



Hochschule Anhalt
Fachbereich Wirtschaft

Bachelorarbeit

zur Erlangung des akademischen Grades

Bachelor of Arts

Thema: **DER WOHNUNGSMARKT IN DER STADT LEIPZIG
UNTER DEM ASPEKT DER DEMOGRAPHIE**

vorgelegt von: Maik Deutschländer (4054643)

geboren am: 12.06.1988

Studiengang: Immobilienwirtschaft

1. Gutachter: Prof. Dr. Heribert Pauk

2. Gutachter: Dipl.-Betriebswirtin/Dipl.-Wirt.-Ing. Sylvia Burkat

Abgabedatum: 25.11.2014

Inhaltsverzeichnis.....	II
Abbildungsverzeichnis.....	IV
Tabellenverzeichnis.....	VI

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	7
2 Demographie	8
2.1 Bedeutung Demographie	8
2.2 Demographie der Bundesrepublik Deutschland	8
2.2.1 Bevölkerungsentwicklung.....	8
2.2.2 Altersstruktur.....	12
2.3 Demographie der Stadt Leipzig	17
2.3.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung	17
2.3.2 Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung	19
2.4 Zusammenfassender Vergleich und die Folgen	22
3 Wohnungsmarkt der Stadt Leipzig	23
3.1 Wohnungsangebot	23
3.1.1 Wohnungsbestand.....	23
3.1.2 Wohnungsleerstand	27
3.1.3 Mietzins	29
a) Bestandsmieten	29
b) Angebotsmieten	30
3.2 Wohnungsnachfrage	32
3.2.1 Struktur der Privathaushalte	33
a) Haushaltsgröße	33

b) Wohnfläche und Raumanzahl.....	36
3.2.2 Wohnungsmarktsegmente	37
a) Preissegmente	37
b) Nachfragegruppen und deren Entwicklung.....	38
c) Perspektiven der Wohnungsmarktsegmente	41
3.3 Resultat aus Angebot und Nachfrage.....	44
4 Wohnen im Alter.....	46
4.1 Leben und Gesundheit	46
4.2 Wohnen	48
4.2.1 Anforderungen	49
4.2.2 Wohnformen.....	53
4.3 Potential und Synergien	55
5 Zusammenfassung	59
Anhangsverzeichnis.....	LXI
Selbstständigkeitserklärung	LXXII
Literaturverzeichnis.....	LXXIII

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungspyramide 1910	12
Abbildung 2: Bevölkerungspyramide 1950	12
Abbildung 3: Bevölkerungspyramide 1990	13
Abbildung 4: Bevölkerungspyramide 2012	13
Abbildung 5: Bevölkerungspyramide 2030	16
Abbildung. 6: Bevölkerungspyramide 2060	16
Abbildung 7: Bevölkerungsvorausschätzung Leipzig 2032.....	19
Abbildung 8: Entwicklung der älteren Altersgruppen.....	21
Abbildung 9: Entwicklung des Wohnungsbestands 1988 - 2010	24
Abbildung 10: Vergleich der Wohnungsbestands- und Bevölkerungsentwicklung 1988 - 2010.....	24
Abbildung 11: Zu- und Abgänge von Wohneinheiten 2001 - 2012.....	26
Abbildung 12: Wohnungsleerstand 2000 - 2010.....	27
Abbildung 13: Durchschnittliche Bestandsmiete in den Stadtteilen 2013	30
Abbildung 14: Durchschnittliche Angebotsmiete in den Stadtteilen 2013.....	31
Abbildung 15: Entwicklung der Haushalte 2007 - 2013	33
Abbildung 16: Entwicklung der Haushalte 1981, 1993, 2013	34
Abbildung 17: Vergleich der Haushalte 1981, 1993, 2013.....	34
Abbildung 18: Durchschnittliche Haushaltsgröße in den Stadtteilen 2013	35
Abbildung 19: Entwicklung der Wohnfläche 2005 - 2013.....	36
Abbildung 20: Nachfragegruppen	38
Abbildung 21: Wohnungsmarktsegmente	41
Abbildung 22: Mobilität (außerhalb der Wohnung).....	47

Abbildung 23: Bevorzugte Wohnform.....	48
Abbildung 24: Erwartungen gegenüber Stadt/Gemeinde	49
Abbildung 25: Ausgewählte Konsumausgaben	56
Abbildung 26: Verhältnis der Ausgaben für Pauschalreisen 2011	57
Abbildung 27: Anteil Pauschalreisen zu sonstige Ausgaben für Freizeit, Unterhaltung, Kultur 2011.....	57
Abbildung 28: Verhältnis der Ausgaben für Pauschalreisen 2003	57
Abbildung 29: Anteil Pauschalreisen zu sonstige Ausgaben für Freizeit, Unterhaltung, Kultur 2003.....	57
Abbildung 30: Geburten und Sterbefälle 2000 bis 2012.....	62
Abbildung 31: Zuzüge in die Stadt Leipzig nach Herkunftsgebiet 2001, 2006, 2011	63
Abbildung 32: Grundmiete nach Alter und Wohnwert.....	65

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Natürliche Bevölkerungsbilanz	10
Tabelle 2: Prognose Geburtendefizit	11
Tabelle 3: Lebenserwartung bei Geburt.....	15
Tabelle 4: Lebenserwartung im Alter von 65 Jahren	15
Tabelle 5: Entwicklung der Bevölkerung	18
Tabelle 6: DIN 18040	51
Tabelle 7: Deutscher Konsumvergleich 2003 zu 2011	56
Tabelle 8: Bevölkerungsbewegung in der Hauptvariante	LXII
Tabelle 9: Einwohnerstruktur 2012, 2018, 2025 und 2032	LXIII
Tabelle 10: Baugenehmigungen 2008 - 2012.....	LXIV
Tabelle 11: Baufertigstellungen 2008 - 2012	LXIV
Tabelle 12: Nettomonatseinkommen der Einwohner Leipzigs.....	LXVI
Tabelle 13: Einkommen und Konsumausgaben 2003 in der BRD	LXVII
Tabelle 14: Eigene Berechnung der Konsumausgaben 2011 in der BRD.....	LXVII
Tabelle 15: Eigene Berechnung der prozentualen Anteile ausgewählter Konsumausgaben (Teil 1/2)	LXVIII
Tabelle 16: Eigene Berechnung der prozentualen Anteile ausgewählter Konsumausgaben (Teil 2/2)	LXVIII
Tabelle 17: Eigene Berechnung des prozentualen Anteils von Pauschalreisen 2011.....	LXIX
Tabelle 18: Eigene Berechnung des prozentualen Anteils von Pauschalreisen 2003.....	LXIX
Tabelle 19: Private Konsumausgaben 2011 in der BRD (Teil 1/2)	LXX
Tabelle 20: Private Konsumausgaben 2011 in der BRD (Teil 2/2)	LXXI
Tabelle 21: Konsumausgaben für Freizeit 2003 in der BRD	LXXI

1 Einleitung

Die gesetzliche Rente, die nicht mehr für ausreichend erscheint und als Resultat zu einer steigenden Altersarmut führt und der Mangel an qualifizierten Fachpersonal auf dem Arbeitsmarkt sind nur zwei Problemstellungen, die in der Vergangenheit häufig in den Medien vertreten waren und an Aktualität noch nicht verloren haben. Die Befürchtungen, dass das soziale Sicherungssystem nicht mehr greift und die Wirtschaft an Wachstum einbüßt und somit der Wohlstand in der Bundesrepublik Deutschland nicht mehr erhalten werden kann, ist vorhanden. Verantwortlich dafür ist der demographische Wandel, der schon im vollen Gange ist. Demographische Veränderungen wirken sich hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung immer zeitversetzt aus. Das heißt, dass die gegenwärtige Situation der Vergangenheit zugrunde liegt. Das heißt aber auch, dass sich die zukünftige Entwicklung schon heute abschätzen lässt. Damit stellt das Absehen demographischer Veränderungen die Basis für die optimale Gestaltung der zukünftigen Gesellschaft dar.

Im Rahmen dieser Abschlussarbeit steht allerdings der Wohnungsmarkt im Fokus der Betrachtung, eben unter dem Aspekt der Demographie. Dabei ist das Erkennen von Tendenzen hinsichtlich der künftigen demographischen Entwicklung und deren Ausprägungen Voraussetzung um zu klären, ob eine Notwendigkeit für den Wohnungsmarkt tatsächlich gegeben ist. Es wird hierbei auf den Wohnungsmarkt der Stadt Leipzig Bezug genommen. Dieser wird unter anderem auf den Wohnungsbestand und -leerstand, der Haushaltsstruktur und der Bautätigkeit geprüft. Des Weiteren werden die gegenwärtigen Nachfragegruppen ermittelt und deren zukünftige Entwicklung aufgrund des demographischen Trends abgeschätzt. Aus diesen Erkenntnissen folgt dann die Antwort auf die Frage: Ist die Versorgung von entsprechendem Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt für die Zukunft ausreichend oder besteht Handlungsbedarf?

Aufgrund einer alternden Gesellschaft liegt die Vermutung nahe, dass die Aufmerksamkeit speziell der älteren Generation gilt. Dabei ergeben sich neue Perspektiven, die durchaus Potential haben und Synergien schaffen. Der Wohnungsmarkt spielt dabei eine erhebliche Rolle, indem die ältere Generation mit entsprechendem Wohnraum versorgt und unterstützt wird. Nur so ist ein möglichst langes und selbstständiges Wohnen gewährleistet. Das entspricht mehrheitlich den Vorstellungen von Menschen im Seniorenalter.

2 Demographie

2.1 Bedeutung Demographie

Die Demographie oder auch Bevölkerungswissenschaft beschreibt den Zustand der Bevölkerung eines Landes hinsichtlich deren Entwicklung und Struktur. Es finden Untersuchungen im Vergleich der Zeiträume sowie Hypothesen über gegenwärtige Entwicklungstrends statt.¹ Mit Hilfe von Basisinformationen werden somit Prognosen für die Zukunft abgeleitet. Zu beachten ist jedoch, dass die zu weit in die Zukunft gerichteten Prognosen mit steigendem Ausblick auch mit erhöhter Ungenauigkeit beziehungsweise Fehlerwahrscheinlichkeit behaftet sind. Die Basisinformationen setzen sich aus den drei demographischen Komponenten: Fertilität, Mortalität und Wanderung zusammen.² Diese Daten werden vom Statistischen Bundesamt und vom Statistischen Amt der einzelnen Länder erhoben. Die daraus resultierenden Erkenntnisse und abgeleiteten Entwicklungstrends sind von großer Bedeutung für wichtige Entscheidungsprozesse der Politik und Wirtschaft. Somit kann unter anderem die Arbeitsmarkt-, Renten- und Wohnungspolitik sowie das Bildungs- und Erziehungswesen rechtzeitig Handeln und sich gezielt auf künftige Gegebenheiten einstellen. Insbesondere benötigt die Wohnungswirtschaft einen größeren Zeitrahmen, um auf Veränderungen reagieren zu können. Das liegt unter anderem an die Vielzahl unterschiedlicher Akteure, die beteiligt sind. So vergeht bei einem Bauvorhaben von der Projektentwicklung und Finanzierung über die Bauphasen bis hin zur Bezugsfertigkeit viel Zeit.

2.2 Demographie der Bundesrepublik Deutschland

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Das Bevölkerungswachstum der Bundesrepublik Deutschland ist über lange Zeit durch einen kontinuierlichen Anstieg geprägt. Insbesondere konnte vom Jahr 1925 mit ca. 63,166 Millionen Menschen bis zum Jahr 2002 mit dem Höchststand von ca. 82,537 Millionen Menschen durchgängig ein Bevölkerungswachstum verzeichnet werden.³ Von 2003 bis 2012 sanken die Bevölkerungszahlen leicht oder stagnierten zum Teil. Prognosen zu Folge wird sich die Bevölkerung aber deutlich zurückentwickeln. Dabei bilden die drei demographischen Komponenten Fertilität, Mortalität und Wanderung die Basis der Bevölkerungsentwicklung. Die Fertilitätsrate beschreibt das Niveau der Lebendgeburten. Dabei wird der Durchschnitt

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt, 2009: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Seite 9.

² Ebd.

³ Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung, 2012: Bevölkerungsentwicklung, <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61532/bevoelkerungsentwicklung> [Stand: 18.09.2014].

an Kindern je Frau im Gebäralter von 15 bis 49 Jahren angegeben.⁴ Im Jahr 2012 lag die Anzahl der Lebendgeburten in der Bundesrepublik Deutschland bei 673.544⁵. Das entspricht 1,38⁶ Kinder je Frau. Laut der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird das Niveau an Geburten in den nächsten Jahren konstant bleiben. Es lässt sich damit schon jetzt feststellen, dass sich das Bevölkerungswachstum bei Anhalten dieses Trends rückläufig entwickeln wird. Das Verhältnis an geborenen Jungen zu Mädchen befindet sich in etwa auf gleichem Niveau und bei genannter Fertilitätsrate würde sich die Müttergeneration zur vorherigen stetig verkleinern - die Zahl potentieller Mütter sinkt. Die Gründe für diese Entwicklung sind der weiter steigende Anteil an kinderlosen Frauen sowie der geringfügige Rückgang an Müttern mit 3 Kindern und mehr. Des Weiteren sind Frauen durchschnittlich „[...] bei der Geburt ihrer Kinder älter als die Mütter in den vergangenen Jahren. Das liegt daran, dass die Geburtenhäufigkeit der Frauen unter 30 Jahren abnimmt, während die über 30-jährigen Frauen immer mehr Kinder bekommen. Seit 2005 weisen die 30- bis unter 40-jährigen Frauen durchschnittlich sogar eine höhere Geburtenhäufigkeit auf als die 20- bis unter 30-jährigen Frauen [...]“.⁷ Verstärkt wird dieser Prozess durch den Anstieg des Alters einer Frau für ihr erstes Kind. Im Durchschnitt liegt das Alter bei 30 Jahren und wird mittelfristig weiter steigen.⁸ Unter diesen Voraussetzungen bleibt die Fertilitätsrate konstant gering. Um das Niveau der Bevölkerungszahl halten zu können, wäre allerdings eine Fertilitätsrate von 2,1 Kindern je Frau notwendig.⁹ Anhand dieser Feststellungen lässt sich sehr gut der große Einfluss der Fertilitätsrate auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung verdeutlichen. Die Gründe für diese geringe Fertilität liegen unter anderem an der Emanzipation der Frau (durch Erwerbstätigkeit Zeitmangel, Karriere vor Familie ...), an dem Lebensstil in Verbindung mit dem gestiegenen Wohlstand (Kinder als Hindernis und Einschränkung in der Freiheit) und an die negative Akzeptanz der Gesellschaft gegenüber kinderreicher Familien.

Eine weitere Komponente ist die Mortalität. Hierbei wird die Höhe der Sterblichkeit beschrieben. Im Jahr 2012 lag die Zahl der Sterbefälle bei ungefähr 870.000¹⁰ Menschen. Über die letzten zwei Jahrzehnte verglichen, ist dies ein durchschnittlicher Wert. In Zukunft wird sich allerdings die Zahl der Sterbefälle stark erhöhen. Aufgrund der Geburtenstarken Jahrgänge aus Mitte der 1950'er und 1960'er Jahre, ist das demnach eine natürliche Folge. Durch die Generation der sogenannten Baby-Boomer wurde der Höhepunkt mit dem

⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt, 2009, Seite 48.

⁵ Statista, 2014: Anzahl der Geburten in Deutschland von 1991-2012, <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/235/umfrage/anzahl-der-geburten-seit-1993/> [Stand: 22.09.2014].

⁶ Statistisches Bundesamt, 2013: Geburtentrends und Familiensituation in Deutschland, Seite 15.

⁷ Statistisches Bundesamt, 2009, Seite 23.

⁸ Ebd.

⁹ Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2011: Demographischer Wandel in Deutschland, Heft 1, Ausgabe 2011, Seite 10.

¹⁰ Statista, 2014: Anzahl der Sterbefälle in Deutschland von 1991-2012, <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/156902/umfrage/sterbefaelle-in-deutschland/> [Stand: 22.09.2014].

Jahrgang 1964 erreicht. Die Zahl der Lebendgeburten belief sich auf etwa 1,4 Millionen. Das sind verglichen mit den Lebendgeburten von 2012 mehr als das Doppelte.

Bei der Gegenüberstellung von Fertilität und Mortalität ergibt sich die natürliche Bevölkerungsbilanz (siehe dazu Tabelle 1). Die Tabelle zeigt einen stetig sinkenden Saldo. Von 1992 bis 2002 sowie 2002 bis 2012 entspricht das eine negative Entwicklung von jeweils ca. 60 %. In diesem Fall spricht man von einem Geburtendefizit. Die Bevölkerung schrumpft, weil die Anzahl der Geburten nicht die Anzahl der Gestorbenen übersteigt. Daraus resultiert des Weiteren eine alternde Bevölkerung. Erst nach den geburtenstarken Jahrgängen wird der Saldo bei gleichbleibender Fertilität zurückgehen. Im Jahr 2050 wird vom höchsten negativen Saldo (-576.000¹¹ – siehe dazu auch Tabelle 2) ausgegangen.

Natürliche Bevölkerungsbilanz	1992	2002	2012
Fertilität	809.114	719.250	673.544
Mortalität	885.443	841.686	869.582
Saldo	-76.329	-122.436	-196.038

Tab. 1: Natürliche Bevölkerungsbilanz^{12, 13}

Die letzte demographische Komponente ist die Wanderung. Gemeint ist damit die Bewegung der Bevölkerung über die Landesgrenzen durch Ein- und Auswanderungen. Die Binnenwanderung wird außer Acht gelassen, da die Landesgrenzen der Bundesrepublik nicht überschritten werden. Die Bundesrepublik Deutschland ist in Europa das beliebteste Einwanderungsland und sogar das 2. beliebteste weltweit. Im Jahr 2013 verbuchte die Bundesrepublik ungefähr 1,2 Millionen Zuzüge.¹⁴ Die meisten davon stammten aus der Europäischen Union. Es waren mehr als 700.000 Zuwanderer überwiegend aus Polen, Rumänien, Bulgarien, Ungarn, Italien und Spanien stammend.¹⁵ Aufgrund der asymmetrischen Wirtschaftsentwicklung innerhalb der Europäischen Union gewinnt die Bundesrepublik Deutschland an Attraktivität und profitiert sogar von den Zuzügen. Damit können Probleme im eigenen Land bewältigt werden. Dazu gehören unter anderem der Fachkräftemangel in bestimmten Branchen sowie nicht besetzte Ausbildungsplätze im

¹¹ Statistisches Bundesamt, 2009, Seite 13.

¹² Eigene Berechnung und Darstellung in Anlehnung an: Statista, 2014: Anzahl der Geburten in Deutschland von 1991-2012, <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/235/umfrage/anzahl-der-geburten-seit-1993/> [Stand: 22.09.2014].

¹³ Eigene Berechnung und Darstellung in Anlehnung an: Statista, 2014: Anzahl der Sterbefälle in Deutschland von 1991-2012, <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/156902/umfrage/sterbefaelle-in-deutschland/> [Stand: 22.09.2014].

¹⁴ Vgl. Spiegel Online, 2014: 1,2 Millionen Menschen: Zuwanderung auf höchstem Stand seit 20 Jahren, <http://www.spiegel.de/politik/deutschland/zuwanderung-zahl-der-auslaender-in-deutschland-auf-rekordhoch-a-970979.html> [Stand: 23.09.2014].

¹⁵ Vgl. ebd.

Handwerk. Der Rest der Zuwanderer, etwa eine halbe Million, kam aus Afrika, insbesondere aus den Krisenstaaten Ägypten, Libyen und Somalia, sowie aus Asien, Nordamerika, Australien und Ozeanien. Die Anzahl der Auswanderungen im Jahr 2013 lag bei ungefähr 790.000 - davon nur ca. 140.000 Deutsche.¹⁶ Aus der Anzahl von Ein- und Auswanderungen ergibt sich für das Jahr 2013 ein Wanderungssaldo von rund 440.000¹⁷. Im Jahr zuvor lag der Wanderungssaldo bei ungefähr 370.000¹⁸. Diese Zahl gegenübergestellt mit der des Geburtendefizits ergibt für das Jahr 2012 sogar ein leichtes positives Bevölkerungswachstum, obwohl laut Prognosen ein Rückgang der deutschen Bevölkerung erwartet wurde. Doch das positive Wanderungssaldo konnte das Geburtendefizit immer zu ausgleichen, was in den Jahren 2009 bis 2012 zu einer Stagnation des Bevölkerungswachstums führte. „Seit 1972 hat es in Deutschland in jedem Jahr mehr Sterbefälle als Geburten gegeben. Da es jedoch parallel [...] einen Wanderungsüberschuss gab, hat die Bevölkerungszahl bis 2002 tendenziell zugenommen [...]“¹⁹ Die Nettowanderung wird aber ab einem bestimmten Zeitpunkt die künftig sinkende Geburtenrate und steigende Sterberate nicht mit einem Überschuss ausgleichen können. Die nachfolgende Tabelle (Tabelle 2) zeigt eine Prognose des Geburtendefizits bis zum Jahr 2060. Der Wanderungssaldo müsste sich demnach über mehrere Jahrzehnte lang ansteigend von 300.000 bis 600.000 pro Jahr befinden. Solche Dimensionen werden allerdings aus heutiger Sicht als sehr unwahrscheinlich angenommen.

Prognose Geburtendefizit	2020	2030	2040	2050	2060
Fertilität	660.000	580.000	522.000	501.000	465.000
Mortalität	948.000	990.000	1.011.000	1.077.000	1.018.000
Saldo	-288.000	-409.000	-489.000	-576.000	-553.000

Tab. 2: Prognose Geburtendefizit²⁰

Wanderungen werden sehr stark von politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen in den jeweiligen Krisenländern beeinflusst. Aufgrund dieser beiden Faktoren wird eine genaue Prognose erschwert. In der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wird von einem positiven Saldo in Höhe von 100.000 bis 200.000 ausgegangen.²¹ Zum Ausgleichen des Geburtendefizits wird das nicht ausreichen. Doch durch weitere Verschärfungen der wirtschaftlich angeschlagenen Länder der Europäischen Union sowie weitere Zuspitzungen in den afrikanischen Krisenstaaten, wird dies weiter zu anhaltend hohen Einwanderungen

¹⁶ Vgl. Harmening, Jan, 2014: Auswanderung Deutschland seit der Wiedervereinigung 1990 bis 2013, <http://www.auswandern-info.com/statistiken.html#.U5q-DHaDwcc> [Stand: 23.09.2014].

¹⁷ Vgl. Schwentker, Björn, 2014: Da waren's plötzlich noch mehr, <http://www.demografie-blog.de/2014/01/dawarens-plotzlich-noch-mehr/> [23.09.2014].

¹⁸ Vgl. ebd.

¹⁹ Bundeszentrale für politische Bildung, 2012: Bevölkerungsentwicklung, http://www.bpb.de/system/files/dokument_pdf/01%2520Bevoelkerungsentwicklung.pdf [Stand: 18.09.2014].

²⁰ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Statistisches Bundesamt, 2009, Seite 13.

²¹ Statistisches Bundesamt, 2009, Seite 32.

führen. Jedoch sollte erwähnt werden, dass die Prognose der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis der Entwicklung von den 1990'er Jahren bis zum Jahr 2008 liegen. Die Zuwanderung war in dieser Zeitspanne noch nicht sehr hoch und es wurde von einer gleichbleibenden Entwicklung der nächsten Jahrzehnte ausgegangen. Neben dem entgegenwirken des Bevölkerungsrückgangs tritt des Weiteren ein Effekt der Verjüngung ein. Die Zuwanderer sind in der Regel im jungen bzw. mittleren Alter, während sich die Abwandernden eher im mittleren Alter befinden.²² Das hat zur Folge, dass sich die Altersstruktur verändert – wenn auch nur in einem geringen Maß.

2.2.2 Altersstruktur

Die „Geburten-, Sterblichkeits- und Wanderungsentwicklung spiegeln sich auch im Altersaufbau der Bevölkerung wider“²³ und mit Hilfe der Bevölkerungspyramide erhält man eine gute Übersicht des Bevölkerungsbestandes eines bestimmten Jahres inklusive der Bevölkerungsstruktur. Somit erkennt man aus dem Jahr 1910 (siehe Abbildung 1) die charakteristische Form der Bevölkerungspyramide. Die Altersgruppe der Jüngeren ist hier sehr breit aufgestellt und verläuft zur Altersgruppe der Älteren spitz zu. Die Bevölkerungspyramide aus dem Jahr 1950 (siehe Abbildung 2) ist hingegen sehr zerrissen und von der Form nicht definierbar. Die Auswirkungen des 1. und 2. Weltkriegs sind durch starke Einschnitte in der Struktur zu erkennen. So sind Frauen im Alter von ca. 30 bis 80 Jahre zum Teil deutlich in der Überzahl zu den Männern.

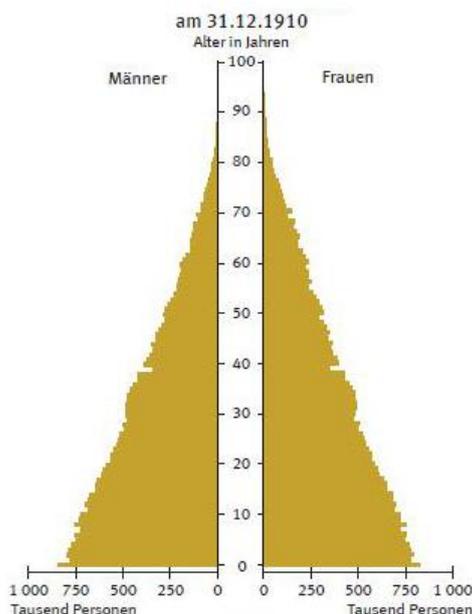


Abb. 1: Bevölkerungspyramide 1910²⁴

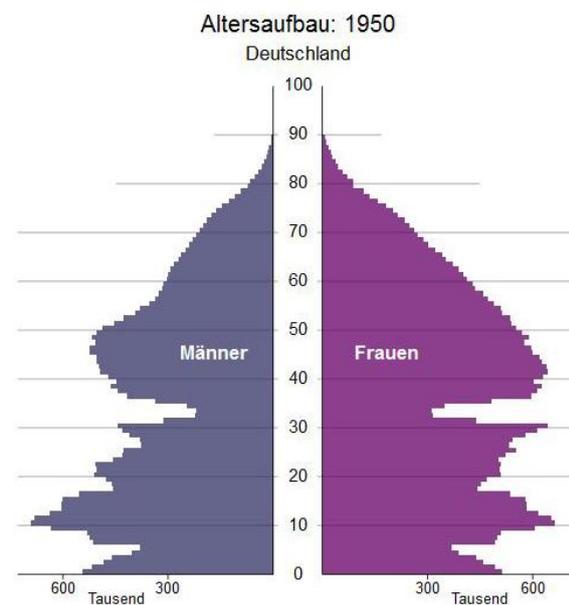


Abb. 2: Bevölkerungspyramide 1950²⁵

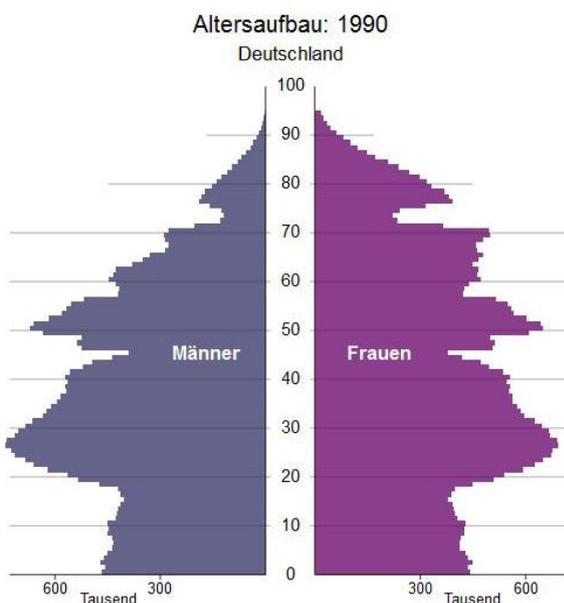
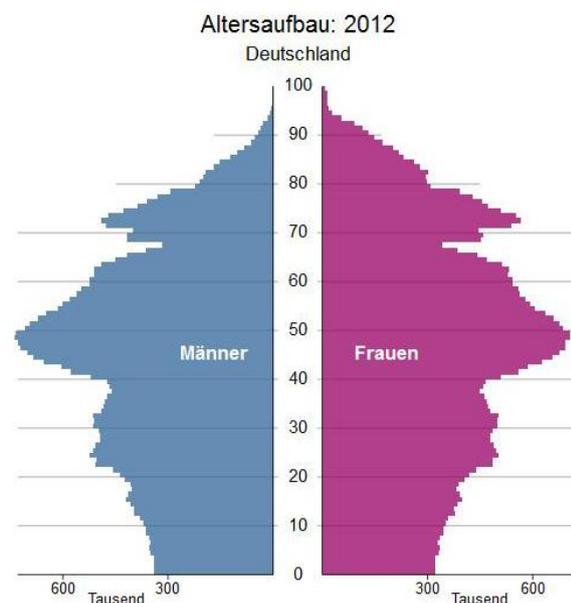
²² Statistisches Bundesamt, 2009, Seite 35.

²³ Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, 2013: Bevölkerungsentwicklung 2013, Seite 10.

²⁴ Statistisches Bundesamt, 2009, Seite 15.

²⁵ Statistisches Bundesamt, 2009, <https://www.destatis.de/bevoelkerungspyramide/> [Stand: 19.09.2014].

Des Weiteren hinterlässt der Einbruch der Geburten ungefähr in den Jahrgängen 1914 bis 1918 sowie 1944 bis 1948 deutliche Spuren in der mittleren Altersgruppe sowie in der der jüngeren Altersgruppe. Diese Einschnitte sind auch noch in der Bevölkerungspyramide aus dem Jahr 1990 (siehe Abbildung 3) zu erkennen, nur dass sich diese Menschen in der höheren Altersgruppe, nämlich in der über 65-Jährigen beziehungsweise in der mittleren Altersgruppe der 20- bis 64-Jährigen, befinden. Durch den Babyboom nach 1950 hat sich der Anteil der mittleren Altersgruppe, insbesondere der der 20- bis 40-Jährigen, stark vergrößert. Durch einen deutlichen Rückgang der jüngeren Altersgruppe (unter 20 Jahre) und einer sinkenden Geburtenrate (seit 1972) ist eine alternde Bevölkerung vorprogrammiert. 22 Jahre nach der Wiedervereinigung im Jahr 2012 (siehe Abbildung 4) sind die Auswirkungen zwischen 1950 und 1990 mit dem Babyboom und der danach sinkenden Geburtenrate weiterhin sichtbar. Die Bevölkerungspyramide entspricht von der Form der einer Urne. Die jüngere Altersgruppe ist hierbei deutlich in der Unterzahl und verläuft bis zu der mittleren Altersgruppe schmal. Sie verringert sich sogar mit abnehmendem Alter aufgrund der niedrigen Fertilitätsrate. Die mittlere Altersgruppe ist noch am stärksten ausgeprägt. Besonders die Älteren der mittleren Altersgruppe. Diese bewegen sich in den nächsten Jahren sehr schnell in die der älteren Altersgruppe (Seniorenalter – über 65 Jahre), die im Jahr 2012 von einer mittleren Ausprägung gekennzeichnet ist.

