Raumforsch Raumordn (2013) 71:471–486
DOI 10.1007/s13147-013-0259-2

WISSENSCHAFTLICHER BEITRAG

Wohnungsneubau in Schrumpfungsregionen − Fehlentwicklung oder Notwendigkeit?

Irene Iwanow · Susann Schäfer

Eingegangen: 27. März 2013 / Angenommen: 9. Oktober 2013 / Online publiziert: 23. November 2013
© Springer-Verlag Berlin Heidelberg 2013

Zusammenfassung Obwohl alle ostdeutschen Länder seit vielen Jahren kontinuierlich Einwohner verlieren, werden landesweit weiterhin Wohnungen neu gebaut, gleichzeitig mit Fördermitteln des Bundes und der Länder aber auch Wohnungen zurückgebaut. Eine derartige Wohnungspolitik hätte früher auf Fehlplanungen hingewiesen. Die Auswirkungen des demographischen Wandels zeigen jedoch in vielen Städten und Regionen, dass eine Parallelentwicklung von Wohnungsneu- und Wohnungsrückbau nicht mehr ungewöhnlich ist, denn Nachfrage- und Angebotsstruktur können auch durch veränderte Einwohnerstrukturen mitunter sehr weit voneinander abweichen. Wohnungen sind als immobiles und sehr langlebiges Konsumgut für die Entwicklung stabiler Wohnungsmärkte unter Schrumpfungsbedingungen eine besondere Herausforderung für die Wohnungs- und Kommunalpolitik. Am Beispiel regionaler Wohnungsmarktentwicklungen des Freistaates Sachsen wird in diesem Beitrag gezeigt, welche Herausforderungen des demographischen Wandels auf den kommunalen Wohnungsmärkten zu bewältigen sind. Dabei geht es vor allem um eine weiterführende Diskussion der Hintergründe und Zusammenhänge der bislang noch unbefriedigenden Wohnungsneubauentwicklung bei gleichzeitiger Zunahme der Wohnungsleerstände sowie um die Frage, wie die Wohnwünsche der Einwohner zukünftig befriedigt werden können und zusätzlicher Flächenkonsum für Wohnen vermieden werden kann.

Schlüsselwörter Wohnungsmarktentwicklung · Demographischer Wandel · Regionale Divergenzen · Zukünftiger Wohnungsbedarf · Sachsen

Residential Housing Construction in Shrinking Regions: Negative Development or Necessity?

Abstract Although former East Germany has had continuously shrinking populations for many years, flats have been simultaneously newly built and torn down nationwide, according to the development program of the Federal Government and the states. This housing policy was previously considered a negative development. The consequences of demographic change show parallel development of residential housing construction and demolition. This is not unusual, nor a negative development. The structures of demand and supply can deviate from each other due to changing population structure, especially because flats are immobile and durable consumer goods. The development of stable housing markets in shrinking areas is a special challenge for housing and public policy. This paper uses the example of Saxony to illustrate the challenges faced by regional housing markets where demographic change is occurring and discusses the background and connections. The current development of residential housing construction is unsatisfactory and vacancies are increasing, which leads to another question: how can future housing needs be

Elektronisches zusätzliches Material Die Online-Version dieses Artikels (doi: 10.1007/s13147-013-0259-2) enthält zusätzliches Material, welches für autorisierte Benutzer zugänglich ist.

Dipl. Math. I. Iwanow (✉)
Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung,
Weberplatz 1, 01217 Dresden, Deutschland
E-Mail: I.Iwanow@ioer.de

S. Schäfer
STASA Steinbeis Angewandte Systemanalyse GmbH,
Schönbergstraße 15, 70599 Stuttgart, Deutschland
E-Mail: schaefer@stasa.de

satisfied while simultaneously avoiding the consumption of new land for housing?

Keywords Housing market development · Demographic change · Regional divergence · Future housing requirements · Saxony

1 Einführung

Wohnungsneubau gilt traditionell als notwendig, wenn die Zahl der mit Wohnraum zu versorgenden Haushalte über die Zahl der vorhandenen Wohnungen hinauswächst und dadurch Wohnungsengpässe bei der Versorgung der Haushalte mit Wohnraum entstehen. Ein zweiter wichtiger Grund für Wohnungsneubau wird auch im Ersatzneubau für Wohnungsabgänge durch Wohnungszusammenlegungen oder Wohnungsabrisse gesehen. Analysen zur Wohnungsneubautätigkeit in den ostdeutschen Bundesländern lassen jedoch erkennen, dass der Wohnungsneubau auch unter den Bedingungen von Bevölkerungsschrumpfung, zunehmender Alterung der Bewohner und steigender Wohnungsleerstände weiter stattfindet.

Der Abkopplung der Wohnungsneubauaktivität und des wachsenden Flächenkonsums für Wohnzwecke von der Bevölkerungsdynamik und Wohnungsmarktlage wird in der Forschung bislang noch relativ wenig Beachtung geschenkt. Eine umfassende Theorie der Erklärung der Auswirkungen von Bevölkerungsschrumpfung auf die Wohnungsneubau- und Wohnbauflächenentwicklung liegt bislang noch nicht vor. Meist werden die Phänomene von Wohnungsneubau in Schrumpfungsregionen mit beispielhaften Beschreibungen dargestellt. Ziel dieses Beitrages ist es deshalb, die Divergenzen von Bevölkerungs- und Wohnungsneubauentwicklungen genauer zu analysieren, deren Hintergründe näher zu erforschen und Aussagen zu den zukünftigen Neubauerwartungen zu wagen. Da Sachsen seit rund 50 Jahren zu den Regionen gehört, die von Bevölkerungsschrumpfung sehr stark betroffen sind, obwohl sich vor allem infolge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung die Dynamik der Bevölkerungsverluste wieder abmildert (BMWi 2012: 2 ff.), können am Beispiel des Freistaates Sachsen die Folgen von Bevölkerungsschrumpfung sehr gut verdeutlicht werden. So beginnt der Beitrag zunächst mit einem Überblick über die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung im Freistaat und teilt diese in unterschiedliche Phasen ein (Kap. 2). Das dritte Kapitel widmet sich den kommunalen Wohnungsmärkten. Nach einer Vorstellung räumlicher Spezifika und Divergenzen von Wanderungs-, Wohneigentums-, Wohnungsneubau- und Wohnungsleerstandsentwicklungen in den Gemeinden des Freistaates schließt sich ein Vergleich der drei sächsischen Zentren Dresden, Leipzig und Chemnitz hinsichtlich ihrer Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung, unterschiedlicher Handlungsansätze und deren Folgen an, das durch ein Zwischenfazit ergänzt wird. Schwerpunkt des vierten Kapitels bildet eine Einschätzung der regionalen Wohnungsbauerwartungen vor dem Hintergrund der zu erwartenden weiteren Bevölkerungsschrumpfung in Sachsen bis 2025. Der Beitrag endet mit einem komprimierten Fazit (Kap. 5).

2 Wohnungsmarktentwicklung im Freistaat Sachsen

Der Freistaat Sachsen gehört zu den Bundesländern, die in der Vergangenheit durch erhebliche Bevölkerungsverluste geprägt wurden. Bevölkerungsschrumpfung und -alterung beeinflussen die quantitative Entwicklung der Wohnungsnachfrage erheblich, dominanter sind aber die Veränderungen der Zahl der mit Wohnraum zu versorgenden Haushalte sowie die Entwicklung der Wohnwünsche aller in einer Kommune lebenden Haushalte. Während der Freistaat Sachsen im Zeitraum von 2000 bis 2010 rund 288.000 Einwohner verlor, stieg aufgrund eines sich ändernden Haushaltsbildungsverhaltens die Zahl der Haushalte um 130.000 an. Begleitet wurde diese quantitative Nachfrageentwicklung durch Veränderungen des Wohnungsbestandes. 73.000 Wohnungen wurden im Zeitraum von 2000 bis 2010 neu gebaut (Statistisches Bundesamt 2012) und 102.000 Wohnungen über das Rückbauprogramm von Bund und Land abgerissen, was neben anderen Veränderungen im Wohnungsbestand in der Gesamtbilanz zu einer Verringerung des Bestandes von insgesamt rund 31.100 Wohnungen oder 1,2 % führte (SAB 2011: 26 ff.). Wohnungsneubau wäre bei einer globalen Einschätzung der Wohnungsmarktentwicklung im Freistaat Sachsen demnach gar nicht erforderlich gewesen und könnte bei oberflächlicher Betrachtung als landesweite Fehlentwicklung eingeschätzt werden. Warum dies nicht so ist, wird im Folgenden erläutert.

2.1 Entwicklung der Wohnungsversorgung

Die anhaltenden Bevölkerungsverluste basieren sowohl auf Sterbefallüberschüssen als auch auf Wanderungsverlusten, und dies, obwohl die Fertilitätsrate in Sachsen mit 1,49 Kindern pro Frau[1] deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt (SAB 2011: 47). Das bestehende Wanderungsdefizit schwankte seit Ende der 1990er Jahre zwischen den Extremwerten 3.300 Personen (2010) und 23.000 Personen (2001) (Statistisches Bundesamt 2012). Das zwischen Sachsen und den ostdeutschen Bundesländern bestehende positive Wanderungssaldo reichte dabei nicht aus, um die hohen Abwanderungen in die westdeutschen Bundesländer zu kompensieren, denn diese stellen für die Bildungs- und

[1] Zusammengefasste Geburtenziffer

Arbeitsplatzwanderer aufgrund der besseren ökonomischen Situation immer noch ein beliebtes Zielgebiet für Wohnsitzverlagerungen dar. Selbst in attraktiven Städten wie Dresden, die durch Wanderungsüberschüsse geprägt sind, ist der Anteil der Fortzüge in die westdeutschen Bundesländer noch sehr hoch und überstieg im Zeitraum 2008 bis 2010 die Zahl der Zuzüge um rund 3.100 Einwohner (Schäfer 2012: 105 f.). Erst im Jahr 2011 konnten die Wanderungsüberschüsse aus den ostdeutschen Bundesländern und dem Ausland in Sachsen ein positives Wanderungssaldo bewirken. Denn Sachsen und Thüringen gelten im Vergleich zu den anderen ostdeutschen Bundesländern aufgrund ihres Wirtschaftswachstums als wirtschaftsstark. Dieses begünstigte ebenso wie die veränderten Wohn- und Lebensansprüche und der vorhandene Wohnungsleerstand einen Anstieg nachfragender Haushalte von 5,4 % (Statistisches Bundesamt 2012). Seit Anfang der 1990er Jahre kam es aufgrund der veränderten wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen in Sachsen zu einem Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße, welche seit 2005 sogar unter 2,0 Personen pro Haushalt liegt. Dieser Trend wird insbesondere durch die steigende Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und die sinkende Zahl der Drei- bis Vier-Personen-Haushalte verursacht und führte zu Haushaltszuwächsen auch bei weiterhin sinkender Einwohnerzahl.

