

Wohnungsleerstand in ländlichen Räumen

Analyse aktueller Zensusergebnisse



Wohnungsleerstand in ländlichen Räumen Sachsens

Analyse aktueller Zensusergebnisse

Christian Rößler, Mandy Hillig

1	Einleitung	7
2	Wohngebäude und Wohnungen	8
2.1	Wohngebäude- und Wohnungsbestand	8
2.2	Wohngebäude- und Wohnungsstruktur	12
2.3	Wohnungsnutzung	13
2.4	Wertung.....	15
3	Wohnungsleerstand.....	16
3.1	Der Wohnungsleerstand in Sachsen	17
3.2	Die räumliche Verteilung des Wohnungsleerstandes	18
3.3	Gebäudebezogene Aspekte	20
3.4	Eigentümerbezogene Aspekte	23
3.5	Demografische Aspekte	24
3.6	Exkurs zur Leerstandswahrnehmung	25
3.7	Wertung.....	26
	Definition der Begriffe	28
	Literaturverzeichnis	29
	Anhang	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnungen je 1000 EW in Deutschland nach Bundesländern.....	8
Abbildung 2: Wohnungsbestand in Sachsen nach Gemeinden.....	9
Abbildung 3: Entwicklung des Wohnungsbestandes 1995 bis 2001 in Sachsen nach Gemeinden.....	11
Abbildung 4: Wohnungsnutzung in Deutschland nach Bundesländern.....	13
Abbildung 5: Wohnungsnutzung in Sachsen nach Gemeindegrößenklassen.....	14
Abbildung 6: Entwicklung der Wohnungsnutzung in Sachsen nach Raumkategorien seit 1995	15
Abbildung 7: Leerstandsquoten (Wohnungen) in Deutschland nach Landkreisen.....	17
Abbildung 8: Leerstandsquoten (Wohnungen) in Sachsen nach Gemeinden.....	18
Abbildung 9: Leerstandsquoten (Wohnungen) in Sachsen nach Gemeindegrößenklassen	19
Abbildung 10: Leerstandsquoten (Wohngebäude) in Sachsen nach Gemeinden.....	21
Abbildung 11: Leerstandsquote (Wohnungen) in den Wohnungsgrößenklassen in Sachsen	22
Abbildung 12: Leerstandsquote (Wohnungen) in ausgewählten Kategorien der Ausstattung in Sachsen	23
Abbildung 13: Leerstandsquoten (Wohnungen) in Sachsen nach Eigentümern und Raumkategorien	24
Abbildung 14: Leerstandsquoten (Wohngebäude) in Sachsen nach Raumkategorien.....	25
Abbildung 15: Wahrnehmung von Leerstand im ländlichen Raum Sachsens.....	26
Abbildung A1: Leerstandssituation nach Wohnungen in den sächsischen ILE- und LEADER-Gebieten	32
Abbildung A2: Leerstandssituation nach Wohngebäuden in den sächsischen ILE- und LEADER-.....	34
Abbildung A3: Wohnungsleerstand in Sachsen nach Gebäudetyp und Raumkategorie	35
Abbildung A4: Wohnungsleerstand in Sachsen nach Baualtersklassen und Raumkategorien.....	35
Abbildung A5: Wohnungsleerstand in Sachsen nach Wohnungsgröße und Raumkategorien	36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gebäudedichte und Wohnungsbestand nach Gemeindegrößenklassen	10
Tabelle 2: Wohngebäude und Wohnungen nach Raumkategorien	10
Tabelle 3: Entwicklung des Wohnungsbestandes von 1995 bis 2011.....	10
Tabelle 4: Wohngebäude in Sachsen nach Baujahr und Gemeindegrößenklassen	12
Tabelle 5: Wohnungs- und Wohnflächenbereitstellung in Sachsen nach Gemeindegrößenklassen	12
Tabelle 6: Wohnungsnutzung in Sachsen nach Raumkategorien	14
Tabelle 7: Leerstandsquoten (Wohnungen) in Sachsen.....	18
Tabelle 8: Leerstandsquoten (Wohnungen) in Sachsen nach Raumkategorien	20
Tabelle 9: Verteilung leerstehender Wohnungen auf Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser	20
Tabelle 10: Gebäude- und Wohnungsleerstand nach Gemeindegrößenklassen.....	21
Tabelle 11: Bevölkerungsentwicklung 1992-2011 in Sachsen nach Gemeindegrößenklassen	24
Tabelle A1: Wohneigentumsquoten sächsischer ILE- und LEADER-Gebiete.....	31
Tabelle A2: Leerstandssituation in den sächsischen ILE- und LEADER-Gebiete.....	33

Abkürzungsverzeichnis

EW	Einwohner
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung
LR	ländlicher Raum
VLBR	verdichteter Bereich im ländlichen Raum
VR	Verdichtungsraum

1 Einleitung

In Sachsen befinden sich mehr als 800.000 Wohngebäude mit insgesamt über 2,2 Millionen Wohnungen. Etwa 60 Prozent dieser Wohnungen werden zu Wohnzwecken vermietet. 30 Prozent bewohnen die Eigentümer selbst und ca. 10 Prozent stehen leer.

Die prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen deuten auf zukünftig wachsende Wohnungsleerstände in ländlichen Räumen hin. Hohe Leerstände können zur Verschlechterung der Lebensqualität beitragen sowie die Attraktivität eines Ortes für Bewohner, Besucher oder Investoren mindern.

Im Rahmen des Zensus 2011 wurde durch die amtliche Statistik eine Gebäude- und Wohnraumzählung (GWZ) durchgeführt. Der vorliegende Bericht basiert im Wesentlichen auf den Ergebnissen dieser Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen vom 9. Mai 2011. Als Vergleichswerte werden Ergebnisse der GWZ 1995 und der GWZ 2011 aus anderen Bundesländern herangezogen.

Der Bericht gibt einen Überblick zum aktuellen Wohnungsleerstand, wobei sich der Fokus insbesondere auf ländliche Räume richtet. Die statistischen Analysen behandeln Wohnungsleerstandsquoten. Eine weitere Betrachtung des Immobilien- und Wohnungsmarktes (z.B. zu Miet- oder Grundstückspreisentwicklungen) erfolgt nicht. Die Bewertung der aktuellen Situation beschließt jedes Kapitel.

2 Wohngebäude und Wohnungen

Zur Einordnung der aktuellen Leerstandszahlen wird zunächst ein grober Überblick zu Anzahl und Nutzung sächsischer Wohnungen gegeben und die sächsische Wohnungsmarktentwicklung in den bundesdeutschen Kontext eingeordnet.

2.1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand

Am 9. Mai 2011 wurden in Sachsen 2.238.018 Wohnungen¹ in 800.822 Wohngebäuden gezählt.

Bezogen auf die Fläche des Freistaates ergibt sich eine Gebäudedichte von 43 Wohngebäuden je km². Im bundesdeutschen Vergleich liegt Sachsen damit im Mittelfeld der deutschen Flächenländer.

Setzt man die Anzahl der Wohnungen ins Verhältnis zur Anzahl der Bewohner ergibt sich ein Wohnungsbestand von 552 Wohnungen je 1.000 EW. Sachsen ist damit das Bundesland mit dem zweithöchsten Wohnungsbestand je 1.000 EW. Allein in Berlin wird diese Kennzahl übertroffen.

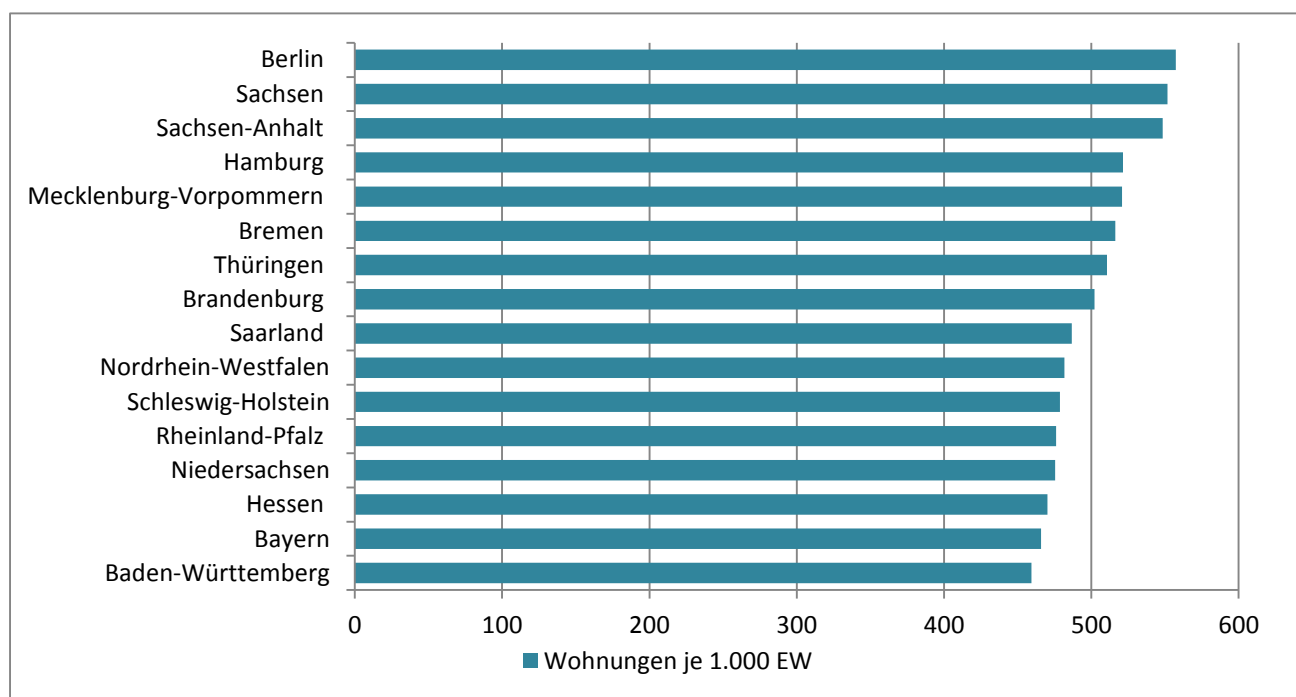


Abbildung 1: Wohnungen je 1000 EW in Deutschland nach Bundesländern

Datenquelle: Statistisches Bundesamt: Zensus 2011

¹ Zur Definition von Wohnungen siehe Abschnitt Definitionen

Regionale Betrachtung

Es zählt zu unseren Alltagserfahrungen, dass sich Wohngebäude- und Wohnungsbestände regional stark unterscheiden. Als typisches Merkmal einer Stadt gilt die dichte Bebauung. Ländliche Gebiete dagegen sind in der Regel nur locker bebaut. Abbildung 2 zeigt die Wohnungsbestände der Gemeinden in Sachsen.

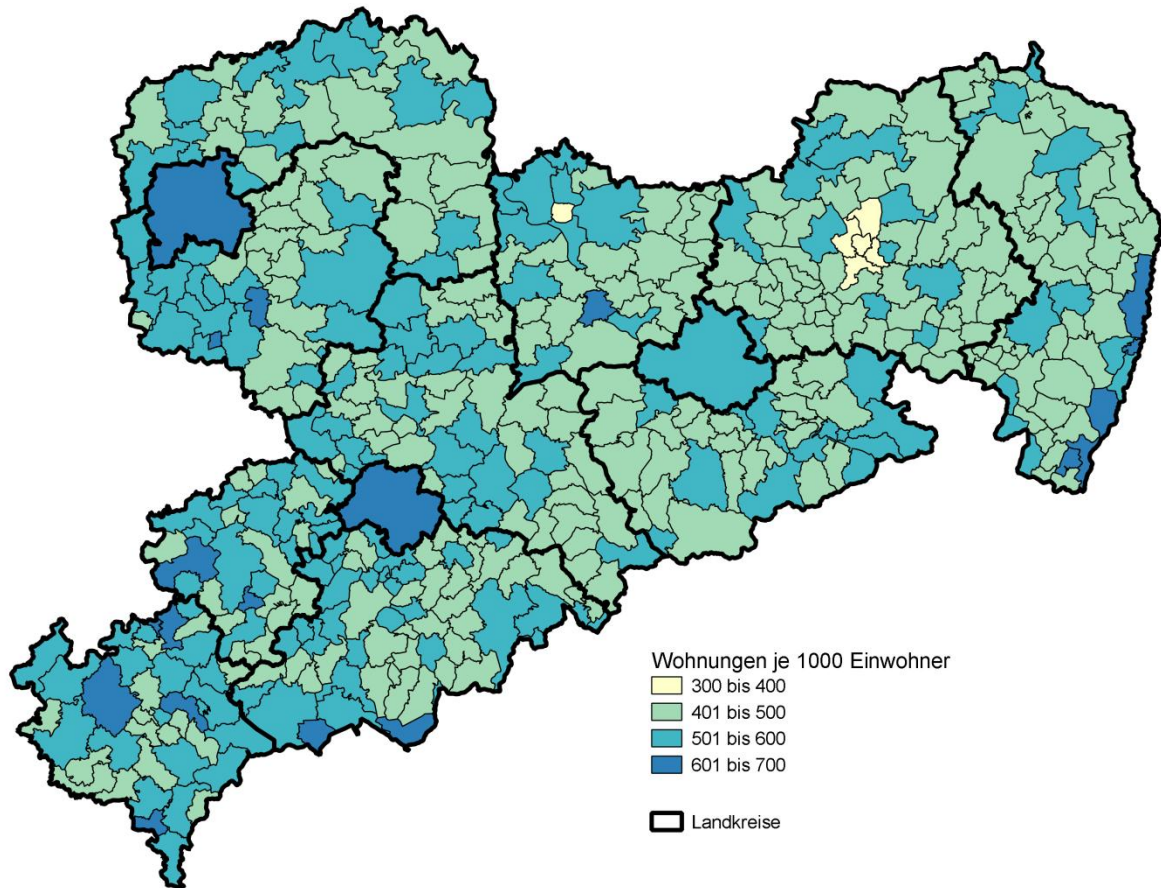


Abbildung 2: Wohnungsbestand in Sachsen nach Gemeinden

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

Topologische Grundlage: GeoSN

Die Analyse nach Gemeindegrößen und Raumkategorien zeigt für den Freistaat Sachsen:

- Die Gebäudedichte steigt in Abhängigkeit zur Gemeindegröße.
- Je größer die Gemeinde, desto höher die Anzahl der Wohnungen je 1.000 EW.
- Das Wohnungsangebot verteilt sich nicht proportional zur Bevölkerung.
- Ländliche Räume verfügen über viele Wohngebäude, die Wohnungsanzahl ist jedoch gering.

