 vor allem in den Ortsteilen, die durch Großsiedlungen und Wohnungsbestände der 1920/30er Jahre gekennzeichnet sind. Die größten Einwohnerverluste verzeichneten die Grünauer Ortsteile Grünau-Ost und Lausen-Grünau, die im Zeitraum von 2003 bis 2008 fast 15 % ihrer Einwohner verloren. Auch im Nordosten in Paunsdorf und im Süden in Dölitz-Dösen gingen die Einwohnerzahlen leicht bis mäßig zurück.

Das Durchschnittsalter ist in den meisten innerstädtischen Ortsteilen zwischen 2003 und 2008 durch Zuzug jüngerer Bevölkerung gesunken. Dagegen ist es insbesondere in den Ortsteilen im Nordosten, Südosten und Grünaus deutlich angestiegen (vgl. Karte S. 33). Dieser Anstieg liegt begründet in zum Teil erheblichen Wanderungsverlusten vor allem bei der jüngeren Bevölkerung sowie in geringeren Geburtenzahlen. In den innerstädtischen Ortsteilen lag 2008 das Durchschnittsalter mehrheitlich und z. T. sehr deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 43,4 Jahren. So weist Schleußig als „jüngster“ Stadtteil einen Altersdurchschnitt von 35,2 Jahren auf. Zum Stadtrand hin – insbesondere in den durch Großsiedlungen und Wohnungsbestände der 1920/30er Jahre geprägten Ortsteilen – ist dagegen das Durchschnittsalter überdurchschnittlich hoch und erfuhr in den letzten Jahren einen teilweise deutlichen Anstieg. In Grünau-Ost, dem Ortsteil mit dem höchsten Durchschnittsalter (53,5 Jahre), nahm der Altersdurchschnitt im Zeitraum von 2003 bis 2008 um 4,5 Jahre zu.

Fazit:
Während die Bevölkerung in den meisten innerstädtischen Ortsteilen und besonders in denen entlang des Auwaldes seit 2003 ansteigt, nimmt sie in den Ortsteilen ab, die durch Großsiedlungen und Wohnungsbestände der 1920/30er Jahre geprägt sind. Die Einwohnerzahlen in den randstädtischen Ortsteilen stagnieren überwiegend oder steigen leicht bis mäßig. Mit den steigenden Einwohnerzahlen in der inneren Stadt geht eine Verringerung des Durchschnittsalters in den entsprechenden Ortsteilen einher, während es vor allem im Nordosten, Südosten und Grünau deutlich zunimmt. Die Entwicklung 2008 zeigt auch Gewinne von innerstädtisch gelegenen Ortsteile auf, die jenseits des Auwaldes liegen. Dagegen waren im Leipziger Nordosten und Grünau weiter Einwohnerverluste festzustellen.

3.4. ARBEITSLOSIGKEIT

Die Arbeitslosigkeit in den Leipziger Ortsteilen bewegt sich 2008 in einer großen Spanne zwischen 40 und 224 Arbeitslosen je 1.000 erwerbsfähige Einwohner[28] in Baalsdorf bzw. Volkmarsdorf. Dabei weisen die zentrumsnahen und die randstädtischen Ortsteile eine deutlich geringere Arbeitslosigkeit auf als Ortsteile im Leipziger Westen, Leipziger Osten sowie in Grünau. In diesen Stadträumen befinden sich auch die Ortsteile mit der höchsten Arbeitslosenzahl je 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter (Volkmarsdorf, Neustadt-Neuschönefeld und Altlindenau). In der überwiegenden Zahl der Ortsteile hat sich die Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr verringert (vgl. Karte S. 34).

Bei den Empfängern von SGB II-Leistungen, d. h. Arbeitslosengeld II und Sozialgeld, ergibt sich eine ähnliche räumliche Verteilung. Besonders hohe Anteile von SGB II-Leistungsbeziehern an den Einwohnern[29] traten in Volkmarsdorf (48,3 %) und Neustadt-Neuschönefeld (41,3 %) auf. Auch im Leipziger Westen, insbesondere in Lindenau und Altlindenau, aber auch Ortsteilen Grünaus, sind teilweise über 30 % der Einwohner auf diese Transferleistungen angewiesen. Diesen Ortsteilen stehen viele Ortsteile

[28] Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren mit Hauptwohnsitz Leipzig

[29] Einwohner unter 65 Jahren

vor allem am Stadtrand sowie im westlichen Teil der Innenstadt mit geringen Anteilen von SGB II-Empfängern gegenüber. Insbesondere in diesen Ortsteilen ist im Vergleich zu 2007 ein deutliches Absinken des Anteils von SGB II-Empfängern zu beobachten. Zugleich stieg in einigen Ortsteilen, v.a. im Westen und Norden der Stadt, der Anteil von SGB II-Empfängern.

Fazit:
Der Anteil der Arbeitslosen sowie der Empfänger von SGB II-Leistungen unterscheidet sich stadträumlich deutlich: die höchsten Anteile weisen weiterhin die Schwerpunktgebiete der integrierten Stadtteilentwicklung im Leipziger Osten, im Leipziger Westen und Grünau auf. Die aufgewerteten zentrumsnahen sowie die randstädtischen Ortsteile weisen hingegen geringe und im Vergleich zum Vorjahr sinkende Anteile auf.

3.5. WOHNUNGSLEERSTAND

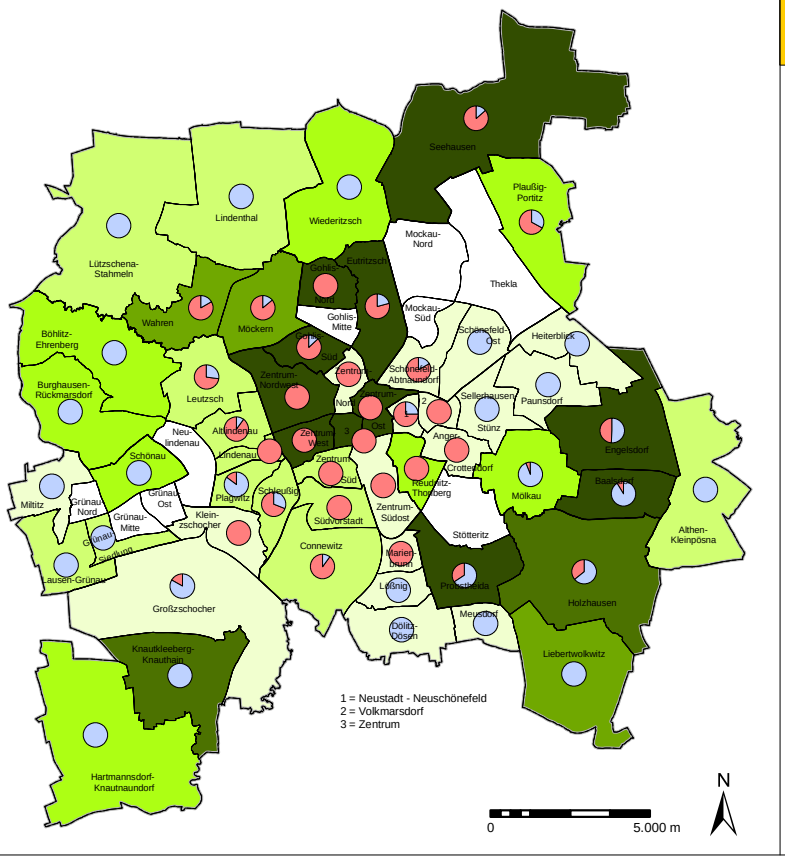
Für 2006 wurden Leerstandszahlen auf Ortsteilebene in Zusammenarbeit mit dem IfS Berlin in einem aufwändigen Verfahren ermittelt, das auf Zählerdaten der Stadtwerke Leipzig, jährlich erhobenen Daten der großen Leipziger Wohnungsunternehmen, Fortschreibungen der städtischen Wohnungs- und Gebäudedatei sowie weiteren Informationen, wie etwa der Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen, aufbaut. Auf Grund dieser Methodik können Angaben für alle Ortsteile gemacht werden, die zum Konzessionsgebiet der Stadtwerke Leipzig gehören, und damit dem überwiegenden Teil Leipzigs. Für Ortsteile, die 1999 in das Leipziger Gemeindegebiet eingegliedert wurden, werden wegen der unzureichenden Datenlage keine Aussagen getroffen. Die Daten wurden 2008 nicht aktualisiert.

Schwerpunkte des Leerstandes bilden 2006 weiterhin die Altbauquartiere des Leipziger Westens, des Leipziger Ostens und des Nordostens mit mehr als 20 % Wohnungsleerstand (vgl. Karte S. 33). Einen Leerstand von mehr als 30 % weisen die Ortsteile Volkmarsdorf und Zentrum[30] auf. Ein erheblicher Teil der leerstehenden Wohnungen in Altbauquartieren wird auf Grund des schlechten Bauzustandes allerdings nicht aktiv am Markt angeboten.

Geringe Leerstandswerte sind in dörflich geprägten Ortsteilen und in jenen mit hohen Anteilen an Einfamilienhäusern zu finden. Im Vergleich zur letzten Leerstandsschätzung 2002 haben sich die Werte durchgängig verringert.

Fazit:
Nach wie vor finden sich in den Altbauquartieren im Leipziger Westen und Osten sowie im Nordosten die höchsten Leerstandsquoten, wobei es sich jedoch in erheblichem Umfang um nicht marktaktive Wohnungen handelt. Der Leerstand hat sich zum Teil durch Rückbau, zum Teil durch eine gestiegene Nachfrage in allen Ortsteilen von 2002 bis 2006 verringert.

[30] Die hohe Leerstandsquote für das Zentrum war durch die Vorbereitungen zum Abbruch der drei großen Wohngebäude am Brühl zu erklären, die inzwischen abgebrochen sind.



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Bautätigkeit

Baufertigstellungen von Wohneinheiten 2008 pro 1.000 EW

- keine Fertigstellungen
- unter 1
- 1 bis unter 2
- 2 bis unter 3
- 3 bis unter 4
- 4 bis unter 5
- 5 und mehr

Leipzig: 2,1 WE pro 1.000 EW
Maximum: 33,2 WE pro 1.000 EW (Zentrum)

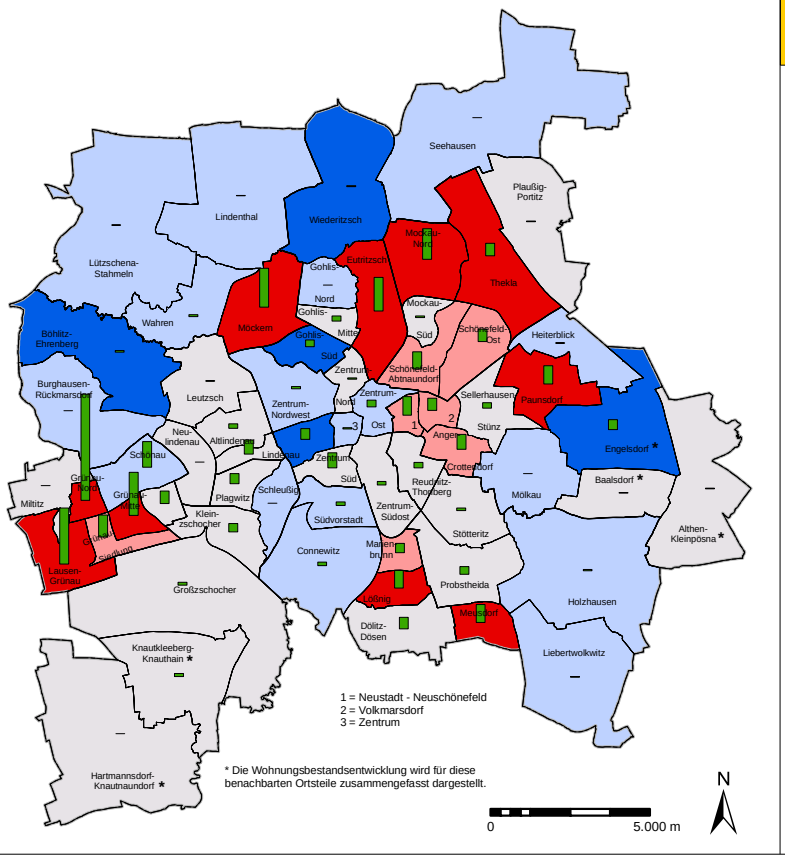
Anteil der Wohneinheiten nach Gebäudeart 2008

Mehrfamilienhäuser

1-/2-Familienhäuser

- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

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



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Wohnungsbestand

Veränderung des Wohnungsbestandes 2003 bis 2008

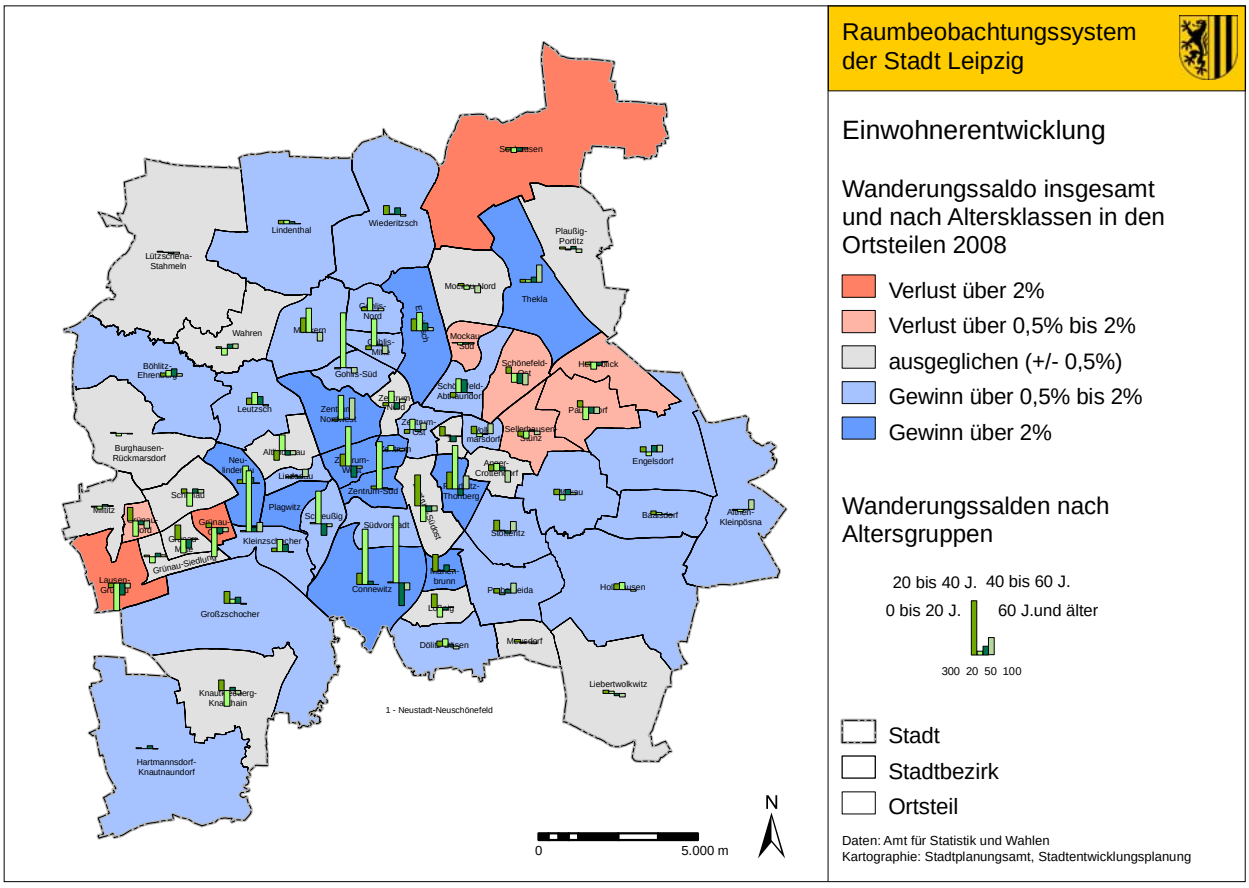
- Abnahme um 150 und mehr
- Abnahme um 50 bis unter 150
- gleichbleibend (zw. -50 und 50)
- Zunahme um 50 bis unter 150
- Zunahme um 150 und mehr