Im Vergleich zu anderen ostdeutschen Bundesländern verfügt Sachsen über den ältesten Wohngebäudebestand. So wurden z. B. 52 % der Wohngebäude in Sachsen vor 1948 errichtet, während es in Brandenburg nur 38 % sind (SAB 2011: 34). Infolge des Rückbaus von rund 102.200 Wohnungen sank der Wohnungsleerstand innerhalb von zehn Jahren von 15,1 % (2000) auf 9,6 % (2010) (Statistisches Bundesamt 2012). Parallel zum Rückbau ging aber auch die Neubautätigkeit auf niedrigem Niveau weiter. Die Zahl der -fertigstellungen lag 2010 landesweit nur noch bei 4.400 Wohnungen, im Jahr 2000 noch bei 23.700 Wohnungen. Von 2002 bis 2009 überstiegen, infolge der geringen Neubautätigkeit, die Wohnungsabgänge die Wohnungszugänge. Erst im Jahr 2010 wurde wieder ein ganz geringes Wachstum der Wohnungsbestände von landesweit 134 Wohnungen erreicht (vgl. Tab. 1), das insbesondere durch die Verringerung der Rückbauzahlen verursacht wurde. Die Abrissgenehmigungen sinken seit 2003 stetig und die Rückbauintensität stagniert seit 2008 bei zirka 6.000 Wohneinheiten pro Jahr. 2010 hatte der Freistaat Sachsen mit 1,9 Bauabgängen je 1.000 Wohnungen im Vergleich zu den anderen deutschen Bundesländern die geringste Bauabgangsquote (SAB 2011: 27, 34 ff.; Statistisches Bundesamt 2012).

Das nutzbare Wohnungsangebot deckt derzeit die quantitative Wohnungsnachfrage gut ab, sodass die sächsische Wohnungsmarktlage als sehr entspannt einzustufen ist – regional jedoch auf einem unterschiedlichen Niveau (vgl. Kap. 3). Im Jahr 2000 kamen landesweit auf 100 Haushalte durchschnittlich 112 Wohnungen, 2010 waren es nur noch 105 Wohnungen.

Tab. 1 Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbestandsentwicklung im Freistaat Sachsen im Zeitraum 2000 bis 2010. (Quelle: Statistisches Bundesamt (2012))

Jahr	Bevölkerung	Haushalte	Wohnungsbestand	Baufertigstellungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)
2000	4.425.581	2.100.000	2.350.731	23.716
2001	4.384.192	2.116.000	2.356.561	12.916
2002	4.349.059	2.131.000	2.354.719	10.198
2003	4.321.437	2.144.000	2.346.408	8.363
2004	4.296.284	2.156.000	2.342.058	8.396
2005	4.273.754	2.186.000	2.339.067	7.173
2006	4.249.774	2.207.000	2.336.451	6.484
2007	4.220.200	2.210.000	2.329.380	5.023
2008	4.192.801	2.202.000	2.327.579	5.258
2009	4.168.732	2.216.000	2.325.444	4.689
2010	4.149.477	2.213.000	2.325.578	4.429

Seit 2002 sind 129 sächsische Städte und Gemeinden im Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ beteiligt.[2] Es wurden bislang etwa 102.000 Wohnungen durch das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ und die Landesrückbauförderung abgerissen, was zur Stabilisierung der sächsischen Wohnungsmärkte beitrug (SAB 2011: 10). Die weiter anhaltende Neubautätigkeit trotz Bevölkerungsverlusten und Wohnungsrückbau ist vor allem auf den Eigenheimbau zurückzuführen. Die Baugenehmigungen für Wohnungsneubau verharren auf einem niedrigen Niveau und liegen seit 2008 unter 4.000 Wohnungen pro Jahr. Sie konzentrieren sich in Sachsen zu über 70 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zeigen die weiterhin anhaltende Nachfrage nach individuellen Wohnformen (SAB 2011: 27).

2.2 Beginnende Konsolidierung des sächsischen Wohnungsmarktes

Für eine Untergliederung der Wohnungsmarktentwicklung der letzten zehn Jahre in unterschiedliche Phasen bietet es sich an, die Dynamik der Haushaltsentwicklung sowie jene des Wohnungsrückbaus zu betrachten. Darauf aufbauend lassen sich drei Phasen erkennen.

In der *ersten Phase*, die von 2000 bis 2002 reicht, kam es trotz eines Bevölkerungsrückgangs von 110.600 Einwohnern zu einem Anstieg von 31.000 Haushalten, die zusätzlich mit Wohnraum versorgt werden mussten. Bei einem Wohnungsleerstand von 15,1 % wäre rechnerisch eigentlich kein Wohnungsneubau erforderlich gewesen, jedoch entsprach die Qualität der Wohnungen oftmals nicht den Wohnansprüchen der Haushalte. Diese Entwicklung wurde

[2] Vgl. SMI (2012)

begleitet durch die Fertigstellung von rund 46.800 Wohnungen und dem Rückbau von rund 6.500 Wohnungen, sodass der Wohnungsbestand deutlich zunahm, da zunächst mit einer zum Stillstand kommenden Abwanderung aus Sachsen gerechnet wurde. Infolge der schnelleren Zunahme der Zahl nachfragender Haushalte als der Bestandszuwächse konnte der Wohnungsleerstand trotzdem leicht abgebaut werden, sodass er sachsenweit auf 13,2 % sank (Statistisches Bundesamt 2012).

Eine *zweite Phase*, die entscheidend zu einer leichten Beruhigung des sächsischen Wohnungsmarktes führte, reicht von 2003 bis 2007 und ist durch einen abnehmenden Wohnungsbestand und einen deutlichen Anstieg der Zahl zusätzlich zu versorgender Haushalte gekennzeichnet. Durch die Haushaltsverkleinerung mit einer Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,20 Personen pro Haushalt im Jahr 2003 auf 1,92 im Jahr 2007 stieg die Zahl der Haushalte um 79.000 an, obwohl die Bevölkerung in Sachsen im gleichen Zeitraum 128.600 Einwohner verlor. Der Wohnungsbestand verringerte sich um 17.000 Wohnungen aufgrund des deutlich zunehmenden Rückbaus von rund 75.900 Wohnungen sowie der sinkenden Zahl der Baufertigstellungen auf nur noch 35.400 Wohnungen. In dieser starken Rückbauphase konnte der Leerstand von 13,2 % auf 9,9 % gesenkt werden und der sächsische Wohnungsmarkt zu etwas mehr Normalität zurückfinden. Regional gesehen gab es allerdings ganz erhebliche Unterschiede der Leerstandsquoten (Statistisches Bundesamt 2012).

In der *dritten Phase*, die von 2008 bis 2010 reicht, setzte sich der Trend der Haushaltsanstiege und des Wohnungsrückbaus sehr abgeschwächt fort. Die Zahl der Haushalte stieg nur um 3.000, da sich die Haushaltsgröße seit 2009 bei 1,88 Personen pro Haushalt auf einem niedrigen Niveau eingependelt und die Dynamik der Bevölkerungsverluste wieder verlangsamt hat. Der Wohnungsbestand reduzierte sich durch rund 14.000 neu und rund 19.700 zurückgebaute Wohnungen weiter. Die Wohnungsleerstandsquote sank trotz Bevölkerungsverlusten von 9,9 % auf 9,5 % (Statistisches Bundesamt 2012).

Die entspannte Wohnungsmarktlage wird auch durch die Miet- und Baulandpreisentwicklung bestätigt. Die durchschnittlichen Baulandpreise pro Quadratmeter baureifes Bauland (erschlossene Flächen) sanken von 55,99 € (2000) auf 53,46 € (2008) und innerhalb des folgenden Jahres auf 32,89 € (2009). Im Jahr 2010 stieg der Wert auf 38,13 € wieder leicht an (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2013). Zugleich erhöhten sich die Baupreise von 2009 zu 2010 durch die gestiegenen Energie- und Materialkosten beim Neubau eines Einfamilienhauses um 1,1 % und beim Mehrfamilienhaus um 1,2 % (Hacker 2011: 18 f.). Die Kosten für Nettokaltmieten und Wohnnebenkosten stiegen in Sachsen 2010 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 0,9 %. Seit 2005 nahmen die Nettokaltmieten in Sachsen aber insgesamt nur um 1,2 % zu (Stadt Leipzig 2012: 10 ff.). Die Erhöhungen der Warmmieten basieren meist auf steigenden Nebenkosten, denn langfristig lassen die hohen Leerstände in den meisten Kommunen keine Erhöhungen der Nettokaltmieten zu, sodass sie sich von den allgemeinen Preisentwicklungen abgekoppelt haben (SAB 2011: 23, 66).

Eine regional differenzierte Einschätzung der derzeitigen Wohnungsmarktlage in Sachsen ist schwierig, da hierfür flächendeckend kaum Informationen vorliegen. Als grobes Maß zur Darstellung der regionalen Unterschiede wird eine Gegenüberstellung der Zahl der Wohnungen zur Zahl der Haushalte gewagt (vgl. Abb. 1). Dabei gilt zu beachten, dass dieser Indikator auf einer Versorgungsnorm von „je Haushalt eine Wohnung“ beruht, was dem realen Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot nicht immer entspricht, da beispielsweise in Wohngemeinschaften auch mehrere Ein-Personen-Haushalte oder in Eigenheimen Familien mit ihren Eltern zusammen in einer Wohnung wohnen. Auch Lebensgemeinschaften zählen gegebenenfalls als getrennte Haushalte, obwohl sie gemeinsam in einer Wohnung wohnen. Dennoch lassen sich Gebiete mit hohen Überangeboten von jenen mit weitgehend ausgeglichenen Marktverhältnissen erkennen. In den Gemeinden Zittau, Kamenz, Bad Schandau, Oberwiesenthal, Johanngeorgenstadt, Pletzsch, Mylau und Elstertrebnitz kommen, rein quantitativ gesehen, auf jeden Haushalt 1,3 oder mehr Wohnungen. In einigen Gemeinden in den Regionen nordöstlich von Leipzig und im Umland von Dresden scheint hingegen die Anzahl der Haushalte über dem Wohnungsbestand zu liegen. Hierzu können vor allem ein schneller Anstieg der Zahl der Haushalte durch Zuwanderungen oder Auflösungen von Wohn- oder Lebensgemeinschaften sowie erhebliche Wohnungsabrisse beitragen, aber gegebenenfalls auch Ungenauigkeiten in der Erfassung der Zahl der Haushalte.

3 Kommunale Wohnungsmärkte im Vergleich

Die landesweiten Trends der demographischen Entwicklung sowie des Wohnungsmarktes gelten nicht für alle sächsischen Gemeinden gleichermaßen. Der Freistaat Sachsen zerfällt bei einer kleinräumigen Betrachtung in eine Reihe regionaler Teilmärkte.

3.1 Räumliche Divergenzen

Deutlich divergierende Entwicklungen können vor allem zwischen den sächsischen Zentren und dem ländlichen Raum, aber auch zwischen Nord- und Ostsachsen sowie Westsachsen erkannt werden.

