

## Bericht - Wie wohnt die Region Leipzig/Halle? Wohnraumnachfrage zwischen demografischem Wandel und Wachstum

Bergfeld, Annedore; Dunkl, Anna; Friedrich, Susan; Lagrange, Manuela

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Bergfeld, A., Dunkl, A., Friedrich, S., & Lagrange, M. (2021). Bericht - Wie wohnt die Region Leipzig/Halle? Wohnraumnachfrage zwischen demografischem Wandel und Wachstum. *Europa Regional*, 26.2018(4), 58-71. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-74726-2>

### 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.

## Bericht

# Wie wohnt die Region Leipzig/Halle?

## Wohnraumnachfrage zwischen demografischem Wandel und Wachstum

### Einleitung

Vielfältige Veränderungen in der Bevölkerungsdynamik sind lange bekannt: Seit vier Jahrzehnten ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Deutschland negativ. Auch wenn sich die Wachstumsdynamik zuletzt konsolidiert hat (vgl. Höcht, S. 14; Statistisches Bundesamt 2021a), lösen selektive Wanderungsprozesse in stark nachgefragten Ballungsräumen zusätzliche Wohnbedarfe aus. Aber auch in schrumpfenden Regionen ist der Bedarf nach neuem Wohnraum groß. Ein Grund dafür ist die qualitative Wohnraumnachfrage (vgl. EMPIRICA 2019), d. h. ein Mismatch zwischen vorhandener Baustruktur und nachgefragten Wohnformen aufgrund veränderter Bedürfnisse und Präferenzen (vgl. ZAKRZEWSKI et al. 2014, S. 249f.). Die Frage der Vereinbarkeit von ökologischen Nachhaltigkeitsaspekten bei der Wohnraumentwicklung, aktuellen und künftigen demografischen Anforderungen sowie Wohnwünschen der Bevölkerung stellt sich insbesondere für Gemeinden im Umfeld stark wachsender Großstädte. Um diese Frage näher zu beleuchten, fokussiert der Beitrag auf die drei Landkreise im Umland von Leipzig, einer der wachstumsstärksten Städte Deutschlands (vgl. BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG 2021): Am Beispiel klein- und mittelstädtischer Gemeinden der zwei Landkreise Leipzig und Nordsachsen auf der sächsischen und dem Landkreis Saalekreis auf der sachsen-anhaltischen Seite soll nachvollziehbar gemacht werden, wie sich im Spannungsfeld zwischen Wachstum und Schrumpfung die Wohnraumnachfrage entwickelt. Mit Fokus auf der lokalen Akteur:innenperspektive lauten die Untersuchungsfragen:

- Wie entwickelt sich die Wohnraumnachfrage in der Region Halle/Leipzig?
- Welche Motivation haben die Kommunen bei ihrer Wohnraumentwicklung?
- Wie wirkt sich der demografische Wandel auf das Wohnen (oder die Wohnbedarfe) in den Umlandgemeinden von Leipzig/Halle (Saale) aus?
- Welche Nachfragegruppen gibt es und welche Wohnpräferenzen äußern sie?
- Welche Bedeutung haben unterschiedliche Wohnpräferenzen für die Wohnraumentwicklung?

Um das komplexe Thema der Wohnraumnachfrage einzugrenzen, werden Schwerpunkte auf die soziodemografischen Merkmale der Nachfragegruppen (Altersstruktur und Haushaltsform) gelegt sowie auf Wohnwünsche hinsichtlich Immobilitätstyp, Sanierungszustand, seniorengerechte Ausstattung und Eigentumsformen, die im ersten Teil des Beitrags vorgestellt und erläutert werden. Zur Beantwortung der konkreten Forschungsfragen wird daran anschließend die regionale Ausgangssituation aufgezeigt sowie ausgewählte Ergebnisse aus Expert:inneninterviews und einer Bürger:innenbefragung, die in den drei Landkreisen stattfanden. Die Erhebungen erfolgten zwischen 2019 und 2020 im Rahmen des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (Fördermaßnahme Stadt-Land-Plus) geförderten Verbundvorhabens „Interko2 – Integriertes Wohnbauflächenkonzept in großstädtischen Wachstumsregionen“. Das Projekt wird durch das Leibniz-Institut für Länderkunde, die Friedrich-Schiller-Universität Jena, die Stadt Leipzig und den Landkreis Leipzig umgesetzt und zielt auf die Erarbeitung eines nachhaltigen, interkommunal abgestimmten Wohnbauflächenkonzeptes für die Region Leipzig/Halle ab.

### Entwicklung des Wohnraumbedarfs zwischen demografischem Wandel und gesellschaftlichen Trends

Der demografische Wandel, bzw. die hier betrachteten Teilaspekte Veränderung der Dynamik des Bevölkerungswachstums, Veränderung der Altersstruktur und zunehmende Individualisierung (vgl. Höcht, S. 14) wirkt unmittelbar durch die Haushaltsstruktur auf die Wohnraumnachfrage (vgl. SCHMITZ-VELTIN 2011, S. 71). (Wohn-)Präferenzen und der Wandel dieser sind weitere Determinanten der Wohnraumnachfrage (vgl. SCHMITZ-VELTIN 2011, S. 61). In diesem Abschnitt werden daher demografische Trends und Wohnpräferenzen in ihrer Auswirkung auf die Nachfrageentwicklung gemeinsam betrachtet. Der Wohnungsmarkt wird dafür nach RADY und RUSSIG (2004, S. 13) grob nach Teilmärkten hinsichtlich der Eigentumsformen (Miet- und Eigentumswohnungen), Gebäude- und Wohnungstypen (bspw. Ausstattung) sowie Neubau- und Bestandswohnungen voneinander abgegrenzt sowie deren wesentliche Entwicklungen grob dargestellt. Einen ersten Schwerpunkt bilden aber zunächst die Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt in ihrer Altersstruktur und Haushaltsgröße.

### Nachfragegruppen

Auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes ist zunächst die quantitative Größe relevant, d. h. die Anzahl benötigter Wohneinheiten. Von Bedeutung ist dabei die Gesamtzahl der Bevölkerung, die im Jahr 2020 für Deutschland stagnierte (vgl. STATISTISCHES BUNDESAMT 2021a) und laut BBSR bis zum Jahr 2040 leicht rückläufig sein wird (vgl. BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUM-

FORSCHUNG 2021, S. 4). In der Prognose werden aber auch große regionale Unterschiede deutlich. Expert:innen gehen von einer Verschärfung der regionalen Differenzen bzw. von einer räumlichen Nähe gegenteilig verlaufender Entwicklungen aus (vgl. BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG 2021, S. 6). Jedoch bedeutet eine rückläufige Bevölkerungszahl nicht automatisch auch rückläufige Wohnbedarfe, da nicht Individuen, sondern Haushalte nach Wohnraum nachfragen (vgl. BÜRKNER et al. 2007, S. 41; SCHMITZ-VELTIN 2011, S. 61). Deshalb ist in der Betrachtung der Wohnungsmarktentwicklung die Zahl und Struktur der Haushalte relevant, welche wiederum durch Geburts- und Bevölkerungszahlen und Altersstruktur beeinflusst werden (vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2011, S. 28). Die Haushaltgröße in Deutschland ist seit Jahrzehnten rückläufig. Seit über 40 Jahren ist mittlerweile der Einpersonen-Haushalt die häufigste Wohnform (vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2011, S. 28). Durch den Trend zur Singularisierung stieg in den letzten Jahrzehnten die Zahl der Haushalte weitaus stärker als die Bevölkerungszahl (vgl. THOMSEN et al. 2019, S. 7) – es wird ein neuer Bedarf auf dem Wohnungsmarkt durch den Anstieg an kleinen Haushalten ausgelöst (vgl. KOOP 2006, S. 30).

Haushaltsgrößen sind auch durch veränderte Lebensstile und -vorstellungen im Wandel. Ausdifferenzierte Familien- und Haushaltsformen äußern sich zudem in veränderten Wohnpräferenzen und Wohnraumbedarfen – die Pluralisierung und Diversifizierung findet auch in der Wohnraumnachfrage statt (vgl. BÜRKNER et al. 2007, S. 40f.).

### **Immobilientyp und Ausstattung**

Aufgrund der aufgezeigten Verschiebungen in der Nachfragegruppe und aufgrund von wirtschaftlichen Entwicklungen und Wohnpräferenzen deckt sich die ausdifferenzierte Nachfrage nicht vollständig mit dem Bestand am Wohnungsmarkt (vgl. MAYER 2008,

S. 453). Wenn also der Trend weggeht von der traditionellen Familie, spricht das gegen eine verstärkte Nachfrage nach dem Immobilientyp des Einfamilienhauses. Die Altersgruppe der potentiellen „Familiengründer:innen“, die ein Ein- und Zweifamilienhaus nachfragen könnte, nimmt ab: „unter dem demografischen Wandel spricht vieles für einen Nachfragerückgang im Einfamilienhaussegment“ (vgl. BLUM et al. 2017). Jedoch führt der Remanenzeffekt, d.h. der Trend zu einem möglichst langem Verweilen innerhalb der eigenen Wohnung auch nach Auszug der Kinder oder dem Tod von Partner:innen (vgl. KOOP 2006, S. 31; SCHMITZ-VELTIN 2011, S. 68) dazu, dass viele großflächige Wohneinheiten von wenigen Rentner:innen bewohnt werden, diese also nicht auf dem Markt für eine Familie bereitstehen (vgl. BÜRKNER et al. 2007, S. 46). Die Familien „bedienen“ sich dann zumeist außerhalb des Bestands im Neubaubereich.“ (vgl. BÜRKNER et al. 2007, S. 46). Einfamilienhäuser sind dabei durch ihre gebaute Struktur nicht auf den menschlichen Lebenszyklus ausgerichtet, sie können nur wenig auf Veränderungen der Bewohner:innen reagieren und sind aufgrund dessen oft zu groß – Kinderzimmer werden bspw. nur maximal 20 Jahre intensiv genutzt (vgl. THOMÉ 2020, S. 137). Dennoch ist das freistehende Einfamilienhaus die häufigste Form des Wohngebäudes mit weiter steigender Nachfrage (vgl. BUNDESSTIFTUNG FÜR BAUKULTUR 2016, S. 38). Insbesondere in ländlichen Räumen steigt die Zahl an, trotz steigender Baupreise und zu erwartender Wertminderung (vgl. THOMÉ 2020, S. 136).

Gleichzeitig fehlen oft kleinere Wohneinheiten für jüngere und ältere Menschen. Es bedarf flexibler Raumstrukturen und nutzungsneutraler Räume (THOMÉ 2020, S. 137). Eine barrierefreie Ausstattung von Wohneinheiten wird bei der größer werdenden Zahl hochbetagter Menschen zunehmend wichtig, gerade da der Wunsch besteht, möglichst lange in der eigenen Wohnung bleiben zu können (vgl. BANSE et al.

2017, S. 102). Eine von empirica durchgeführte Studie (vgl. LBS, S. 25) zeigt, dass rund ein Drittel der befragten Personen über 50 Jahre zu den „Bestandsoptimierer:innen“ zählt, die Modernisierungen planen, um in ihrer Wohnung bleiben zu können. Ein weiteres Drittel bildeten die „Umzügler:innen“, die durch einen Umzug ihre Lebenssituation im Alter verbessern wollen, das letzte Drittel bleibt passiv. (vgl. BANSE et al. 2017, S. 102). Diesbezüglich bestehen somit große Anforderungen an die Bestandsentwicklung sowie an die Ausgestaltung des Neubaus.