Solche Muster sind auch außerhalb des Freistaats Sachsen typisch. Sie lassen sich mit unterschiedlichen Strukturen des Wohnungsbestandes in Stadt und Land erklären.

Tabelle 1: Gebäudedichte und Wohnungsbestand nach Gemeindegrößenklassen

Gemeindegrößenklasse	Gebäude je km ²	Wohnungen in Wohngebäuden je 1.000 Einwohner
unter 2 000	20	462
2 000 - 3 000	23	479
3 000 - 5 000	26	490
5 000 - 10 000	37	508
10 000 - 20 000	57	551
20 000 - 50 000	81	565
50 000 - 100 000	119	621
100 000 und mehr	170	598

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

Tabelle 2: Wohngebäude und Wohnungen nach Raumkategorien

	Anzahl Wohngebäude 2011	Anteil Wohngebäude 2011	Anzahl Wohnungen 2011	Anteil Wohnungen 2011
Ländlicher Raum	353.522	44,0 %	685.633	30,6%
Verdichteter Bereich im ländlichen Raum	110.004	13,7 %	288.696	12,9%
Verdichtungsraum	337.296	42,1%	1.263.689	56,5%
Sachsen	800.822	100 %	2.238.018	100%

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

Entwicklung seit 1995

Der Vergleich der Zensusergebnisse 2011 mit den Ergebnissen der GWZ 1995 zeigt ein deutliches Wachstum im Wohngebäude- und Wohnungsbestand Sachsens (vgl. Tab. 3).

Die Zahl der Wohngebäude stieg zwischen 1995 und 2011 um 15,2 Prozent. Damit erhöhte sich die Gebäudedichte im Freistaat von 38 auf 43 Wohngebäude je km². Zuwächse an Wohngebäuden lassen sich in allen Gebietskategorien Sachsens nachweisen, in den Verdichtungsräumen sind sie aber überdurchschnittlich hoch (vgl. Tab. 3). Das Statistische Landesamt stellt in diesem Zusammenhang fest, „dass die Gebäudedichte in den Mittel- und Großstädten stärker zugenommen hat als in den kleinen Gemeinden“ (StaLA 2013, S. 8).

Tabelle 3: Entwicklung des Wohnungsbestandes von 1995 bis 2011

	LR	VBLR	VR	Sachsen
Anzahl Wohngebäude 2011	353.522	110.004	337.296	800.822
Anzahl Wohngebäude 1995	312.157	100.821	282.329	695.307
Zuwachs seit 1995	13,25%	9,10%	19,47%	15,18%
Anzahl Wohnungen 2011	685.633	288.696	1.263.689	2.238.018
Anzahl Wohnungen 1995	672.575	292.286	1.188.319	2.153.180
Zuwachs seit 1995	1,94%	-1,23%	6,34%	3,94%

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

Der Wohnungsbestand erhöhte sich zwischen 1995 und 2011 um 3,9 Prozent. Diese Zuwächse gehen mit einem Bevölkerungsrückgang einher, so dass sich der Wohnraumbestand je 1.000 Einwohner seit 1995 um 81 Wohnungen erhöhte (1995=471). Die Zuwächse an Wohnungen schlugen sich im Verdichtungsraum deutlich stärker nieder, als in ländlichen Räumen. Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum verzeichneten sogar eine Verringerung des Wohnungsbestandes um 1,23 Prozent (vgl. Tab. 3).

Die Karte zur Entwicklung des Wohnungsbestandes zeigt, dass sich die Zuwächse an Wohnungen insbesondere im nahen Umland größerer Städte vollzogen haben. In den Städten Johannegeorgenstadt, Hoyerswerda und Weißwasser kam es zu extremen Rückgängen des Wohnungsbestandes. Zu Rückgängen des Wohnungsbestandes kam es zudem in 154 weiteren Gemeinden des Freistaates. Diese Gemeinden befinden sich häufig in den Grenzgebieten, Südwestsachsen und Mittelsachsen (vgl. Abb. 3).

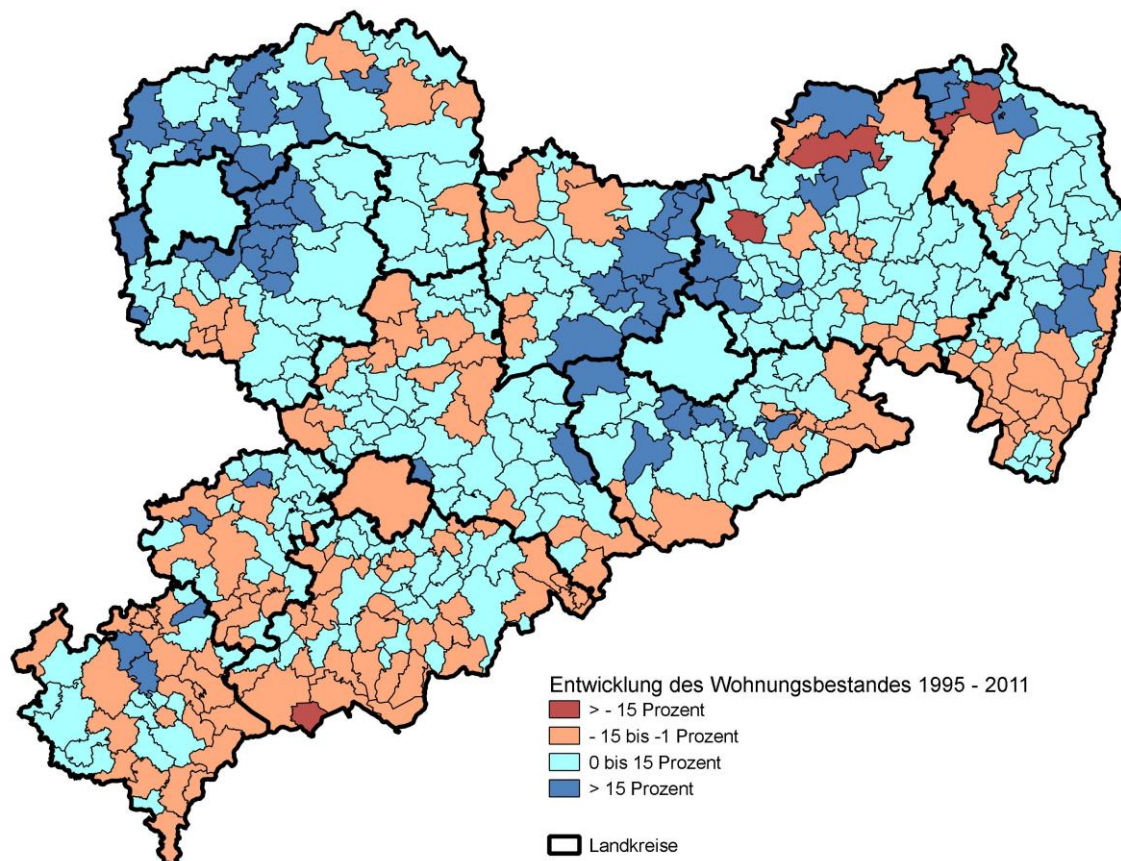


Abbildung 3: Entwicklung des Wohnungsbestandes 1995 bis 2011 in Sachsen nach Gemeinden

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

Topologische Grundlage: GeoSN

2.2 Wohngebäude- und Wohnungsstruktur

Sachsen verfügt über den ältesten Gebäudebestand in Deutschland (Medieninformation StaLa 19.8.2013). Im bundesdeutschen Vergleich sind vor allem Gebäude aus der Zeit vor 1949 überrepräsentiert. Dies gilt insbesondere in kleinen Gemeinden. Im Vergleich zu vielen westdeutschen Bundesländern ist der Gebäudeanteil der Baujahre zwischen 1949 und 1990 gering. „Der Neubau der Gebäude seit 1995 liegt bei 16,9 Prozent und entspricht dem Bundesdurchschnitt“ (StaLa 2013, S.10).

Tabelle 4: Wohngebäude in Sachsen nach Baujahr und Gemeindegrößenklassen

Gemeindegrößenklasse	bis 1918	1919-1948	1949-1990	1991 und später
unter 2 000	35,6	17,9	26,0	20,6
2 000 - 3 000	35,8	18,7	24,8	20,8
3 000 - 5 000	34,7	19,1	24,5	21,8
5 000 - 10 000	33,1	21,3	23,2	22,4
10 000 - 20 000	30,6	22,1	23,9	23,4
20 000 - 50 000	28,2	24,1	24,1	23,6
50 000 - 100 000	25,3	25,8	26,4	22,4
100 000 und mehr	22,6	29,9	20,7	26,8
Insgesamt	30,4	22,9	23,5	23,3

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

Neben der Wohngebäudedichte weisen auch die Gebäude- und Wohnungsstrukturen deutliche regionale Unterschiede auf. Kleine Gemeinden sind von Ein- und Zweifamilienhäusern mit vergleichsweise großen Wohnflächen geprägt. In großen Gemeinden bestimmen Mehrfamilienhäuser das Bild.

Tabelle 5: Wohnungs- und Wohnflächenbereitstellung in Sachsen nach Gemeindegrößenklassen

Gemeindegrößenklasse	Wohnungen je Gebäude	Wohnfläche je Wohnung	Wohnfläche je Einwohner	Räume je Wohnung
unter 2 000	1,4	90,4	41,8	4,8
2 000 - 3 000	1,6	86,5	41,4	4,6
3 000 - 5 000	1,7	84,1	41,3	4,5
5 000 - 10 000	1,9	80,8	41,0	4,3
10 000 - 20 000	2,6	73,4	40,4	4,0
20 000 - 50 000	3,1	71,9	40,7	3,9
50 000 - 100 000	4,1	69,2	43,0	3,5
100 000 und mehr	5,2	68,5	41,0	3,5
Sachsen	2,8	74,4	41,0	3,9
Deutschland	-	86,9	43,0	4,4

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

Entwicklung seit 1995

Neubau, Rückbau und Umbau haben nicht nur den Bestand, sondern auch die Struktur der Gebäude- und Wohnungen stark verändert. So ist bspw. eine starke Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche in allen Gemeindegrößenklassen festzustellen. Die Wohnfläche je Wohnung stieg seit 1995 um von 66,7 m² auf 74,4 m² an. Die einwohnerbezogene Wohnfläche erhöhte sich um nahezu 25 Prozent auf 41,0 m². Neben den gestiegenen Wohnflächen lässt sich auch eine enorme Verbesserung der Wohnqualität nachweisen.

Der Wohngebäudeneubau seit 1995 erfolgte vorrangig durch private Bauherren und betraf zuvorderst Ein- und Zweifamilienhäuser. Neue Häuser sind zu 88 Prozent Ein- und Zweifamilienhäuser, deren Eigentümer zu 89% Privatpersonen waren (StaLA). Damit steigt der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im Gebäudebestand. Ebenso ist ein steigender Anteil privater Eigentümer zu konstatieren.

