

## Suburbanisierung der Bevölkerung in Großstadtreionen Sachsens: erste Trends nach dem politischen Wandel

Herfert, Günter

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Herfert, G. (1994). Suburbanisierung der Bevölkerung in Großstadtreionen Sachsens: erste Trends nach dem politischen Wandel. *Europa Regional*, 2.1994(3), 10-19. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-48480-2>

### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

# Suburbanisierung der Bevölkerung in Großstadtreionen Sachsens

Erste Trends nach den politischen Wandel (mit Kartenbeilage)

GÜNTER HERFERT

Wer heute durch das Umland der Großstädte Sachsens fährt, wird in erster Linie den gewaltigen Suburbanisierungsprozeß im Einzelhandel, bei weiteren Dienstleistungen sowie im produzierenden Gewerbe erkennen. Neue Einzelhandelsmärkte – der Saalepark (siehe Umschlagseite) in der 670 Einwohner zählenden Gemeinde Günthersdorf zwischen Leipzig und Halle ist der größte Deutschlands – und Gewerbetparks auf der grünen Wiese beherrschen das Bild entlang wichtiger Verkehrsstrassen, insbesondere an den Knotenpunkten mit der Autobahn. Im Gegensatz zu den alten Bundesländern, wo die erste Phase der Suburbanisierung durch die Verlagerung der Wohnfunktion ins Umland der Großstädte gekennzeichnet war und erst später Dienstleistungen und Gewerbe folgten, besteht in den neuen Bundesländern eine andere Abfolge des Suburbanisierungsprozesses (SCHMIDT 1993). So sind neue Wohnsiedlungen im Umland bisher nur vereinzelt entstanden. Viele Bauschilder weisen jedoch auf einen möglichen Bau-boom hin.

Nach dem politischen Wandel in Ostdeutschland stellt sich bezüglich der Bevölkerungssuburbanisierung nun die Frage,

- ob sich jetzt in den Großstadtreionen der neuen Bundesländer aufgrund der z.T. umfangreichen Wohnbaulandausweisungen ähnliche Suburbanisierungsprozesse wie in den 60er und 70er Jahren in den alten Bundesländern vollziehen werden – verbunden u.a. mit einer starken Zersiedlung der Landschaft einschließlich des Verlustes ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion – oder
- ob der Prozeß der Bevölkerungssuburbanisierung, bedingt durch die derzeitigen Rahmenbedingungen in Ostdeutschland – wie langsam beginnender Wohnungsneubau, geringe Kapitalstärke der Bevölkerung und hohe Arbeitslosigkeit –, vorerst nur in begrenztem Umfang erfolgt.

Diese Fragestellung ist Gegenstand eines Forschungsprojektes<sup>1</sup> am Institut für Länderkunde in Leipzig. Erste Trends der Bevölkerungssuburbanisierung in den

sächsischen Großstadtreionen Dresden, Chemnitz, Zwickau und insbesondere Leipzig – wo sich nach Berlin derzeit die bedeutendsten Entwicklungen in Ostdeutschland vollziehen – sind Gegenstand dieses Beitrages. *Suburbanisierung der Bevölkerung* wird dabei definiert als intraregionaler Dekonzentrationsprozeß von Bevölkerung in verdichteten Räumen, der durch interregionale Wanderungsprozesse verstärkt werden kann. Dieser Prozeß ist mit einer Bedeutungszunahme der Umlandregion gegenüber der jeweiligen Großstadt in bezug auf die Wohnfunktion verbunden. Kennzeichnend sind sowohl positive intra- als auch interregionale Wanderungssalden im suburbanen Raum.

## Ostdeutsche Großstadtreionen an der Schwelle zur Suburbanisierung

Gegenwärtig stehen die Großstadtreionen in den neuen Bundesländern an der Schwelle zu einer ersten Suburbanisierungswelle in das unmittelbare Umland. Die Entwicklung in den westdeutschen Großstadtreionen hat vergleichsweise schon eine Phase der weiteren Ausbreitung der Suburbanisierung in den ländlichen Raum – einschließlich gegenläufiger Reurbanisierungstendenzen – erreicht.

Die ostdeutschen Großstadtreionen befanden sich bis zum politischen Umbruch noch in einer Urbanisierungsphase, wenngleich Ansätze zur Suburbanisierung bereits erkennbar waren (NEUMANN & USBECK 1989). Das Ausbleiben von Suburbanisierungsprozessen in Ostdeutschland bis 1989 war sowohl durch den Bau von Großwohnanlagen in den größeren Zentren als auch durch restriktive Maßnahmen im privaten Wohnungsbau bedingt. Insbesondere in den 70er Jahren kam es deshalb zu einer zunehmenden Konzentration der Bevölkerung in den Großstädten – die Stadt Leipzig ist mit ihrem kontinuierlichem Bevölkerungsrückgang die Ausnahme unter den ostdeutschen Großstädten. In Sachsen hatten z.B. Chemnitz und Dresden einen Bevölkerungszuwachs von 3,7 bzw. 6,4 % (1971-1981), die Umlandkreise der sächsischen Großstädte durch den Sogeffekt hingegen generell Bevölke-

rungsverluste von 10-15 % (Tab. 1). In der folgenden Jahren (1981-1988) verringerten sich diese auf 6-8 %. Trotz dieser negativen Entwicklung traten in der zweiten Hälfte der 80er Jahre in allen Landkreisen der sächsischen Großstädte erste Ansätze einer Bevölkerungssuburbanisierung auf

Kreis	1971-1981 (1971=100 %)	1981-1988 (1981=100 %)
Leipzig/Stadt	95,7	97,4
Leipzig/Land	85,8	92,4
Dresden/Stadt	103,7	99,4
Dresden/Land	89,6	94,1
Karl-Marx-Stadt/Stadt	106,4	97,9
Karl-Marx-Stadt/Land	87,9	94,5
Zwickau/Stadt	95,5	100,4
Zwickau/Land	89,1	92,9
DDR (zum Vergleich)	97,8	99,9

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in den Großstadtreionen Sachsens 1971-1981 und 1981-1988

Quelle: Stat. Jahrbücher der DDR, versch. Jahrgänge

(Kartenbeilage, Abb. 1), d. h. die Landkreise hatten Wanderungsgewinne von Familien der mittleren Generation aus der jeweiligen Großstadt, also speziell in der Altersgruppe 5-15 und 30-50 Jahren. Deutlich ausgeprägt war diese Tendenz besonders in der Region Leipzig. Untersuchungen zum Eigenheimbau im Landkreis Leipzig (NEUMANN & USBECK 1989) – insgesamt wurden hier von 1972-1985 2500 Eigenheime gebaut – bestätigen dies. Von den vorwiegend in der Stadtrandzone und an den Hauptverkehrsachsen gebauten Eigenheimen kamen 32 % der Eigentümer aus der Stadt Leipzig, in einigen Gemeinden der östlichen und nördlichen Stadtrandzone sogar über 50 %.

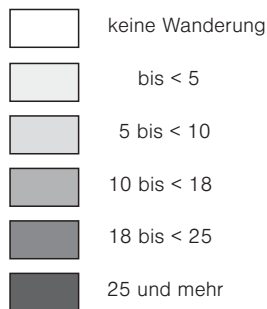
Da der private Eigenheimbau in der ehemaligen DDR in seiner Dimension jedoch unbedeutend war – in den 80er Jahren stieg der Anteil auf 10 % der neu errichteten Wohnungen –, der Wunsch des

<sup>1</sup> Das Projekt "Bevölkerungssuburbanisierung in ostdeutschen Großstadtreionen" wird durch das Sächsische Ministerium für Wissenschaft und Kunst gefördert.