### **Eigentumsverhältnisse**

Der private Immobilienbesitz stellt in Deutschland die häufigste Anlagenform dar (vgl. HELBRECHT u. GEILENKEUSER 2012, S. 428). Untersuchungen zeigen, dass die Mehrzahl der Haushalte sich Eigentum wünscht und die Eigentumsbildung ein wichtiger Motivator von Nahwanderungen sind (vgl. SCHMITZ-VELTIN 2011, S. 71). Es entwickelt sich ein Trend zum Wohneigentum als Altersvorsorge im Hinblick auf eine schrumpfende Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter und ein dadurch geschwächtes Rentensystem (vgl. HELBRECHT u. GEILENKEUSER 2012, S. 435). Relevant bei der Entwicklung von Eigentumsverhältnissen sind also auch Generationenunterschiede: So erlebten die Generationen des Wirtschaftswunders relativ hohen gesellschaftlichen Wohlstand, die jüngeren jedoch rückläufige wohlfahrtsstaatliche Leistungen (vgl. HELBRECHT u. GEILENKEUSER 2012, S. 429). Wirtschaftliche Entwicklungen, die zu einer sinkenden Kaufkraft führen aber auch eine größere Anzahl unbefristeter Arbeitsverträge kann zu einer rückläufigen Eigentumsquote führen (vgl. SCHMITZ-VELTIN 2011, S. 73f.). Bedeutend sind auch die Unterschiede zwischen West- und Ostdeutschland. Im Osten der Republik liegt die historisch bedingte niedrige Wohneigentumsquote weiterhin unterhalb der in den alten Bundesländern (vgl. BANSE et al. 2017, S. 31ff.). Seit den 1990er Jahren führte dieser Nachholbedarf an

Eigentumsbildung zu starken Suburbanisierungsprozessen, die noch heute, geknüpft an den Schwerpunkt der Neubautätigkeiten auf den Ein- und Zweifamilienhausbau, anhalten (vgl. BANSE et al. 2017, S. 38f.).

### Zwischenfazit

Insgesamt sind durch Alterung und Singularisierung eine höhere Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen und eine steigende Wohnfläche pro Kopf, in schrumpfenden Regionen ein starker Anstieg des Leerstands zu erwarten (vgl. HÖCHT, S. 21). Sowohl in schrumpfenden als auch wachsenden Städten wird die bauliche Substanz durch Alterung, Abnahme und Veränderung der Haushaltszahlen vor großen Herausforderungen stehen und bedarf Anpassungen. Die zunehmende Flächeninanspruchnahme ist eine weitere Konsequenz (vgl. BÜRKNER et al. 2007, S. 53).

### Die Region Leipzig/Halle unter dem Demografieaspekt Nachfragegruppen

Die Region Leipzig/Halle wird durch die Entwicklungen in den beiden Oberzentren dominiert: 56 % der 1.471.602 Einwohner:innen lebten 2019 in den beiden Städten (vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2021a). Auch das Bevölkerungswachstum ist in und um die Oberzentren konzentriert. Nach jahrzehntelanger Schrumpfungsgeschichte der Region setzte zunächst in Leipzig eine stärker werdende Zuwanderung ein. Zwischen 2011 und 2019 wuchs Leipzig um 2,0 % jährlich (das Wachstum hat sich seit dem Ausnahmejahr 2015 jedoch wieder verlangsamt), Halle (Saale) stabilisierte sich bei 0,5 % jährlich. Die Landkreise schrumpfen insgesamt, mit Ausnahme von Kommunen im näheren Umland von Leipzig, jedoch weiter (Abb. 1). In diesem räumlichen Umgriff befinden sich auch die Gemeinden der Bürger:innenbefragung, die sowohl Wachstums- als auch Schrumpfungstendenzen aufweisen.

Der natürliche Saldo ist im Mittel der letzten Jahre bis auf Leipzig in den

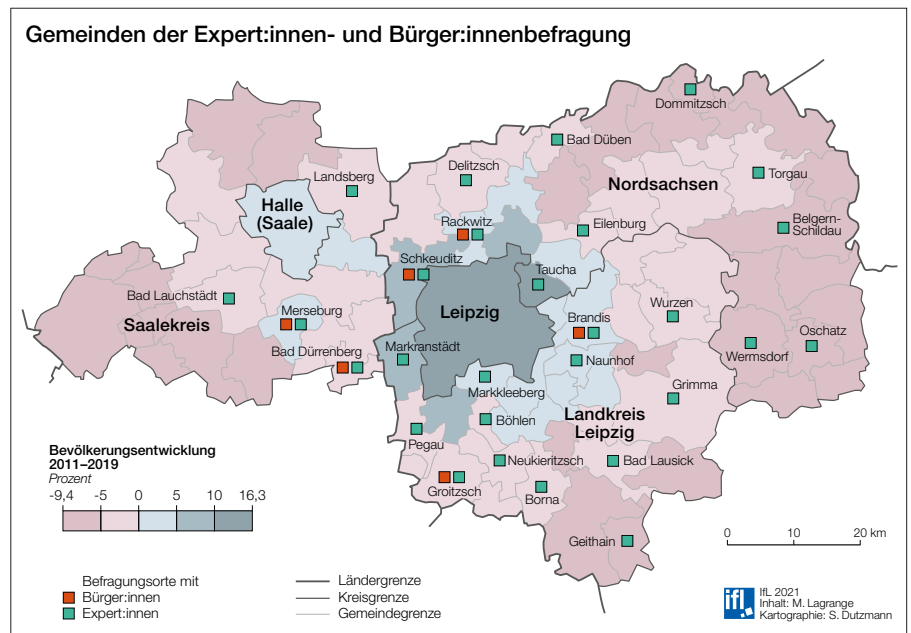


Abb. 1: Gemeinden der Expert:innen- und Bürger:innenbefragung

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2020a

Landkreisen und der Stadt Halle (Saale) negativ, d. h. es sterben deutlich mehr Menschen als geboren werden (vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2020c, 2020d). Die Landkreise und Oberzentren profitieren jedoch im Mittel der Jahre 2015 bis 2019 durch positive Wanderungssalden. Den größten Wanderungssaldo erfährt die Stadt Leipzig, doch im Verhältnis zur Bevölkerung gewinnt eine Nachbargemeinde, in der die Bürger:innenbefragung durchgeführt wurde: Schkeuditz verzeichnet für die Jahre 2015 bis 2019 einen Wanderungssaldo von 21,0/1.000 Einwohner:innen, während der Wert von Leipzig mit 16,2 bereits deutlich den bundesweiten Durchschnitt (7,0) übersteigt. Die weiteren Befragungskommunen verzeichneten positive Wanderungssaldi zwischen 8,7 und 11,9 pro 1.000 Einwohner:innen (vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2021c; STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN 2020b; STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT 2020b). Im Unterschied zu Leipzig kommen die größten Zuwanderungsgruppen der Jahre 2016 und 2017 nicht aus dem gesamten Bundesgebiet und dem Ausland, sondern zu einem Drittel aus der Region und zu 25 % aus der Stadt Leip-

zig<sup>1</sup> (vgl. STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN 2019).

Die Region weist eine Überalterung im deutschlandweiten Vergleich auf (vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2021b). Nur Leipzig liegt 2019 durch einen größeren Anteil an jungen Erwachsenen an der Bevölkerung mit 42,3 Jahren unter dem bundesweiten Durchschnittsalter von 44,5 Jahren. Die Werte für die Kommunen, in denen die Bürger:innenbefragung durchgeführt wurde, liegen zwischen 44,8 und 50,2 Jahren.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2019 in den beiden Oberzentren mit 1,7 (Leipzig) bzw. 1,75 EW je Haushalt in Halle (Saale) unter dem Bundesdurchschnitt von 2,0 EW/Haushalt (vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2021a; STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN 2021; STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT 2020a, S. 28). Die Landkreise Leipzig und Nordsachsen liegen genau im bundesdeutschen Trend, der Saalekreis mit 2,1 leicht darüber. Seit dem Zensus 2011 verkleinerte sich in den Körperschaften

<sup>1</sup> Daten der Wanderungsverflechtungen zwischen Gemeinden liegen nur auf der sächsischen Seite des Betrachtungsgebietes vor.

die durchschnittliche Haushaltsgröße um 0,1 (vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2014a). Die Zahl der Haushalte in der Region Leipzig/Halle stieg zwischen 2011 und 2018 um 9,6 %. Der Anstieg der Zahl der Haushalte ist mehr als doppelt so hoch wie die bundesweite Entwicklung in der Zeit (4,7 %).

### Eigentumsverhältnisse

Die Bedeutung des Mietmarktes überwiegt in der Region Leipzig/Halle. 64 % der Wohnungen waren 2011 zu Wohnzwecken vermietet, nur 25 % wurden von Eigentümer:innen bewohnt. Der verbleibende Anteil stand leer (vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2014b). Die Ergebnisse des Mikrozensus auf Länderebene legen nahe, dass die Eigentumsquote leicht gestiegen sein könnte. In Sachsen und Sachsen-Anhalt lag der Anstieg von 2010–2018 bei 0,9 bzw. 2,4 Prozentpunkten. Neuere Zahlen auf Gemeindeebene liegen nicht vor. Insgesamt ist der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums in der Region sehr niedrig und liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 43 %.

### Immobilientyp und Baufertigstellungen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 71 % der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Durch den hohen Anteil in den Oberzentren, wo sich über die Hälfte der Wohneinheiten des Betrachtungsgebietes befinden, liegt der Wert über dem bundesweiten Durchschnitt von 52,4 %. Dementsprechend sind im Untersuchungsgebiet 21 % bzw. 7 % der Wohneinheiten in EFH und ZFH, bundesweit sind es 31 % und 15 % (vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2019a).

In der Summe erhöht sich in allen Landkreisen und Oberzentren die Zahl der Baufertigstellungen von Wohneinheiten 2016 bis 2019 im Vergleich zum Zeitraum 2012 bis 2015 stark (vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2019b). Der Anstieg der Baufertigstellungen von Wohneinheiten umfasst im Saalekreis und im Landkreis

Nordsachsen über 60 %. Der Zuwachs des Wohngebäudebestandes wird vor allem durch den Ein- und Zweifamilienhausbereich (EZFH) getragen: Zwischen 2013 und 2018 liegen bis auf Leipzig alle Körperschaften weit über dem bundesweiten Durchschnitt des EZFH-Anteils an der Entwicklung des Wohneinheitenbestandes von 41,5 % (vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2019a). Die beiden Oberzentren gehen dabei in ihrer Entwicklung auseinander: In Leipzig machen EZFH 22,7 % der Entwicklung des Wohneinheitenbestandes aus, in Halle (Saale) dagegen 61,4 %. Im Landkreis Leipzig sind 94,7 % neu errichteter Wohneinheiten im EZFH-Segment und im Landkreis Nordsachsen 87,9 %. Bei der Größe der fertiggestellten Wohneinheiten ist im Betrachtungsgebiet eine hohe durchschnittliche Raumanzahl (4,5 Räume) auffällig, vor allem im Saalekreis (5,4 Räume) (vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2019b). Der Anteil von Wohneinheiten mit mehr als 4 Räumen dominiert in jeder Gebietskörperschaft die Entwicklung und liegt mit Ausnahme der Oberzentren weit über dem bundesweiten Durchschnitt (vgl. STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER 2020b).