2.3 Wohnungsnutzung

Etwa 30 Prozent der Wohnungen in Wohngebäuden werden von ihren Eigentümern selbst bewohnt. 60 Prozent bewohnen Mieter und 10 Prozent der Wohnungen stehen leer. Im bundesdeutschen Vergleich nimmt Sachsen diesbezüglich eine besondere Position ein, denn der Freistaat verzeichnet:

- den höchsten Leerstandsanteil,
- den geringsten Wohneigentumsanteil eines Flächenlandes und
- den höchsten Mietanteil eines Flächenlandes.

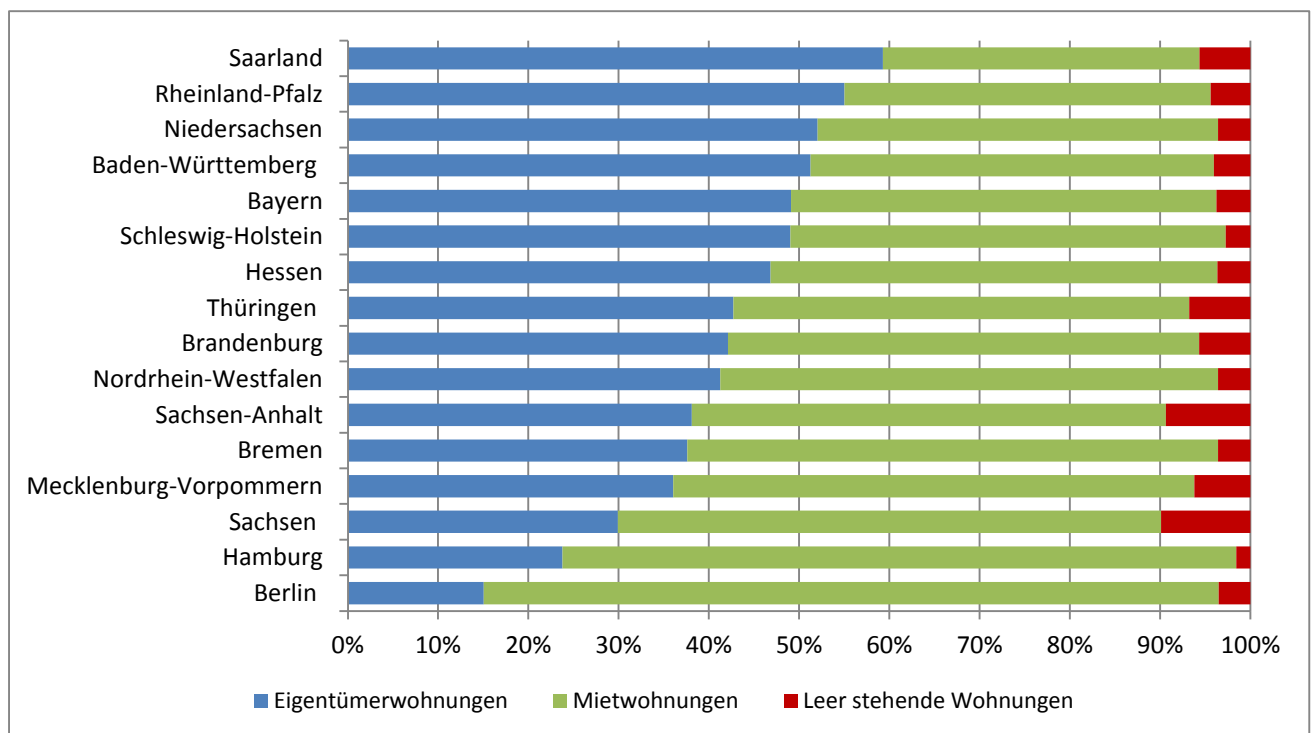


Abbildung 4: Wohnungsnutzung in Deutschland nach Bundesländern

Datenquelle: Statistisches Bundesamt: Zensus 2011

Regionale Betrachtung

Innerhalb Sachsens zeigen sich überdurchschnittliche Eigentumsanteile im ländlichen Raum. Im Verdichtungsraum dagegen ist der Eigentumsanteil am geringsten. Zudem wird deutlich, dass der Eigentümeranteil mit zunehmender Gemeindegröße sinkt.

Der Anteil der leer stehenden Wohnungen ist im verdichteten Bereich im ländlichen Raum am höchsten, allerdings variiert dieser Anteil zwischen den Raumkategorien nur geringfügig. Tendenziell lässt sich ein Ansteigen des Anteils leer stehender Wohnungen mit zunehmender Gemeindegröße feststellen. Mit 14,4 Prozent verzeichnen Gemeinden mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern den höchsten Leerstandsanteil.

Tabelle 6: Wohnungsnutzung in Sachsen nach Raumkategorien

	Eigentümerwohnung	Mietwohnung	Leer stehend
Verdichtungsraum	20,80	69,27	9,93
verdichteter Bereich	31,02	57,69	11,29
Ländlicher Raum	46,27	44,51	9,22

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

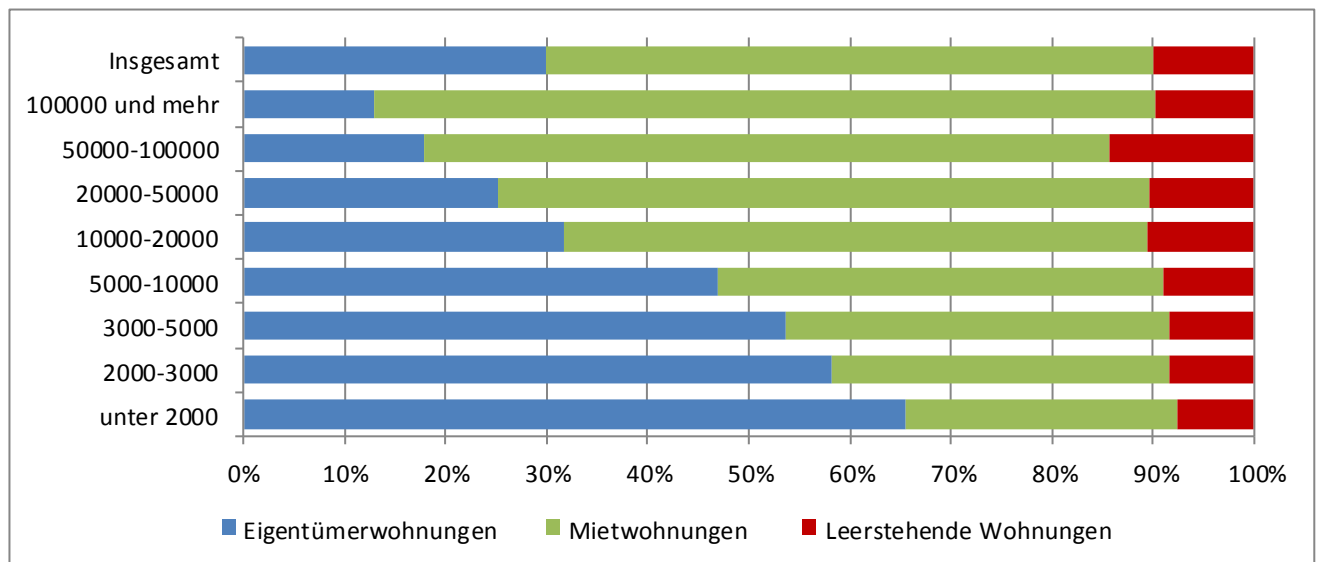


Abbildung 5: Wohnungsnutzung in Sachsen nach Gemeindegrößenklassen

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

Die Entwicklung seit 1995

Die sächsischen Wohnungs- und Immobilienmärkte haben seit den frühen 1990er Jahren starke Wandlungsprozesse erlebt. Mit diesem Wandel erhöhte sich die Qualität und Vielfalt des Wohnungsangebots deutlich. Der Vergleich der heutigen Wohnungsnutzungssituation mit der Situation 1995 zeigt:

- ein deutliches Plus an Eigentümergebäuden in allen Raumkategorien,
- einen starken Rückgang des Mietanteiles in allen Raumkategorien,
- einen angestiegenen Wohnungsleerstand in den ländlichen Kategorien und
- einen leicht rückläufigen Wohnungsleerstand im Verdichtungsraum.

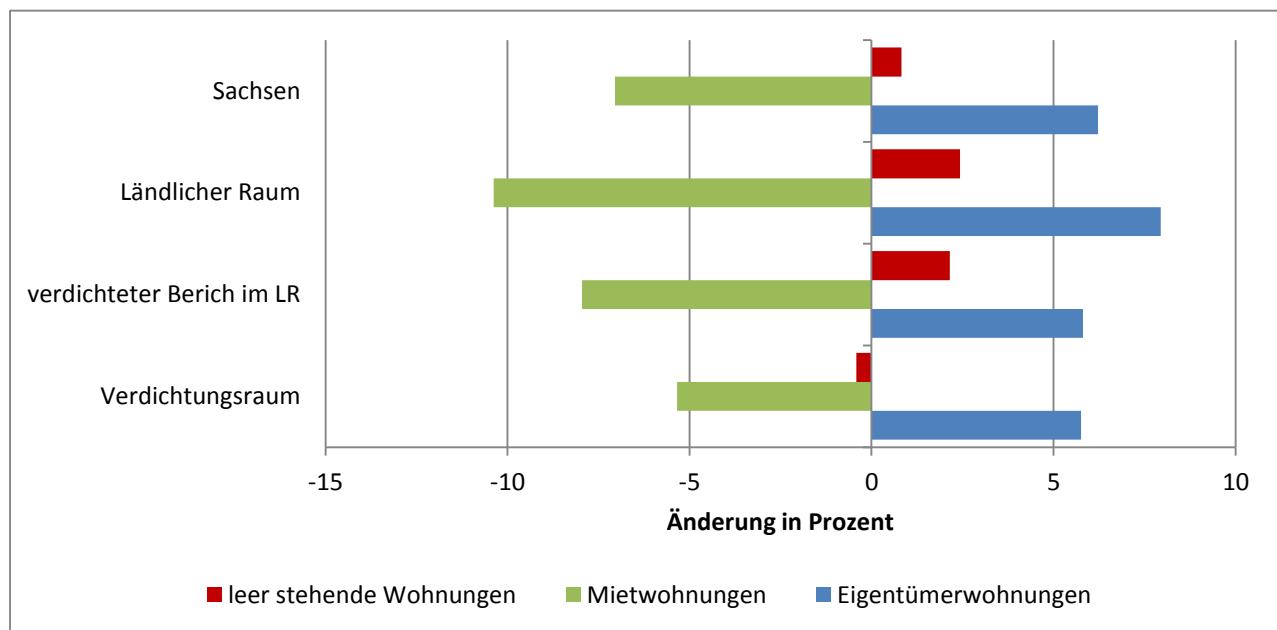


Abbildung 6: Entwicklung der Wohnungsnutzung in Sachsen nach Raumkategorien seit 1995

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

2.4 Wertung

Der Immobilien- und Wohnungsmarkt Sachsens nimmt im bundesdeutschen Vergleich eine besondere Stellung ein. Der Freistaat Sachsen ist:

- das deutsche Flächenland mit dem höchsten Wohnungsbestand je 1.000 EW.
- das deutsche Bundesland mit dem höchsten Wohnungsleerstandsanteil.
- das Flächenland mit dem geringsten Wohneigentumsanteil und
- das Flächenland mit dem höchsten Mietanteil.

Sachsen verzeichnete seit 1995 Zuwächse an Wohngebäuden und Wohnungen. Die Zuwächse an Wohnungen schlugen sich im Verdichtungsraum deutlich stärker nieder, als in ländlichen Räumen. Der überwiegende Teil der neuen Wohngebäude waren Ein- und Zweifamilienhäuser privater Eigentümer.

Vor dem Hintergrund des Flächenziels und des Ziels der Abfallvermeidung können dabei folgende Schlüsse gezogen werden:

- Wohngebäudeneubau „auf der grünen Wiese“ ist zu vermeiden,
- Umbau und Wiedernutzung von Wohnräumen sollte Vorrang haben,
- versieglungsneutraler Ersatzneubau sollte unterstützt werden, besonders wenn er zur Erhaltung und Weiterentwicklung historischer Siedlungsstrukturen beiträgt.

3 Wohnungsleerstand

Im Mittelpunkt des nächsten Kapitels steht der Wohnungsleerstand, der als Zukunftsproblem vieler ländlicher Räume gilt (BBSR 10/2010). Dieses Zukunftsproblem wird auch in Sachsen erwartet: „Die Leerstandsproblematik wird insbesondere in den peripheren ländlichen Gebieten von Sachsen stark zunehmen und insbesondere den Mietwohnungsmarkt betreffen. Aber auch Eigenheime werden in diesen Regionen deutlich weniger nachgefragt“ (SAB 2011).