Abb. 3: Bevölkerungspyramide 1990²⁶Abb. 4: Bevölkerungspyramide 2012²⁷

Bei genauerer Betrachtung der Bevölkerungspyramiden fällt nicht nur die Veränderung der verschiedenen starken Jahrgänge in den unterschiedlichen Jahren auf, sondern auch die immer größer werdende Spanne zwischen der Geburt und dem Höchstalter.

²⁶ Statistisches Bundesamt, 2009, <https://www.destatis.de/bevoelkerungspyramide/> [Stand: 19.09.2014].

²⁷ Ebd.

Veränderungen hinsichtlich der Lebenserwartung werden sichtbar. Während 1910 das Höchstalter bei ca. 90 Lebensjahren lag, befindet es sich 102 Jahre später schon bei ca. 100 Lebensjahren. Die Grundlage der Lebenserwartungsentwicklung bilden die Sterbetafeln sowie die sogenannten Periodensterbetafeln zu Zeiten des Deutschen Reiches.²⁸ Es gibt langfristige und kurzfristige Beobachtungen der Sterblichkeit von Frauen und Männern. Die langfristige Beobachtung besteht seit dem Jahr 1871, also in der Zeit des Deutschen Reiches, und die kurzfristige Beobachtung besteht seit dem Jahr 1970.²⁹ Der Grund dieser beiden Varianten ist der, dass insbesondere in den letzten 40 Jahren die Sterblichkeit der älteren Menschen erheblich zurückgegangen ist und man nicht einschätzen kann, ob dieser Trend anhalten wird oder sich wieder verlangsamt. Durch solch eine differenzierte Betrachtung kann dann eine genauere Prognose mit zwei unterschiedlichen Annahmen erfolgen. Die Basisannahme 1 (als L1 bezeichnet) basiert auf einer Kombination der Beobachtungen seit 1871 und 1970. Während die Basisannahme 2 (als L2 bezeichnet) ausschließlich auf die Beobachtungen seit 1970 basiert. Dabei setzt L2 voraus, dass die Entwicklung weiterhin so verlaufen wird wie die der letzten 40 Jahre. Des Weiteren wird die Lebenserwartung zum einen als durchschnittliche und zum anderen als durchschnittlich fernere Lebenserwartung angegeben. Die Betrachtung der einzelnen Altersstufen macht dabei den Unterschied. Die durchschnittliche Lebenserwartung hat zur Bedeutung „[...] wie viele Lebensjahre neugeborene männliche oder weibliche Kinder zu erwarten hätten, wenn das zu einem Zeitpunkt beobachtete Sterberisiko der Bevölkerung in den einzelnen Altersjahren während ihres ganzen Lebens erhalten bliebe“³⁰. „Für Personen, die ein bestimmtes Alter schon erreicht haben, zum Beispiel für die 65-Jährigen, wird die Anzahl der weiteren Lebensjahre mit der sogenannten durchschnittlichen ferneren Lebenserwartung ausgedrückt“³¹. Diese unterschiedlichen Angaben werden vorgenommen, da mit zunehmendem Alter die Lebenserwartung steigt. So hat zum Beispiel ein Kleinkind aufgrund der überstandenen Risiken als Säugling eine höhere Lebenserwartung als ein neugeborenes Kind. Mit Blick auf die letzte Sterbetafel 2009/2011 liegt die Lebenserwartung für Neugeborene bei 77,7 Jahre³² für das männliche und 82,7 Jahre³³ für das weibliche Geschlecht. Die Lebenserwartung für 65-Jährige beträgt hingegen insgesamt 82,5 Jahre für Männer (bzw. 17,5 verbleibende Jahre)³⁴ und 85,7 Jahre für Frauen (bzw. 20,7 verbleibende Jahre)³⁵. Durch die Basisannahmen (L1 und L2) können nun Vorausberechnungen erfolgen. Die Prognose für das Jahr 2060 ergibt für Neugeborene eine folgende durchschnittliche Lebenserwartung (siehe Tabelle 3). Unter der Basisannahme 1 sind für Männer 85,0 Lebensjahre und für Frauen 89,2

²⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt, 2009, Seite 29.

²⁹ Vgl. ebd., Seite 30.

³⁰ Vgl. ebd., Seite 29.

³¹ Ebd.

³² Vgl. Statistisches Bundesamt, 2012: Periodensterbetafeln für Deutschland, Seite 6.

³³ Vgl. ebd., Seite 8.

³⁴ Vgl. ebd., Seite 7.

³⁵ Vgl. ebd., Seite 9.

Lebensjahre zu erwarten.³⁶ Im Vergleich zu der Lebenserwartung nach der Sterbetafel 2009/2011 bedeutet das für Männer einen Anstieg von 7,3 Jahre und für Frauen von 6,5 Jahre. Die Differenz zwischen Mann und Frau sinkt dabei von 5,0 Jahre um 0,8 Jahre auf 4,2 Jahre. Unter der Basisannahme 2 sind für Männer 87,7 Lebensjahre und für Frauen 91,2 Lebensjahre zu erwarten.³⁷ Das bedeutet im Vergleich zu 2009/2011 einen noch höheren Anstieg der Lebenserwartung. Für Männer würden das 10,0 Jahre und für Frauen 8,5 Jahre betragen. Die Differenz zwischen Mann und Frau würde sogar auf 3,5 Jahre sinken.

Lebenserwartung bei Geburt	2009/2011	2060 -L1-	2060 -L2-
männlich	77,7	85,0	87,7
weiblich	82,7	89,2	91,2
Differenz	5,0	4,2	3,5

Tab. 3: Lebenserwartung bei Geburt^{38, 39, 40}

Die durchschnittliche fernere Lebenserwartung im Alter von 65 Jahren (siehe Tabelle 4) beträgt für das Jahr 2060 unter der Basisannahme 1 bei Männern noch weitere 22,3 Lebensjahre und bei Frauen 25,5 Lebensjahre.⁴¹ Das entspricht eine gesamte Lebensdauer von 87,3 Jahren und 90,5 Jahren. Im Vergleich zur Sterbetafel 2009/2011 bedeutet das einen Anstieg bei Männern von 4,8 Jahren und bei Frauen von ebenfalls 4,8 Jahren. Die Differenz der beiden Geschlechter bliebe in etwa gleich (da gerundete Werte). Unter der Basisannahme 2 würden Männer noch weitere 24,7 und Frauen 27,4 Jahre leben.⁴² Das entspricht eine gesamte Lebensdauer von 89,7 und 92,4 Jahren. Verglichen mit 2009/2011 bedeutet das eine Verlängerung von 7,2 Jahren bei Männern und 6,7 Jahren bei Frauen. Der Unterschied zwischen Mann und Frau würde dann nur noch 2,7 Jahre betragen anstatt 3,2 Jahre.

Fernere Lebenserwartung (65 J.)	2009/2011	2060 -L1-	2060 -L2-
männlich	17,5	22,3	24,7
weiblich	20,7	25,5	27,4
Differenz	3,2	3,2	2,7

Tab. 4: Lebenserwartung im Alter von 65 Jahren^{43, 44, 45}

³⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt, 2009, Seite 31.

³⁷ Ebd.

³⁸ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Statistisches Bundesamt, 2012, Seite 6.

³⁹ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Ebd., Seite 8.

⁴⁰ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Statistisches Bundesamt, 2009, Seite 31.

⁴¹ Ebd.

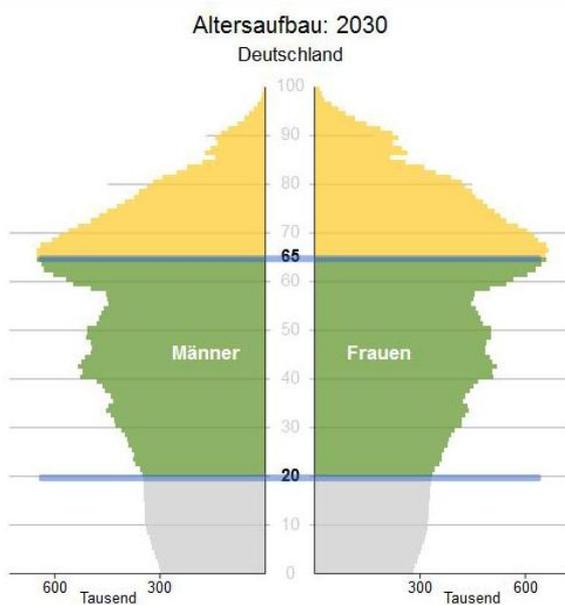
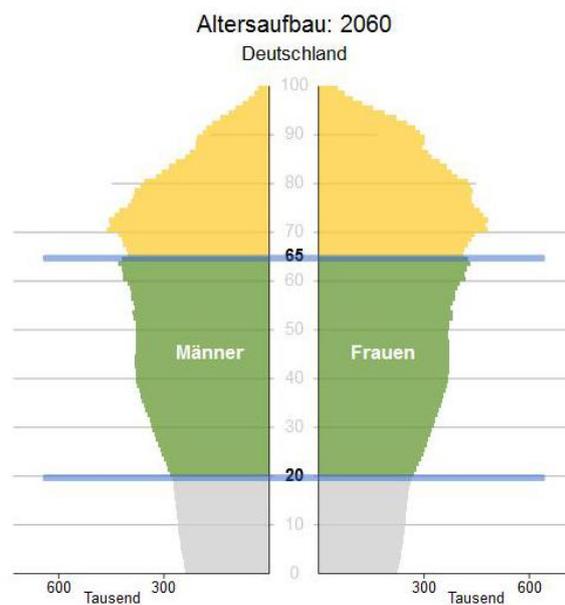
⁴² Ebd.

⁴³ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Statistisches Bundesamt, 2012, Seite 7.

⁴⁴ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Ebd., Seite 9.

⁴⁵ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Statistisches Bundesamt, 2009, Seite 31.

Die Prognose zeigt große Unterschiede in der Entwicklung der Altersstruktur. Gründe für diese Entwicklung, wie bei der Mehrheit der Industriestaaten, sind Fortschritte in der Medizin, Arbeitsbedingungen, Ernährung, hygienische Bedingungen sowie die Wohnsituation und der gestiegene Wohlstand. Diese rasche Entwicklung machte sich vorwiegend in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts bemerkbar. Mit steigender Lebenserwartung wird der Effekt einer alternden Bevölkerung verstärkt. Mit Blick auf die Bevölkerungspyramide für die Jahre 2030 und 2060 werden die Auswirkungen niedriger Fertilitätsraten, Mortalität sowie die steigende Lebenserwartung sehr deutlich (siehe dazu Abbildung 5 und 6).

Abb. 5: Bevölkerungspyramide 2030⁴⁶Abb. 6: Bevölkerungspyramide 2060⁴⁷

Im Jahr 2030 wird der Teil der älteren Altersgruppe stark ansteigen und 29 % der Gesamtbevölkerung ausmachen.⁴⁸ Im Jahr 2012 befand sich diese Gruppe bei nur 17 %.⁴⁹ Das heißt, dass die mittlere Altersgruppe nur noch 54 % und die jüngere Altersgruppe nur noch 17 % ausmachen.⁵⁰ Das Schrumpfen der mittleren Altersgruppe stellt dabei ein Problem dar, da diese auch die erwerbsfähigen der Bevölkerung darstellen. Diese Gruppe sorgt für die jüngere und ältere Altersgruppe - also unter anderem für Ausbildung, Erziehung und Renten. Mit den sogenannten Jugend- und Altersquotient wird das Verhältnis derer beiden Altersgruppen (0-19 bzw. ≥ 65 Jahre) zu der mittleren (20 - unter 65 Jahre), also erwerbstätigen Gruppe, gebildet.⁵¹ Je höher der Quotient, desto höher auch die Belastung für die Erwerbspersonen. Die größte Belastung wird dabei der Altersquotient sein.

⁴⁶ Statistisches Bundesamt, 2009, <https://www.destatis.de/bevoelkerungspyramide/> [Stand: 19.09.2014].

⁴⁷ Ebd.

⁴⁸ Statistisches Bundesamt, 2009, <https://www.destatis.de/bevoelkerungspyramide/> [Stand: 19.09.2014].

⁴⁹ Ebd.

⁵⁰ Ebd.

⁵¹ Vgl. Statistisches Bundesamt, 2009, Seite 47.

Dieser könnte 2030 bei 53 liegen.⁵² Das heißt 53 Personen im Rentenalter zu je 100 der sich im Erwerbsalter befindlichen Personen. Das bedeutet im Vergleich zu 2012 einen Anstieg von 19 Senioren.⁵³ Diese Entwicklung wird sich weiter vollziehen und im Jahr 2060 könnte sogar ein Altersquotient von 67 erreicht werden.⁵⁴ Die mittlere und jüngere Altersgruppe verkleinert sich also weiterhin, während sich die der älteren Altersgruppe vergrößert. Besonders die Hochbetagten (über 85 Jahre) nehmen durch die steigende Lebenserwartung stark zu und tragen besonders zur Alterung der Bevölkerung bei. Wenn das Geburtendefizit bestehen bleibt, wird die Bevölkerung voraussichtlich von 81,2 Millionen (2012) auf 64,7 Millionen (2060) Menschen sinken.⁵⁵ Die Wanderung kann über einen solch langen Zeitraum nicht eingeschätzt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Wanderungssaldo zwar weiterhin positiv bleiben wird, aber den Rückgang der Bevölkerung über lange Sicht nicht aufhalten kann. Nur gemeinsam mit einer steigenden Fertilitätsrate könnte dies erreicht werden.

2.3 Demographie der Stadt Leipzig

2.3.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Der Bevölkerungsrückgang und die demographische Alterung, die in der Bundesrepublik Deutschland voran schreiten, sind nicht gleich auf die Stadt Leipzig zu projizieren. Aufgrund zum Teil großer regionaler Unterschiede ist eine kleinräumige Betrachtung notwendig. Die Stadt Leipzig war einst die viert größte Stadt Deutschlands und vor allem als Messestadt bekannt. Mit der Wiedervereinigung gingen die Bevölkerungszahlen rapide zurück, denn viele wanderten in die alten Bundesländer ab. Erst gegen Ende der 1990'er Jahre wuchs die Bevölkerung wieder - durch Eingemeindungen der umliegenden Orte sogar sprunghaft um mehrere tausend Einwohner im Jahr. Durch die gute Entwicklung der Wirtschaft und damit der Schaffung neuer Arbeitsplätze, stieg die Bevölkerung auch ohne Eingemeindungen. Leipzig konnte sich bis heute weiter als guter wirtschaftlicher Standort etablieren. Weitere Unternehmen siedelten sich an und erweiterten sogar ihre Produktion, was weitere Arbeitsplätze bedeutet. Im Mitteldeutschen Raum bildet die kreisfreie Stadt Leipzig nicht nur in der Wirtschaft das Zentrum. Unter anderem auch in der Bildung mit mehr als 37.000⁵⁶ Studierenden. Damit zählt Leipzig auch deutschlandweit zu den größten Hochschulstandorten. Diese Tatsache trägt zusätzlich zur positiven Bevölkerungsentwicklung bei. Seit dem Jahr 2002 konnte Leipzig einen kontinuierlichen Zuwachs verbuchen (siehe dazu Tabelle 5). Das Bevölkerungswachstum ist größtenteils der positiven

⁵² Statistisches Bundesamt, 2009, <https://www.destatis.de/bevoelkerungspyramide/> [Stand: 19.09.2014].

⁵³ Ebd.

⁵⁴ Ebd.

⁵⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt, 2009, <https://www.destatis.de/bevoelkerungspyramide/> [Stand: 19.09.2014].

⁵⁶ Vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013, Seite 93.

Wanderungssalden geschuldet. Die meisten Zuwanderer sind aus dem Mitteldeutschen Raum. Auch aus den alten Bundesländern wächst die Zahl der Wanderungen nach Leipzig (siehe dazu auch Abbildung 31 im Anhang 1).⁵⁷ Doch auch die Geburtenrate trägt einen Teil zum Bevölkerungswachstum bei. Bestimmte Struktur- und Verhaltenseffekte sind dafür verantwortlich. So sind die „Altersjahrgänge der fertilen Frauen“ stark besetzt, „es gibt weniger kinderlose Frauen“, „der Anteil Mehrgebärender Frauen nimmt zu“ und „die Geschlechterproportionen (Anteil Männer zu Frauen) ist ausgeglichen bzw. es liegt kein Frauendefizit in den fertilen Jahrgängen vor[...]“.⁵⁸ Die Differenz zu den Sterbefällen sank dadurch beachtlich (siehe dazu auch Abbildung 30 im Anhang 1).

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005
Einwohner	493.052	494.795	497.531	498.491	502.651
Zuwachs	-	+0,35%	+0,55%	+0,19%	+0,83%
Jahr	2006	2007	2008	2009	2010
Einwohner	506.578	510.512	515.469	518.862	522.883
Zuwachs	+0,78%	+0,77%	+0,97%	+0,65%	+0,77%

Tab. 5: Entwicklung der Bevölkerung⁵⁹

Bis 2010 befand sich das Bevölkerungswachstum zwischen 0,19 % und 0,97 % pro Jahr. Im Jahr 2011 wurde „mit dem Zensusstichtag 09.05.2011“ die „bisherige Fortschreibung des Statistischen Landesamtes, welche auf der Pseudo-Volkszählung vom 03.10.1990 basierte, korrigiert“.⁶⁰ Nach der Pseudo-Volkszählung betrug die Anzahl der Bevölkerung am 09.05.2011 524.433⁶¹. Nach dem Zensusstichtag betrug die Zahl nur noch 502.079⁶². Doch „Die Bevölkerung stieg 2011, bei Ausklammerung der Zensus-Korrektur, um 8.926 Personen“⁶³ - also um 1,4 % zum Vorjahr. Im Jahr 2012 konnte ein weiterer Zuwachs von 1,1 % auf 520.838⁶⁴ Einwohner verbucht werden. Die Angaben der Bevölkerungszahlen vom Statistischen Landesamt Sachsen weichen jedoch von denen der Stadt Leipzig ab. So wurde vom Leipziger Stadtsprecher zu Beginn des Jahres 2014 die Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.12.2013 in Höhe von 539.348 angegeben.⁶⁵ Damit ist Leipzig die größte Stadt des Freistaat Sachsens.⁶⁶ Des Weiteren lies die Leipziger Volkszeitung dazu verlauten, dass dafür

⁵⁷ Vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Bevölkerungsvorausschätzung 2013, Seite 4.

⁵⁸ Ebd., Seite 7.

⁵⁹ Eigene Berechnung und Darstellung in Anlehnung an: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013, Seite 17.

⁶⁰ Ebd.

⁶¹ Ebd.

⁶² Ebd.

⁶³ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013, Seite 18

⁶⁴ Ebd., Seite 17.

⁶⁵ Vgl. LVZ-Online, 2014: Leipzig hat wieder mehr Einwohner als Dresden - Bevölkerung in Sachsens Großstädten wächst, <http://www.lvz-online.de/nachrichten/mitteldeutschland/bevoelkerung-in-sachsens-grosstaedten-waechst-mehr-kinder-und-zuzuege/r-mitteldeutschland-a-222052.html> [Stand: 28.09.2014].

⁶⁶ Vgl. Ebd.

„ein Einwohnerplus von 10.808 im Vergleich zum Vorjahr“⁶⁷ verantwortlich sei. Demnach lag der Bevölkerungsbestand im Jahr 2012 bei 528.540. Zu erklären ist dieser Unterschied nur damit, dass die Stadt Leipzig die Zensus-Korrektur von 2011 nicht berücksichtigt.

2.3.2 Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung

Die unterschiedlichen Angaben zu den Bevölkerungszahlen ändern jedoch nichts an der positiven Entwicklung Leipzigs, die von der Stadt Leipzig selber als auch vom Statistischen Landesamt Sachsen als weiterhin wachsend prognostiziert wird. Letztere Institution ist mit ihrer Prognose allerdings eher etwas zurückhaltend. Im Jahr 2009 wurde mit der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose vom Statistischen Landesamt ein Bevölkerungswachstum bis 2023 auf ca. 539.400 angenommen.⁶⁸ Dann könnte sich das Wachstum wieder verringern und Leipzig schrumpft. Nach neuen Prognosen der Stadt Leipzig (Amt für Statistik und Wahlen) wurde im Jahr 2013 eine neue Bevölkerungsvorausschätzung veröffentlicht. Als Datengrundlage wurden die amtlichen Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamtes Sachsen vor dem Zensus 2011 verwendet - also ohne die Korrektur des Bevölkerungsbestandes.⁶⁹ „Die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung [...] in den drei Varianten“⁷⁰ ist in Abbildung 7 bis zum Jahr 2032 dargestellt. „Optimistische und pessimistische Variante spannen einen Entwicklungstrichter auf, innerhalb dessen die Bevölkerungsentwicklung nach heutigem Kenntnisstand mit hoher Wahrscheinlichkeit verlaufen wird.“⁷¹

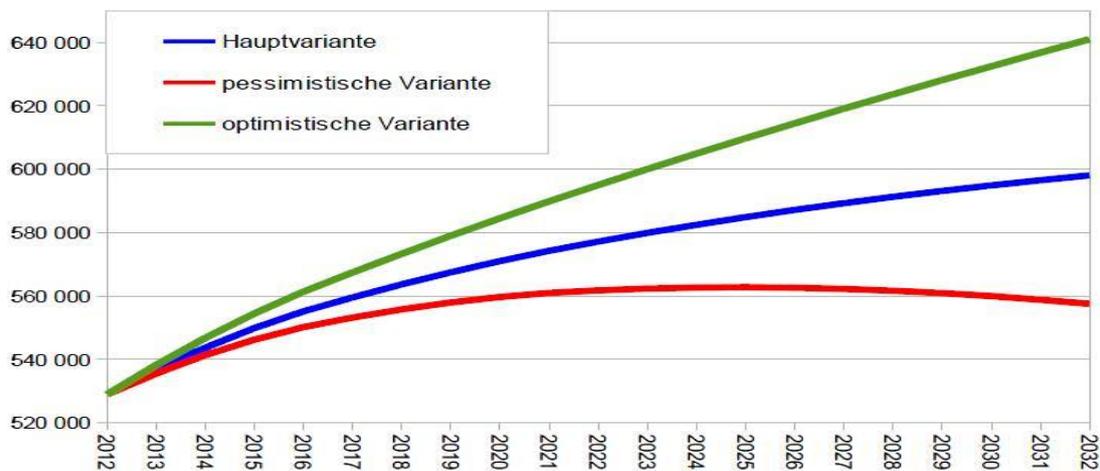


Abb. 7: Bevölkerungsvorausschätzung Leipzig 2032⁷²

⁶⁷ Vgl. LVZ-Online, 2014: Leipzig hat wieder mehr Einwohner als Dresden - Bevölkerung in Sachsens Großstädten wächst, <http://www.lvz-online.de/nachrichten/mitteldeutschland/bevoelkerung-in-sachsens-grossstaedten-waechst--mehr-kinder-und-zuzuege/r-mitteldeutschland-a-222052.html> [Stand: 28.09.2014].

⁶⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt, 2009: Bevölkerungspyramide, <http://www.statistik.sachsen.de/bevprog/Pyramide/kslksa.html> [Stand: 25.09.2014].

⁶⁹ Vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Bevölkerungsvorausschätzung 2013, Seite 7.

⁷⁰ Ebd., Seite 16.

⁷¹ Ebd.

⁷² Ebd.

Die pessimistische Variante geht davon aus, dass die Bevölkerung einen Höchststand von etwas über 560.000 Einwohnern erreichen wird. Da die Annahme dieser Variante von einem negativen Wanderungssaldo ab dem Jahr 2029 ausgeht, wird daraus ein Bevölkerungsrückgang resultieren. Grund der Annahme ist der, dass die Abwanderungen die Zuwanderungen übersteigen werden und auch die Fertilitätsrate sinkt. Die optimistische Variante geht hingegen davon aus, dass die Wanderungssalden weiterhin positiv verlaufen, bei ebenfalls sinkender Fertilitätsrate. Es besteht die Annahme, dass im Jahr 2032 die Bevölkerung auf über 640.000 Einwohner steigen wird. Die Hauptvariante bildet die Mitte aus pessimistischer und optimistischer Variante. Hinsichtlich der Fertilität, Mortalität und Wanderung ergibt sich folgendes Szenario. Die Geburten werden bis zum Jahr 2016 auf 6.300⁷³ pro Jahr steigen und bis 2019 in etwa auf demselben Niveau verbleiben. Dann wird ein Rückgang der Geburten bis 2032 einsetzen. Die Zahl der Geburten sinkt dann auf 5.800⁷⁴ pro Jahr. Die Sterbefälle werden sich bis 2020 mit 6.100⁷⁵ unter der Anzahl an Geburten befinden. Daraus folgt bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ein Geburtenüberschuss. Bis 2023 befinden sich Sterbefälle und Geburten auf gleichem Niveau. Dann wächst die Zahl der Sterbefälle und ein Geburtendefizit tritt ein. Dieser wird lediglich nur 100 bis 200 Personen ausmachen. Die Zahl der Wanderungen wird von Beginn der Prognose hoch eingeschätzt und bis zum Ende der Prognose stetig sinken. Die Zuzüge werden sich im Prognosezeitraum von 31.700 Personen auf 21.300 Personen pro Jahr verändern.⁷⁶ Der Wanderungssaldo bleibt jedoch positiv. Grund dafür sind ebenfalls leicht sinkende Abwanderungszahlen. Dadurch werden die abnehmenden Zuzüge ein wenig abgedeckt. Aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem Wanderungssalden wird die Bevölkerung nach der Hauptvariante bis 2032 auf 598.000⁷⁷ Einwohner steigen. Die Geburten, Sterbefälle sowie Wanderungen und die daraus resultierende Entwicklung der Bevölkerung ist in Tabellenform (Tabelle 8) im Anhang 1 zu finden. Nach dieser Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig ist für die nächsten zwei Jahrzehnte mit einem Zuwachs zu rechnen. Durch den Geburtenüberschuss und Zuwanderungen ausbildungsrelevanter Jahrgänge geht eine Verjüngung der Bevölkerung einher. Prozentual steigt der Anteil der über 65-Jährigen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung kaum, aber betrachtet man die Entwicklung der über 65-Jährigen in absoluten Zahlen, wird insbesondere in dieser Altersgruppe das Ausmaß in Form eines deutlichen Anstiegs ersichtlich. In der Bevölkerungsvorausschätzung 2013 sind die Altersgruppen allerdings nur in kurzen Zehn-Jahresschritten tabellarisch angegeben (unter anderem 20 bis unter 30-Jährige usw.) – siehe dazu Anhang 1 Tabelle 9. In Abbildung 8 sind daher nur die Altersgruppen ab dem 60. Lebensjahr für die Jahre 2012, 2018, 2025 und 2032 dargestellt.

⁷³ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Bevölkerungsvorausschätzung 2013, Seite 18.

⁷⁴ Ebd.

⁷⁵ Ebd.

⁷⁶ Ebd.

⁷⁷ Ebd.

Diese älteren Altersgruppen machten ca. 27,3 %⁷⁸ der Gesamtbevölkerung im Jahr 2012 aus. Im Jahr 2032 werden es ca. 28,4 %⁷⁹ sein - also kein großer prozentualer Unterschied. Der Abbildung zu entnehmen sind die absoluten Zahlen der einzelnen Altersgruppen in den jeweiligen Jahren. Besonders auffällig ist der Anstieg der über 90-Jährigen, bedingt durch die steigende Lebenserwartung. Im Betrachtungszeitraum wird sich diese Altersgruppe mehr als verdoppeln. Zusammengefasst wächst der Anteil der über 60-Jährigen von 2012 mit 144.400 bis zum Jahr 2032 auf 169.600 Menschen.⁸⁰ Das entspricht einem Anstieg von 25.200 Einwohnern in diesen Altersgruppen. Über das Jahr 2032 hinaus wird diese Entwicklung nicht abreißen, da weiterhin zahlreiche Einwohner Leipzigs aus der mittleren Altersgruppe in das Seniorenalter eintreten werden.

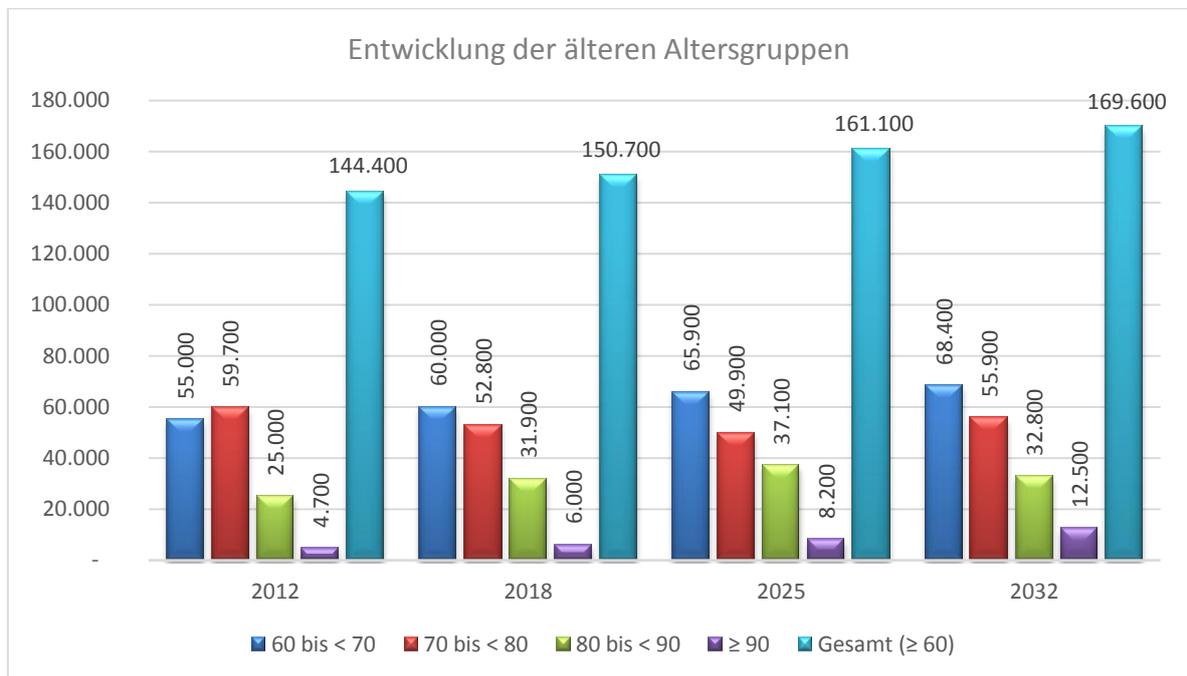


Abb. 8: Entwicklung der älteren Altersgruppen⁸¹

⁷⁸ Vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Bevölkerungsvorausschätzung 2013, Seite 19.