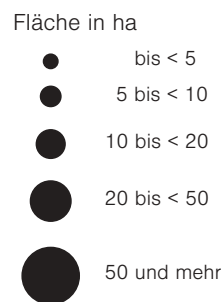
## Wanderungsmobilität und Wohnbaulandflächen in der Region Leipzig

### Wanderungsmobilität zwischen der Region und der Stadt Leipzig 1992 in Promille



### Neuausweisung von Wohnbaulandflächen 1993

(in Sachsen: raumordnerisch befürwortet durch Regierungspräsidium Leipzig; in Sachsen-Anhalt: nach Bebauungsplänen der Kreisplanungssämter)



0 5 10 km

Maßstab 1 : 250 000

ifl 1994  
Karteninhalt: G. Herfert  
Kartographie: R. Bräuer

Abb. 1: Wanderungsmobilität (1992) und Wohnbaulandflächen (1993) in der Region Leipzig



Abb. 2: Bogumils Garten in Taucha – eine neue Wohnsiedlung im unmittelbaren Stadtrandbereich von Leipzig 1994 (Foto: Studio 80, Leipzig)

Wohnortwechsels in das Umland gleichzeitig zunahm, entstand ein bedeutendes Suburbanisierungspotential.

#### *Mobilitätspotential und Wanderungsmotive*

Dieses Potential spiegelt sich auch in einer Bürgerumfrage der Stadt Leipzig 1992 wider (Amt für Wahlen und Statistik 1993). 14 % der Befragten beabsichtigten einen Wohnortwechsel über die Stadtgrenzen, die Hälfte dieser potentiellen Migranten gaben den Landkreis als Zielort an. Bei diesen Stadt-Umland-Wanderern zeigen sich ähnliche Strukturen wie bei den Migrationsmustern in den Großstadtreionen der alten Bundesländern, es dominierten insbesondere die jüngeren Altersgruppen bis 45 Jahre und nach dem sozioökonomischen Status überdurchschnittlich die Selbständigen sowie leitenden und mittleren Angestellten/Beamten. Auch bei den Hauptmotiven der Randwanderer gibt es weitgehende Übereinstimmung: es dominieren das Wohnungs- und das Wohnumweltmotiv deutlich vor den anderen.

Insgesamt 25 % der Befragten beabsichtigten den Erwerb von Wohneigentum

(Eigentumswohnung 11%, Eigenheim 14 %). Da man davon ausgehen kann, daß die Realisierung dieses Wunsches vorrangig im Umland erfolgen dürfte, kann man von einer sehr großen Nachfrage im suburbanen Raum ausgehen. Erwartungsgemäß überdurchschnittlich hoch war der Anteil der 25-44jährigen (32 %), noch höher (38 %) war der Anteil bei den Jugendlichen (14-24 Jahre). Die Realisierung solcher Wohnansprüche im Umland der ostdeutschen Großstädte dürfte jedoch heute aufgrund der hohen Preise für Wohneigentum als auch der hohen Grundstückskosten in entscheidendem Maße durch die Einkommens- und Vermögenssituation der Haushalte limitiert werden.

#### *Wohnbauland im Umland der Großstädte*

Neben dem Mobilitätspotential bilden die z.T. bereits umfangreichen Wohnbaulandausweisungen im suburbanen Raum der Großstadtreionen eine wesentliche Grundlage für den Suburbanisierungsprozeß. Bereits NIEMANN & USBECK (1993) und SCHMIDT (1993) stellte bei ersten Analysen das bedeutende Suburbanisierungs-

potential und die herausragende Stellung der Leipziger Umlandregion im Vergleich zu anderen Großstadtreionen heraus. Allein im Landkreis Leipzig wurden über 1.000 ha raumordnerisch befürwortetes Wohnbauland ausgewiesen (Abb. 1) – für fast die Hälfte der Flächen liegen genehmigte Bauleitpläne vor. Im engeren Umland der Großstadt – das entspricht etwa dem Landkreis einschließlich der angrenzender Gemeinden mit einer intraregionalen Wanderungsmobilität > 10 % – sind es ca. 1.400 ha. Geht man bezüglich einer potentiellen Stadt-Umland-Wanderung vom diesem Einzugsbereich aus, so ergibt sich bei einer mittleren Bebauungsdichte von 28 WE/ha und bei einer Belegung von 2,5 Personen pro Wohnung theoretisch die Möglichkeit zur Ansiedlung von etwa 100.000 Personen. Unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs von Wohnraum in den Umlandgemeinden und interregionaler Wanderungsgewinne würde damit eine Abwanderung von ca. 70.000 Personen aus der Stadt Leipzig – das sind ca. 14 % der jetzigen Bevölkerung – in die Umlandregion möglich sein. Das entspricht etwa den Wanderungsverlusten, die Stuttgart



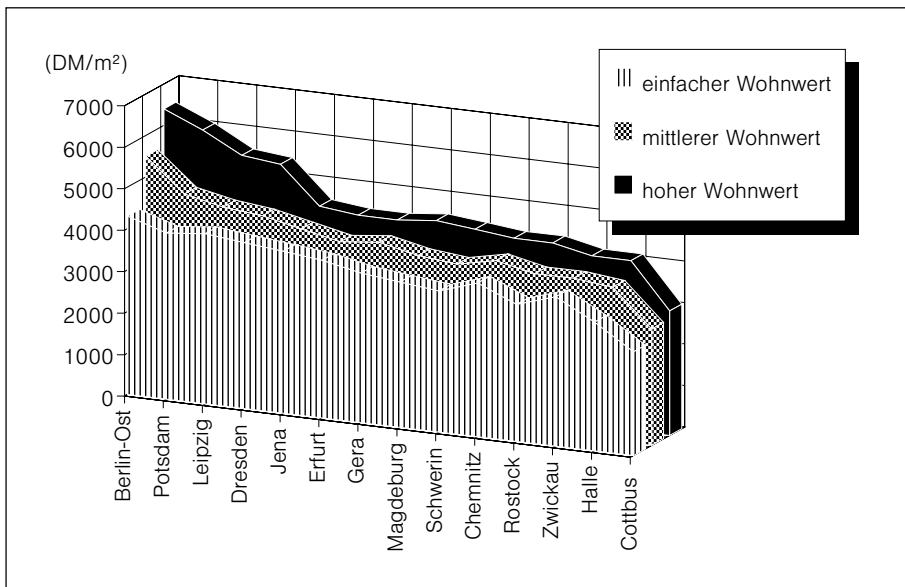


Abb. 3: Preise von Eigentumswohnungen in ostdeutschen Großstädten 1993

Quelle: baucontact Immobilien 1993

im Zeitraum 1966-1976 an den angrenzenden Verdichtungsraum hatte. Somit ist durch die ausgewiesenen Wohnbauflächen in der Leipziger Region die Voraussetzung für einen analogen Suburbanisierungsschub wie in den alten Bundesländern gegeben. Vorprogrammiert wäre ein Bevölkerungsgewinn des Landkreises (ca. 160 % der jetzigen Bevölkerung) und die Entstehung eines „Speckgürtel“ um die Stadt Leipzig, verbunden mit der physiognomischen Auflösung der Stadtgrenze – ähnlich wie es heute in den westdeutschen Großstadtreionen schon zu beobachten ist.

### Der (Neubau-) Wohnungsmarkt in den Umlandregionen

Die Mehrzahl den geplanten Wohnungsbaustandorte ist noch in der Erschließungs- bzw. in der Bauphase, vielfach findet man noch Brachland vor. Während Gewerbeparks und Einzelhandelszentren bereits in starkem Umfang den suburbanen Raum der Großstadtreionen prägen, sind erst vereinzelt neue Wohnkomplexe fertiggestellt worden. Die ersten 1993/1994 in der Region Leipzig bezogenen Wohnanlagen wurden vorwiegend in verdichteter Bauweise errichtet – Beucha (Kreis Wurzen) 143 WE auf 1,5 ha; Günthersdorf (Kreis Merseburg) 334 WE auf 5 ha, Taucha (Kreis Leipzig/Land) 320 WE auf 5 ha (Abb. 2).

