

BJÖRN BRAUNSCHWEIG, LEHRSTUHL FÜR WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE DER FRIEDRICH-SCHILLER-UNIVERSITÄT JENA

DR. ANNELORE BERGFELD, LEIBNIZ-INSTITUT FÜR LÄNDERKUNDE (IfL) LEIPZIG

STADT  
LAND  
PLUS+



# Angespannte Wohnungsmärkte Region Halleipzig

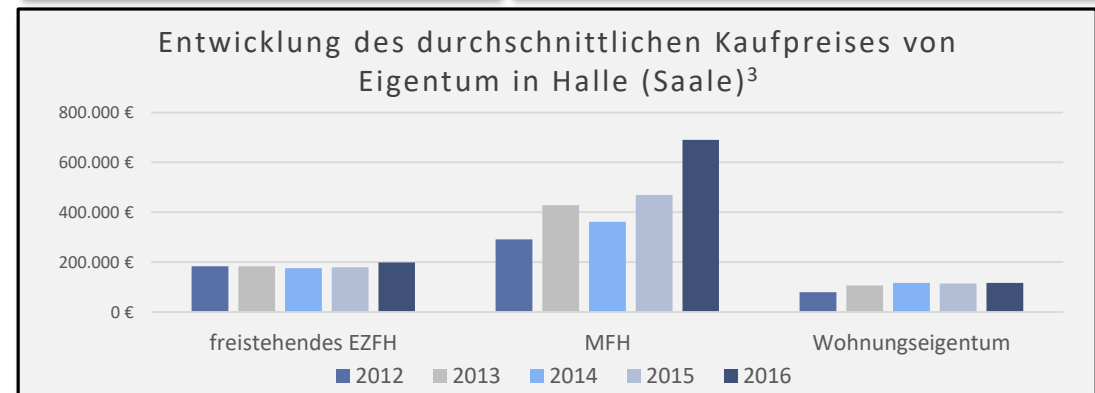
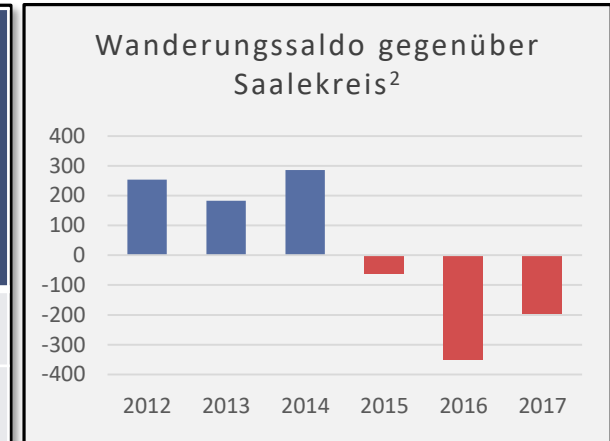
IMPULS IM RAHMEN DES WORKSHOPS  
„FLÄCHENMANAGEMENT IN WACHSENDEN  
WOHNUNGSMARKTREGIONEN ENTWICKELN“

# Entwicklung Region „HalLEipzig“

Nach erheblicher Schrumpfung bis 2009, finden innerstädtisch verstärkt Verdrängungs- und Segregationsprozesse im Mietsegment statt,...

- Halle (Saale) verlor nach der Eingemeindung Halle-Neustadts (1990) bis 2009 kontinuierlich EinwohnerInnen
- Seit 2011 zeichnet sich ein positiver Trend ab, der laut Bevölkerungsprognosen langfristig zur Stabilisierung führt
- Die Wanderungsbewegungen konzentrieren sich im innenstadtnäheren Bereich, während die Großsiedlungen seit Jahren zurückgebaut werden
- Durch die differenzierten Verdrängungsprozesse findet eine verstärkte ethnische und soziale Segregation statt
- Seit 2015 leichte, aber konstante Wanderungsverluste an das Umland