⁷⁹ Vgl. ebd.

⁸⁰ Vgl. ebd.

⁸¹ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Ebd.

2.4 Zusammenfassender Vergleich und die Folgen

Nach Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in der näheren Vergangenheit, in der Gegenwart sowie in der Zukunft ist festzustellen, dass sich die Stadt Leipzig entgegen des bundesdeutschen Trends entwickelt. Insbesondere wird der Unterschied hinsichtlich der künftigen Entwicklung immer größer. Die Bundesrepublik weist durch eine sinkende Fertilität und einer zugleich steigenden Mortalität eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auf. Die Wanderungsbewegungen sind zwar durch überaus positive Salden gekennzeichnet, aber das gesamte Bevölkerungswachstum war zuletzt stagnierend und wird sich voraussichtlich in Zukunft negativ entwickeln. Von den großen Wanderungen profitiert auch die Stadt Leipzig. Auch wenn die Mehrzahl der Zuzüge der Binnenwanderung geschuldet ist. „Die Polarisierungstendenzen in Ostdeutschland werden weiterhin zunehmen. Vom Trend zur Reurbanisierung profitieren die größeren Zentren auch zukünftig.“⁸² Vor allem wird Leipzig, durch seine besondere Attraktivität und Lebensqualität, zusehends an Bedeutung gewinnen.⁸³ Die Stadt wird seine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung fortsetzen. Die Fertilitätsrate liegt minimal über der des bundesdeutschen Durchschnitts und übersteigt die Sterbefälle. Mit dem Bevölkerungswachstum steigt auch der Anteil der über 65-Jährigen und vor allem der über 85-Jährigen. Trotz des Geburtenüberschusses und starker Zuzüge ausbildungsrelevanter Jahrgänge (Verjüngung der Bevölkerung) ist die demographische Alterung in der Stadt Leipzig trotzdem ein bedeutend zentrales Thema. In Ostdeutschland werden in den nächsten Jahren besonders viele Menschen in das Seniorenalter eintreten, bevor dies im restlichen Deutschland der Fall sein wird. Leipzig gehört zu den Städten, die als erstes betroffen sind. Daher könnte die Messestadt eine Art Vorreiterposition einnehmen. Weitere Städte werden folgen und vor der ähnlichen Situation stehen wie Leipzig. Die Folge dieser Entwicklung erfordert eine entsprechende Reaktion, denn eine starke Ausprägung der Bevölkerung höheren Alters birgt bestimmte Probleme hinsichtlich deren Unterbringung und weiterer Lebensführung. Dabei nehmen die Infrastruktur einer Stadt sowie der Bestand barrierefreien bzw. altenfreundlichen Wohnraumes eine zentrale Position ein. Es stellen sich Fragen, wie beispielsweise mit dieser Bevölkerungsgruppe umzugehen ist in Anbetracht deren Bedürfnisse und inwiefern es der Stadt möglich ist, dem nachzugehen. Hierfür ist eine genaue Betrachtung des Leipziger Wohnungsmarktes notwendig. Allerdings ist nicht nur die ältere Generation zu betrachten, sondern auch die restliche Bevölkerung. Es ist zu klären, ob durch den Bevölkerungszuwachs genügend Wohnraum zur Verfügung steht oder ob es Defizite gibt.

⁸² Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Bevölkerungsvorausschätzung 2013, Seite 14.

⁸³ Vgl. ebd.

3 Wohnungsmarkt der Stadt Leipzig

3.1 Wohnungsangebot

„Der Wohnungsmarkt funktioniert grundsätzlich als ein System von Angebot und Nachfrage von Wohnungen.“⁸⁴ Das Wohnungsangebot setzt sich hauptsächlich aus dem Wohnungsbestand zusammen. Dieser Wohnungsbestand beinhaltet die Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten. Für die Entwicklung des Wohnungsbestandes sind Bautätigkeit und Rückbaumaßnahmen zu berücksichtigen, weil sich der Bestand dadurch verändern kann. Des Weiteren zählen zum Wohnungsangebot der Mietzins von Bestands- und Neubauwohnungen sowie der Leerstand, denn auch nicht bewohnte Wohneinheiten zählen zum Bestand. Weshalb ein bestimmter Leerstand existiert, kann mit einer genaueren Betrachtung ersichtlich gemacht werden. Daraus können Rückschlüsse gezogen werden, um den Leerstand zu senken und somit das Wohnungsangebot zu optimieren.

3.1.1 Wohnungsbestand

Der Wohnungsmarkt der Stadt Leipzig besteht zu 85 % aus Mietwohnungen. Dabei wird die Mehrheit der Mietwohnungen von privaten Personen vermietet - 43 %. Die übrigen Wohnungen liegen in kommunaler und genossenschaftlicher Hand oder werden treuhänderisch verwaltet.⁸⁵ Der Leipziger Wohnungsbestand entstand mit mehr als 110.000 Wohneinheiten (rund ein Drittel) „[...] in der Gründerzeit (vor 1919). In der Zwischenkriegszeit (1919-1948) wurde etwa jede fünfte Leipziger Wohnung errichtet. Knapp 30 % der Wohnungen wurden zwischen 1949 und 1990 erbaut. Seit 1991 wurden fast 59.000 Wohnungen neu errichtet [...]“.⁸⁶ Durch die Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2011 lässt sich der Wohnungsbestand auf insgesamt 328.899 Wohnungen beziffern.⁸⁷ „Vor der Veröffentlichung der Erhebungsergebnisse wurde der Wohnungsbestand für 2011 mit 316.643 Wohnungen angegeben. Daraus folgt, dass der Wohnungsbestand in den Vorjahren um fast 12.000 Wohnungen untererfasst war.“⁸⁸ Wenn man die letzten 20 bis 23 Jahre dennoch betrachtet und miteinander vergleicht, lässt sich die Entwicklung des Bestandes so beschreiben, dass die Wohnungsanzahl bis einschließlich 2001 stetig gestiegen ist. Bis 2008 ging die Anzahl der Wohneinheiten leicht zurück und anschließend ist wieder ein Anstieg zu erkennen (siehe Abbildung 9: Entwicklung des Wohnungsbestands 1988 - 2010).

⁸⁴ Stadt Freiburg, Der Freiburger Wohnungsmarkt: www.freiburg.de/pb/site/freiburg_mundenhof/node/346340/Lde/wohnungsmarkt.html [Stand: 24.09.2014].

⁸⁵ Vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013, Seite 108.

⁸⁶ Stadt Leipzig, 2013: Monitoringbericht Wohnen 2013/2014, Seite 27.

⁸⁷ Vgl. ebd.

⁸⁸ Ebd.

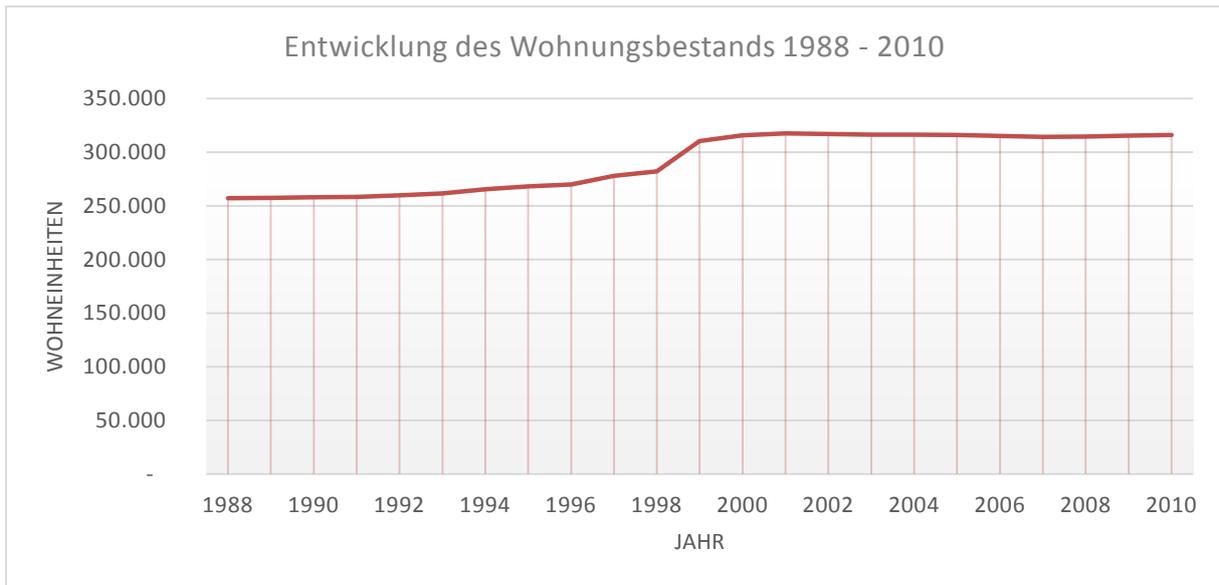


Abb. 9: Entwicklung des Wohnungsbestands 1988 - 2010⁸⁹

Vergleicht man nun den Bestandsverlauf der Wohneinheiten mit dem der Bevölkerung, ist eine zum Teil gegensätzliche Entwicklung erkennbar (siehe Abbildung 10: Vergleich der Wohnbestands- u. Bevölkerungsentwicklung 1988 - 2010). Das betrifft insbesondere die Zweitspanne von 1988 bis 1998. In dieser Zeit stieg der Wohnungsbestand, während die Einwohnerzahlen rapide zurück gingen. Wie im vorhergehenden Kapitel schon festgestellt, liegt die Begründung der zahlreichen Abwanderungen bei der „Flucht“ in die westlichen Bundesländer nach der Wiedervereinigung. Weshalb der Wohnungsbestand über einen solch langen Zeitraum kontinuierlich stieg, ist unklar.

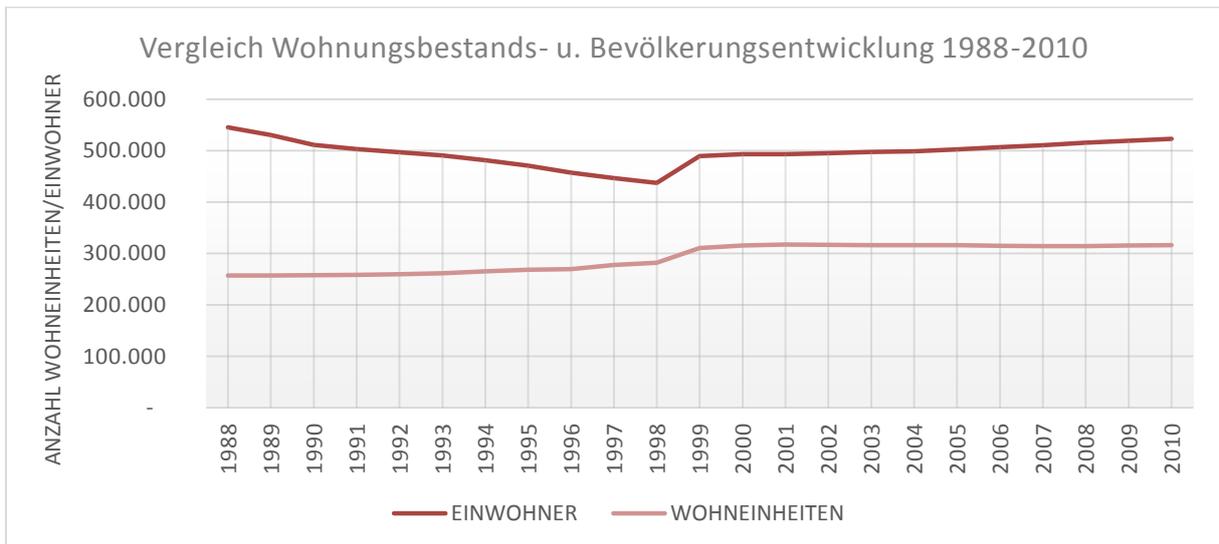


Abb. 10: Vergleich der Wohnungsbestands- und Bevölkerungsentwicklung 1988 – 2010⁹⁰

⁸⁹ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013, Seite 104.

⁹⁰ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Wikipedia, 2014, Einwohnerentwicklung von Leipzig: http://de.wikipedia.org/wiki/Einwohnerentwicklung_von_Leipzig#Einwohnerentwicklung [Stand: 25.10.2014].

Wohl möglich wurden Bauprojekte aus Zeiten der Deutschen Demokratischen Republik in den 1990'er Jahren fertiggestellt, was zu einem Zuwachs des Wohnungsbestandes führte. Es ist davon auszugehen, dass der Leerstand sehr hoch war. Mit einer umfangreichen Eingemeindung 1999 stiegen Einwohnerzahl und Wohnungsbestand gleichermaßen. Seither ist die Stadt Leipzig von einem stetigen Bevölkerungszuwachs geprägt. Das Wohnungsangebot sank allerdings zunächst. Hierbei liegt die Vermutung nahe, dass insbesondere die Wohneinheiten vom Wohnungsmarkt genommen wurden (Rückbau), die nicht mehr den Anforderungen der Zeit entsprachen. Seit 2008 wächst aber wieder das Wohnungsangebot mit dem Bevölkerungszuwachs.

Die zu Beginn des Kapitels genannten 328.899 Wohnungen von der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011, beinhalteten 4.747 Wohnungen die nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden. Damit standen dem Wohnungsmarkt insgesamt 324.152 Wohnungen zur Verfügung. Bezogen auf die Anzahl der Wohnräume sind 1-Raum-Wohnungen in Leipzig mit 13.600 Wohneinheiten rar.⁹¹ Mit 18.000 Wohneinheiten gab es 6-Raum-Wohnungen und Wohnungen mit mehr Räumen.⁹² 5-Raum-Wohnungen lagen sogar bei 36.400 Wohneinheiten.⁹³ Bei 2-Raum-Wohnungen waren es 46.100 Wohneinheiten und den größten Teil des Wohnungsbestandes stellen die 3-Raum-Wohnungen sowie die 4-Raum-Wohnungen mit jeweils mehr als 100.000 Wohneinheiten dar.⁹⁴ Die Wohnungsgrößen der Stadt Leipzig liegen dabei überwiegend bei 40 bis 60 m² sowie 60 bis 80 m² je Wohneinheit - jeweils zu einem Drittel des Wohnungsbestandes. Kleiner als 40 m² sind ca. 10 % und der Rest des Bestandes ist größer als 80 m² je Wohneinheit.⁹⁵

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes könnte sich künftig weiterhin (wie 2008 - 2010) positiv entwickeln. Neben umfassenden Sanierungen von Bestandsimmobilien reist auch die Bautätigkeit für den Neubau nicht ab. Begünstigt werden Bauvorhaben durch die derzeit günstigen Finanzierungsbedingungen. „Parallel dazu erhöhten sich allerdings die Preise für den Neubau von Wohngebäuden. Der Preisanstieg zwischen 2007 und 2012 fiel mit 10,5 % in Deutschland und 12 % in Sachsen höher aus, als der der Verbraucherpreise insgesamt (+8,3 % bzw. +8,2 %).“⁹⁶ Im Zeitraum von 2008 bis 2012 wurden im Durchschnitt Baugenehmigungen von 1.228 Wohneinheiten genehmigt (jährliche Zahlen siehe Anhang 2 Tabelle 10). Mehr als die Hälfte (durchschnittlich 683 Wohneinheiten) stellen Neubauwohnungen dar. Die Wohneinheiten beinhalten insgesamt eine durchschnittliche Wohnfläche in Höhe von 135.000 m² je Jahr im genannten Zeitraum. Im Vergleich mit den Baufertigstellungen im selbigen Zeitraum, ist ein Anstieg der Bautätigkeit erkennbar.

⁹¹ Vgl. Stadt Leipzig, 2013: Monitoringbericht Wohnen 2013/2014, Seite 28.

⁹² Vgl. ebd.

⁹³ Vgl. ebd.

⁹⁴ Vgl. ebd.

⁹⁵ Vgl. ebd.

⁹⁶ Stadt Leipzig, 2013: Monitoringbericht Wohnen 2013/2014, Seite 24.

Im Durchschnitt kamen 1.000 Wohneinheiten auf den Wohnungsmarkt, davon 531 Neubauwohnungen auf insgesamt durchschnittliche 96.000 m² Wohnfläche je Jahr (jährliche Zahlen siehe Anhang 2 Tabelle 11). Aufgrund der unterschiedlichen Dauer von Bauvorhaben schwanken die Fertigstellungen in den einzelnen Jahren des betrachteten Zeitraums zum Teil sehr stark. Daher ist eine Betrachtung von gebildeten Durchschnittswerten in diesen 5 Jahren (wie erfolgte) zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen für die Beurteilung und einen besseren Vergleich notwendig. Demnach werden, unter Berücksichtigung von Baugenehmigungen die erlöschen (durch z.B. Bauverzögerungen, Insolvenz etc.), die Baufertigstellungen leicht steigen. Abschließend lässt sich sagen, dass sich mit dem Bevölkerungszuwachs auch die Bautätigkeit moderat entwickelt. Interessant ist die Betrachtung der Baufertigstellungen nach Wohnungsgrößen. Auch hier schwanken die Zahlen sehr stark. Von 2008 bis 2012 wurden besonders viele 2-Raum-Wohnungen fertiggestellt und auf dem Markt angeboten. Insgesamt waren es 1.105 Wohneinheiten. Dahinter liegen 3-Raum-Wohnungen mit 1.037 Wohneinheiten und 1-Raum-Wohnungen mit 906 Wohneinheiten. Hinter diesen Zahlen lässt sich eine besonders hohe Nachfrage von 1- bis 3-Raum-Wohnungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt vermuten. Eine Betrachtung der Haushaltsstruktur sollte Aufschluss darüber geben. Aussagekräftig ist die Gegenüberstellung von fertiggestellten Wohneinheiten und abgegangenen Wohneinheiten auf dem Wohnungsmarkt (siehe Abbildung 11). Ein sehr deutlicher Unterschied wird im Zeitraum von 2008 bis 2012 ersichtlich. Der Rückbau bzw. Abriss von Wohneinheiten verhält sich zu den neugeschaffenen Wohneinheiten, mit Ausnahme von 2008 (Zugänge entsprechen fast Abgänge), sehr gering.

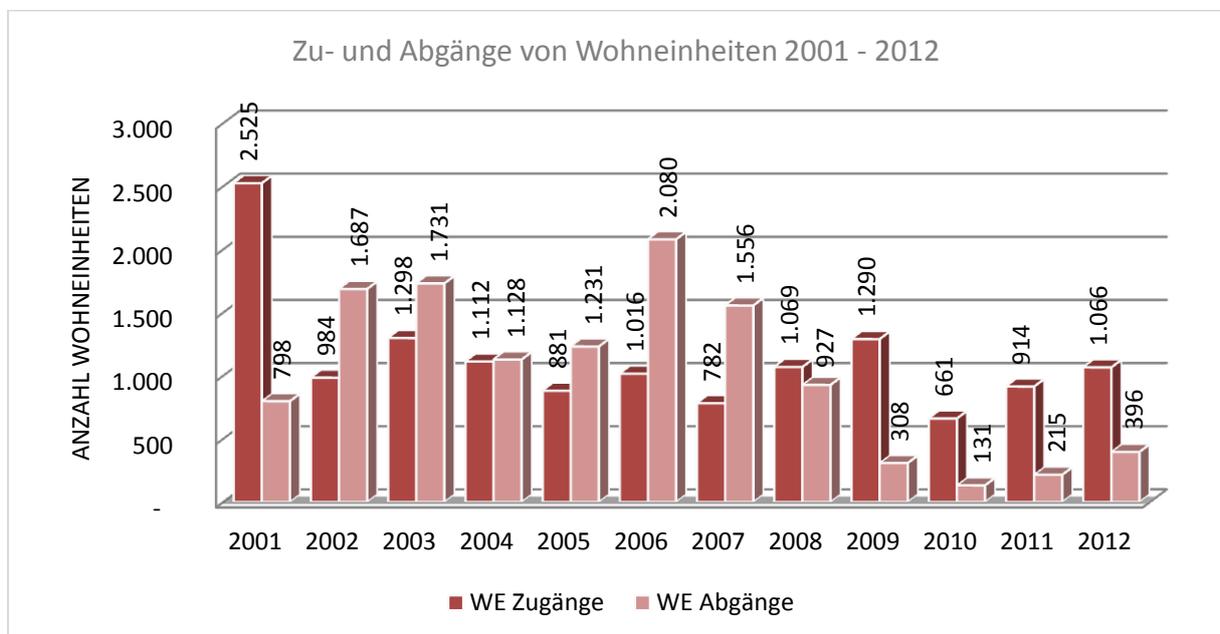


Abb. 11: Zu- und Abgänge von Wohneinheiten 2001 – 2012^{97, 98}

⁹⁷ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013, Seite 103 f.

⁹⁸ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt und Stadtentwicklungsplanung, 2013: Kurzbericht Monitoring Wohnen 2012, Seite 16.

So entstanden zum Beispiel im Jahr 2010 für eine abgegangene Wohneinheit 5 neue Wohneinheiten. Im Jahr 2012 kamen nur noch rund 3 neugeschaffene Wohneinheiten auf 1 abgegangene Wohneinheit. Daraus lässt sich die schon positiv genannte Entwicklung des Wohnungsbestandes bestätigen. Von 2002 bis 2007 überstiegen hingegen die Wohnungsabgänge die Zugänge.

3.1.2 Wohnungsleerstand

Im Zeitraum von 2000 bis 2010 sank der Wohnungsleerstand in der Stadt Leipzig sukzessiv. Während im Jahr 2000 noch ein hoher Leerstand von 69.000 Wohneinheiten bestand, waren es 10 Jahre später nur noch 34.000 Wohneinheiten. Das entspricht eine Abnahme von etwas über 50 %. Die Zahlen der Wohnungsleerstände (siehe Abbildung 12: Wohnungsleerstand 2000 - 2010) basieren auf einer Schätzung mit Korrekturen aufgrund von Veränderungen des Wohnungsbestandes - Veränderungen hinsichtlich von Baufertigstellungen sowie Abriss- und Rückbaumaßnahmen.

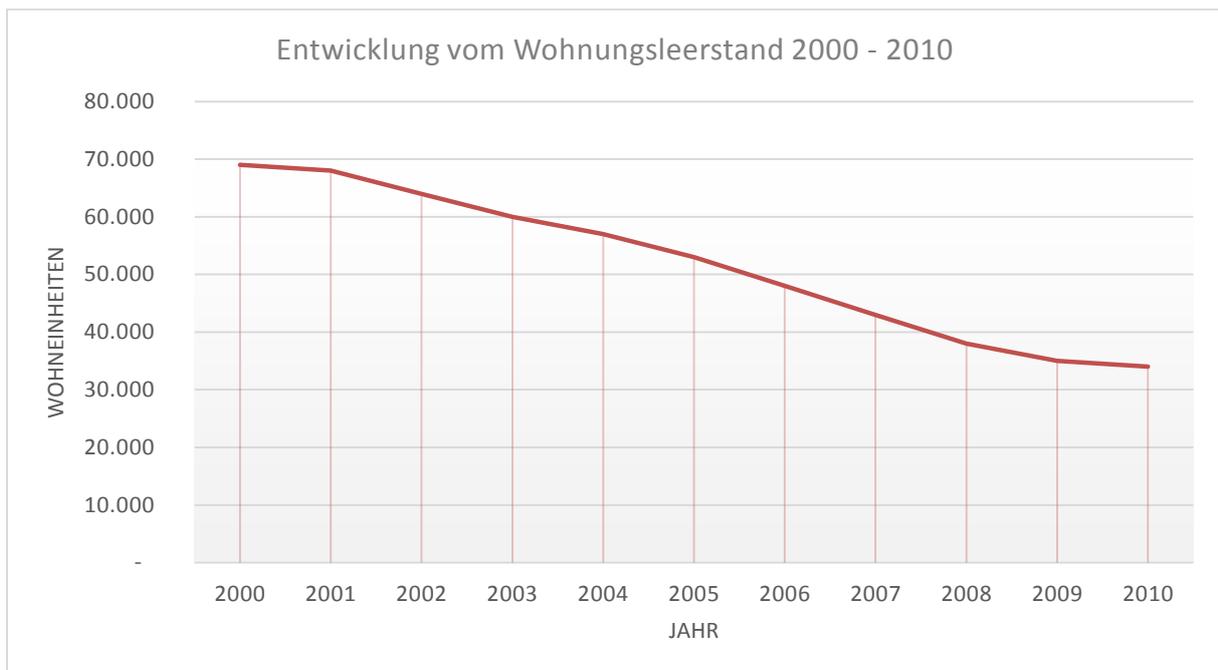


Abb. 12: Wohnungsleerstand 2000 - 2010⁹⁹

Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung wurde nicht nur der Wohnungsbestand erfasst, sondern auch die Anzahl von leerstehenden Wohnungen.¹⁰⁰ Somit konnte sehr genau der Leerstand für das Jahr 2012 angegeben werden. Der Trend der vorherigen Jahre wurde fortgesetzt und der Leerstand sank auf 27.000 Wohneinheiten. Das entsprach 8 %

⁹⁹ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt und Stadtentwicklungsplanung, 2013: Kurzbericht Monitoring Wohnen 2012, Seite 19.

¹⁰⁰ Vgl. Stadt Leipzig, 2013: Monitoringbericht Wohnen 2013/2014, Seite 29.

vom gesamten Wohnungsbestand.¹⁰¹ Neben dem Zuwachs der Einwohner und moderater Bautätigkeit ist der sinkende Leerstand auch auf umfangreiche Rückbaumaßnahmen zurückzuführen. Besonders Großsiedlungen, die zu Zeiten der Deutschen Demokratischen Republik als sogenannte WK 1 bis WK 8 (Wohnkomplexe mit bis zu 9.200 Wohneinheiten) entstanden, befanden sich im Fokus. Oftmals sind ganze Ortsteile vom DDR-Wohnungsbau geprägt. Am Beispiel des Leipziger Stadtteils Grünau (im äußersten Westen Leipzigs) lässt sich die Notwendigkeit des Rückbaus sehr gut verdeutlichen. Als Ostdeutschlands größte Plattenbausiedlung bekannt, lebten vor der Wiedervereinigung ungefähr 85.000 Einwohner in diesem Stadtteil.¹⁰² Bis zum Jahr 2006 verringerte sich die Zahl der Einwohner um fast die Hälfte. Hauptsächlich fanden in den 1990'er Jahren die größten Abwanderungen mit bis zu 5.000 pro Jahr statt. Großsiedlungen sind von homogener Bebauung gekennzeichnet, werden häufig mit der DDR assoziiert und gelten damit generell als unattraktives Wohnen. Da zur Zeit der Entstehung von Großsiedlungen die Quantität im Fokus stand, um schnell neuen Wohnraum zu schaffen, ging dies zu Lasten der Qualität. Da insbesondere solche Großsiedlungen von hohem Leerstand betroffen waren, reagierte die Stadt Leipzig wie folgend beschrieben. Neben einigen Sanierungen sollten auch zwingend Rückbaumaßnahmen erfolgen. Von 2002 bis 2008 wurden somit rund 7.000 Wohneinheiten entfernt.¹⁰³ Das erklärt die hohe Anzahl an Wohnungsabgängen im genannten Zeitraum in der Abbildung 11 (Zu- und Abgänge von Wohneinheiten 2001 - 2012). Der Rückbau wurde zum einen durch die Verkleinerung von Wohnkomplexen (mit der Abnahme von ganzen Geschossen) und zum anderen durch die komplette Demontage vollzogen. Bis heute folgten weitere Rückbaumaßnahmen, allerdings nicht in der Dimension wie im vorher genannten Zeitraum. Ziel der Stadt Leipzig ist es, durch die im Jahr 2007 herausgegebene Entwicklungsstrategie - Grünau 2020 - den Wohnungsbestand an die Nachfragesituation anzupassen. Das bedeutet unter anderem, den Rückbau weiterhin voranzutreiben. Denn trotz des bisherigen Rückbaus weist dieser Stadtteil eine hohe Leerstandsquote von 20 % auf.¹⁰⁴ Weitere Stadtteile Leipzigs, aber nur sehr wenige, weisen ähnliche Leerstandsquoten auf oder zum Teil sogar höhere, wie es in Volkmarisdorf mit 37 % der Fall ist.¹⁰⁵ Die Problemstellung dieses Stadtteils ist allerdings eine ganz andere. Die berühmte Eisenbahnstraße in Volkmarisdorf ist oftmals Schauplatz von polizeilichen Großeinsätzen und der Stadtteil weist die höchste Kriminalitätsrate Leipzigs auf, was dazu führt, dass das Wohnen in solch einer Umgebung für viele nicht in Frage kommt. Laut einer Bürgerbefragung steht eine zu hohe Kriminalität weit oben auf der Liste für Umzugsgründe bzw. für die Meidung bestimmter Gebiete.¹⁰⁶ Obwohl die zentrumsnahe Lage durchaus zur Attraktivität des Stadtteils beiträgt. Die Thematik Rückbau ist hierbei also irrelevant.

¹⁰¹ Vgl. Stadt Leipzig, 2013: Monitoringbericht Wohnen 2013/2014, Seite 31.

¹⁰² Vgl. Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2007: Entwicklungsstrategie Grünau 2020, Seite 4.

¹⁰³ Vgl. Deutsches Architektur-Forum, 2012: Stadtumbau in den Großwohnsiedlungen Grünau u. Paunsdorf, <http://www.deutsches-architektur-forum.de/forum/showthread.php?t=1078> [Stand: 25.09.2014].

¹⁰⁴ Vgl. Stadt Leipzig, 2013: Monitoringbericht Wohnen 2013/2014, Seite 30.

¹⁰⁵ Vgl. ebd.

¹⁰⁶ Vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2014: Kommunale Bürgerumfrage 2013, Seite 11.

Aber auch Rückbau alleine (wie z.B. in Grünau), um die Leerstandsquote zu senken, macht einen Stadtteil auch nicht attraktiver. Wichtig ist es unter anderem, die Wohnkosten stabil zu halten, unter Mitwirkung der Bewohner den Stadtteilumbau zu gestalten und somit die Innovationskraft der Bewohner des Stadtteils zu fördern.¹⁰⁷ Letztlich muss das Image Grünaus als ehemaliger Stadtteil des DDR-Massenwohnungsbaus aufgebessert werden. Die Mehrheit der Leipziger Stadtteile haben hingegen eine Leerstandsquote von unter 10 % und zum Teil auch von unter 5 %.¹⁰⁸ Insbesondere erfreuen sich Zentrum-Nord, -West, -Süd sowie die Randgebiete Leipzigs sehr großer Beliebtheit.