Die Leerstandsquote gibt Auskunft über die Leerstandssituation. Sie ist von besonderem Interesse für die Regionalentwicklung, denn Leerstände mindern die Attraktivität eines Ortes für Bewohner, Besucher oder Investoren. Hohe Leerstände können zu gesamtörtlichen Qualitätsverlusten führen. Als typische Risiken gelten dabei unter anderem:

■ Attraktivitäts- und Imageverluste

„Zunächst sind Leerstände ein optisches Problem“. Unter ihnen leidet das Image eines Ortes nach innen und außen. Dürschmitt bezeichnet die Wirkung für die Bewohner als „alltagsweltliche Verinnerlichung von Krise“ (Büchs S. 33). Reichert-Schick beschreibt die Wirkung auf Besucher als „Atmosphäre von Verfall und Perspektivlosigkeit“ (Reichert Schick, S. 152).

■ Wertverluste

Hohe Leerstände zeigen ein Missverhältnis zwischen einem wachsendem Angebot an Immobilien und kleiner werdender Nachfrage. Damit verbunden ist in der Regel ein Preisverfall der Immobilien. Im ländlichen Raum Sachsens sind bereits um 50 Prozent geringere Preise zu verzeichnen. „So mussten in sächsischen Orten mit einer Einwohnerzahl von 5.000 bis 10.000 Einwohnern 2009 im Durchschnitt 9,20 € pro Quadratmeter für baureifes Land gezahlt werden, was einen Rückgang von mehr als 50 % gegenüber 2007 bedeutet.“ (SAB 2011, S. 68).

■ Sinkende Investitionsbereitschaft

Die Kosten für Wohngebäudeinstandsetzungen stiegen in den letzten Jahren zum Beispiel durch energetische Anforderungen, dagegen entwickeln sich die erwartbaren Einnahmen aus Mieten usw. kaum positiv. Das lindert die Investitionsbereitschaft.

■ Kostensteigerungen

Insgesamt ist zu befürchten, dass mit wachsenden Leerständen eine Spirale negativer Folgewirkungen ausgelöst wird, die sich gegenseitig verstärken. Andererseits eröffnen Leerstände oft auch Chancen zum Umbau von Quartieren.

Die Ursachen von Leerständen können sehr vielfältig sein und lassen sich kaum vollständig aufzählen. Leerstand entsteht aus einem Geflecht verschiedener mittelbarer und unmittelbarer Ursachen (vgl. Schmied 2007). Mittelbare Ursachen, d.h. indirekt wirkende Ursachen sind bspw. wirtschaftliche, demografische oder politisch/planerische Entwicklungen. Daneben wirken natürlich auch unmittelbare Ursachen wie Eigenschaften des Gebäudes, des Eigentümers usw. (vgl. Schmied 2007).

Im folgenden Kapitel werden die sächsische Leerstandssituation und einige ihrer Ursachen in den Blick genommen. Dazu werden wiederum die aktuellen Ergebnisse der GWZ 2011 verwendet.

3.1 Der Wohnungsleerstand in Sachsen

Am 9. Mai 2011 wurden in Sachsen 221.308 leer stehende Wohnungen in Wohngebäuden gezählt. Damit steht etwa jede zehnte Wohnung in Sachsen leer.

Mit einer Leerstandsquote von 9,9 Prozent ist der Freistaat Sachsen das Bundesland mit der höchsten Leerstandsquote im bundesdeutschen Vergleich. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei 4,4 Prozent leer stehenden Wohnungen. Überdurchschnittliche hohe Leerstände verzeichnen die Bundesländer Sachsen-Anhalt, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg sowie das Saarland. Der bundesdeutsche Leerstandsvergleich zeigt damit ein deutliches Ost-West-Gefälle. Neben Sachsen weisen alle ostdeutschen Flächenländer überdurchschnittliche Leerstandsquoten auf. Das Saarland ist das einzige westdeutsche Bundesland mit einer überdurchschnittlichen Leerstandsquote (vgl. Abb. A2).

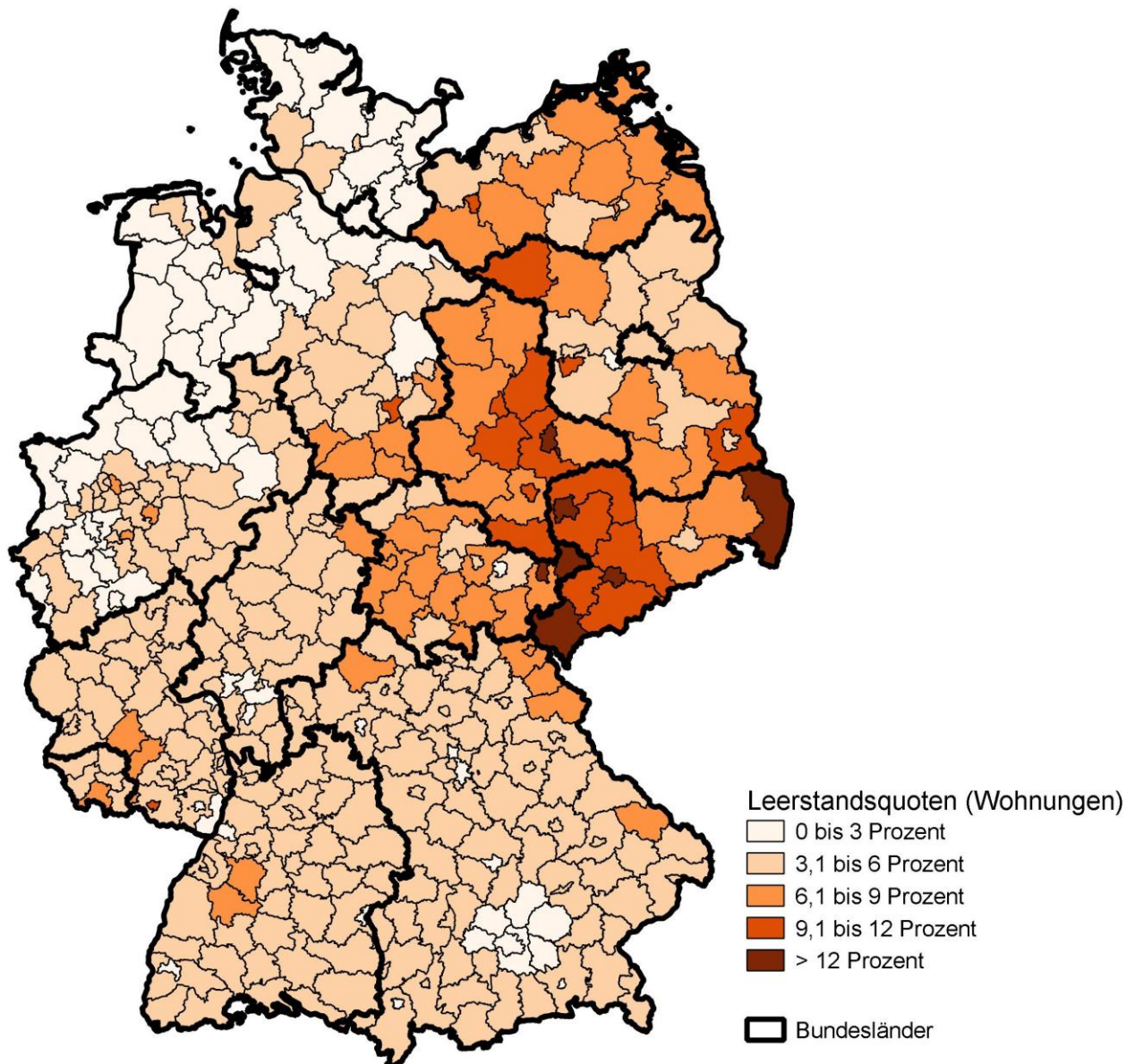


Abbildung 7: Leerstandsquoten (Wohnungen) in Deutschland nach Landkreisen

Datenquelle: Statistisches Bundesamt: Zensus 2011

Topologische Grundlage: GeoBasis-DE / BKG 2011

Die Entwicklung seit 1995

Bereits bei der Gebäude- und Wohnraumzählung von 1995 wurde für den Freistaat Sachsen eine Wohnungsleerstandsquote von 9,1 Prozent ermittelt. Eine Stichprobenerhebung im Jahr 2002 ergab sogar Leerstände bis zu 17,5 Prozent (vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen). Als Reaktion auf den hohen Leerstand wurde 2002 der Wohnungsrückbau im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ förderfähig. In Sachsen wurden seitdem ca. 300.000 Wohnungen abgerissen (vgl. BVBS 2012, S.8). Es waren vor allem kommunale Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften an der Umsetzung des Rückbaus beteiligt. Die Fortsetzung des Bund-Länderprogrammes Stadtumbau Ost bis 2016 ist bereits beschlossen.

Tabelle 7: Leerstandsquoten (Wohnungen) in Sachsen

	Leerstandsquote 1995	Leerstandsquote 2011	Veränderung
Sachsen	9,07 %	9,89 %	+0,82 %-Punkte

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

3.2 Die räumliche Verteilung des Wohnungsleerstands

Die räumliche Verteilung des Wohnungsleerstands zeigt auch innerhalb Sachsens deutliche regionale Unterschiede. Die Spanne des Wohnungsleerstands in sächsischen Gemeinden reicht von 1,6 bis 20,6 Prozent.

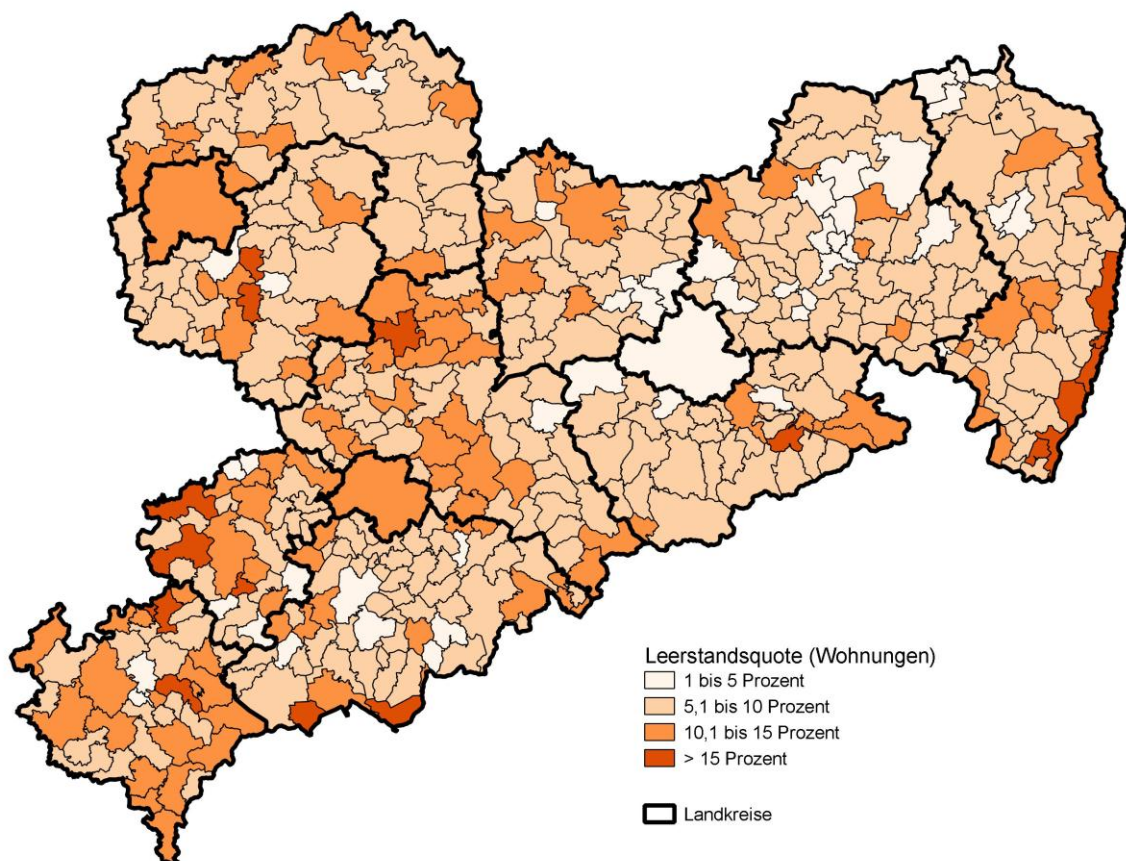


Abbildung 8: Leerstandsquoten (Wohnungen) in Sachsen nach Gemeinden

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

Topologische Grundlage: GeoSN

Die Abbildung 12 zeigt den Anteil leerstehender Wohnungen in den Gemeinden Sachsens. Es wird deutlich, dass Gemeinden an der polnischen Grenze, in Südwest- und Mittelsachsen stark von Wohnungsleerstand betroffen sind. Ein eindeutiges Muster betroffener Gebiete erschließt sich auf den ersten Blick jedoch nicht.