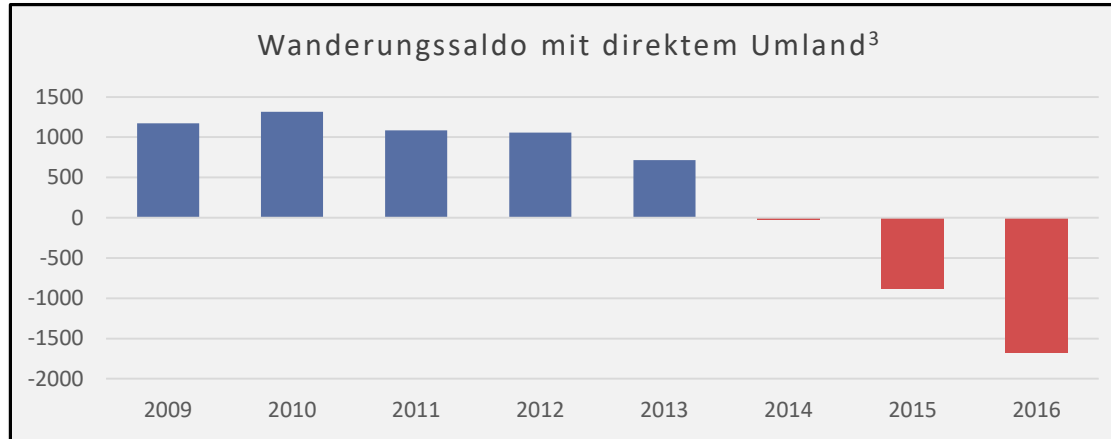
Prozentuale Veränderung der EinwohnerInnenzahlen in Halle (Saale) <sup>1</sup>	
<b>1990 - 2009</b>	<b>- 25,54%</b>
<b>2010 - 2018</b>	<b>+ 4,45 %</b>



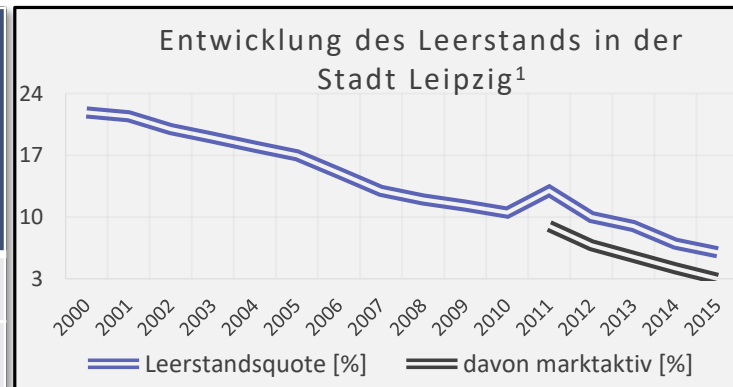
<sup>1</sup> Eigene Berechnung gem. Bevölkerungsbroschüren der STADT HALLE, 1998, 2003, 2008, 42012 sowie Wohnungsmarktbericht 2018; <sup>2</sup> Eigene Darstellung nach STADT HALLE Wohnungspolitisches Konzept 2018:9f; <sup>3</sup> ebd.

# Entwicklung Region „HalLEipzig“

... während Kaufinteressierte seit wenigen Jahren aufgrund steigender Eigentumspreise in das direkte Umland gedrängt werden



Median des Bevölkerungswachstums in Leipzig (im Vergleich zum jew. Vorjahresquartal) <sup>2</sup>	
2004 - 2010	0,74 %
2011 - 2018	2,21 %