3.1.3 Mietzins

a) Bestandsmieten

Die Entwicklung des Mietzinses in der Stadt Leipzig wurde von 1993 bis 2013 durch Bürgerumfragen erfasst. Dabei wurden die Grundmiete als auch die Gesamtmiete erfragt. Da die Gesamtmiete neben der Grundmiete auch verbrauchsabhängige Kosten beinhaltet, wird diese in der Auswertung nicht genauer betrachtet. Im Jahr 2013 wurde die Grundmiete mit dem Median von 5,08 €/m² ermittelt.¹⁰⁹ Über den gesamten Zeitraum der Bürgerumfrage ist ein nahezu stetiger Anstieg des Mietzinses zu beobachten. Insbesondere stieg der Mietzins von 1993 (2,13 €/m²) bis 1999 (4,51 €/m²) sehr stark.¹¹⁰ In dem genannten Zeitraum von insgesamt 7 Jahren stieg der Mietzins um 112 %. Begründet kann dieser Mietanstieg durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen und dem damit deutlich gestiegenem Wohnwert werden. Im Jahr 1993 war es durchaus üblich, dass unter anderem Ofenheizung vorhanden war und sich Toiletten außerhalb der Wohnung (z.B. auf halber Etage im Treppenhaus) befanden. Innerhalb der Stadt Leipzig variierten die durchschnittlichen Grundmieten im Bestand (siehe dazu Abbildung 13: Durchschnittliche Bestandsmieten der Stadtteile 2013) „[...] aufgrund des Baualters der Gebäude, Sanierungsstand und Ausstattung der Wohnungen und der Attraktivität der Lage [...]. Die günstigsten durchschnittlichen Bestandsmieten von unter 4,60 €/m² weisen die Ortsteile [...] nordöstlich und östlich des Zentrums sowie einige Grünauer Ortsteile auf. Die geringste Durchschnittsmiete wies dabei Volkmarisdorf mit 4,17 €/m² auf [...]. Die höchsten Durchschnittsmieten finden sich im unmittelbaren Stadtzentrum (über 5,80 €/m²) und in den östlich und südöstlich angrenzenden Ortsteilen sowie in Wiederitzsch und Probstheida. Die gründerzeitlich geprägten Ortsteile von Gohlis-Mitte bis Schleußig und Südvorstadt sowie in einige randstädtische Ortsteile mit einem hohen Anteil nach 1990 errichteter Mehrfamilienhäuser kosteten im Schnitt 5,40 bis 5,80 €/m². In den Ortsteilen des Leipziger Westens bewegte sich

¹⁰⁷ Vgl. Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2007: Entwicklungsstrategie Grünau 2020, Seite 7.

¹⁰⁸ Vgl. Stadt Leipzig, 2013: Monitoringbericht Wohnen 2013/2014, Seite 30.

¹⁰⁹ Vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2014: Kommunale Bürgerumfrage 2013, Seite 5.

¹¹⁰ Ebd.

die durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 4,60 und 5,40 €/m².¹¹¹

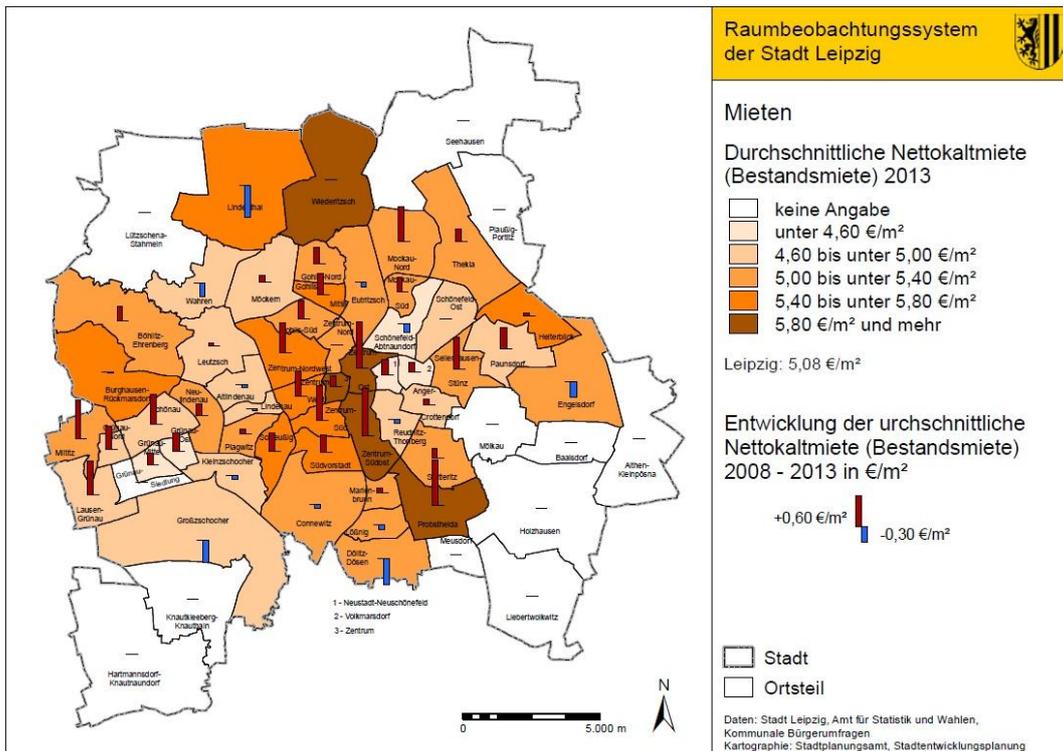


Abb. 13: Durchschnittliche Bestandsmiete in den Stadtteilen 2013¹¹²

b) Angebotsmieten

Im Gegensatz zu den beschriebenen Mietzinsen von Bestandsimmobilien liegt der Mietzins bei Wieder- und Neuvermietungen auf einem etwas höheren Niveau. Das marktführende Internetportal für die Vermittlung von Wohnungen, Immobilienscout24, sammelt Daten von Angebotsmieten für den Wohnungsmarkt der Stadt Leipzig. „Die Mietpreise umfassen alle Wohnungsgrößen und alle Neuvermietungen in Bestands- und Neubauobjekten. Die Angebotspreise wurden einer sogenannten hedonischen Korrektur unterzogen, d.h. jedes Objekt wurde in seiner Ausstattung bereinigt und standardisiert.“¹¹³ Im Jahr 2013 lag die durchschnittliche Angebotsmiete bei 5,43 €/m².¹¹⁴ Im Vergleich zum Vorjahr stieg sie um 0,09 €/m² bzw. um 1,65 %. Zum Jahr 2010 betrug der Anstieg 0,33 €/m² (+ 6,47 %).¹¹⁵ „Räumlich differenziert betrachtet, bewegten sich die durchschnittlichen Angebotsmieten 2013 in einer Spanne von 4,14 €/m² in Grünau-Siedlung bis 7,68 €/m² im Zentrum.“¹¹⁶ In den überwiegenden Stadtteilen liegt die Angebotsmiete zwischen 4,60 €/m² und 5,00 €/m²,

¹¹¹ Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2013: Monitoringbericht Wohnen 2013/2014, S. 38 f.

¹¹² Ebd., Seite 39.

¹¹³ Ebd., Seite 41.

¹¹⁴ Vgl. ebd.

¹¹⁵ Vgl. ebd.

¹¹⁶ Ebd.

welche sich deutlich unter der gesamtstädtischen Angebotsmiete befinden (siehe dazu Abbildung 14: Durchschnittliche Angebotsmiete in den Stadtteilen 2013). „Im Vergleich zu 2010 stiegen die Angebotsmieten in allen Ortsteilen Leipzigs. Die deutlichsten Anstiege von mehr als 0,50 €/m² waren in den Ortsteilen mit den höchsten Mieten 2013 zu verzeichnen (Zentrums-Ortsteile, Südvorstadt) [...]“¹¹⁷

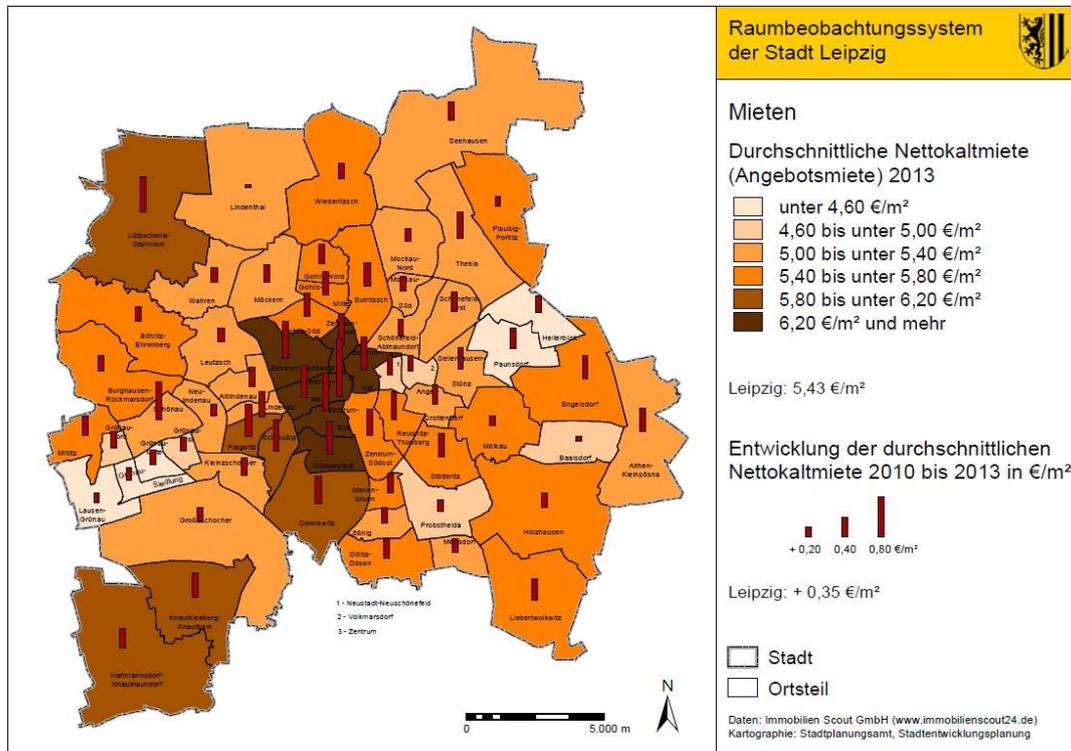


Abb. 14: Durchschnittliche Angebotsmiete in den Stadtteilen 2013¹¹⁸

Differenziert nach Baualter und Wohnwert hat der Immobilienverband Deutschland (IVD) ebenfalls entsprechend Daten vom Leipziger Wohnungsmarkt für die Wieder- und Neuvermietung gesammelt. Im Betrachtungszeitraum von 2007 bis 2013 standen 3-Raum-Wohnungen mit ca. 70 m² Wohnfläche im Fokus (siehe Anhang 2 Abbildung 32: Grundmiete nach Alter und Wohnwert). Der Wohnwert unterscheidet sich von einfach über mittel, gut bis hin zu sehr gut. Mit höherem Wohnwert steigt entsprechend der durchschnittliche Mietzins je Quadratmeter. Das teuerste Segment setzt sich aus einem Neubau mit sehr gutem Wohnwert zusammen. Der Mietzins beträgt durchschnittlich 10 €/m² im Jahr 2013. Drei Jahre zuvor lag der Schnitt bei nur 7 €/m². Altbau mit sehr gutem Wohnwert befindet sich seit 2010 mit noch 7 €/m² auf einen Anstieg bis 2013 um 1,50 €/m² an zweiter Stelle des teuersten Segments. Eine ähnliche Entwicklung hat auch der Neubau mit gutem Wohnwert gemacht und liegt mit 8,40 €/m² somit nur 0,10 €/m² unter dem Altbau sehr guten Wohnwertes. Das günstigste Segment bildet der einfache Altbau mit 4,35 €/m².

¹¹⁷ Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2013: Monitoringbericht Wohnen 2013/2014, Seite 41.

¹¹⁸ Ebd., Seite 42.

Anhand eines deutschlandweiten Städterankings, wobei ausschließlich Neubaumieten in der Betrachtung standen, belegte die Stadt Leipzig von 114 erfassten Städten den Rang 109. Somit zählt Leipzig zu den Städten mit den günstigsten Neubaumieten.¹¹⁹ Stand des Rankings ist 2012 mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 5,80 €/m².¹²⁰ Gera liegt gleich auf und nur Chemnitz, Zweibrücken und Pirmasens kamen im Ranking auf niedrigere Mieten.¹²¹ Die 5 teuersten Städte Deutschlands sind München (13,00 €/m²), Frankfurt a.M. (12,10 €/m²), Hamburg (11,00 €/m²), Stuttgart (10,70 €/m²) sowie Düsseldorf (10,40 €/m²).¹²²

Zusammengefasst sind die Angebotsmieten in der Stadt Leipzig in den vergangenen Jahren gestiegen. Im Durchschnitt liegt die Angebotsmiete (5,43 €/m²) 0,35 €/m² über der durchschnittlichen Bestandsmiete (5,08 €/m²). Der Mietzins kann je nach Wohnwert und Baualter sehr deutlich über dem Durchschnitt liegen. Im Deutschen Ranking von Neubaumieten gehört die Stadt Leipzig jedoch zu den günstigsten Städten.

3.2 Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage ist ein zentraler Punkt für alle Wohnungsmarktakteure und für das Wohnungsangebot. Neben demographischen Aspekten wie Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur setzt sich die Wohnungsnachfrage ebenfalls aus der Struktur der Haushalte zusammen. Dabei spielt die Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen sowie deren Flächenverbrauch eine Rolle. Wohnungsmarktakteure können aus diesen Beobachtungen Defizite des Wohnungsangebots erkennen und mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. durch nachfrageorientierte Bauprojekte) entgegen wirken. Aufgrund dessen, dass Immobilien in ihrer Entstehung häufig einen langen Zeitraum in Anspruch nehmen, folgt eine Reaktion auf die Nachfrage nur mit einer Verzögerung auf dem Wohnungsmarkt. In welcher Qualität Wohnraum geschaffen wird, in Bezug auf den Wohnwert und des daraus resultierenden Mietzinses, ist auch das Einkommensniveau der Bevölkerung einer Stadt zu beachten. Anhand der Bildung von Nachfragegruppen und deren Zuordnung zu Mietpreissegmenten lassen sich Wohnungsmarktsegmente bilden. Daraus gehen die jeweiligen Möglichkeiten in finanzieller Hinsicht der Nachfragegruppen hervor. Auch werden dann die verschiedenen Anforderungen an Wohnraum ersichtlich. Daraus kann eine nachfrageorientierte Anpassung des Wohnungsbestandes resultieren, wenn Defizite bestehen sollten.

¹¹⁹ Vgl. Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt und Stadtentwicklungsplanung, 2013: Kurzbericht Monitoring Wohnen 2012, Seite 22.

¹²⁰ Vgl. ebd.

¹²¹ Vgl. ebd.

¹²² Vgl. ebd.

3.2.1 Struktur der Privathaushalte

a) Haushaltsgröße

Die Haushaltsgröße nach Personen hat sich in der Stadt Leipzig wie folgend entwickelt. Zunächst wurden zum 31.12.2013 insgesamt 310.279 Haushalte ermittelt.¹²³ Im Vergleich zum Jahr 2012 stieg die Anzahl der Haushalte um 6.814 (+ 2,2%). Im gleichen Zeitraum stieg die Einwohnerzahl um 10.808 Personen, was ca. 2,0 % entspricht. Bei Betrachtung der Entwicklung folgt, dass diese neuen Einwohner ca. 1,59 Personen je neuen Haushalt entsprachen. Damit wurde der Trend zur Haushaltsverkleinerung voran getrieben. Denn bei Betrachtung der Gesamtbevölkerung auf die Anzahl an Haushalten betrug die mittlere Haushaltsgröße 2013 1,75 Personen je Haushalt.¹²⁴ Gegenüber 2012 ist das eine Verkleinerung um 0,01. Im Jahr 2011 betrug die mittlere Haushaltsgröße sogar noch 1,78 Personen.¹²⁵ Im Jahr 1981 lebten sogar noch durchschnittlich 2,3 Personen in einem Haushalt.¹²⁶ Um nachzuvollziehen woran es liegt, dass sich die Haushaltsgröße über die Jahre stetig verkleinerte, muss man die einzelnen Haushalte nach der Anzahl sowie das Verhältnis zueinander vergleichen. Die Anzahl der 1-Personen-Haushalte stieg mit den Gesamthaushalten nahezu parallel (siehe dazu Abbildung 15).

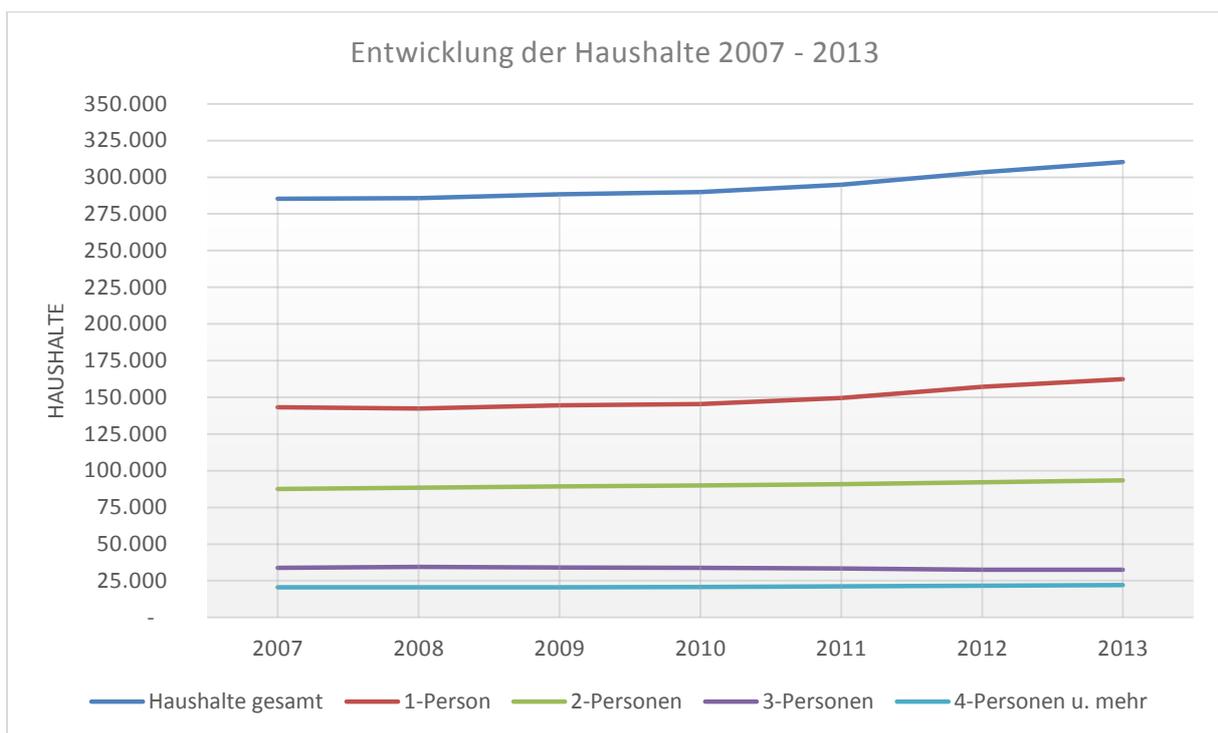


Abb. 15: Entwicklung der Haushalte 2007-2013¹²⁷

¹²³ Vgl. Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2013: Monitoringbericht Wohnen 2013/2014, S. 18.

¹²⁴ Vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2014: Statistischer Quartalsbericht IV/2013, Seite 13.

¹²⁵ Vgl. ebd.

¹²⁶ Vgl. ebd.

¹²⁷ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2013: Monitoringbericht Wohnen 2013/2014, S. 18.

Daraus folgt, dass die Mehrheit der neuen Haushalte auf 1-Personen-Haushalte zurückzuführen ist. Auch die 2-Personen-Haushalte stiegen leicht, während dessen die 3-Personen-Haushalte sanken und die 4-Personen-Haushalte und mehr sich über die Jahre in etwa konstant entwickelten. Von 310.279 Haushalte insgesamt (2013) sind 162.391 Haushalte in Führung von einer Person.¹²⁸ Über die Hälfte der Haushalte auf dem Wohnungsmarkt sind also 1-Personen-Haushalte (52,3 %). Es folgen mit 93.330 2-Personen-Haushalte (30,1 %), mit 32.420 3-Personen-Haushalte (10,4 %) und mit 22.138 4-Personen-Haushalte und mehr (7,1 %).¹²⁹ Von den schon erwähnten 6.814 Haushalten, die von 2012 zu 2013 neu entstanden, entfielen genau 5.170 beziehungsweise 76 % auf Single-Haushalte. Im Vergleich zum Jahr 2008 stieg der Anteil der 1-Personen-Haushalte um 2,5 %, während die 2-Personen-, 3-Personen- sowie 4-Personen-Haushalte und mehr jeweils um 0,8%, 1,7% und 0,1% sanken. Bei einem weiteren Blick in die Vergangenheit, im Jahr „[...]“ 1993, sah dieses Verhältnis noch ganz anders aus. Nur 36,9 Prozent aller Haushalte wurden von einer Person, 34,5 Prozent von zwei, 16,6 Prozent von drei und 12,1 Prozent von vier oder mehr Personen gebildet. Weitere zwölf Jahre zurück, zur letzten Volkszählung in der DDR [...], 1981, „[...]“ betragen diese Werte 31,4, 28,7, 22,5 und 17,4 Prozent.“¹³⁰ Bei Betrachtung der Abbildung 16 und 17, wobei die Entwicklung und das Verhältnis aufgezeigt werden, wird einem der große Unterschied noch einmal in graphischer Darstellung verdeutlicht. Der Trend zur Haushaltsverkleinerung wird hierbei sehr gut ersichtlich und beschränkt sich nicht nur über einen kurzen Zeitraum. Es ist eine Entwicklung über mehrere Jahrzehnte.

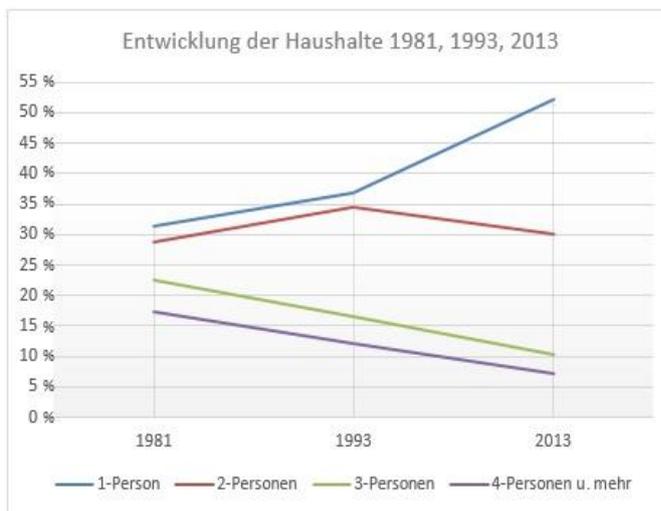


Abb. 16: Entwicklung der Haushalte 1981, 1993, 2013¹³¹

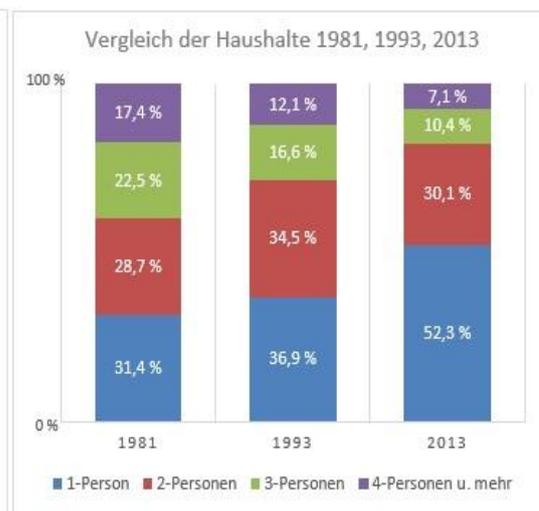


Abb. 17: Vergleich der Haushalte 1981, 1993, 2013¹³²

¹²⁸ Vgl. Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2013: Monitoringbericht Wohnen 2013/2014, Seite 18.

¹²⁹ Vgl. ebd.

¹³⁰ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2014: Statistischer Quartalsbericht IV/2013, Seite 13.

¹³¹ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Ebd.

¹³² Eigene Darstellung in Anlehnung an: Ebd.

In räumlich differenzierter Betrachtung ist sehr gut zu erkennen, dass sich die Haushaltsgrößen vom Stadtkern bis zum Stadtrand vergrößern (siehe dazu Abbildung 18). Während das Zentrum über nur 1,37 Personen je Haushalt verfügt, liegen die Stadtteile Zentrum-West, -Süd und -Ost bis zu 1,65 Personen je Haushalt. Die Stadtteile rund um die Zentrumslage liegen bei 1,65 bis 1,85 Personen je Haushalt. Mit wenigen Ausnahmen sogar bei 1,85 bis 1,95. Der Stadtrand verfügt überwiegend über 1,95 Personen und mehr je Haushalt. Diese Gebiete sind hauptsächlich durch ihre heterogene Bebauung geprägt. Wohneigentum oder Mietobjekte mit wohneigentumsähnlichem Charakter in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sind dort zu finden. Daraus lässt sich schließen, dass sich dort überwiegend Familien mit mehreren Personen angesiedelt haben. Trotz ruhigerer Lage ist die Teilnahme am Stadtleben aufgrund der guten Infrastruktur gegeben - ein Vorteil den viele schätzen und von allgemeiner Beliebtheit sind.

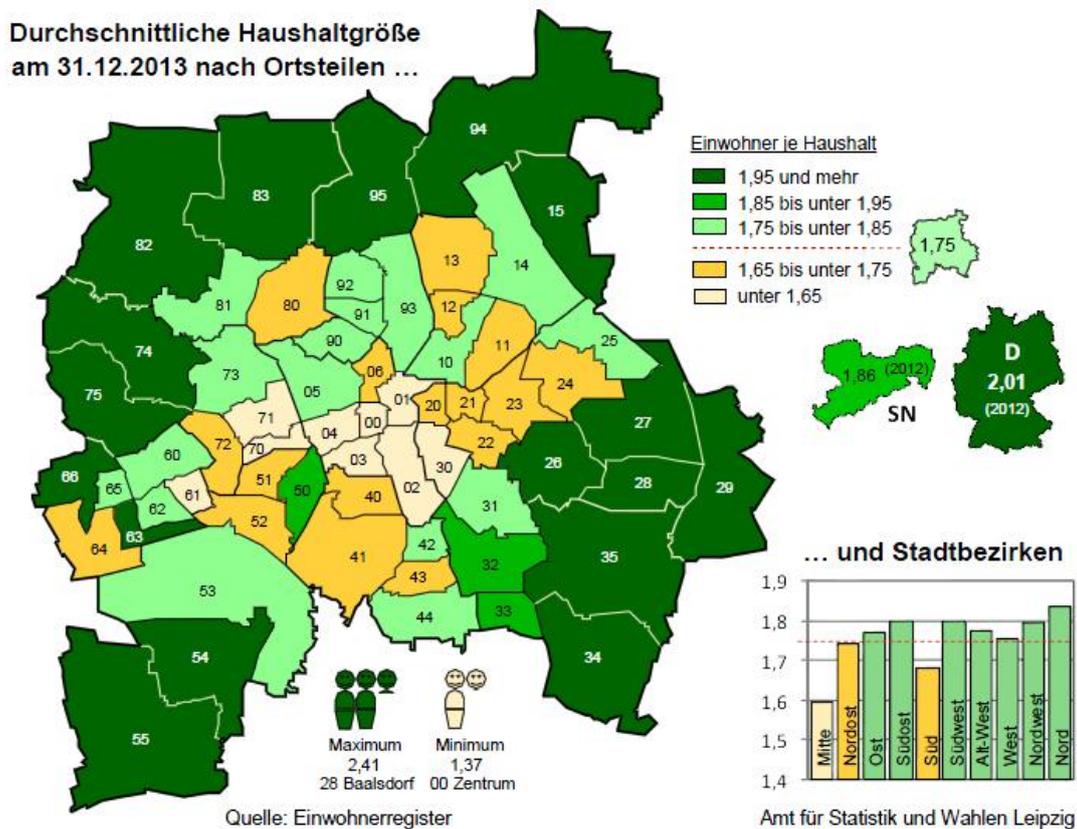


Abb. 18: Durchschnittliche Haushaltgröße in den Stadtteilen 2013¹³³

¹³³ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2014: Statistischer Quartalsbericht IV/2013, Seite 13.

b) Wohnfläche und Raumanzahl

Ebenfalls von Relevanz für Wohnungsmarktakeure ist neben der Haushaltsgröße nach Personen auch die entsprechend nachgefragte Wohnfläche. Bei Vergleich der vergangenen 9 Jahre zeichnet sich ein Trend zur Wohnflächenvergrößerung ab. Während in Leipzig die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner im Jahr 2005 noch bei 41,6 m² lag, ist diese nun bis 2013 um 6 m² auf insgesamt 47,6 m² gestiegen. Bei genauerer Betrachtung der Abbildung 19 (Entwicklung der Wohnfläche 2005 – 2013) wird ersichtlich, dass dies hauptsächlich auf die Entwicklung der 1-Personen-Haushalte zurück zu führen ist. Im gleichen Zeitraum stieg nämlich der Flächenverbrauch um 6,8 m² - von 52,7 m² auf 59,5 m². Für 2013 lag damit der Flächenbedarf eines 1-Personen-Haushaltes fast doppelt so hoch wie bei einem 3-Personen-Haushalt (30,6 m²). Daraus folgt, dass mit der Verkleinerung der Personenhaushalte gleichzeitig eine Wohnflächenvergrößerung eingetreten ist.