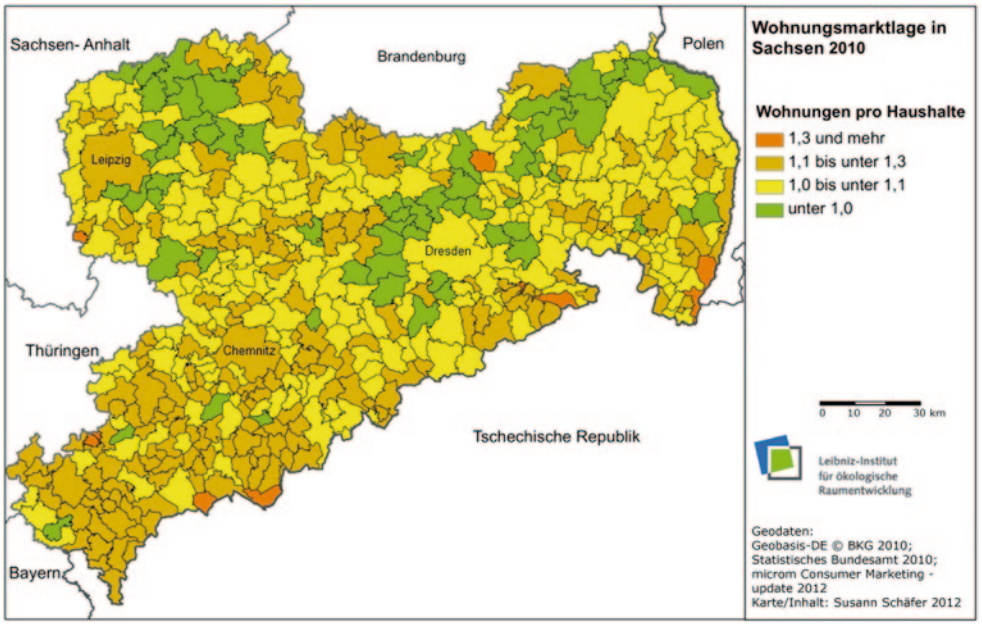

Abb. 1 Einschätzung der Wohnungsmarktlage 2010

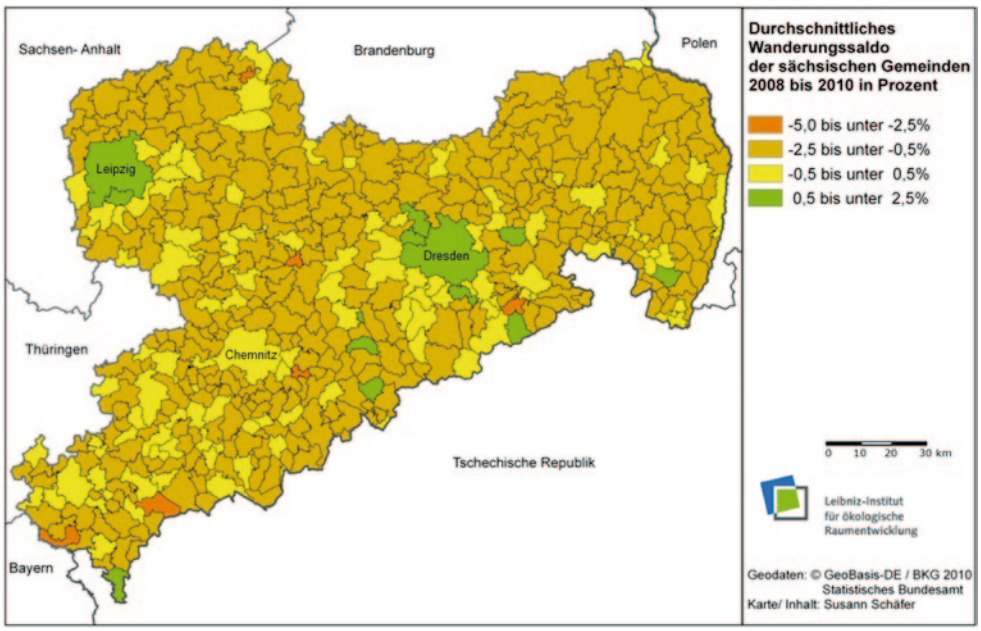

Abb. 2 Durchschnittliches Wanderungssaldo 2008 bis 2010 der sächsischen Gemeinden

3.1.1 Wanderungen

Mit Ausnahme einzelner Gemeinden (z. B. Drebach, Großharthau, Großenhain, Klipphausen) sowie den Großstädten Dresden und Leipzig verzeichneten fast alle sächsischen Gemeinden anhaltende Einwohnerverluste (2008 bis 2010), wobei sich die regionalen Unterschiede der Bevölkerungsdynamik hauptsächlich aus den Wanderungsbewegungen ableiten lassen. Aus über 90 % der sächsischen Gemeinden wanderten mehr Menschen ab als zu (vgl. Abb. 2). Bei den Wanderungen sind in den letzten Jahren deutliche Konzentrationsprozesse auf die Verdichtungsräume erkennbar. Städte wie Chemnitz, Leipzig oder Plauen profitieren von Wanderungsgewinnen aus dem nahen bzw. fernen Umland. Bei den Zuwanderern handelt es sich überwiegend um Berufseinsteiger, jüngere Erwerbsfähige bzw. Auszubildende. Die vorwiegend berufsorientierten Wanderer zwischen 19 und 35 Jahren entscheiden im Wesentlichen über das Wanderungssaldo einer Stadt und sorgen aktuell in den Großstädten für eine Veränderung der Wohnungsmarktlage. Im Gegensatz dazu sind gerade die nördlichen und nordöstlichen Gemeinden sowie der südliche Teil Sachsens besonders stark von Abwanderungen betroffen. In den ländlichen Regionen nehmen die Einwohnerzahlen durch die Abwanderungen stetig ab, insbesondere junge Frauen gehen (SAB 2011: 29, 45 ff.).

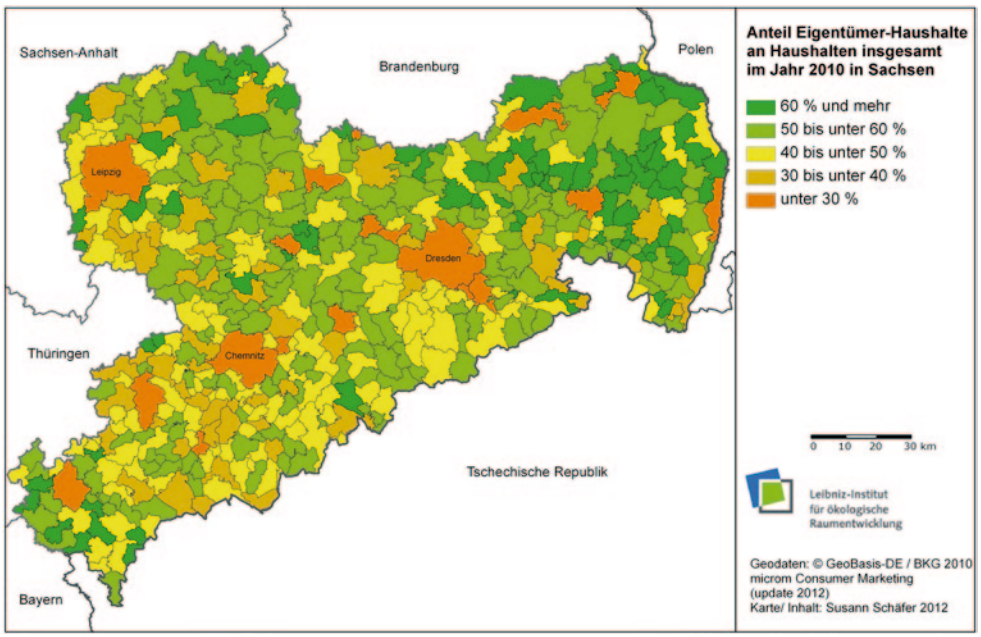

Abb. 3 Anteil der Eigentümerhaushalte an Haushalten insgesamt (2010)

3.1.2 Wohneigentum

Die kleinräumigen Wanderungen bleiben nicht ohne Wirkung auf die Nachfragestruktur. Insbesondere Wohneigentum bindet die Haushalte stärker an ihre Wohnung bzw. ihr Haus und damit an die Kommune, als dies bei Mietern der Fall ist. Insofern ist davon auszugehen, dass Mieter schneller als Eigentümer ihre Heimat verlassen, wenn die Arbeits- oder Wohnbedingungen für sie nicht mehr stimmen. Dabei zeichnen sich die nördlichen und nordöstlichen Kommunen Sachsens durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Eigentümerhaushalten und die sächsischen Großstädte und der südliche und westliche Teil durch besonders viele Mieterhaushalte aus (vgl. Abb. 3). Der hohe Anteil der Eigentümerhaushalte in den nördlichen und nordöstlichen Gemeinden Sachsens könnte auch im Zusammenhang mit den Wanderungsverlusten (vgl. Abb. 2) stehen, da Mieterhaushalte im Allgemeinen mobiler als Eigentümerhaushalte sind und auch auf diese Weise die Eigentümerquote ansteigen könnte, ohne dass letztlich Wohneigentum neu erworben wurde. So entscheiden neben Wohnungs- und Wohnbauflächenangeboten vor allem die Wertvorstellungen und die soziale und ökonomische Lage der Haushalte über die Entwicklung der Wohnpräferenzen und die Wohneigentumsbildung. 2010 lebten im Freistaat Sachsen lediglich 33,7 % der Haushalte im Wohneigentum. Das ist der niedrigste Wert aller deutschen Flächenländer (Hallenberg 2012: 112).

3.1.3 Wohnungsneubau

Trotz deutlicher Bevölkerungsverluste fand in den sächsischen Gemeinden flächendeckend Wohnungsneubau statt. In fast allen Gemeinden wurden in den letzten Jahren vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut (vgl. Abb. 4 oben) und auch aus den Baugenehmigungen ist ein von der Bevölkerungsentwicklung unabhängiger Nachfragetrend zum individuellen Wohnungsbau zu erkennen. Der Ein- und Zweifamilienhausbau konzentriert sich zwar insbesondere an den Rändern der kreisfreien Städte Dresden, Leipzig, Chemnitz und den zentralen Mittelstädten wie Bautzen oder Grimma, aber auch in den anderen Kommunen fand zwischen 2008 und 2010 weiterhin ein Neubau von Eigenheimen statt. Mehrfamilienhausbau gab es hingegen nur in wenigen Kommunen bzw. nahezu nur in den Großstädten Dresden, Chemnitz und Leipzig sowie den Mittelstädten Radebeul, Delitzsch und Zwickau (vgl. Abb. 4 unten). Im ländlichen Raum und in einigen städtischen Umlandgemeinden von Dresden und Leipzig schwächte sich die Bautätigkeit ab. So gibt es in den ländlichen Regionen bereits Gemeinden, wie Hermsdorf, Trebendorf oder Zettlitz, die von 2008 bis 2010 keinen Neubau zu verzeichnen hatten. Der Neubau von Geschosswohnungen ist in den sächsischen Kommunen zu 90 % zum Erliegen gekommen, da die strukturschwachen Gebiete, wie Ostsachen, für den Wohnungsneubau weniger interessant sind (Ertel 2007: 38).