Die Analyse nach Raumkategorien zeigt nur geringe Differenzen der Wohnungsleerstandsquote. Den höchsten Anteil an leer stehenden Wohnungen verzeichnet der verdichtete Bereich im ländlichen Raum, aber Verdichtungsraum und ländlicher Raum folgen mit geringem Abstand (vgl. Tab. 12).

Die Analyse der Leerstandsquoten nach Gemeindegrößenklassen zeigt tendenziell: Je größer eine Gemeinde ist, desto höher ist auch die Wohnungsleerstandsquote. Eine Ausnahme dieser Regel bilden allerdings die sächsischen Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern.

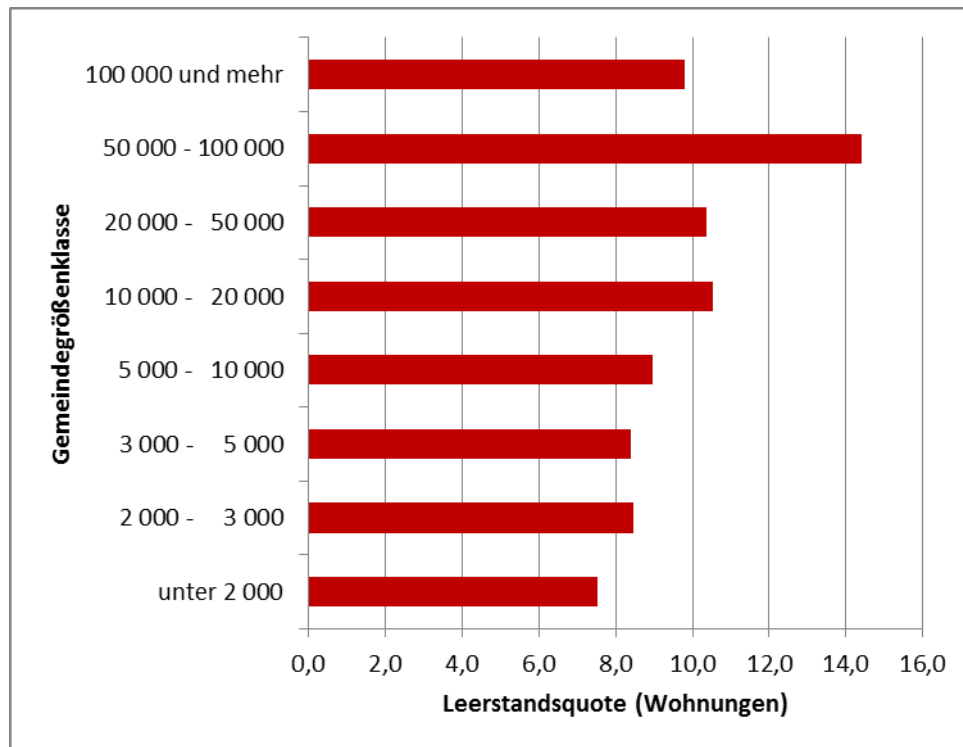


Abbildung 9: Leerstandsquoten (Wohnungen) in Sachsen nach Gemeindegrößenklassen

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

Informationen zur Leerstandssituation in den sächsischen ILE- und LEADER-Gebiete im Anhang A4 und A5.

Die Entwicklung seit 1995

In der Entwicklung der regionalen Leerstandsquoten (Wohnungen) zeigen sich interessante Unterschiede. Im Jahr 1995 lag die Leerstandsquote in den Verdichtungsräumen deutlich über dem Landesdurchschnitt. Heute ist der verdichtete Bereich im ländlichen Raum der am stärksten vom Leerstand betroffene Raum. Während die Leerstandsquote im Verdichtungsraum leicht rückläufig ist, verzeichnen die ländlich kategorisierten Räume einen starken Zuwachs an leer stehenden Wohnungen.

Tabelle 8: Leerstandsquoten (Wohnungen) in Sachsen nach Raumkategorien

	Leerstandsquote 1995	Leerstandsquote 2011	Veränderung
Verdichtungsraum	10,34 %	9,93 %	-0,41 %-Punkte
Verdichteter Bereich im ländlichen Raum	9,15 %	11,29 %	+2,14 %-Punkte
Ländlicher Raum	6,79 %	9,22 %	+2,43 %-Punkte
Sachsen	9,07 %	9,89 %	+0,82 %-Punkte

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

3.3 Gebäudebezogene Aspekte

Die Eigenschaften sowie die Eigentumsverhältnisse eines Gebäudes können unmittelbare Ursachen eines Leerstandes sein. Im Folgenden wird deshalb untersucht, welche Gebäudemerkmale den Leerstand beeinflussen können. Im Anhang werden die Ergebnisse mit weiteren Grafiken illustriert.

84 Prozent aller leer stehenden Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern.

Tabelle 9: Verteilung leerstehender Wohnungen auf Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser

Raumkategorie	EFH/ZFH	MFH
Verdichtungsraum	8,9 %	91,1 %
verdichteter Bereich im ländlichen Raum	16,7 %	83,3 %
Ländlicher Raum	30,4 %	69,6 %

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

Allerdings steigt mit zunehmender Ländlichkeit und abnehmender Gemeindegröße der Anteil der leer stehenden Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies ist durch die hier vorherrschende Baustruktur begründet. Abbildung 14 zeigt, dass der Leerstand in ländlichen Räumen häufiger ganze Gebäude betrifft als in verdichteten Räumen. Deutlich wird dies auch bei der Analyse der Gebäudeleerstandsquoten nach Gemeindegrößen (vgl. Tabelle 13).

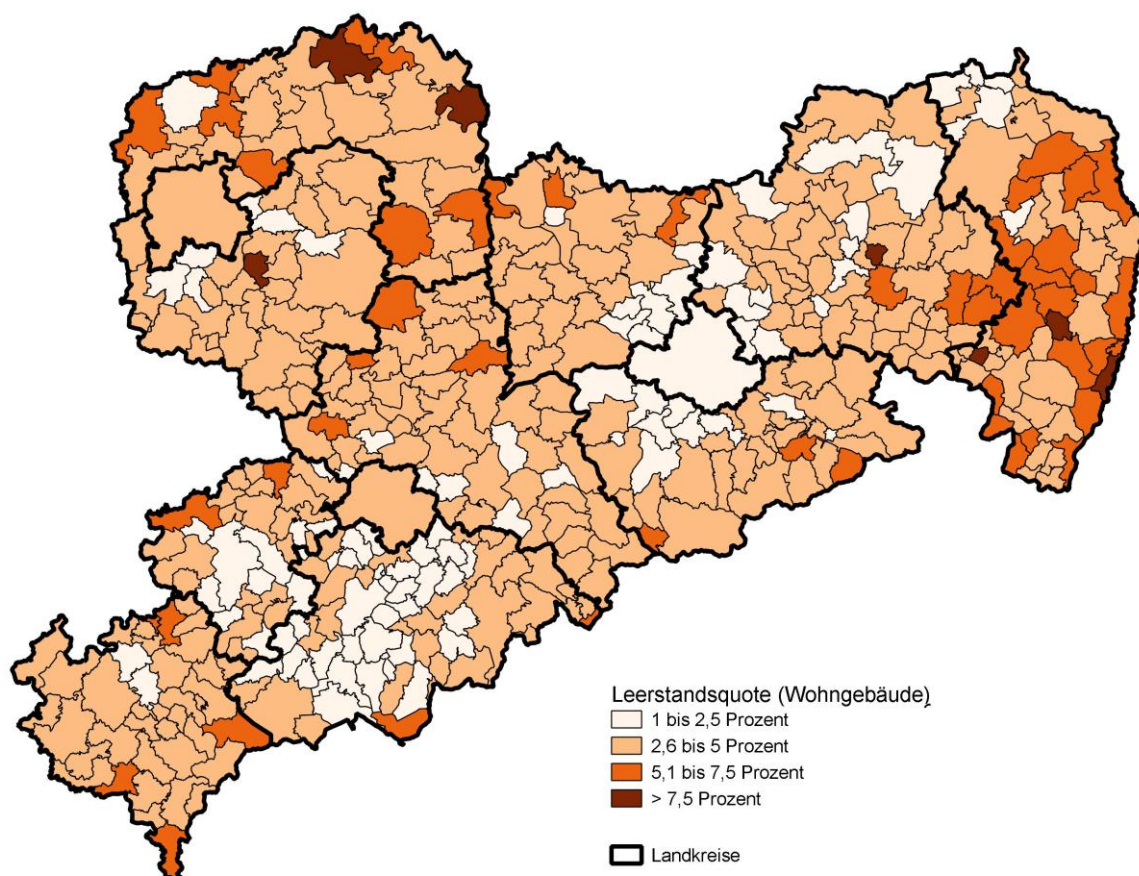


Abbildung 10: Leerstandsquoten (Wohngebäude) in Sachsen nach Gemeinden

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

Topologische Grundlage: GeoSN

Tabelle 10: Gebäude- und Wohnungsleerstand nach Gemeindegrößenklassen

Gemeindegrößenklasse	Gebäudeleerstand	Wohnungsleerstand
unter 2 000	4,1%	7,5%
2 000 - 3 000	3,8%	8,4%
3 000 - 5 000	3,6%	8,4%
5 000 - 10 000	3,4%	9,0%
10 000 - 20 000	3,3%	10,5%
20 000 - 50 000	3,2%	10,4%
50 000 - 100 000	3,4%	14,4%
100 000 und mehr	2,8%	9,8%

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

Bei der Wohnungsgröße gilt tendenziell für die Raumkategorien: Je kleiner die Wohnung, desto höher ist die Leerstandsquote (Ausnahme: Wohnungen über 200m², vgl. Abb. 15).

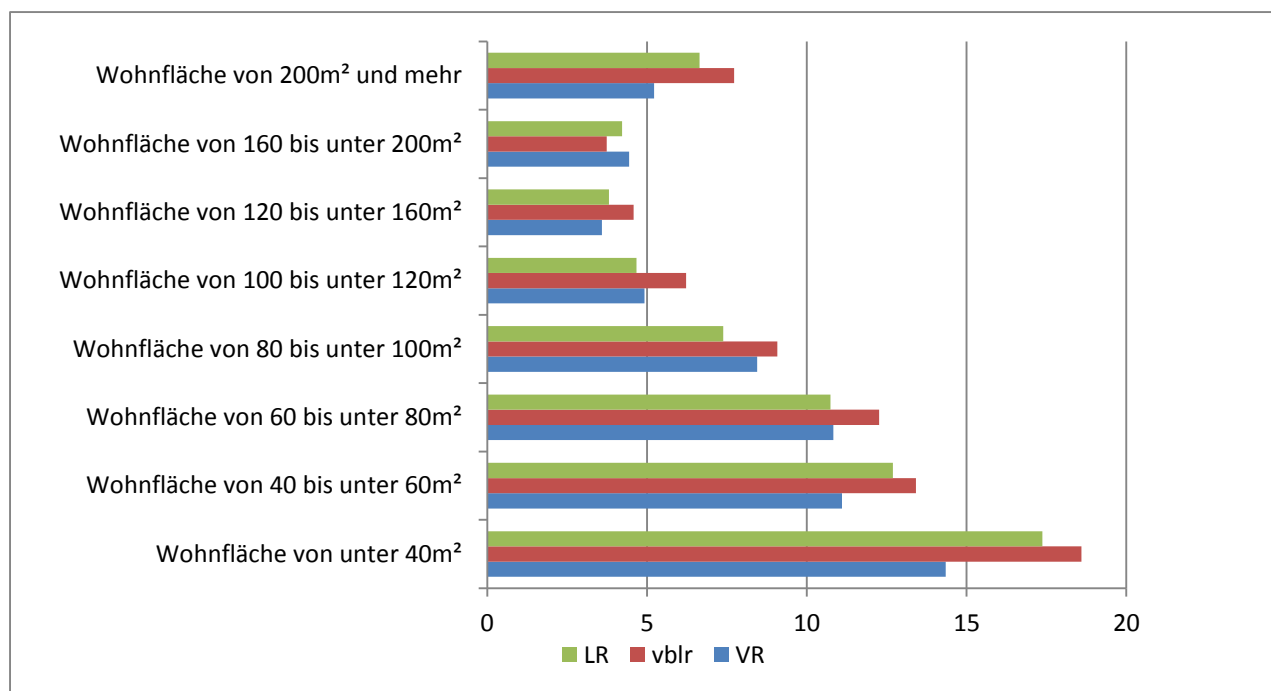


Abbildung 11: Leerstandsquote (Wohnungen) in den Wohnungsgrößenklassen in Sachsen

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

Der Wohnungsleerstand steigt tendenziell mit zunehmendem Baualter eines Wohngebäudes. In nach 1990 erbauten Gebäuden ist der Leerstand in allen Raumkategorien am geringsten. Am höchsten sind die Leerstandsquoten in Gebäuden, die vor 1918 errichtet wurden. Eine Besonderheit sind Gebäude, die zwischen 1979 und 1990 erbaut wurden. Trotz ihres relativ jungen Alters weisen diese Gebäude hohe Leerstandsquoten auf.