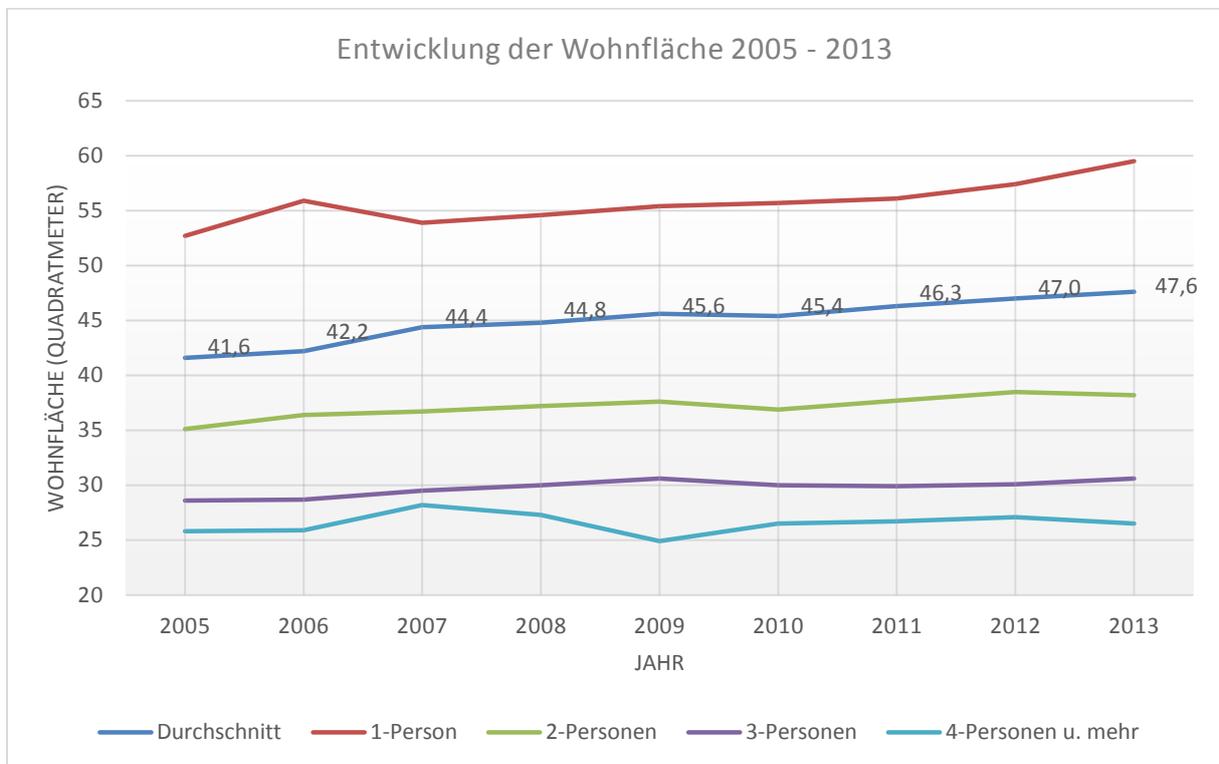


Abb. 19: Entwicklung der Wohnfläche 2005 – 2013¹³⁴

Die Wohnfläche verteilt sich durchschnittlich auf 1,9 Räume je Person.¹³⁵ Auch hier geht der Trend in Richtung Vergrößerung. Dabei nehmen erneut die 1-Personen-Haushalte den höchsten Anteil in Anspruch. Während auf einem 3-Personen-Haushalt 1,2 Räume je Person fallen, sind es bei 1-Personen-Haushalte 2,3 Räume.¹³⁶

¹³⁴ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2013: Monitoringbericht Wohnen 2013/2014, Seite 20.

¹³⁵ Vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013, Seite 105.

¹³⁶ Vgl. ebd.

Zurückzuführen wäre diese Entwicklung auf die hohe Zahl von jungen Menschen (z.B. Studenten) und vor allem auf alleinstehende Senioren. In den meisten Fällen bleiben Senioren nach Versterben des Partners in der gleichen Wohnung wohnen. Das führt dann dazu, dass diese Personengruppe einen überdurchschnittlichen Wohnflächen- und Raumverbrauch aufweist. Im Durchschnitt belegen alleinstehende Senioren 2,5 Räume, während Seniorenpaare durchschnittlich 1,5 Räume je Person belegen.¹³⁷

3.2.2 Wohnungsmarktsegmente

Die Wohnungsnachfrage stellt sich weitaus differenzierter dar als der reine Zuwachs der Bevölkerung und Haushalte. Um Nachfragegruppen bilden zu können sind neben der schon erläuterten Haushaltsgröße und Wohnfläche weitere Faktoren relevant. „Anhand vom Alter und Einkommen lassen sich Wohnpräferenzen in Haushaltsstrukturen definieren und in Nachfragegruppen einteilen.“¹³⁸ Dabei entstehen Gruppen jüngerer, mittlerer und älterer Haushalte. Weil sich die Bevölkerung vorwiegend im Lebenszyklus mittlerer und älterer Haushalte befindet, sind weitere Unterteilungen notwendig. Da sich die „[...] Nachfragegruppen in Bezug auf das verfügbare Einkommen und somit auch hinsichtlich der Wohnwünsche und deren Realisierungsmöglichkeiten unterscheiden, lassen sie sich unterschiedlichen Preissegmenten zuordnen.“¹³⁹ Die Zuordnung erfolgt in niedrig-, mittel- und höherpreisiges Wohnen. Aus den Nachfragegruppen und Preissegmenten, die nachfolgend beschrieben werden, ergeben sich dann die verschiedenen Wohnungsmarktsegmente, die schließlich für die weitere Entwicklung des Wohnungsangebots von Relevanz sind.

a) Preissegmente

Preiswertes Wohnen umfasst einen Mietzins von bis zu 4,20 €/m².¹⁴⁰ Zu erwarten sind hierbei Wohnungen in sehr einfacher bis mittlerer Wohnlage „[...] entlang der verkehrsbelasteten Magistralen [...]“¹⁴¹. Es sind „[...] meist unsanierte oder nur teilsanierte Plattenbau- oder Altbaubestände mit Standardausstattung, teilw. auch sanierte, aber schwer vermarktbare Wohnungen an Standorten mit geringen Wohnumfeldqualitäten oder einem schlechten Image.“¹⁴² Zu dieser Beschreibung ist unter anderem der schon beschriebene Stadtteil Grünau als auch der Stadtteil Volkramsdorf größtenteils zutreffend.

¹³⁷ Vgl. Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013, Seite 105.

¹³⁸ Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau: Wohnungspolitisches Konzept und Wohnraumversorgungskonzept 2009, Seite 5.

¹³⁹ Ebd., Seite 6.

¹⁴⁰ Vgl. Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2009: SEKo Leipzig – B 1 Fachkonzept Wohnen, Seite 5.

¹⁴¹ Ebd.

¹⁴² Ebd.

Das mittelpreisige Wohnen liegt bei einem Mietzins von 4,20 €/m² bis 5,50 €/m².¹⁴³ Der Bestand ist im Gegensatz zum vorherigen Preissegment eher durch eine heterogene Bebauung gekennzeichnet. Die Wohnungen sind saniert oder teilsaniert mit durchschnittlicher Ausstattung in mittlerer Wohnlage.¹⁴⁴ Es stehen aber „[...] auch Neubauwohnungen in einfachen und mittleren Lagen“¹⁴⁵, wie schon zum Thema der Angebotsmieten beschrieben wurde, zur Verfügung.

Unter dem höherpreisigen Wohnen versteht man in der Stadt Leipzig einen Mietzins von über 5,50 €/m².¹⁴⁶ Hauptsächlich findet sich dieses Preissegment in der Zentrumslage wieder. Die Ausstattung ist hochwertiger und kann als gehoben bezeichnet werden.¹⁴⁷ Altbauwohnungen, Neubauwohnungen und Villenviertel in guter Wohnlage bilden dieses Segment.¹⁴⁸

b) Nachfragegruppen und deren Entwicklung

Aufgrund unterschiedlicher Anforderungen der Wohnungsnachfrage sind mehrere Nachfragegruppen zu bilden. Nachfolgend werden alle die in der Abbildung 20 gebildeten Nachfragegruppen näher erläutert.

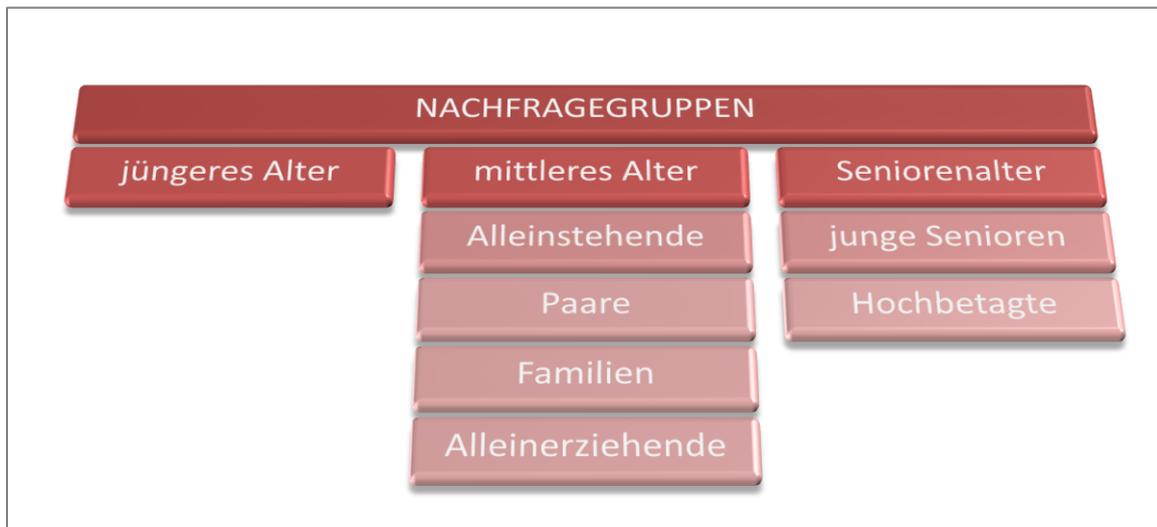


Abb. 20: Nachfragegruppen

¹⁴³ Vgl. Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2009: SEKo Leipzig – B 1 Fachkonzept Wohnen, Seite 5.

¹⁴⁴ Vgl. ebd.

¹⁴⁵ Ebd.

¹⁴⁶ Vgl. Ebd.

¹⁴⁷ Ebd.

¹⁴⁸ Ebd.

Die Nachfragegruppe der jüngeren Haushalte umfassen das 18. bis 35. Lebensjahr und stellen ungefähr 25 % der gesamten Haushalte dar.¹⁴⁹ Zum größten Teil zählen hierzu die sogenannten Starterhaushalte. Das sind beispielsweise Studenten und Auszubildende, die ihre erste Wohnung beziehen. Aber auch Berufsanfänger und junge Paare sind darunter zu zählen. Zusammenfassend sind es Haushalte mit 1 oder 2 Personen. Das Einkommen in dieser Altersgruppe ist dabei als nicht gerade hoch einzuschätzen (siehe dazu im Anhang 3 Tabelle 12: Nettomonatseinkommen der Einwohner Leipzigs). Erst mit zunehmendem Alter und erfolgreicher Absolvierung von Studium/Ausbildung ist mit höheren Einkünften zu rechnen. Das heißt, dass preisgünstiges Wohnen im Fokus dieser Altersgruppe steht. Aufgrund der demographischen Entwicklung in Leipzig und der damit verbundenen hohen Anzahl an Studierenden, sind demnach 1- und 2-Raum-Wohnungen gefragt. Die Fluktuation sollte allerdings bedacht werden. Diese ist als durchaus hoch einzustufen, da viele in dieser Altersgruppe nach Beendigung des Studiums wieder in ihre Heimat zurückkehren. Des Weiteren ist anzumerken, dass laut Bevölkerungsprognose (Punkt 2.3.2) bis zum Jahr 2032 die Fertilität als auch die Wanderung sinken wird. Demnach wird sich langfristig die Gruppe der jüngeren Personen rückläufig entwickeln und die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum für diese Gruppe ebenso.

Die Haushalte des mittleren Alters umfassen das 35. bis 65. Lebensjahr und stellen ungefähr die Hälfte aller Haushalte dar. Aufgrund unterschiedlicher Anforderungen der Wohnungsnachfrage werden die folgenden vier Nachfragegruppen gebildet: Alleinstehende, Paare, Familien und Alleinerziehende. Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung werden die Haushalte aller genannten Nachfragegruppen steigen.

Fast jeder 5. Haushalt wird von einem Alleinstehenden mittleren Alters bewohnt.¹⁵⁰ Damit bildet diese Nachfragegruppe den größten Anteil der Haushalte im Alter von 36 bis 65. In der Regel verfügen diese Haushalte über ein geringes Einkommen.¹⁵¹ Verglichen mit den Haushalten der jüngeren Altersgruppe ist das Einkommen jedoch deutlich höher.¹⁵² Dennoch steht größtenteils das preiswerte Wohnen im Fokus. Da es sich hierbei um 1-Personen-Haushalte handelt, sind mehrheitlich kleinere Wohnungen gefragt – also 1- bis 2-Raum-Wohnungen.

Paare mittleren Alters, die jeweils erwerbstätig sind, verfügen über ein überdurchschnittlich hohes Einkommen.¹⁵³ Aufgrund dessen liegen die Präferenzen beim Wohnraum auf eine höhere Quadratmeterzahl sowie auf 2- bis 3-Raum-Wohnungen und zum Teil auch mehr.

¹⁴⁹ Vgl. Analyse & Konzepte, 2009: Gutachten zum Kommunalen Wohnraumversorgungskonzept, Seite 26.

¹⁵⁰ Vgl. ebd., Seite 27.

¹⁵¹ Vgl. ebd.

¹⁵² Vgl. ebd.

¹⁵³ Vgl. ebd., Seite 28.

Daraus folgt, dass diese Nachfragegruppe im mittel- und höherpreisigen Segment einzuordnen ist. Einer von 10 Haushalten ist dieser Nachfragegruppe zuzuordnen.¹⁵⁴

Familien, darunter zu verstehen sind in der Regel Paare mit Kind(ern). Es sind Haushalte mit 3 und mehr Personen und bilden in etwa 15% aller Haushalte.¹⁵⁵ Sie verfügen über die größte Wohnfläche und im Fokus stehen mindestens 3- bis 4-Raum-Wohnungen und Wohnungen höherer Raumanzahl. Das durchschnittliche Einkommen liegt im mittleren bis sehr hohem Bereich.¹⁵⁶ Jedoch sind, auch wenn in der Minderheit, Familien mit geringen Einkommen zu berücksichtigen. Daraus folgt, dass jedes Preissegment für diese Nachfragegruppe in Frage kommt. Im Fokus steht überwiegend das preiswerte und mittelpreisige Wohnen.

Im Gegensatz zu Paaren, die in der Regel über 2 Einkommen verfügen, stehen Alleinerziehende in finanzieller Hinsicht schlechter da.¹⁵⁷ Daraus folgt, dass mehrheitlich preiswertes Wohnen für diese Gruppe gefragt ist. Alleinerziehende sind Haushalte mit 2 und mehr Personen. Kleine bis mittelgroße Wohnungen bestehend aus durchschnittlich 3 Räumen bilden den größten Teil der Nachfrage innerhalb dieser Gruppe. Alleinerziehende sind aber nicht nur vom 35. Bis 65. Lebensjahr zu betrachten. Schon ab 18-Jährige sind mit in diese Gruppe einzubeziehen. Das bestärkt die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Gut 7 % der Haushalte bestehen aus Alleinerziehenden.¹⁵⁸

Die letzten zwei Nachfragegruppen finden sich bei den Haushalten im Seniorenalter. Aufgrund des demographischen Wandels nimmt diese Altersgruppe immer mehr an Bedeutung zu. Mit einem ungefähr 27-prozentigen Anteil aller Haushalte und weiterhin steigender Tendenz, wird die Altersgruppe der älteren in zwei Nachfragegruppen eingeteilt: jüngere Senioren (65. Bis 80. Lebensjahr) und Hochaltrige (über dem 80. Lebensjahr).¹⁵⁹ Letztere Nachfragegruppe wird langfristig in ihrer Zahl besonders stark steigen, wie im vorangegangenen Kapitel schon verdeutlicht wurde. Bei beiden Gruppen besteht eine Haushaltsgröße von 1 bis 2 Personen in einer 1- bis 3-Raum-Wohnung. Trotz einer größtenteils hohen Einkommensstärke folgt bei Senioren das höherpreisige Wohnen nach dem preiswerten und mittelpreisigen Wohnen.¹⁶⁰ Laut Seniorenreport wird künftig auf eine sinkende Einkommensstärke, insbesondere auf die jüngeren Senioren zutreffend, hingewiesen¹⁶¹.

¹⁵⁴ Vgl. Analyse & Konzepte, 2009, Seite 29.

¹⁵⁵ Vgl. ebd., Seite 30.

¹⁵⁶ Vgl. ebd.

¹⁵⁷ Vgl. ebd., Seite 32.

¹⁵⁸ Vgl. ebd.

¹⁵⁹ Vgl. ebd., Seite 37.

¹⁶⁰ Vgl. ebd.

¹⁶¹ Vgl. ebd., Seite 87.

Hochaltrige sind mehrheitlich im preiswerten Segment einzuordnen. Mittel- und höherpreisiges Wohnen folgt gleichermaßen mit geringerem Anteil. Die Einteilung in zwei Gruppen ist daher relevant, da sich die Anforderungen an das Wohnen mit steigendem Alter verändern. Die Hilfs- und Pflegebedürftigkeit nimmt zu und die Bedeutung des barrierefreien/altengerechten Wohnens steigt. Entsprechend ist auch von einer zunehmenden Nachfrage auszugehen. Die Haushalte im Seniorenalter haben eine sehr geringe Fluktuation, da sie gerne in ihrer gewohnten Umgebung bleiben wollen.

c) Perspektiven der Wohnungsmarktsegmente

Bei Zuordnung der Nachfragegruppen zu den Preissegmenten bilden sich, wie in Abbildung 21 dargestellt, die Wohnungsmarktsegmente. Den größten Schwerpunkt der Wohnungsmarktsegmente bilden das preiswerte Wohnen und Seniorenwohnen. Es folgen mit geringerer Nachfrage mittel- und höherpreisiges Wohnen sowie Wohnen im Eigentum. Zur Beurteilung des Nachfragepotentials der einzelnen Wohnungsmarktsegmente sollten diese genauer betrachtet werden. Die Perspektiven, also die künftige Entwicklung als auch der gegenwärtige Zustand der Wohnungsmarktsegmente decken auf, wo die Defizite zu finden sind und somit noch Handlungsbedarf auf dem Leipziger Wohnungsmarkt besteht.

Wohnungsmarktsegmente - Zuordnung der Nachfragegruppen zu den Preissegmenten				
Preissegment \ Zielgruppe	preiswertes Wohnen	mittelpreisiges Wohnen	höherpreisiges Wohnen	Wohnen im Eigentum
Jüngere Haushalte Singles, Paare und WG's unter 35 Jahren (z. B. Studenten, Starterhaushalte)	●	◐	○	○
Einkommensschwächere Haushalte Singles und Paare, 35 bis 65 Jahre	●	◐	○	○
Alleinerziehende Ein Erwachsener mit 1 und mehr Kindern	●	◐	○	○
Familien/Mehrgenerationenwohnen Haushalte mit 3 und mehr Personen	●	◐	◐	●
Einkommensstärkere Haushalte Singles und Paare, 35 bis 65 Jahre	○	●	●	●
Jüngere Senioren 65-80 Jahre	●	●	◐	◐
Hochaltrige über 80 Jahre mit erhöhtem Pflegebedarf (ambulant/stationär)	●	◐	◐	○
Behindertenwohnen Betreutes Wohnen/erhöhter Pflegebedarf	●	◐	◐	◐

Bedeutung der Preissegmente für die Zielgruppen :
 ○ gering (< 10%) ● mittel (10-30%) ● hoch (30-50%)

ANALYSE & KONZEPTE

Abb. 21: Wohnungsmarktsegmente¹⁶²

¹⁶² Analyse & Konzepte, 2009, Seite 96.

Wohnungsmarktsegment – Preiswertes Wohnen: Es sind ungefähr $\frac{1}{4}$ der Gesamthaushalte, die als einkommensschwach gelten und auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.¹⁶³ Das Wohnungsangebot in diesem Segment befindet sich ebenfalls bei einem Anteil von $\frac{1}{4}$ des gesamten Wohnungsbestandes.¹⁶⁴ Zum Vergleich bedeutet dies in Zahlen ausgedrückt: rund 77.000 einkommensschwache Haushalte stehen rund 85.000 Wohneinheiten gegenüber. Dabei setzen sich die angebotenen Wohneinheiten aus ca. 50.000 Wohneinheiten¹⁶⁵ von privaten Vermietern und ca. 35.000 Wohneinheiten¹⁶⁶ von Leipziger Wohnungsunternehmen zusammen. Es wird prognostiziert, dass der Anteil der einkommensschwachen Haushalte abnehmen wird.¹⁶⁷ Auch das Wohnungsangebot wird sich in diesem Preissegment verringern.¹⁶⁸ Der größte Teil des preiswerten Bestandes befindet sich im Bereich privater Vermieter. Diese modernisieren ihren Bestand zunehmend, steigern somit den Wohnwert und daraus resultiert ein Anstieg des Mietzinses. Des Weiteren laufen mittelfristig Mietpreisbindungen für preiswertes Wohnen aus.¹⁶⁹ Diese Preisbindung resultiert in den meisten Fällen daraus, dass günstige Darlehen für Modernisierungen gewährt wurden. Im Gegenzug verpflichtet sich der Vermieter einen bestimmten Mietzins zu einem vorgegeben Zeitraum einzuhalten. Während diesem Zeitraum verfügt der Vermieter nur über die sogenannte Kostenmiete. Die Mieteinnahmen decken dabei nur die Ausgaben zur Bewirtschaftung. Ein Gewinn ist aus der Kostenmiete kaum zu erzielen. Nach Auslaufen dieser Preisbindung ist zu erwarten, dass eine Anpassung der Mietpreise an die marktübliche Miete durchgeführt wird. Auch die Wohnungsunternehmen werden durch Rückbaumaßnahmen zur Verringerung des Bestandes beitragen.¹⁷⁰ Die auslaufende Mietpreisbindung als auch die Rückbaumaßnahmen werden allerdings keinen sehr großen Einfluss auf die Bestandsveränderung haben.

Wohnungsmarktsegment – mittelpreisiges Wohnen: Das mittelpreisige Wohnen dominiert den Leipziger Wohnungsmarkt. Mehr als die Hälfte, 55 bis 60 % des Gesamtbestandes, sind diesem Segment zuzuordnen.¹⁷¹ Das entspricht einer Zahl von ca. 180.000 Wohneinheiten. Wie aus Abbildung 21 (Wohnungsmarktsegmente) zu entnehmen, wird das mittelpreisige

¹⁶³ Vgl. Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2009: Wohnungspolitisches Konzept und Wohnraumversorgungskonzept 2009, Seite 11.

¹⁶⁴ Vgl. Analyse & Konzepte, 2009, Seite 61.

¹⁶⁵ Vgl. Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2009: Wohnungspolitisches Konzept und Wohnraumversorgungskonzept 2009, Seite 11.

¹⁶⁶ Vgl. Analyse & Konzepte, 2009, Seite 61.

¹⁶⁷ Vgl. ebd., Seite 62.

¹⁶⁸ Vgl. Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2009: Wohnungspolitisches Konzept und Wohnraumversorgungskonzept 2009, Seite 11.

¹⁶⁹ Vgl. Analyse & Konzepte, 2009, Seite 62.

¹⁷⁰ Vgl. ebd.

¹⁷¹ Vgl. Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2009: Wohnungspolitisches Konzept und Wohnraumversorgungskonzept 2009, Seite 12.

Wohnen von allen Zielgruppen unterschiedlich nachgefragt. Die größte Nachfrage stellen dabei einkommensstarke Haushalte wie Singles, Paare und auch Familien. Aber auch Einkommenschwächere Haushalte fragen in diesem Segment Wohnraum nach. Die Zahl der Haushalte liegt in diesem Segment bei ca. 130.000.¹⁷² Somit ist das Angebot mit 180.000 Wohneinheiten recht hoch. Aufgrund von Sanierungen und Modernisierungen im Bestand wird das Angebot geringfügig steigen. Auch die Nachfrage wird künftig ansteigen.¹⁷³

Wohnungsmarktsegment – höherpreisiges Wohnen: Das Wohnungsmarktsegment des höherpreisigen Wohnens umfasst ungefähr 60.000 Wohneinheiten und hat somit einen Marktanteil von ca. 20 %. Die Nachfrage besteht größtenteils aus einkommensstarken Haushalten im Alter von 35 bis 65 Jahren. Angebot und Nachfrage werden künftig leicht steigen. Aktuell sind insbesondere Lofts gefragt. Denn „[...] angesichts der Vielzahl an nicht mehr genutzten Fabrikgebäuden aus der Gründerzeit [...]“, bieten sich in Leipzig „[...] zahlreiche Möglichkeiten zur Umnutzung.“¹⁷⁴ Typisch für Loftwohnungen sind großzügige Wohnflächen von bis zu 200 m², in Ausnahmefällen auch mehr, bei geringer Raumanzahl.¹⁷⁵ Lofts bieten „[...] einerseits Urbanität und Zentralität und andererseits hohe Wohnqualitäten durch vergleichsweise ruhige Lagen und sprechen Gruppen mit Hang zu außergewöhnlichen Wohnformen an.“¹⁷⁶

Wohnungsmarktsegment – Wohnen im Eigentum: Von allen Haushalten ist der Anteil mit nur 11 %, die im Wohneigentum leben sehr gering – davon 2 % in einer Eigentumswohnung und 9 % im Eigenheim.¹⁷⁷ Andere Großstädte in Deutschland haben im Vergleich dazu eine Eigentumsquote von 20 bis 25 %. Von allen Wohnungsmarktsegmenten sind nahezu die wenigsten Nachfragegruppen für dieses Segment zutreffend. Am höchsten ist das Interesse von einkommensstarken Haushalten mittleren Alters. Dazu gehören hauptsächlich Paare und Familien. Für alle anderen Nachfragegruppen ist die Relevanz mehrheitlich gering. Der Erwerb von Wohneigentum stellt eine hohe finanzielle Belastung dar und ist daher für viele nicht realisierbar. „Im Rahmen des Stadtumbaus wird in Leipzig der Bau von sog. Stadthäusern gefördert [...]“.¹⁷⁸ „Die potenziellen Käufer der Stadthäuser kommen hauptsächlich aus dem Eigenheimsegment. Auch vermietet ziehen sie eher Interessenten aus diesem Segment an und stellen höchstens eine Alternative als eigentumsähnliches Wohnen dar.“¹⁷⁹ Das zeigt, dass die Nachfrage nach der Bildung von Wohneigentum in Leipzig gering ist.

¹⁷² Vgl. Analyse & Konzepte, 2009, Seite 75.

¹⁷³ Vgl. ebd.

¹⁷⁴ Ebd., Seite 76.

¹⁷⁵ Vgl. ebd.

¹⁷⁶ Vgl. ebd.

¹⁷⁷ Vgl. ebd., Seite 78.

¹⁷⁸ Vgl. ebd., Seite 80.

¹⁷⁹ Vgl. ebd.

Wohnungsmarktsegment – Seniorenwohnen: Keine amtliche Statistik kann Zahlen zum Wohnungsangebot für barrierefreies Wohnen ausweisen. Nur nach der Einschätzung der Stadtverwaltung Leipzig gibt es in diesem Bereich einen zu geringen Bestand auf dem Wohnungsmarkt.¹⁸⁰ Das betrifft vor allem Wohnungen gemäß DIN 18025 (Vorgänger der DIN 18040).¹⁸¹ Inhalt dieser Norm ist die Barrierefreiheit. Darunter vorzustellen sind unter anderem eine ebenerdige Dusche, keine Schwellen in der Wohnung sowie Abstellmöglichkeiten des Rollators bzw. Rollstuhls im Treppenhaus. Nach Auswertung des Bestandes vom größten Wohnungsunternehmen in Leipzig (LWB) entsprechen nur ca. 100 Wohnungen der DIN-Norm.¹⁸² Das und die nach der Bevölkerungsprognose steigende Entwicklung der Altersgruppe ab dem 65. Lebensjahr deutet auf ein Unterangebot hin. Aufgrund des sinkenden Einkommensniveaus dieser Altersgruppe nimmt auch die Bedeutung für preiswertes Wohnen zu. Auch die Stadtverwaltung erklärte, dass hierbei zusätzlich ein Defizit besteht.¹⁸³

3.3 Resultat aus Angebot und Nachfrage

Der Leipziger Wohnungsmarkt ist wie der Bevölkerungszuwachs in seiner Entwicklung ebenfalls als positiv zu bezeichnen. Laut Prognosen wächst die Bevölkerung auch in den kommenden Jahren und auch die Bautätigkeit reißt nicht ab. Der Nachfrage entsprechend wurden 1-Raum-Wohnungen gebaut, stehen allerdings nur an dritter Stelle der Baufertigstellungen. Es sind mehrheitlich 2- und 3-Raum-Wohnungen, die entstanden. Somit wächst der Bestand von 3-Raum-Wohnungen, der zusammen mit den 4-Raum-Wohnungen den größten Anteil an Wohneinheiten in Leipzig bildet. Zahlenmäßig folgen dann 2-Raum-Wohnungen. Die Haushaltsstruktur der Stadt besteht zu über 50 % aus 1-Personen-Haushalte. Dazu gehören hauptsächlich Alleinstehende mittleren Alters und die Gruppe der Senioren (insbesondere Hochaltrige). Insgesamt entsprechen diese über 50 % rund 162.400 Haushalte. Diesen Haushalten stehen allerdings nur rund 13.600 1-Raum-Wohnungen sowie rund 46.100 2-Raum-Wohnungen gegenüber. Hinzu kommt, dass die Anzahl der 2-Personen-Haushalte mit rund 93.300 Haushalten auch noch Wohnraum benötigen. Daraus resultiert, dass sich die Haushalte auf größere Wohnungen (3-Raum- und 4-Raum-Wohnungen) verteilen. Unausweichlich erhöht sich dadurch die Anzahl an Räumlichkeiten je Person und auch die Vergrößerung der Wohnfläche. Letzteres wurde schon über längere Zeit beobachtet. Zusammengefasst bedeutet dies, dass mit der Verkleinerung der Haushalte zugleich der Flächenbedarf gestiegen ist. Obwohl 1-Personen-Haushalte in Leipzig dominieren, werden Wohnungen mit mehr als einem Raum nachgefragt. Das erklärt auch

¹⁸⁰ Vgl. FDP-Fraktion im Leipziger Stadtrat, 2013: Barrierefreie Wohnungen in Leipzig, www.fdp-fraktion-leipzig.de/anfragen/barrierefreie-wohnungen-in-leipzig/ [Stand: 23.09.2014].

¹⁸¹ Vgl. ebd.

¹⁸² Vgl. ebd.

¹⁸³ Vgl. ebd.

die Bautätigkeit, bei der primär 2- und 3-Raum-Wohnungen fertiggestellt wurden. Nach Auswertung des Nachfragepotentials der Wohnungsmarktsegmente war festzustellen, dass ein Defizit im Seniorenwohnen besteht. Das preiswerte und mittelpreisige Wohnen ist aufgrund des etwas höheren Angebots zur Nachfrage gegenwärtig als auch in der weiteren Entwicklung stabil. Das höherpreisige Wohnen und das Wohnen im Eigentum genießt eine geringere Nachfrage. Die Entwicklung befindet sich auf entsprechendem Niveau. Hingegen gibt es im Bereich des barrierefreien Wohnens noch deutlich Nachholbedarf.