3.1.4 Wohnungsleerstand

Insbesondere Wanderungsverluste und rückläufige Haushaltszahlen sorgen auch dafür, dass die regionale Verteilung des Leerstandes sehr heterogen ist. Die Gemeinden Plauen und Görlitz haben eine Leerstandsquote über 20 %. Durch die hohen Leerstände nutzen verschiedene Städte das Programm „Stadtumbau Ost“. Im Zeitraum von 2000 bis 2010 wurden über 50 % der Wohnungsabgänge in den Städten

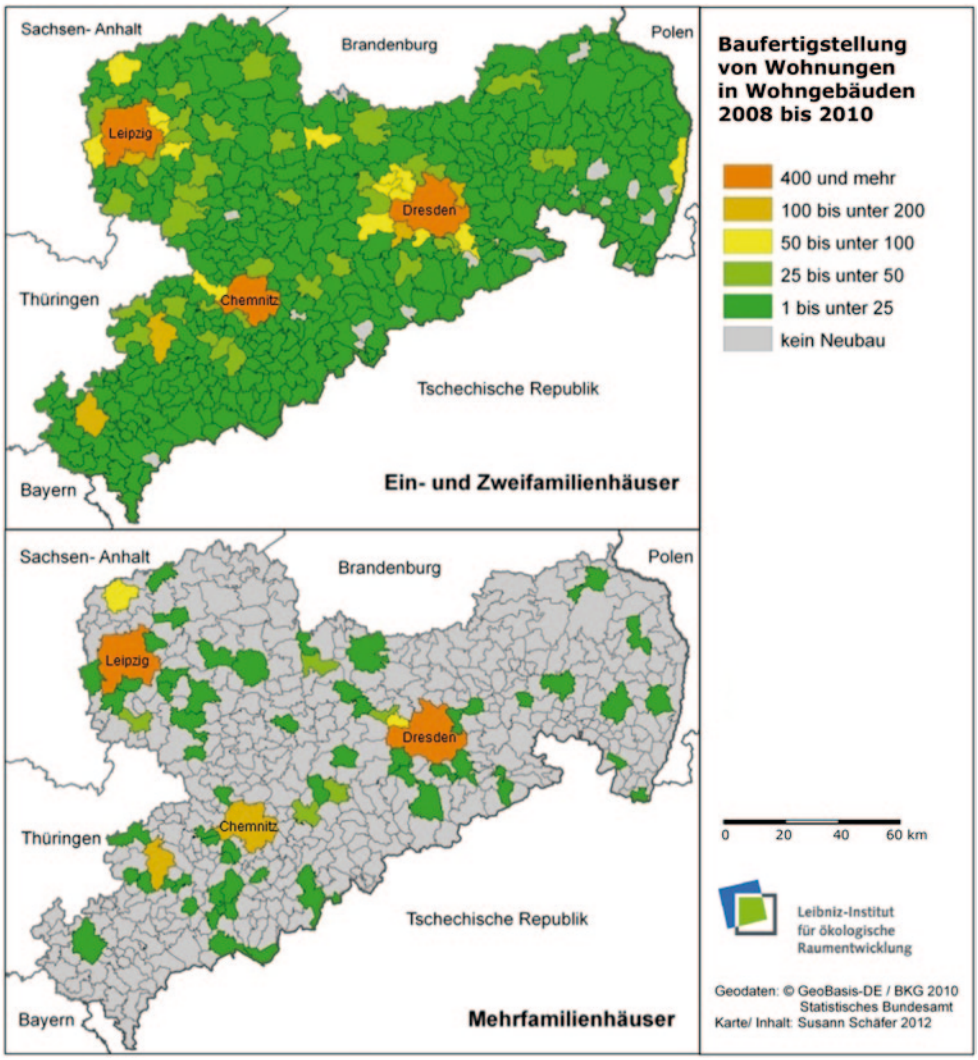

Abb. 4 Baufertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in 2008 bis 2010

Chemnitz (17.935), Leipzig (11.827), Zwickau (8.267), Hoyerswerda (8.403) und Dresden (8.239) registriert. Die Stadt Hoyerswerda hat mit 2,8% die höchste jährliche durchschnittliche Bauabgangsquote im Freistaat Sachsen. In den meisten Fällen werden Wohnungen aus dem Mehrfamilienhausbestand zurückgebaut (SAB 2011: 37 ff., 61 ff.).

3.2 Sachsens Zentren Dresden, Leipzig und Chemnitz

Der Freistaat Sachsen verfügt über drei große Zentren. Die Landeshauptstadt Dresden liegt am weitesten östlich und zählte im Jahr 2010 523.058 Einwohner. Fast ebenso groß ist die im Nordosten Sachsens gelegene Messestadt Leipzig mit 522.883 Einwohnern. Die Großstadt Chemnitz, die in Südwestsachsen liegt, ist nur etwa halb so groß. Dort wohnten 2010 243.248 Menschen (Statistisches Bundesamt 2012). Durch die Zensuserhebung 2011 wurden die Einwohnerzahlen um die nicht abgemeldeten weggezogenen Einwohner korrigiert. Die Zahl der Einwohner wurde wie in den meisten Großstädten nach unten korrigiert (Dresden 512.354, Leipzig 502.979, Chemnitz 240.253 Einwohner).[3] Alle drei Städte zusammen verfügen über fast ein Drittel aller sächsischen Wohnungen.

Auch 2008 bis 2010 konzentrierte sich der Wohnungsneubau besonders auf diese drei Städte. Das zentrumsnahe Wohnen gewinnt aufgrund der besseren Bildungs- und Arbeitsplatzangebote wieder an Bedeutung, sodass eine Konzentration der Bevölkerungsbewegungen auf die Kernstädte Dresden und Leipzig zu beobachten ist (Herfert/Osterhage 2012: 86 ff.). Die Städte Dresden und Leipzig können seit 2000 kontinuierlich durch die Wanderungsbewegungen profitieren, in Chemnitz fällt die Bilanz zwischen Zu- und Fortzügen nicht in allen Jahren positiv aus. Da in Dresden seit 2006 die Anzahl der Lebendgeborenen jene der Sterbefälle übersteigt, kumulieren hier die Effekte der positiven räumlichen und natürlichen Bevölkerungsbewegungen, die das kontinuierliche Bevölkerungswachstum in Dresden stabilisieren. In Leipzig reicht der Anstieg der Geburtenzah-

[3] Vgl. https://ergebnisse.zensus2011.de/# (letzter Zugriff 06.09.2013).

len hingegen noch nicht, um die ebenfalls steigende Zahl der Sterbefälle zu kompensieren, sodass der Bevölkerungszuwachs derzeit durch die Wanderungsgewinne getragen wird. In Chemnitz dominierte das bestehende Geburtendefizit die negative Bevölkerungsentwicklung der Stadt. Im Jahr 2010 reichte erstmalig der Wanderungsüberschuss aus, um den Sterbeüberschuss auszugleichen. Neben der Bevölkerungsdynamik und der Entwicklung der kommunalen Altersstruktur entscheidet vor allem der Anstieg oder das Sinken der Zahl der mit Wohnraum zu versorgenden Privathaushalte über die quantitative Wohnungsnachfrageentwicklung. Darüber hinaus können trotz sinkender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen die spezifischen Wohnpräferenzen und Wohnwünsche der Haushalte für eine zusätzliche Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnungen und Wohnungsneubau sorgen. Für die Städte Dresden, Leipzig und Chemnitz wird die realisierte Neubaunachfrage von Wohnungen anhand der Baugenehmigungen und -fertigstellungen vor dem Hintergrund der Bevölkerungs- und Haushaltsdynamik jeweils näher beleuchtet.

3.2.1 Dresden

Von 2000 bis 2010 wuchs die Dresdner Bevölkerung um 9,5 %. Die bereits in den 1990er Jahren beobachtete Zunahme der Zahl der Privathaushalte hat sich weiter fortgesetzt. Die Zahl der nachfragenden Haushalte wuchs durch den sich fortsetzenden Trend der Singularisierung im gleichen Zeitraum um 16 %. Die Hälfte aller Haushalte in Dresden bestand 2011 aus Ein-Personen-Haushalten, was zu einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen pro Haushalt führte. Im Jahr 2000 lebten noch durchschnittlich 2,0 Personen in einem Haushalt (Landeshauptstadt Dresden 2012: 17). Im Wohnungsneubau wurden rund 10.400 Wohnungen fertiggestellt. Es dominierten die Einfamilienhäuser. Die Leerstandsquote in Dresden sank um 5,4 % (Kelly 2002: 12; Landeshauptstadt Dresden 2012: 29, 33) (vgl. Tab. 2). Diese Reduktion des Wohnungsleerstandes konnte unter anderem durch den Abriss von rund 7.040 Wohnungen zwischen 2002 und 2010 erreicht werden. 2005 wurde mit 1.430 Wohnungen der vorläufige Höhepunkt des Rückbaus erreicht. Ab 2006 ging die Zahl der Wohnungsabrisse wieder zurück. Während die Nettokaltmieten in Dresden zwischen 2002 und 2006 durch die hohen Wohnungsleerstände stagnierten, sind sie von 2006 bis 2010 durch die Bevölkerungszuwächse, eine steigende Nachfrage, Sanierungen und die Reduzierung preiswerter Wohnungen infolge von Rückbau um 11,2 % gestiegen. Der Preisanstieg der letzten Jahre erfolgte in nahezu allen Teilsegmenten (Landeshauptstadt Dresden 2012: 20, 30 ff.) und spiegelt die sich verändernde Wohnungsmarktlage wider.

3.2.2 Leipzig

Von 2000 bis 2010 wuchs die Bevölkerung in der Stadt Leipzig um 5,7 % (vgl. Tab. 2) und im gleichen Zeitraum nahm auch die Zahl der Haushalte um 10 % zu (Stadt Leipzig 2009: 11; Martin/Stinner 2012: 7). Die Zahl der Ein-Personen-Haushalte stieg von 2007 bis 2010 um 2,9 % und die Zahl der Haushalte mit 3 bzw. 4 und mehr Personen um 5,3 % bzw. 9,3 %. Der Trend zur Haushaltsverkleinerung ist in der kommunalen Bilanz zum Stillstand gekommen. Seit 2007 liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Leipzig konstant bei 1,7 Personen pro Haushalt, in den Jahren zuvor lag sie bei 1,8 (Stadt Leipzig 2012: 3, 14 ff.). Leipzig verfügt im Vergleich zu den anderen sächsischen Großstädten nicht nur über den höchsten Anteil an Single-Haushalten, sondern auch an Einraumwohnungen (Töpfer 2011: 51 f.). Fast zwei Drittel der Baugenehmigungen waren für Mehrfamilienhäuser erteilt worden. Der Wohnungsabriss bis 2010 betraf rund 13.000 Wohnungen. Im Jahr 2006 wurde mit rund 3.100 rückgebauten Wohnungen der Höhepunkt des Rückbaus erreicht und lag 2010 nur noch bei rund 150 Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsmiete einschließlich Nebenkosten stieg in Leipzig in den vergangenen vier Jahren um 5,3 %. Eine deutlich stärkere Preissteigerung von 25 % vollzog sich bei Wohnungen mit gutem Wohnwert auf durchschnittlich 6,50 €/m² (Stadt Leipzig 2012: 4, 17, 23, 56).

3.2.3 Chemnitz

Die Einwohnerverluste in Chemnitz betrugen im Zeitraum 2000 bis 2010 6,6 % (vgl. Tab. 2) und die Zahl der Haushalte sank um 2,3 %. Der Trend der Haushaltsverkleinerung hält in Chemnitz weiterhin an. 43 % der Chemnitzer Haushalte sind Single-Haushalte und bilden damit die größte Gruppe. Der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen lag in Chemnitz bei 22 % und die durchschnittliche Haushaltsgröße 2008 bei 1,9 Personen, im Jahr 2002 waren es noch knapp 2,0 (Stadt Chemnitz 2010: 7, 12 ff.). Bezüglich der

Tab. 2 Eckzahlen der Wohnungsmarktentwicklung 2000 bis 2010 im Städtevergleich. (Quelle: Statistisches Bundesamt (2012); Kelly (2002: 12); Stadt Leipzig (2012: 16 ff.); Julke (2011); Stadt Chemnitz (2010: 17 ff.)