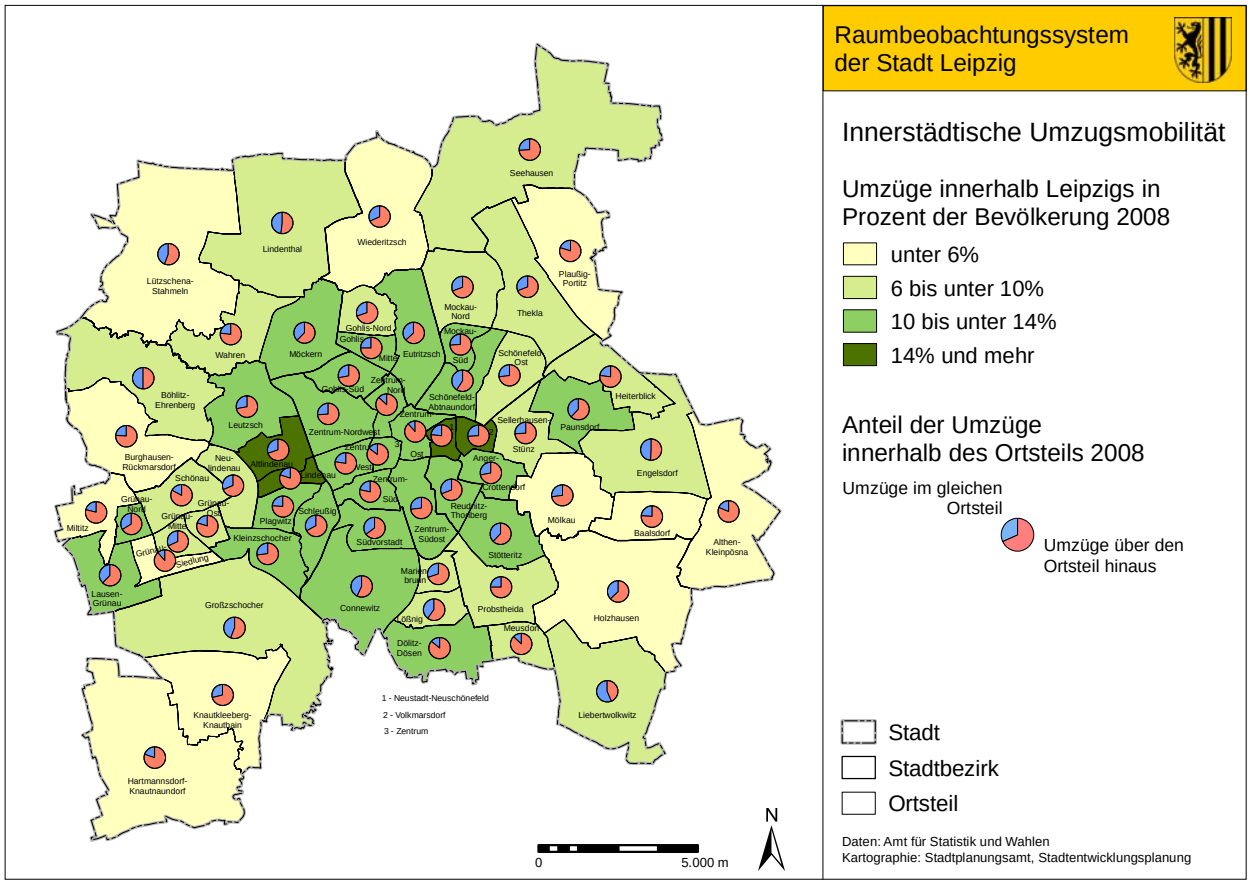
Wohnungsabgänge absolut 2003 bis 2008

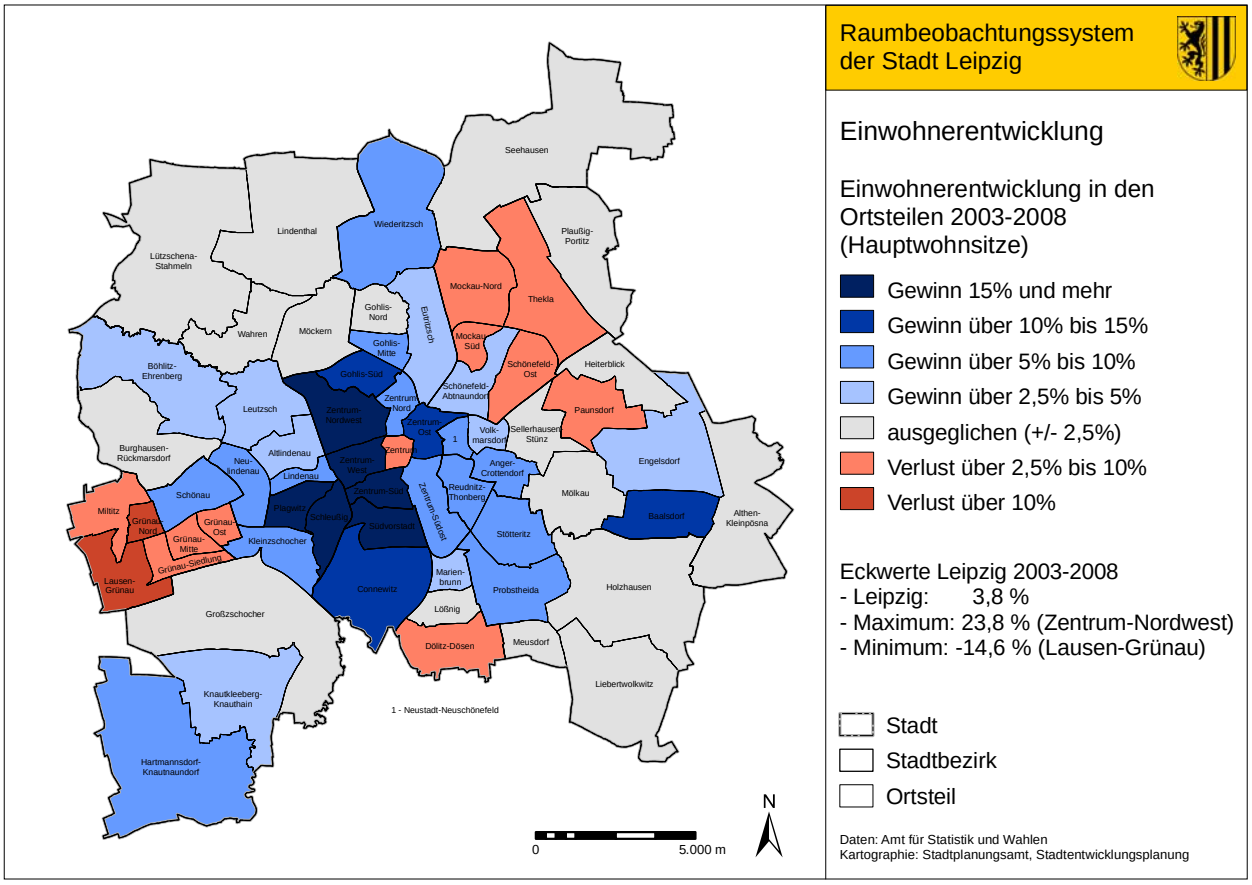
15 100 500

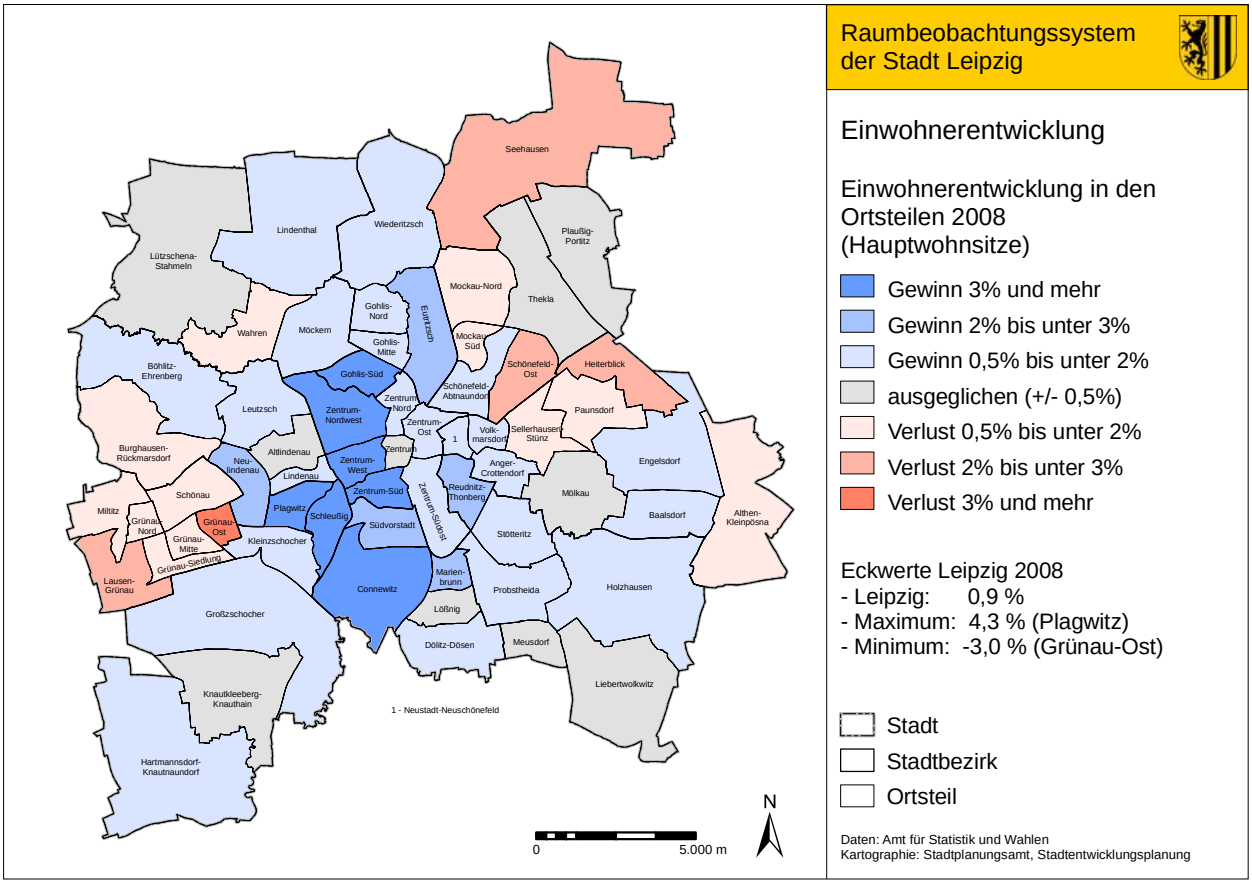
- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

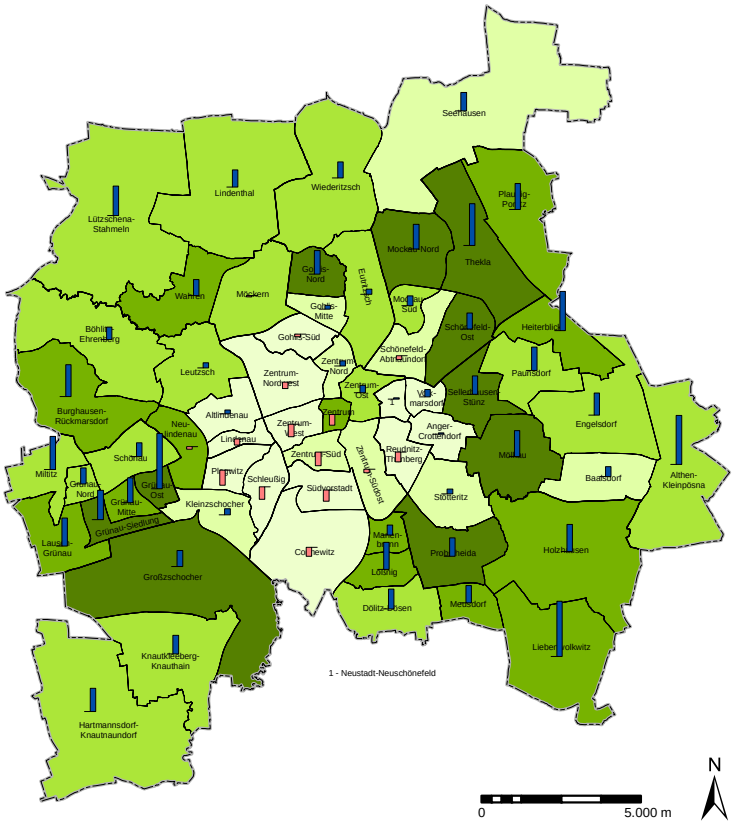
Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung


Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig
Einwohnerentwicklung
Wanderungssaldo insgesamt und nach Altersklassen in den Ortsteilen 2008
Verlust über 2%
Verlust über 0,5% bis 2%
ausgeglichen (+/- 0,5%)
Gewinn über 0,5% bis 2%
Gewinn über 2%
Wanderungssalden nach Altersgruppen
20 bis 40 J.
40 bis 60 J.
0 bis 20 J.
60 J.und älter
300 20 50 100
Stadt
Stadtbezirk
Ortsteil
Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung
1 - Neustadt-Neuschönefeld
0
5.000 m
N


Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig
Innerstädtische Umzugsmobilität
Umzüge innerhalb Leipzigs in Prozent der Bevölkerung 2008
unter 6%
6 bis unter 10%
10 bis unter 14%
14% und mehr
Anteil der Umzüge innerhalb des Ortsteils 2008
Umzüge im gleichen Ortsteil
Umzüge über den Ortsteil hinaus
Stadt
Stadtbezirk
Ortsteil
Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung
1 - Neustadt-Neuschönefeld
2 - Volkmarsdorf
3 - Zentrum
0
5.000 m
N


Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig
Einwohnerentwicklung
Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen 2003-2008 (Hauptwohnsitze)
Gewinn 15% und mehr
Gewinn über 10% bis 15%
Gewinn über 5% bis 10%
Gewinn über 2,5% bis 5%
ausgeglichen (+/- 2,5%)
Verlust über 2,5% bis 10%
Verlust über 10%
Eckwerte Leipzig 2003-2008
- Leipzig: 3,8 %
- Maximum: 23,8 % (Zentrum-Nordwest)
- Minimum: -14,6 % (Lausen-Grünau)
Stadt
Stadtbezirk
Ortsteil
Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung
Seehausen
Lindenthal
Wiederitzsch
Plaußig-Portitz
Lützschena-Stahmeln
Mockau-Nord
Thekla
Gohlis-Nord
Eutritzsch
Wahren
Möckern
Gohlis-Mitte
Mockau-Süd
Böhlitz-Ehrenberg
Gohlis-Süd
Schönefeld-Ost
Heiterblick
Schönefeld-Abtnaundorf
Leutzsch
Zentrum-Nord
Zentrum-Nordwest
Zentrum-Ost
Paunsdorf
Volkmarsdorf
Sellerhausen-Stünz
Burghausen-Rückmarsdorf
Altlindenau
Zentrum
Neu-Lindenau
Zentrum-West
Anger-Crottendorf
Engelsdorf
Lindenau
Zentrum-Süd
Reudnitz-Thonberg
Schönau
Zentrum-Südost
Mölkau
Plagwitz
Schleußig
Baalsdorf
Althen-Kleinpösna
Miltitz
Grünau-Nord
Grünau-Ost
Südvorstadt
Grünau-Mitte
Kleinzschocher
Stötteritz
Grünau-Siedlung
Lausen-Grünau
Marienbrunn
Connewitz
Probstheida
Holzhausen
Großzschocher
Leipzig
Dölitz-Dösen
Meusdorf
Liebertwolkwitz
Knautkleeberg-Knauthain
1 - Neustadt-Neuschönefeld
Hartmannsdorf-Knautnaundorf
N
0
5.000 m


Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig
Einwohnerentwicklung
Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen 2008 (Hauptwohnsitze)
Gewinn 3% und mehr
Gewinn 2% bis unter 3%
Gewinn 0,5% bis unter 2%
ausgeglichen (+/- 0,5%)
Verlust 0,5% bis unter 2%
Verlust 2% bis unter 3%
Verlust 3% und mehr
Eckwerte Leipzig 2008
- Leipzig: 0,9 %
- Maximum: 4,3 % (Plagwitz)
- Minimum: -3,0 % (Grünau-Ost)
Stadt
Stadtbezirk
Ortsteil
Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung
Seehausen
Lindenthal
Wiederitzsch
Plaußig-Portitz
Lützschena-Stahmeln
Mockau-Nord
Thekla
Gohlis-Nord
Eutritzsch
Wahren
Möckern
Gohlis-Mitte
Mockau-Süd
Böhlitz-Ehrenberg
Gohlis-Süd
Schönefeld-Ost
Heiterblick
Schönefeld-Abtnaundorf
Leutzsch
Zentrum-Nord
Zentrum-Nordwest
Zentrum-Ost
Paunsdorf
Volkmarsdorf
Sellerhausen-Stünz
Burghausen-Rückmarsdorf
Altlindenau
Zentrum
Neu-Lindenau
Zentrum-West
Anger-Crottendorf
Engelsdorf
Lindenau
Zentrum-Süd
Reudnitz-Thonberg
Schönau
Zentrum-Südost
Mölkau
Plagwitz
Schleußig
Baalsdorf
Althen-Kleinpösna
Miltitz
Grünau-Nord
Grünau-Ost
Südvorstadt
Grünau-Mitte
Kleinzschocher
Stötteritz
Grünau-Siedlung
Lausen-Grünau
Marienbrunn
Connewitz
Probstheida
Holzhausen
Großzschocher
Leipzig
Dölitz-Dösen
Meusdorf
Liebertwolkwitz
Knautkleeberg-Knauthain
1 - Neustadt-Neuschönefeld
Hartmannsdorf-Knautnaundorf
N
0
5.000 m



