

# Herausforderungen in Leipzig – Wohnungswirtschaft und Quartiersentwicklung in heterogenen Märkten

AGW-Arbeitskreis „Gesellschaft und Quartier“  
Tagung in Leipzig vom 27.10. bis 28.10.2014



- I Leipzig – eine „Schwarmstadt“, die wächst
- II Leipzig verändert sich
- III Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft
- IV Aufgaben für die LWB

Junge Leute schwärmen von der Stadt Leipzig und in die Stadt Leipzig –  
Warum?

→ Leipzig hat Gravitationskraft der Wissenschaft



- Konzentration von
  - Universität,
  - einer Vielzahl von Hochschulen und
  - weiteren wissenschaftlichen Bildungseinrichtungen

# Leipzig – eine „Schwarmstadt“

Junge Leute schwärmen von der Stadt Leipzig und in die Stadt Leipzig –  
Warum?

→ Leipzig bietet Hochkultur und Szene



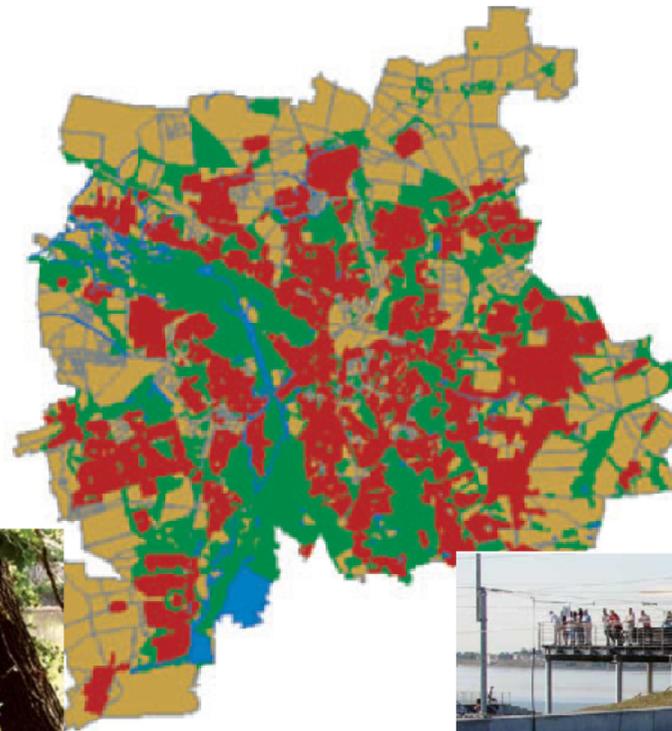
Internationales  
**a cappella**  
Festival Leipzig



# Leipzig – eine „Schwarmstadt“

Junge Leute schwärmen von der Stadt Leipzig und in die Stadt Leipzig –  
Warum?

→ Leipzig ist grün und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung



## Wer?

- vor allem Menschen zw. 18 – 35 Jahre

## Woher?

- Umland Leipzig
- andere (auch alte) Bundesländer
- Krisenherde
- Europäisches Ausland

Zuwanderung  
seit 5 Jahren ca.  
5.000 HH p.a.

## Warum?

- Wunsch an gesellschaftlicher Teilhabe
- Lebenshaltungskosten sind im Vergleich zum Leben auf dem Land niedriger (auch im Vgl. zu alten BL / Nahversorgung besser)
- Arbeit, Ausbildung ...