Stadt	Dresden	Leipzig	Chemnitz
2010			
Bevölkerung (Personen)	523.058	522.883	243.248
Wohnungsbestand (Wohnungen)	286.477	315.940	151.707
Wohnungsleerstandsquote (%)	9,7	10,5	21[b]
Veränderungen im Zeitraum 2000 bis 2010			
Bevölkerung (Personen)[a]	+45.000	+30.000	−16.000
Wohnungsbestand (Wohnungen)	+593	−239	−12.718
Leerstandsquote (Prozentpunkte)	−5,4	−11,5	−5[b]

[a]1.1.2006 Einführung der Zweitwohnsitzsteuer

[b]gerundete Werte

Wohnungsgröße überwiegen insbesondere Zwei- und Dreiraumwohnungen, die zusammen 70 % des Wohnungsbestandes ausmachen. In der Mehrheit wurden Eigenheime fertiggestellt. Der Wohnungsneubau in Chemnitz kam zwischen 2005 und 2007 nahezu zum Stillstand, erst 2008 wurde wieder eine leichte Belebung verzeichnet. Der Rückgang des Wohnungsbestandes ist auf das realisierte Rückbauvolumen von mehr als 15.200 Wohneinheiten seit 2000 zurückzuführen (Stadt Chemnitz 2010: 17 ff.). „In den letzten zwei bis drei Jahren sind laut Mietspiegel 2010 Mietpreissteigerungen zu beobachten, die mit dem vom Markt nehmen einiger zum Abriss vorgesehener nicht sanierter Wohnungsbestände und mit Modernisierungsmaßnahmen im übrigen Bestand zusammen hängen. Dies bedeutet eine Steigerung vor allem im unteren Preisbereich. Die Preissteigerungen schlagen sich insbesondere bei den kleinen Wohnungen nieder“ (Stadt Chemnitz 2010: 33).

3.3 Zwischenfazit

In allen drei Zentren ist in der letzten Dekade eine Reduktion der Wohnungsleerstände gelungen. Dies war für die Städte Dresden und Leipzig infolge von anhaltenden Bevölkerungs- und Haushaltsgewinnen bei gleichzeitigem Wohnungsrückbau leichter zu bewerkstelligen als für Chemnitz, wo sowohl die Zahl der Einwohner als auch die Zahl der Haushalte gesunken war. Deshalb ist es nicht verwunderlich, dass trotz des höchsten Wohnungsrückbaus in Chemnitz der Wohnungsleerstand über den Werten von Dresden und Leipzig liegt. Zur Reduktion des Wohnungsleerstandes in Chemnitz hat vor allem der sehr geringe Wohnungsneubau beigetragen, sodass begleitend zu den Haushaltsrückgängen von 2,3 % die Bestandsverluste von 8,4 % an der Verringerung des Wohnungsleerstandes beteiligt waren. Die Nachfrageentwicklungen von Dresden und Leipzig sind annähernd vergleichbar, stellen aber in Sachsen durch die Zunahme der Zahl der Haushalte die Ausnahme dar. Deutliche Unterschiede zeichnen sich in beiden Großstädten hinsichtlich der Wohnungsbestandsentwicklung ab. Trotz des niedrigeren Niveaus der Haushaltszuwächse in Leipzig, das im Vergleich zu Dresden bei etwa 75 % lag, wurden in Leipzig 50 % mehr Wohnungen als in Dresden neu gebaut. Diese Entwicklungen begleiten auch die Rückbauzahlen, denn in Leipzig lag der Wohnungsrückbau 85 % über dem Niveau von Dresden. Hier wird sichtbar, dass die kommunale Nachfrage- und Angebotsentwicklung nicht konform verlaufen muss und Kommunen auf die veränderte Nachfrage bislang sehr unterschiedlich reagiert haben. Für eine Einschätzung des Erfolgs der unterschiedlichen Konzepte zum Stadtumbau müssten Beurteilungen der Wohnzufriedenheit der Haushalte sowie differenziertere Analysen zur Entwicklung der Mietpreise und Sozialstruktur vorgenommen werden. Eines ist jedoch klar: Selbst in den drei großen Zentren Sachsens sind bereits die demographischen Rahmenbedingungen, aber auch die Wohnungsmarktentwicklungen in den einzelnen Teilmärkten so unterschiedlich, dass Einschätzungen der Wohnungsneubauerwartungen nur auf der konkreten kommunalen Ebene sinnvoll sind.

4 Künftige Wohnungsbauerwartungen

Grundlage einer qualifizierten Einschätzung des zukünftigen Nachfragepotenzials nach Wohnungsneubau sollte eine regionalisierte Wohnungsprognose bilden, wie sie beispielsweise seit 2005 für Baden-Württemberg vom Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung kontinuierlich erstellt wird (vgl. z. B. Iwanow/Eichhorn/Seidel et al. 2007). In dieser werden aufbauend auf der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung die Zahl und Struktur der mit Wohnraum zu versorgenden Haushalte in den Gemeinden sowie deren Wohnwünsche vorausgeschätzt. Nachfrager nach Wohnraum sind letztlich immer die Haushalte und nicht die Bevölkerung selbst. Verändertes Haushaltsbildungsverhalten kann auch bei einer schrumpfenden Einwohnerzahl noch zu Haushaltszuwächsen sowie einem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum führen und dies insbesondere dann, wenn auch qualitative Aspekte der Wohnungsnachfrage berücksichtigt werden. Gerade diese führen in schrumpfenden Gemeinden ebenso wie in wachsenden zu weiteren Flächenzuwächsen für Wohnzwecke (Iwanow 2010: 251 f.; Iwanow/Stutzriemer 2012: 14).

4.1 Erwartete Bevölkerungsbewegungen

Nach Einschätzungen der fünften regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen dürfte durch Abwanderungen und niedrige Geburtenzahlen in Sachsen die Zahl der Einwohner von 4,1 Mio. (2011) auf 3,5 bis 3,6 Mio. (2030) sinken und dies auch dann, wenn mit dem Ausland weiterhin ein positives Wanderungssaldo bestehen bleibt. Die Abwanderungen in die westdeutschen Bundesländer werden auf einem hohen Niveau erwartet, wodurch insgesamt das Wanderungssaldo für Sachsen trotz leicht steigender Geburtenziffer auf 1,42 bis 1,45 Kinder je Frau im Jahr 2020 negativ bleiben wird (Scheibe 2011: 12). Selbst die Städte Dresden und Leipzig werden nach der Prognose nach 2025 schrumpfen, wenn auch im Vergleich zu den anderen Gemeinden moderat. In Chemnitz und in den Landkreisen werden Bevölkerungsrückgänge um 6,4 % erwartet (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2010: 3). Es bleibt zunächst abzuwarten, ob sich die intraregionalen Wanderungsmuster der jüngeren Vergangenheit weiter stabilisieren. Eine abweichende Bevölkerungsentwicklung ist gerade auf der kommunalen Ebene durch sich möglicherweise ändernde Wanderungsmotive und -muster

Tab. 3 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2025 in Sachsen nach Altersgruppen. (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2012a))

Bevölkerungsabnahme				Bevölkerungszunahme	
Bevölkerungsgruppe					
Kinder	Berufs-einsteiger	Jüngere Erwerbs-fähige	Ältere Erwerbs-fähige	Jüngere Rentner	Hochbetagte
Altersklasse					
Bis 14 Jahre	15 bis 24 Jahre	25 bis 44 Jahre	45 bis 64 Jahre	65 bis 74 Jahre	75 Jahre und älter
−39.000	−12.000	−207.000	−193.000	+40.000	+95.000
		−450.000			+136.000

denkbar. In der landesweiten Betrachtung der zukünftigen Bevölkerungsdynamik und -bilanz würde sich dadurch allerdings wenig ändern. Nur eine kontinuierlich weiter steigende Attraktivität des Freistaates – infolge der Fortsetzung des Trends der positiven wirtschaftlichen und wohnstandortbezogenen Rahmenbedingungen – könnte zu einer Abschwächung der prognostizierten Bevölkerungsverluste führen. Die Bedeutung der Konkurrenz der Kommunen und Regionen um Einwohner sowie der Generationenwechsel am Arbeitsmarkt sollte in seiner zukünftigen Wirkung auf die Bevölkerungsbewegungen nicht unterschätzt werden.

In den Bevölkerungsprognosen des Bundes und der Länder wird, weil sie bislang als Status-Quo-Prognosen konzipiert sind, für die Zukunft von einem sich nicht ändernden Wanderungsverhalten ausgegangen, sodass die Bevölkerungsdynamik ihre Rolle als Triebkraft für den Wohnungsneubau zukünftig verlieren würde. Im Zeitraum von 2012 bis 2025 wird laut Landesprognose die Zahl der 65- bis 74-Jährigen um 40.000 und die der 75-Jährigen und Älteren um 95.000 zunehmen. Dieser Anstieg wird im gleichen Zeitraum begleitet durch einen prognostizierten Rückgang der Zahl der Kinder bis 14 Jahre um 39.000 (vgl. Tab. 3). Am meisten zur Diskussion dürfte der prognostizierte Rückgang der Einwohnerzahl im erwerbsfähigen Alter, der unter Status-Quo-Bedingungen bei 412.000 liegen würde, stehen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2012a).

Der prognostizierte Einwohnerverlust im erwerbsfähigen Alter könnte bei einer weiteren positiven Entwicklung der Wirtschaft im Freistaat Sachsen, wie sie vom Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) und vom Institut für Wirtschaftsforschung (Ifo) gleichermaßen prognostiziert werden (Arent/Nagl/Ragnitz 2011: 56; Irrek/Holtemöller 2012: 232), gegebenenfalls geringer ausfallen. So könnte eine weiterhin günstige Entwicklung der sächsischen Wirtschaft auch zu einer zunehmenden Rückkehr ehemaliger sächsischer Einwohner und einer verstärkten Zuwanderung ausländischer Arbeitnehmer sowie karrierebewusster Mitarbeiter und Führungskräfte aus den anderen Bundesländern führen. Obwohl diese Einschätzung heute noch sehr optimistisch erscheint, sollte die Landes- und Regionalplanung derartige Optionen in die Entwicklung regionaler Leitbilder einbeziehen. Durch weitere Attraktivitätssteigerungen der sächsischen Groß- und Mittelstädte könnten sich neue intraregionale Wanderungsmuster sowie gegebenenfalls Polarisierungen der Altersstrukturen und Anforderungen an den Wohnungsbau herausbilden. So ist es auch denkbar, dass junge und mobile Rentner vorausschauend verstärkt von den ländlichen Räumen oder den Umlandgemeinden in die Groß-, Mittel- und Kleinstädte ziehen, um dort vor allem die besseren medizinischen und sozialen Infrastruktureinrichtungen nutzen zu können. Auch wenn diese Entwicklung heute noch unwahrscheinlich erscheint, werden sich zukünftig neue Interessenlagen der Haushalte herausbilden. Dies trifft vermutlich insbesondere auf die älteren und sozial schwachen Haushalte zu. Bezüglich der zukünftigen berufsorientierten Abwanderungen wird abzuwarten sein, wie stark die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter vom derzeitigen und zukünftigen Rückgang der Zahl der Erwerbsfähigen in Sachsen profitiert und ob ihre Qualifikationen und Berufswünsche mit dem Arbeitsplatzangebot in Sachsen konform gehen.