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Altersstruktur

Durchschnittsalter 2008

- unter 40
- 40 bis unter 43
- 43 bis unter 46
- 46 bis unter 49
- 49 und älter

Veränderung des Durchschnitts-alters 2003-2008

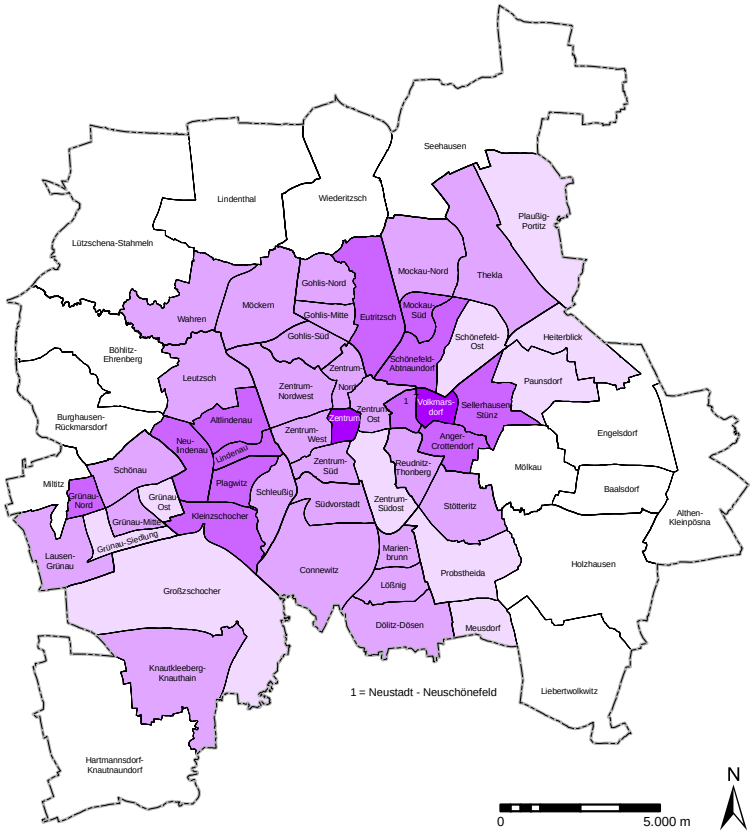
+ 4 Jahre

-1 Jahr

Eckwerte Leipzig 2008 (in Jahren):
- Durchschnittsalter: 43,4
  - Maximum: 53,5 (Grünau-Ost)
  - Minimum: 35,2 (Schleußig)
- Veränderung in Leipzig: +0,5
  - Maximum: +4,5 (Grünau-Ost)
  - Minimum: -1,2 (Plagwitz)

- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

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



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

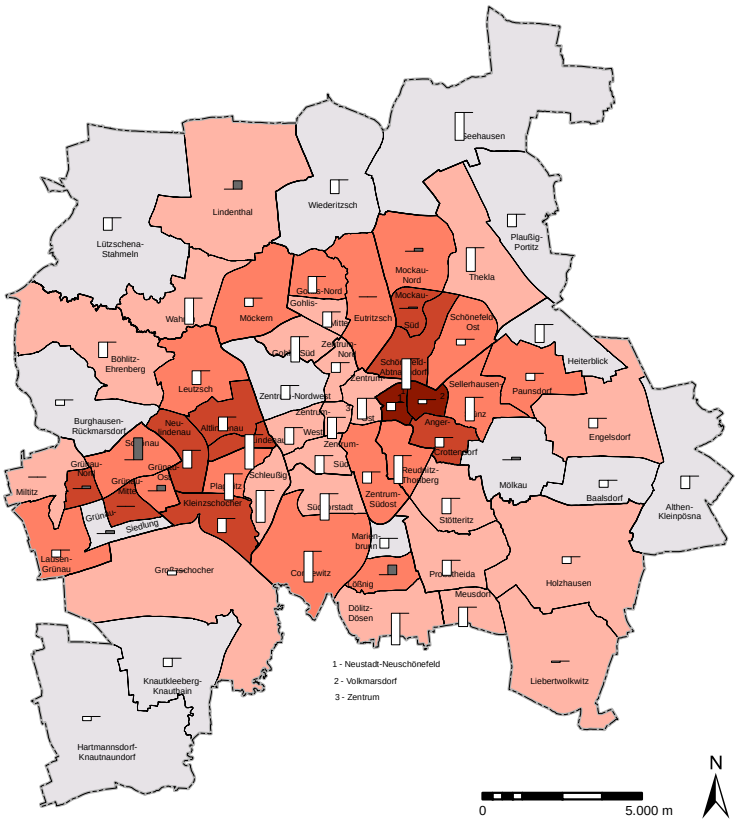
Wohnungsleerstand

Geschätzter Wohnungsleerstand in Leipzig 2006

- neue Ortsteile ohne Angabe
- unter 10%
- 10 bis unter 20%
- 20 bis unter 30%
- 30% und mehr

- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

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



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Empfänger von SGBII-Leistungen

Anteil der Empfänger von ALG II und Sozialgeld an den 0- bis 65-Jährigen 2008

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

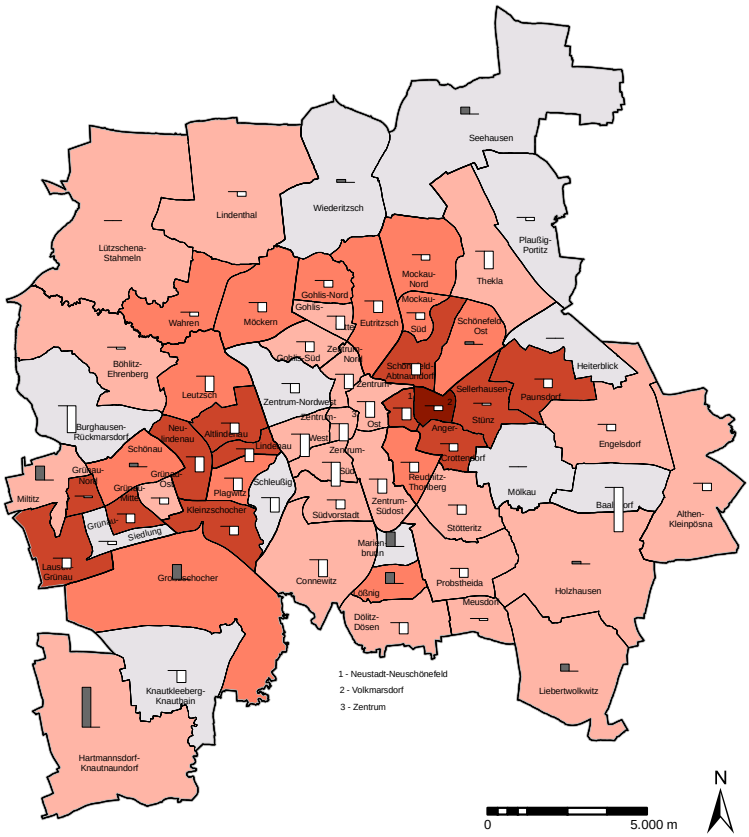
Eckwerte Leipzig 2008
- Leipzig: 20,7 %
- Maximum: 48,3 % (Volkmarsdorf)
- Minimum: 5,2 % (Baalsdorf)

Veränderung gegenüber 2007 (in Prozentpunkten)

+1,6 (Max.)
-2,5 (Min.)

- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

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



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Arbeitslosigkeit

Arbeitslose pro 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter 2008

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

Eckwerte Leipzig 2008
- Leipzig: 105
- Maximum: 224 (Volkmarsdorf)
- Minimum: 40 (Baalsdorf)

Veränderung gegenüber 2007 (in %)

+25,8 (Max.)
-28,6 (Min.)

- Stadt
- Stadtbezirk
- Ortsteil

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

4. 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 S. 3). Die Auswirkungen sind nicht exakt zuzuordnen. Insgesamt dürften aber die Altbauquartiere auf Grund des höheren Anteils an Nebenwohnsitzen stärker davon betroffen sein als die Großsiedlungen. Vor diesem Hintergrund werden auch im Monitoringbericht 2009 die Entwicklungen der Altbauquartiere und der Großsiedlungen nur teilweise interpretiert.

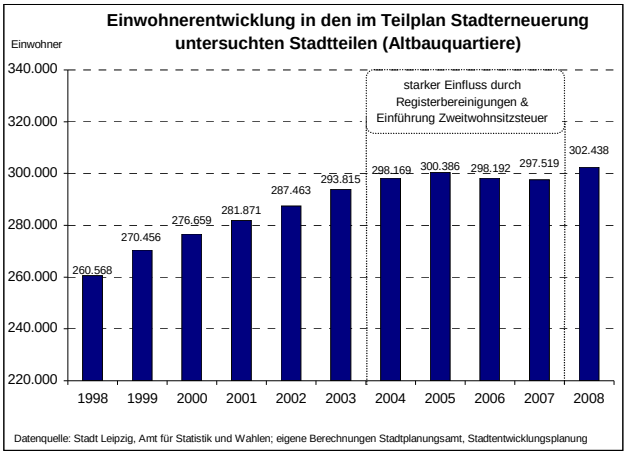
4.1. ALTBAUQUARTIERE (TEILPLAN STADTERNEUERUNG)

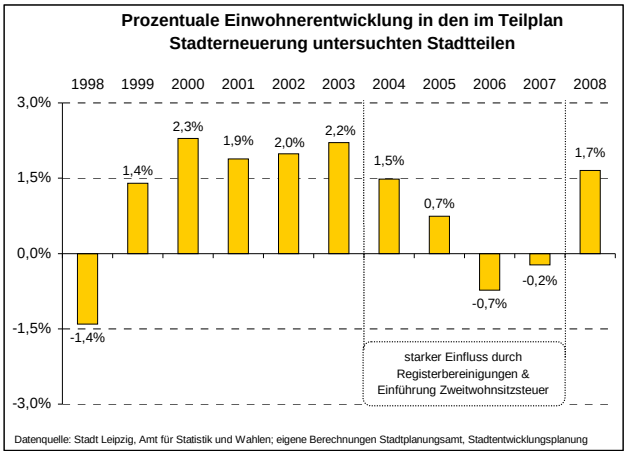
In den Altbauquartieren ist auch 2008 überwiegend ein Zugewinn an Einwohnern zu beobachten. Ausnahmen sind Mockau und Sellerhausen-Stünz mit Verlusten von über 1 %. Besonders hohe Gewinne sind in den Bereichen entlang des Auwaldes zu verzeichnen mit teilweise über 3 %. Damit verbleibt die Entwicklung in den meisten Stadtteilen im Trend der letzten zehn Jahre. Im ersten Halbjahr 2009 gewannen insbesondere Eutritzsch, Schleußig und Schönefeld deutlich an Einwohnern (vgl. Karte S. 38).

Dieser Einwohnerzuwachs speist sich überwiegend aus Wanderungsgewinnen: das Wanderungssaldo ist 2008, bis auf Mockau, Sellerhausen-Stünz und Altlindenau, in allen Stadtteilen positiv. Im Vergleich zu 2003 fällt auf, dass in Stadtteilen mit Wanderungsgewinnen die Salden 2008 etwas geringer ausfallen. In Marienbrunn-Lößnig und Schönefeld vollzog sich eine Trendumkehr, denn im Gegensatz zur negativen Wanderungsbilanz 2003 sind seit 2007 Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in den Altbauquartieren ist 2008 leicht gesunken auf 40,6 Jahre. In der langfristigen Perspektive differiert die Entwicklung zwischen den Gebieten allerdings stark: rund die Hälfte der Stadtteile ist seit 2000 im Durchschnitt älter geworden, z. T. um über 2 Jahre (Mockau), während in den anderen Stadtteilen das Alter teilweise deutlich sank, wie z. B. in der Südvorstadt um über 2 Jahre. Neben Wanderungsgewinnen lässt sich in den Altbauquartieren mit erheblicher Verjüngung auch ein positive natürliche Bevölkerungsentwicklung beobachten.

Der Sanierungsgrad in den Altbaugebieten hat sich auch 2008 erhöht und beträgt insgesamt rund 82 %. Am deutlichsten stieg der Sanierungsstand in Lindenau-Plagwitz, Connewitz und Eutritzsch. Da 2008 nur sehr wenige Altbauwohnungen abgebrochen wurden, ist diese Entwicklung auf Sanierungstätigkeiten zurückzuführen. Die genannten Stadtteile sowie Marienbrunn-Lößnig weisen auch im Vergleich mit 2005 den höchsten Anstieg des Sanierungsgrades auf.





Fazit:
Die Einwohnerentwicklung in der Altbauquartieren folgt auch 2008 dem langfristig positiven Trend, der sich überwiegend aus Wanderungsgewinnen heraus erklärt. Das Durchschnittsalter ist leicht gesunken, die Unterschiede zwischen den Stadtteilen wurden hierbei aber größer. Eine intensive Sanierungstätigkeit im Jahr 2008 hat einen weiteren Anstieg des Sanierungsgrades bewirkt.

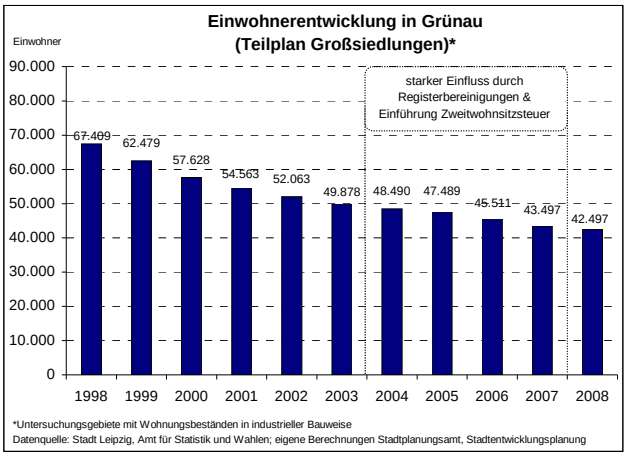
4.2. GROßSIEDLUNGEN (TEILPLAN GROßSIEDLUNGEN)

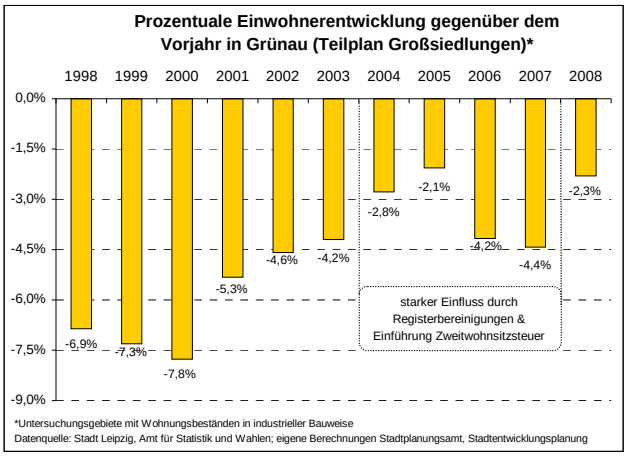
4.2.1. Grünau

Die Großsiedlung Grünau hatte 2008 42.500 Einwohner und damit 1.000 Einwohner bzw. 2,3 % weniger als 2007. Mit Blick auf die einzelnen Wohnkomplexe (WK) verzeichneten die WK 1, 5.2 und 8 die höchsten Einwohnerverluste (über 4 %). Allerdings setzte sich der hohe Rückgang in WK 1 im 1. Halbjahr 2009 nicht fort (vgl. Karte S. 38).

Betrachtet im Fünfjahreszeitraum seit 2003 reduzierte sich die Einwohnerzahl Grünaus somit um rund 15 %. Innerhalb der WK blieb die Einwohnerzahl während dieser Zeit im WK 5.1 am stabilsten (-3,4 %), während in WK 3 und WK 5.2 die Verluste über 20 % betrugen. Ursachen für diese Verluste sind sowohl Wanderungsverluste als auch Geburtendefizite.

Das Durchschnittsalter in Grünau betrug 2008 48 Jahre und liegt damit über dem Leipziger Durchschnitt, aber unter dem der weiteren Großsiedlungen (s. 4.2.2.). In den Wohnkomplexen schwankt dieser Wert von ca. 45 Jahren in WK 5.1 bis zu rund 55 Jahren in WK 2. Seit 2000 hat sich das Durchschnittsalter in Grünau um 4,5 Jahre erhöht, wobei WK 4 mit fast 10 Jahren den höchsten Anstieg aller Stadtteile aufweist.





Der Gesamtleerstand[31] in Grünau hat sich 2008 um 2 %-Punkte auf 16,5 % verringert, überwiegend begründet in den Stadtumbaumaßnahmen, die den Wohnungsbestand in Grünau 2008 um ca. 1.000 WE sinken ließen. Das spiegelt sich auch in der entsprechenden Verringerung des Leerstandes in den WK 4, 7 und 8 wider; in allen anderen WK stieg der Leerstand 2008 um 1 bis 2 %-Punkte an.