Gegenwärtig erfolgt der Wohnungsneubau in den sächsischen Großstadtreionen fast ausschließlich für den freifinanzierten Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsmarkt, nur vereinzelt gibt es in ge-

ringem Umfang Sozialwohnungsbau. Der Anstieg des nach dem politischen Wandel fast zusammengebrochenen Baugeschehens basiert in starkem Maße auf speziellen steuerlichen Fördermaßnahmen für Kapitalanleger in Ostdeutschland, die vorerst bis 1995 gelten. So erhalten Kapitalanleger bei Vermietung der gekauften Eigentumswohnungen eine 50%ige steuerliche Sonderabschreibung auf die Baukosten. Die Kapitalanleger, die in der ersten Phase fast nur aus den alten Bundesländern kamen, kauften in der Leipziger Region durchschnittlich 70 % aller Eigentumswohnungen. Zunehmend sind jedoch auch ostdeutschen Kapitalanleger auf dem Wohnungsmarkt vertreten – im Jahre 1994 waren es in einigen Wohnanlagen bis zu ca. 25 %. Das restliche Drittel der Käufer sind Eigennutzer, überwiegend ehemalige der Großstadtbewohner, vorwiegend Selbstständige (insbesondere Ärzte, Notare, Rechtsanwälte, Handwerker) und leitende Angestellte sowie eine neue Käufergruppe aus Ostdeutschland: ehemalige Besitzer von alten oder geerbten Immobilien.

Die auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen wurden auf Grund der steuerlichen Sonderabschreibungen relativ schnell verkauft, obwohl der Verkaufspreis – Ø 4000 DM pro m<sup>2</sup> Wohnraum im Leipziger Umland – in Relation zur vorhandenen Infrastruktur der Region als zu hoch zu bewerten ist. Insbesondere in den Großstadtreionen Leipzig und Dresden haben die Preise für Wohnimmobilien nicht nur das Niveau vergleichbarer westdeutscher Regionen erreicht sondern es aufgrund der Nachfrage sogar teilweise über-

schrritten. Ein Vergleich der Preise von Eigentumswohnungen in ostdeutschen Großstädten (Abb. 3) zeigt die neben Ost-Berlin herausragende Stellung von Leipzig und Dresden, während Chemnitz und Zwickau deutlich im Preisgefüge abfallen.

Die ersten vermieteten Eigentumswohnungen – bei anfänglichen Mietpreisen von 17-19 DM/m<sup>2</sup> – wurden vor allem von zugezogene Erwerbstätigen – mit einem hohen Anteil von ledigen Personen – und Familien aus den alten Bundesländern bezogen. Der Anteil der ostdeutschen Mieter, die aus der Großstadt ins Leipziger Umland gezogen sind, ist jedoch – nachdem die Mietpreise auf 12-14 DM/m<sup>2</sup> gefallen waren – ansteigend und liegt heute bei 50-60 %.

Generell kann man feststellen, daß der Stadt-Umland-Wanderung durch das derzeitige Preisgefüge auf dem Wohnungsmarkt Grenzen gesetzt sind. Da vorwiegend das obere Segment des Wohnungsmarktes bedient wird, trägt somit die beginnende Migration ins Umland hinsichtlich der sozialen Gliederung der Migranten stark selektiven Charakter.

### Erste Trends der Bevölkerungs-suburbanisierung

Ausgangspunkt der folgenden Analyse sind Bevölkerungs- und Wanderungsdaten der Gemeinden Sachsens von 1990-1992 – aktuellere Daten von 1993 lagen bei Redaktionsschluß dieses Heftes nur aggregiert auf der Ebene der Kreise vor.

Bevölkerungssuburbanisierung ist in der Regel mit einem Bevölkerungswachstum im suburbanen Umland verbunden. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung in den vier Umlandregionen (Abb. 4) – als Umlandregion wurden in einer ersten Bearbeitungsstufe nur der die jeweilige Großstadt umgebende kreisstadtfreie Landkreis definiert –, so zeigte sich nach den großen Bevölkerungsverlusten 1990/1991 infolge der Abwanderung in die alten Bundesländer erstmals 1992 im Landkreis Leipzig ein Bevölkerungswachstum. Aber auch in den anderen Umlandregionen deutet sich die Tendenz zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung an – die Kreisdaten für 1993 weisen auch für Dresden/Land und Zwickau/Land leichte Gewinne und für Chemnitz/Land eine fast ausgeglichene Bilanz aus. Diese Anzeichen einer beginnenden Suburbanisierung in den Umlandregionen heben sich deutlich von den Entwicklungsmustern in den anderen Regionen Sachsens ab, da die überwiegende

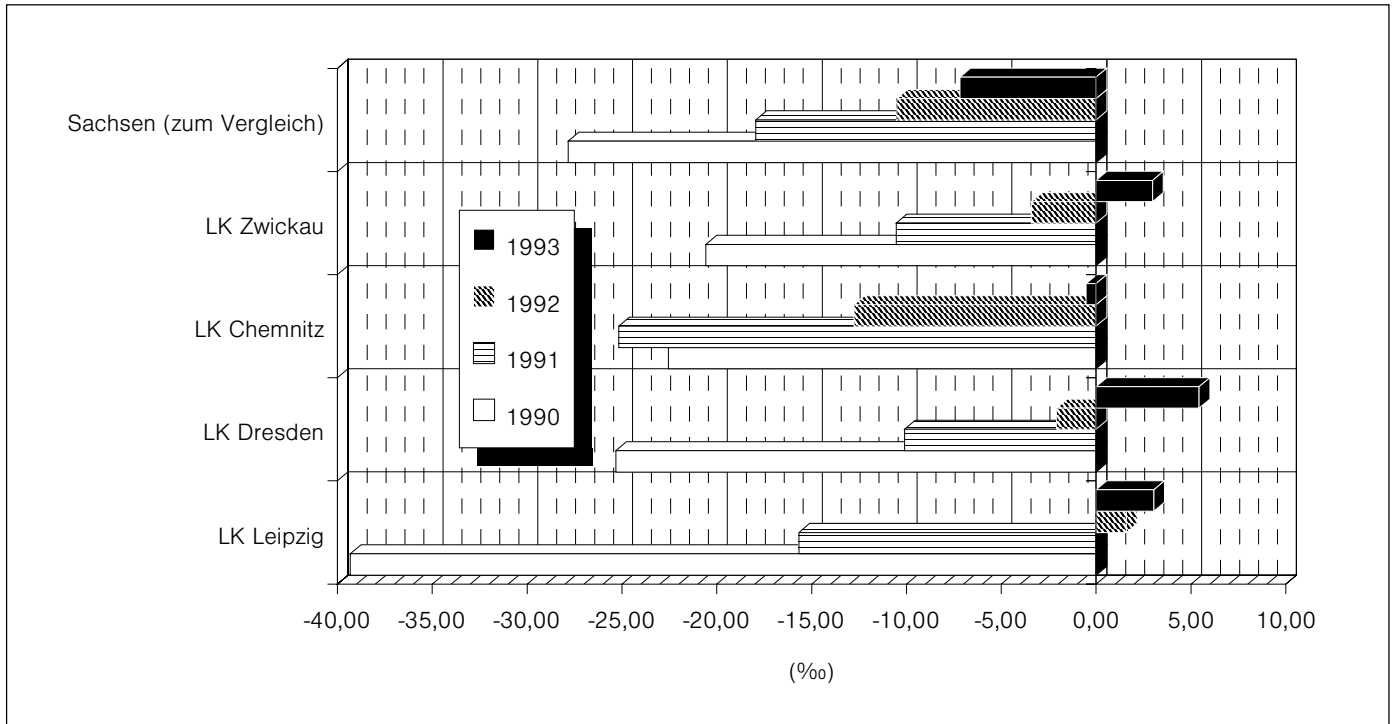


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in den kreisstadtfreien Landkreisen der Großstädte Sachsens 1990-1993