## Wohin?

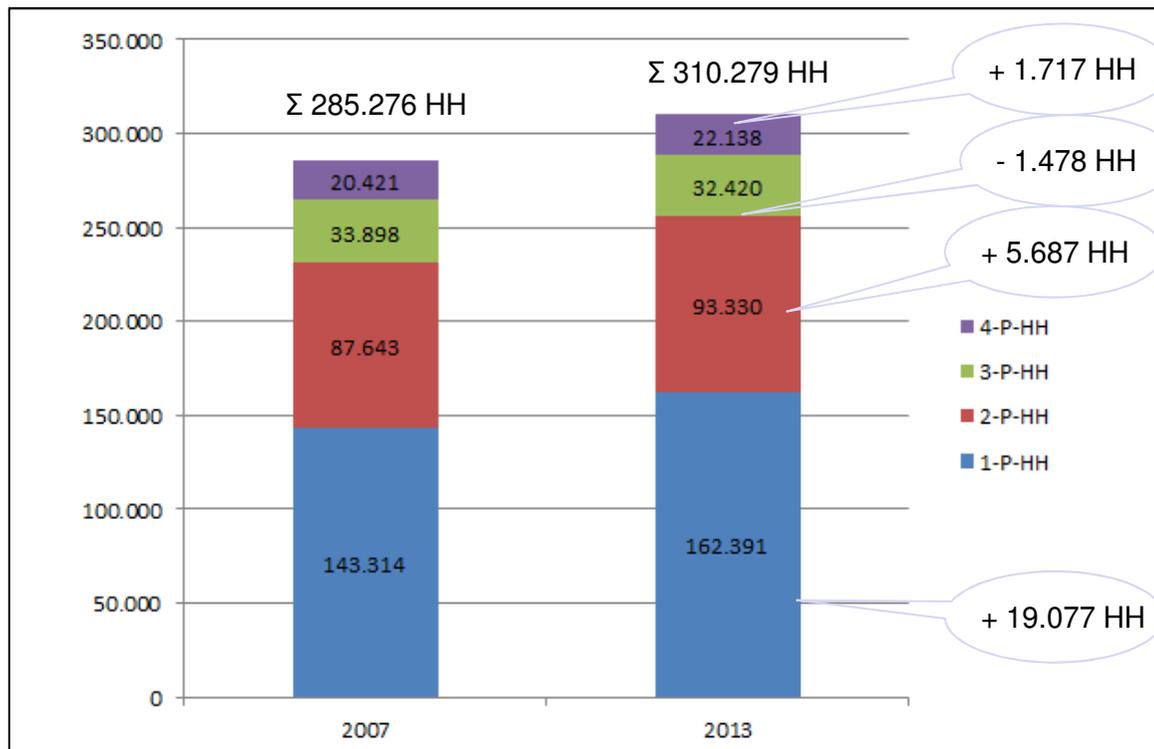
- Vorzugsweise in zentrumsnahe Räume
- alle Stadtbezirke partizipieren von der Zuwanderung in unterschiedlichem Maß

- I Leipzig – eine „Schwarmstadt“, die wächst
- II Leipzig verändert sich
- III Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft
- IV Aufgaben für die LWB

→ Leipzig wird wieder jünger

- Das Durchschnittsalter ist in 2013 auf 43,6 Jahre gesunken (2010: 44 Jahre)

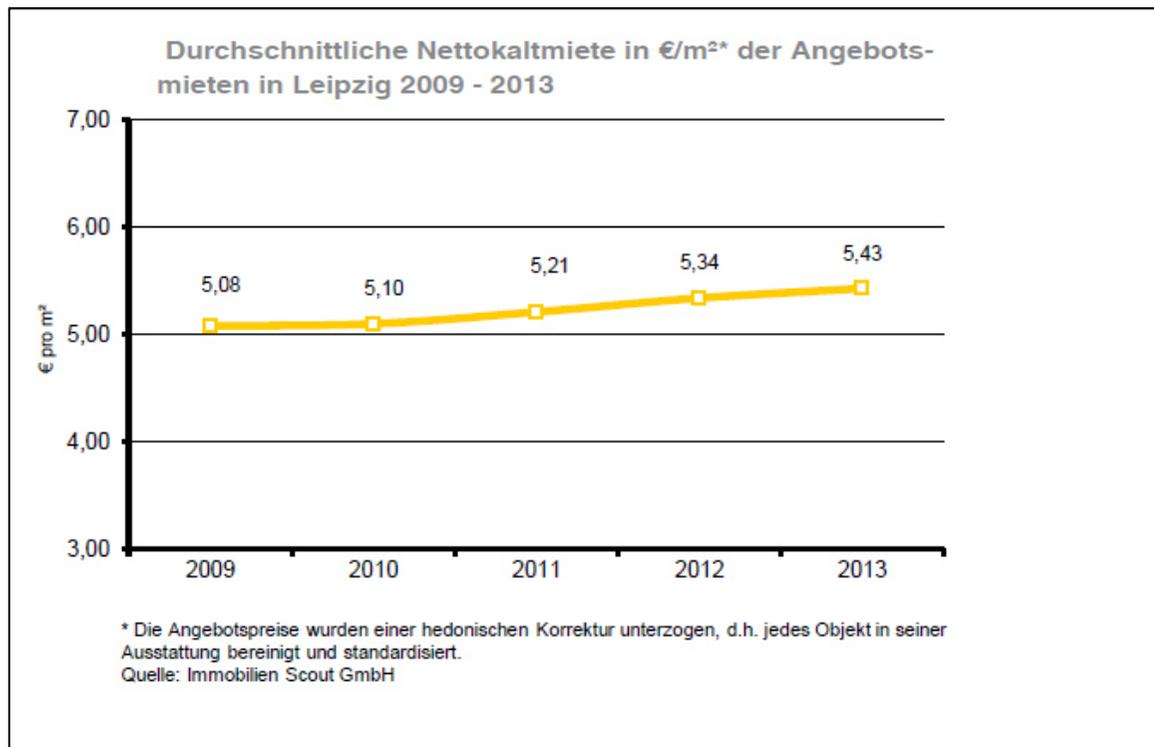
## → Veränderte Zusammensetzung der Haushaltsstruktur