Seit 2003 sank der Wohnungsbestand in Grünau um 7.600 Wohnungen und der Wohnungsleerstand um fast 10 %-Punkte; er liegt damit jedoch weiterhin deutlich über dem der weiteren Großsiedlungen.

Fazit:
Die Einwohner- und Wanderungsverluste in Grünau setzen sich 2008 fort. Am höchsten sind die

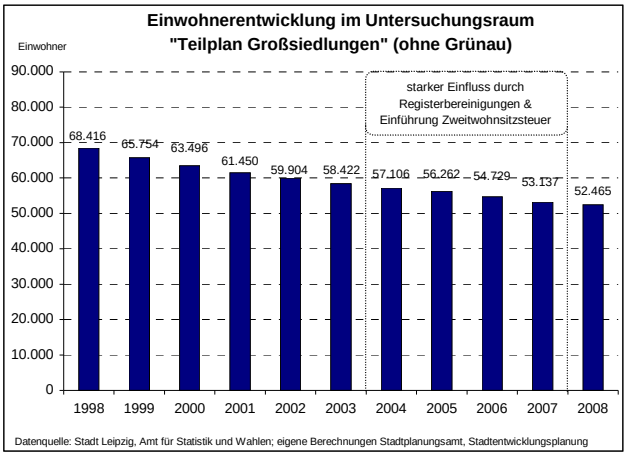
[31] Die Leerstandswerte umfassen den gesamten Leerstand: neben dem marktaktiven Leerstand auch die Leerstände, die durch vorbereitende Maßnahmen für den Gebäudeabbruch entstehen und nicht vermietet werden. Da 2008 nur noch geringe Abbrüche geplant waren, entspricht dieser Gesamtwert annähernd dem marktaktiven Leerstand.

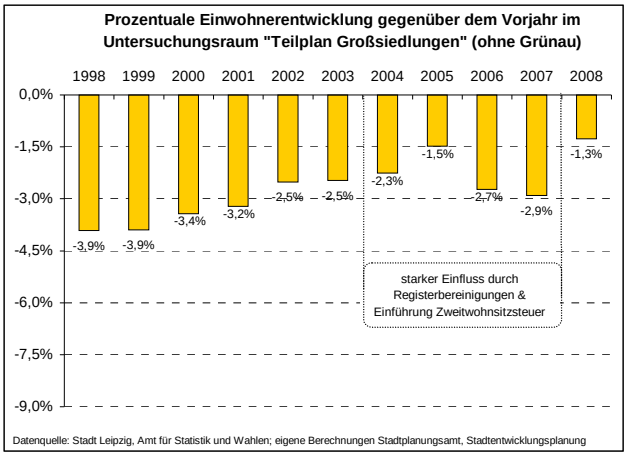
Verluste in WK 1. Die Leerstandsquote für Grünau insgesamt sinkt auch 2008, überwiegend begründet in Stadtumbau Ost-Maßnahmen. Allerdings steigt der Leerstand in den Wohnkomplexen ohne Rückbaumaßnahmen leicht an.

4.2.2. Andere Großsiedlungen

Ende 2008 lebten in den anderen Großsiedlungen Leipzigs rund 52.500 Einwohner. Im Einzelnen verzeichneten alle Großsiedlungen, bis auf Straße des 18. Oktober (+1,5 %) und Großzschocher (+/-0), einen weiteren Verlust, besonders deutlich Dölitz mit -3 %.

Innerhalb des Zeitraums von 2003 bis 2008 sank die Gesamteinwohnerzahl um 10 %; in Großzschocher mit 3,5 % in geringerem Maße, in Lößnig und Marienbrunn dagegen mit 19 % bzw. 17 % sehr ausgeprägt, allerdings verstärkt durch Nebenwohnsitzverluste im Zuge der Zweitwohnsitzsteuereinführung.



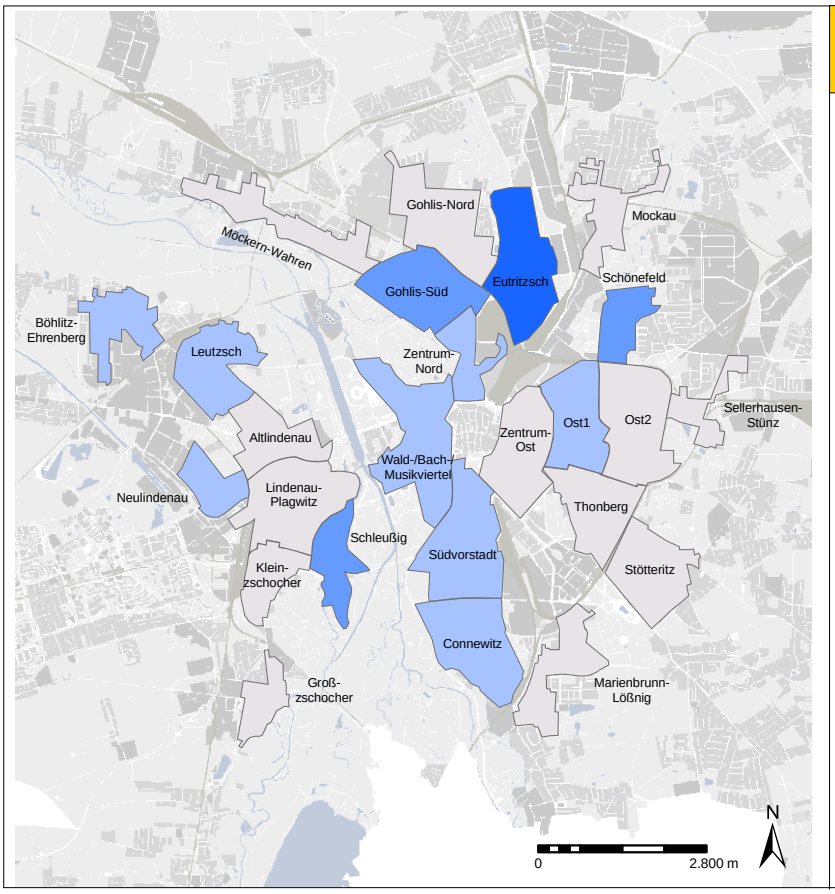


Die Einwohnerentwicklung ist in diesen Großsiedlungen stärker durch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung geprägt als in Grünau, obgleich auch hier die Wanderungssalden, bis auf Straße des 18. Oktober, Großzschocher und Thekla, 2008 in allen Stadtteilen negativ sind.

Vergleichbar mit Grünau stieg auch in diesen Stadtteilen das Durchschnittsalter 2008 weiter an und lag bei knapp über 50 Jahren (2008). Gohlis-Nord und Heiterblick sind mit knapp 45 bzw. 46 Jahren die jüngsten, Großzschocher und Sellerhausen mit rund 59 bzw. 58 Jahren die ältesten dieser Quartiere. Verglichen mit 2000 betrug der Anstieg des Durchschnittsalters für alle Stadtteile 3,8 Jahre, wobei in Sellerhausen und Lößnig mit 6 bzw. 5,5 Jahren die stärksten Anstiege zu verzeichnen waren.

Der Wohnungsleerstand in diesen Großsiedlungen ist 2008 leicht auf 6,6 % gestiegen. Die Entwicklung bewegte sich zwischen Anstiegen in Mockau, Thekla und Dölitz um über 1 %-Punkt und Absinken in Gohlis-Nord um 1,5 %-Punkte. Insgesamt hat sich der Leerstand seit 2003 (12 %) fast halbiert. Dieser Rückgang ist wie in Grünau überwiegend auf die Abbruchmaßnahmen im Zuge des Stadtumbau Ost zurückzuführen, denn alle Großsiedlungen mit nennenswerten Abbruchmaßnahmen (Ausnahme Mockau-West) weisen seit 2003 einen sehr deutlichen Rückgang des Leerstandes auf. Von den Großsiedlungen, in denen keine Abbrüche stattfanden, verzeichnen Gohlis-Nord und Großzschocher seit 2003 spürbar gesunkene Leerstandsraten (-3 bis -4 %-Punkte).

Fazit:
Im Großteil der weiteren Großsiedlungen sinkt die Einwohnerzahl kontinuierlich, jedoch geringer als in Grünau, da weniger Wanderungsverluste auftreten. Stabil und leicht positiv ist die Einwohnerentwicklung in Großzschocher bzw. Straße des 18. Oktober. Der Wohnungsleerstand ist in den meisten Großsiedlungen leicht gestiegen auf durchschnittlich fast 7 %. Eine deutliche Verringerung der Leerstandsquote ist für Gohlis-Nord festzustellen.



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

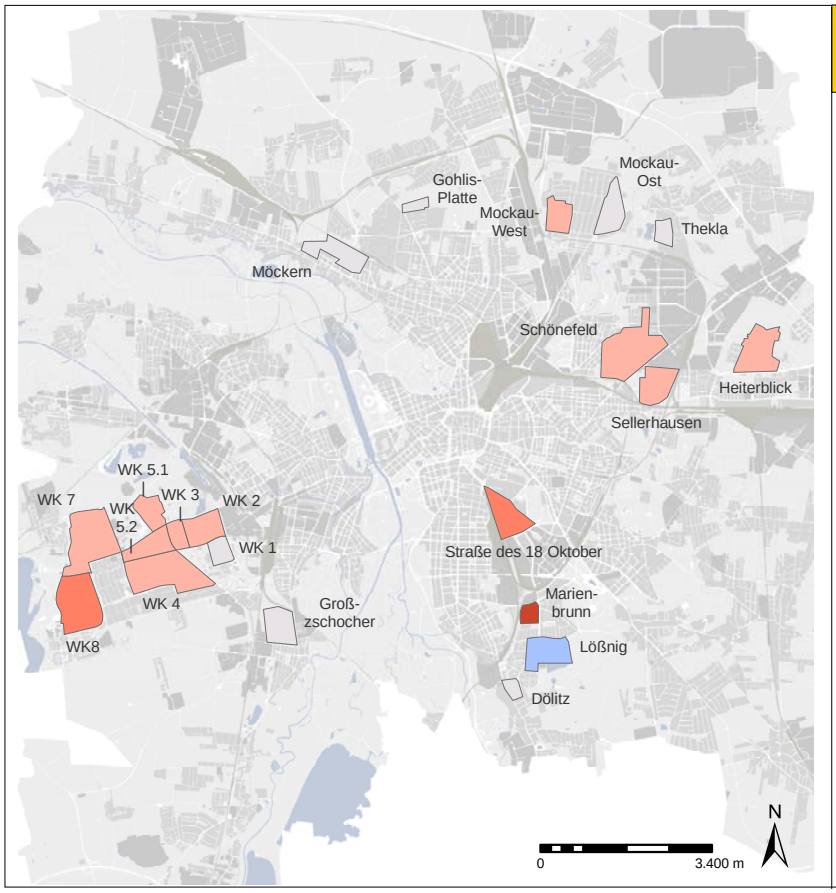
Einwohnerentwicklung Altbaugebiete

Einwohnerentwicklung 12/08 - 06/09 (Hauptwohnsitze)

- Gewinn über 2%
- Gewinn über 1% bis 2%
- Gewinn über 0,5% bis 1%
- ausgeglichen (+/- 0,5%)

Eckwerte Altbau (in Jahren)
- Max.: 3.1 (Eutritzsch)
- Min.: -0,4 (Kleinzschocher)

Daten: Amt für Statistik und Wahlen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung
Kartengrundlage: DSK 5, Amt für Geoinformation und Bodenordnung



Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig

Einwohnerentwicklung Großsiedlungen

Einwohnerentwicklung 12/08 - 06/09 (Hauptwohnsitze)

- Gewinn über 0,5%
- ausgeglichen (+/- 0,5%)
- Verluste über 0,5 bis 1,5%
- Verluste über 1,5% bis 2,5%
- Verluste über 2,5%

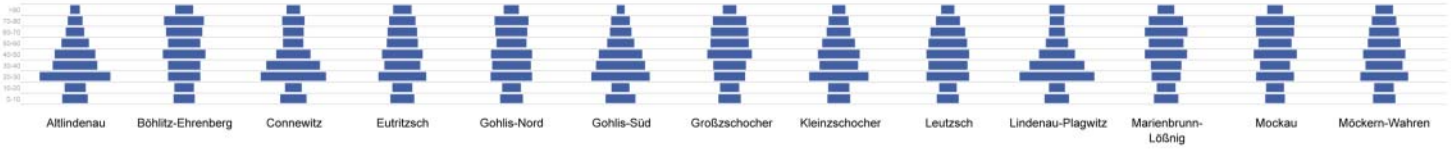
Eckwerte Großsiedlungen (in Jahren)
- Max.: 0,8 (Lößnig)
- Min.: -5,5 (Marienbrunn)

Daten: Amt für Statistik und Wahlen, eigene Berechnungen
Kartographie: Stadtplanungsamt, Stadtentwicklungsplanung
Kartengrundlage: DSK 25, Amt f. Geoinformation und Bodenordnung

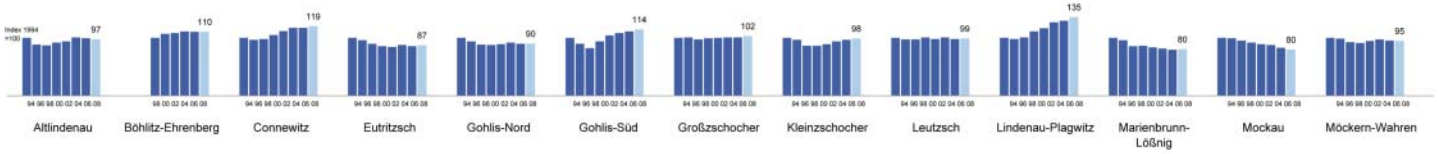
Strukturdaten der Stadtteile des Teilplans Stadterneuerung

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

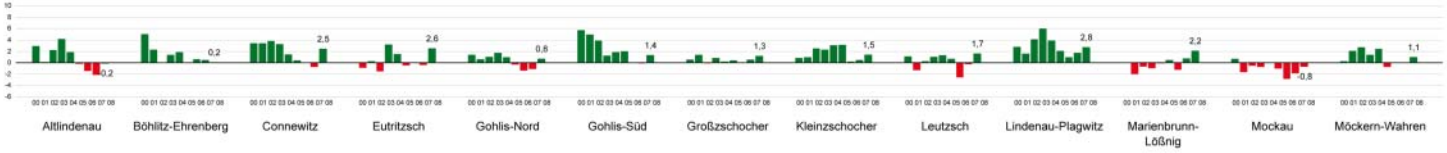
Altersstruktur der Wohnbevölkerung 31.12.2008



Einwohnerentwicklung 1994 bis 2008, Index der Zahl der Wohnberechtigten zum 31.12. des Jahres



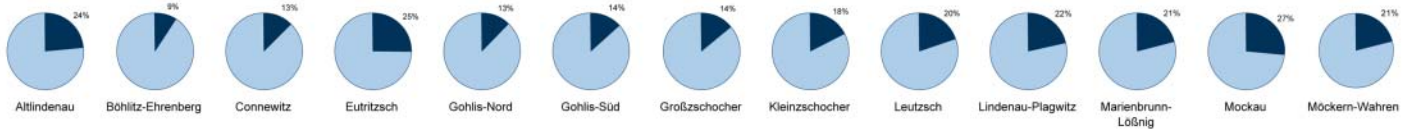
Wanderungssalden 2000 bis 2008 in % der Wohnberechtigten am 31.12. des Vorjahres