4 Wohnen im Alter

Aufgrund der Ergebnisse der beiden vorangegangenen Kapitel mit dem Inhalt einer alternden Gesellschaft und einem Mangel an barrierefreiem Wohnraum auf dem Leipziger Wohnungsmarkt, verlangt dies eine genauere Betrachtung dieser Nachfragegruppe. Dabei ist es relevant zu verstehen, wie die Gruppe der über 65-Jährigen leben, denken und fühlen. Die daraus resultierenden Bedürfnisse sind dann auf Wohnanforderungen zu übertragen. Des Weiteren stellt sich die Frage, welche Wohnformen gibt es bereits und wie werden sie angenommen sowie welches Potential verbirgt sich hinter dieser Nachfragegruppe und welche Synergien werden aufgrund bestimmter Maßnahmen geschaffen?

4.1 Leben und Gesundheit

Individuelle und gesellschaftliche Vorstellungen über das Altwerden und Altsein (=Altersbilder) sind sehr differenziert.¹⁸⁴ Das typische Altersbild von Senioren sieht in den Köpfen vieler Menschen, insbesondere in denen der jüngeren Generation, negativ aus. Eigenschaften wie zum Beispiel langsam, schwach, antriebslos, wunderlich, unzufrieden, hilfsbedürftig sowie pflegebedürftig sind typische Gedanken. Demnach wird die sogenannte zweite Lebenshälfte in der Vorstellung der Gesellschaft sehr vereinfacht als eine homogene Gruppe angesehen. Das entspricht allerdings nicht im Geringsten der Realität. Auch die ehemalige Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Kristina Schröder, sagte: „Kein Lebensabschnitt ist so vielfältig wie das Alter.“¹⁸⁵ Im Rahmen der Generali Altersstudie im Jahr 2013 wurden zahlreiche Befragungen innerhalb der Gruppe der 65- bis 85-Jährigen durchgeführt. Die Ergebnisse zeigten, dass sich die sogenannten „neuen Alten“ erheblich von deren Vorgängergenerationen unterscheiden. Zusammengefasst sind die Senioren von heute mehrheitlich mobil, sozial gut vernetzt, gesundheitlich und geistig fit. Des Weiteren sind sie eine Stütze für die Familie sowie durch Engagement und Ehrenamt ebenso für die Gesellschaft aktiv. Wie mobil Senioren sind, zeigt eine Befragung darüber, an wie vielen Tagen in der Woche diese das Haus verlassen (siehe Abbildung 22). „Fast ein Drittel der 65- bis 85-Jährigen verlässt täglich das Haus, weitere 27 Prozent an fünf oder sechs Tagen in der Woche. Nur ein Prozent der 65- bis 85-Jährigen verlässt nie das Haus, fünf Prozent nur an einem Tag, acht Prozent an zwei Tagen. Im Durchschnitt sind damit die 65- bis 85-Jährigen rund fünf Tage pro Woche unterwegs. 68 Prozent haben ein eigenes Auto oder können auf eines zurückgreifen. Damit hat sich die Mobilität in den letzten 25 Jahren in beeindruckendem Maße erhöht: Waren 1985 beispielsweise nur zehn Prozent der 75- bis 79-Jährigen aktive Autofahrer mit eigenem Pkw im Haushalt, ist es heute rund jeder zweite.“¹⁸⁶

¹⁸⁴ Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: Eine neue Kultur des Alterns, Seite 5.

¹⁸⁵ Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2010: Sechser Altenbericht veröffentlicht, <http://www.bmfsfj.de/BMFSFJ/Presse/video,did=164624.html> [Stand: 19.11.2014].

¹⁸⁶ Generali Zukunftsfonds, 2013: Generali Altersstudie 2013, Seite 6.

„Selbst von den 80-bis 85-Jährigen ist an vier Tagen und mehr unterwegs, rund ein Viertel der 80- bis 85-Jährigen fährt mehrmals pro Woche oder häufiger Auto.“¹⁸⁷

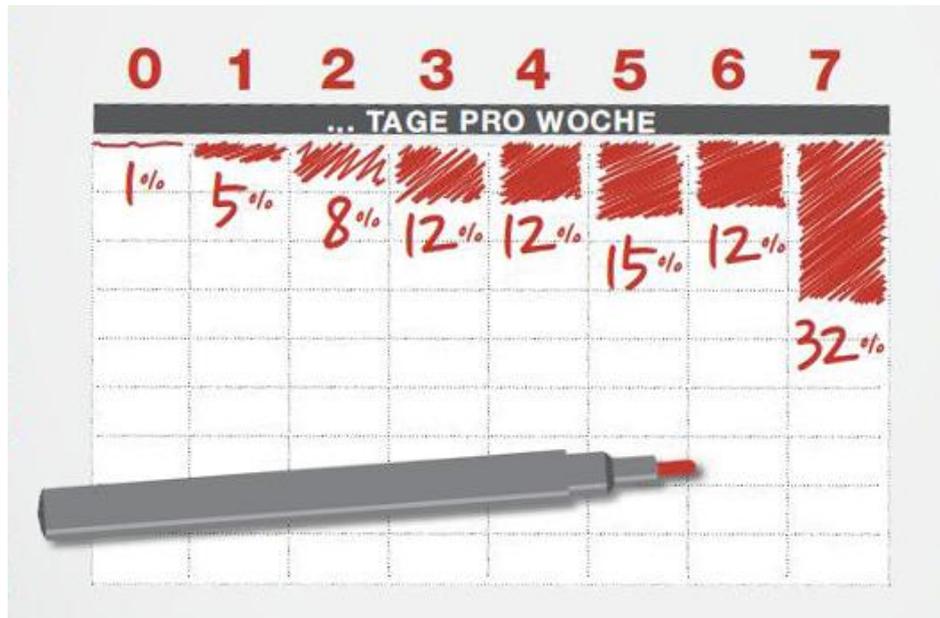


Abb. 22: Mobilität (außerhalb der Wohnung)¹⁸⁸

Durchschnittlich fühlen sich Senioren „[...] zehn Jahre jünger, als es dem tatsächlichen Lebensalter entspricht. 58 Prozent der Befragten würden sich nicht als „alte“ Menschen bezeichnen. Betrachtet man allein die 65- bis 75-Jährigen, sind es sogar 67 Prozent. Das Ergebnis manifestiert die positive Bewertung der eigenen Lebensumstände, der physischen und der mentalen Stärke. Während die Gesellschaft strukturell altert, scheint sich die ältere Generation gleichsam verjüngt zu haben.“¹⁸⁹ Auch wenn sich der überwiegende Teil jünger fühlt als er ist, steigt doch das Risiko mit zunehmendem Alter gesundheitliche Beeinträchtigungen (motorisch, kognitiv, sensorisch) zu erleiden. Beeinflusst wird dies durch ein komplexes Zusammenspiel von persönlichen Anlagen, der Umwelt und dem Lebensstil.¹⁹⁰ Letzteres ist die Art und Weise der Lebensführung. Abhängig ist diese unter anderem von den Interessen, Bildung, der finanziellen Situation und eben auch von der Gesundheit - ob man sozusagen eine gesundheitsförderliche Lebensweise (z.B. ausgewogene Ernährung, ausreichend Bewegung ...) oder eine nicht gesundheitsförderliche Lebensweise führt. Des Weiteren zählen zu den Einflussgrößen auf die Gesundheit soziale Stressfaktoren, der Familienstand und das Wohnumfeld.¹⁹¹ Auch die Verhältnisse in der eigenen Wohnung können die Gesundheit beeinflussen. Das kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn Senioren ihre alltäglichen Aufgaben aufgrund von Barrieren, die zu Erschwernissen führen, nur mit Mühe bewältigen können. Das wirkt sich dann negativ auf das Wohlbefinden aus.

¹⁸⁷ Generali Zukunftsfonds, 2013, Seite 6.

¹⁸⁸ Ebd.

¹⁸⁹ Ebd., Seite 5.

¹⁹⁰ Vgl. Bundesministerium für Bildung und Forschung: Das Alter hat Zukunft, Seite 9.

¹⁹¹ Ebd.

Aber dennoch „[...] ist der ausgeprägte Wunsch der 65- bis 85-Jährigen, ein selbstbestimmtes und aktives Leben so lange wie möglich aufrechtzuerhalten“¹⁹² charakteristisch. Dabei stellt sich natürlich die Frage, wie man denn weiter leben möchte, falls durch Einschränkungen ein selbstständiges Leben nur noch kaum und mit sehr großer Mühe möglich ist. Die Vorstellungen liegen mehrheitlich dabei, in der eigenen Wohnung wohnen zu bleiben, eben sogar im Falle einer eingetretenen Pflegebedürftigkeit (siehe Abbildung 23). An zweiter und dritter Stelle, allerdings schon weit abgeschlagen, ist das Wohnen im Seniorenheim mit eigener Wohnung oder eigenem Zimmer. Bei anderen Verwandten



Abb. 23: Bevorzugte Wohnform¹⁹³

Dieses Befragungsergebnis lässt auf eine geringe Umzugsbereitschaft unter der älteren Generation schließen. Die Redensart: „Einen alten Baum verpflanzt man nicht“, mit der Bedeutung, dass ältere Menschen nicht umziehen und ihr gewohntes Umfeld verlassen möchten, wird somit bestätigt. „Die Hälfte der über 70-Jährigen [...] lebt seit mehr als 30 Jahren in derselben Wohnung.“¹⁹⁴ Das liegt vor allem daran, dass die Wohnung und die Wohnumgebung mit vielen Erinnerungen verknüpft sind. Mit steigendem Alter sinkt dann die Umzugsbereitschaft.

4.2 Wohnen

Mit zunehmendem Selbstbewusstsein der älteren Generation spricht sich diese für mehr Selbstbestimmtheit aus.¹⁹⁵ Aufgrund des Anwachsens der Generation der über 65-Jährigen, wächst auch der Einfluss, so dass die Interessensvertretung von Bund, Länder und Städte beziehungsweise Gemeinden nicht ignoriert werden können. Dementsprechend wurde in der Altersstudie nach den Erwartungen gegenüber der eigenen Stadt oder Gemeinde gefragt. Daraus ergaben sich insbesondere drei Schwerpunkte: Die Qualität von

¹⁹² Generali Zukunftsfonds, 2013, Seite 3.

¹⁹³ Ebd., Seite 8.

¹⁹⁴ Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2014: Länger zuhause Leben, Seite 45.

¹⁹⁵ Vgl. Bertelsmann Stiftung, 2007: Forum - Das Magazin der Bertelsmann Stiftung, Seite 9.

Pflegeeinrichtungen sicherzustellen, die Bedürfnisse älterer Menschen im öffentlichen Nahverkehr zu berücksichtigen und dafür zu sorgen, dass es ausreichend Angebote für altengerechtes Wohnen gibt (siehe Abbildung 24).

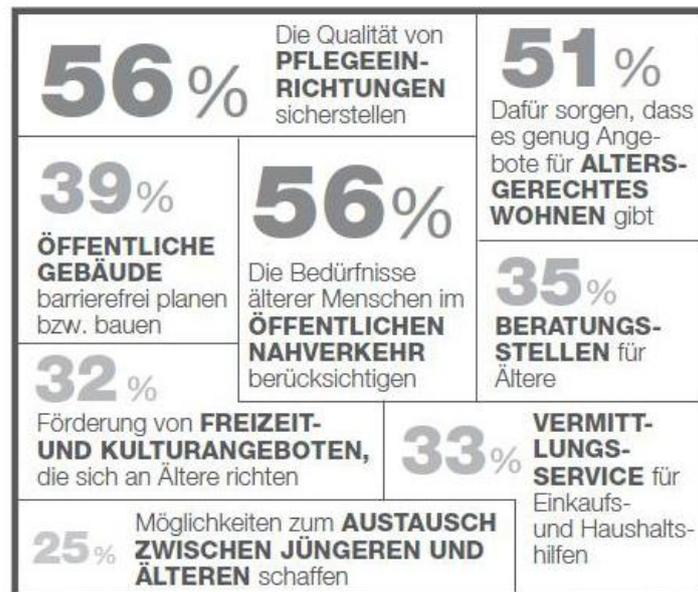


Abb. 24: Erwartungen gegenüber Stadt/Gemeinde¹⁹⁶

Das Ergebnis dieser Befragung zeigt die große Bedeutung für das seniorengerechte Wohnen. Ebenfalls aus der Altersstudie zu entnehmen ist, dass „[...] nur 31 Prozent der Befragten ihre derzeitige Wohnsituation als altersgerecht“¹⁹⁷ beurteilen. „[...] 65 Prozent halten diese für nur eingeschränkt altersgeeignet.“¹⁹⁸ Somit entspricht in der absoluten Mehrheit der zur Verfügung gestellte Wohnraum in baulicher Hinsicht nicht den Anforderungen für ein seniorengerechtes Wohnen.

4.2.1 Anforderungen

Um die Selbstständigkeit mit steigendem Alter möglichst lange erhalten zu können, sollten bestimmte Rahmenbedingungen hinsichtlich der Barrierefreiheit gegeben sein. Dabei ist die Wohnung, das Wohnhaus sowie die Wohnumgebung entsprechend zu gestalten. Mit dem Zugang zum Wohnhaus, kann schon die erste Barriere (Stufe/n) eine Erschwernis und ein Verletzungsrisiko darstellen. Eine kurze Unachtsamkeit oder ein Moment der motorischen Schwäche kann zu einem Sturz führen und schwerwiegende Auswirkungen haben. Ein stufenloser Zugang ist besonders für Senioren mit einem Rollator sehr wichtig. Wenn ein Angleichen des Gehweges an den Hauseingang nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit für den Anbau einer Rampe mit einer geringen Steigung. Des Weiteren sollte es im unteren

¹⁹⁶ Generali Zukunftsfonds, 2013, Seite 9.

¹⁹⁷ Ebd., Seite 8.

¹⁹⁸ Ebd.

Hausbereich Abstellmöglichkeiten für Rollatoren geben. Von großer Bedeutung, um auch die Wohnung die sich oberhalb des Erdgeschosses befindet erreichen zu können, sind Aufzüge. Dabei wird die Möglichkeit gegeben, für Senioren die zur Fortbewegung auf einen Rollator angewiesen sind, diesen auch mit in die Wohnung nehmen zu können. Des Weiteren wird dazu beigetragen, dass die eigene Versorgung aufrechterhalten wird. Der Zugang zur Wohnung sowie alle Räumlichkeiten in der Wohnung sollten ohne Schwellen ausgestattet sein. Damit wird ein sicheres Fortbewegen (mit oder ohne Rollator) gewährleistet. Der Bodenbelag in den Räumen sollte so ausgewählt sein, dass er rutschhemmend ist. Das gilt besonders im Badezimmer. In einem Badezimmer ohne Barrieren empfiehlt sich, wenn nicht zu Therapiezwecken eine Badewanne benötigt wird, immer eine ebenerdige Dusche. Das Eintreten und Verlassen der Dusche stellt somit kein Problem dar und ist für Menschen mit Rollator und Rollstuhl die optimale Lösung. Des Weiteren kann zum Beispiel ein Duschsitz in der Dusche angebracht werden. Unbedingt notwendig, bei der Dusche wie auch bei der Badewanne, sind Halte- und Stützgriffe. Beim Badezimmer ist auch darauf zu achten, dass die Tür nicht in Richtung des Badezimmers zu öffnen ist. Im Falle eines Sturzes der sich im Bad befindlichen Person kann dies nämlich zur Blockierung der Tür führen. Das ist dann der Fall, wenn sich die gestürzte Person direkt hinter der Tür befindet. Empfehlenswert ist auch, dass sich die Badezimmertür von außen schließen lässt. Aufgrund des eingeschränkten Mobilitätsradius mit dem fortschreitenden Alter hat die Wohnumgebung eine ebenso besondere Bedeutung wie das Wohnhaus und die Wohnung. Die Infrastruktur der Stadt oder des Stadtteils ist hierbei durch die Erreichbarkeit kurzer Wege besonders wichtig. Das bedeutet: Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Obst- und Gemüsehändler, kleiner oder großer Lebensmittelladen etc.), Apotheke, Hausarzt (ggf. Ärztehaus) und der Öffentliche Personennahverkehr sollten sich in einem erreichbaren Radius befinden. Um diese Ziele zu erreichen, sind Verkehrswege barrierefrei zu gestalten. Dazu gehört die Nivellierung von Bordsteinen bei Überquerungsstellen. Auch Haltestellen vom Öffentlichen Personennahverkehr sind so zu gestalten, dass ein Zutritt in Bus und Bahn möglichst ohne Höhenunterschied möglich ist. Ebenfalls zur Wohnumgebung zuzuordnen sind Erholungsflächen/Grünflächen. Nach den Wünschen der älteren Generation muss sich aber nicht zwingend ein Park in der Nähe befinden. Es würde schon eine mit Blumen und Pflanzen umgebene Sitzecke im Hofe des Wohnhauses ausreichen. Sich in grünem Ambiente an der frischen Luft zu befinden, dazu noch in nächster Nähe, schafft die Möglichkeit Kontakte zu Nachbarn zu haben und trägt zur Steigerung des Wohlbefindens bei. All diese genannten Anforderungen tragen zur Nutzungserleichterung bei, unterstützen die Mobilitätsbereitschaft und führen zum Erhalt der Selbstständigkeit. Jedoch wird der Begriff der Barrierefreiheit oftmals sehr unterschiedlich interpretiert. Daraus resultiert bei der Absicht, barrierefreies Wohnen entstehen zu lassen dann doch Wohnungen, die eben nicht barrierefrei sind (z.B. weil der Zugang nicht stufenlos ist etc.). Daher ist eine entsprechende Normierung, um als Resultat einen einheitlichen Standard zu erreichen, von großer Bedeutung. Die hierfür relevante DIN 18040 dient allerdings nur als Empfehlung. Erst mit der Aufnahme in die Landesbauordnung gilt diese als verpflichtend. Die Entscheidung über die

Aufnahme fällt jedes Bundesland selbst. Der Freistaat Sachsen hat sich für die Aufnahme der Baubestimmungen nach der DIN 18040 entschieden. Die Sächsische Bauordnung (SächsBO) regelt mit dem §50 (Barrierefreies Bauen) allerdings nur welche Bauvorhaben barrierefrei sein müssen. Darin heißt es unter anderem: „In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein [...]“¹⁹⁹ Die technischen Baubestimmungen dazu sind dann aus der DIN-Vorschrift zu entnehmen. Die Gültigkeit bezieht sich auf alle „[...] Neubauten und kann sinngemäß für Umbauten oder Modernisierungen angewandt werden.“²⁰⁰ Die DIN 18040 ist in drei Teile untergliedert. Um ein möglichst seniorengerechtes Wohnen und Leben zu ermöglichen, sind (wie schon genannt) Wohnung, Wohnhaus und die Wohnumgebung barrierefrei zu gestalten. Die dafür entsprechenden Anforderungen finden sich mehr oder minder in allen drei Teilen der DIN-Vorschrift wieder. Die Nachfolgende Tabelle 6 zeigt die Zuordnung.

DIN 18040-1 Öffentl. zugängl. Gebäude	DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen	DIN 18040-3 Öffentlicher Verkehrsraum
	Wohnhaus und Wohnung	
	Wohnumgebung	

Tab. 6: DIN 18040

Mit der DIN 18040-2 liegt der Schwerpunkt auf das Wohnhaus und die Wohnung. Ziel dieser Norm ist die Herbeiführung einer Nutzungserleichterung. Hierfür ist die Definition aus dem Behindertengleichstellungsgesetz (§4) zutreffend: „Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“²⁰¹ Die Anforderungen für Menschen im Rollstuhl werden hervorgehoben. Aber es zählen auch die Bedürfnisse von Menschen im Seniorenalter. Insbesondere ist das spätestens dann von großer Relevanz, wenn motorische, kognitive und sensorische Fähigkeiten mit steigendem Alter nachlassen. Für den selbstständigen Zugang, besonders für Rollstuhlfahrer und Menschen mit Rollator, ist eine Rampe oder ein Aufzug Voraussetzung. Die Anforderungen dafür sind in der DIN zu finden. Die Rampe darf nach DIN-Vorschrift maximal eine Steigung von 6 % aufweisen.²⁰² Daraus ergibt sich in den meisten Fällen eine große Rampenlänge, wofür der nötige Platz vorhanden sein muss. Auch eine Mindestbreite (120 cm) der Rampe sowie weitere Voraussetzungen sind sowohl aus der DIN 18040-2 zu entnehmen als auch in

¹⁹⁹ Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, 2004: Sächsische Bauordnung, §50 Abs. 1.

²⁰⁰ BKB Bundeskompetenzzentrum Barrierefreiheit e. V., o.J.: DIN 18040 Teil 2 – Wohnungen, <http://www.wegweiser-barrierefreiheit.de/din-normen/din-18040-2---wohnungen/din-18040-2.html> [Stand: 31.10.2014].

²⁰¹ Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz, 2002:Behindertengleichstellungsgesetz, §4.

²⁰² Vgl. HyperJoint GmbH, o.J., DIN 18040-2 Rampen, <http://nullbarriere.de/din18040-2-rampen.htm> [Stand: 29.10.2014].

der Sächsischen Bauordnung (§ 50 Abs. 3) festgeschrieben und ebenfalls zu entnehmen.²⁰³ Beim Aufzug gibt es ebenfalls genaue Vorschriften. So ist die Türbreite (90 cm), die Fahrkorbbreite (110 cm) und die Fahrkorbtiefe (140 cm) zu beachten.²⁰⁴ Des Weiteren müssen sich die Bedienelemente des Aufzugs auf eine bestimmte Höhe (85 cm) befinden.²⁰⁵ Damit soll auch der Rollstuhlfahrer eigenständig einen Aufzug bedienen und somit nutzen können. Neben Rampen und Aufzüge gibt es in der DIN auch Vorschriften für die im Wohnhaus befindliche Treppe und Handläufe. Unter anderem heißt es: „Die Handläufe sind durchlaufend an Treppenaugen oder Rampenaugen, Zwischenpodesten und über Fensteröffnungen, Heizflächen und ähnliches hinweg zu führen. Sie müssen am freien Ende mindestens 30 cm über das Treppenende waagrecht und mit einer Rundung zur Wand/Seite oder nach unten fortgeführt werden. Sie sind griffsicher, gut umgreifbar, rund oder oval mit einem Durchmesser von 30 bis 45 mm anzufertigen. Der lichte Abstand zur Wand beträgt 50 mm. Eine kontrastreiche Ausbildung erleichtert die Orientierung. In Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen können Handläufe mit taktilen Informationen für Sehbehinderte und Blinde, wie z. B. Stockwerksangaben, sinnvoll sein.“²⁰⁶ Für die Wohnung wird eine Türbreite von 90 cm gefordert.²⁰⁷ Ebenfalls werden eine schwellenlose Ausstattung der Wohnung sowie rutschhemmende Bodenbeläge und Fliesen gefordert.²⁰⁸ Für den Sanitärbereich gibt es eine tabellarische Aufstellung von den empfohlenen Maßen der Sanitärerker und die benötigte Mindestbewegungsfläche, Montagehöhe und minimale seitliche Abstände zu anderen Sanitärerkeren, Wänden und Stellflächen.²⁰⁹ Zu der Wohnumgebung ist die DIN 18040-1, 2 sowie der Teil 3 zuzuordnen. Aus der DIN 18040-1 und 2 sind die Erschließungsflächen von Relevanz. Das beinhaltet die Wegverbindung vom Eingang des Gebäudes zur öffentlichen Verkehrsfläche. „Die DIN 18040-1 fordert für alle Gehwege im Freien eine Breite von 150 cm und für den Begegnungsfall nach 15 m eine Fläche von 180 cm x 180 cm zum Ausweichen sich begegnender Rollstuhlfahrer, Kinderwagen etc.“²¹⁰ Die DIN 18040-2 unterscheidet in Hauptgehwege und Nebengehwege. Hauptgehwege sollten 150 cm breit sein und Nebengehwege mindestens 120 cm.²¹¹

²⁰³ Vgl. Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, 2004: Sächsische Bauordnung, §50 Abs. 3.

²⁰⁴ Vgl. HyperJoint GmbH, o.J., DIN 18040-2 Aufzug, <http://nullbarriere.de/din18040-2-aufzug.htm> [Stand: 29.10.2014].

²⁰⁵ Vgl. ebd.

²⁰⁶ HyperJoint GmbH, o.J., DIN 18040-2 Treppen, <http://nullbarriere.de/din18040-2-treppen.htm> [Stand: 02.11.2014].

²⁰⁷ Vgl. HyperJoint GmbH, o.J., DIN 18040-2 Türen, <http://nullbarriere.de/din18040-2-tueren.htm> [Stand: 02.11.2014].

²⁰⁸ Vgl. HyperJoint GmbH, o.J., DIN 18040-2 Bad, WC, <http://nullbarriere.de/din18040-2-bad.htm> [Stand: 02.11.2014].

²⁰⁹ Vgl. ebd.

²¹⁰ HyperJoint GmbH, o.J., DIN 18040-2 Wege, <http://nullbarriere.de/din18040-2-wege-plaetze-zugang.htm> [Stand: 29.10.2014].

²¹¹ Vgl. HyperJoint GmbH, o.J., DIN 18040-2 Wege, <http://nullbarriere.de/din18040-2-wege-plaetze-zugang.htm> [Stand: 29.10.2014].

Des Weiteren müssen die Pflasterbeläge den folgenden Sicherungsanforderungen gerecht werden: geringer Fugenabstand, guter Wasserablauf, gute Begeh- und Befahrbarkeit, ausreichender Farbkontrast sowie Erschütterungsfreiheit.²¹² Zur Abführung von Oberflächenwasser sind Quer- und Längsneigung des Gehweges vorgeschrieben.²¹³ Auch die DIN 18040-3 ist in Bezug auf Gehwege mit den beiden vorangegangenen Teilen der DIN sehr ähnlich. Ergänzend dazu wird empfohlen, aus Sicherheitsgründen einen bestimmten Abstand der Wegbegrenzung z.B. zur Hauswand, Mauer und zur Straße einzuhalten. Des Weiteren beinhaltet der Teil 3 die Bordhöhen von Überquerungsstellen. Zusammengefasst trägt die DIN 18040 in Bezug auf die Wohnumgebung ebenfalls zur Erleichterung und Unterstützung der Mobilität bei wie auch in Bezug zum Wohnhaus und Wohnung.

4.2.2 Wohnformen

Es gibt unterschiedliche Wohnformen, die für Senioren entwickelt wurden. Wie schon aus der Altersstudie (Abbildung 23: Bevorzugte Wohnform) zu entnehmen war, wird das Wohnen in der eigenen Wohnung sehr deutlich bevorzugt. Bei der Umsetzung der genannten Anforderungen an eine barrierefreie Wohnung wird die Bewältigung alltäglicher Aufgaben unterstützt. Doch im Falle einer Hilfs- und Pflegebedürftigkeit bedarf es jedoch an weiterer Unterstützung. Das ist insbesondere bei den 1-Personen-Haushalten der Fall, die nicht mehr auf Hilfeleistungen des Partners in bestimmten Alltagssituationen zurückgreifen können. Ein großes Spektrum an Dienstleistungen ist dabei erforderlich und kann einen enormen Beitrag leisten, um das Wohnen in gewohnter Umgebung weiterhin zu ermöglichen. Bei der Pflegebedürftigkeit gibt es ambulante Pflegedienste, die sich beispielsweise täglich zu den Senioren begeben und Aufgaben der Pflege wie z.B. Verbandswechsel, Verabreichen von Medikamenten, Injektionen, Kontrolle des Blutdrucks und Blutzuckers übernehmen. Eine große Hilfe bieten haushaltsnahe Dienstleistungen. Diese Dienstleistungen umfassen unterstützende Tätigkeiten des Alltags. So übernimmt der Reinigungsdienst die sogenannte Hausordnung (Reinigung der Treppe in einem Mehrfamilienhaus) und kann sogar damit beauftragt werden, innerhalb der Wohnung durch Staubwischen, Fenster putzen usw. Sauberkeit zu schaffen. Da der Einkauf von Lebensmitteln, besonders der von Getränken, aufgrund des hohen Gewichts sehr viel Kraft kostet und für manche eine Unmöglichkeit darstellen, gibt es Dienstleistungen für die Lieferung von Getränken sowie des gesamten Einkaufs direkt vom Lebensmittel- oder Getränkemarkt in die Küche. Weit verbreitet ist die Anlieferung des Mittagessens durch einen Lieferservice. Weitere Dienstleistungen sind: mobile Friseure,

²¹² Vgl. HyperJoint GmbH, o.J., Außenanlage, <http://nullbarriere.de/rinn-betonstein-naturstein.htm> [Stand: 31.10.2014].

²¹³ Vgl. HyperJoint GmbH, o.J., DIN 18040-2 Wege, <http://nullbarriere.de/din18040-2-wege-plaetze-zugang.htm> [Stand: 29.10.2014].

verschiedene Dienste der Körperpflege, Wäschedienst und Fahrdienst. Der Fahrdienst kann, wenn angeboten, auch in Verbindung der Unterstützung von Behördengängen und zur Begleitung zu Ärzten dienen. Es gibt auch Dienstleister, die sich auf die emotionale Betreuung konzentrieren. Dazu gehören das Zuhören und das Führen von Unterhaltungen (z.B. in Trauerfällen, bei Problemen etc.) sowie die Freizeitgestaltung durch Vorlesen, Trainieren des Gedächtnisses und das Spielen von Spielen. Die Finanzierung der Dienstleistungen kann je nach Möglichkeit durch die Pflegeversicherung, Krankenkasse oder durch die Eigenfinanzierung geschehen. Das Wohnen in der eigenen Wohnung mit der Inanspruchnahme von Dienstleistungen kann auch als betreutes Wohnen zu Hause bezeichnet werden. Es gibt auch das betreute Wohnen in einer Seniorenwohnanlage. Das Konzept ist sehr ähnlich mit dem des betreuten Wohnens zu Hause. Es wird ein breites Angebot an Betreuungsleistungen zu Verfügung gestellt. Allerdings wird dabei ein Grundpaket an Betreuungsleistungen abgenommen, welches mit einer monatlichen Betreuungspauschale entrichtet wird.²¹⁴ Die Grundbetreuung beinhaltet die Beratungs- und Informationsleistung sowie die Notrufsicherung.²¹⁵ Weitere Leistungen (unter anderem Reinigungs- und Pflegeleistungen) werden angeboten und können je nach Bedarf hinzu gebucht werden.²¹⁶ Innerhalb der Wohnanlage können neue Kontakte mit anderen Senioren entstehen, die sich in einer ähnlichen Lebenssituation befinden. Solche Wohnanlagen gelten bis zu einer bestimmten Hilfs- und Pflegebedürftigkeit als Alternative zum Seniorenheim. Seniorenheime (auch Alten- und Pflegeheime genannt) sind aufgrund negativer Vorkommnisse mit einem schlechten Image behaftet. Sie werden meistens nur dann in Betracht gezogen, wenn die Hilfs- und Pflegebedürftigkeit ein hohes Maß erreicht hat und eine solche Wohnform mit intensiver Pflege unumgänglich ist. Eine weitere Wohnform stellt das Mehrgenerationenhaus dar. Allerdings ist die Nachfrage noch etwas verhalten. Dabei ist es eine Wohnform, die vom Bundesfamilienministerium ins Leben gerufen wurde. „Das selbstverständliche Geben und Nehmen zwischen Menschen verschiedenen Alters wird in den Mehrgenerationenhäusern aktiviert. Jung und Alt begegnen sich in einem öffentlichen Raum in ihrer Nachbarschaft, die Menschen profitieren voneinander, von ihren unterschiedlichen Kompetenzen, Erfahrungen und Interessen. Mehrgenerationenhäuser haben sich damit vielfach zu Plattformen für freiwilliges Engagement entwickelt, in denen jede und jeder Interessierte passende Möglichkeiten findet, sich für andere zu engagieren.“²¹⁷ Für ein gut funktionierendes synergetisches Zusammenwirken ist ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Jung und Alt optimal. Dabei wird bei der Zusammenstellung der Bewohner eines Mehrgenerationenhauses auf vier Lebensalter geachtet: Kinder und Jugendliche, junge und mittlere Erwachsene, ältere

²¹⁴ Vgl. Forschungsgesellschaft für Gerontologie e.V., 2006: Trendreport Wohnen, Seite 12.