Quelle: Stat. Landesamt Sachsen

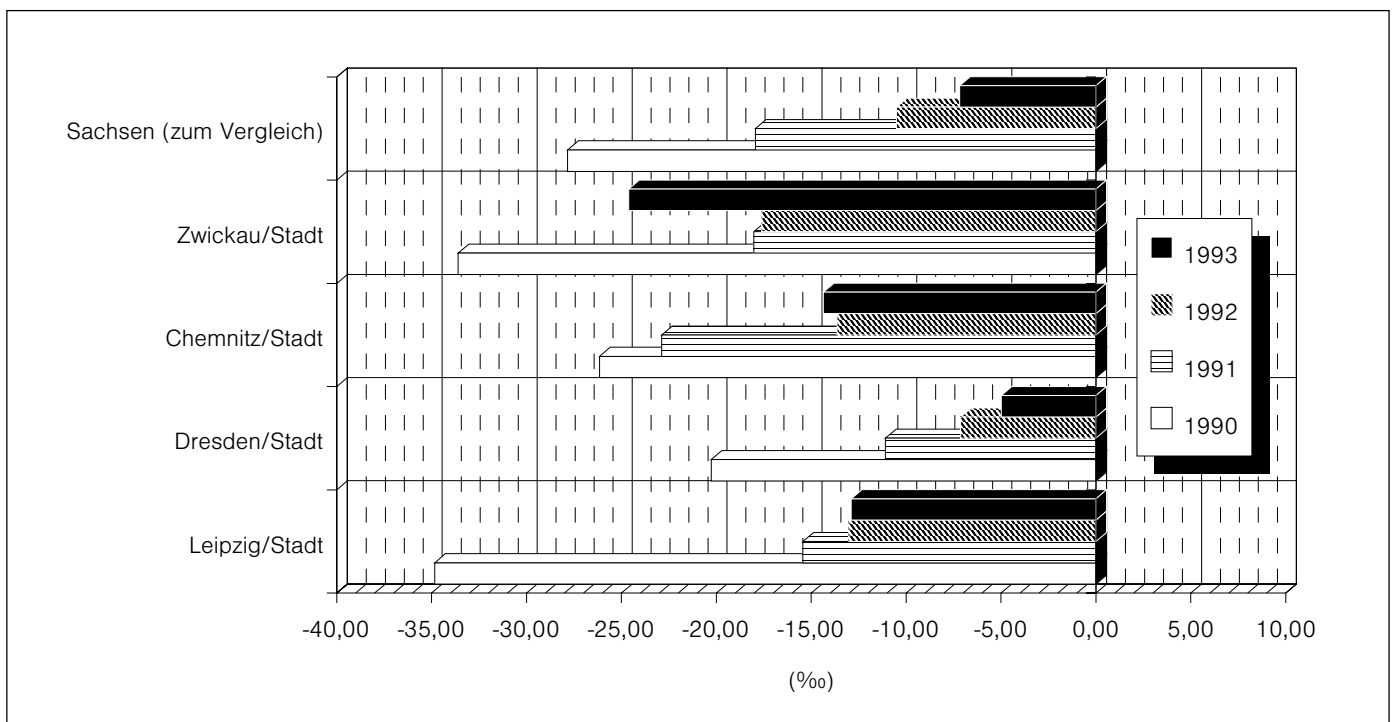


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung in den Großstädten Sachsens 1990-1993

Quelle: Stat. Landesamt Sachsen

Mehrheit der Landkreise als auch alle Großstädte weiterhin Bevölkerungsverluste aufweisen (Abb. 5).

Ein Vergleich der Entwicklung der einzelnen Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen 1990-1993 (Abb. 6) verdeutlicht den Suburba-

nisierungstrend. Während 1990 noch die hohen negativen Wanderungssalden gegenüber den geringen natürlichen Verlusten dominierten, ergibt sich für 1993 eine völlig andere Konstellation. Alle Umlandregionen zeichneten sich durch deutliche Wanderungsgewinne aus, die gegenüber

den überdurchschnittlich hohen natürlichen Bevölkerungsverlusten – eine Folge der Auszehrung durch die Großstädte in den 70/80er Jahren – dominieren. Generell zeichnet sich hier ein qualitativer Umbruch ab. Erstmals seit Beginn der 70er Jahre haben die Umlandregionen wie-

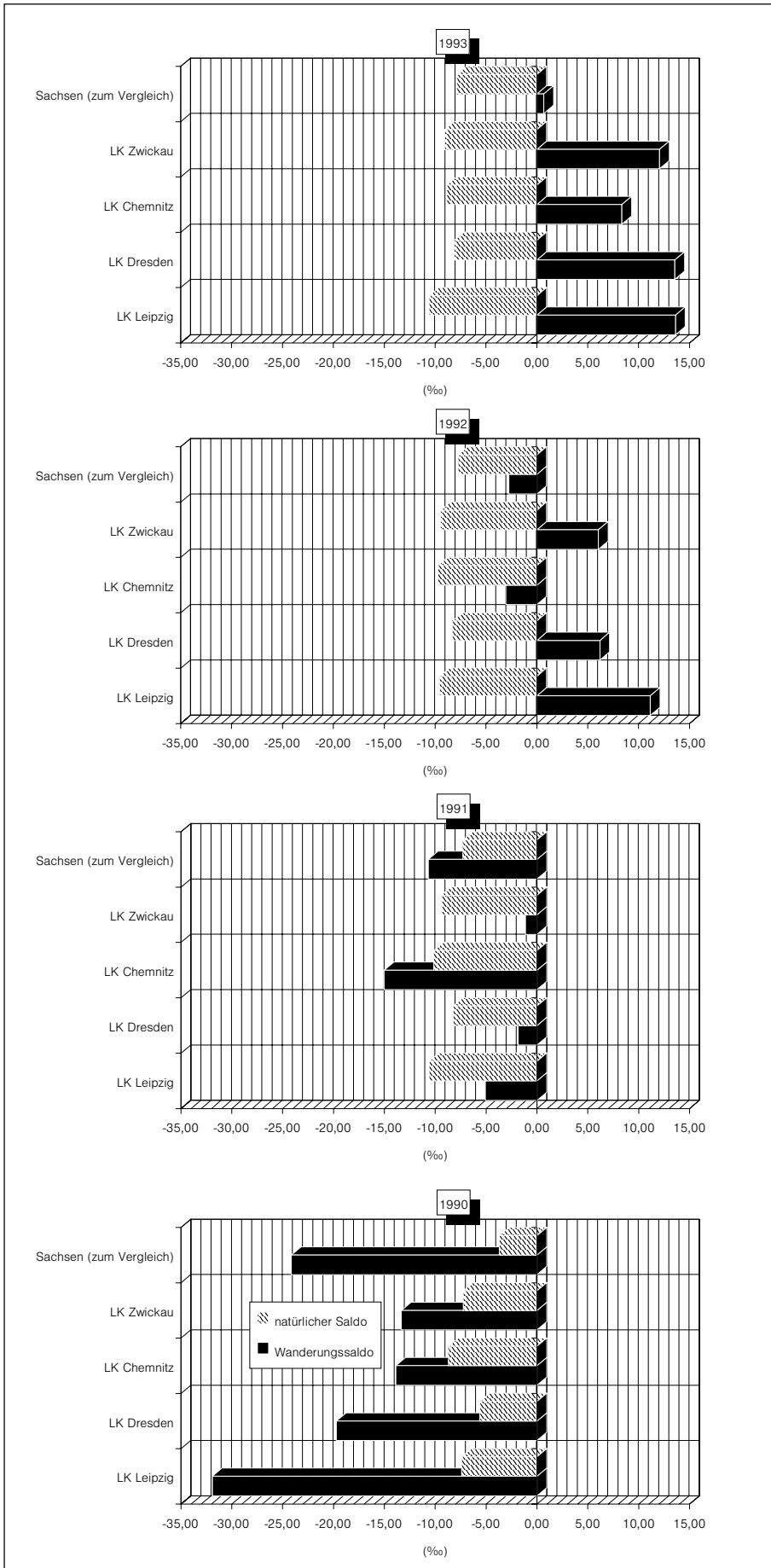


Abb. 6: Räumliche und natürliche Bevölkerungsbewegung in den kreisstadtfreien Landkreisen der Großstädte Sachsens 1990-1993