### Zwischenfazit

Die Analyse zeigt den Wachstumsdruck, der im direkten Umfeld der Oberzentren wahrgenommen wird. In diesen Gemeinden finden die meisten Bautätigkeiten insgesamt und im Verhältnis zur Bevölkerung statt. Auch der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern an den Baufertigstellungen übersteigt deutlich die Entwicklungen im Betrachtungsraum und im gesamtdeutschen Durchschnitt. Ein Anstieg der Bautätigkeit ist jedoch auch im peripheren Bereich des Untersuchungsgebietes ohne Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Da die Bevölkerungsvorberechnung bis 2030 von einem weiteren Anstieg in Leipzig und Stagnation und Bevölkerungsverlusten in der Mehrzahl der Gemeinden im restlichen Betrachtungsgebiet ausgeht (vgl. STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN

2020a; STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT 2016), können die Bautätigkeiten bei einem weiter hoch bleibenden Niveau als problematisch angesehen werden. Unter dem Aspekt der schrumpfenden und alternden Bevölkerung und einer bereits kleinen durchschnittlichen Haushaltsgröße ist die deutliche Ausrichtung auf den Ein- und Zweifamilienhausbau kritisch zu hinterfragen. Zudem ist dadurch eine erhöhte Leerstandsproblematik in älteren Beständen zu erwarten.

### Qualitative Expert:innenbefragung

Die Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung ist gekennzeichnet durch öffentliche und private Akteur:innen, deren unterschiedlichen Handlungsressourcen und -orientierungen sowie Wahrnehmungen (vgl. MÜNTER 2011, S. 76). Ein wesentliches Ziel der Expert:innenbefragung war, den komplexen Entscheidungsprozess bei der kommunalen Wohnraumentwicklung nachzuvollziehen sowie damit verbundene Motivationen zur Flächenentwicklung. Dies wird über Informationen zur kommunalen Wohnbauflächenentwicklung operationalisiert sowie anhand der Expert:innenaussagen zu (potentiell) Zuziehenden hinsichtlich ihrer Herkunftsgebiete, Haushaltsstruktur und gewünschten Immobilientypen.

### Methodik der Expert:innenbefragung

Von Juni 2019 bis Oktober 2020 wurden in 28 Kommunen der Landkreise Leipzig, Nordsachsen und Saalekreis (Abbildung 1) Interviews mit 6 Oberbürgermeister:innen, 20 Bürgermeister:innen sowie 2 Bauamtsleiter:innen durchgeführt. Zu den Interviews wurden jeweils ein bis zwei Mitschriften angefertigt, die im Anschluss in Form von Gedächtnisprotokollen aufbereitet und der Inhalt mittels qualitativer Inhaltsanalyse ausgewertet wurde. Dafür wurde nach KAISER (2014, S. 91) das Textmaterial auf die analytisch relevanten Inhalte reduziert (Zusammenfassung), ergänzende bzw. erläuternde Informationen wurden hinzugefügt (Explikation). In einem weiteren Schritt erfolgte die Strukturierung des

Textmaterials für die eigentliche Auswertung und die Zuordnung der einzelnen Textpassagen zu verschiedenen Kategorien, die anhand der Fragenkomplexe aus dem Interviewleitfaden abgeleitet wurden. Die Aussagen wurden anonymisiert.

### **Ergebnisse der Expert:innenbefragung**

Im Rahmen dieses Beitrags fokussiert die Auswertung auf folgende Themenblöcke: Kommunale Wohnbauflächenentwicklung der letzten Jahre, aktuelle und geplante Entwicklung sowie auf Aussagen zur Struktur der nach Bauland nachfragenden. Besteht in Kommunen Wissen darüber, wo (potentielle) Zuzügler:innen herkommen, wer diese sind (Haushaltsstrukturen) und welche Bauformen sie nachfragen? Welche Rolle spielt der demografische Wandel bei der Wohnraumversorgung?

### **Kommunale Wohnbauflächenentwicklung**

Bis 2015 spielten Abbruch und Rückbau nicht genutzter Wohneinheiten und ganzer Wohnblöcke eine wichtige Rolle für die kommunale Wohnbauflächenentwicklung. Insbesondere in den Mittelzentren wurde ab 2002 im Zuge des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ Rückbau realisiert. Teilweise wird das Programm auch aktuell für Abbrüche genutzt und es bestehen mitunter noch Zweckbindungsfristen auf den zurückgebauten Flächen. Mehrheitlich zeigt sich jedoch, dass Abbruch und Rückbau in den Kommunen eine zunehmend untergeordnete Rolle spielen. In wenigen Gemeinden handelt es sich beispielsweise um Teilabbrüche oberer Stockwerke größerer Wohnblöcke.

Seit 2015 spielt das Thema Neubau eine immer wichtigere Rolle in der kommunalen Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung. Aus den 28 geführten Interviews kristallisiert sich heraus, dass sich die Neubautätigkeit insbesondere im Einfamilienhausbau sehr verstärkt hat. Auch in der Peripherie des Untersuchungsraums ist festzustellen, dass die letzten freien Wohnbaugelände

bebaut werden sollen oder bereits bebaut wurden. Die Bebauung erfolgt dabei vornehmlich auf bis dahin ungenutzten Flächen von Bebauungsplänen, die zum Teil seit den 1990er Jahren bestehen. Bei allen Befragten liegt bei der aktuellen und zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung der Fokus auf der Innenentwicklung und in einigen Gesprächen wurde auch deutlich gemacht, dass man die Fehler der zum Teil recht willkürlichen Baulandausweisung der 1990er Jahre eigentlich nicht wiederholen möchte. Damals bedeutete dies, dass sich die innerstädtischen Bereiche stark leerten und damit zunehmend verfielen bei einer gleichzeitigen Neuausweisung von Baugebieten an den Ortsrändern und im Außenbereich („auf der grünen Wiese“). Aber die Expertinnen und Experten sehen sich überall einem erheblichen Mangel an innerstädtischen kommunalen Flächen gegenüber und es gibt große Probleme hinsichtlich privater Besitzverhältnisse – Stichworte wie „Erbengemeinschaft“ bzw. „Eigentumsfrage“ wurden mehrfach genannt. Die Interviewten sehen den Nachfrageaufschwung der letzten Jahre sehr positiv und hoffen auf einen weiteren Zuzug in ihre Gemeinden. Zwar wurde dazu an wenigen Stellen auch eine Wachstumsgrenze bei der Baulandausweisung angesprochen, die an anderer Stelle allerdings als reines „Lippenbekenntnis“ bezeichnet wurde.

Hinsichtlich der Entwicklungen im Bestand wurde von mehreren Interviewpartner:innen eingeschätzt, dass sich bei den sanierten (marktaktiven) Wohnungen die Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Bereich bewegt. Einzelne Kommunen gaben an, dass es bei ihnen keinen Leerstand gäbe. Allerdings wurde in den Interviews auch deutlich gemacht, dass Leerstände nicht systematisch erfasst werden und es hinsichtlich des privaten Besitzes keine Kenntnisse oder konkrete Daten gibt. Außerdem wurde deutlich, dass in einzelnen Kommunen zum Teil ein sehr hoher Sanierungsstau bei kommunalen Beständen besteht (nicht-marktaktiv).

### **Wohnraumnachfrage – wer fragt was wo nach?**

Bis auf kleinere Gemeinden im peripheren ländlichen Raum besteht nach Meinung der Befragten in den Kommunen insgesamt eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, die, wie oben dargestellt, vielerorts mit einer Baulandausweisung vornehmlich im Bereich Ein- und Zweifamilienhausbau beantwortet wird. Unter anderem sei die sogenannte „Bungalow-Bauweise“ aktuell eine sehr nachgefragte Bauform im Bereich des Einfamilienhausbaus. Es wurde festgestellt, dass diese ebenerdige Bauweise auch unter jüngeren Bauwilligen momentan sehr beliebt sei. In den meisten Gesprächen wurde außerdem angegeben, dass zum überwiegenden Teil Einfamilienhäuser mit sehr großen Grundstücken ab 600 bis 1.000 m<sup>2</sup> nachgefragt werden. In den Mittelzentren und Kernorten bestehe darüber hinaus eine hohe Nachfrage nach großen Wohnungen und höher- bzw. hochwertigem Wohnraum. Hier ist auch Bedarf an kleineren Mietwohnungen vorhanden, der von einzelnen Interviewten als Übergangslösung für junge Familien, die später bauen möchten, bewertet wurde. Mietpreisgebundener oder sozialer Wohnungsbau spielt nach Aussagen der Gesprächspartner:innen in den Kommunen keine (große) Rolle.

Hinsichtlich der Nachfragegruppen bzw. Haushaltstypen nannten die Interviewten „aus dem Bauch heraus“ meist „junge Familie mit Kind(ern)“ als Hauptnachfragegruppe. Diese kämen aufgrund einer sehr guten sozialen Infrastruktur insbesondere bei Kita- und anderen Kinderbetreuungsplätzen. Auch ein weiter steigender Bedarf und damit verbundene Investitionen ist den Befragten recht, um mehr Zuzug zu generieren und den „Schrumpfungsprozess“ aufzuhalten.

Hinsichtlich der Herkunftsgebiete Neuzugezogener (oder Zuzugswilliger) gibt es keine eindeutigen Aussagen. Auch hier wurde mehrheitlich von einem „Bauchgefühl“ gesprochen und meist als erstes das Oberzentrum Leipzig als Hauptherkunftsgebiet genannt. Nur an weni-

gen Stellen wurden auch die jeweiligen Umlandgemeinden von Interviewpartner:innen als Herkunftsgebiete identifiziert bzw. der Zuzug von Ortsteilen in die Kernstadt der eigenen Gemeinde festgestellt. Beim Vertiefen der Thematik wurde zudem insbesondere in den Mittelzentren und zum Teil in den Grundzentren durch die Befragten festgestellt, dass es sich bei den Nachfragenden und Zuziehenden zu einem Teil auch um ältere Menschen handelt, die aus den Dörfern oder den umliegenden Gemeinden, aufgrund einer besseren Ausstattung, in die Kernstädte ziehen oder sogar noch einmal barrierefrei bauen möchten. Außerdem spielen nach Meinung der Befragten Rückkehrende (aus anderen Bundesländern) eine größere Rolle bei der Baulandnachfrage. In peripher gelegenen Kommunen wurde angegeben, dass bei Bau- und Zuzugswilligen deutlicher der familiäre Kontext im Vordergrund steht.