Vor dem Hintergrund hoher Wohnungsleerstände sind in nahezu allen Gemeinden Sachsens weiterhin entspannte Wohnungsmärkte zu erwarten. Die Konkurrenz der Wohnungsvermieter um weitere Mieter sowie die Bindung ihrer derzeitigen Mieter an das Wohnungsunternehmen führen oft zu Aufwertungen des unmittelbaren Wohnumfeldes sowie zu Modernisierungsbemühungen, insbesondere nach Auszug von Mietern, um so die Vermietungschancen zu erhalten. Deshalb könnten für Bevölkerungsgruppen, die nicht an Arbeitsplätze in unmittelbarer Wohnortnähe gebunden sind, qualitative und wohnumfeldorientierte Wanderungsmotive an Bedeutung gewinnen. Zu dieser Gruppe könnten beispielsweise Rentner gehören, welche die komfortable Wohnsituation geschrumpfter und sanierter sächsischer Städte als Lebensgewinn entdecken. Die Kommunen könnten dadurch Veränderungen ihrer Altersstruktur erfahren. Dies wird davon abhängen, ob, wie in den Universitätsstädten oder in den Kommunen mit besonderen Ausbildungseinrichtungen, verstärkt junge Menschen zuwandern oder gegebenenfalls mobile und interessierte Senioren zu- bzw. fortziehen. Für den Raum Dresden arbeitete Schäfer (2012: 111 ff.) heraus, dass es eine leichte Tendenz gibt, dass die Älteren aus den nahe gelegenen Regionen mit mangelhafter

Infrastrukturausstattung verstärkt in die Kernstadt umziehen. Es wird vermutet, dass es überwiegend Alleinstehende ohne Familienangehörige in der Nähe des Wohnstandortes sind oder es sich um Rentner mit gesundheitlichen Einschränkungen handelt, die nach Dresden zuziehen.

4.2 Wohnungsneubedarf

Die prognostizierten demographischen Veränderungen bleiben nicht ohne Wirkung auf die Entwicklung der Zahl der zukünftig in Sachsen lebenden Haushalte sowie des Wohnungsneubedarfs. Modellrechnungen des Statistischen Landesamtes Sachsen auf der Basis der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose (Variante 1) lassen im Zeitraum 2009 bis 2025 einen Rückgang der Haushalte von 8,8 % erwarten (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2012b). Auf der regionalen Ebene sind jedoch große Divergenzen sichtbar. Für die Stadt Dresden prognostiziert das Statistische Landesamt Haushaltszuwächse von 3,4 % und für die Stadt Leipzig Zuwächse von 1,0 %. Anders sieht es in Chemnitz aus. Hier werden Haushaltsverluste von 8,2 % erwartet. Ähnlich sieht es für alle übrigen Landkreise aus. Regional noch stärker polarisiert schätzt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) die Situation in Sachsen ein (vgl. BBSR 2011: 55). Haushaltsgewinne in den Zentren dürften zunächst noch nicht zum quantitativen Bedarf an neu zu bauenden Wohnungen, das heißt zu Wohnungsneubedarf, führen, um die Versorgungsnorm „je Haushalt eine Wohnung“ gewährleisten zu können. Auf der Basis quantitativer Nachfrage- und Angebotsvergleiche wäre vielmehr eine weitere Reduktion der Wohnungsleerstände zu erwarten. Dennoch ist abzusehen, dass die durch den demographischen Wandel und die sich ändernden Wohnansprüche der Haushalte verursachten Entwicklungen der Wohnungsnachfrage zu Wohnungsneubau führen werden, da auch die qualitativen Aspekte der Wohnungswahl für eine Einschätzung des zu erwartenden Wohnungsneubauvolumens berücksichtigt werden müssen. Interessant ist deshalb zunächst die Frage, welche Nachfragergruppen zukünftig auf den regionalen Wohnungsmärkten auftreten werden, deren Wohnansprüche im Bestand nicht befriedigend gedeckt werden können.

4.3 Nachfragergruppe Senioren

Bereits heute lassen sich deutliche altersstrukturelle Unterschiede der Bevölkerung in den sächsischen Regionen erkennen. In den peripheren Gebieten, wie der Oberlausitz oder dem Vogtland sowie den Städten Hoyerswerda und Chemnitz, ist der Anteil der Einwohner im Rentenalter besonders hoch. Im Vogtland und der Oberlausitz lag 2010 das Durchschnittsalter bei mehr als 50 Jahren (SAB 2011: 47). In den Städten Dresden und Leipzig und in wenigen dazugehörigen Umlandgemeinden ist der Anteil der über 65-Jährigen im Vergleich zu den ländlichen Gebieten geringer als im Landesdurchschnitt. Besonders hoch ist jedoch der Anteil der über 65-Jährigen entlang des Erzgebirges, im südöstlichen und südwestlichen Teil Sachsens (vgl. Abb. 5, linke Seite). Regional einheitlicher ist die Verteilung der Senioren im Alter von 75 Jahren und älter, wenn auch auf einem bedeutend niedrigeren Niveau. Hier fallen insbesondere die beiden Zentren Dresden und Leipzig mit ihren Umlandgemeinden sowie die Gebiete im Norden Ostsachsens mit einem geringeren Anteil an 75-Jährigen und älter auf (vgl. Abb. 5, rechte Seite). Somit wohnen in 63 % der sächsischen Gemeinden mehr als 10 % Einwohner im Alter

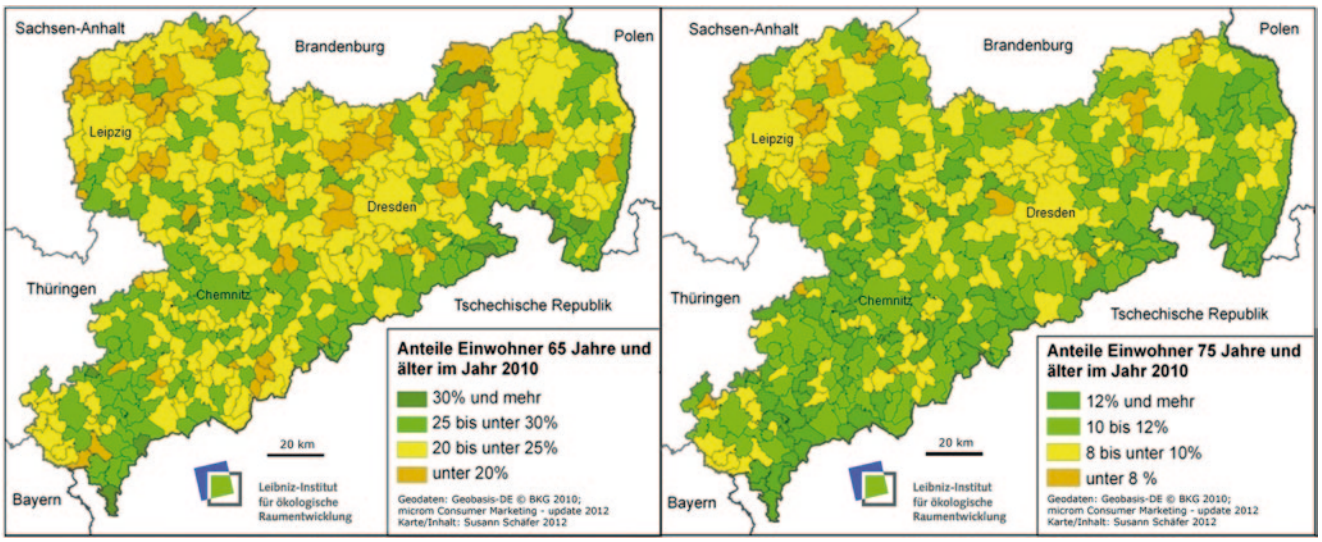

Abb. 5 Vergleich der Anteile der Einwohner im Alter 65 Jahre und älter und 75 Jahre und älter (2010)

von 75 Jahren und älter, in den Gemeinden Obercunnersdorf und Sayda sogar über 15 %. Für eine Abschätzung langfristiger Wohnungsbauerwartungen für Seniorenheime sollte deshalb die Altersgruppe der 65- bis 75-Jährigen hinsichtlich ihrer Wohnwünsche näher analysiert werden, da diese Altersgruppe andere Erwartungen an ihren Alterswohnsitz haben könnte als die heute über 75-Jährigen.

Während die älteren Haushalte gegenüber jungen Ein- und Zwei-Personen-Haushalten oder Familien seltener ihre Wohnvorstellungen ändern, werden die Vorstellungen vom Zusammenleben und Zusammenwohnen die zukünftige Wohnungsnachfrage in den Gemeinden prägen. Das Leben der Senioren hat sich stark geändert. Selbstbestimmtes Wohnen in der eigenen Wohnung bis ins hohe Alter erfordert bestimmte Wohnungsmerkmale. So werden oft Umbau- und Neubaumaßnahmen für altengerechte Wohnungen erforderlich. Langfristig werden sich die Wohnvorstellungen weiter differenzieren. Der gesundheitliche Zustand und die Wohnwünsche der Senioren können stark variieren und verlangen deshalb nach unterschiedlichen Wohnkonzepten. 2010 lebten in Sachsen nur 2,2 % der 65-Jährigen und Älteren in Alten- und Pflegeheimen (Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen 2012c: 5). Parallel zum Wunsch nach möglichst langem selbstständigem Wohnen nimmt die Pflegemöglichkeit durch Familienangehörige oder Bekannte ab. Aktuell gibt es verschiedene alternative Wohnformen wie betreutes Wohnen zu Hause, Mehrgenerationswohnen, selbstorganisierte Hausgemeinschaften oder Pflegewohngruppen (vgl. Schulz 2007: 2 f.). Andere innovative Projekte sind „Wohnen für Hilfe“, Wohnprojekte nur für Frauen oder „Siedlungsgemeinschaften“ (BAGSO 2012). Bei allen Wohnformen spielen die konkreten Wohnvorstellungen der Senioren die entscheidende Rolle und so ist auch zukünftig in schrumpfenden Kommunen mit speziellen neuen Wohnwünschen und -formen zu rechnen, die preisgünstiger als das „Betreute Wohnen“ sind.

4.4 Nachfragergruppe einkommensschwache Haushalte

Die zukünftige Wohnungsnachfrageentwicklung wird neben sozioökonomischen Lebensbedingungen, wie z. B. der Höhe des Einkommens, durch die Lebensstile der Menschen und deren Wertorientierung beeinflusst. Dabei verfügen Haushalte über unterschiedliche Möglichkeiten, ihre finanzielle Lage zu gestalten und zu beeinflussen. Am wenigsten flexibel hinsichtlich der Einkommensentwicklung gestaltet sich die Situation der Rentnerhaushalte, die gegebenenfalls durch gesundheitliche Einschränkungen und die bereits hinter ihnen liegende und nicht mehr abänderbare Erwerbsbiographie auf gemieteten Wohnraum angewiesen sind, der ihren Rentenbezügen entspricht. Ähnlich verhält sich die Situation bei den einkommensschwachen Familien mit Kindern und insbesondere bei Alleinerziehenden, die entweder keine Arbeitsmöglichkeit finden oder von ihrer Grundorientierung her als bildungsschwach einzustufen sind. Ein Blick auf die regionale Verteilung einkommensschwacher Haushalte lässt deutliche regionale Schwerpunkte erkennen (vgl. Abb. 6). Als einkommensschwache Haushalte werden in dieser Analyse Haushalte verstanden, die aufgrund ihres sozioökonomischen Status deutlich unterhalb der durchschnittlichen jährlichen Kaufkraft der Haushalte in der jeweiligen Gemeinde liegen. Mehr als 10.000 einkommensschwache Single-Haushalte (Person älter als 55 Jahre) lebten 2010 in der Stadt Leipzig sowie den drei Landkreisen Görlitz, Zwickau und dem Erzgebirgskreis. Bezogen auf die Zahl der Single-Haushalte (Person über 55 Jahre) insgesamt, fällt der Landkreis Görlitz mit 8,6 % am stärksten auf. Die meisten einkommensschwachen Singles über 55 Jahre lebten 2010 in der Stadt Leipzig.