Quelle: Stat. Landesamt Sachsen

der Wanderungsgewinne, die auch die Grundlage für eine positive Bevölkerungsentwicklung bilden. Dieser qualitative Umbruch ist in den Regionen Dresden und Leipzig am stärksten ausgeprägt.

Wie eine Analyse der Wanderungssalden nach ausgewählten Regionen (Abb. 7) zeigt, resultierten diese Wanderungsgewinne in der Umlandregion Leipzig seit 1991 in zunehmendem Maße aus intraregionalen Zuzügen aus der Stadt Leipzig. Hinzu kommen leichte Wanderungsgewinne aus dem Ausland. Andere interregionale Wanderungsbeziehungen mit dem Landkreis Leipzig waren 1992 noch unbedeutend, sowohl die Beziehungen zu Sachsen als auch zu den anderen neuen Bundesländern. Ähnliche Relationen bestehen auch in den anderen Umlandregionen. Letzlich basiert der Suburbanisierungstrend vorerst nur auf Stadt-Umland-Wanderungen, da man bei den Wanderungsgewinnen aus dem Ausland – die hier unabhängig von der Nationalität der Migranten erfaßt wurden – in der Regel nicht von einer dauerhaften Ansiedlung ausgehen kann.

Um diese ersten Suburbanisierungstendenzen etwas tiefergründiger zu analysieren, wurden die intra- und interregionalen Wanderungen zwischen den Landkreisen und den ausgewählten Regionen nach dem Alter und Familienstatus untersucht (Kartenbeilage; Abb. 2;3). Gleichzeitig wurde die Untersuchung der Wanderungsbewegungen auf deutsche Migranten begrenzt, um die Statistik von Zufälligkeiten, die nicht im Zusammenhang mit der Suburbanisierung stehen, zu befreien. Danach zeigte sich, daß sich in allen Umlandkreisen, auch in Chemnitz/Land, die selektiven Ansätze zur Suburbanisierung der 80er Jahre in eine deutlichen Suburbanisierungstrend zu Beginn der 90er Jahre wandelten. Am deutlichsten spiegelt sich diese Entwicklung im Landkreis Leipzig wieder, wo 1992 in allen Altersgruppen als auch in den Untergruppen nach dem Familienstand Wanderungsgewinne zu verzeichnen waren. Deutlich ausgeprägt ist dabei die für die Suburbanisierung typische Wanderung von Familien ins Umland, insbesondere in den Altersgruppen 30-35 und 5-10 Jahre.

Neben der Stadt-Umland-Wanderung zeichnet sich in den Umlandregionen der Großstädte Sachsens eine Trendumkehr in den Wanderungsbeziehungen mit den alten Bundesländern ab. So hatte der Landkreis Dresden 1992 erstmals einen leichten Wanderungsgewinn insgesamt, die anderen Umlandkreise hatten zumindest

selektive Wanderungsgewinne bei den ledigen Migranten in der Altersgruppe 25 bis 45 Jahre (Abb. 8;9). Neben diesen Wanderungsgewinnen waren im Dresdener Umland außerdem erste Ansätze einer Familienwanderung erkennbar. Im Gegensatz dazu hatten die Großstädte weiterhin Wanderungsverluste (5-10 ‰) an die alte Bundesländer, wenngleich auch hier selektive Wanderungsgewinne bei Ledigen zu verzeichnen waren.

Um die Differenzierung der ersten Suburbanisierungserscheinungen in den Großstadtreionen in ihrer räumlichen Dimension besser zu erfassen, wurden die intraregionalen Wanderungsbewegungen zwischen der jeweiligen Großstadt und den Gemeinden einer weiteren Umlandregion – kreisstadtfreie Landkreise und daran angrenzenden Landkreise – berechnet und kartographisch dargestellt (Kartenbeilage, Abb. 1,2). Vergleicht man die Veränderung der intraregionalen Wanderungssalden der Gemeinden im Zeitraum 1990 bis 1992, so zeigt sich auch hier deutlich der Übergang von der Land-Stadt-Wanderung zur Stadt-Land-Wanderung. Ein fast flächendeckender Suburbanisierungsring tritt jedoch vorerst nur in der Leipziger Region auf. Diese stadtrandnahe Suburbanisierungszone um Leipzig dehnt sich zusätzlich in den landschaftlich attraktiven Osten des Umlandes aus, bis in die Kreise Grimma und Wurzen – in dieser Region liegen mehr als die Hälfte der ausgewiesenen Wohnbaulandflächen der gesamten Region. Während die Landesgrenze – und frühere Bezirksgrenze – im Westen bisher eine wesentliche Schranke hinsichtlich des Wohnstandortverhaltens in der Leipziger Region bildete, zeigen sich auch hier erste Ansätze einer Suburbanisierung ab – in Großkugel (Saalkreis) und Nempitz (Kreis Merseburg) wurden 1992 die ersten neuen Wohnsiedlungen bezugsfertig. In Anbetracht weiterer großer Wohnungsbaustandorte auf sachsen-anhaltinischer Seite (Abb. 1) – gelegen im 10 km-Einzugbereich von Leipzig – dürfte sich diese Entwicklung fortsetzen.

Die hier bis 1992 dargestellten Migrationsströme ins Umland der sächsischen Großstädte sind hinsichtlich ihrer quantitativen Dimension zwar nur gering, stellen jedoch einen signifikanten qualitativen Wandel zur Suburbanisierung dar. Die Unterschiede zwischen den sächsischen Großstadtreionen sind gegenwärtig noch gering, es deuten sich jedoch hinsichtlich des Verlaufes des Suburbanisierungsprozesses erste Differenzierungen an. Die Um-