²¹⁵ Vgl. ebd.

²¹⁶ Vgl. ebd.

²¹⁷ Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2011: Programmbeschreibung Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser II, Seite 2.

Erwachsene sowie Senioren und Hochbetagte.²¹⁸ Ziel ist es, mit außerfamiliären Generationsbeziehungen die soziale Entwicklung zu unterstützen und den Zusammenhalt der Gesellschaft zu fördern.²¹⁹ Weitere Wohnformen wie Seniorenwohnstifte, Seniorenwohngemeinschaften und Altenheime bieten ein vielfältiges Angebot an Wohnformen, die speziell auf das Alter ausgerichtet sind. In ihrem Konzept unterscheiden sie sich aufgrund der Heterogenität der Nachfragegruppe. Jedoch werden die Wohnformen, die das Verlassen der gewohnten Umgebung und der eigenen Wohnung voraussetzt, von der Zielgruppe der über 65-Jährigen nur beschwerlich angenommen.

4.3 Potential und Synergien

Aufgrund der alternden Gesellschaft und der daraus resultierenden Nachfrageentwicklung entsprechender Produkte verbirgt sich ein enormes Marktpotential. Wenn man die Generation der über 65-Jährigen insgesamt betrachtet, ist es eine wohlhabende Personengruppe. Sie verfügen über große Ersparnisse und tendieren, aufgrund der aktiven Lebensgestaltung im Ruhestand, zu einem anwachsenden Konsum. Im Jahr 2003 haben die über 65-Jährigen ungefähr ein Viertel (23 %) des gesamt deutschen Verbrauchs getätigt. In Zahlen ausgedrückt bedeutet das, dass 228 Milliarden Euro von insgesamt 996 Milliarden Euro von der genannten Personengruppe privat konsumiert wurde (siehe Anhang 4 Tabelle 13: Einkommen und Konsumausgaben 2003 in der BRD).²²⁰ Nimmt man die 60- bis 65-Jährigen hinzu, dann ergibt sich fast ein Drittel des gesamten Verbrauchs. Das zeugt von hoher Kaufkraft. Bei selbiger Betrachtung des Konsums für das Jahr 2011 ist eine steigende Tendenz zu 2003 zu erkennen. So beträgt der Konsum zur Gesamtbevölkerung acht Jahre später nun genau 25 Prozent - 260 Milliarden Euro zu 1.043 Milliarden Euro (siehe Tabelle 7 sowie im Anhang 4 die eigene Berechnung dazu in Tabelle 14). Vergleicht man den Konsum der über 65-Jährigen, resultiert ein Anstieg des Konsums von rund 32 Milliarden Euro. Das ist eine beachtliche Summe, wenn man sich den Anstieg des Konsums der Gesamtbevölkerung anschaut. Dieser beträgt nämlich 47 Milliarden Euro. Das heißt, dass über 2/3 (68 %) des Konsumanstiegs der Personengruppe der über 65-Jährigen geschuldet ist. Das liegt einerseits daran, dass sich zu dieser Gruppe rund 1,1 Millionen neue Haushalte gebildet haben und andererseits daran, dass der Konsum allgemein gestiegen ist.

²¹⁸ Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2013: Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser II, Seite 4.

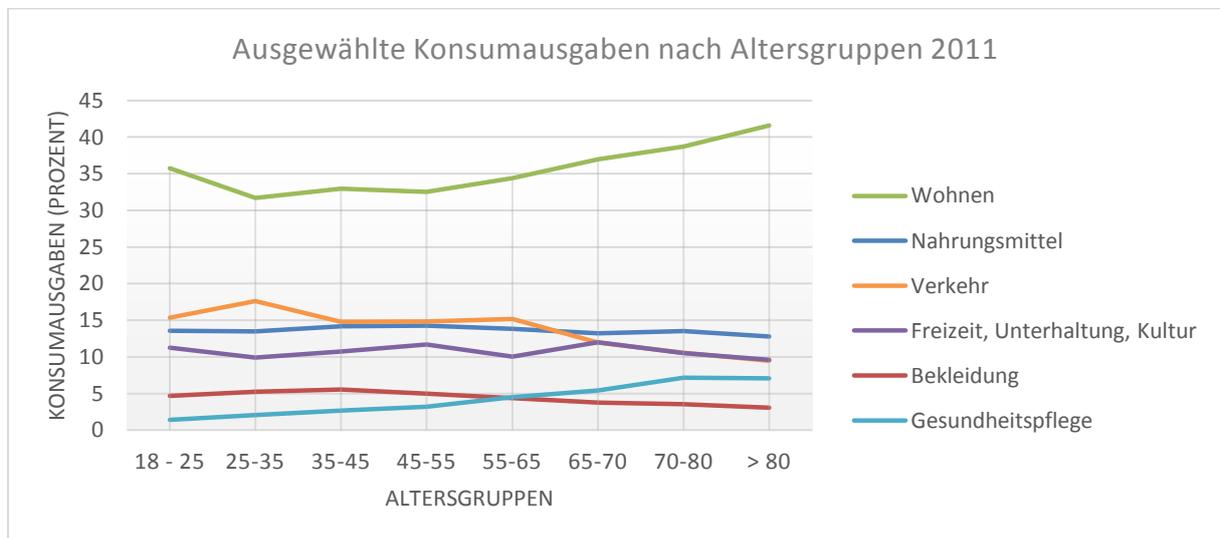
²¹⁹ Vgl. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2013: Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser II, Seite 2.

²²⁰ Vgl. Deutschen Institutes für Wirtschaftsforschung, 2007: Auswirkungen des demographischen Wandels auf die private Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen in Deutschland bis 2050, Seite 78.

Konsumvergleich	2003	2011	Veränderung
Anzahl Haushalte ab 65 Jahre	10.182.000	11.266.000	+ 1.084.000
Konsum Gesamtbevölkerung	996 Mrd. €	1.043 Mrd. €	+ 47 Mrd. €
Konsum ab 65 Jahre	228 Mrd. €	260 Mrd. €	+ 32 Mrd. €
Konsum im Jahr je Person ab 65 Jahre	22.400 €	23.100 €	+700 €

Tab. 7: Deutscher Konsumvergleich 2003 zu 2011^{221, 222}

Die größte Position des privaten Konsums stellt das Wohnen dar (siehe dazu Abbildung 25 und im Anhang 5 Tabelle 15 und 16 die eigene Berechnung zur Erstellung der Abbildung). Das trifft auf alle Altersgruppen zu. Allerdings wachsen mit steigendem Alter die Ausgaben für das Wohnen. Während die mittlere Altersgruppe durchschnittlich 32 bis 35 Prozent des verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgeben, sind es bei den Senioren 37 bis 42 Prozent. Ebenfalls ist eine steigende Tendenz der Gesundheitspflege zu erkennen. Zu diesem Bereich zählen unter anderem Pflegeprodukte sowie Dienstleistungen der Gesundheitspflege. Während dessen sinken die Aufwendungen für den Verkehr (unter anderem Kraftfahrzeuge, Personenbeförderung) und für Bekleidung im höheren Alter. Die Konsumausgaben für die Freizeit, Unterhaltung und Kultur steigen bei den jüngeren Senioren, gehen aber wieder mit steigendem Alter leicht zurück. Obwohl diesem Bereich zahlreiche Konsummöglichkeiten zuzuordnen sind (Aufwendungen für sämtliche technische Geräte, Hobby, Haustiere, Garten, Bücher, Zeitschriften etc.), ragt eine besonders im Alter heraus.

Abb. 25: Ausgewählte Konsumausgaben²²³

²²¹ Eigene Darstellung in Anlehnung an: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin, 2007: Auswirkungen des demographischen Wandels auf die private Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen in Deutschland bis 2050, Seite 78.

²²² Eigene Berechnung und Darstellung in Anlehnung an: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2012: Statistisches Jahrbuch 2012, Seite 52.

²²³ Eigene Berechnung und Darstellung in Anlehnung an: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013, Seite 166 f.

Es sind die Pauschalreisen, die ab dem Alter von 65 Jahren zum Anstieg des Konsums führen. So wird ein Drittel der gesamten Aufwendungen aus dem Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur für Pauschalreisen vorgenommen (siehe Abbildung 27). Im Vergleich zu der restlichen Bevölkerung wenden die über 65-Jährigen etwas mehr als die Hälfte aller Pauschalreisen auf (siehe Abbildung 26). Im Vergleich zum Jahr 2003 ist der Konsumentanteil der über 65-Jährigen zur restlichen Bevölkerung von 37,9 Prozent auf 51,4 Prozent gewachsen (siehe Abbildung 28). Das Verhältnis der Ausgaben für Pauschalreisen zu sonstige Ausgaben der Freizeit, Unterhaltung und Kultur hat sich in der Gruppe der über 65-Jährigen nicht verändert (siehe Abbildung 29). In der restlichen Bevölkerung haben die Ausgaben für Pauschalreisen hingegen abgenommen. Die Berechnungen zu den dargestellten Abbildungen sind im Anhang 5 in Tabelle 17 und 18 zu finden.



Abb. 26: Verhältnis der Ausgaben für Pauschalreisen 2011²²⁴

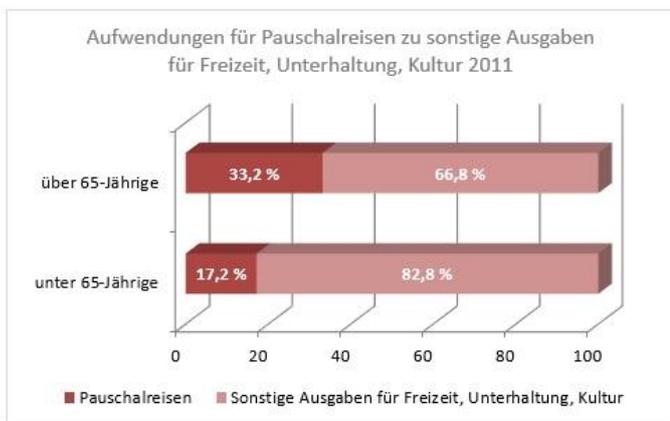


Abb. 27: Anteil Pauschalreisen zu sonstige Ausgabe für Freizeit, Unterhaltung, Kultur 2011²²⁵

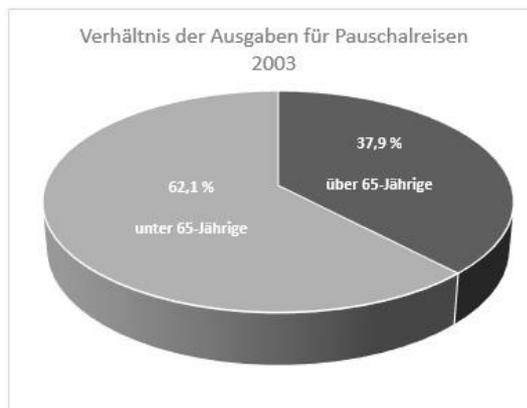


Abb. 28: Verhältnis der Ausgaben für Pauschalreisen 2003²²⁶

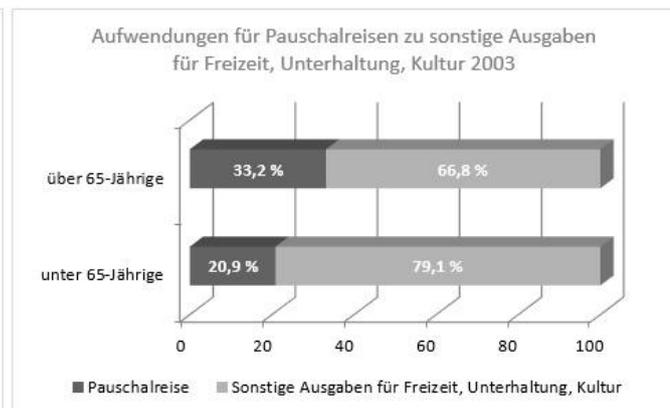


Abb. 29: Anteil Pauschalreisen zu sonstige Ausgabe für Freizeit, Unterhaltung, Kultur 2003²²⁷

²²⁴ Eigene Berechnung und Darstellung in Anlehnung an: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013, Seite 166 f.

²²⁵ Eigene Berechnung und Darstellung in Anlehnung an: Ebd.

²²⁶ Eigene Berechnung und Darstellung in Anlehnung an: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin, 2007: Auswirkungen des demographischen Wandels auf die private Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen in Deutschland bis 2050, Seite 279.

²²⁷ Eigene Berechnung und Darstellung in Anlehnung an: Ebd.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Beschäftigtenzahlen in einigen Bereichen verringern werden. In anderen Bereichen ist jedoch von einem Anstieg auszugehen, wie die Betrachtung der Pauschalreisen verdeutlichte. Ein Strukturwandel in der Wirtschaft ist die Folge. „In einer Expertise für den 5. Altenbericht der Bundesregierung legte das Institut Arbeit und Technik (IAT) auf der Basis von Entwicklungstrends in ausgewählten Gestaltungsfeldern Szenarien vor, die in ihrer günstigen Variante einen Beschäftigungsgewinn von bis zu 900.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen möglich erscheinen lassen.“²²⁸ Es gibt Quellen, die die Entwicklung der Arbeitsplätze aufgrund einer alternden Gesellschaft noch optimistischer einschätzen. Die Wohnungswirtschaft wird neben dem Bereich der Pflege, Dienstleistungsanbietern sowie Anbietern von Pauschalreisen ebenso zu den Profiteuren gehören. Der barrierefreie Neubau sowie Umbau von Wohnraum ist eine nachhaltige Investition. Sämtliche Akteure, die beispielsweise an der Anpassung altengerechter oder behindertengerechter Wohnungen beteiligt sind, wie verschiedene Handwerksbetriebe, werden ebenso profitieren. Arbeitsplätze bleiben erhalten oder werden sogar geschaffen. Menschen der älteren Generation wird mit barrierefreiem Wohnen die Möglichkeit geboten, möglichst lange in gewohnter Umgebung möglichst unabhängig und selbstbestimmt leben zu können. Eine Vielzahl von Dienstleistungen kann bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit zum Verbleib in der eigenen Wohnung unterstützend wirken. Dabei ist von Seiten der Dienstleister stets auf die Bedürfnisse der Nachfragegruppe der über 65-Jährigen zu achten und Angebote entsprechend auszurichten, um auch eine Nachfrage generieren zu können. „Das Prinzip der Barrierefreiheit“, in Bezug auf Wohnung, Wohnhaus und Wohnumfeld, „wird immer noch lediglich auf die Zielgruppe der behinderten Menschen bezogen. Das ist unverständlich, zumal deutschland- und europaweit Berichte und Gutachten immer wieder herausstellen, dass die Herstellung von Barrierefreiheit im Interesse aller Menschen und nicht einer bestimmten Personengruppe mit besonderen Anforderungen erfolgt. So ist bekannt, dass eine barrierefrei zugängliche Umwelt für etwa 10 % der Bevölkerung zwingend erforderlich, für etwa 30 bis 40 % notwendig und für 100 % komfortabel ist.“²²⁹ Insgesamt betrachtet resultiert daraus eine Synergie, die vielen Menschen zugutekommt. Das ist in wirtschaftlicher, gesellschaftlicher als auch in menschlicher Hinsicht der Fall.

²²⁸ Sächsisches Staatsministerium für Soziales, 2007: Chance und Potenziale der Seniorenwirtschaft in Sachsen, Seite 19.

²²⁹ HyperJoint GmbH, o.J., Wissenswert, <http://nullbarriere.de/wissenswert.htm> [Stand: 19.11.2014].

5 Zusammenfassung

Die demographische Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland führt zu einem Bevölkerungsrückgang und zugleich zu einer alternden Gesellschaft. Aufgrund der Berichterstattungen in den Medien ist das schon seit längerem bekannt und wurde Eingangs dieser Arbeit schon erwähnt. Zwei Determinanten sind dafür maßgeblich verantwortlich. Dazu gehört die zu niedrige Fertilitätsrate, die unter der Mortalität liegt. Daraus folgt eine negative natürliche Bevölkerungsbilanz. Wanderungen, die dritte und letzte Komponente der Demographie, sind und bleiben positiv. Doch bei dem erwarteten Bevölkerungsrückgang werden positive Wanderungssalden den Bevölkerungsbestand aller Voraussicht nach nicht aufrecht erhalten können. Die daraus resultierende alternde Gesellschaft wird durch die steigende Lebenserwartung - die zweite maßgebliche Determinante - zusätzlich verstärkt. Im Gegensatz zur Bundesrepublik Deutschland verhält sich die demographische Entwicklung der Stadt Leipzig weitaus positiver. Zwar hatte Leipzig nach der Wiedervereinigung Deutschlands einen enormen Bevölkerungsrückgang zu beklagen, doch seit Ende der 1990' er Jahre ist von einem kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs die Rede. Grund ist die hohe Anzahl der Zuwanderungen. Zusätzlich profitiert die Stadt Leipzig von einer steigenden Fertilitätsrate, die seit 2013 sogar über der Mortalität liegt. Daraus resultiert eine positive natürliche Bevölkerungsbilanz. Bis zum Jahr 2032 soll die Stadt Leipzig von ca. 530.000 auf ca. 600.000 Einwohnern wachsen. Dabei wird auch die Altersgruppe der über 60-Jährigen um mehr als 25.000 steigen (insgesamt ca. 169.000). Nach 2032 wird dann auch höchstwahrscheinlich in Leipzig die Bevölkerung schrumpfen und stärker altern. Die Intention der Arbeit bestand darin, aufgrund der demographischen Entwicklung den Wohnungsmarkt der Stadt Leipzig entsprechend zu betrachten. Mit dem Bevölkerungswachstum hat sich der Wohnungsbestand seit Ende der 1990' Jahre, mit wenigen Ausnahmen, moderat entwickelt. Aufgrund einer steigenden Bautätigkeit ist auch künftig von dieser Entwicklung auszugehen. Mit der Bildung von Nachfragegruppen und Einschätzung derer Kaufkraft konnten diese zu Preissegmenten zugeordnet werden und es entstanden Wohnungsmarktsegmente. Diese konnten dann, mit der Gegenüberstellung zum Wohnungsangebot, auf Defizite geprüft werden. Zusätzlich floss mit dem Wissen der demographischen Entwicklung auch die künftig zahlenmäßige Veränderung der Nachfragegruppen mit ein. Daraus folgte, dass der Wohnungsmarkt mit Ausnahme einer bestimmten Nachfragegruppe über ein solides Angebot zur Nachfrage verfügt. Das Defizit auf dem Wohnungsmarkt betrifft die Nachfragegruppe der über 65-Jährigen. Die Stadt Leipzig räumte selbst ein, dass das barrierefreie und somit auch seniorenrechtliche Wohnen auf dem Wohnungsmarkt nur in sehr geringer Anzahl zu finden ist. Es geht dabei darum, dieser Altersgruppe ein möglichst langes und selbstständiges Wohnen zu ermöglichen - nach dem mehrheitlichen Wunsch in der gewohnten Wohnumgebung. Die nach der Wiedervereinigung durchgeführten Sanierungen hätten schon das barrierefreie Wohnen berücksichtigen können. In den 1990' er Jahren war bereits bekannt, dass sich eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, die schon seit 1972 gegeben ist, zu einer schrumpfenden und vor allem einer alternden

Bevölkerung entwickeln kann. Das Eintreten von altersbedingten Beeinträchtigungen führt zu einem verkleinerten Aktionsradius und das Wohnen nimmt somit an Bedeutung zu. Der Alltag spielt sich mit dem Älterwerden mehrheitlich in der Wohnung ab. Alltägliche Aufgaben sollten dann so verrichtet werden können, dass keinerlei Barrieren zusätzlich Mühe und Kraft kosten. Andernfalls kann das Bewegen und das Ausführen bestimmter Tätigkeiten in der Wohnung eine Erschwernis darstellen. Das Unfallrisiko nimmt somit aufgrund fortschreitender Beeinträchtigungen zu. Aus volkswirtschaftlicher Sicht ist die Unterstützung für ein möglichst langes Leben in der eigenen Wohnung von Vorteil. Arbeitsplätze bleiben erhalten und werden sogar neu geschaffen. Betroffen sind davon insbesondere Dienstleister, die bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit notwendig sind, Handwerksbetriebe, die durch die Anpassung des Wohnungsbestandes gefragt sind sowie die Wohnungswirtschaft, die vom barrierefreien Wohnraum nachhaltig profitiert. Das Potential der über 65-Jährigen als auch die Synergien, die entstehen, wurden bislang unterschätzt. Jegliche Maßnahmen zur Barrierefreiheit dienen nicht nur einer bestimmten Personengruppe, vorrangig werden damit Menschen mit Behinderung in Verbindung gebracht, sondern auch besonders der älteren Generation. Zusätzlich stellt die Barrierefreiheit für alle weiteren Altersgruppen einen Nutzen dar.

Anhangsverzeichnis

Anhang 1

Abb. 30: Geburten und Sterbefälle 2000 bis 2012	LXII
Tab. 8: Bevölkerungsbewegung in der Hauptvariante	LXII
Abb. 31: Zuzüge in die Stadt Leipzig nach Herkunftsgebiet 2001, 2006, 2011	LXIII
Tab. 9: Einwohnerstruktur 2012, 2018, 2025 und 2032	LXIII

Anhang 2

Tab. 10: Baugenehmigungen 2008 - 2012.....	LXIV
Tab. 11: Baufertigstellungen 2008 - 2012	LXIV
Abb. 32: Grundmiete nach Alter und Wohnwert	LXV

Anhang 3

Tab. 12: Nettomonatseinkommen der Einwohner Leipzigs	LXVI
------------------------------------------------------------	------

Anhang 4

Tab. 13: Einkommen und Konsumausgaben 2003 in der BRD	LXVII
Tab. 14: Eigene Berechnung der Konsumausgaben 2011 in der BRD	LXVII

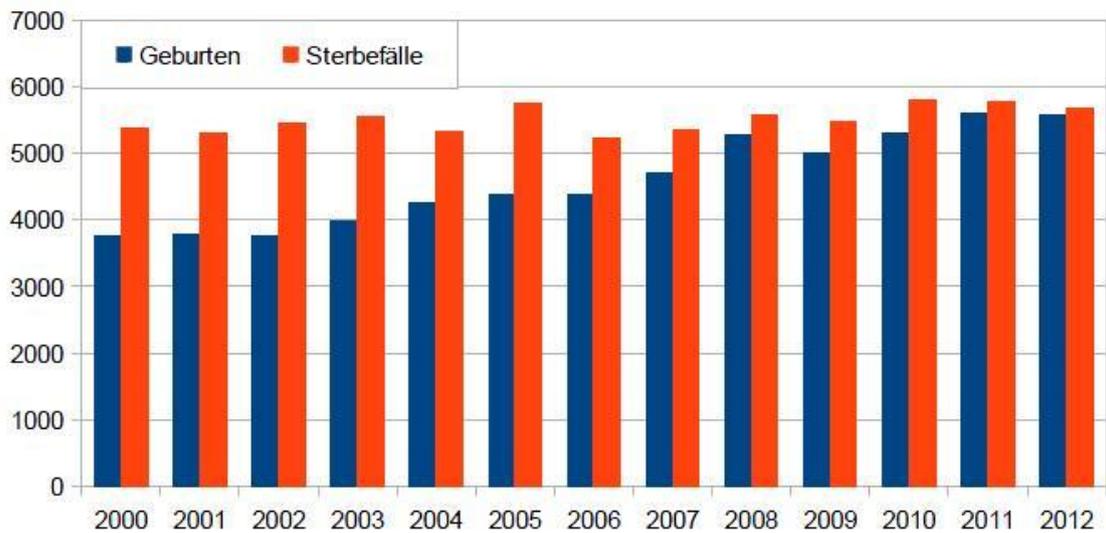
Anhang 5

Tab. 15: Eigene Berechnung der prozentualen Anteile ausgewählter Konsumausgaben (Teil 1/2)	LXVIII
Tab. 16: Eigene Berechnung der prozentualen Anteile ausgewählter Konsumausgaben (Teil2/2)	LXVIII
Tab. 17: Eigene Berechnung des prozentualen Anteils von Pauschalreisen 2011....	LXIX
Tab. 18: Eigene Berechnung des prozentualen Anteils von Pauschalreisen 2003....	LXIX

Anhang 6

Tab. 19: Private Konsumausgaben 2011 in der BRD (Teil 1/2)	LXX
Tab. 20: Private Konsumausgaben 2011 in der BRD (Teil 2/2)	LXXI
Tab. 21: Konsumausgaben für Freizeit 2003 in der BRD	LXXI

Anhang 1

Abb. 30: Geburten und Sterbefälle 2000 bis 2012²³⁰Tab. 8: Bevölkerungsbewegung in der Hauptvariante²³¹

Jahr	natürl. Bevölkerungsbewegung			Außenwanderungen			Gesamt-saldo	Ein-wohner
	Geburten	Sterbe-fälle	Geburten-defizit	Zuzüge	Wegzüge	Saldo		
	1 000 Personen							
2012	5,6	5,7	-0,1	31,7	20,0	11,7	11,6	528,9
2013	6,0	5,8	0,2	29,5	21,9	7,6	7,8	536,7
2014	6,1	5,9	0,2	28,7	22,0	6,7	7,0	543,7
2015	6,2	5,9	0,3	28,0	22,1	5,9	6,2	549,8
2016	6,3	6,0	0,3	27,2	22,2	5,0	5,3	555,1
2017	6,3	6,0	0,3	26,4	22,3	4,1	4,4	559,5
2018	6,3	6,1	0,2	25,9	22,0	3,9	4,1	563,7
2019	6,3	6,1	0,2	25,3	21,7	3,6	3,8	567,5
2020	6,3	6,1	0,1	24,8	21,4	3,4	3,5	571,0
2021	6,2	6,2	0,1	24,3	21,1	3,1	3,2	574,3
2022	6,2	6,2	0,0	23,7	20,8	2,9	2,9	577,2
2023	6,1	6,2	0,0	23,4	20,7	2,8	2,7	579,9
2024	6,1	6,2	-0,1	23,2	20,5	2,7	2,6	582,5
2025	6,1	6,2	-0,1	22,9	20,3	2,6	2,4	584,9
2026	6,0	6,2	-0,2	22,6	20,2	2,4	2,3	587,2
2027	6,0	6,2	-0,2	22,3	20,0	2,3	2,1	589,3
2028	5,9	6,2	-0,2	22,1	19,9	2,2	2,0	591,3
2029	5,9	6,1	-0,2	21,9	19,8	2,1	1,9	593,1
2030	5,9	6,1	-0,2	21,7	19,8	1,9	1,7	594,9
2031	5,9	6,0	-0,2	21,5	19,7	1,8	1,6	596,5
2032	5,8	6,0	-0,1	21,3	19,6	1,7	1,5	598,0

²³⁰ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Bevölkerungsvorausschätzung 2013, Seite 7.²³¹ Ebd., Seite 18.

Abb. 31: Zuzüge in die Stadt Leipzig nach Herkunftsgebiet 2001, 2006, 2011²³²



Tab. 9: Einwohnerstruktur 2012, 2018, 2025 und 2032²³³

2012					2018				
Altersgruppe	Einwohner			Anteil an der Bevölkerung	Altersgruppe	Einwohner			Anteil an der Bevölkerung
	gesamt	davon:				gesamt	davon:		
		männl.	weibl.				männl.	weibl.	
1 000 Einwohner				1 000 Einwohner					
0 bis unter 3	16,3	8,3	8,0	3,1%	0 bis unter 3	18,3	9,3	9,0	3,3%
3 bis unter 6	14,4	7,4	7,0	2,7%	3 bis unter 6	16,8	8,6	8,2	3,0%
6 bis unter 15	34,2	17,5	16,7	6,5%	6 bis unter 15	41,3	21,3	20,0	7,3%
15 bis unter 20	15,5	7,5	8,0	2,9%	15 bis unter 20	19,7	9,8	9,9	3,5%
20 bis unter 30	89,1	43,0	46,1	16,9%	20 bis unter 30	81,8	39,4	42,4	14,5%
30 bis unter 40	77,9	41,3	36,6	14,7%	30 bis unter 40	92,8	48,8	44,0	16,5%
40 bis unter 50	71,5	38,3	33,3	13,5%	40 bis unter 50	70,0	38,3	31,8	12,4%
50 bis unter 60	65,5	32,5	33,0	12,4%	50 bis unter 60	72,3	37,4	34,9	12,8%
60 bis unter 70	55,0	25,4	29,6	10,4%	60 bis unter 70	60,0	28,3	31,7	10,6%
70 bis unter 80	59,7	25,9	33,8	11,3%	70 bis unter 80	52,8	23,0	29,9	9,4%
80 bis unter 90	25,0	8,4	16,5	4,7%	80 bis unter 90	31,9	12,1	19,7	5,7%
90 und älter	4,7	0,9	3,8	0,9%	90 und älter	6,0	1,5	4,5	1,1%
gesamt	528,9	256,5	272,5	100,0%	gesamt	563,7	277,7	285,9	100,0%

2025					2032				
Altersgruppe	Einwohner			Anteil an der Bevölkerung	Altersgruppe	Einwohner			Anteil an der Bevölkerung
	gesamt	davon:				gesamt	davon:		
		männl.	weibl.				männl.	weibl.	
1 000 Einwohner				1 000 Einwohner					
0 bis unter 3	17,8	9,0	8,7	3,0%	0 bis unter 3	17,1	8,7	8,4	2,9%
3 bis unter 6	17,0	8,7	8,3	2,9%	3 bis unter 6	16,4	8,3	8,0	2,7%
6 bis unter 15	47,0	24,2	22,8	8,0%	6 bis unter 15	47,4	24,4	23,0	7,9%
15 bis unter 20	23,3	11,8	11,4	4,0%	15 bis unter 20	25,9	13,2	12,7	4,3%
20 bis unter 30	78,5	38,1	40,4	13,4%	20 bis unter 30	79,2	38,9	40,3	13,2%
30 bis unter 40	89,4	46,7	42,7	15,3%	30 bis unter 40	83,8	43,8	40,0	14,0%
40 bis unter 50	81,9	43,7	38,3	14,0%	40 bis unter 50	84,7	44,6	40,1	14,2%
50 bis unter 60	68,9	37,1	31,8	11,8%	50 bis unter 60	74,1	39,5	34,6	12,4%
60 bis unter 70	65,9	32,6	33,3	11,3%	60 bis unter 70	68,4	35,3	33,1	11,4%
70 bis unter 80	49,9	22,3	27,7	8,5%	70 bis unter 80	55,9	25,9	30,0	9,4%
80 bis unter 90	37,1	14,4	22,7	6,3%	80 bis unter 90	32,8	13,1	19,7	5,5%
90 und älter	8,2	2,6	5,6	1,4%	90 und älter	12,5	4,1	8,3	2,1%
gesamt	584,9	291,1	293,7	100,0%	gesamt	598,0	299,8	298,2	100,0%

²³² Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Bevölkerungsvorausschätzung 2013, Seite 4.