### **Wohnen im Schlaglicht des demografischen Wandels**

Die Thematik „barrierefreies Wohnen“ findet in allen Kommunen eine durchaus hohe Beachtung, denn in einigen Kommunen ist der Generationenwechsel bereits deutlich spürbar. Auf den demografischen Wandel angesprochen, wird insgesamt deutlich, dass in allen Gemeinden das selbstbestimmte und lange Wohnen in den eigenen vier Wänden ganz klar im Vordergrund steht. Dies bezieht sich nicht allein auf eine angepasste Einfamilienhausbauweise („Bungalow“), sondern spielt zunehmend im Mehrfamilienhausbereich eine immer wichtigere Rolle: In einigen Kommunen sind dafür beispielsweise Aufzugprogramme (nachträgliche Installation von Aufzügen) bei alten Beständen der in den 1970er und 1980er Jahren errichteten Mehrfamilienhäuser in Plattenbauweise ein probates Mittel, um insbesondere älteren Menschen ein längeres Leben in der eigenen Wohnung auch in den oberen Stockwerken zu ermöglichen. Als weiteres Beispiel wurde die Errichtung sogenannter „Rollatoren-Boxen“ an den

Hauseingängen von kommunalen Beständen genannt. Ältere und/oder gehbehinderte Menschen können hier ihren Rollator abschließen und müssen diesen nicht über Treppen hinweg in ihre Wohnung transportieren. Es wurde angegeben, dass dies im Schnitt dazu führt, dass ältere Menschen drei Jahre länger in der eigenen Wohnung leben können. Wenn dies nicht mehr möglich ist, sind Einrichtungen für betreutes Wohnen und Senior:innen-Wohnen mit optionalem Pflege- und Versorgungsservice sehr stark nachgefragt. In allen Gesprächen wurde deutlich gemacht, dass es zum Teil sehr lange Wartelisten für diese Einrichtungen gibt. Außerdem wurde festgestellt, dass derzeitige Renter:innen (u. a. aufgrund von langjähriger Tätigkeit im Bergbau) über eine gute finanzielle Ausstattung verfügen, was sich entsprechend in Wünschen nach hohen Wohnstandards widerspiegelt. Auch sei bei der Generation über 60 Jahre der Hausverkauf zunehmend ein Thema, um anschließend in eine moderne, gut ausgestattete Wohnung mit guter (möglichst fußläufiger) Infrastruktur in der Kernstadt oder einem Mittelzentrum zu ziehen.

### **Zwischenfazit der Ergebnisse der Expert:innenbefragung**

Die Kommunen nehmen durch ihre Planungshoheit eine Schlüsselrolle bei der Flächenausweisung ein, motiviert auch durch marktwirtschaftliche und kurzfristige Interessen, beispielsweise im Sinne der Wiederwählbarkeit. Neben der Gewährleistung einer qualitativ angemessenen Wohnraumversorgung der ortsansässigen Bevölkerung (Eigenentwicklung) besteht eine hohe Motivation darin, durch Entscheidungen zur Wohnbauflächenentwicklung Einfluss auf die Bevölkerungszahl zu nehmen. Aufgrund des negativen natürlichen Bevölkerungssaldos besteht die Möglichkeit, die Bevölkerungszahl zumindest zu stabilisieren, allein darin, Wanderungsgewinne zu generieren. Über die Herkunftsgemeinden der Zugezogenen existieren dabei keine Statistiken und es wird sich auf

das „Bachgefühl“ berufen. Der hohe Anteil an Nahwanderungen aus den Landkreisen (im Vergleich zu jenen aus Leipzig) spielt in der Wahrnehmung der Befragten keine wesentliche Rolle. Auch die erwähnte Gruppe der „Rückkehrenden“ lässt sich statistisch nicht nachweisen, bzw. wurde noch nicht systematisch erforscht (vgl. LEIBERT 2020, S. 205ff.). Die Kommunen stehen untereinander in direkter Konkurrenz um Einwohner:innen, was sich im Zuge eines immer weiter wachsenden Sterbeüberschusses noch erheblich verschärfen wird.

Den Interviewten ist durchaus bewusst, dass der Wunsch, am dynamischen Wachstum des Oberzentrums Leipzig zu partizipieren und ein Bevölkerungswachstum zu generieren, auch mit einem erhöhten Bedarf an Investitionen in die Infrastruktur verbunden ist. Hier sind es allerdings überwiegend Kinderbetreuungsplätze und Schulplätze, die in der Meinung der Befragten eine wichtige Rolle bei der Qualifizierung der Infrastruktur spielen. Eine an die Bedürfnisse einer immer älter werdenden Bevölkerung angepasste Infrastruktur spiegelt sich in den Gesprächen nicht in dem Maße wider. An einer Stelle wurde gar die Sinnhaftigkeit barrierefreier Haltestellen in Frage gestellt, da diese seit 25 Jahren keine behinderte Person gesehen hätten, auch aufgrund der MIV-Dominanz im ländlichen Raum.

Den Kommunen sind die Herausforderungen des demografischen Wandels bei der Entwicklung und Anpassung von Wohnraum insbesondere in Form einer bereits älter werdenden Bevölkerung bewusst. Die barrierefreie Anpassung insbesondere von Mehrfamilienhausbeständen wird verfolgt und das selbstbestimmte und lange Leben in den eigenen vier Wänden steht klar im Vordergrund. Dennoch ist es vor allem die „junge Familie mit Kind(ern)“, die als langfristig dominierender Trend wahrgenommen wird und die im Mittelpunkt der Wohnraumentwicklung der Kommunen steht. Insbesondere Singlehaushalte bzw. alleinstehende Rentner:innen können so-

mit leicht aus dem Blickfeld kommunaler Entscheider:innen verschwinden.

Die Ausweisung neuer Bauflächen für Einfamilienhäuser wird als wesentliches Mittel betrachtet, um die Zugezogenen durch Eigentum langfristig an die Kommune zu binden. Die Gemeinden sprechen von einer sehr hohen Nachfrage nach Neubau. Den Interviewten ist bewusst, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nicht „auf der grünen Wiese“ stattfindet. Aber die Realität in Form von innergemeindlichen Flächenmangel lässt die Ortsränder, da wo es möglich ist, erneut wachsen. Infrastrukturkosten infolge disperser Siedlungsentwicklung rücken dabei zunehmend in den Hintergrund.

Umso wichtiger ist es, sich die Gruppe der Nachfragenden aber auch die der langjährig Ortsansässigen in der Region genauer anzuschauen. Deren soziodemografische Merkmale hinsichtlich Alters- und Haushaltsstruktur sowie Wohnpräferenzen geben wichtige Hinweise für eine an den Bedarfen orientierte Planung aktueller und zukünftiger Wohnraumversorgung. Dafür fand parallel zur Expert:innenbefragung in den drei Landkreisen Leipzig, Nordsachsen und Saalekreis eine Befragung von Bürger:innen statt, aus der ausgewählte Ergebnisse im folgenden Kapitel vorgestellt werden.

### Bürger:innenbefragung

Für eine bedarfsorientierte Wohnraumplanung, unabhängig ob Neubau, Sanierung oder qualitative Anpassung, ist es wichtig, die Wohnpräferenzen der Bürger:innen zu berücksichtigen. Im Kontext dieses Beitrags werden unter dem Begriff Wohnpräferenzen respektive Wohnwünsche verschiedene immobilienbezogene Aspekte subsummiert. Darüber hinaus lassen sich über Haushaltsgrößen und -strukturen mögliche Erkenntnisse für die Wohnraumbedarfe ableiten. Zur Erfassung und Analyse unter anderem dieser beiden Faktoren, wurden im Rahmen des Projektes Interko2 in ausgewählten Gemeinden der Projektregion Bürger:innenbefragungen durchgeführt.

### Methodik der Bürger:innenbefragung

Insgesamt wurden sechs Befragungsorte im Verflechtungsraum ausgewählt, zwei pro Landkreis der Projektregion (Abbildung 1). Zwischen November 2019 und Juli 2020 wurden 11.550 Bürger:innen im Alter zwischen 18 und 85 Jahren mit Hauptwohnsitz in Schkeuditz, Rackwitz, B. andis, Groitzsch, Bad Dürrenberg und Merseburg postalisch befragt. Zudem wurde das Fragenprogramm im Oberzentrum Leipzig in die jährliche kommunale Bürgerumfrage 2019 eingebracht. Im Sinne des Erkenntnisinteresses wurden für die Befragung zwei verschiedene Zielgruppen identifiziert: Zum einen langjährig Ortsansässige (Personen, die seit mindestens 2012 in ihrer aktuellen Immobilie wohnen) und zum anderen Neuzugezogene (zwischen 2013 und 2019 in die aktuelle Immobilie gezogen). Unter Berücksichtigung von stichprobenneutralen Ausfällen (Empfänger:in nicht erreichbar) ergeben sich Ausschöpfungsquoten zwischen 20 bis 47 Prozent. Somit liegen für die Auswertung insgesamt 4.047 Datensätze aus Gemeinden der Region sowie 5.476 Datensätze aus der Kernstadt Leipzig vor. Da die Geschlechtsstruktur der auswertbaren Stichprobe von der Grundgesamtheit abwich, wurden Wichtungsfaktoren berechnet, die diese Abweichung kompensieren.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Befragungen in den Umlandgemeinden differenziert nach Teilgruppen (langjährig Ortsansässige und Neuzugezogene) dargestellt.

### Ergebnisse der Bürger:innenbefragung

Bei der Charakterisierung der Wohnwünsche werden folgende Aspekte berücksichtigt: Immobilientyp, Sanierungszustand und Eigentumsverhältnisse. Bei den Neuzugezogenen ergeben sich die Wohnpräferenzen aus den Kriterien, nach denen die aktuelle Immobilie gesucht wurde, bei den langjährig Ortsansässigen wurde direkt erfragt, wie sie gerne wohnen möchten. Zunächst erfolgt eine kurze Beschreibung beider

Teilgruppen anhand ausgewählter soziodemografischer Faktoren.

### Soziodemografische Merkmale langjährig Ortsansässiger

Es haben insgesamt 2.898 langjährig Ortsansässige an der Befragung teilgenommen, von denen 1.357 in einem Mittelzentrum und 1.541 in einem Grundzentrum leben. Zum Zeitpunkt der Befragung betrug der Altersdurchschnitt der langjährig Ortsansässigen 62 Jahre. Mehr als die Hälfte (56 %) der Befragten (n = 2.815) gab an, in einem Zweipersonenhaushalt zu leben sowie 26 Prozent, dass sie in einem Einpersonenhaushalt leben. Elf Prozent leben zu dritt in einem Haushalt und sieben Prozent in einem Haushalt mit vier oder mehr Personen (Abb. 2). Insgesamt (n = 2.898) leben nur vier Prozent zusammen mit Kindern unter 7 Jahren und sechs Prozent zwischen sieben und dreizehn Jahren. Hinsichtlich der Haushaltsstruktur (n = 2.531) zeigt sich, dass „Rentner:innenpaare“ mit gut einem Drittel (35 %) den größten Anteil der Befragten ausmachen. Danach folgen mit 23 Prozent „Paare ohne Kind(er)“ und mit 16 Prozent „alleinstehende Renter:innen“. Paare mit Kind(ern) (11 %) und Singles (ohne Rentner:innen, 12 %) sind nahezu im gleichen Maße vertreten. Alleinerziehende machen nur zwei Prozent der Haushaltsstruktur aus (Abb. 3).