Hinsichtlich der Ausstattung kann für alle Raumkategorien festgestellt werden, dass je schlechter die Ausstattung einer Wohnung, desto größer ist der Anteil der leerstehenden Wohnungen. Die Leerstandsquoten in den Wohnungen mit schlechter Ausstattung sind im ländlichen Raum deutlich niedriger als im verdichteten Bereich im ländlichen Raum und Verdichtungsraum, d.h. im ländlichen Raum werden wesentlich mehr der wenig komfortablen Wohnungen noch bewohnt (vgl. Abb. 16).

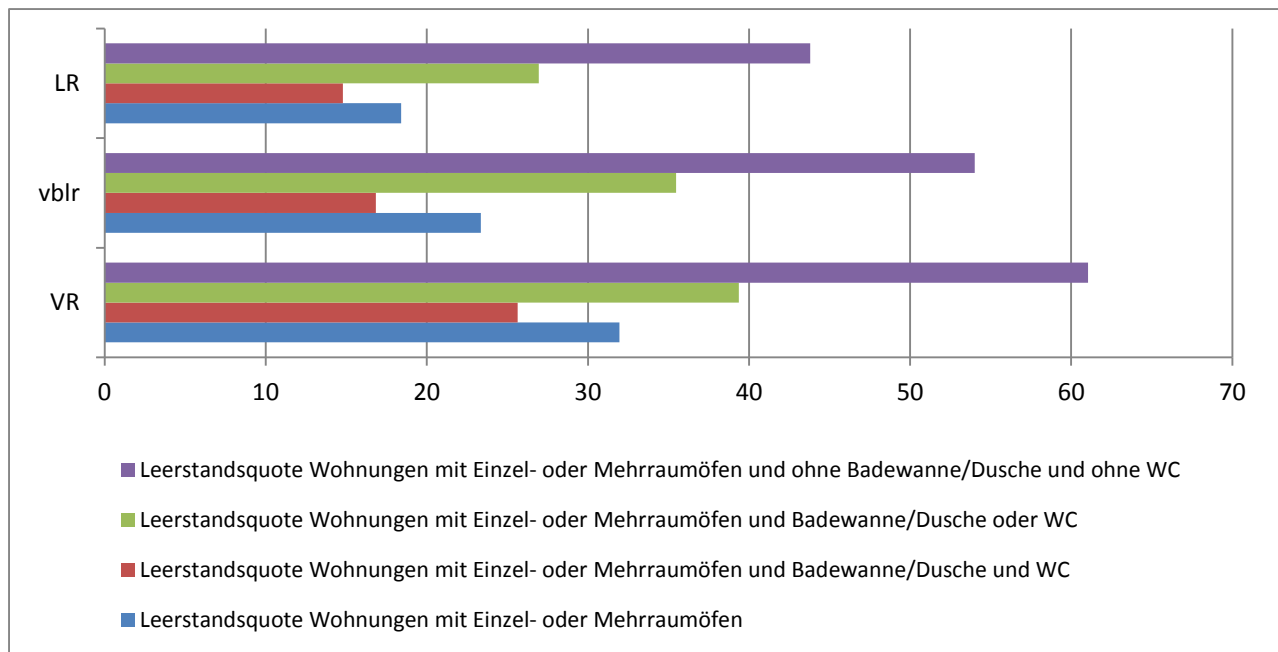


Abbildung 12: Leerstandsquote (Wohnungen) in ausgewählten Kategorien der Ausstattung in Sachsen

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

3.4 Eigentümerbezogene Aspekte

Die Untersuchung der Leerstandsquoten im Zusammenhang mit den Eigentümerverhältnissen zeigt, dass kommunale Gesellschaften die höchsten Quoten aufweisen. Private Eigentümer im ländlichen Raum geben dagegen den geringsten Leerstand an (vgl. Abb.17).

Neue Wohnungen im ländlichen Raum entstehen meist in Ein- und Zweifamilienhäusern und werden vom Eigentümer selbst genutzt. Laut Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird die Wohneigentumsquote auch weiter leicht steigen und die Nachfrage nach Mietwohnungen vor allem im ländlichen Raum perspektivisch deutlich abfallen. Anwachsende Leerstände drohen daher vor allem vermieteten Wohnungen im Geschosswohnungsbau (vgl. BVBS 2012, S. 9). Entgegen dieser Einschätzung des BVBS gibt es aber auch Hinweise darauf, dass kleine, altersgerechte Wohnungen in ländlichen Siedlungen eine steigende Nachfrage verzeichnen.

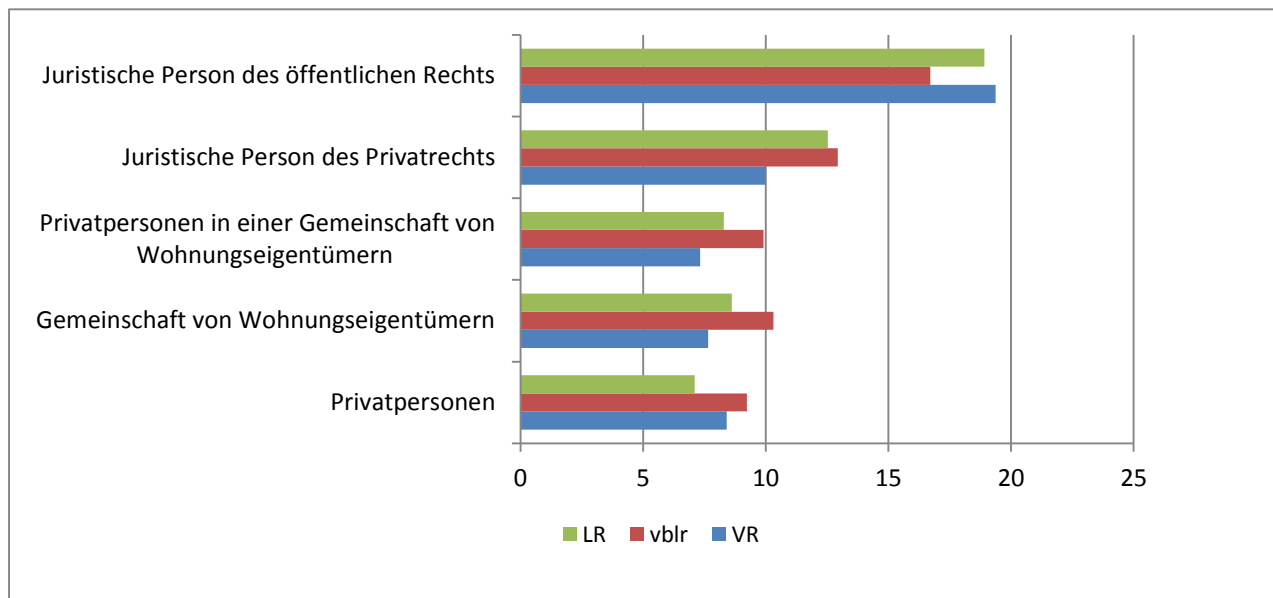


Abbildung 13: Leerstandsquoten (Wohnungen) in Sachsen nach Eigentümern und Raumkategorien

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

3.5 Demografische Aspekte

Als mittelbare Ursache des Leerstands gilt die demografische Entwicklung. Sachsen durchlebte diesbezüglich in den vergangenen Jahren einen vergleichsweise dramatischen Wandel, der durch einen starken Rückgang der Bevölkerungszahlen und eine Erhöhung des Durchschnittsalters der Bevölkerung gekennzeichnet war. Hohe Bevölkerungsrückgänge schlugen sich nicht zwangsläufig proportional in einer hohen Wohnungsleerstandsquote nieder. Ein Grund dafür ist die Entwicklung der Haushaltszahlen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Sachsen hat sich seit 1991 von 2,3 Personen auf 1,9 Personen pro Haushalt verringert. Diese Entwicklung wirkte einem Sinken der Haushaltszahl entgegen. In vielen sächsischen Gemeinden konnte dem Leerstand auch durch Rückbaumaßnahmen entgegengewirkt werden.

Auf Ebene der Gemeindegrößenklassen ist trotzdem deutlich zu erkennen, dass Gemeindeklassen mit einem sehr hohen Bevölkerungsverlust auch eine hohe Leerstandsquote aufweisen.

Tabelle 11: Bevölkerungsentwicklung 1992-2011 in Sachsen nach Gemeindegrößenklassen

Gemeindegrößenklasse	Bevölkerungsentwicklung	Leerstandsquote
unter 2 000	-7,7 %	7,5 %
2 000 - 3 000	-11,0 %	8,4 %
3 000 - 5 000	-10,4 %	8,4 %
5 000 - 10 000	-11,2 %	9,0 %
10 000 - 20 000	-16,1 %	10,5 %
20 000 - 50 000	-16,9 %	10,4 %
50 000 - 100 000	-20,1 %	14,4 %
100 000 und mehr	-4,7 %	9,8 %

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

3.6 Exkurs zur Leerstandswahrnehmung

Die Analyse des Wohnungsleerstands zeigte kaum Unterschiede zwischen den Raumkategorien. Den Gebäudeleerstand betrachtend, zeigen sich jedoch kleine Orte und ländliche Regionen stärker betroffen als Verdichtungsräume. Auch hinsichtlich der Gemeindegrößenklassen muss konstatiert werden, dass mit abnehmender Größe einer Gemeinde der prozentuale Anteil an leerstehenden Gebäuden zunimmt.

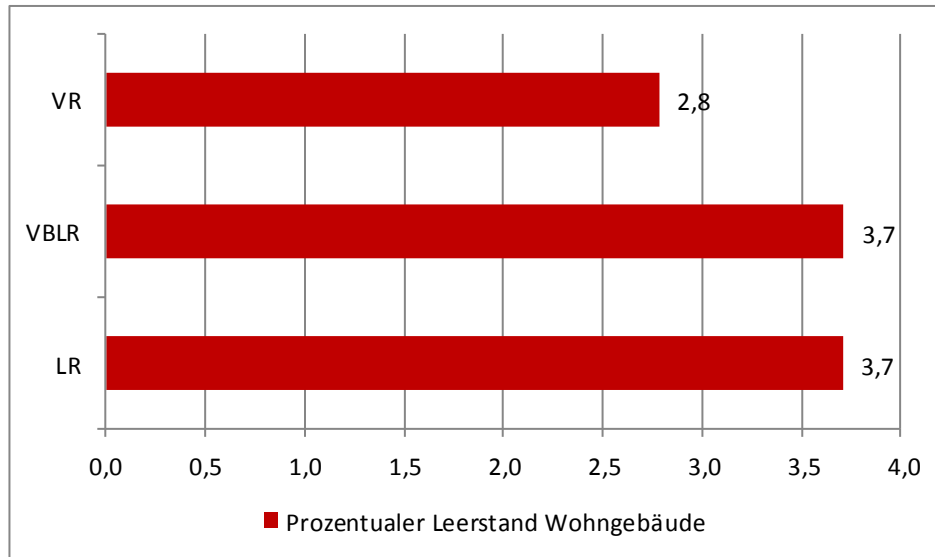


Abbildung 14: Leerstandsquoten (Wohngebäude) in Sachsen nach Raumkategorien

Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen: Zensus 2011

Dennoch ist die Wahrnehmung des Leerstands in ländlichen Räumen geringer als in verdichteten Gebieten. Dies wurde in verschiedenen Untersuchungen deutlich. Aehnelt und Philipp berichten gleichermaßen, dass ländlicher Leerstand durch die Lokalpolitiker nur selten als drängendes Problem wahrgenommen wird (vgl. Aehnelt 2013, Philipp 2012). Auch eine repräsentative Bevölkerungsbefragung zeigte, dass Leerstand in Verdichtungsräumen häufiger als Ärgernis wahrgenommen wird als in ländlichen Regionen (vgl. Abbildung 20).

Für diese unterschiedlichen Wahrnehmungen können verschiedene Ursachen vermutet werden:

- Leerstand in ländlichen Räumen ist häufig ein schleichender Prozess (zB. Köhler/Linke 2010).
- Leerstand in ländlichen Räumen ist räumlich vereinzelt. Während sich Leerstand in Städten oft auf bestimmte Stadtgebiete konzentriert, zeigt er sich in Dörfern eher dispers und deshalb weniger auffällig.
- Leerstände in ländlichen Räumen gibt es allerorten. Die Auswirkungen für das Umfeld werden als wenig dramatisch eingeschätzt, da viele andere Orte in ähnlicher Lage sind (vgl. Büchs S. 15)
- Kleinteilige Eigentümerstrukturen und geringe Mietanteile führen in ländlichen Räumen zu starken Remanenzeffekten oder auch dazu, dass man sich um leerstehende Immobilien kümmert, d.h. Rasen mäht, Gardinen aufhängt usw. Nach außen bleibt der Leerstand oft unsichtbar.