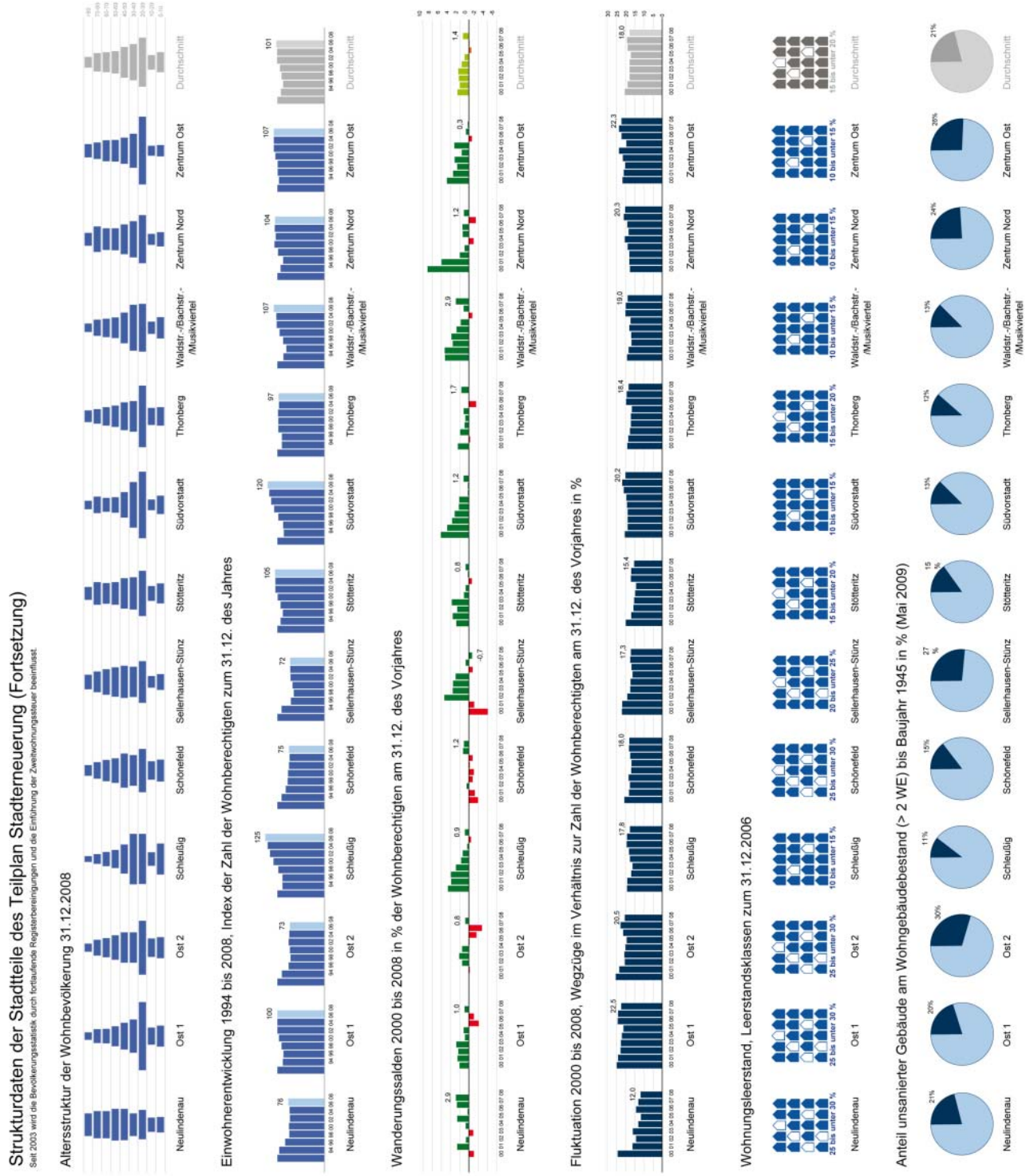


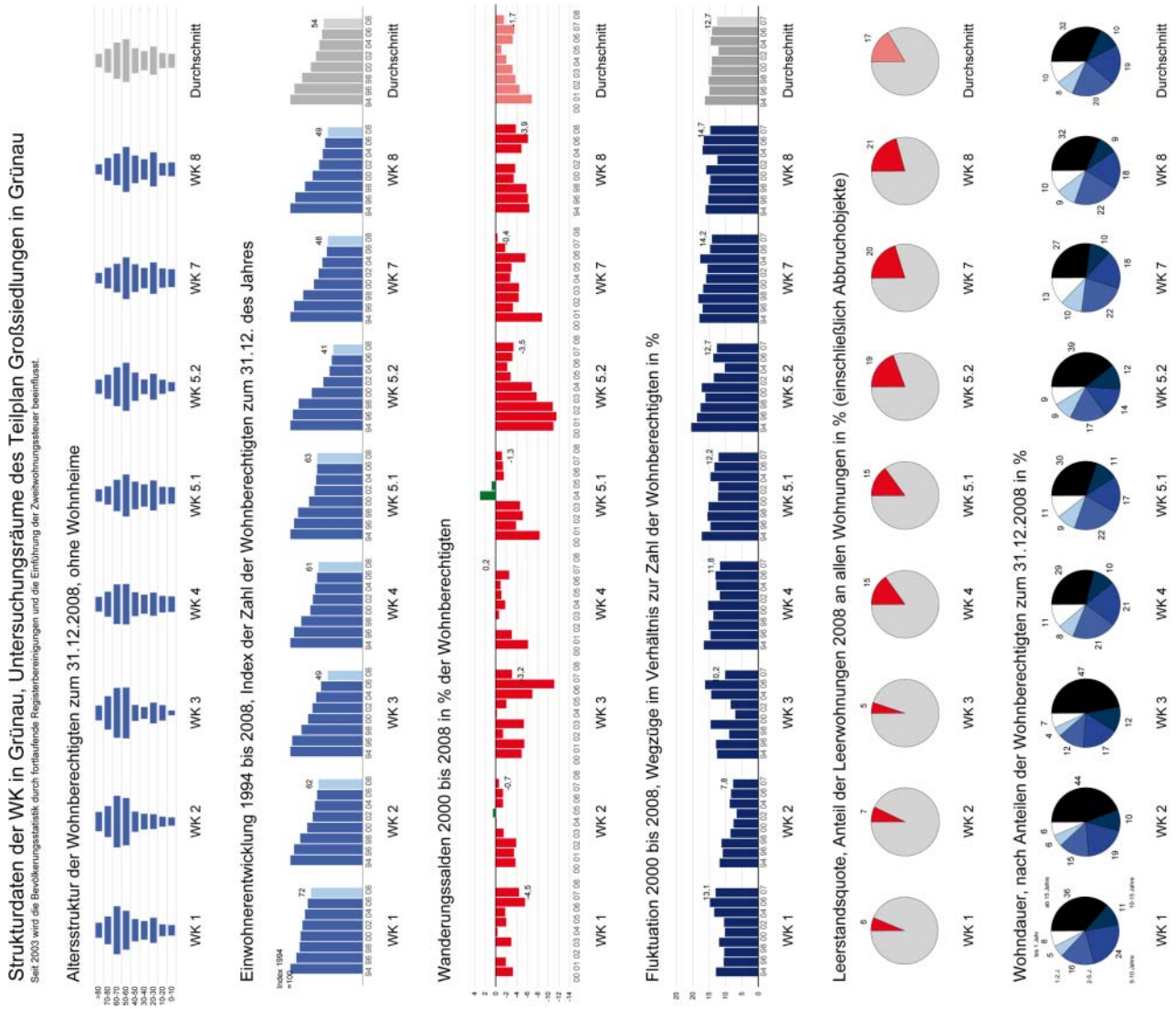
Fluktuation 2000 bis 2008, Wegzüge im Verhältnis zur Zahl der Wohnberechtigten am 31.12. des Vorjahres in %

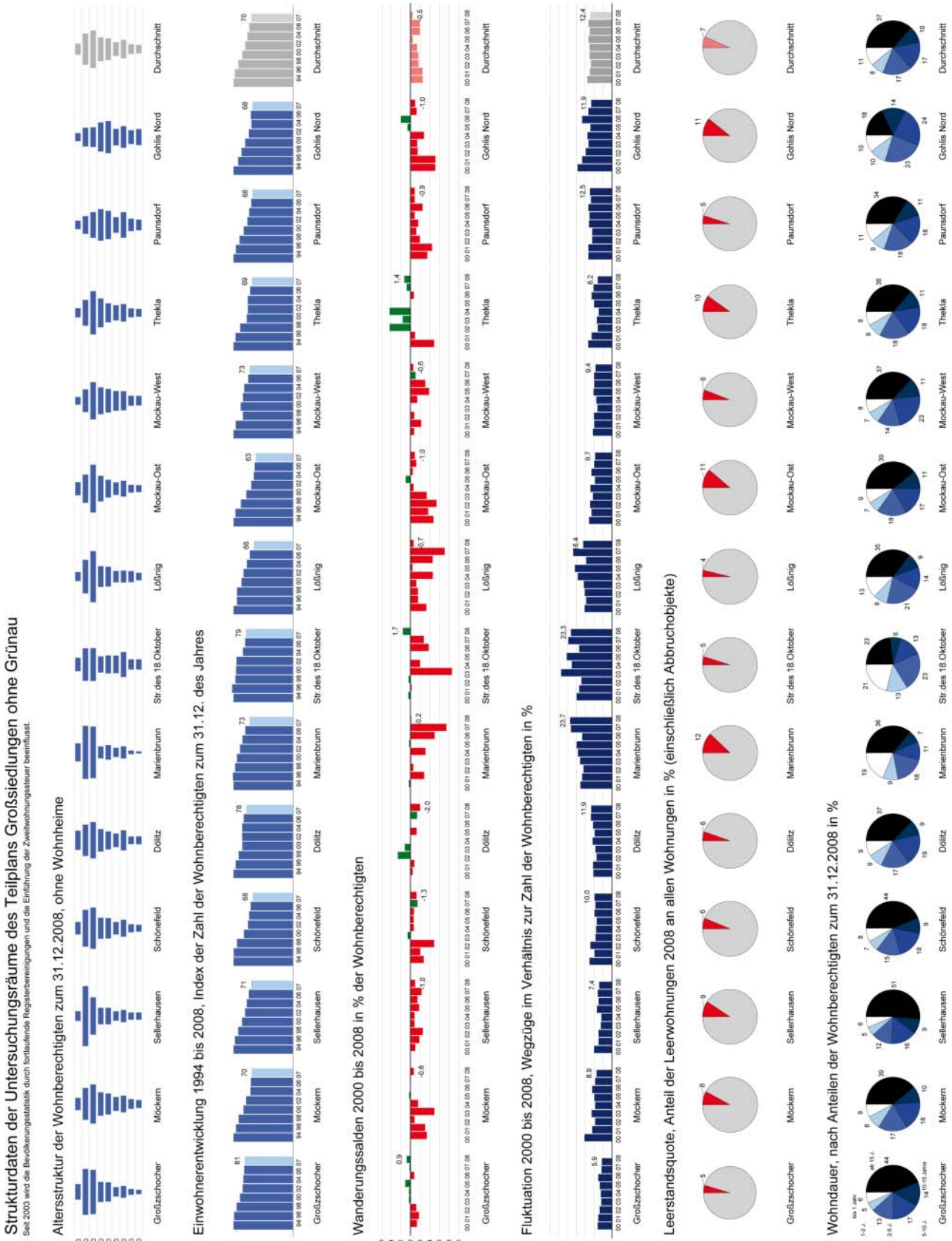
Wohnungsleerstand, Leerstandsklassen zum 31.12.2006

Anteil unsanierter Gebäude am Wohngebäudebestand (Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen) bis Baujahr 1945 in % (Mai 2009)




Strukturdaten der Stadtteile des Teilplan Stadterneuerung (Fortsetzung)
Seit 2003 wird die Bevölkerungsstatistik durch fortlaufende Registerbereinigungen und die Einführung der Zweitwohnungssteuer beeinflusst.
Altersstruktur der Wohnbevölkerung 31.12.2008
Einwohnerentwicklung 1994 bis 2008, Index der Zahl der Wohnberechtigten zum 31.12. des Jahres
Wanderungssalden 2000 bis 2008 in % der Wohnberechtigten am 31.12. des Vorjahres
Fluktuation 2000 bis 2008, Wegzüge im Verhältnis zur Zahl der Wohnberechtigten am 31.12. des Vorjahres in %
Wohnungsleerstand, Leerstandsklassen zum 31.12.2006
Anteil unsanierter Gebäude am Wohngebäudebestand (> 2 WE) bis Baujahr 1945 in % (Mai 2009)
Neulindenau
Ost 1
Ost 2
Schleußig
Schönefeld
Sellerhausen-Stünz
Stötteritz
Südvorstadt
Thonberg
Waldstr.-/Bachstr.-/Musikviertel
Zentrum Nord
Zentrum Ost
Durchschnitt
25 bis unter 30 %
20 bis unter 25 %
15 bis unter 20 %
10 bis unter 15 %
5 bis unter 10 %


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 31.12.2008, ohne Wohnheime
Einwohnerentwicklung 1994 bis 2008, Index der Zahl der Wohnberechtigten zum 31.12. des Jahres
Wanderungssalden 2000 bis 2008 in % der Wohnberechtigten
Fluktuation 2000 bis 2008, Wegzüge im Verhältnis zur Zahl der Wohnberechtigten in %
Leerstandsquote, Anteil der Leerwohnungen 2008 an allen Wohnungen in % (einschließlich Abbruchobjekte)
Wohndauer, nach Anteilen der Wohnberechtigten zum 31.12.2008 in %
WK 1
WK 2
WK 3
WK 4
WK 5.1
WK 5.2
WK 7
WK 8
Durchschnitt

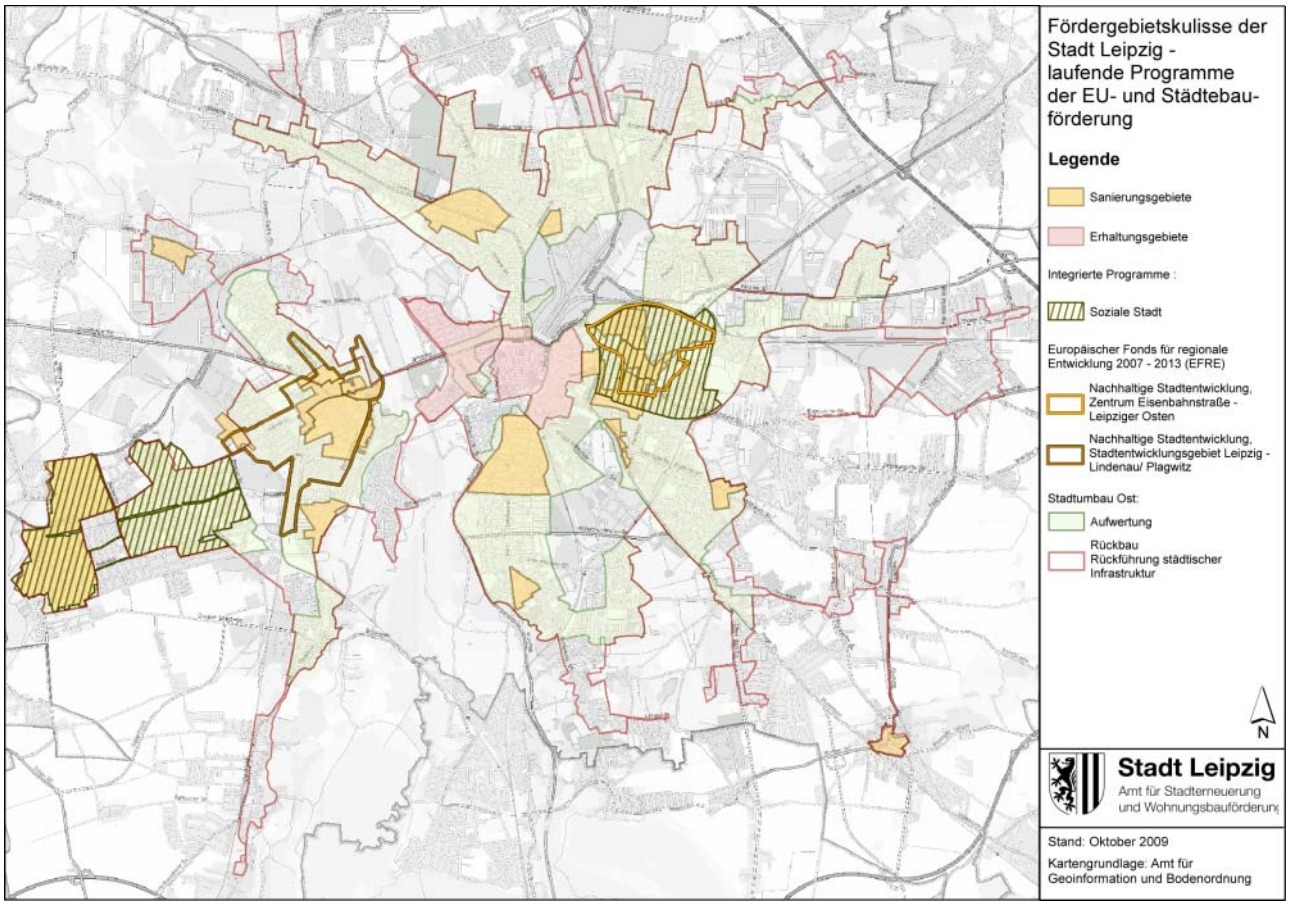

Strukturdaten der Untersuchungsräume des Teilplans Großsiedlungen ohne Grünau
Seit 2003 wird die Bevölkerungsstatistik durch fortlaufende Registerbereinigungen und die Einführung der Zweitwohnungssteuer beeinflusst.
Altersstruktur der Wohnberechtigten zum 31.12.2008, ohne Wohnheime
Einwohnerentwicklung 1994 bis 2008, Index der Zahl der Wohnberechtigten zum 31.12. des Jahres
Wanderungssalden 2000 bis 2008 in % der Wohnberechtigten
Fluktuation 2000 bis 2008, Wegzüge im Verhältnis zur Zahl der Wohnberechtigten in %
Leerstandsquote, Anteil der Leerwohnungen 2008 an allen Wohnungen in % (einschließlich Abbruchobjekte)
Wohndauer, nach Anteilen der Wohnberechtigten zum 31.12.2008 in %
Großzschocher
Möckern
Sellerhausen
Schönefeld
Dölitz
Marienbrunn
Str des 18.Oktober
Lößnig
Mockau-Ost
Mockau-West
Thekla
Paunsdorf
Gohlis Nord
Durchschnitt

4.3. PROGRAMM- UND FÖRDERGEBIETE DER STADTERNEUERUNG UND DES STADTUMBAUS

Ergänzend zum stadtweiten Monitoring werden seit 2003 die Wirkungen der Städtebauförderung in Leipzig analysiert. Ausgewählte Ergebnisse zum Mitteleinsatz und zur Umsetzung des Stadtumbaus werden seitdem 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.