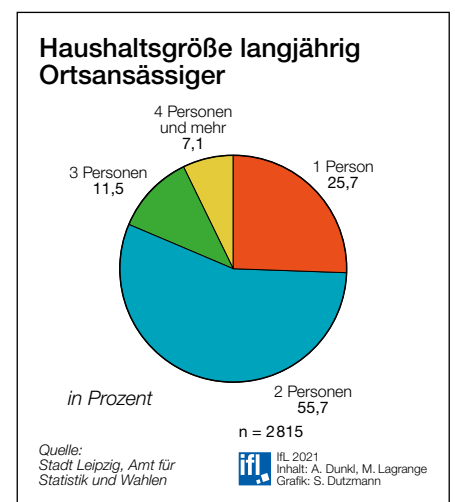


Abb. 2: Haushaltsgröße langjährig Ortsansässiger



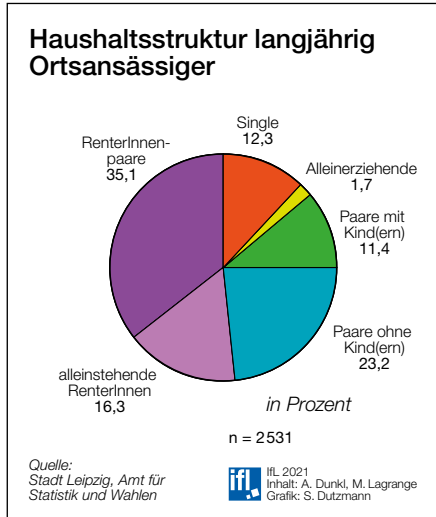


Abb. 3: Haushaltsstruktur langjährig Ortsansässiger

**Soziodemografische Merkmale Neuzugezogenen**

An der Befragung haben insgesamt 706 Neuzugezogene teilgenommen. Davon lebten 191 Personen in einem Mittelzentrum und 515 Personen in einem Grundzentrum. Zum Zeitpunkt der Befragung lag der Altersdurchschnitt bei 44 Jahren. Die Mehrheit (35 %) der Befragten (n = 689) lebten in einem Zweipersonenhaushalt. Der Anteil derjenigen, die in einem kleineren (eine Person) oder größerem Haushalt (ab 3 Personen) leben liegt zwischen 20 und 23 Prozent (Abb. 4). Bei der Haushaltsstruktur (n = 628) haben den höchsten Anteil „Paare mit Kind(ern)“ (39 %), gefolgt von „Paaren ohne Kind(er)“ (26 %) (Abb. 5). 17 Prozent der Befragten lebt

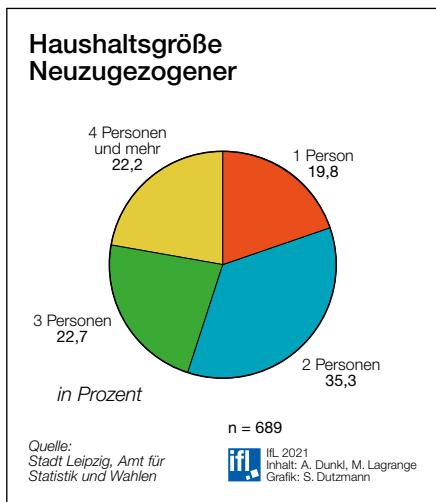


Abb. 4: Haushaltsgröße Neuzugezogenen

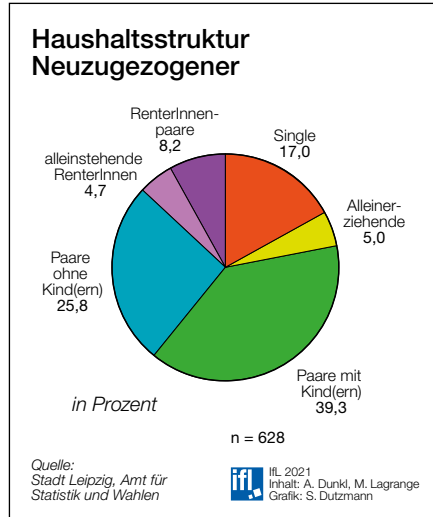


Abb. 5: Haushaltsstruktur Neuzugezogenen

in einem Singlehaushalt (ohne alleinstehende Rentner:innen). „Rentner:innen-paare“ (8 %), Alleinerziehende und „alleinstehende Rentner:innen“ (je 5 %) machen jeweils nur einen geringen Teil der Neuzugezogenen aus.

**Immobilientyp**

Die befragten Neuzugezogenen möchten mehrheitlich in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (47 %) wohnen, während bei den langjährig Ortsansässigen der Wunsch nach Wohnen in einem freistehenden Einfamilienhaus (45 %) dominiert (Abb. 6). Umgekehrt stehen Einfamilienhäuser bei den Neuzugezogenen (32 %) und Wohnungen im Mehrfamilienhaus bei den langjährig Ortsansässigen (34 %) auf Platz zwei der präferierten Immobilientypen. Doppelhaushälften, Reihenhäuser oder sonstige Immobilien, wie z. B. Bauernhäuser

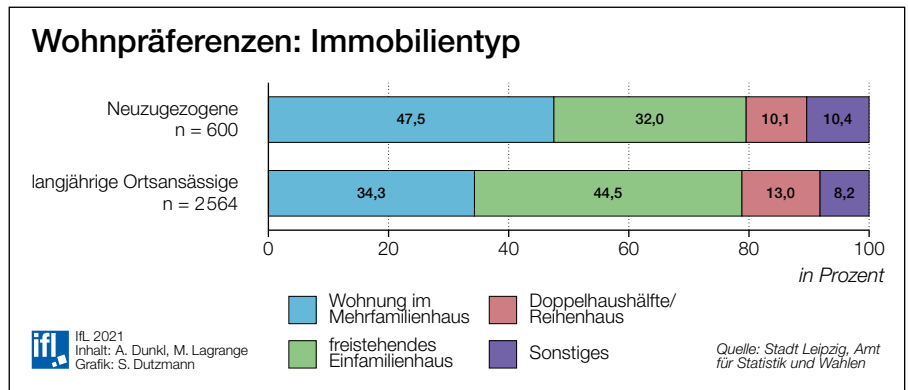


Abb. 6: Wohnpräferenzen: Immobilientyp

oder Fabrikgebäude, werden seltener (zwischen 8 % und 13 %) nachgefragt. Die Betrachtung der Vorliebe für eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus vor dem Hintergrund sozio-demografischer Aspekte ergibt Folgendes: Bei den langjährig Ortsansässigen präferieren insbesondere Einpersonenhaushalte (alleinstehende Rentner:innen und sonstige Singles) und ältere Personen ab 65 Jahre eine Wohnung im Mehrfamilienhaus. Haushalte mit zwei oder mehr Personen unterschiedlichster Altersgruppen zwischen 18 und 64 Jahren bevorzugen freistehende Einfamilienhäuser als Wohnimmobilie. Bei den Neuzugezogenen ergibt sich ein etwas klareres Bild. Von ihnen möchten hauptsächlich Paare mit Kind(ern) (Haushalte ab drei Personen) im Alter zwischen 35 und 49 Jahren in einem Einfamilienhaus wohnen, während die restlichen Gruppen (kleinere Haushalte, jüngere und ältere Personen) mehrheitlich Wohnungen vorziehen.

**Sanierungszustand**

Hinsichtlich des Sanierungszustandes der Wohnimmobilien präferieren Neuzugezogene, über alle sozio-demografischen Gruppen (Altersgruppen, Haushaltsstruktur, Anzahl Personen im Haushalt) hinweg, am häufigsten sanierte Objekte nicht im Erstbezug (39 %), während bei langjährig Ortsansässigen Neubauten im Erstbezug an erster Stelle stehen (38 %) (Abb. 7 und Abb. 8). Dies trifft hauptsächlich auf Paare mit und ohne Kind(er) (ab 2 Personenhaushalte) bis 64 Jahre zu. Se-

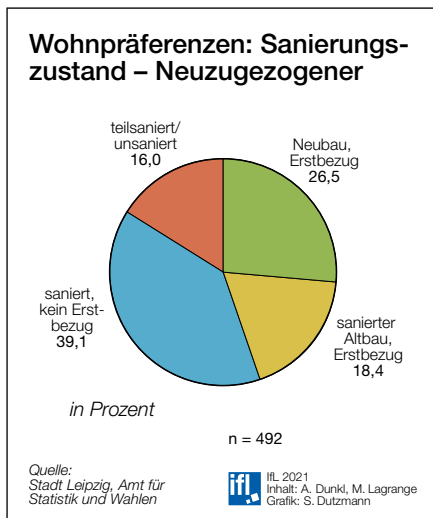


Abb. 7: Wohnpräferenzen: Sanierungszustand – Neuzugezogener

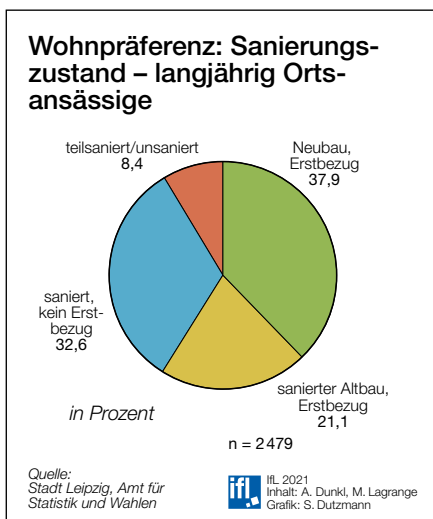


Abb. 8: Wohnpräferenzen: Sanierungszustand – langjährig Ortsansässige

nior:innen und Alleinstehende ziehen sanierte Immobilien, nicht im Erstbezug, vor. Interessant ist, dass von beiden Gruppen auch teilsanierte und unsanierte Wohnimmobilien nachgefragt werden. Bei den Neuzugezogenen ist dieser Anteil mit 16 % sogar doppelt so hoch wie bei den langjährig Ortsansässigen (8 %).

### Eigentumsverhältnisse

Mit 54 % wünschen sich geringfügig mehr Neuzugezogene zur Miete zu wohnen als im Eigentum (46 %) (Abb. 9). Das Wohnen in den eigenen vier Wänden wünschen sich hauptsächlich Paare mit Kind(ern) (Haushalte ab drei Personen) zwischen 35 und 49 Jahren. Alle

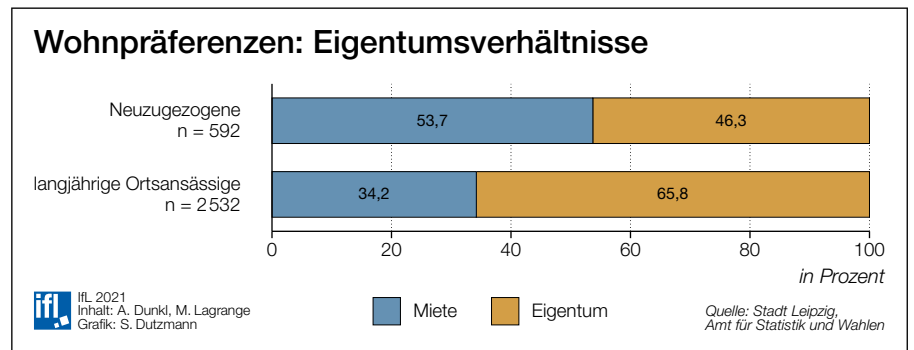


Abb. 9: Wohnpräferenzen: Eigentumsverhältnisse

anderen sozio-demografischen Gruppen bevorzugen ein Mietverhältnis. Bei den langjährig Ortsansässigen hingegen präferiert der Großteil (66 %) in einer Eigentumswohnung oder in einem eigenen Haus zu wohnen. Das trifft insbesondere auf Paare mit und ohne Kind(er) egal welcher Altersgruppe zu. Alleinstehende Rentner:innen und sonstige Singles (Einpersonenhaushalte) präferieren dahingegen mehrheitlich in einem Mietobjekt zu wohnen.