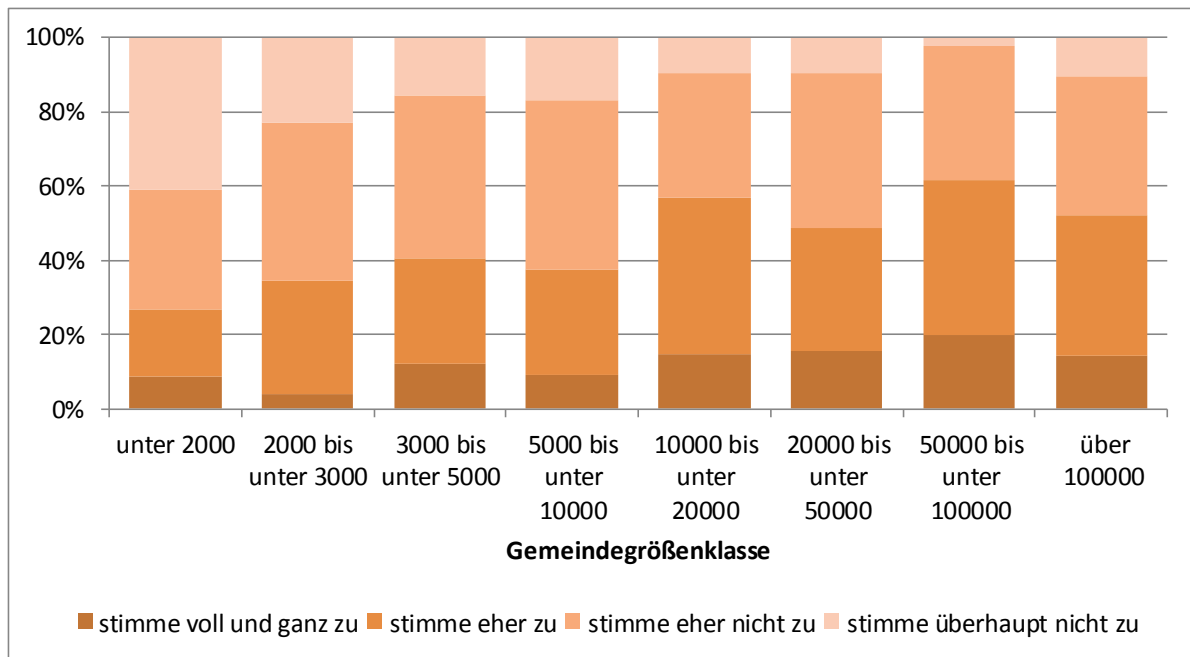


Abbildung 15: Wahrnehmung von Leerstand im ländlichen Raum Sachsens

Datenquelle: Forsa - Ländliche Lebensverhältnisse in Sachsen. Ergebnisse einer Repräsentativbefragung

3.7 Wertung

Der Freistaat Sachsen ist in besonderem Maße von Wohnungsleerständen betroffen. Etwa jede Zehnte Wohnung steht leer.

Der Wohnungsleerstand gilt **in vielen ländlichen Räumen Deutschlands als Zukunftsproblem** (z.B. BBSR 10/2010). Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse sprechen für eine zukünftige Erhöhung des Leerstands auch in den ländlichen Räumen Sachsens. Beispielsweise werden weitere Rückgänge der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen prognostiziert.

Derzeit liegt die Wohnungsleerstandsquote in allen sächsischen Gebietskategorien bei etwa 10 Prozent. Betrachtet man aber die **Entwicklung seit 1995** wird deutlich, dass bisherige Gegenmaßnahmen (Aufwertung und Rückbau im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“) vor allem in verdichteten Gebieten zur Reduzierung des Leerstands führten. In den ländlichen Gebieten konnten die umfangreichen Maßnahmen der Integrierten ländlichen Entwicklung / Dorfentwicklung (Umnutzungen, Wiedernutzungen, Abriss oder Sanierung) dem steigenden Wohnungsleerstandes jedoch noch nicht ausreichend entgegenwirken.

Der Wohnungsleerstand im Verdichtungsraum konnte bereits reduziert werden. Dazu wurden Maßnahmen zur Quartiersaufwertung und des Rückbaus durchgeführt. Umgesetzt haben den Rückbau von Wohnungen hier v.a. kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften. Die Notwendigkeit Wohnungen abzureißen, wurde aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus erkannt. Davon ist im ländlichen Raum nicht auszugehen, da große Wohnungsunternehmen in ländlichen Wohnungsmärkten nur eine geringe Rolle spielen. **Rückbaupotenziale großer Wohnungsunternehmen** sollten aber auch im ländlichen Raum ausgeschöpft werden. Daneben besteht die Herausforderung in der **Einbeziehung privater Eigentümer**.

Leerstand wird im ländlichen Raum weniger stark wahrgenommen. Diese geringere Aufmerksamkeit hat Vor- und Nachteile. Sie darf aber nicht zu einem Ignorieren des Problems führen. Die Herausforderung besteht darin, **kommunale Entscheidungsträger für das Thema zu sensibilisieren** und zur aktiven Auseinandersetzung mit dem Problem zu motivieren.

Die Leerstandsentwicklung sollte als Schwerpunkt **in örtlichen und regionalen Planungen** (Leader-Konzept, Dorfumbauplan) integriert werden. Die Ergebnisse der GWZ 2011 können dabei als Quelle aktueller, lokaler Informationen dienen. Die lokale Betrachtung des Leerstands kann zudem sinnvoll im Rahmen von Nutzungskartierungen erfolgen.

Das planvolle Ergreifen von Gegenmaßnahmen (Wiedernutzungen, Umbau oder Rückbau usw.) ist notwendig, um die Attraktivität ländlicher Siedlungen langfristig zu erhalten. **Rückbau** ist dabei aber **als ein Instrument** eines zukunftsgerichteten Dorfumbaus zu begreifen und zu vermitteln. Andere Instrumente sind Teilrückbau, Umgestaltung, Umnutzung, Zwischennutzung oder Wiedernutzung. Gelingt es nicht neue Nutzungen in leerstehenden, historisch oder siedlungsstrukturell wertvollen Gebäuden zu etablieren, kann auch die Sicherung der Bausubstanz eine sinnvolle Strategie sein (Erinnerungskultur, Lebensraum/Biotop sich selbst überlassen, bei Gewährleistung der Sicherheit).

Mit dem Leerstand sind zahlreiche Abwertungsrisiken von Wohnquartieren verbunden. Diese Risiken bestimmen die öffentliche Diskussion. Chancen des Leerstands werden bisher noch zu wenig thematisiert. Zukunftsorientierter Dorfumbau sollte **Handlungs- und Gestaltungspotenziale in den Mittelpunkt** rücken. Chancen des Leerstands liegen beispielsweise in der Gestaltbarkeit, in Verbesserungen der städtebaulichen Situation, der Verkehrssituation oder Freiraumgestaltung. Eine solche Wahrnehmung mindert möglicherweise Verlustempfindungen, die es zu vermeiden gilt.

Prinzipiell erscheint es fragwürdig, ob bei hohen Wohnungsleerständen neue Wohnungen erbaut werden sollten. Sicher ist, dass der **Neubau „auf der grünen Wiese“** vermieden werden sollte. Der Bedarf an neuen Wohnungen sollte durch die Nutzungen von Bestandsimmobilien oder Ersatzneubauten befriedigt werden. Auch die Umnutzung ländlicher Bausubstanz zu Wohnraum kann sinnvoll sein, wenn es der Aufwertung des Ortes oder dem Erhalt historisch wertvoller Ensembles etc. dient.

Als sinnvolle Maßnahme gegen den Leerstand kann auch die **Ansiedlung neuer Bewohner** gewertet werden, wenn diese Bestands- oder Ersatzimmobilien beziehen. Maßnahmen, die eine Bindung junger Familien an den ländlichen Raum fördern sind daher von großer Bedeutung. Seit langem unterstützt der Freistaat Sachsen erfolgreich die Ansiedlung junger Familien in ländlichen Bestandsimmobilien (LfL 2006). Der Erwerb, die Um- und Wiedernutzung ländlicher Bausubstanz sollten auch in Zukunft als wirksames Mittel gegen den Leerstand auf dem Land eingesetzt werden.

Definition der Begriffe

Der Bericht verwendet folgende Definitionen in Anlehnung an die Veröffentlichung „Gebäude- und Wohnraumzählung am 9. Mai 2011 – Teil 1“ des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen.

Gebäude mit Wohnraum

Als Gebäude mit Wohnraum gilt jedes für längere Dauer errichtete Bauwerk mit mindestens einer Wohnung und eigenem Zugang. Brandmauern innerhalb zusammenhängender Bebauung (z. B. Doppelhäuser), die vom Keller bis zum Dach reichen, sind immer gebäudetrennend. Ist keine Brandmauer vorhanden, so gelten die zusammenhängenden Gebäudeeinheiten als einzelne Gebäude, wenn sie einen eigenen Zugang besitzen. Gebäude mit Wohnraum sind auch administrative und gewerblich genutzte Gebäude mit mindestens einer Wohnung sowie alle leerstehenden Gebäude mit Wohnungen.

Wohnungen

Wohnungen besitzen nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Sie haben einen eigenen Eingang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum. Zur Wohnung können aber auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende, zu Wohnzwecken ausgebaute, Keller- oder Bodenräume (z. B. Mansarden) gehören. Eine Küche oder Kochnische muss nicht vorhanden sein.

In diesem Bericht gelten als Wohnungen nur für Wohnzwecke genutzte Wohnungen in Wohngebäuden. Diplomatenwohnungen und Ferien-bzw. Freizeitwohnungen werden nicht betrachtet.

Eigentümerwohnungen

Mindestens ein Bewohner ist Eigentümer der Wohnung. Neben dem Eigentümer können auch noch Untermieter in der Wohnung wohnen.

Mietwohnungen

Die Wohnung ist zu Wohnzwecken vermietet oder mietfrei überlassen.

Leerstehende Wohnungen

Die Wohnung ist am Erhebungsstichtag weder vermietet, noch vom Eigentümer selbst genutzt und auch keine Ferien- und Freizeitwohnung. Wenn der Eigentümer/ Mieter wegen Umbau/Modernisierung kurzzeitig – bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses – vorübergehend eine Ersatzwohnung beziehen muss, so ist die Wohnung nicht als leer stehende Wohnung zu zählen.

Wohneigentumsquote

Anteil der vom Eigentümer selbstgenutzten Wohnungen an der Anzahl der bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden

Leerstandsquote

Anteil der leerstehenden Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen (Wohnungen in Wohngebäuden)

Literaturverzeichnis

Aehnelt, R.; Dässler, S. (2013): Evaluierung geförderter Rückbaumaßnahmen im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung. Unveröffentlicher Bericht des LfULG

Büchs, S. (2010): Dorfumbau. Strategien zum Umgang mit der Baustruktur schrumpfender Dörfer am Beispiel Aidhausen

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung):BBSR-Berichte KOMPAKT. Lebensqualität in kleinen Städten und Landgemeinden. Aktuelle Befunde der BBSR-Umfrage (5 / 2011)

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung):BBSR-Berichte KOMPAKT. Stadtansichten. Befunde der BBSR-Umfrage aus Groß- und Mittelstädten (6 / 2011)

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung):BBSR-Berichte KOMPAKT. Landleben - Landlust? Wie Menschen in Kleinstädten und Landgemeinden über ihr Lebensumfeld urteilen (10 / 2010)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Wohnen und Bauen in Zahlen 2011/2012 (7. Auflage, 2012)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: 10 Jahre Stadtumbau Ost. Berichte aus der Praxis (2012)

Forsa – Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen mbH (2013): Ländliche Lebensverhältnisse in Sachsen. Ergebnisse einer Repräsentativbefragung im Freistaat Sachsen. Unveröffentlicher Bericht

Helbrecht, I (2013): Wohneigentum statt Rente? Demografischer Wandel und Altersvorsorge in acht europäischen Ländern im Vergleich. IzR 2.2013, Hrsg.: BBSR im BBR

LfL Landesamt für Landwirtschaft (2006): Ansiedlung junger Familien in Dörfern. Bewertung der Nachhaltigkeit ländlicher Entwicklung in Bezug auf die Ansiedlung junger Familien in ländlich geprägten Dörfern des Freistaates Sachsen

Linke, H. J.; Köhler, T.(2010): Ansätze zum Siedlungsumbau bei sinkenden Bevölkerungszahlen im ländlichen Raum, Flächenmanagement und Bodenordnung Heft 3/2010, S. 102-109

Phillip, M (2012): Leerstand im Ortskern – Probleme und Handlungsoptionen untersucht an der ländlichen Region Dresdner Heidebogen. Bachelorarbeit an der Universität Potsdam, Institut für Geographie, Regionalwissenschaften