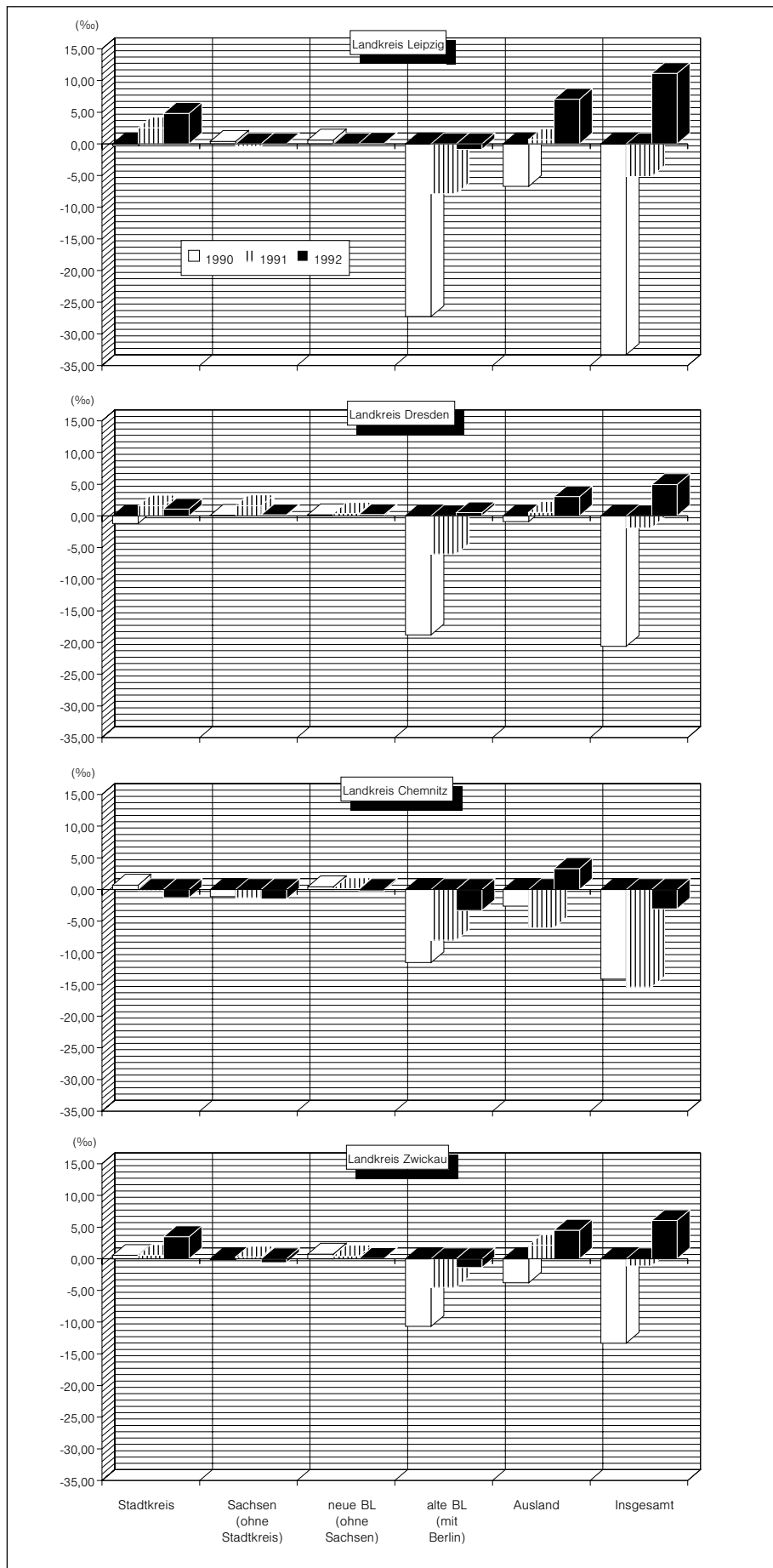


Abb. 7: Wanderungssalden der kreisstadtfreien Landkreisen der Großstädte Sachsens mit ausgewählten Regionen 1990-1993

Quelle: Stat. Landesamt Sachsen



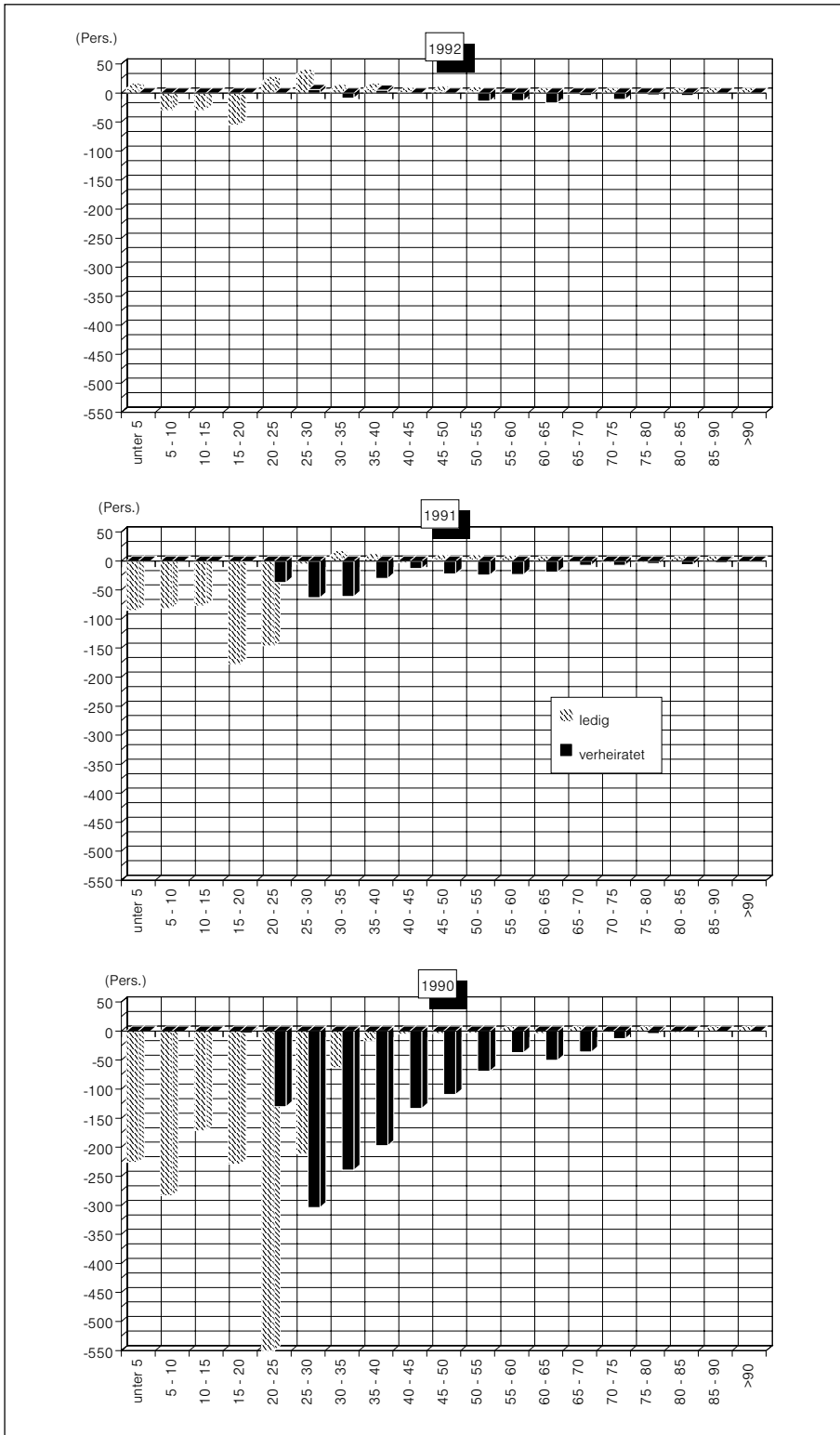


Abb. 8: Migrationssaldo des Landkreises Leipzig mit den alten Bundesländern nach Altersgruppen und Familienstand 1990-1992

Quelle: Stat. Landesamt Sachsen

landregion Leipzig hebt sich in dieser initialen Phase insbesondere durch die stark flächendeckenden intraregionalen Wanderungsgewinne heraus, die Umlandregion Dresden – bedingt durch den Status der Großstadt als Landeshauptstadt – durch zusätzliche interregionale Wanderungsgewinne aus den alten Bundesländern.

### Zukünftige Tendenzen der Suburbanisierung

Schätzungen über den zukünftigen Verlauf der Suburbanisierung der Bevölkerung in den ostdeutschen Großstadtregionen bis zum Jahre 2000 gehen derzeit weit auseinander.