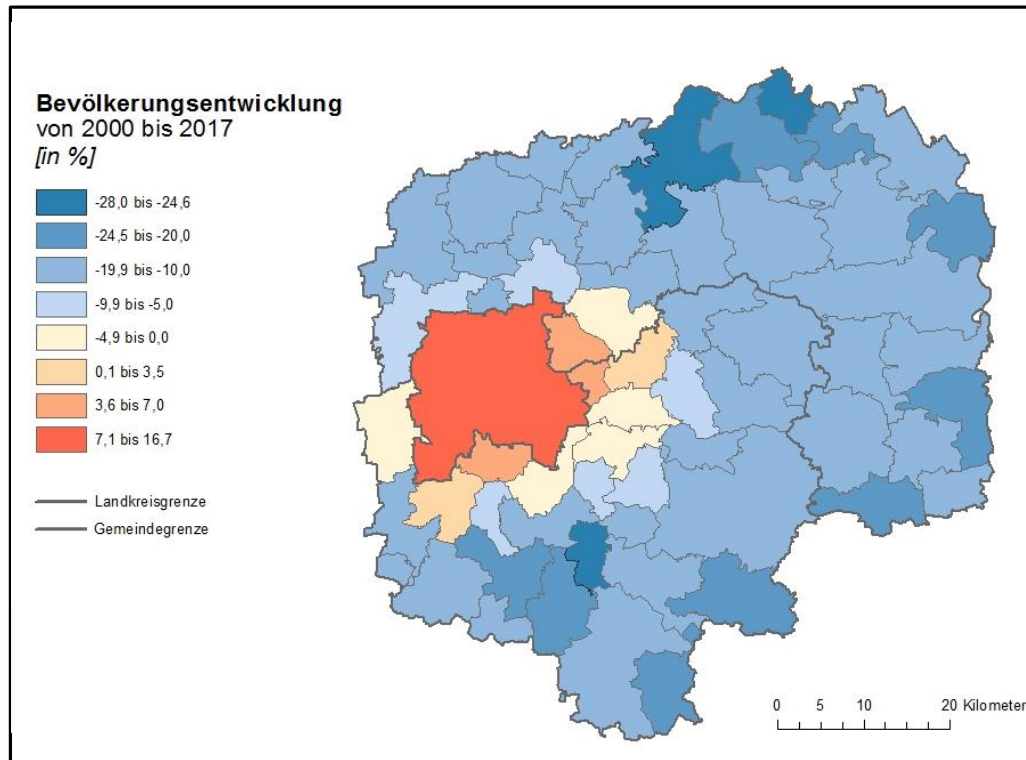


- Während Leipzig seit 2000 stetig EinwohnerInnen gewann, liefen Bautätigkeiten nach erheblichen Wohnungsabgängen nur verzögert an
- Dadurch stetige Senkung des marktaktiven Leerstandes von rd. 9 % (2011)<sup>4</sup> auf 3 % (2015)<sup>4</sup>
- Steigende Mieten, Sanierung und Neubau im hochwertigen Segment sowie Haushaltsverkleinerungen ergeben zunehmend angespannte Teilwohnungsmärkte
- Die Anspannung konzentrierte sich wie in Halle auf ausgewählte Gebiete und führt zu aktiven und passiven Verdrängungsprozessen
- Infolgedessen gab es ab 2014 wieder Wanderungsverluste an das direkte Umland

<sup>1</sup> Eigene Berechnung gem. Monitoringberichte Wohnen STADT LEIPZIG von 2009, 2011/12, 2013, 2016/17; <sup>2</sup> Eigene Berechnung gem. OPENDATASET Einwohner35bc (<https://opendata.leipzig.de/dataset/einwohnerd35bc>); <sup>3</sup> Darstellung nach STADT LEIPZIG, Monitoringbericht Wohnen 2016/17: 13 ; <sup>4</sup> ebd.:27;

# Entwicklung in angespannter Wohnungsmarktregion

8 Jahresgehälter sind aktuell in Leipzig durchschnittlich für den Erwerb von Eigentum notwendig, dies entspricht einem Anstieg von rd. 30 % seit 2004<sup>1</sup>



Bevölkerungsentwicklung in der Zeit von 2000 bis 2017 in der Region Nord-West-Sachsen

- Die Entwicklungen strahlen vor allem im Eigentumssektor vom Oberzentrum in das jeweilige Umland aus
- Im Umland kommt es ebenfalls zu konzentrierten Wanderungen, v.a. gen Mittel- und Grundzentren