²³³ Ebd., Seite 19.

Anhang 2

Tab. 10: Baugenehmigungen 2008 - 2012²³⁴

Kennziffer	2008	2009	2010	2011	2012
Gebäude insgesamt	1 065	934	864	1 030	920
darunter:					
Neubauten	474	469	392	560	478
davon:					
Wohngebäude	378	388	330	470	393
Nichtwohngebäude	96	81	62	90	85
Wohnungen	1 637	1 285	927	1 442	848
Neubau von Wohnungen	625	567	477	967	781
Wohnfläche in 1 000 m ²	127	128	114	161	146
Nutzfläche in 1 000 m ²	254	74	32	252	284
veranschlagte Baukosten in Mill. €	338	281	230	412	409

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

Tab. 11: Baufertigstellungen 2008 - 2012²³⁵

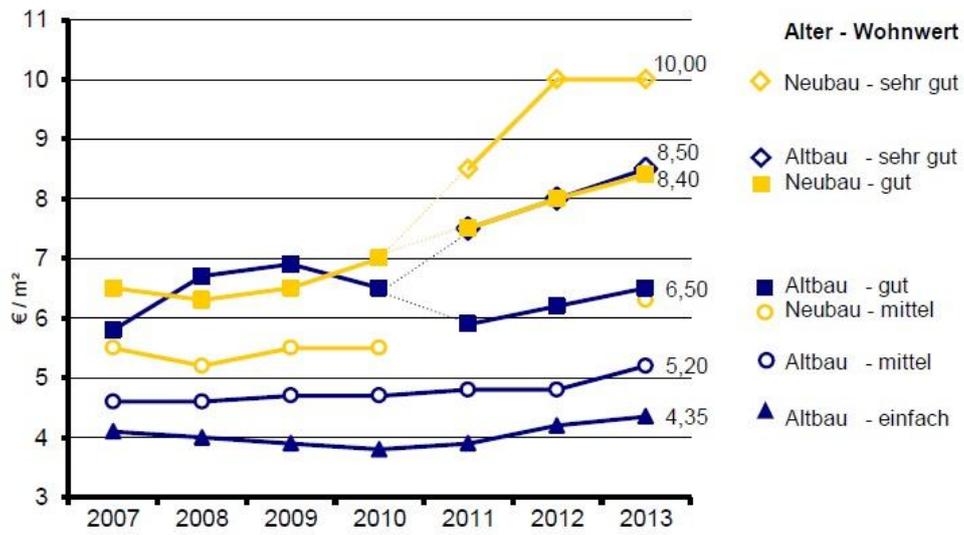
Kennziffer	2008	2009	2010	2011	2012
Gebäude insgesamt	895	845	672	815	696
darunter:					
Neubauten	421	389	378	416	383
davon:					
Wohngebäude	357	328	305	356	320
Nichtwohngebäude	64	61	73	60	63
Wohnungen	1 069	1 290	661	914	1 066
Neubau von Wohnungen	555	473	463	431	734
Wohnfläche in 1 000 m ²	112	104	77	95	93
Nutzfläche in 1 000 m ²	128	119	103	117	193
veranschlagte Baukosten in Mill. €	236	270	192	223	356

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen Amt für Statistik und Wahlen Leipzig

²³⁴ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013, Seite 102.

²³⁵ Ebd.

Abb. 32: Grundmiete nach Alter und Wohnwert²³⁶



²³⁶ Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau: Monitoringbericht Wohnen 2013/2014, Seite 41.

Anhang 3

Tab. 12: Nettomonatseinkommen der Einwohner Leipzigs²³⁷

Befragte Haushalte/Personen	2008	2009	2010	2011	2012
	Mittelwert (Median) in €				
<u>Haushalte insgesamt</u>	1 379	1 427	1 414	1 414	1 503
davon mit: einer Person	983	1 081	1 062	1 051	1 074
zwei Personen	1 827	1 835	1 872	1 881	2 019
drei Personen	2 371	2 298	2 346	2 292	2 490
vier und mehr Personen	2 605	2 436	2 830	2 662	3 048
davon Alter der Bezugsperson:					
18 bis unter 35 Jahre	1 276	1 320	1 366	1 385	1 398
35 bis unter 55 Jahre	1 640	1 607	1 606	1 580	1 788
über 55 Jahre	1 313	1 397	1 335	1 349	1 491
darunter: Singles	945	1 060	1 074	1 033	1 066
Alleinstehende Rentner	1 030	1 105	1 046	1 087	1 085
Alleinerziehende	1 203	.	1 258	1 275	1 283
Paare mit Kindern	2 460	2 290	2 552	2 485	2 730
Paare ohne Kinder	2 115	2 102	2 218	2 253	2 513
Rentnerpaare	1 796	1 776	1 811	1 827	1 858
<u>Personen insgesamt</u>	1 005	977	1 036	1 066	1 135
davon: männlich	1 130	1 059	1 152	1 162	1 289
weiblich	893	900	915	964	1 011
davon: 18 bis 34 Jahre	869	826	914	972	1 089
35 bis 49 Jahre	1 249	1 233	1 272	1 313	1 299
50 bis 65 Jahre	1 005	938	1 017	1 078	1 241
65 bis 85 Jahre	958	982	980	997	992
darunter: Erwerbstätige	1 238	1 246	1 262	1 295	1 382
Rentner	908	937	924	948	926
Arbeitslose	575	572	592	668	634

²³⁷ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013, Seite 155.

Anhang 4

Tab. 13: Einkommen und Konsumausgaben 2003 in der BRD²³⁸

Gegenstand der Nachweisung	Gesamt	Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin von ... bis unter ... Jahren					
		unter 35	35 - 50	50 - 60	60 - 65	65 - 75	75+
Erfasste Haushalte	42.744	5.822	16.403	8.024	3.941	5.845	2.709
Hochgerechnete Haushalte	38.111.000	6.353.000	12.497.344	5.897.860	3.180.797	6.031.494	4.150.506
Mrd. Euro in Preisen des Jahres 2003							
Verfügbares Einkommen	1.320	172	511	250	111	176	101
Privater Verbrauch	996	134	364	181	88	148	80
Übrige Ausgaben	175	17	73	38	15	20	11
Ersparnis	148	18	72	32	7	10	10
Statistische Differenz	1	3	1	-2	-1	-2	1
in % des verfügbaren Einkommens							
Verfügbares Einkommen	100	100	100	100	100	100	100
Privater Verbrauch	75,4	77,6	71,4	72,6	80,0	84,3	78,5
Übrige Ausgaben	13,3	10,0	14,4	15,3	13,8	11,4	10,8
Ersparnis	11,2	10,3	14,0	12,9	6,7	5,5	9,4
Statistische Differenz	0,1	2,0	0,3	-0,8	-0,5	-1,3	1,2

Tab. 14: Eigene Berechnung der Konsumausgaben 2011 in der BRD^{239, 240}

	Gesamt	Altersgruppen			
		unter 25	25 - unter 45	45 - unter 65	ab 65
Haushalte	40.439.000	2.013.000	12.838.000	14.321.000	11.266.000
Konsumausgaben (jährl. Durchschnitt)	25.801,80 €	17.892,00 €	25.776,00 €	29.064,00 €	23.100,00 €
Konsumausgaben insgesamt	1.043 Mrd. €	36 Mrd. €	331 Mrd. €	416 Mrd. €	260 Mrd. €

²³⁸ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin, 2007: Auswirkungen des demographischen Wandels auf die private Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen in Deutschland bis 2050, Seite 78.

²³⁹ Eigene Berechnung und Darstellung in Anlehnung an: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2012: Statistisches Jahrbuch 2012, Seite 52.

²⁴⁰ Eigene Berechnung und Darstellung in Anlehnung an: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013, Seite 166.

Anhang 5

Tab. 15: Eigene Berechnung der prozentualen Anteile ausgewählter Konsumausgaben
(Teil 1/2)²⁴¹

Monatliche Durchschnittswerte der BRD im Jahr 2011:

Altersgruppe	18 - unter 25		25- unter 35		35- unter 45		45- unter 55	
Haushaltsnettoeinkommen	1.859 €		2.455 €		3.389 €		3.523 €	
Konsumausgaben	1491 €	80,2 %	1899 €	77,4 %	2397 €	70,7 %	2518 €	71,5 %
Nahrungsmittel	202 €	13,5 %	256 €	13,5 %	340 €	14,2 %	359 €	14,3 %
Bekleidung	70 €	4,7 %	100 €	5,3 %	133 €	5,5 %	125 €	5,0 %
Wohnen	533 €	35,7 %	602 €	31,7 %	790 €	33,0 %	819 €	32,5 %
Freizeit, Unterhaltung, Kultur	168 €	11,3 %	188 €	9,9 %	257 €	10,7 %	294 €	11,7 %
Gesundheitspflege	21 €	1,4 %	39 €	2,1 %	64 €	2,7 %	80 €	3,2 %
Verkehr	229 €	15,4 %	335 €	17,6 %	355 €	14,8 %	373 €	14,8 %

Im Anhang 6 mit Tabelle 19 und 20 folgen die statistischen Werte, die zur Berechnung herangezogen wurden.

Tab. 16: Eigene Berechnung der prozentualen Anteile ausgewählter Konsumausgaben
(Teil 2/2)²⁴²

Monatliche Durchschnittswerte der BRD im Jahr 2011:

Altersgruppe	55 - unter 65		65 - unter 70		70 - unter 80		≥ 80	
Haushaltsnettoeinkommen	3.046 €		2.492 €		2.394 €		2.097 €	
Konsumausgaben	2326 €	76,4 %	2118 €	85,0 %	1957 €	81,7 %	1700 €	81,1 %
Nahrungsmittel	322 €	13,8 %	280 €	13,2 %	265 €	13,5 %	217 €	12,8 %
Bekleidung	102 €	4,4 %	80 €	3,8 %	69 €	3,5 %	52 €	3,1 %
Wohnen	800 €	34,4 %	783 €	37,0 %	758 €	38,7 %	707 €	41,6 %
Freizeit, Unterhaltung, Kultur	234 €	10,1 %	254 €	12,0 %	206 €	10,5 %	163 €	9,6 %
Gesundheitspflege	105 €	4,5 %	115 €	5,4 %	140 €	7,2 %	120 €	7,1 %
Verkehr	353 €	15,2 %	253 €	11,9 %	207 €	10,6 %	161 €	9,5 %

Im Anhang 6 Tabelle 19 und 20 folgen die statistischen Werte, die zur Berechnung herangezogen wurden.

²⁴¹ Eigene Berechnung und Darstellung in Anlehnung an: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013, Seite 166 f.

²⁴² Eigene Berechnung und Darstellung in Anlehnung an: Ebd.

Tab. 17: Eigene Berechnung des prozentualen Anteils von Pauschalreisen 2011²⁴³

Monatliche Durchschnittswerte der BRD im Jahr 2011:

Jahr 2011	unter 65-Jährige		über 65-Jährige	
Freizeit, Unterhaltung, Kultur	1141 €		623 €	
davon Pauschalreisen	196 €	17,2 %	207 €	33,2 %
Anteil an den Gesamtaufwendungen f. Pauschalreisen	48,6 %		51,4 %	

Im Anhang 6 mit Tabelle 19 und 20 folgen die statistischen Werte, die zur Berechnung herangezogen wurden.

Tab. 18: Eigene Berechnung des prozentualen Anteils von Pauschalreisen 2003²⁴⁴

Monatliche Durchschnittswerte der BRD im Jahr 2003:

Jahr 2003	unter 65-Jährige		über 65-Jährige	
Freizeit, Unterhaltung, Kultur	1162 €		460 €	
davon Pauschalreisen	243 €	20,9 %	148 €	32,2 %
Anteil an den Gesamtaufwendungen f. Pauschalreisen	62,1 %		37,9 %	

Im Anhang 6 mit Tabelle 21 folgen die statistischen Werte, die zur Berechnung herangezogen wurden.

²⁴³ Eigene Berechnung und Darstellung in Anlehnung an: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013, Seite 166 f.

²⁴⁴ Eigene Berechnung und Darstellung in Anlehnung an: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin, 2007: Auswirkungen des demographischen Wandels auf die private Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen in Deutschland bis 2050, Seite 279.

Anhang 6

Tab. 19: Private Konsumausgaben 2011 in der BRD (Teil 1/2)²⁴⁵

	Haus- halte insge- samt	Davon nach dem Haushaltstyp					Davon nach dem Alter der Haupteinkommenspersonen von ... bis unter ... Jahren							
		Allein- leben- de	Allein- erzie- hende	Paare ohne Kind	Paare mit Kind (ern)	sonstige Haus- halte	18 – 25	25 – 35	35 – 45	45 – 55	55 – 65	65 – 70	70 – 80	80 und mehr
Durchschnitt je Haushalt und Monat in EUR														
Private Konsumausgaben	2 252	1 461	1 735	2 651	3 184	3 063	(1 491)	1 899	2 397	2 518	2 326	2 118	1 957	1 700
Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	312	179	257	370	469	463	(202)	256	340	359	322	280	265	217
Nahrungsmittel, alkoholfreie Getränke	272	154	235	316	428	405	(173)	224	301	313	274	243	235	196
Alkoholische Getränke, Tabakwaren u. Ä.	40	25	22	54	42	58	(29)	33	38	45	47	37	30	21
Bekleidung und Schuhe	104	60	93	111	175	156	(70)	100	133	125	102	80	69	52
Herrenbekleidung	21	10	(8)	27	31	36	(17)	18	24	26	24	18	13	11
Damenbekleidung	43	30	36	48	52	65	(29)	40	47	51	44	35	33	26
Bekleidung für Kinder (unter 14 Jahren)	6	1	16	2	33	4	/	9	19	7	2	2	1	/
Herren-, Damen- und Kinderstrumpfwaren	3	2	3	3	5	4	(2)	2	4	3	3	2	2	2
Sonstige Bekleidung und Zubehör	8	4	7	8	13	13	/	8	10	10	8	6	5	3
Schuhe und Schuhzubehör	21	12	21	20	39	30	(14)	21	29	26	19	14	12	9
Reparaturen, Reinigung, Ausleihe	2	2	(1)	3	2	2	/	(1)	2	2	2	2	3	(3)
Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung	775	587	665	872	975	979	(533)	602	790	819	800	783	758	707
Wohnungsmieten u. Ä.	616	473	509	609	774	778	(406)	492	637	652	633	617	602	545
Energie	148	108	151	171	172	194	(119)	105	141	151	157	153	150	155
Wohnungsinstandhaltung	11	6	(5)	12	29	8	/	5	12	16	10	13	6	(7)
Innenausstattung, Haushaltsgeräte und -gegenstände	125	69	79	163	185	165	(41)	103	137	147	135	117	89	68
Möbel und Einrichtungsgegenstände	50	27	31	65	71	72	/	49	56	63	58	39	26	(10)
Teppiche und andere Bodenbeläge	3	2	(2)	4	5	3	/	(1)	3	4	3	(4)	(3)	/
Kühl- und Gefriermöbel	2	/	/	(4)	/	/	/	/	/	(2)	(2)	/	(3)	/
Sonstige größere Haushaltsgeräte	10	5	/	13	14	14	/	(3)	11	12	11	(10)	9	/
Kleine elektrische Haushaltsgeräte	3	2	(1)	4	5	4	/	3	3	4	3	3	2	(1)
Heimtextilien	11	6	8	15	16	13	/	8	11	12	12	13	9	6
Sonstige Gebrauchsgüter für die Haushaltsführung	23	12	12	31	37	29	(12)	20	28	27	23	23	16	9
Verbrauchsgüter für die Haushaltsführung	15	9	13	18	23	21	(9)	13	17	17	15	14	13	10
Dienstleistungen für die Haushaltsführung	7	5	(4)	8	10	5	/	(3)	6	6	7	8	8	(10)
Gesundheitspflege	93	62	51	137	89	104	(21)	39	64	80	105	115	140	120
Gebrauchsgüter für die Gesundheitspflege	14	9	(4)	21	12	16	/	6	8	14	16	16	16	(25)
Verbrauchsgüter für die Gesundheitspflege	24	17	11	34	20	27	(12)	12	17	19	26	29	37	37
Dienstleistungen für die Gesundheitspflege	55	36	36	82	57	60	(6)	20	40	47	63	70	86	58
Verkehr	319	170	156	380	511	506	(229)	335	355	373	353	253	207	161
Kraftfahrzeuge	86	(30)	/	(107)	(155)	(143)	/	/	(80)	(83)	(121)	/	/	/
Kraft- und Fahrräder	7	(3)	/	(8)	10	(17)	/	/	(7)	(9)	(5)	/	/	/
Ersatzteile und Zubehör	12	6	(3)	16	20	19	/	13	15	16	12	9	7	(3)
Kraftstoffe und Schmiermittel	100	50	67	117	168	159	(77)	101	128	124	100	74	60	30
Wartung, Reparaturen an Kfz, Kraft- und Fahrrädern	34	21	/	42	48	49	/	23	35	42	37	29	30	22
Garagen- und Stellplatzmieten	30	17	19	39	42	42	/	21	32	34	33	29	26	20
Sonstige Dienstleistungen	14	5	6	16	30	29	/	12	21	23	12	7	5	(3)
Personenbeförderung, Verkehrsdienstleistungen	35	31	31	35	38	49	(22)	42	38	42	33	30	28	26
Nachrichtenübermittlung	57	43	62	57	74	82	(77)	66	65	65	54	46	42	38
Telefon-, Faxgeräte, Anrufbeantworter	3	2	/	3	6	5	/	(3)	4	4	2	(1)	(1)	/
Dienstleistungen für die Nachrichtenübermittlung	54	41	59	54	68	77	(60)	62	61	61	52	45	41	36
Freizeit, Unterhaltung und Kultur	244	154	187	294	355	322	(168)	188	257	294	234	254	206	163
Rundfunkempfangsgeräte u. Ä.	4	2	(3)	5	6	6	/	6	5	5	3	(2)	2	/
Fernseh- und Videogeräte, TV-Antennen	9	5	/	12	10	15	/	(5)	9	12	8	(12)	(7)	/
Foto-, Filmausrüstungen und optische Geräte	3	2	(2)	3	3	4	/	(4)	3	4	2	(2)	(1)	/
Datenverarbeitungsgeräte und Software (einschl. Downloads)	12	7	(8)	12	20	23	/	11	14	17	12	11	6	(3)
Bild-, Daten- und Tonträger (einschl. Downloads)	7	5	8	7	12	10	(5)	9	10	9	6	5	3	(2)
Sonstige langlebige Gebrauchsgüter und Ausrüstung für Kultur, Sport, Camping u. Ä.	9	3	(5)	7	32	10	/	8	10	18	5	3	2	/
Spielwaren und Hobbys	15	7	16	14	39	16	(7)	16	26	16	12	13	8	6
Blumen und Gärten	16	10	7	23	19	20	(4)	7	14	16	19	18	19	14
Haustiere	14	10	11	16	18	22	/	15	21	19	13	11	7	(3)
Freizeit- und Kulturdienstleistungen	56	38	57	57	92	77	(53)	51	70	67	51	46	46	33
Bücher	12	8	11	11	19	15	/	11	14	14	10	10	9	8
Zeitungen, Zeitschriften u. Ä.	22	16	12	29	21	25	(6)	11	17	20	24	27	27	29
Sonstige Verbrauchsgüter	5	3	6	4	11	7	(4)	4	7	6	4	5	3	3
Reparaturen für Freizeit, Unterhaltung und Kultur	1	(1)	/	2	(1)	(1)	/	/	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)	/
Pauschalreisen	59	37	(35)	91	52	72	/	(30)	37	68	61	89	65	(53)

²⁴⁵ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013, Seite 166.

Tab. 20: Private Konsumausgaben 2011 in der BRD (Teil 2/2)²⁴⁶

	Haus- halte insge- samt	Davon nach dem Haushaltstyp					Davon nach dem Alter der Haupteinkommenspersonen von ... bis unter ... Jahren							
		Allein- leben- de	Allein- erzie- hende	Paare ohne Kind	Paare mit Kind (em)	sonstige Haus- halte	18 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 70	70 - 80	80 und mehr
Durchschnitt je Haushalt und Monat in EUR														
Bildungswesen	16	8	(24)	7	53	29	/	36	30	20	11	(4)	4	/
Nachhilfeunterricht	1	/	/	/	(5)	(2)	/	-	(2)	2	/	/	/	-
Gebühren, Kinderbetreuung	15	8	(21)	7	48	27	/	36	28	18	11	(4)	4	/
Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen	119	70	77	159	172	145	(67)	96	132	137	120	109	104	91
Verpflegungsdienstleistungen	83	52	54	108	114	101	(59)	71	94	93	83	71	73	65
Beherbergungsdienstleistungen	36	17	(22)	51	58	45	/	26	38	43	37	38	30	(27)
Andere Waren und Dienstleistungen	88	59	84	102	125	112	(54)	80	93	99	90	76	75	81
Schmuck, Uhren	7	5	6	9	9	10	/	8	7	8	8	7	5	(3)
Sonstige persönliche Gebrauchsgegenstände	8	5	6	9	11	11	/	6	9	10	8	9	5	4
Dienstleistungen für die Körperpflege	18	14	12	24	19	21	(9)	11	16	18	19	20	24	23
Körperpflegeartikel und -geräte	26	17	28	27	40	37	(20)	26	32	30	26	20	19	16
Sonstige Dienstleistungen	28	18	32	32	46	32	(17)	28	29	32	29	20	22	35

Tab. 21: Konsumausgaben für Freizeit 2003 in der BRD²⁴⁷

Gegenstand der Nachweisung	Gesamt	Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/ -bezieherin von ... bis unter ... Jahren					
		unter 35	35 - 50	50 - 60	60 - 65	65 - 75	75+
Erfasste Haushalte	42.744	5.822	16.403	8.024	3.941	5.845	2.709
Hochgerechnete Haushalte	38.111.000	6.353.000	12.497.344	5.897.860	3.180.797	6.031.494	4.150.506
Durchschnitt je Haushalt und Monat in Euro							
Freizeit	262	201	292	293	289	269	191
Aktive Freizeitgestaltung	125	115	159	138	116	98	62
Passive Freizeitgestaltung	76	53	79	87	85	80	72
Pauschalreisen	62	33	54	68	88	91	57
Anteil an der Hauptgütergruppe in %							
Freizeit	100	100	100	100	100	100	100
Aktive Freizeitgestaltung	47,6	57,2	54,5	47,0	40,2	36,6	32,4
Passive Freizeitgestaltung	28,8	26,3	26,9	29,7	29,4	29,6	37,7
Pauschalreisen	23,6	16,5	18,6	23,3	30,4	33,7	29,9

²⁴⁶ Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013, Seite 167.

²⁴⁷ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin, 2007: Auswirkungen des demographischen Wandels auf die private Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen in Deutschland bis 2050, Seite 279.

Selbstständigkeitserklärung

Ich versichere, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, in gleicher oder ähnlicher Fassung noch nicht in einem anderen Studiengang als Prüfungsleistung vorgelegt und keine anderen als die angegebenen Hilfsmittel und Quellen benutzt habe.

Bernburg, 24.11.2014

A handwritten signature in black ink on a light-colored rectangular background. The signature reads "M. Deutschländer" in a cursive script.

Literaturverzeichnis

Analyse & Konzepte, 2009: Gutachten zum Kommunalen Wohnraumversorgungskonzept. Hamburg

Bertelsmann Stiftung, 2007: Forum - Das Magazin der Bertelsmann Stiftung, Auflage 4 | 2007. Gütersloh

BKB Bundeskompetenzzentrum Barrierefreiheit e. V., o.J.: DIN 18040 Teil 2 – Wohnungen, <http://www.wegweiser-barrierefreiheit.de/din-normen/din-18040-2---wohnungen/din-18040-2.html> [31.10.2014]

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, 2013: Bevölkerungsentwicklung 2013. Wiesbaden

Bundesministerium für Bildung und Forschung, 2011: Das Alter hat Zukunft. Bonn

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2010: Eine neue Kultur des Alterns. Berlin

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2010: Sechser Altenbericht veröffentlicht, <http://www.bmfsfj.de/BMFSFJ/Presse/video,did=164624.html> [Stand: 19.11.2014]

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2011: Programmbeschreibung Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser II. Berlin

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2013: Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser II. Berlin

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2014: Länger zuhause Leben, 6. Auflage. Berlin

Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz, 2002: Behindertengleichstellungsgesetz. Berlin

Bundeszentrale für politische Bildung, 2012: Bevölkerungsentwicklung, <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61532/bevoelkerungsentwicklung> [Stand: 18.09.2014]

Bundeszentrale für politische Bildung, 2012, Bevölkerungsentwicklung, www.bpb.de/system/files/dokument_pdf/01%20Bevoelkerungsentwicklung.pdf [Stand: 18.09.2014]

Deutsches Architekten-Forum, 2012, Stadtumbau in den Großwohnsiedlungen Grünau u. Paunsdorf, <http://www.deutsches-architektur-forum.de/forum/showthread.php?t=1078> [Stand: 25.09.2014]

Deutschen Institutes für Wirtschaftsforschung, 2007: Auswirkungen des demographischen Wandels auf die private Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen in Deutschland bis 2050. Berlin

Forschungsgesellschaft für Gerontologie e.V., 2006: Trendreport Wohnen. Bochum

Generali Zukunftsfonds, 2013: Monitor 03: Generali Altersstudie 2013. Köln

Harmening, Jan 2014: Auswanderung Deutschland seit der Wiedervereinigung 1990 bis 2013, <http://www.auswandern-info.com/statistiken.html#.U5q-DHaDwcc> [Stand: 23.09.2014]

HyperJoint GmbH, o.J., DIN 18040-2 Aufzug, <http://nullbarriere.de/din18040-2-aufzug.htm> [Stand: 29.10.2014]

HyperJoint GmbH, o.J., Außenanlage, <http://nullbarriere.de/rinn-betonstein-naturstein.htm> [Stand: 31.10.2014]

HyperJoint GmbH, o.J., DIN 18040-2 Bad, WC, <http://nullbarriere.de/din18040-2-bad.htm> [Stand: 02.11.2014]

HyperJoint GmbH, o.J., Wissenswert, <http://nullbarriere.de/wissenswert.htm> [Stand: 19.11.2014]

HyperJoint GmbH, o.J., DIN 18040-2 Rampen, <http://nullbarriere.de/din18040-2-rampen.htm> [Stand: 29.10.2014]

HyperJoint GmbH, o.J., DIN 18040-2 Treppen, <http://nullbarriere.de/din18040-2-treppen.htm> [Stand: 02.11.2014]

HyperJoint GmbH, o.J., DIN 18040-2 Türen, <http://nullbarriere.de/din18040-2-tueren.htm> [Stand: 02.11.2014]

HyperJoint GmbH, o.J., DIN 18040-2 Wege, <http://nullbarriere.de/din18040-2-wege-plaetze-zugang.htm> [Stand: 29.10.2014]

LVZ-Online, 2014: Leipzig hat wieder mehr Einwohner als Dresden - Bevölkerung in Sachsens Großstädten wächst, <http://www.lvz-online.de/nachrichten/mitteldeutschland/bevoelkerung-in-sachsens-grossstaedten-waechst-mehr-kinder-und-zuzuege/r-mitteldeutschland-a-222052.html> [Stand: 28.09.2014]

Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, 2004: Sächsische Bauordnung. Dresden

Sächsisches Staatsministerium für Soziales, 2007: Chance und Potenziale der Seniorenwirtschaft in Sachsen. Dresden

Schwentker, Björn 2014: Da waren's plötzlich noch mehr, <http://www.demografie-blog.de/2014/01/da-warens-plotzlich-noch-mehr/> [Stand: 23.09.2014]

Spiegel Online, 2014: 1,2 Millionen Menschen: Zuwanderung auf höchstem Stand seit 20 Jahren, <http://www.spiegel.de/politik/deutschland/zuwanderung-zahl-der-auslaender-in-deutschland-auf-rekordhoch-a-970979.html> [Stand: 23.09.2014]

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2012: Statistisches Jahrbuch 2012. Leipzig

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Bevölkerungsvorausschätzung 2013. Leipzig

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013. Leipzig

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2014: Kommunale Bürgerumfrage 2013. Leipzig

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, 2014: Statistischer Quartalsbericht IV/2013. Leipzig

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2007: Entwicklungsstrategie Grünau 2020. Leipzig

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2009: Wohnungspolitisches Konzept und Wohnraumversorgungskonzept 2009. Leipzig

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2009: SEKo Leipzig – B 1 Fachkonzept Wohnen. Leipzig

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, 2013: Monitoringbericht Wohnen 2013/2014. Leipzig

Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt und Stadtentwicklungsplanung, 2013: Kurzbericht Monitoring Wohnen 2012. Leipzig

Statista, 2014: Anzahl der Geburten in Deutschland von 1991-2012, <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/235/umfrage/anzahl-der-geburten-seit-1993/> [Stand: 22.09.2014]

Statista, 2014: Anzahl der Sterbefälle in Deutschland von 1991-2012, <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/156902/umfrage/sterbefaelle-in-deutschland/> [Stand: 22.09.2014]

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2011: Demographischer Wandel in Deutschland, Heft 1, Ausgabe 2011. Wiesbaden

Statistisches Bundesamt, 2009: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden

Statistisches Bundesamt, 2009, <https://www.destatis.de/bevoelkerungspyramide/> [Stand: 19.09.2014]

Statistisches Bundesamt, 2009, <http://www.statistik.sachsen.de/bevprog/Pyramide/kslksa.html> [Stand: 25.09.2014]

Statistisches Bundesamt, 2012: Periodensterbetafeln für Deutschland. Wiesbaden

Statistisches Bundesamt, 2013: Geburtentrends und Familiensituation in Deutschland. Wiesbaden

Wikipedia, 2014: Einwohnerentwicklung von Leipzig, http://de.wikipedia.org/wiki/Einwohnerentwicklung_von_Leipzig#Einwohnerentwicklung [Stand: 25.10.2014]