Annahmen von einer vergleichbaren Dy-

namik wie in der alten Bundesrepublik in den 60er und 70er Jahren basieren vor allem auf der Tatsache, daß einerseits in den Umlandregionen große Wohnbauflächen ausgewiesen wurden, während andererseits in den Großstädten die Sanierung der verschlissenen Altbausubstanz nicht schnell genug vorankommt und durch Restitutionsansprüche zusätzlich behindert wird.

Andere Annahmen gehen von einem wesentlich gedämpfteren Verlauf des Suburbanisierungsprozesses aus – ähnlich wie gegenwärtig auch in den alten Bundesländern –, da sich das Preisniveau für den Erwerb von Wohneigentum in den Umlandregionen bereits stark an das der alten Bundesländer angeglichen hat und auch das Mietpreisniveau in den neu errichteten Wohnsiedlungen für die Bevölkerung im Osten Deutschlands in Relation zu ihren Haushaltseinkommen sehr hoch ist.

Der gegenwärtige Suburbanisierungsprozeß wird in entscheidendem Maße durch die steuerlichen Sonderabschreibungen für Kapitalanleger in Ostdeutschland begünstigt. Erste Erscheinungen wie die Vermietung dieser Kapitalanlegerwohnungen an Wohngeldempfänger bzw. leerstehende modernisierte Luxuswohnungen in der Stadt Leipzig weisen trotz starker Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darauf hin, daß mit den derzeitigen Fördermaßnahmen an den Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt der ostdeutschen Großstadtregionen vorbei produziert wird. Denn trotz der Abwanderung von 40.000 Einwohnern Leipzigs (1989-1992) Richtung Westdeutschland besteht in der Stadt auf Grund des Verfalls der Wohnbausubstanz insbesondere Knappheit bei preisgünstigen Wohnungen mit gutem Standard – in der Stadt Leipzig gibt es 11.000 Wohnungssuchende (TSCHENSE 1994). Mit der voraussichtlichen Aufhebung der Mietpreisbindung in Ostdeutschland 1995 wird sich der Druck auf den Wohnungsmarkt weiter verstärken. Die Alternative eines Wechsel in den Eigentumswohnungsmarkt des Umlandes dürfte dann auch nur ausgewählten Bevölkerungsschichten möglich sein, zumal – trotz des großen Nachholbedarfs hinsichtlich der Wohneigentumsbildung in den neuen Bundesländern – die derzeitige steuerliche Wohneigentumsförderung nach § 10e EStG infolge der niedrigeren Einkommen der Haushalte hier nur unzureichend greift (vhw 1994). Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg der Anteil von Familien mit einem Nettoeinkommen über 5000 DM in Ost-

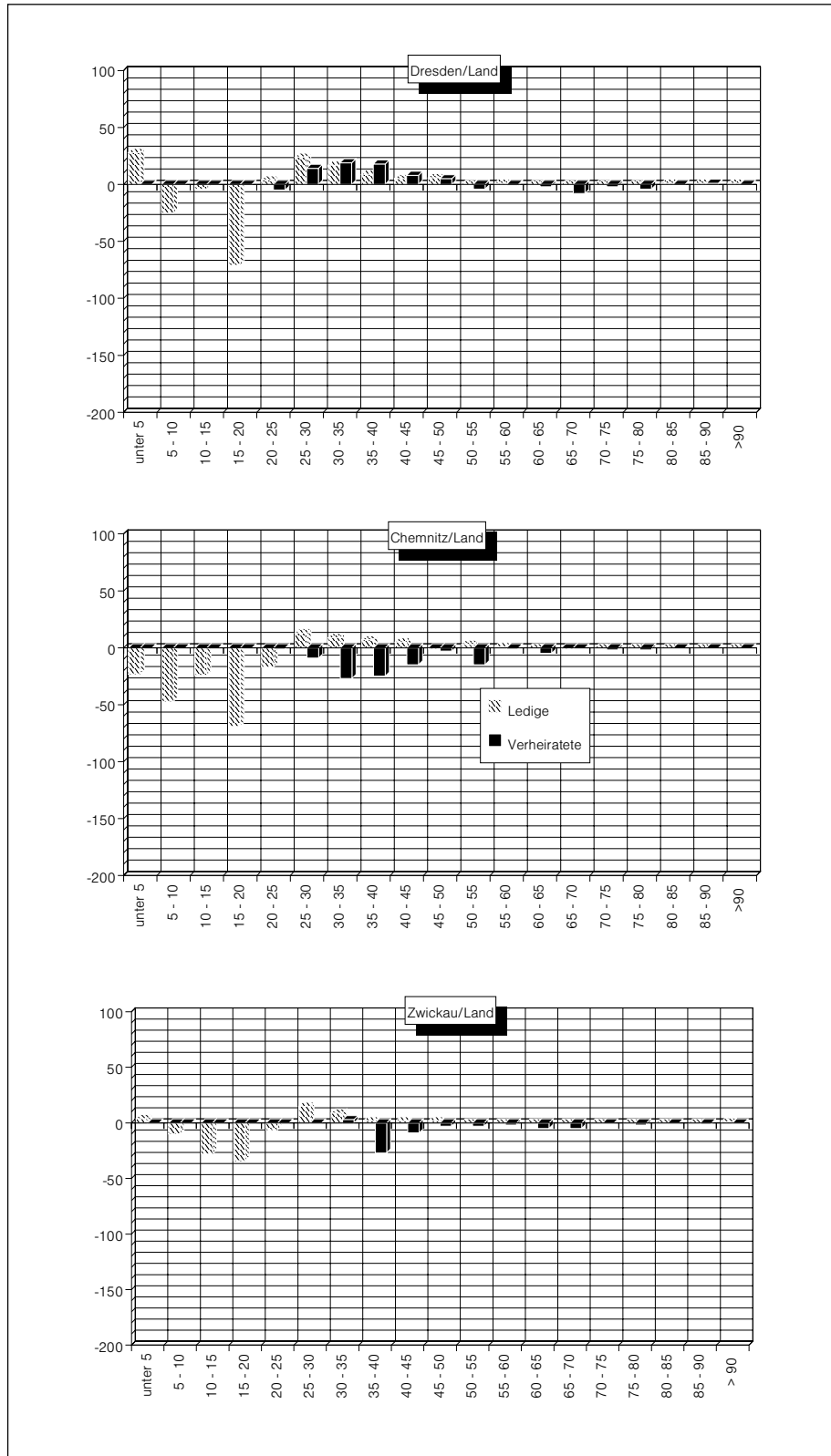


Abb. 9: Migrationssaldo der kreisstadtfreien Landkreise Dresden, Chemnitz und Zwickau mit den alten Bundesländern nach Altersgruppen und Familienstand 1992  
 Quelle: Stat. Landesamt Sachsen

deutschland 1993 zwar auf 15 % an, liegt jedoch noch deutlich unter dem westdeutschen von 36 %. Sollte unter diesen Bedingungen auch noch die Sonderabschreibungen für Kapitalanleger in Ostdeutschland entfallen – sie wurden vorerst nur bis 1995 verlängert –, dürfte sich die derzeit

ansteigende Intensität der Suburbanisierung deutlich verringern.