## Absehbare/ sich vollziehende Folgen in den Städten

### Innen

Aktive und passive Verdrängung im Mietsegment

### Außen

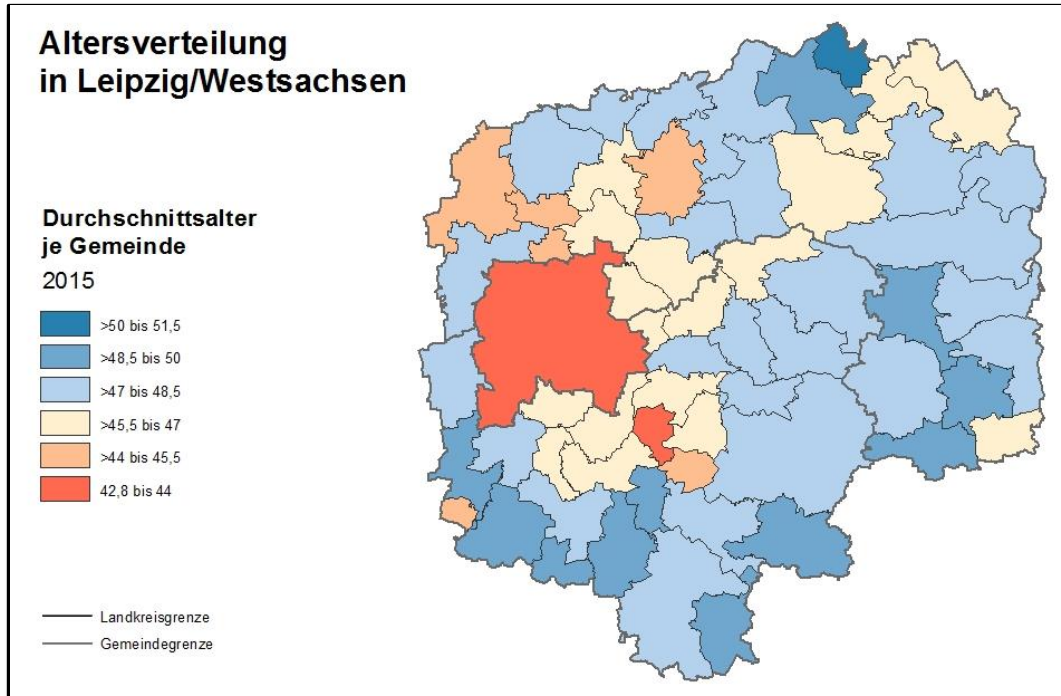
Spill-Over in das nähere Umland im Kaufsegment

Zukünftige Verdrängung in das Umland im Mietsegment?

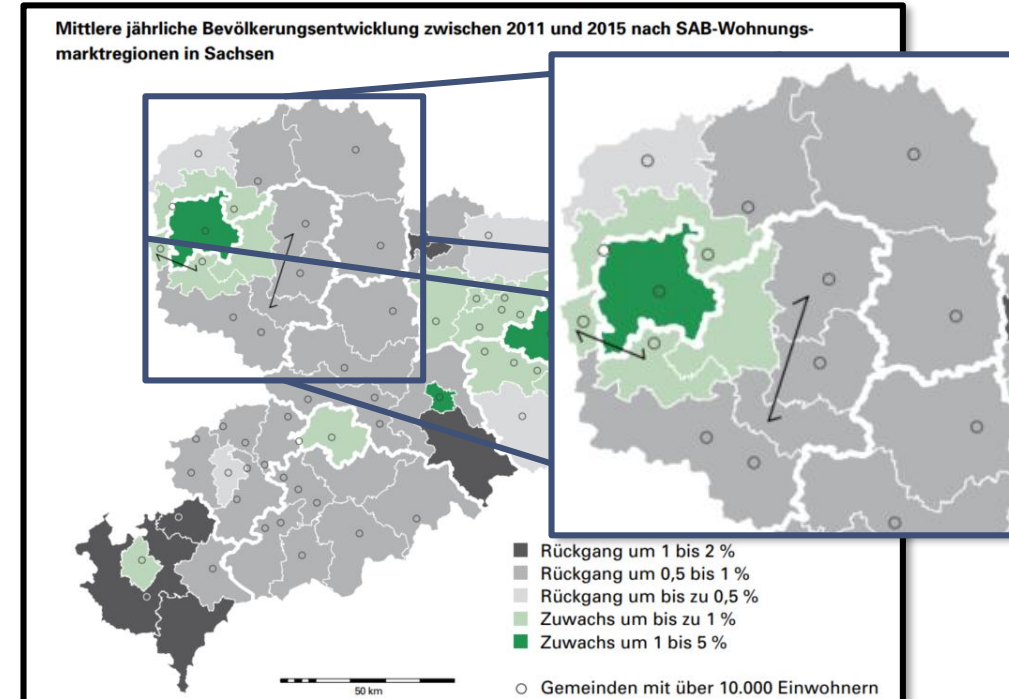
Darstellung IfL 2018; auf Basis StaLa 2001-2017; <sup>1</sup> Empirica Blasenindex Q2/2018