- Zunahme der Anzahl von
  - 1-P-Haushalten
  - 2-P-Haushalten und
  - 4-P-Haushalten
- Abnahme von 3-P-Haushalten

Datenquelle: Monitoringbericht Stadt Leipzig 2013/2014

## → Rückgang des Wohnungsüberangebotes



- Entwicklung hin zu einem ausgewogenen Angebot und Nachfrageverhältnis
- Nachfrage nach kleinen u. großen Wohnungen steigt → zum Teil Verknappung bestimmter Angebote
- Ausdifferenzierung von Mieten in einer Spanne von 4,14 €/m<sup>2</sup> – 7,68 €/m<sup>2</sup>

Quelle: Monitoringbericht Stadt Leipzig 2013/2014

## Bewegung auf dem Wohnungsmarkt

### Angebot / Nachfrage

Wohnungsnachfrage trifft im Bereich von 1-R-Wohnungen und > 4-R-Wohnungen auf kein adäquates Angebot mehr

### Umzugsmobilität

- ist weiterhin hoch
- Ursache:
  - Sickereffekte durch Neubau
  - Veränderung von Wohnungswünschen aufgrund biographischer Brüche
- obgleich kaum noch besseres Preis-/Leistungsverhältnis

### Ausdifferenzierung

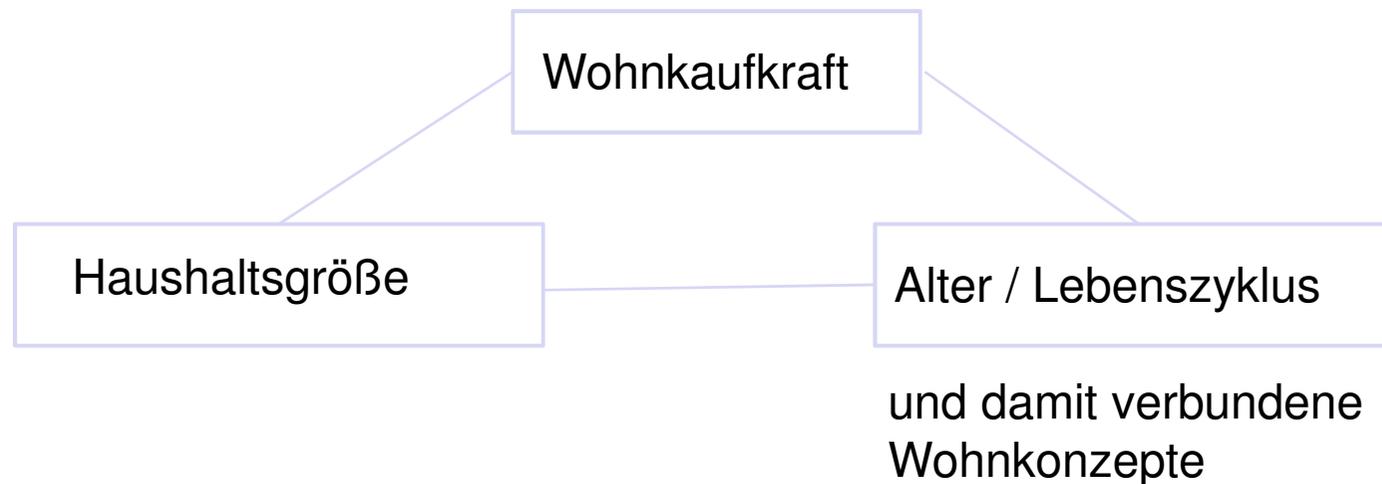
- Adressenlage „Waldstraßenviertel“
- „In-Viertel“ (Leipziger Süden)
- Altbauviertel mit Industriebrachen (Lindenau, Plagwitz)
- Viertel mit hohem Freizeitwert (Schleußig)
- Innenstadt
- Komplexer Wohnungsbau in städtischen Randlagen (Grünau, Paunsdorf)

### Zuzüge

- auch neuer Mietergruppen mit anderen Ansprüchen

Die Ausdifferenzierung von Gebieten in Leipzig geht damit einher, dass sich Hauptzielgruppen für bestimmte Gebiete herausbilden.