4.3.1. Fördergebietskulisse

Die Förderinstrumente sind eine zentrale Grundlage für die Aktivitäten der Stadterneuerung. Zu den Sanierungsgebieten im Programm Städtebauliche Erneuerung und den Fördergebieten des Städtebaulichen Denkmalschutzes sind so genannte integrierte Programme, wie Soziale Stadt und EFRE, und seit 2002 das Programm Stadtumbau Ost mit den Schwerpunkten Rückbau und Aufwertung hinzugekommen. Durch die Verbindung von EU-Programmen mit Städtebaufördermitteln entsteht ein Fördermittelmix, der eine nachhaltige Stadterneuerung ermöglicht.



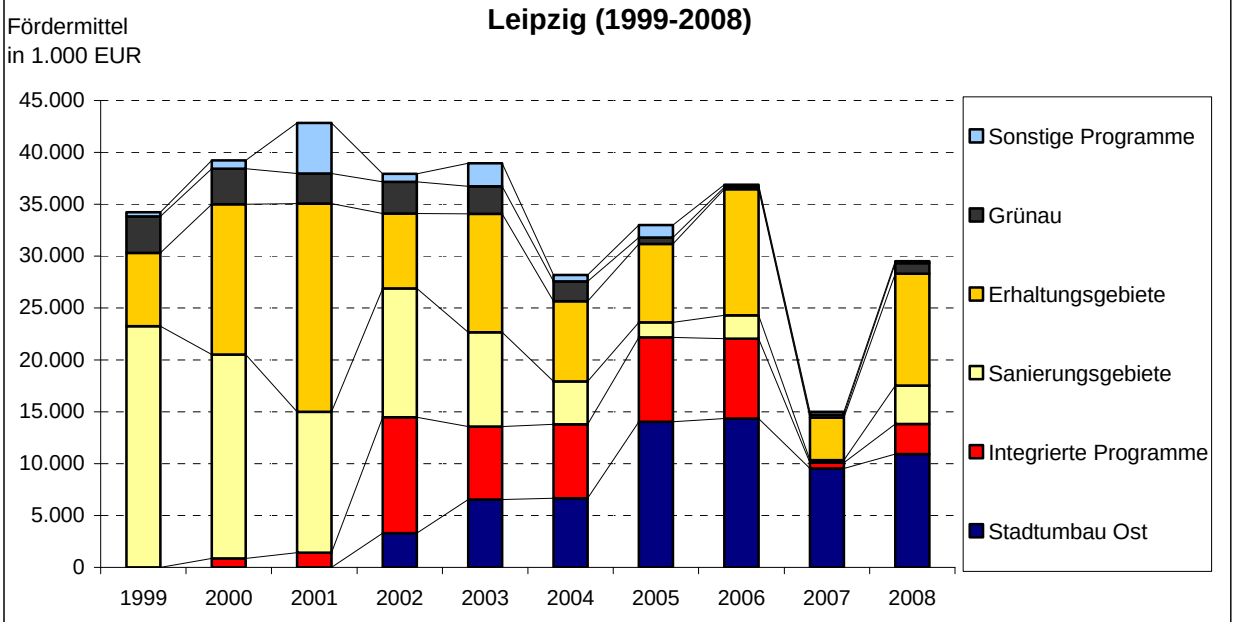
Perspektivisch wird die Neuausrichtung der Leipziger Fördergebietskulisse erfolgen, einerseits auf der Basis der fachübergreifenden Schwerpunktsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Leipzig 2020 (SEKo), unter Einbeziehung der fortgeltenden Handlungserfordernisse im Bereich der Magistralen (z. B. Georg-Schumann-Straße und Georg-Schwarz-Straße) sowie Schönefeld, und andererseits ausgehend von den verfassungsrechtlichen Grundlagen, die sich aus der Änderung des Artikels 104b des Grundgesetzes für die Programme der Städtebauförderung ergeben. Gemeint ist die Befristung der Programme (vor allem das Auslaufen der Sanierungsgebietsförderung) und die degressive Finanzhilfeausstattung.

4.3.2. Förderprogramme und Fördermitteleinsatz

Für die Umsetzung der durch den Stadtrat beschlossenen Zielstellungen der Stadterneuerung und des Stadtumbaus in den Fördergebieten sind Fördermitteln des Bundes und des Freistaates Sachsen sowie der EU notwendig, für deren Akquise kommunale Eigenmittel Voraussetzung sind. In den Fördergebieten wurden so seit 1991/1992 bis 2008 insgesamt 551 Mio. € an öffentlichen Investitionen in Maßnahmen der Stadterneuerung und des Stadtumbaus getätigt.

In der langfristigen Betrachtung konnte zwischen 1997 und 2003 ein kontinuierlicher Förderrahmen zwischen 30 und 40 Mio. € pro Jahr gewährleistet werden. 2004 sanken die öffentlichen Investitionen deutlich auf Grund der schwierigen Haushaltssituation der Stadt Leipzig und damit fehlender kommunaler Eigenanteile. Durch gezieltes Eigenmittelmanagement in der Verwaltung und durch Eigenmittelersatz Dritter (Vereine, Kirchen) wurden 2006 wieder fast 37 Mio. € an Fördervolumen umgesetzt.

Fördermitteleinsatz in den städtebaulichen Fördergebieten der Stadt Leipzig (1999-2008)



Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Der sprunghafte Rückgang des Förderrahmens 2007 auf weniger als die Hälfte bzw. 15 Mio. € hatte seine Ursachen in weniger verfügbaren kommunalen Eigenmitteln, verringerten Rückbauvolumen sowie in fehlenden EFRE-Programmen und veränderten Rahmenbedingungen im Freistaat Sachsen (Verwaltungsverfahren, Verwaltungsvorschriften und förderfähige Tatbestände). 2008 erreichte der Förderrahmen wieder ein Niveau von ca. 30 Mio. €, u. a. begründet durch eine erweiterte Mittelausstattung in der Sozialen Stadt sowie im Städtebaulichen Denkmalschutz und im Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung im Vergleich zum Vorjahr (EFRE neu[32] erst ab 2009).

[32] Die Förderung durch das EFRE-Programm der Förderphase 2007-2013 schlägt sich erst im Jahr 2009 nieder.

Mit Blick auf die Fördermittelarten umfasste der Mitteleinsatz in den Sanierungs- und Erhaltungsgebieten bis 2003 den größten Teil der Städtebaufördermittel. Beginnend im Jahr 2000 haben sich dann die integrierten Handlungsansätze im Leipziger Osten und Westen und seit 2003 der Stadtumbau immer stärker zum Schwerpunkt der Städtebauförderung entwickelt. Im Einzelnen gab es folgende Entwicklungen:

¬ Der Mitteleinsatz in den Sanierungsgebieten musste 2000 bis 2005 proportional zum Erfüllungsgrad der Sanierungsziele zurückgefahren werden. Der Anstieg im Jahr 2008 ist u. a. auf das Auslaufen der URBAN II Förderung im Leipziger Westen und der EFRE Förderung[33] im Leipziger Osten und die Einordnung von Maßnahmen übergangsweise in die SEP-Förderung[34] zurückzuführen.

¬ Parallel dazu wurden integrierte Programme der Stadtteilentwicklung im Leipziger Osten (Soziale Stadt, EFRE 2000-2006) und Leipziger Westen (URBAN II) eingesetzt. Für die neue EU-Förderperiode ab 2007 wurden die Gebiete entsprechend den neuen Rahmenbedingungen und auf Grund der bestehenden Entwicklungserfordernisse angepasst. Erste Maßnahmen der integrierten Handlungskonzepte werden ab 2009 realisiert.

¬ Zur Sicherung und Inwertsetzung der städtebaulich wichtigen Gründerzeitstrukturen in der Leipziger Innenstadt und den innenstadtnahen Gebieten wurden die Erhaltungsgebiete für den Einsatz von Fördermitteln aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" erweitert (Innenstadt und Waldstraßen-/Bachstraßenviertel). Der Mitteleinsatz konnte 2008 gegenüber 2007 spürbar gesteigert werden.

¬ Aus dem Programm Stadtumbau Ost werden seit 2003 Gelder für den Rückbau von nichtgenutzten Wohngebäuden sowie für Aufwertungsmaßnahmen eingesetzt. 2008 gab es einen leichten Anstieg der Fördermittel von 14 % gegenüber 2007. Dieser beruht auf einem Anstieg der Aufwertungsmittel, wohingegen die Rückbaumittel deutlich auf das Niveau von 2004 zurückgingen und damit wie 2007 anzeigen, dass die umfangreichen Rückbauvorhaben in Leipzig vorerst überwiegend abgeschlossen wurden.

4.3.3. Umsetzung des Stadtumbaus

Der Einsatz der Fördermittel konzentriert sich in der Praxis auf folgende Handlungsfelder des Stadtumbaus, die zugleich Ziele der Stadterneuerung sind:

¬ Schaffung großräumiger Grünverbindungen als Impuls für eine Standortentwicklung, die private Investitionen nach sich zieht,

¬ kleinteilige Zwischennutzungen, vorrangig auf Rückbauflächen,

¬ Zwischennutzung von Gebäudebrachen („Wächterhäuser“),

¬ Rückbau von Wohngebäuden in Großsiedlungen und Altbaugebieten in problematischen Lagen,

¬ Unterstützung der Eigentumsbildung in denkmalgeschützten Altbauten und neuen Stadthäusern in gefestigten Lagen,

¬ Integrierte Stadtteilentwicklung im Leipziger Osten und Westen, d. h. Verknüpfung von baulich-räumlichen, sozialen und beschäftigungsfördernden Maßnahmen,

¬ Anpassung sozialer Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Freizeiteinrichtungen, Schulen).

Diese Handlungsfelder der Stadterneuerung und des Stadtumbaus ermöglichen die Umsetzung der strategischen Ziele der Leipziger Kommunalpolitik und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Leipzig 2020 (SEKo). Anders als bei den übrigen Investitionsfeldern der Stadt werden dem Stadtrat Maßnahmelisten vorgelegt, die in den Stadtteilen mit den Akteuren abgestimmt sind.

---

[33] Gemeint ist hier die EFRE-Förderung der Förderphase 2000-2006.

[34] Förderung durch das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“.

Dauerhaftes Grün als Schlüssel der Aufwertung

Die Entwicklung von neuen Stadtteilparks als dauerhafte, großflächige Grünflächen hat sich in den vergangenen Jahren als Schlüsselmaßnahme zur Aufwertung von benachteiligten Stadtteilen erwiesen. Auf Basis der konzeptionellen Stadtteilpläne werden Parks dort gestaltet, wo durch eine dauerhafte Wohnumfeldverbesserung ein besonderer Impuls für die Entwicklung benachteiligter Stadträume zu erwarten ist und gleichzeitig eine Vernetzung der Grün- und Freiräume erfolgt. Dies geschieht auf Industrie- und Bahnbrachen, aber auch auf Rückbauflächen. Die Parks und Plätze dienen der Aufwertung von Wohnlagen sowie der Inwertsetzung und Adressbildung von privaten und städtischen Grundstücken.

Ingesamt wurden seit 1999 in Leipzig 33 ha dauerhafte Grünflächen neu errichtet bzw. neu gestaltet unter dem Einsatz von 20,4 Mio. € Fördermitteln. In den letzten zwei Jahren kamen Flächen von zusammen 1,1 ha im Leipziger Osten und im Sanierungsgebiet Connewitz hinzu.

Der Stadtteilpark Rabet ist die größte dauerhafte Freifläche mit 9,9 ha und wurde 2007 fertiggestellt. Weitere Beispiele sind der Lene-Voigt-Park auf den Flächen des ehemaligen Eilenburger Bahnhofes, der Stadtteilpark Plagwitz auf dem Gelände des ehemaligen Freiladebahnhofes und der Grüne Promenadenring auf dem verfüllten ehemaligen Stadtgraben rund um die Innenstadt.

Neue dauerhafte Grünflächen durch Stadtumbau seit 1999

Maßnahme	Fördergebiete*	Fläche in ha	Fertig-stellung	Fördermittel in Mio. €
Lené-Voigt-Park	SG Reudnitz	5,8	2004	5,40
Henriettenpark	Brache Plagwitz, SG Plagwitz, URBAN II	1,5	2005	1,25
Stadtteilpark Plagwitz	Brache Plagwitz, SG Plagwitz, URBAN II			
	1. Bauabschnitt	1,7	2000	1,48
	2. Bauabschnitt	0,4	2004/2005	0,11
Aufgewertete Grünflächen durch Wegeverbindungen	URBAN II Bereich Kantatenweg, Bereich Palmgarten (Volkspark Kleinzschocher)	1,7	2005	0,87
Stadtteilpark am Wasserschloss Leutzsch	URBAN II			
	1. Bauabschnitt	1,5	2006	0,67
Stadtteilpark Rabet	EFRE	9,9	2007	4,60
Bernhardiplatz	SG Neustädter Markt	1,3	2005	0,45
Stötteritzer Wäldchen	SG Stötteritz	0,5	2005	0,47
Krongarten	SG Connewitz			
	1. Bauabschnitt	0,1	2001	0,24
	2. Bauabschnitt	0,4	2004	0,15
	3. Bauabschnitt	0,3	2008/09	0,09
Stadtplatz Gohlis	SG Gohlis	0,2	2003	0,36
Grünfläche Breitenfelder Str.	SG Gohlis	0,9	2003/2005	0,18
Grüner Promenadenring	EH Innenstadt	5,0	1999 - 2002	1,66
Stadtplatz Leplaystraße	EH Innenstadt	0,5	2003	1,00
Robert Koch-Platz	EH Wald-/bachstraße	0,4	2004	0,70
Kolonnaden Alte Salzstr.	ExWoSt Lindenau	0,3	2007/2008	0,40
Lichter Hain	Soziale Stadt Leipziger Osten	0,4	2008	0,15
Dunkler Wald	Soziale Stadt Leipziger Osten	0,4	2008	0,17
Summe		***33,0***		***20,4***

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
** SG = Sanierungsgebiet; EH = Erhaltungsgebiet*

Zwischennutzungen auf kleinteiligen Abbruchflächen

Neben der Schaffung großräumiger Grünstrukturen werden kleinere Brachflächen und Baulücken durch Zwischennutzungen aufgewertet. In Leipzig wurde dazu das Instrument der Gestattungsvereinbarung entwickelt, in der zwischen der Stadt Leipzig und dem Grundstückseigentümer festgelegt wird, dass der Eigentümer das Grundstück für einen bestimmten Zeitraum einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung stellt. Im Gegenzug setzt die Stadt Leipzig Städtebaufördermittel für die Gestaltung der Freiflächen ein.

Zwischen 1999 und 2008 sind in den Stadterneuerungsgebieten 17,1 ha höherwertige grüne Zwischennutzungen entstanden. Hierfür wurden fast 150 Gestattungsvereinbarungen abgeschlossen, die somit die höherwertige Nachnutzung von kleinteiligen Abbruch- und Brachflächen über mehrere Jahre als öffentliche Grünfläche sichern. Der Fördermitteleinsatz betrug ca. 7,4 Mio. €.

Schwerpunkte in der Anwendung dieses Instruments lagen im Leipziger Osten und Leipziger Westen, wenngleich in den vergangenen Jahren in allen Städtebaufördergebieten Zwischennutzungen geschaffen wurden. Der relativ geringe Zuwachs in den letzten zwei Jahren von rund 0,5 ha ist u. a. eine Folge der Übergangssituation zwischen den EU-Förderperioden. Er fand im Fördergebiet Stadtumbau Ost sowie im Schwerpunkt Leipziger Osten statt.