### Ausstattungsmerkmale

Die Wohnwünsche der Befragten der beiden Teilgruppen hinsichtlich seniorengerechter Ausstattungsmerkmale ergeben sich aus der Relevanz dieser bei der Suche nach einer Wohnung oder einem Haus. Mit 83 (langjährig Ortsansässige) bzw. 81 (Neuzugezogene) Prozent mit Abstand am wichtigsten sind den Befragten aller Altersgruppen, Haushaltsstrukturen und Anzahl der Personen pro Haushalt Abstellmöglichkeiten beispielsweise für Kinderwagen, Fahrräder oder Rollatoren (Abb. 10). Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der damit verbundenen Zunahme älterer Menschen spielen seniorengerechte Ausstattungsmerkmale eine wichtige Rolle. Diese Ausstattungen (Barrierefreiheit, seniorenfreundliche Ausstattung, Aufzüge) sind für die langjährig Ortsansässigen deutlich wichtiger (zwischen + 16 Prozentpunkte und + 34 Prozentpunkte) als für die Neuzugezogenen. Bei beiden Teilgruppen steigt die Relevanz der genannten seniorenfreundlichen Ausstattungsmerkmale mit zunehmendem Alter. Bei alleinstehenden

Rentner:innen und Rentner:innenpaaren spielt dementsprechend eine derartige Wohnungsausstattung die größte Rolle bei Betrachtung der unterschiedlichen Haushaltsstrukturen. Für die Personen der Altersgruppen 18 bis 34 Jahre und 35 bis 49 Jahre beider Teilgruppen sind die vorgestellten Merkmale mehrheitlich unwichtig.

### Zwischenfazit der Ergebnisse der Bürger:innenbefragung

Die privaten Haushalte nehmen als Nachfragende nach Wohnraum bzw. Wohnbauflächen ebenso wie die Kommunen auf der Anbietenden-Seite eine Schlüsselposition im Wohnungsmarkt ein. Je nach Angebot und persönlichen Voraussetzungen/Einschränkungen (z. B. verfügbarem Budget) wählen sie anhand ihrer individuellen Wohnpräferenzen ihren Wohnstandort frei innerhalb der Wohnungsmarktregion. Spezifische Präferenzen bestehen dabei unter anderem hinsichtlich des Immobilitätstyps, Sanierungszustands, der Eigentumsverhältnisse und Ausstattungsmerkmale. Ihr Handeln hat dabei direkte Auswirkung auf die Wohnbauflächen- und damit auch auf die Siedlungsentwicklung. Da Handlungslogiken aber nicht immer direkt nachvollziehbar sind und Ergebnisse nur zeitverzögert sichtbar werden, ist es umso wichtiger, Wohnpräferenzen genauer zu betrachten und zu hinterfragen. Dafür liefert die Befragung wichtige Hinweise: Es zeigt sich, dass Neuzugezogene im Untersuchungsgebiet auch Einfamilienhäuser nachfragen, aber wesentlich höher ist der Anteil derjenigen, die eine Wohnung im Mehrfamilienhaus präferieren.

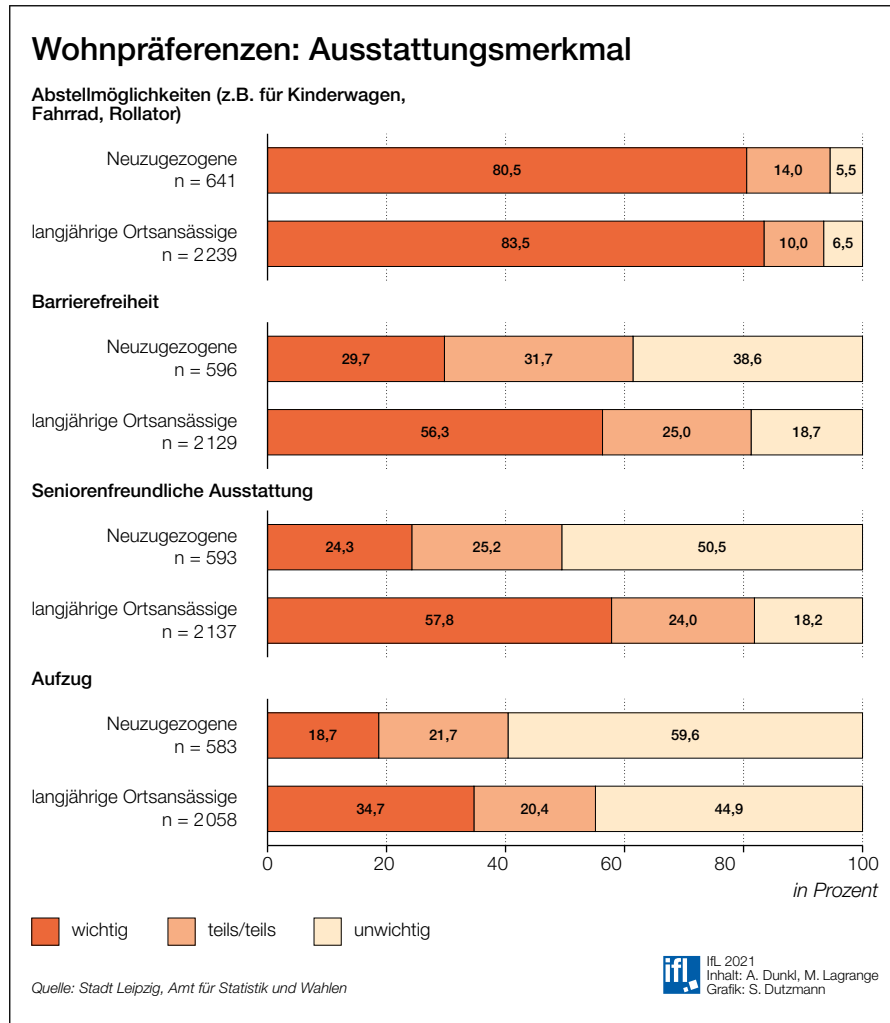


Abb. 10: Wohnpräferenzen: Ausstattungsmerkmal

Somit widerspricht das Ergebnis dem weitverbreiteten Narrativ des freistehenden Einfamilienhauses als dominierenden Wunschimmobilientyp für Neuzuziehende. Auch spielt für die Neuzugezogenen der Neubau nur eine geringe Rolle bei der Nachfrage nach Wohnraum. Das Wohnen in den eigenen vier Wänden ist für die Neuzugezogenen weniger wichtig und der größere Teil präferiert das Wohnen zur Miete.

Auch lassen sich demografische Trends gut an den Ergebnissen der Bürger:innenbefragung ablesen: Zum einen lebt jede:r fünfte Neuzugezogene:r in einem Einpersonenhaushalt, bei den langjährig Ortsansässigen ist es bereits mehr als jede:r Vierte. Zum anderen werden sie an dem hohen Altersdurchschnitt der langjährig Ortsansässigen sichtbar, die mehrheitlich zur immer größer werdenden Gruppe der Rentner:innen(-paare) zäh-

len. Damit rücken auch die Ausstattungsmerkmale noch stärker in den Fokus: Vor allem für die langjährig Ortsansässigen spielt eine seniorenrechtliche und barrierefreie Ausstattung eine wichtige Rolle. Für jüngere Altersgruppen sind diese Ausstattungsmerkmale irrelevant in der Wohnraumsuche.

### Diskussion der Ergebnisse aus Expert:innen und Bürger:innenbefragung

Es zeigt sich einmal mehr, dass die Wohnbauflächenentwicklung nicht allein ein einheitliches Verfahren (i. S. d. Bauleitplanung) ist, sondern vielmehr ein komplexes System von Einzelentscheidung, das durch Angebot und Nachfrage von Wohnraum sowie dessen Vermittlung geprägt ist (vgl. FELDMANN et al., S. 22ff.; MÜNTER 2011, S. 76ff.). Als Anbieter:innen von Flächen für eine Wohnbebau-

ung fokussierte dieser Beitrag zunächst auf die Kommunen als einen wichtigen Teil dieses Systems. Anhand von Expert:innenaussagen wurde ein Teil des kommunalen Entscheidungsprozesses nachgezeichnet und damit verbundene Motivationen zur kommunalen Wohnraumentwicklung. Daran anschließend zeigten auf der Seite der Nachfragenden nach Wohnraum Ausschnitte aus der Bürger:innenbefragung welche „Wohnpräferenzen“ bei rund 3.600 Bürger:innen und Bürgern bestehen, die ihren Hauptwohnsitz in einem der drei Landkreise Leipzig, Nordsachsen und Saalekreis haben.

Im Wesentlichen ist festzustellen, dass die Expert:innen (mehrheitlich in ihrer Funktion als Bürgermeister:innen) der befragten Kommunen sehr gut hinsichtlich des Themas Wohnbauflächenentwicklung sensibilisiert sind: Der Schwerpunkt liegt auf der Innenentwicklung, was nicht zuletzt darauf zurückgeführt werden kann, dass die meisten der Befragten die Folgen disperser und monofunktionaler auf das Wohnen ausgeprägter Siedlungsentwicklung, wie sie vornehmlich in den 1990er Jahren stattfand, noch deutlich vor Augen haben. Aber aufgrund der viel geringeren Baukosten an den Rändern der Gemeinden, hervorgerufen durch Mangel an innerkommunalen Flächen aber auch aufgrund erhöhter Ausgaben für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand, sind Entwicklungen in den Innenbereichen für die Kommunen häufig nur sehr schwer zu realisieren. Die Folgen werden die altbekanntesten sein: Mit den Flächenneuausweisungen an den Siedlungsrändern nimmt die Siedlungsdichte im Gemeindekern weiter ab, was einhergeht mit einer Abnahme der Infrastrukturreffizienz. Trotz sich vollziehender Wanderungsprozesse bleibt in der Mehrzahl der Gemeinden der prognostizierte Bevölkerungsrückgang. Dieser führt (auch ohne zusätzliche Flächenneuausweisung) zu einem erheblichen Rückgang von Siedlungsdichte und Infrastrukturreffizienz. Ausgaben für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen so-

wohl technischer als auch sozialer Infrastruktur werden steigen, weil sich die Kosten bis auf wenige Ausnahmen im Untersuchungsgebiet auf eine weiter schrumpfende Bevölkerung verteilen (vgl. dazu auch MÜNTER 2011, S. 46f.).

Der Wunsch nach Bevölkerungswachstum ist ungebrochen. Die befragten Gemeinden stellen dabei keine Einzelfälle dar: Gerade in schrumpfenden Gemeinden, aber auch insgesamt in vom demografischen Wandel betroffenen Regionen stehen Neugebietsausweisungen und das Streben nach Bevölkerungszunahme im Zentrum des politischen Handels (vgl. FELDMANN et al., S. 28; SARCINELLI u. STOPPER 2006, S. 8). Dabei wird ein direkter Zusammenhang zwischen Flächenpolitik und Bevölkerungswachstum gesehen (vgl. FELDMANN et al., S. 28). Doch auch bei Bevölkerungsrückgang ist es den Gemeinden wichtig, Handlungsoptionen zu haben (vgl. FELDMANN et al., S. 28; MÜNTER 2011, S. 77f.). Auch hier werden als Argumente genannt, dass der Zuzug nötig sei, um die vorhandene Infrastruktur auszulasten. Die angesprochene Konkurrenz zwischen den Gemeinden um Neuzuziehende ist insbesondere in vom demografischen Wandel betroffenen Regionen verschärft – verstärkt dort, wo Wachstum und Schrumpfung nah beieinander liegen (vgl. SCHMIDT u. GROSSE STARMANN 2006, S. 12). Ursache ist unter anderem das auf Bevölkerungsgröße und Wachstum ausgerichtete kommunale Finanzausgleichssystem, bei dem schrumpfende Gemeinden durch die Verteilung von Finanzzuweisungen nach Bevölkerungsgröße Nachteile erfahren (vgl. SARCINELLI u. STOPPER 2006, S. 8). KÖTTER und LINKE (2013, S. 42) gehen von einem jährlichen Einnahmeverlust von ca. 3.000 € pro verlorene:r Einwohner:in aus.