Nach einem Gutachten zu den mittel- und langfristigen Entwicklungsperspektiven für deutsche Stadtregionen (BfLR 1993) werden sich von den ostdeutschen Stadtregionen nur einige langfristig in ih-

ren Grundtendenzen an die bisher nur im Westen bekannten intraregionalen Entwicklungsmuster angleichen – genannt werden insbesondere Leipzig, Dresden und vor allem Berlin. In den Stadtregionen, die mit größeren wirtschaftlichen Problemen behaftet sind, werden langfristig nur punktuelle oder stagnierende Entwicklungen neuer Siedlungskerne im Umland erwartet. Unabhängig von den in der Studie betrachteten Szenarien – Stagnation und Integration – werden zunehmende Disparitäten zwischen den ostdeutschen Stadtregionen prognostiziert und folglich neue regionale Leitbilder gefordert, „die sich von der Idee lösen, eine erfolgreiche Entwicklung ostdeutscher Stadtregionen sei nur eine solche, die die Entwicklung der westdeutschen Stadtregionen der letzten 40 Jahre kopiert und deren „Niveau“ möglichst bald erreicht“ (BfLR 1993, S. 171). Obwohl für die Region Leipzig selbst im Stagnationsszenario eine überspringende Siedlungsentwicklung ins nähere Umland prognostiziert wird, stellt sich hinsichtlich des geringen demographisch bedingten Siedlungsdruckes bis zum Jahre 2000 (Baulandbericht 1993) die Frage, ob aus dem Blickwinkel einer nachhaltigen Regionalentwicklung der Neubau im suburbanen Umland im gleichen Umfang steuerlich gefördert werden sollte. Wäre, wie generell im Baulandbericht 1993 (S. XXXIII) für die neuen Länder festgestellt, die „Gebäudesanierung und -modernisierung, die Konzentration des Mitteleinsatzes im Gebäudebestand ... (nicht) dringlicher als sofortige Baulandausweisung, -erschließung und Neubau; die Förderung der Eigentumsbildung im Bestand ... (nicht) der aktuellen Vermögenslage der Bewohner angemessener als Wohnungsneubau“?

Konzepte, die einer nachhaltigen Entwicklung in der Großstadtregion Leipzig Rechnung tragen, sind u.a. das wohnungspolitische Programm der Stadt Leipzig, daß auf eine vorrangige Entwicklung aus dem Bestand zielt, und ein Arbeitspapier der Regionalen Planungsstelle des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur „Achsen und Siedlungsbereiche zur Aufgliederung der Achsen“. Letzteres zielt auf die vorrangige Entwicklung der Siedlungsentwicklung auf Achsen als Träger des ÖPNV, insbesondere auf die axialen Zentren und Siedlungsschwerpunkte, um einer ringförmigen Ausweitung der Bebauung um das Oberzentrum Leipzig entgegenzuwirken. Durch die Ausweisung von Siedlungsbereichen soll zugleich das Ent-

stehen von Bandsiedlungen vermieden und zusammenhängende siedlungsnahe Freiräume geschaffen werden. Inwieweit sich diese Zielvorstellungen umsetzen lassen, bleibt fraglich, zumal in den alten Bundesländern die Siedlungsentwicklung im großstädtischen Umland fast überall im Gegensatz zu den erklärten Zielen der Landes- und Regionalplanung verlief (HEUER/SCHÄFER 1978). Bereits jetzt hat auf der neuen Achse Leipzig-Günthersdorf (Saalepark) im Westen der Region Leipzig ein Suburbanisierungsprozeß eingesetzt, der nicht den raumplanerischen Vorstellungen entspricht.

#### **Literatur:**

- AIGNER, B., & M. MIOGA (1994): Stadtregionale Kooperationsstrategien – Neue Herausforderung und Initiativen deutscher Großstadtreionen. In: Münchener Geographische Hefte, Heft 71. Kallmünz / Regensburg.
- Akademie für Raumforschung und Landesplanung (1994): Zum Strukturwandel in altindustrialisierten Regionen Sachsens, Sachsen-Anhalts und Thüringens. Arbeitsmaterial der ARL, Hannover.
- Amt für Wahlen und Statistik der Stadt Leipzig (1992): Bürgerumfrage Leipzig 1992.
- Baucontact Immobilien GmbH (1993): Immobilienpreis und Wohnwertsituation in den neuen Bundesländern.
- BÄHR, J., & P. GANS (1985): Bevölkerungsveränderungen und Migrationsmuster in den Großstädten der Bundesrepublik Deutschland seit 1970. In: Friedrichs, J. (Hrsg.): Die Städte in den 80er Jahren. S. 70-116.
- BUCHER, H., & M. KOKS (1987): Die Suburbanisierung in der ersten Hälfte der 80er Jahre. In: Informationen zur Raumentwicklung der BfLR. Heft 11/12, S. 689-708.
- BUCHER, H., & H.-P. GATZWEILER (1993): Räumliche Auswirkungen und raumordnerische Konsequenzen der zukünftigen regionalen Bevölkerungsentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung der BfLR, Heft 12, S. 923-936
- Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (1993): Mittel- und langfristige Entwicklungsperspektiven für deutsche Stadtreionen. Materialien zur Raumentwicklung, Heft 58. Bonn.
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (1993): Baulandbericht 1993.
- FELDERER, B., & P. ZIMMERMANN-SCHWIER (1993): Stadtentwicklung und Entwicklung der Bevölkerung. In: Zukunft Stadt 2000: Stand und Perspektiven der Stadtentwicklung. Stuttgart, S. 55-161.
- GRUNDMANN, S. (1992): Zur Entwicklung der Binnenwanderung im geeinten Deutschland: die neuen Muster der neuen Länder. In: Informationen zur Raumentwicklung der BfLR, Heft 9/10, S. 721-731.
- HEINRITZ, G., & D. KLINGBEIL (1984): Zur Entwicklung der Münchner Suburbia. In: Mitteilungen der Geographischen Gesellschaft in München, Bd. 69, S. 39-65.
- HELLBERG, H., & H.-G. STRAUF (1975): Suburbanisierung unter veränderten Rahmenbedingungen? In: Beiträge zum Problem der Suburbanisierung – Ziele und Instrumente der Planung im suburbanen Raum. Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL 125, S. 1-14.
- HEUER, H., & R. SCHÄFER (1978): Stadtflucht. Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik, Band 62. Stuttgart.
- JESSEN, J.; MEINECKE, B., & U.-J. WALTHER (1979): Faktoren innerregionaler Wanderung – Verhalten der Wohnbevölkerung. In: Robert Bosch Stiftung (Hrsg.): Funktionsverlust der Innenstadt – Entwicklungsprobleme von Großstadtreionen. Beiträge zur Stadtforschung 1.
- KREIBIG, V., & B. MEINECKE (1985): Wohnungsmarkt, Wohnstandortverhalten und Wohnungsversorgung. In: Afheldt, A., et al. (Hrsg.): Wohnungsversorgung und Wohnungspolitik in der Großstadtreion. Beiträge zur Stadtforschung 5.
- SCHMIDT, H. (1994): Leipzig zwischen Tradition und Neuorientierung. In: Geographische Rundschau, Heft 9, S. 500-507.
- NEUMANN, H., & H. USBECK (1989): Trends und Perspektiven von Großstadtreionen. In: Petermanns Geographische Mitteilungen, Heft 4, S. 255-264.
- NIEMANN, H., & H. USBECK (1993): Wohnbausituation und Wohnbauentwicklung im Leipziger Umland. Studie im Auftrag des Stadtplanungsamtes der Stadt Leipzig.
- SCHMIDT, R., ET AL. (1993): Entwicklungstendenzen im Umland großer Städte in den neuen Bundesländern am Anfang der 90er Jahre. IÖR-Schriften 1, H. 1.
- TSCHENSE, H. (1994): Jedem ein Dach über dem Kopf. In: 100 Jahre Leipziger Volkszeitung, Sonderausgabe vom 1. 10. 1994, S. 76-77.
- vhw (1994): Wohnen in Stadtreionen. Pressedienst des Bundesverbandes für Wohneigentum, Wohnungsbau und Stadtentwicklung, 6.

#### Autor:

Dr. GÜNTER HERFERT,  
 Institut für Länderkunde,  
 Bereich Deutsche Landeskunde,  
 Beethovenstraße 4,  
 D-04107 Leipzig