Zu der auch unter Schrumpfungsbedingungen nicht zu vernachlässigenden Nachfragergruppe gehören die einkommensschwachen Familien mit Kindern, da diese oftmals Probleme haben, sich angemessen mit Wohnraum versorgen zu können. Hier zeichnen sich ähnliche regionale Schwerpunkte wie bei den älteren Single-Haushalten ab. Die meisten einkommensschwachen Familienhaushalte wohnten 2010 ebenfalls in der Stadt Leipzig, im Landkreis Zwickau, dem Erzgebirgskreis und den Landkreisen Görlitz und Bautzen. Auch hier ist der relative Anteil mit 12,7 % im Landkreis Görlitz am höchsten und in der Stadt Dresden am niedrigsten.

Weitere Analysen nach dem sozialen Milieu, wie sie bei den auf den Sinus-Milieus aufbauenden Geomilieus (microm 2011: 61 ff.) möglich sind, lassen erwarten, dass die im „prekären Milieu“ angesiedelten Haushalte auch zukünftig preiswerten Wohnraum benötigen werden. In Sachsen lag der Anteil der als sozial schwach einzustufenden Haushalte („prekäres Milieu“) im Jahr 2010 bei etwa 15 %. Das „prekäre Milieu“ beschreibt „die um Orientierung und Teilhabe bemühte Unterschicht mit starken Zukunftsängsten und Ressentiments“ (SINUS Markt- und Sozialforschung 2011: 14). Sie sind häufig sozial benachteiligt, wodurch sie meistens geringe Aufstiegschancen und eine reaktive Grundhaltung haben. Die „Bürgerliche Mitte“ steht dagegen für den leistungs- und anpassungsbereiten Mainstream. Dieser zeichnet sich durch eine generelle Bejahung der gesellschaftlichen Ordnung aus (SINUS Markt- und Sozialforschung 2011: 14). Über eine Affinität zum Wohneigentum verfügen insbesondere Haushalte, die dem „konservativ-etablierten Milieu“, dem „traditionellen Milieu“ und der „bürgerlichen Mitte“ zuzuordnen sind (Löbel 2012: 24). In Sachsen gehörten 2010 zu dieser Gruppe 41 % der Haushalte.

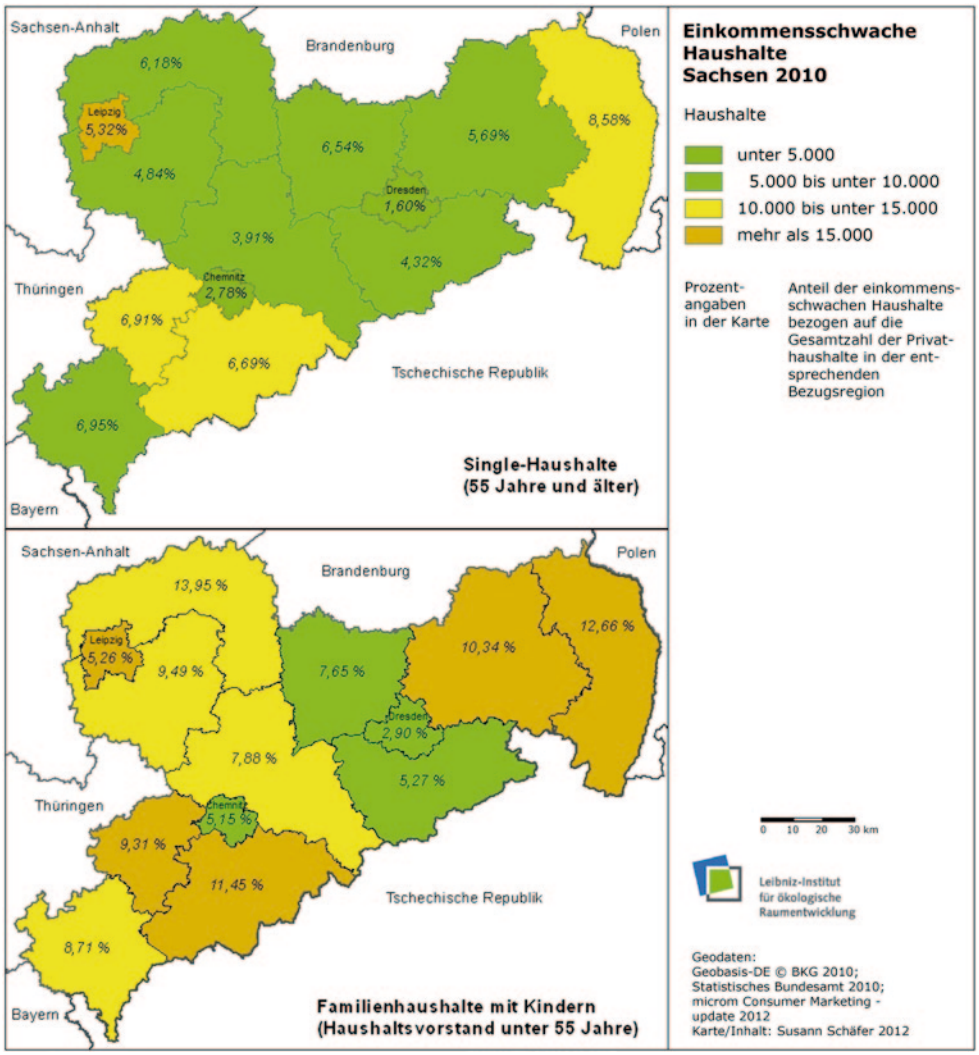

Abb. 6 Regionale Schwerpunkte einkommensschwacher Haushalte in Sachsen 2010

4.5 Wohnungsneubaubedarf

Grundsätzlich muss in Sachsen wie in allen Schrumpfungsregionen zwischen einem Wohnungsneubaubedarf und einer Wohnungsneubaunachfrage unterschieden werden. Den Abschätzungen eines Wohnungsneubaubedarfs liegt die Versorgungsnorm „je Haushalt eine Wohnung" zugrunde. Ausgehend von dieser Sichtweise besteht in allen Gemeinden mit rückläufigen Haushaltszahlen und Wohnungsleerständen über 5 % in diesem Sinne kein Wohnungsneubaubedarf mehr. Der durch das BBSR ermittelte Wohnungsbedarf drückt deshalb eher die zukünftige Wohnungsnachfrage aus, wobei es sich im streng ökonomischen Sinne eher um eine Abschätzung eines Nachfragepotenzials handelt, da nicht die kaufkräftige Nachfrage ermittelt wurde. In keiner sächsischen Kommune dürfte es deshalb in naher Zukunft einen Wohnungsneubaubedarf geben, solange die Zahl der Wohnungsabgänge unter der Dynamik der Haushaltsverluste bleibt. Dennoch wird in Schrumpfungsregionen auch in Zukunft weiter gebaut werden und dies deshalb, weil die in der Kommune lebenden oder zuziehenden Haushalte neue Wohnwünsche entwickeln, die im Bestand gar nicht oder nur mit unvertretbar hohen Kosten zu befriedigen sind. Dazu zählen beispielsweise auch alten- und behindertengerechte Wohnungen sowie Sozialwohnungen.

Realitätsnahe Einschätzungen zur Neubauerwartung gestalten sich zunehmend schwieriger, da die wirtschaftlichen sowie nachfrage- und angebotsbedingten kommunalen Rahmenbedingungen der Wohnungsmärkte sehr unterschiedlich sein können und die Wohnungsmarktlage zunehmend differenzierter und inhomogener wird. Letztlich entscheidet das Zusammenspiel aller am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure darüber, welche Erweiterungen, Veränderungen und Rückbauten des Wohnungsbestandes in Schrumpfungsregionen zukünftig notwendig werden.

Zugleich verfügen die Kommunen in strukturschwachen Regionen über etliche Potenziale, sich als Wohnstandort für bestimmte Haushaltsgruppen zu etablieren und entsprechende Akzente hinsichtlich ihrer Attraktivität zu setzen. Allein schon die unterschiedlichen Wohnungsmarktent-

wicklungen in den beiden sächsischen Zentren Dresden und Leipzig machen deutlich, wie verschieden trotz ähnlicher Ausgangslage das Wohnungsbau- und rückbauvolumen sein kann. Bereits die Gegenüberstellung zur Wohnungsbestandsentwicklung in der Stadt Chemnitz ließ erkennen, dass es trotz zusätzlicher Trends von Reurbanisierung zu schwer bewältigbaren Wohnungsmarktentwicklungen kommen kann. Viel differenzierter und konträrer zeigen sich Wohnungsneubau- und Wohnungsleerstandsentwicklung in den peripheren Regionen. Insofern wurde am Beispiel sächsischer Kommunen deutlich, dass in schrumpfenden Regionen trotz Haushaltsrückgängen eine Nachfrage nach Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen kann und ein Wohnungsneubaubedarf abzuleiten ist. Einige Schwerpunktverlagerungen der Nachfrage sind bereits heute absehbar. Auch wenn die Zahl jüngerer Haushalte mit oder ohne Kind abnehmen wird, handelt es sich um neue Haushalte, die als Nachfrager veränderte Wohnansprüche haben und am Markt entsprechend ihrer haushaltsökonomischen Situation und ihrer konkreten Wohnwünsche und -formen auftreten werden. Sowohl Seniorenhaushalte als auch junge Haushalte sollten und müssen kreativ werden, um ihre Wohninteressen verwirklichen zu können. Insofern lohnt schon heute ein Blick auf die regionalen Wohnpräferenzen verschiedener Haushaltstypen.

Aus der Wohnungsprognose 2025 des BBSR ist erkennbar, dass die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Sachsen weiterhin flächenhaft gegeben sein wird. Der individuelle Wohnungsneubau dürfte auch in den Regionen mit Bevölkerungs- und Haushaltsschrumpfung weitergehen, aber in Dresden und seinem Umland sowie in Leipzig zukünftig am höchsten sein (BBSR 2011: 92, 128). Auch die Sächsische Aufbaubank rechnet damit, dass bei den Gebrauchteigenheimen das Wohnungsangebot in Sachsen nicht alle zukünftigen Bedürfnisse und Ansprüche der sächsischen Haushalte bezüglich Wohnlage, Preis, Bautyp und Qualität abdecken wird. So wird die Nachfrage nach innerstädtischen Eigenheimen auch in der Zukunft eine starke Rolle einnehmen. Inwieweit die Städte diese Eigenheime anbieten können, hängt insbesondere von den verfügbaren Baulücken ab (SAB 2011: 26, 43). Bei den Mehrfamilienhäusern besteht außer in der kreisfreien Stadt Dresden sowie in den umliegenden Landkreisen Meißen und Sächsische Schweiz-Osterzgebirge nach der Prognose des BBSR zukünftig keine Nachfrage mehr und in den angeführten Kreisen auch nur auf einem sehr niedrigen Niveau. Bei steigender Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen könnten sich zukünftig aber wieder Investoren für den Mehrfamilienhausbau interessieren und dies auch dann, wenn noch genügend leer stehende Wohnungen vorhanden wären. In Dresden wird aus heutiger Sicht die steigende Nachfrage nach gehobenen Wohnqualitäten zu einer zunehmenden Bauintensität führen. Ökologisch sinnvoller wäre jedoch die städtebauliche sowie sanierungs- und modernisierungsorientierte Aufwertung bestehender unbewohnter Wohnquartiere, wie das Szenario „Gebremster Neubau von Mehrfamilienhäusern“ für Dresden zeigt (Iwanow/Eichhorn 2008: 161).