Höherwertige Zwischennutzungen durch Gestattungsvereinbarungen 1999 bis 2008

Fördergebiet	Fläche in m²	Anzahl Gestattungen	Anzahl Flurstücke	Anteil Förder-mittel in €	Veränderung 2008
SG Prager Straße	15.712	21	30	518.564	-
SG Reudnitz	14.565	7	9	342.553	-
SG Innerer Süden	14.349	6	16	168.180	-
SG Gohlis	7.740	8	9	520.962	-
SG Neuschönefeld	1.270	2	2	73.728	-
SG Neustädter Markt	11.408	8	16	340.449	-
SG Eutritzsch	770	1	1	40.000	-
SG Plagwitz	2.450	4	5	218.993	-
SG Kleinzschocher	3.640	10	11	348.352	-
SG Lindenau	20.332	8	39	503.378	-
SG Lindenau II	7.642	9	13	411.419	-
SG Connewitz	15.493	6	28	631.256	-
SG Stötteritz	1.150	1	2	14.398	-
EH Leipzig-Innenstadt	9.691	5	10	272.994	-
EH Wald./Bachstr.	2.897	2	2	171.110	-
Grünau	6.128	2	3	516.700	-
Soziale Stadt	14.068	20	24	1.207.202	6 Gestattungen/ 4260 m²
URBAN	6.780	4	5	251.950	-
Stadtumbau Ost	15.356	25	31	842.062	2 Gestattungen/ 570 m²
Summe	**171.441**	**149**	**256**	**7.394.248**	

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, 2009
** SG = Sanierungsgebiet; EH = Erhaltungsgebiet*

Zwischennutzung von Gebäudebrachen („Wächterhäuser“)

Das durch den Leipziger Verein HausHalten e.V. initiierte Projekt „Wächterhäuser“, das gefährdete innerstädtische Altbauten durch nichtkommerzielle Zwischennutzungen zu erhalten versucht, hat sich mittlerweile zu einem erfolgreichen Modellprojekt und Baustein der Stadtentwicklung entwickelt und ist fester Bestandteil der Stadterneuerung in Leipzig. Seit der Gründung des Vereins im Jahr 2004 konnten für 13 leerstehende Altbauten „Wächter“ gefunden werden. Die Gewährung einer temporären Nut-

zungserlaubnis an Vereine und Initiativen für Gebäude in der Innenstadt ist ein Ansatz, der einerseits dem weiteren Verfall von Gebäuden entgegenwirkt, andererseits aber auch die Nutzungsvielfalt in Innenstädten befördert. Die temporäre Nutzungserlaubnis für leerstehende Gebäude und Sicherungsmaßnahmen an städtebaulich und baukulturell wertvollen Altbauten sind wichtige Instrumente zum aktiven Umgang mit Gebäudebrachen sowie zur Stärkung der Innenentwicklung. Die Vermittlungsarbeit und Initiativen des gemeinnützigen Vereins HausHalten e.V. werden seit seiner Gründung 2004 finanziell unterstützt.

Rückbau von Wohngebäuden[35]

2008 hat sich die Anzahl der rückgebauten Wohnungen um 38 % gegenüber dem Vorjahr verringert. Damit setzt sich die 2007 begonnene Entwicklung fort, die zeigt, dass die umfangreichen Rückbauvorhaben in Leipzig vorerst überwiegend abgeschlossen wurden. Den Konsequenzen dieser Entwicklung trägt die überarbeitete Stadtumbaustrategie des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Rechnung. Langfristig wird nach SEKo ein weiterer Förderbedarf für den Rückbau erwartet.

Insgesamt wurden seit 1991 in Leipzig 12.905 Wohnungen mit Fördermitteln vom Markt genommen; der größte Teil davon im Plattenbau (73 %). Mit Blick auf die Eigentümer ist festzustellen, dass von den rückgebauten Wohnungen 70 % der LWB gehörten, 22 % den Genossenschaften sowie 5 % Privateigentümern und 3 % der Stadt Leipzig. Die räumlichen Schwerpunkte lagen in der Großsiedlung Grünau sowie in den Altbaugebieten im Leipziger Osten und Westen.

Zur Realisierung des Rückbaus wurden überwiegend Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau, eingesetzt (ca. 43 Mio. € bzw. Anteil 93 %).

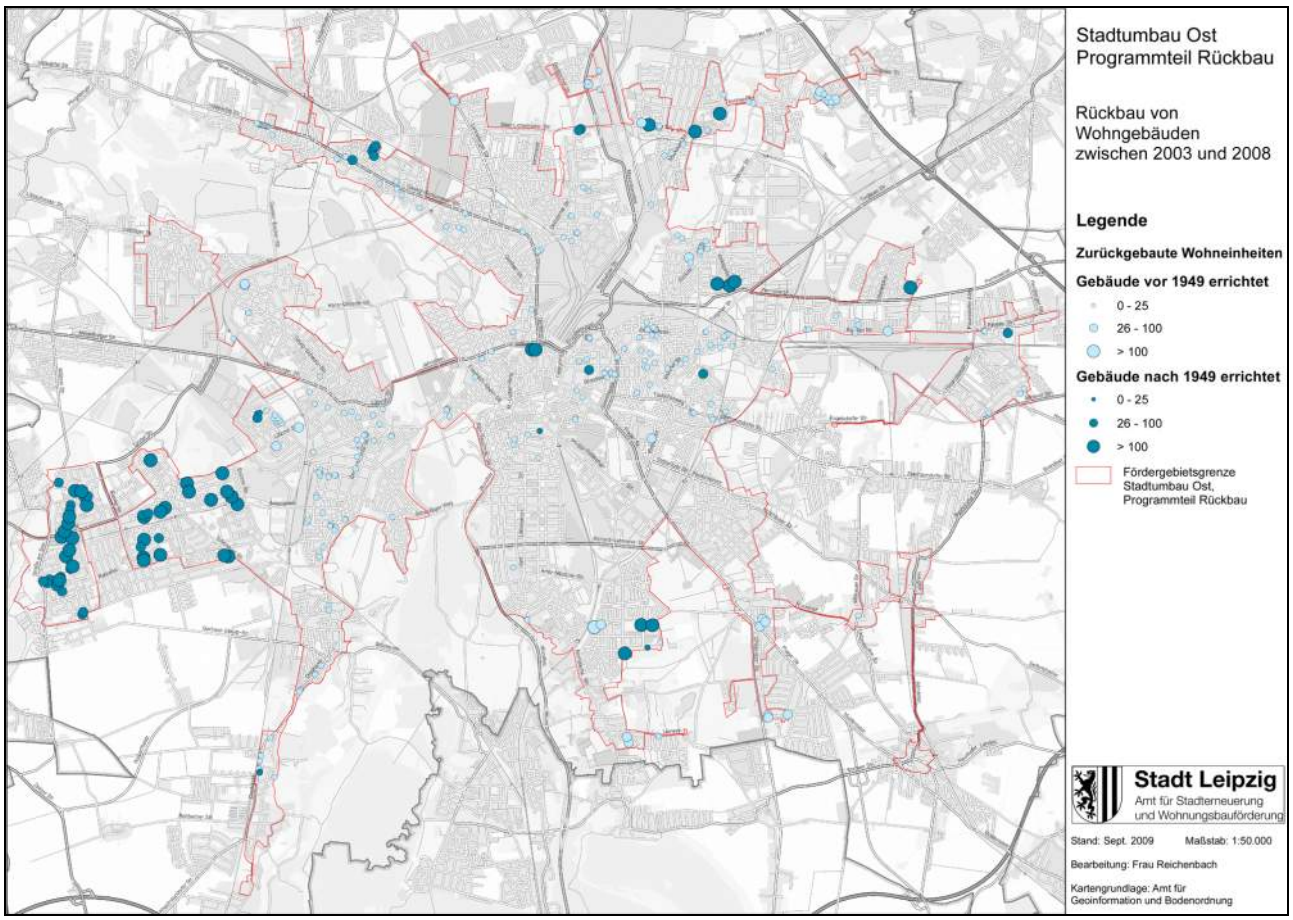
Fördermitteleinsatz für den Rückbau von Wohngebäuden 2001 bis 2008

Programm	Zeitraum	Fördervolumen in Mio €	Anzahl rückgebauter Wohnungen	davon: Plattenbau	Altbau
Landesrückbauprogramm	2001/ 2002	3,3	915	734	181
Stadtumbau Ost	2003	4,8	1.179	346	833
Stadtumbau Ost	2004	6,0	1.633	1.371	262
Stadtumbau Ost	2005	9,5	2.594	2.172	422
Stadtumbau Ost	2006	10,5	3.091	1.795	1.296
Stadtumbau Ost	2007	7,4	2.154	1.818	336
Stadtumbau Ost	2008	4,6	1.339	1.149	190
Gesamt	**2001 - 2008**	**46,2**	**12.905**	**9.385**	**3.520**

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, 2009

[35] Der Fördermitteleinsatz korrespondiert zeitlich nicht mit den in der amtlichen Statistik registrierten Wohnungsabgängen, da er meist erst ein Jahr oder mehrere Jahre nach der Abbruchanzeige erfolgt.

Rückbaustandorte von Wohngebäuden 2003 bis 2008



Selbstnutzerprogramm zur innerstädtischen Eigentumsbildung (Selbstnutzer.de)

Beim Leipziger Selbstnutzerprogramm geht es um die Stärkung der Eigentumsbildung in denkmalgeschützten Altbauten und Stadthäusern in der inneren Stadt. Dadurch sollen die Abwanderung ins Stadtumland weiter verringert und die Altbauquartiere gestärkt werden. Die durch den Stadtumbau entstehenden neuen (Freiraum-)Qualitäten und die gesunkenen Bodenpreise sind dafür eine wesentliche Voraussetzung. Das Leipziger Selbstnutzer-Programm ist kein Förderprogramm, sondern setzt auf Beratung, Gruppenmoderation, Marketing und Netzwerkbildung.

Die Zahl verkaufter Stadthausgrundstücke im Selbstnutzerprogramm ist 2008 leicht gestiegen, dagegen blieb die Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen auf dem relativ niedrigem Niveau von 2007 – wobei beachtet werden muss, dass es durch die angestiegene Nachfrage nach unsanierten Altbauten schwieriger geworden ist, geeignete Gebäude für ein Selbstnutzerprojekt zu finden.

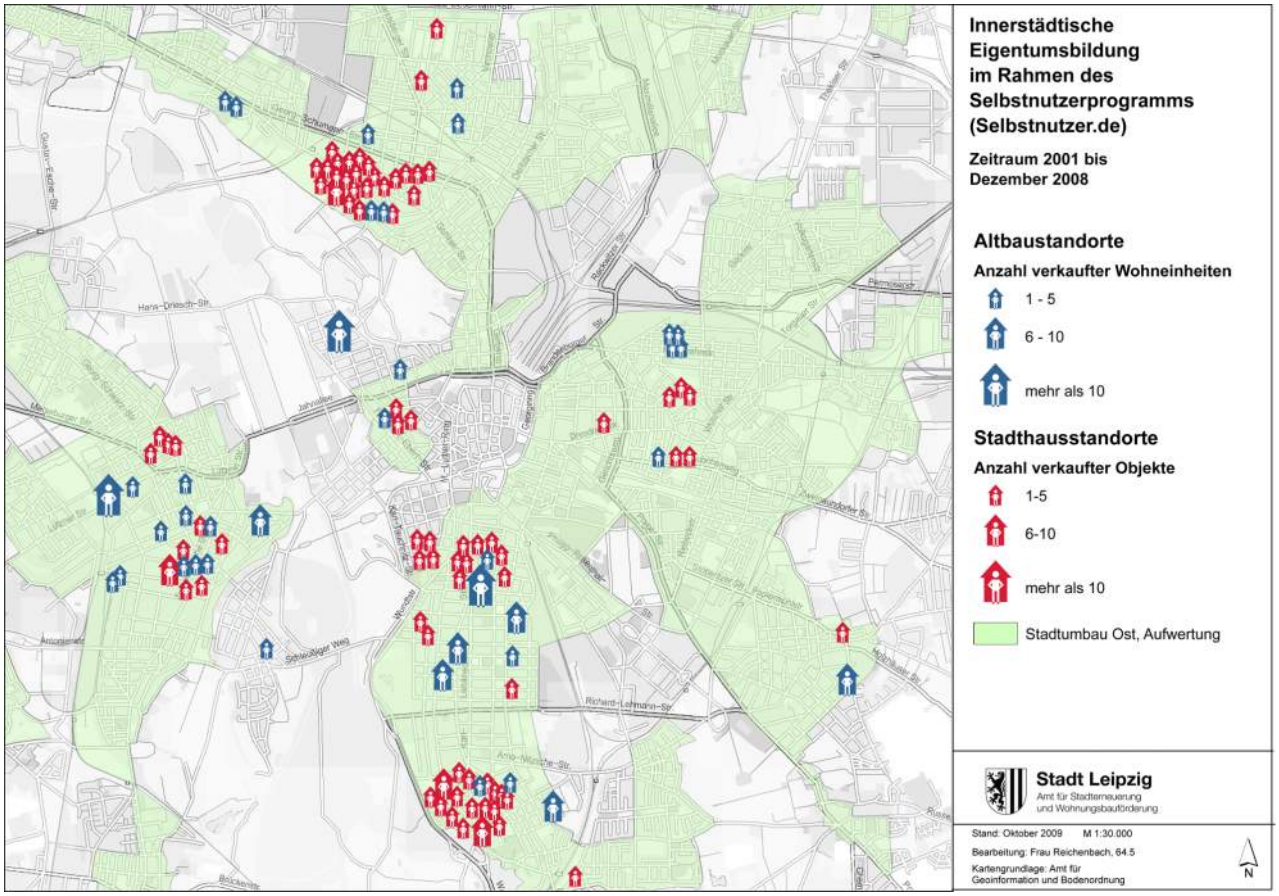
Insgesamt haben bis Dezember 2008 mit Unterstützung des Programms über 350 Haushalte Eigentum erworben, davon mehr als die Hälfte und mit steigender Tendenz in Stadthäusern.

Verkaufte Wohnungen und Grundstücke im Selbstnutzerprogramm (Stand: 12/2008)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Gesamt
Eigentumswohnungen	11	19	30	31	24	32	12	12	171
Stadthäuser	0	6	17	29	45	29	27	33	186
Summe	**11**	**25**	**47**	**60**	**69**	**61**	**39**	**45**	**357**

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, 2009

Selbstnutzerstandorte



Stadträumlich gesehen werden die meisten Objekte in Gohlis und dem Leipziger Süden und Westen nachgefragt. 2008 kamen erstmals Wohnungen in Möckern und Lößnig hinzu

Mit dem Mix aus dauerhafter Bindung an das Quartier, dem Erhalt gründerzeitlicher Bausubstanz und der Wiederbelebung innerstädtischer Brachen hat sich das Selbstnutzerprogramm als fester Bestandteil zur Erreichung der Ziele der Stadterneuerung etabliert und gefestigt.

Soziale Infrastruktur und Stadtumbau

Die bauliche Qualität zahlreicher Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Leipzig ist problematisch. Hinzu kommen soziale und kommunikative Handlungserfordernisse in einzelnen Einrichtungen. Vor diesem Hintergrund erfolgt der Einsatz städtebaulicher Fördermittel zur Schaffung neuer baulicher und inhaltlicher Qualitäten, die den Bestand der Einrichtung sichern.

Über die Kopplung von Eigenmitteln des Jugendamtes mit Fördermitteln des Programms Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung, wurden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an 32 Kinder- und Freizeiteinrichtungen finanziert. Das Fördervolumen betrug über 6 Mio. €.

In der Erweiterung dieses Handlungsfeldes des Stadtumbau Ost zur Anpassung von Gemeinbedarfseinrichtungen konnten 2007 und 2008 an Schulobjekten jeweils fünf Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung sowie zur Schulhofgestaltung mit Stadtumbaumitteln unter Einbindung von Eigenmitteln des Schulverwaltungsamtes gefördert werden.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Schulen und Kindereinrichtungen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost bis 2008

Programmgebiet Stadtumbau Ost	**Anzahl Förderungen**	**Anzahl Verträge**	**Abgerechnetes Fördervolumen in Mio €**
		Schulen/Schulhöfe	
Nord	2	3	0,56
Südost	3	3	0,64
West	3	4	1,64
Gesamt	**8**	**10**	**2,84**
		Kinder- und Freitzeiteinrichtungen	
Nord	5	5	0,78
Südost	15	22	3,42
West	12	14	2,15
Gesamt	**32**	**41**	**6,35**

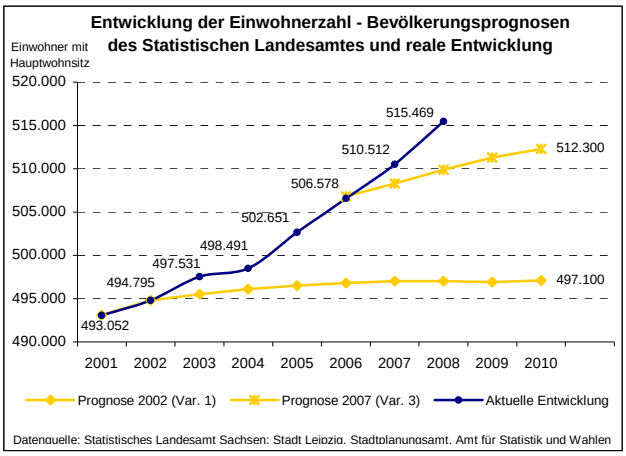
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, 2009

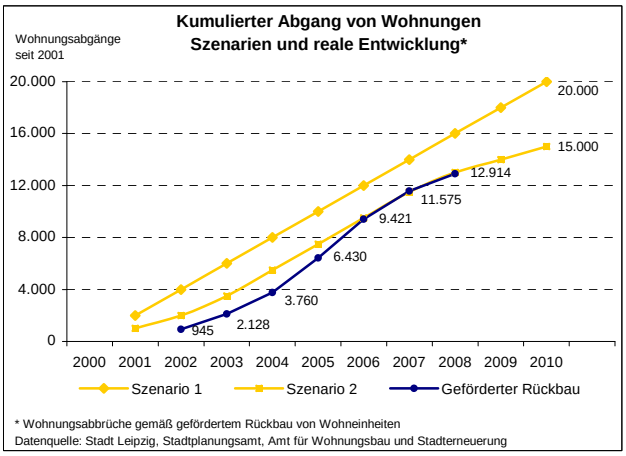
Fazit:
Der 2008 zur Verfügung stehende Förderrahmen lag mit 29,5 Mio. € zwar deutlich über dem von 2007, aber weiterhin unter den Werten der Vorjahre. Im Rahmen des Stadtumbaus wurden bis Ende 2008 rund 12.900 Wohnungen zurückgebaut, die zu drei Viertel in Plattenbaugebieten lagen. Hierfür wurden über 46 Mio. € Fördermittel eingesetzt. Daneben konnten in den letzten 10 Jahren umfassende Aufwertungsmaßnahmen mit Fördermitteln realisiert werden: 33 ha neue dauerhafte Grünflächen in Stadtteilparks entstanden wie auch über 17 ha höherwertige Grünzwischennutzungen. Im Rahmen des Leipziger Selbstnutzer-Programms wurden mehr als 350 Haushalte bei der Schaffung selbstgenutzten Wohneigentums in Altbauten oder innerstädtischen Stadthäusern unterstützt. 40 Kindertagesstätten, Freizeiteinrichtungen sowie Schulen und Schulhöfe konnten mit Fördermitteln des Stadtumbaus Ost modernisiert und instandgesetzt werden.