Beim Vergleich der Ergebnisse beider Befragungen wird deutlich, dass die Wahrnehmung der Vertreter:innen der kommunalen Ebene sich hinsichtlich der Wohnraumentwicklung (partiell) von den tatsächlichen Präferenzen der Bürger:innen unterscheidet. Die Bürger:innenbefragung zeigt, dass die

einseitige Sichtweise auf Wohnraumentwicklung durch die Kommunen sich nur mit einem Teil der Nachfrage deckt. Die Wohnraumentwicklung scheint fast ausschließlich auf Neubau von Einfamilienhäusern für Familien mit Kind(ern) fokussiert zu sein – da dies so nachgefragt wird oder noch werden könnte. Die Mehrheit der befragten Neuzugezogenen möchte jedoch lieber in einer Wohnung wohnen, statt Eigentum wird ein Mietverhältnis präferiert und statt einem Neubau im Erstbezug eine sanierte Immobilie (kein Erstbezug). Hier besteht möglicherweise eine Parallele in der beschriebenen Zunahme unsicherer (befristeter) Arbeitsverträge und dem daran geknüpften höheren Maß räumlicher Flexibilität privater Haushalte (vgl. SCHMITZ-VELTIN 2011, S. 73f.). Die Studie von FELDMANN et al. (S. 33) zeigt, dass auch in anderen Gemeinden „lokale und regionale Mentalitäten“ der Nachfragenden ausschlaggebend für die Wohnraumentwicklung sei. Von externen Planer:innen entwickelte Bauweisen und Standorte, wie beispielsweise verdichtetes Wohnen in der Nähe des Bahnhofes, würden nicht verfolgt, da sie der Nachfragestruktur vor Ort nicht entsprächen. Es ginge darum, möglichst viele „potentielle Wohnwünsche“ abzudecken, doch auch die erhoffte Nachfrage spielt eine wichtige Rolle (ebd.). Diese erhoffte Nachfrage betrifft die viel erwähnten „jungen Familien“: Ihr Zuzug kann die Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur stabilisieren, sie lasten die vorhandenen Infrastrukturen aus, ziehen statistisch gesehen seltener um und sichern so langfristige Steuereinnahmen für die Gemeinden (vgl. BERLIN-INSTITUT FÜR BEVÖLKERUNG UND ENTWICKLUNG 2019, S. 11f.). Der Einfamilienhausbau rückt so aufgrund der kommunalen Konkurrenz in das Zentrum der Wohnraumdiskussionen (vgl. FELDMANN et al., S. 29).

Die Befragung der Bürger:innen zeigt zudem Unterschiede zwischen langfristig Ortsansässigen und Neuzugezogenen. Die von den Expert:innen beschriebenen Wohnpräferenzen (Einfamilien-

haus, Eigenheim, Neubau/Erstbezug) entsprechen dabei mehr den Ergebnissen der langjährig lokalen Bevölkerung – ein möglicher Hinweis auf die „lokale und regionale Mentalität“. Mit der postalischen Befragung wurden im Schnitt jedoch deutlich ältere langjährig Ortsansässige erreicht. Unterschiede zwischen den befragten Gruppen könnten auch durch Generationeneffekte, wie der erwähnten veränderten ökonomischen Lage Jüngerer im Vergleich zur Nachkriegsgeneration, bedingt sein.

Der zweite Aspekt des demografischen Wandels, neben einer Veränderung in der Dynamik des Bevölkerungswachstums, den die Expert:innen bereits in unterschiedlichem Maße Beachtung schenken, ist die Altersstruktur der Einwohner:innen. Vor allem für die langjährig Ortsansässigen spielt eine senioren-gerechte und barrierefreie Ausstattung eine wichtige Rolle und wird für eine zunehmend älter werdende Bevölkerung zum immer wichtiger werdenden Thema, was sich auch anhand der sehr langen Wartelisten für senioren-gerechtes Wohnen, die bereits in den Expert:innen-Interviews mehrheitlich angesprochen wurden sehr deutlich abzeichnet. Mit einem weiteren Anstieg des Altersdurchschnitts der Bevölkerung wird senioren-gerechte Wohnraumplanung zukünftig immer relevanter. In einzelnen Gesprächen wurde betont, dass derzeitige Renterinnen und Rentner aufgrund ihrer langjähriger Bergbautätigkeit über eine gute finanzielle Ausstattung verfügen und ein hoher Wohnstandard nachgefragt wird. Allerdings ist zu hinterfragen in welchem Maß dieses finanzielle Polster in den nächsten Jahren zu halten ist, angesichts vieler gebrochener Erwerbsbiografien seit den 1990er Jahren.

Laut Bürger:innenbefragung ist diese Thematik für die jüngeren Bewohner:innen (noch) unwichtig. Das kann einerseits damit zusammenhängen, dass sich die jüngeren Personen noch keine Gedanken über das Altern machen oder andererseits, dass aufgrund der gestiegenen Flexibilität die jüngeren Menschen bis zum Erreichen des Senioren-

alters sowieso noch (mehrfach) umziehen werden. Dem entgegen steht der Trend zum Bau eines Einfamilienhauses im Bungalowstil. Laut Expert:innen ist diese ebenerdige Bauweise momentan auch unter jüngeren Bauwilligen sehr beliebt. Das spricht dafür, dass das Bauen nicht allein zur Eigentumbildung im Sinne von Immobilien als Kapitalanlage genutzt wird, sondern vor allem für die Eigennutzung auch noch im höheren Alter einen hohen Stellenwert besitzen könnte (vgl. ELSINGA et al. 2010, S. 31). Dies würde die These des Deutschen als „one-time-buyers“ bestätigen (vgl. ELSINGA et al. 2010, S. 31): der deutschen Eigentum-Wohnmarkt ist demnach dadurch geprägt, dass Haushalte nur einmalig in ihrem Leben (Wohn-)Eigentum erwerben und nicht durch Wiederverkäufe auf eine sukzessive Verbesserung am Wohnungsmarkt setzen.

Inwiefern wird nun die Wohnraumentwicklung von demografischen Entwicklungen und Wohnpräferenzen beeinflusst? Bei der Betrachtung der statistisch erhobenen Haushaltsgröße sowie der Größe und Struktur der befragten Haushalte muss konstatiert werden, dass der Neubau in seiner Größe und Form nicht der demografischen Struktur entspricht. Änderungen im Wohnungsbestand dienen zwar, nach der allgemeinen Modernisierung, überwiegend der Anpassung an eine älter werdende Bevölkerung. Vielmehr wird in den befragten Kommunen jedoch ein Muster kenntlich, das IWANOW (2008, S. 1) anhand von Entwicklungen in Ostdeutschland feststellte: Dass Neubau, vor allem der von Einfamilienhäusern, für die Befriedigung der Wohnpräferenzen der Nachfragenden unumgänglich seien. Auf einem entspannten Wohnungsmarkt haben die Nachfragenden eine größere Einflussnahme auf die Zahl und Lage neuer Wohneinheiten: „Wohneigentumsgründer werden auch in schrumpfenden Regionen ihre Wohnwünsche umsetzen wollen und zu weiterem Wohnungsneubau trotz Zunahme leerstehender Wohnungen beitragen“ (vgl. IWANOW 2008, S. 4).

### Zusammenfassung und Ausblick

Mit dem vorliegenden Beitrag konnte mit Hilfe von Expert:inneninterviews aufgezeigt werden, wie klein- und mittelstädtische Kommunen in der Region Leipzig/Halle der Wohnraumentwicklung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels begegnen, insbesondere welche Motivationen sie bei ihrer Wohnraumentwicklung verfolgen – auch im Hinblick auf unterschiedliche Nachfragegruppen. Die Perspektive der Wohnraumnachfragenden, vornehmlich deren Wohnpräferenzen, konnte auf Basis einer Bürger:innenbefragung beleuchtet werden.

Der Fokus bei der Betrachtung des demografischen Wandels lag in der Analyse auf den Aspekten der Veränderung in der Dynamik des Bevölkerungswachstums, der Veränderung der Altersstruktur und einer zunehmenden Individualisierung (vgl. HÖCHT, S. 14). Inwiefern sich durch eine zunehmende Internationalisierung und anhaltende Migration, die eine weitere Komponente des demografischen Wandels darstellen, neue Bedarfe an die Wohnraumnachfrage ergeben, kann Gegenstand weiterführender Analysen sein. Zudem untersuchen Fachleute seit 2020 Auswirkungen der Coronapandemie auf das Wohnen: Seit Beginn der Pandemie werden u. a. mehr Nachfragen nach Wohnraum mit Balkon und Garten registriert und im Kontext des Home Office wird der Trend zu kleineren und abtrennbaren Räumen sowie anhaltende Sub- als auch Reurbanisierungstrends prognostiziert (vgl. IW KÖLN – INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT KÖLN E.V. 2020; PANDEY 2020). Die Langfristigkeit der Veränderten Wohnbedarfe und Mobilitätsverhalten sind ebenfalls weiter zu beobachten.

Es konnte aufgezeigt werden, dass auf Seiten der kommunalen Vertreter:innen konkretes Wissen über die Wohnraumnachfragen und -nachfragenden fehlt. Das mehrheitlich angesprochene „Bauchgefühl“ gilt es daher durch ein laufendes, strukturiertes, qualitatives und quantitatives Monitoring, unter anderem über Wanderungsbewegungen, Nachfragegruppen sowie Leerstän-

de, zu ersetzen. Dies kann insbesondere für eine bessere Planbarkeit der Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Gemeinde und damit verbunden demografiefester Infrastruktur einen erheblichen Mehrwert leisten. In diesem Kontext fordern Forschende schon lange, kommunale Handlungen nicht an kurzfristigen Wahlperioden zu orientieren, die im Widerspruch zur Langfristigkeit demografischer (Wohnraum)Prozesse stehen (vgl. SARCINELLI u. STOPPER 2006, S. 8f.). Eine angepasste Raumbewertung könnte zudem dazu beitragen, die von ZAKRZEWSKI et al. (2014, S. 249f.) identifizierten Mismatches auf dem Wohnungsmarkt einzudämmen: Der quantitative Mismatch durch ein starkes Wachstum des Wohneinheitenbestandes bei geringerer Nachfrage, der qualitative Mismatch durch aktuelle Wohnpräferenzen, die nicht durch den Bestand gedeckt werden können und der räumliche Mismatch durch die verschärften Unterschiede zwischen schrumpfenden und wachsenden Regionen – die allesamt zur einer wenig nachhaltigen Neubautätigkeit führen (vgl. BANSE et al. 2017, S. 66).

Auch wenn die befragten Kommunen entgegen der Erwartungen in den letzten Jahren durch Zuzüge profitierten, werden langfristig Schrumpfs- und verstärkte Alterungsprozesse mit großem Handlungsbedarf am Wohnraum eintreten (vgl. HÖCHT, S. 27; STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN 2020a; STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT 2016). Das derzeitige Wachstum einzelner Kommunen steht daher als kurzfristiger Trend in kräftigem Kontrast zur langfristigen Schrumpfung in der Region.