5 Fazit

Die Regionalanalysen zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung in Sachsen machen auch über das Bundesland hinaus deutlich, wie groß die regionalen Unterschiede sowie die einzelnen kommunalen Rahmenbedingungen zur Bewältigung von Bevölkerungsschrumpfung und Wohnungsleerstand sein können. Letztlich kommt es immer auf die Passfähigkeit von kommunaler Wohnungsnachfrage und Wohnungsangeboten an. Da Wohnungen besonders langlebig und vor allem immobil sind, kann ein Ausgleich zwischen Nachfrage und Angebot nur innerhalb der Kommune oder zwischen Kommunen in enger räumlicher Nähe stattfinden. Obwohl in Schrumpfungsregionen, und hier insbesondere in Ostdeutschland, oftmals qualitativ sehr hochwertige Wohnungsangebote beispielsweise im Mietwohnungsbereich zur Verfügung stehen, bestimmen die Wohnansprüche der Haushalte und die Baulandangebote die qualitative und quantitative Nachfrage. So dürfte insbesondere in Schrumpfungsregionen der Eigenheimbau und der Bau von seniorengerechten Wohnungen dominant bleiben und auch Investoren werden immer interessiert sein, die vorhandenen Wohnwünsche in Nachfrageaktivität und Bautätigkeit umzusetzen. Zukünftig wird deshalb in Schrumpfungsregionen Wohnungsneubau trotz Leerstand nicht mehr auf eine Fehlentwicklung des Wohnungsmarktes hinweisen, sondern dient der besseren Befriedigung der Wohnwünsche der Einwohner und der Stabilisierung der kommunalen Einwohnerentwicklung, denn nachfragegerechte Wohnungsangebote sind auch als *Pull*-Faktor für zuziehende Einwohner bei der Bewältigung des demographischen Wandels nicht zu unterschätzen.

Ziel einer ökologisch orientierten Wohnungs- und Regionalpolitik sollte es sein, nicht nur die Befriedigung der Wohnwünsche der Haushalte im Blick zu haben und Wohnbauland uneingeschränkt weiter auszuweisen, sondern diese Flächenausweisungen auf fundierte kleinräumige Prognosen der zu erwartenden kommunalen Bevölkerungs-, Haushalts-, Wohnungsmarkt- und Wohnungsneubauentwicklung aufzubauen. Wohnungsprognosen müssen deshalb in der Lage sein, die Diskrepanzen zwischen kommunalen Angebots- und Nachfrageentwicklungen teilmarktbezogen aufzuzeigen und die Folgen der demographischen Veränderungen transparent zu machen sowie die altersspezifischen Wanderungsmuster und die sich wandelnden Wohnbedürfnisse der Einwohner einzubeziehen. Eine mit Wohnungsneubau

verbundene Neuinanspruchnahme von Wohnbauflächen sollte deshalb insbesondere in Schrumpfungsregionen sehr kritisch reflektiert und zukünftig stärker reduziert werden, ohne dass die Wohnqualität der Einwohner darunter leidet. Wichtig ist auch die Frage, was mit den nicht mehr genutzten Wohnungen in Schrumpfungsregionen werden soll und auf welchen Flächen Wohnungsneubau zukünftig stattfinden soll. In Schrumpfungsregionen ist darauf zu achten, dass Wohnungsneubau nachhaltig ist und auf entsprechende Nutzergruppen trifft sowie die Inanspruchnahme von neuen Wohnbauflächen stringent vermieden wird. So sollte Wohnungsbau in Schrumpfungsregionen entweder als nachfragegerechter Umbau oder als Ersatzneubau für leer stehende Gebäude realisiert werden. Neben einem sparsamen Umgang naturnaher Böden ist auf energieeffiziente Umbaustrategien zu achten.

Die Nachfrage einkommensschwacher Haushalte, insbesondere in den Ballungszentren, aber auch die Wohnbedürfnisse der Senioren müssen deshalb genau eruiert werden. Es geht hier vor allem um die Vermeidung von Wohnungsknappheiten in den unteren Preissegmenten sowie einen Wohnungs- und Gebäudeumbau zu barrierefreien und altersgerechten Wohnungen in Verbindung mit einem altersspezifischen Wohnumfeld mit guter Anbindung an medizinische, soziale und verkehrsbezogene Infrastruktur. Ältere Menschen sind heute mobiler und passen ihre Wohnbedürfnisse auch selbst an die neue Lebenssituation schneller als früher an. Veränderungen der Lebensstile und sozialen Milieus bedürfen deshalb einer zunehmenden Beachtung, wenn Wohnungsnot und Wohnungsüberangebote zukünftig gleichermaßen vermieden werden sollen. Letztlich können Nachfrager nach Wohnungen in Schrumpfungsregionen mit einer höheren Wohnqualität rechnen. Diese Tatsache dürfte sich zu einem positiven Standortfaktor für ausgewählte Bevölkerungsgruppen, auch im ländlichen Raum, entwickeln.

Kleinräumige Analysen und Wohnungsmarktprognosen, in denen Abschätzungen des kommunalen Wohnungsbaubedarfs möglich werden, sollten auf einem kommunalen Monitoring zur Nachfrage- und Angebots- bzw. Wohnungsmarktentwicklung aufbauen. Auch bei knappen Ressourcen in den Kommunen zahlt sich dieser Aufwand in jedem Fall aus. Dies belegen viele Wohnungsmarktberichte aus schrumpfenden Kommunen, denn gute und zielgenaue Informationen sind die beste Voraussetzung zur Vermeidung zukünftiger Fehlentwicklungen sowie zur Flächenreduktion beim Wohnungsbau in schrumpfenden Regionen.

Literatur

Arent, S.; Nagl, W.; Ragnitz, J. (2011): Einkommensentwicklung im Freistaat Sachsen. Dresden. = ifo Dresden Studien 61.

BAGSO – Die Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen (2012): Alternative Wohnformen. http://www.bagso.de/wohnen/alternative-wohnformen.html (letzter Zugriff 03.09.2013).

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2011): Wohnungsmarktprognose 2025. Bonn. = Analysen Bau.Stadt. Raum 4.

BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (2012): Wirtschaftsdaten neue Bundesländer. Berlin.

Ertel, U. (2007): Entwicklung des Wohnbaus in den Jahren 1995 bis 2006. In: Statistik in Sachsen 13 (3), 34–43.

Hacker, F. (2011): Entwicklung der sächsischen Baupreise 2010. In: Statistik in Sachsen 17 (2), 18–24.

Hallenberg, B. (2012): Zur Wohnsituation der Haushalte 2010: neue Ergebnisse zur Eigentümerquote und zur Mietbelastung. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung 2, 112.

Herfert, G.; Osterhage, F. (2012): Wohnen in der Stadt: Gibt es eine Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: Brake, K.; Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Diskurs und Materialität in Deutschland. Wiesbaden, 86–112.

Irrek, M.; Holtemöller, O. (2012): Methodik und Probleme regionaler ökonomischer Projektionen. In: Meinel, G.; Schumacher, U.; Behnisch, M. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring IV: Genauere Daten – informierte Akteure – praktisches Handeln. Dresden, 227–234. = IÖR-Schriften 60.

Iwanow, I. (2010): Regionalisierte Wohnungsprognosen – Grundlage für Flächenbedarfsberechnungen. In: Meinel, G.; Schumacher, U. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring II: Konzepte – Indikatoren – Statistik. Dresden, 249–264. = IÖR-Schriften 52.

Iwanow, I.; Eichhorn, D. (2008): Teilmarktbezogene kommunale Wohnungsnachfrageprognosen. In: Iwanow, I. (Hrsg.): Struktureller Wandel der Wohnungsnachfrage in schrumpfenden Städten und Regionen. Analyse und Prognose von Wohnpräferenzen, Neubaupotenzialen und Wohnungsleerständen. Berlin, 137–171.

Iwanow, I.; Eichhorn, D.; Seidel, Y.; Kausch, S.; Effenberger, K.-H.; Wiedemann, F. (2007): Regionale Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg bis 2015 – mit Ausblick bis 2020. Steckbriefe der Stadt- und Landkreise Baden-Württembergs. Studie des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen. Dresden.

Iwanow, I.; Stutzriemer, S. (2012): Flächenentwicklungen für Wohnzwecke. In: Forum Public Health 20 (75), 13–15.

Julke, R. (2011): Neuer Monitoringbericht zum Leipziger Wohnungsmarkt: Leerstand jetzt auf 11 Prozent. http://www.l-iz.de/Politik/Leipzig/2011/02/Neuer-Monitoringbericht-zum-Leipziger-Wohnungsmarkt.html (letzter Zugriff 06.09.2013).

Kelly, N. (2002): Struktur und Entwicklung des Wohnungsmarktes der Stadt Dresden. München.

Landeshauptstadt Dresden (2012): Wohnungsmarktbericht 2011. Dresden.

Löbel, K. (2012): Wohneigentumsbildung unter veränderten sozioökonomischen Rahmenbedingungen. Masterarbeit an der Technischen Universität Dresden und am Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung. Dresden.

Martin, A.; Stinner, F. (2012): Struktur der privaten Haushalte in Leipzig 2011. In: Statistischer Quartalsbericht IV/2011, 7–11.

microm – Micromarketing-Systeme und Consult GmbH (2011): microm Datenhandbuch. Arbeitsunterlagen für microm MARKET & GEO. Neuss.

SAB – Sächsische AufbauBank (2011): Wohnungsbaumonitoring 2011. Perspektiven und Trends der Entwicklung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt. Dresden.

Schäfer, S. (2012): Wanderungsmotive und -muster in entspannten Wohnungsmärkten. Eine kritische Analyse bekannter Wanderungshypothesen am Beispiel der Stadtregionen Dresden und Cottbus. Diplomarbeit an der Technischen Universität Dresden und am Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung. Dresden.

Scheibe, B. (2011): Ergebnisse der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen in ausgewählten Altersgruppen nach Kreisfreien Städten und Landkreisen bis 2025. In: Statistik in Sachsen 17 (1), 12–17.

Schulz, A. (2007): Pflege, Wohnen, Umzug im Alter. Traditionelle und alternative Wohnformen für Senioren. Saarbrücken.

SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH (2011): Informationen zu den Sinus-Milieus® 2011. http://www.sinus-institut.de/uploads/tx_mpdownloadcenter/Informationen_Sinus-Milieus_042011.pdf (letzter Zugriff 06.09.2013).

SMI – Sächsisches Staatsministerium des Innern (2012): Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost. http://www.bauen-wohnen-sachsen.de/677.htm (letzter Zugriff am 21.01.2013).

Stadt Chemnitz, Stadtplanungsamt (2010): Wohnraumbedarfskonzept 2009/2010. Hamburg.

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (2009): Bevölkerungsvorausschätzung 2009 für die Stadt Leipzig. Leipzig.

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau (2012): Monitoringbericht Wohnen 2011. Leipzig.

Statistisches Bundesamt (2012): Regionaldatenbank Deutschland. https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/logon (letzter Zugriff 06.09.2013).

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2010): Modellrechnung. http://www.statistik.sachsen.de/bevprog/documents/Modellrechnung.pdf (letzter Zugriff 06.09.2013).

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2012a): 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2025. http://www.statistik.sachsen.de/bevprog/ (letzter Zugriff 06.09.2012).

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2012b): Haushalte und durchschnittliche Haushaltsgröße im Freistaat Sachsen 2011, 2015, 2020, 2025. http://www.statistik.sachsen.de/html/673.htm (letzter Zugriff 06.09.2012).

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2012c): Statistisch betrachtet − Senioren in Sachsen. Kamenz.

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2013): Kaufwerte für Bauland in Sachsen. http://www.statistik.sachsen.de/html/867.htm (letzter Zugriff 06.09.2013).

Töpfer, B. (2011): Der Wohnungsbestand in Sachsen im Jahr 2010. In: Statistik in Sachsen 17 (3), 51–52.