# Fehlendes Monitoring führt zu falschen „Erkenntnissen“

Die Zuzüge können die natürliche Bevölkerungsentwicklung der jeweiligen Regionen nur punktuell ausgleichen



- Alle bläulich eingefärbten Regionen liegen oberhalb des sächsischen Altersdurchschnitts, nur die dunkel-orangen Regionen unterhalb des deutschen



- Die teils stark erhöhte Altersstruktur vieler Umlandgemeinden führt trotz Zuwanderung und erhöhter Bautätigkeit zu Bevölkerungsrückgängen

Links: Darstellung IfL, 2018; auf Basis StaLa 2001-2017; rechts: SAB, 2017, Wohnungsbaumonitoring 2016/2017: 19

# Konkurrenzdenken und fehlende Kooperationen...

...hindern die Ausschöpfung des vollen Potenzials und überhöhen im Zweifel Flächeninanspruchnahmen

- 1 Erhöhte Bautätigkeit und Flächenentwicklung in Umlandgemeinden und Leipziger Rand (EZFH-Segment)
- 2 In Umlandgemeinden bestehen oftmals klare Vorstellungen der Wünsche potenzieller ZuzüglerInnen
- 3 **Fehlende Daten** widerlegen dies nicht, sodass es bei „gefühltem Bedarf“ zu unregelmäßigen Ausweisungen ohne adäquate Berücksichtigung der durch Altersstruktur freiwerdenden Flächen (Innenbereich) kommen kann
- 4 Die kommunale Hoheit über die Entwicklung führt zu hoher Konkurrenz um **eine Zielgruppe**
- 5 Dadurch entstehender unregelmäßiger Wettbewerb **erhöht die Flächeninanspruchnahme** der gesamten Region
- 6 Neubau am Rand und im Außenbereich schafft langfristig höheren pro Kopf-Verbrauch in Randgebieten und **erhöhte Unterhaltungskosten** für Infrastruktur
- 7 Durch Konzentration auf Neubausiedelungen werden im schlimmsten Fall Schlaf- und **Donutstädte** geschaffen
- 8 Die Neubausiedelungen mit homogener Bevölkerung können so die „**SeniorInnen-Siedlungen**“ von morgen werden

Um diesen Entwicklungen entgegenzutreten, gleichzeitig die Bedürfnisse aller Beteiligten und die Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigen zu können, braucht es ein **kooperatives, interkommunales Flächenmanagement**

# Stärkung der gesamten Region

Die Stärkung der Region sowie eine geregelte, reduzierte Flächeninanspruchnahme ist nur durch interkommunales Flächenmanagement möglich

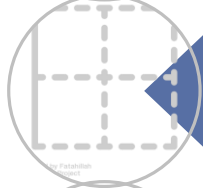
**Während das „ob“ oftmals keine Frage mehr scheint, scheiden sich am „wie“ die Geister**



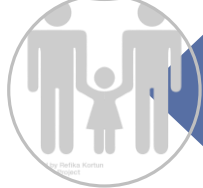
Wie können Innenentwicklungspotenziale großflächig erkannt (z.B. Brachflächen) und im Anschluss genutzt werden?



Wie können Umlandgemeinden gleichzeitig Entlastung für Zentren sein, ohne zu reinen Schlafstädten mit „totem“ Kern zu verkommen?



Sind Kontingente für WE bzw. Flächen (wie z.B. Koop-Raum Heide) ein adäquates Mittel zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme?



Wie kann ein zielführendes Angebot geschaffen werden, das sich nicht nur auf die bestehende Nachfrage stützt?

Icons (von oben nach unten) City by ANTON BARBAROV; Park by ANTON BARBAROV; Left Border by FATAHILLAH; Family by RAFIKA KORTUN: all from NOUN PROJECT

# Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

---

BJÖRN BRAUNSCHWEIG  
LEHRSTUHL FÜR WIRTSCHAFTSGEOGRAPHIE  
FRIEDRICH-SCHILLER-UNIVERSITÄT JENA

LÖBDERGRABEN 32  
07743 JENA

E-MAIL: [BJOERN.BRAUNSCHWEIG@UNI-JENA.DE](mailto:BJOERN.BRAUNSCHWEIG@UNI-JENA.DE)  
TEL: 0162 730 54 15