### Literatur

BANSE, J., C. DEILMANN, C. FRITZSCHE, V. HÖRNIG, J. KLUGE, D. KRETZSCHMAR, G. MARQUARDT, T. MOTZEK, J. RAGNITZ, M. THUM u. L. VANDREI (2017): Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt. In: ifo Dresden Studien, H. 78. BERLIN-INSTITUT FÜR BEVÖLKERUNG UND ENTWICKLUNG (Hrsg.) (2019): Urbane

- Dörfer. Wie digitales Arbeiten Städter aufs Land bringen kann. [https://www.berlin-institut.org/fileadmin/Redaktion/Publikationen/PDF/BI\\_UrbaneDorfer\\_2019.pdf](https://www.berlin-institut.org/fileadmin/Redaktion/Publikationen/PDF/BI_UrbaneDorfer_2019.pdf) (19.01.2021).
- BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (Hrsg.) (2021): Raumordnungsprognose 2040. Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik. Bonn.
- BUNDESSTIFTUNG FÜR BAUKULTUR (Hrsg.) (2016): Baukultur Bericht 2016/17. Stadt und Land. Potsdam.
- BÜRKNER, H.-J., O. BERGER, C. LUCHMANN u. E. TENZ (2007): Der demographische Wandel und seine Konsequenzen für Wohnungsnachfrage, Städtebau und Flächennutzung. Working Paper No. 36, Leibniz-Institut für Regionalentwicklung (IRS). Erkner.
- ELSINGA, M., A. JONES, D. QUILGARS u. J. TOUSSAINT (2010): Households' Perceptions on Old Age and Housing Equity – Combined Report WP2. <https://www.birmingham.ac.uk/documents/college-social-sciences/social-policy/demhow/a4.pdf> (25.03.2021).
- EMPIRICA (Hrsg.) (2019): Gutachten Wohnungsmärkte in Sachsen. Berlin.
- FELDMANN, L., M. KLEMME u. K. SELLE: Kommunale Planungs- und Entscheidungsprozesse in der Siedlungsflächenentwicklung. Ein Teilprojekt. Ergebnisse im Überblick über sechs Modellkommunen. Aachen.
- HELBRECHT, I. u. T. GEILENKEUSER (2012): Demographischer Wandel, Generationeneffekte und Wohnungsmarktentwicklung: Wohneigentum als Altersvorsorge? In: Raumforschung und Raumordnung 70, H. 5, S. 425–436.
- HÖCHT, V. (2016): Strategisches Demographie-Management für kleine Kommunen in schrumpfenden Regionen – ein interdisziplinärer Ansatz als Beitrag für eine Demographie orientierte Stadtentwicklungsplanung. Dissertation. Darmstadt.
- IW KÖLN – INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT KÖLN E.V. (Hrsg.) (2020): Mögliche Folgen von Corona für das Arbeiten und Wohnen. <https://www.iwkoeln.de/presse/interviews/beitrag/ralph-henger-moegliche-folgen-von-corona-fuer-das-arbeiten-und-wohnen.html> (22.04.2021).
- IWANOW, I. (Hrsg.) (2008): Struktureller Wandel der Wohnungsnachfrage in schrumpfenden Städten und Regionen. Berlin.
- KAISER, R. (2014): Qualitative Experteninterviews. Wiesbaden.
- KOOP, T. (2006): Demografischer Wandel und Wohnungsmarktentwicklung. Diplomarbeit.
- KÖTTER, T. u. H. J. LINKE (2013): Vom Wachstum zur Schrumpfung. Ein Beitrag zum neuen Planungsverständnis für Städte und Dörfer im demographischen Wandel. In: ZfV 138, H. 1, S. 38–45.
- LBS (Hrsg.): Die Generationen über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Berlin.
- LEIBERT, T. (2020): Wanderungen und Regionalentwicklung. Ostdeutschland vor der Trendwende? In: Becker, S. u. M. Naumann (Hrsg.) (2020): Regionalentwicklung in Ostdeutschland. Berlin, S. 199–210.
- MAYER, A. (2008): Demografischer Wandel – Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. In: Weber, L., C. Lubk u. A. Mayer (Hrsg.) (2008): Gesellschaft im Wandel. Aktuelle ökonomische Herausforderungen. Wiesbaden, S. 435–460.
- MÜNTER, A. (2011): Wanderungsentscheidungen von Stadt-Umland-Wanderern in vier Stadtregionen. Regionaler Vergleich der Muster und Motive, Informations- und Wahrnehmungslücken sowie Beeinflussbarkeit der Wanderungsentscheidung. Dissertation.
- PANDEY, A. (2020): Treibt Corona die Deutschen aufs Land? <https://www.dw.com/de/treibt-corona-die-deutschen-aufs-land/a-54425846> (22.04.2021).
- RADY, S. u. V. RUSSIG (2004): Fluktuationen des Wohnimmobilienmarktes. Mikroökonomische Grundlagen und makroökonomische Auswirkungen; Forschungsvorhaben im Auftr. des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Technologie (Regierung von Oberbayern). München.
- SARCINELLI, U. u. J. STOPPER (2006): Demographischer Wandel und Kommunalpolitik. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.) (2006): Kommunen im Wandel. Bonn, S. 3–10.
- SCHMIDT, K. u. C. GROSSE STARMANN (2006): Kommunen im demographischen Wandel. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.) (2006): Kommunen im Wandel. Bonn, S. 10–17.
- SCHMITZ-VELTIN, A. (2011): Gesellschaft im demographischen Wandel – Szenarien zur Zukunft des Wohnens in der Stadtregion. Dissertation.
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2011): Demografischer Wandel in Deutschland. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Publikationen/Downloads/bevoelkerungs-haushaltsentwicklung-5871101119004.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Publikationen/Downloads/bevoelkerungs-haushaltsentwicklung-5871101119004.pdf?__blob=publicationFile) (15.04.2021).
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2014a): Zensus 2011 – Durchschnittliche Haushaltsgröße für Deutschland. [https://ergebnisse.zensus2011.de/#MapContent:00,H136,m,\(03.02.2021\)](https://ergebnisse.zensus2011.de/#MapContent:00,H136,m,(03.02.2021)).
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2014b): Zensus 2011 – Wohnungen nach Eigentumsverhältnisse der Wohnung – Stichtag 09.05.2011. <https://ergebnisse.zensus2011.de> (21.04.2021).
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2019a): Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden – Stichtag 31.12. – regionale Tiefe: Gemeinden – 31231-02-01-5. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data> (10.02.2020).
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2019b): Fertigstellung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen – Jahressumme – regionale Tiefe: Gemeinden –

- 31121-01-02-5. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data> (04.06.2019).
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2020a): Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen (17) – Stichtag 31.12. – regionale Tiefe: Gemeinden – 12411-02-03-5. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data> (21.02.2020).
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2020b): Fertigstellung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen – Jahressumme – regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte – 31121-01-02-4. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data> (18.02.2020).
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2020c): Gestorbene – Jahressumme – regionale Tiefe: Gemeinden – 12613-91-01-5. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data> (13.01.2021).
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2020d): Lebendgeborene – Jahressumme – regionale Tiefe: Gemeinden – 12612-91-01-5. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/data> (13.01.2021).
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2021a): Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12. – regionale Tiefe: Gemeinden – 12411-01-01-5. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> (04.01.2021).
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2021b): Durchschnittsalter der Bevölkerung – Stichtag 31.12. – regionale Tiefe: Gemeinden – 12411-07-01-5. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> (17.01.2021).
- STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (Hrsg.) (2021c): Zu- und Fortzüge (über Kreisgrenzen) nach Geschlecht und Nationalität – Jahressumme – regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte – 12711-05-02-4. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> (04.01.2021).
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2021a): 2020 voraussichtlich kein Bevölkerungswachstum. Bevölkerungszahl bleibt voraussichtlich konstant bei 83,2 Millionen Menschen. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21\\_016\\_12411.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_016_12411.html) (15.04.2021).
- STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2021b): Privathaushalte, Haushaltsmitglieder: Deutschland, Jahre – 1961–2019 – 12211-0100. <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online> (03.02.2021).
- STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN (Hrsg.) (2019): Zu- und Fortzüge der Kreisfreien Stadt Leipzig sowie der Landkreise Leipzig und Nordsachsen 2016 bis 2017 nach Gemeinden, Altersgruppen und Herkunfts- bzw. Zielgebiet – Sonderauswertung.
- STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN (Hrsg.) (2020a): 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035.
- STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN (Hrsg.) (2020b): Zu-, Fortzüge und Saldo (absolut) über die Gebietsgrenze nach Geschlecht auf Gemeinden (Gebietsstand 01.01.2020) – 2012–2019 – 12711-010Z. <https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online/logon> (10.12.2020).
- STATISTISCHES LANDESAMT DES FREISTAATES SACHSEN (Hrsg.) (2021): Mikrozensus: Haushalte, Haushaltsgröße, Bevölkerung in Haushalten, Personen je HH – Kreise (GS ab 01.08.08) – 12211-015Z. <https://www.statistik.sachsen.de/genonline/online> (03.02.2021).
- STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT (Hrsg.) (2016): 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose von 2014 bis 2030. Halle (Saale).
- STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT (Hrsg.) (2020a): Bevölkerungsstand, Erwerbstätigkeit. Ergebnisse des Mikrozensus. Ergebnisse nach Kreisen. Jahr 2019. [https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamter/StaLa/startseite/Themen/Bevoelkerung/Berichte/Mikrozensus/6A115\\_2019-A.pdf](https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamter/StaLa/startseite/Themen/Bevoelkerung/Berichte/Mikrozensus/6A115_2019-A.pdf) (03.02.2021).
- STATISTISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT (Hrsg.) (2020b): Wanderungen und Wanderungsströme. Statistischer Bericht, Jahr 2019. [https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamter/StaLa/startseite/Themen/Bevoelkerung/Berichte/Wanderungen/6A301\\_2019-A.pdf](https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamter/StaLa/startseite/Themen/Bevoelkerung/Berichte/Wanderungen/6A301_2019-A.pdf) (13.01.2021).
- THOMÉ, P. (2020): Siedlungsstruktur. In: Kröhnert, S., R. Ningel u. P. Thomé (Hrsg.) (2020): Ortsentwicklung in ländlichen Räumen. Ein Handbuch für planende und soziale Berufe. Bern, S. 129–146.
- THOMSEN, S. L., D. VOGT u. L. BRAUSEWETTER (2019): Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Deutschland: Situation und Optionen. Hannover Economic Papers (HEP), No. 658, Leibniz Universität Hannover. Hannover.
- ZAKRZEWSKI, P., A. BERNDGEN-KAISER, R. FOX-KÄMPER u. S. SIEDENTOP (2014): Herausforderung westdeutscher Einfamilienhausgebiete der Nachkriegszeit. In: Comparative Population Studies – Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft 39, H. 2, S. 247–284.

Annedore Bergfeld,  
[a\\_bergfeld@leibniz-ift.de](mailto:a_bergfeld@leibniz-ift.de)  
 Anna Dunkl,  
[a\\_dunkl@leibniz-ift.de](mailto:a_dunkl@leibniz-ift.de)  
 Susan Friedrich,  
[susan.friedrich@lk-l.de](mailto:susan.friedrich@lk-l.de)  
 Manuela Lagrange,  
[manuela.lagrange@leipzig.de](mailto:manuela.lagrange@leipzig.de)