Die Wohnmatrix des GdW berücksichtigt 3 Dimensionen der Wohnungsnachfrage:



Wohnkonzepte meint dabei nicht spontane Wohnungswünsche, sondern eher langfristig angelegte, subjektive Orientierungen des Wohnens.

Bei gleichen sozio-ökonomischen Strukturen der Haushalte können sehr unterschiedliche Wohnkonzepte entstehen.

## → Waldstraßenviertel: eher **anspruchsvolle Wohnkonzepte**

- Im Waldstraßenviertel siedeln sich Haushalte mit einem anspruchsvollen Wohnkonzept an.
- Dieses zeichnet sich durch Werte aus wie
  - Selbstverwirklichung
  - und Individualismus aus,

für welche

- repräsentative Standorte
- gute Wohnungsausstattung und
- hohe Werthaltigkeit

entscheidend sind.

→ „In-Viertel“ und Altbauviertel: eher **kommunikative Wohnkonzepte**

- In „In-Vierteln“ und Altbauvierteln sind eher kommunikative Wohnkonzepte anzutreffen.
- Dieses sind
  - sehr stark außenorientiert
  - dynamisch,
  - flexibel,
  - und mobil.
- Das Leben spielt sich in virtuellen Netzwerken als auch real mit Freunden und Gleichgesinnten im öffentlichen Raum ab.
- Die Wohnungswünsche sind wenig konkret, aber vielfältig.

## → Komplexer Wohnungsbau: eher **bescheidene Wohnkonzepte**

- Im Komplexen Wohnungsbau finden wir eher Haushalte mit bescheidenen Wohnkonzepten.
- Diese Haushalte
  - führen ein nach Innen gerichtetes Leben
  - und arrangieren sich mit dem, was man hat.
- Aspekte wie
  - Ordnung,
  - Sauberkeit und
  - Sicherheitsind sehr wichtig.
- Es besteht eine hohe Verbundenheit mit dem Standort.

- I Leipzig – eine „Schwarmstadt“, die wächst
- II Leipzig verändert sich
- III Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft
- IV Aufgaben für die LWB

# Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft

→ Die Wohnungswirtschaft steht vor der Aufgabe

- Großwohnsiedlungen energetisch und baulich weiter zu entwickeln, ohne Vertreibungseffekte zu produzieren
- Wohnquartiere zusammen mit Dritten zu entwickeln, indem
  - die Schaffung von Infrastruktur durch Dritte begleitet wird
  - das Wohnungsunternehmen das Wohnumfeld gestaltet und
  - Wohnungsnahe Dienstleistungen organisiert  
(Beispiel: Schönefeld)
- das Wohnungsangebot zu erweitern durch
  - Reaktivierung leerstehender Altbauten
  - Umnutzung von Gebäuden / Etagen zu Wohnzwecken
  - Möglicherweise Aufstocken von Häusern in konkreten Wohnlagen
- das Bedürfnis nach urbanem Wohnen z. B. durch die Schaffung von Wohngebietszentren zu verwirklichen
- Wohnungen neu zu bauen für Wohnungsbedürfnisse, die im Bestand heute nicht herstellbar sind.

- I Leipzig – eine „Schwarmstadt“, die wächst
- II Leipzig verändert sich
- III Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft
- IV Aufgaben für die LWB

## Aufgaben aus Gesellschafterwunsch, gesellschaftlicher Entwicklung und Klimazielen:

- der Segregation / Gentrifizierung entgegenwirken
- den Anforderungen aus dem demografischen Wandel begegnen durch
  - Anpassung der Wohnungen an Bedürfnisse alter Menschen bei jeder Sanierung (u. a. Schwellenarmut; soweit Bausubstanz dies zu lässt)
  - Angebot ergänzender Dienstleistungen
  - Ausrichtung des Neubaus auf möglichst flexible Nutzungsmöglichkeiten
- energetisch Bauen und Sanieren

## Energetisches Bauen →

- „Maß der Sanierung“ finden, um energetischen Ansprüchen zu genügen und gleichzeitig Vertreibungseffekte zu vermeiden
- Optimierung des Mitteleinsatzes bei in Summe höchstmöglichen energetischen Effekten / Reduzierung CO<sub>2</sub>-Ausstoß