5. 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. Anhand vier zentraler Indikatoren sollen die aktuellen Entwicklungstendenzen im Vergleich zum STEP W+S und zum Beitrag der Stadt Leipzig für den Wettbewerb "Stadtumbau Ost" bewertet werden.

Dem STEP W+S wurde für die zukünftige Einwohnerentwicklung die im Jahr 2000 veröffentlichte Prognose des Statischen Landesamtes des Freistaates Sachsen zu Grunde gelegt. Diese ließ für Leipzig in der positivsten Variante 450.000 Einwohner für das Jahr 2015 erwarten. Da bereits in der Erarbeitungsphase des STEP W+S absehbar war, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung wesentlich positiver verläuft, wurde dies in den Zielsetzungen berücksichtigt. Zum Vergleich mit der tatsächlichen Entwicklung werden die Prognosen des Statistischen Landesamtes aus den Jahren 2002 und 2007 genutzt, die eine ausgeglichene bzw. eine noch bis 2013 leicht steigende Einwohnerzahl auf 513.600 für Leipzig erwarten lassen. Es ist jedoch festzustellen, dass die reale Entwicklung stets positiver verlief als in beiden Prognosen dargestellt[36]. Seit 2004 übersteigt die Zahl der Einwohner die prognostizierte Entwicklung mit zunehmender Tendenz. Hierbei sind allerdings die Auswirkungen der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zu berücksichtigen, ohne die die Zunahme der Einwohnerzahl geringer wäre. Ende 2008 lag die Einwohnerzahl um etwa 5.500 Einwohnern über dem entsprechenden Wert der Prognose von 2007. Es kann erwartet werden, dass sich die erheblich positivere Entwicklung der Leipziger Bevölkerung gegenüber den Prognosen des Statistischen Landesamtes weiter fortsetzt.





Mit der zunehmenden Bereitstellung von Fördermitteln für den Abriss von Wohnungen ist auch die Zahl der Wohnungsabgänge in Leipzig stark angestiegen. Mit dem STEP W+S wurde ein Abbruch von 15.000 bis 20.000 Wohnungen bis zum Jahr 2010 beschlossen. Dies lässt sich in zwei Szenarien für die nächsten Jahre darstellen:

- Szenario 1 liegt ein jährlich gleichmäßiger Abbruch von 2.000 Wohnungen und damit insgesamt 20.000 Wohnungen zu Grunde.

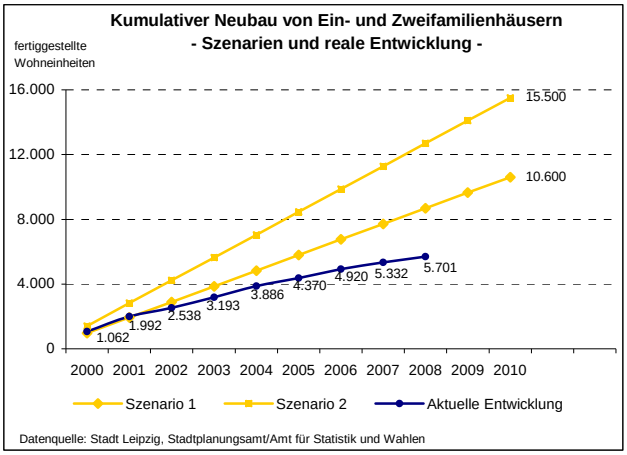
- Szenario 2 geht von einem Abrissvolumen von insgesamt 15.000 Wohnungen aus und berücksichtigt eine Anlauf- und Auslaufphase des Förderprogramms mit geringerer Abrisstätigkeit.

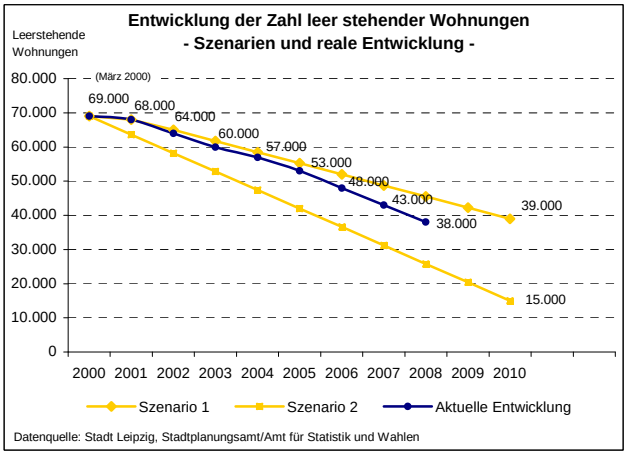
Im Vergleich zu den beiden Szenarien blieb die Zahl der geförderten Wohnungsabbrüche bis 2005 unterhalb des niedrigeren Niveaus des Szenarios 2. 2006 wurde dieses Szenario erstmals erreicht, begründet in dem deutlichen Anstieg der geförderten Abrisstätigkeit seit 2005. Obwohl die Zahl der geförderten Abrisse seit 2007 wieder rückläufig ist, blieb sie 2008 noch annähernd auf dem Niveau des Szenarios 2. Ausgehend von den Antragstellungen der Wohnungsunternehmen für eine Abbruchförderung

[36] Die Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig von 2009 geht von einem deutlichen Einwohnerzuwachs bis 2029 aus. So werden gemäß der Leipziger Vorausschätzung 2029 etwa 540.600 Menschen in Leipzig leben. Diesem Kapitel liegt aber vorerst die 2002er Prognose des Freistaates zu Grunde, da die Szenarien des STEP W+S aus deren Annahmen entwickelt wurden.

ist jedoch zu erwarten, dass die Abbrüche insgesamt nicht für das Erfüllen der Ziele des STEP ausreichen. Das verfügbare Fördervolumen wird inzwischen nicht mehr ausgeschöpft.

Im Teilplan Wohnungsbau wurden für den Eigenheimbau zwei Szenarien untersucht, die bis 2010 die Errichtung von 10.600 bzw. 15.500 WE annehmen. Die reale Entwicklung liegt aber bereits seit 2002 unter den Erwartungen des STEP W+S, mit weiter abweichender Tendenz in den letzten Jahren. So wurden seit 2004 weniger als 600 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern pro Jahr errichtet. 2008 lag die Zahl der fertiggestellten Häuser bei etwa zwei Drittel des Szenarios 2 und weniger als der Hälfte des Szenarios 1. Da auf Grund der Rahmenbedingungen (Arbeitsmarktlage, Wegfall der Eigenheimzulage u. a.) auch zukünftig nicht zu erwarten ist, dass sich diese Entwicklung kurz- und mittelfristig entscheidend ändert, werden die Ziele mit der Fortschreibung des Teilplans Wohnungsbau überarbeitet.





Im Wettbewerbsbeitrag Stadtumbau Ost wurde für Leipzig 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 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[37]. Die Leerstandsentwicklung bewegt sich hierbei zwischen beiden Szenarien, entspricht dabei aber eher dem langsameren Rückgang von Szenario 1. Ab 2006 geht der Leerstand allerdings deutlich stärker zurück und verzeichnet einen jährlichen Rückgang ähnlich dem des Szenarios 2. Dadurch ist das Ziel aus dem Wettbewerbsbeitrag Stadtumbau Ost, den Leerstand bis 2010 um 30.000 WE zu reduzieren, bereits Ende 2008 erreicht.

Fazit:
Der Wohnungsleerstand bewegt sich weiter innerhalb des Zielkorridors, vor allem durch den Einwohner- und Haushaltszuwachs sowie der geringen Bautätigkeit bei Eigenheimen. Gleichzeitig wurde ein erstes, für 2010 angestrebtes Ziel zur Reduktion erreicht. Auch die Zahl der geförderten Wohnungsabbrüche liegt, trotz des Rückgangs 2008, noch nah an der erwarteten Entwicklung. Hingegen entfernen sich die Zahlen der Einwohner und der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern immer stärker von den Prognosen bzw. quantifizierten Zielen des STEP W+S und des Wettbewerbsbeitrags Stadtumbau Ost. Eine Fortschreibung der Leipziger Stadtumbaustrategie ist erforderlich und erfolgt mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (SEKo) und wird zukünftig in das Monitoring einfließen.

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

6. HINWEISE AUF WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Weitere Veröffentlichungen zum Stadtumbaumonitoring Leipzig

jährliche Monitoringberichte seit 2001

jährliches Wohnungsmarktbarometer 2003 bis 2007

*Die Berichte können als PDF-Dateien im Internet herunter geladen werden (**www.leipzig.de/monitoring**).*

Veröffentlichungen zu den Leipziger Stadtumbaukonzepten

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (2009)

Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (2000, Aktualisierungen 2003, 2006)

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 2009

Strukturatlas 2009

Bevölkerungsvorausschätzung 2009 für die Stadt Leipzig

Kommunale Bürgerumfrage 2008

Sozialreport 2008

Statistisches Jahrbuch 2008

Ortsteilkatalog 2008

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 Untersuchungen der Institute für Geographie sowie Stadtentwicklung und Bauwirtschaft der Universität Leipzig

Arndt, Thomas: Segregation unter Schrumpfungsbedingungen - Sozialräumliche Differenzierungsprozesse auf gesamtstädtischer Ebene und auf Ortsteilebene: Dargestellt am Beispiel der Stadt Leipzig und des Ortsteils Leipzig-Mockau. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Leipzig 2008.

Buchheim, Ursina: Wohneigentumsbildung in der inneren Stadt Leipzigs - Eine Untersuchung zu Handlungsmustern der Anbieter von selbstgenutztem Wohneigentum. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Leipzig 2009.

Haug, Cornelia: Selbstbestimmtes Wohnen im Alter und dessen Förderung am Beispiel der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft, Master Thesis 2009.

Korzer, Tanja; Strauß, Christian; Weidner, Silke (2008): Wissenschaftliche Herleitung und Fundierung eines Früherkennungs- und Kontrollsystems. In: Ringel, J. (Hrsg.): Entwicklung eines Früherkennungs- und Kontrollsystems zur Unterstützung einer flexiblen Stadtentwicklungsplanung. Schriftenreihe des Instituts für Stadtentwicklung und Bauwirtschaft Band 15. Norderstedt: Books on Demand GmbH, S. 27 - 112.

Kunath, Anna: Urbane Flächenpotenziale am Beispiel von Leipzig: Qualitäten von Brachflächen für aktuelle und zukünftige Stadthausbewohner in der inneren Stadt. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Leipzig 2008.

Lötscher, Lienhard; Wießner, Reinhard: Zukunftsperspektiven urbaner Brachflächen: Kann weniger mehr sein. In: Berichte zur deutschen Landeskunde. 2008 (82). Heft 3, S. 205 - 214.

Ringel, Johannes (Hrsg.): Entwicklung eines Früherkennungs- und Kontrollsystems zur Unterstützung einer flexiblen Stadtentwicklungsplanung. Schriftenreihe des Instituts für Stadtentwicklung und Bauwirtschaft Band 15. Norderstedt: Books on Demand GmbH, 2008.

Ringel, Johannes; Brandl, Anja: Stadtentwicklung in Ostdeutschland - Möglichkeiten für schrumpfende Städte und Regionen. In: Friedrich, Klaus; Schultz, Andrea (Hrsg.): Brain drain oder brain circulation? Konsequenzen und Perspektiven der Ost-West-Migration, Leipzig: Selbstverlag Leibniz-Institut für Länderkunde e. V., 2008, S. 89 - 95.

Ronicke, Katharina: Entwicklungsszenarien wohnungswirtschaftlicher Standortgemeinschaften am Beispiel des Leipziger Bülowviertels, Diplomarbeit 2009.

Rost, Christian: Beteiligung zivilgesellschaftlicher Akteure an Stadtentwicklungsprozessen - Betrachtung vor dem Hintergrund der Local Governance-Forschung am Beispiel Leipzig Plagwitz/Lindenau. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Leipzig 2009.

Schardt, Dorothee: Umzugsentscheidungen älterer Menschen - Eine Untersuchung umgezogener älterer Menschen aus dem Leipziger Nordosten unter Berücksichtigung der sozialräumlichen Bezüge. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Leipzig 2009.

Seiler, Dirk: Der Lindenauer Hafen in Leipzig: Alle in einem Boot? Strategische Raumbilder und ihre Durchsetzung in städtischem Planungswesen. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Leipzig 2009.

Strauß, Christian (2009): Integrierte Quartierkonzepte: Beitrag der Stadtentwicklungsplanung zum Umgang mit dem demografischen Wandel. In: Drilling, Matthias; Schnur, Olaf (Hrsg.): Governance der Quartiersentwicklung. Theoretische und praktische Zugänge zu neuen Steuerungsformen. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. S. 147 - 167.

Strauß, Christian (2008): Brünn – Leipzig: Raumstruktureller Vergleich. In: Abschlußbericht zum Workshop der Hertie-Stiftung „Probleme, Lösungsansätze und Chancen der Stadterneuerung und Stadtentwicklung unter Bedingungen des Bevölkerungsrückgangs“ in Leipzig und Brünn. Leipzig. Unveröffentlicht. S. 24 - 25.

Strauß, Christian; Weidner, Silke: Amöbe, Kern und Netz: Mitteldeutschland auf dem schwierigen Weg zur Europäischen Metropolregion. In: Altrock, U.; Kunze, R.; Pahl-Weber, E.; von Petz, U.; Schubert, D. (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2008. Schwerpunkt „Aufwertung im Stadtumbau“. Berlin: Universitätsverlag der Technischen Universität Berlin, 2008, S. 431 - 443.

Uhlig, Mary: Stadtentwicklungsfonds - Stand der Umsetzung und Ansätze für eine analytische Auseinandersetzung, Diplomarbeit 2009.

Wächter, Jana: Ziele und Instrumente zur Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand: Vergleich der Stadterneuerung in Leipzig und Timisoara, Master Thesis 2009.

Weiland, Ulrike; Richter, Matthias: Monitoring und Evaluation der Stadtentwicklung. In: CONTUREC, 2008, Nr. 3, S. 5 - 13.

Wilke, Doreen: Gewerbliche Brachflächen in Leipzig - Wohnumfeldverbesserung durch Nachnutzung gewerblicher Brachflächen am Beispiel Leipzig. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Universität Leipzig 2009.

Weitere aktuelle Untersuchungen und Veröffentlichungen

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Stadt als Wohnort für Familien. Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“, (Bearbeitung: empirica und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)). Berlin, Bonn 2009.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Gutachten - Evaluation des Bund-Länderprogramms Stadtumbau Ost; (Bearbeitung: IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH und Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)); Berlin 2008.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau. Dritter Statusbericht der Bundestransferstelle (Bearbeitung: Bundestransferstelle Stadtumbau Ost). Berlin 2008.

Herfert, Günter: West-Ost-Wanderung – Attraktive Zuzugsinseln in Ostdeutschland. In: Nationalatlas aktuell 8 (08/2009). Leipzig: Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL). (Online-Publikation: ***http://aktuell.nationalatlas.de)***

Herfert, Günter: Bevölkerungsentwicklung – Wachsende Polarisierung in Ostdeutschland. In: Nationalatlas aktuell 2 (02/2008). Leipzig: Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL). (Online-Publikation: ***http://aktuell.nationalatlas.de)***

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 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)