SAB (Sächsische Aufbaubank): Wohnungsbaumonitoring 2011. Perspektiven und Trends der Entwicklung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt. Messedruck Leipzig GmbH (2011)

Schmied, D. (2009): Entleeren sich die ländlichen Räumen in Deutschland? Einige sachliche Aussagen anstatt eines Horrorszenarios. In Bayreuther Kontaktstudien Geographie Band 5

Seifert Dr., W.: Wer wohnt in den eigenen „vier Wänden“?, Statistische Analysen und Studien NRW, Band (52/2008)

Statistisches Bundesamt (2009): Zuhause in Deutschland. Ausstattung und Wohnsituation privater Haushalte

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2012): Statistischer Bericht. Kaufwerte für Bauland im Freistaat Sachsen

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2013): Sonderbericht. Zensus 2011. Gebäude- und Wohnungszählung im Freistaat Sachsen am 9. Mai 2011. Teil 1 Gebäude und Wohnungen

Reichert-Schick, Anja (2012): Infrastrukturelle Peripherisierung: Das Beispiel Uecker-Randow (Deutschland) , disP - The Planning Review, 48:1, 27-45

Anhang

Tabelle A1: Wohneigentumsquoten sächsischer ILE- und LEADER-Gebiete

ILE / LEADER-Gebiet	Einwohnerzahl 09.05.2011	Anzahl Wohnungen 2011	Wohneigentumsquote 2011
Annaberger Land	60.650	30.959	45,29
Augustusburger Land	54.421	29.287	40,31
Bautzner Oberland	51.003	24.327	61,45
Delitzscher Land	50.022	25.555	48,28
Dresdner Heidebogen	86.177	40.817	56,76
Dübener Heide	44.977	23.595	49,74
Elbe-Röder-Dreieck	45.481	23.994	46,45
Falkenstein	16.907	9.414	50,96
Gemeinsame Zukunft Erzgebirge	18.033	9.057	45,34
Klosterbezirk Altzella	51.770	26.082	55,10
Kottmar	33.390	17.087	56,13
Land des Roten Porphyrs	73.031	37.202	53,37
Lausitzer Seenland	70.131	37.088	38,24
Leipziger Muldenland	120.567	60.936	50,58
Lommatzscher Pflege	33.946	16.186	62,33
Lugau-Oelsnitzer Becken	24.006	13.087	40,15
Mittleres Flöha- und Zschopautal	42.766	21.825	46,71
Naturpark Zittauer Gebirge	56.908	33.911	39,84
Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft	81.743	39.423	42,66
Ostelbien - Brücke im Dreiländereck	6.493	3.215	66,94
Östliche Oberlausitz	117.149	65.942	39,93
SachsenKreuz+	60.824	32.848	44,01
Sächsische Schweiz	130.312	69.567	38,93
Sächsisches Zweistromland	72.508	36.760	48,27
Schönburger Land	50.516	26.463	46,61
Silbernes Erzgebirge	122.857	59.378	52,59
Südraum Leipzig	90.339	49.453	40,07
Tor zum Erzgebirge	28.088	14.398	44,96
Vogtland	136.132	74.699	50,20
Weißer Elster	15.588	8.040	55,73
Westerzgebirge	144.994	78.260	37,46
Westlausitz	52.426	24.750	51,79
Zentrale Oberlausitz	35.616	18.690	48,49
Zwickauer Land	118.460	64.101	46,86
Zwönitztal/Greifensteinregion	62.014	31.084	45,30
nicht zugeordnet	1.796.554	1.060.538	18,33

Abbildung A1: Leerstandssituation nach Wohnungen in den sächsischen ILE- und LEADER-Gebieten

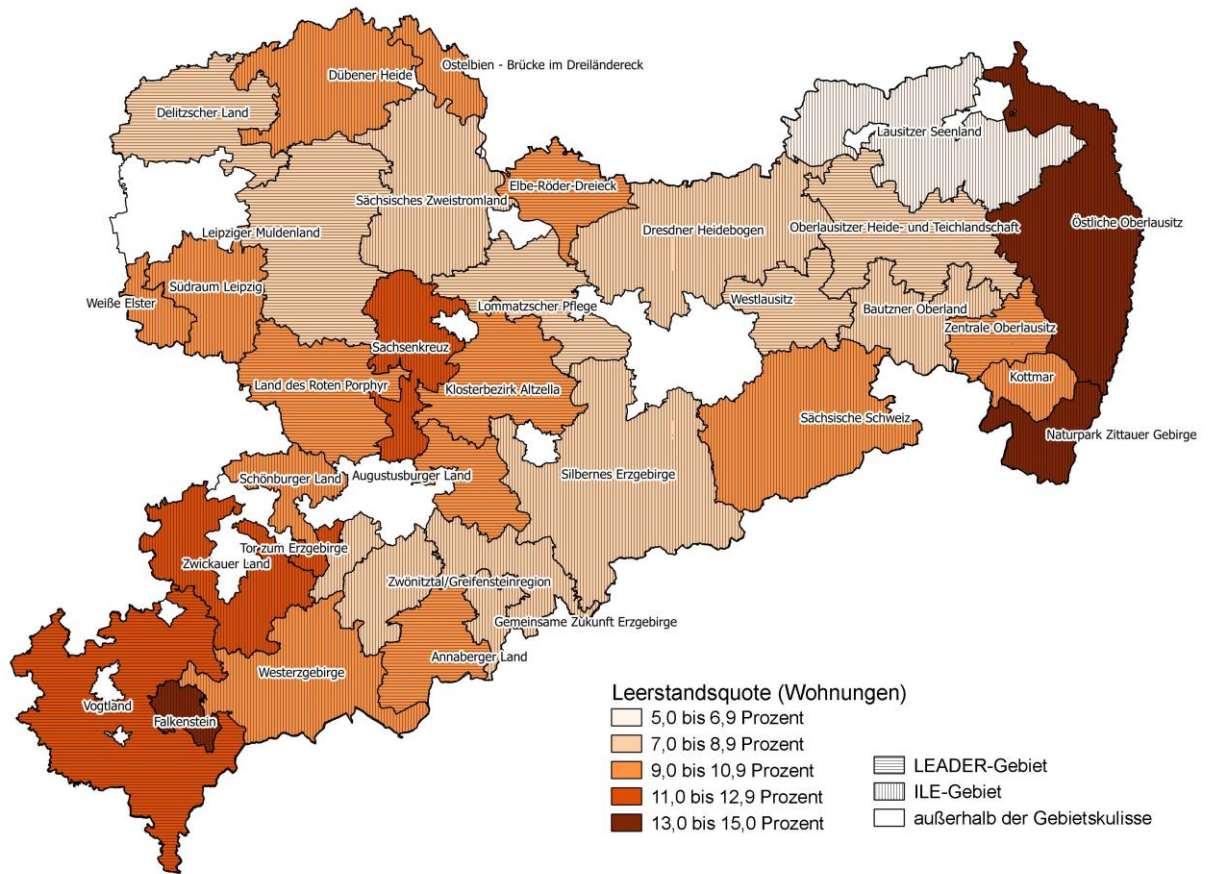


Tabelle A2: Leerstandssituation in den sächsischen ILE- und LEADER-Gebiete

ILE / LEADER-Gebiet	Einwohnerzahl 09.05.2011	Anzahl Wohnun- gen 2011	Leerstandsquote Wohnungen 2011
Annaberger Land	60.650	30.959	9,02
Augustusburger Land	54.421	29.287	10,66
Bautzner Oberland	51.003	24.327	7,34
Delitzscher Land	50.022	25.555	8,82
Dresdner Heidebogen	86.177	40.817	7,05
Dübener Heide	44.977	23.595	10,40
Elbe-Röder-Dreieck	45.481	23.994	9,52
Falkenstein	16.907	9.414	13,30
Gemeinsame Zukunft Erzgebirge	18.033	9.057	7,97
Klosterbezirk Altzella	51.770	26.082	9,85
Kottmar	33.390	17087	10,17
Land des Roten Porphyrs	73.031	37.202	9,43
Lausitzer Seenland	70.131	37.088	6,61
Leipziger Muldenland	120.567	60.936	8,23
Lommatzscher Pflege	33.946	16.186	8,61
Lugau-Oelsnitzer Becken	24.006	13.087	11,43
Mittleres Flöha- und Zschopautal	42.766	21.825	8,59
Naturpark Zittauer Gebirge	56.908	33.911	14,86
Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft	81.743	39.423	7,02
Ostelbien - Brücke im Dreiländereck	6.493	3.215	10,51
Östliche Oberlausitz	117.149	65.942	13,94
SachsenKreuz+	60.824	32.848	11,07
Sächsische Schweiz	130.312	69.567	9,68
Sächsisches Zweistromland	72.508	36.760	8,55
Schönburger Land	50.516	26.463	10,22
Silbernes Erzgebirge	122.857	59.378	7,31
Südraum Leipzig	90.339	49.453	10,39
Tor zum Erzgebirge	28.088	14.398	8,70
Vogtland	136.132	74.699	11,56
Weißer Elster	15.588	8.040	8,98
Westerzgebirge	144.994	78.260	10,55
Westlausitz	52.426	24.750	6,98
Zentrale Oberlausitz	35.616	18.690	10,43
Zwickauer Land	118.460	64.101	11,88
Zwönitztal/Greifensteinregion	62.014	31.084	7,37
nicht zugeordnet	1.796.554	1.060.538	10,02

Abbildung A2: Leerstandssituation nach Wohngebäuden in den sächsischen ILE- und LEADER-Gebieten

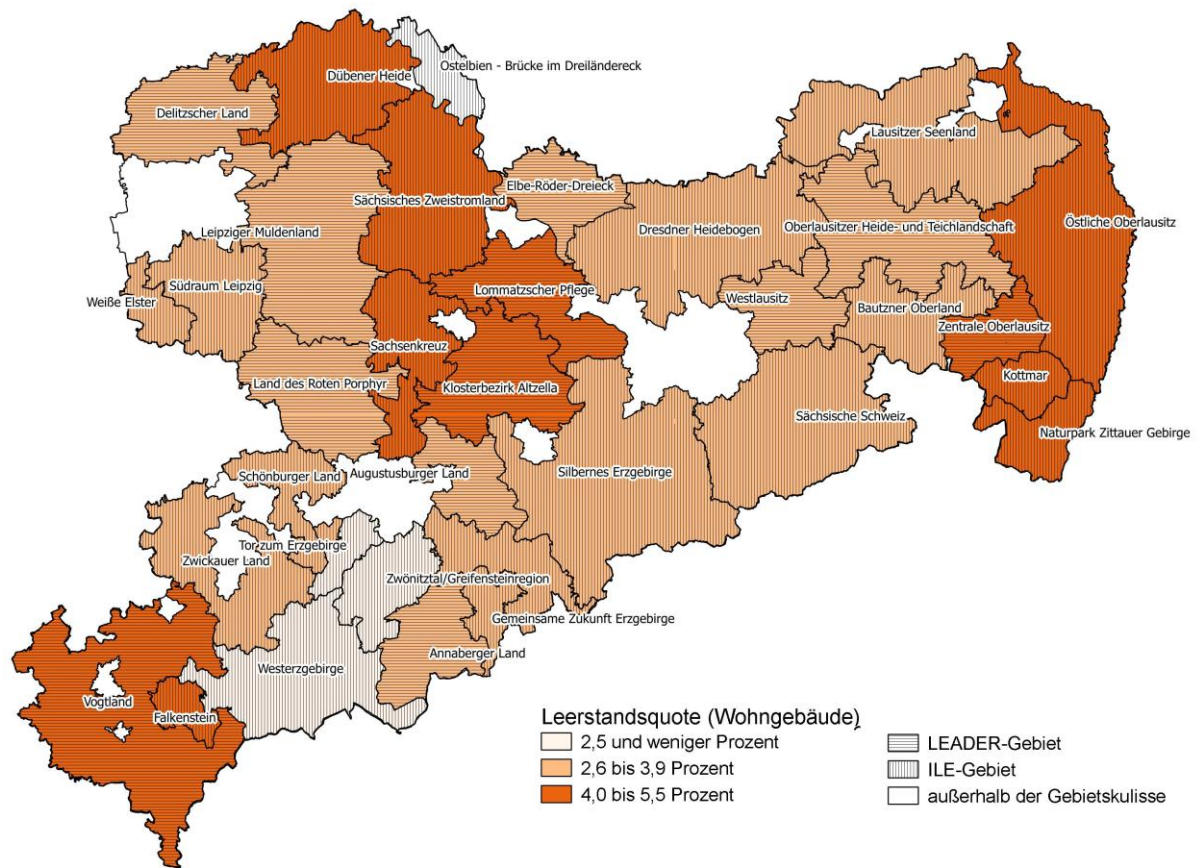


Abbildung A3: Wohnungsleerstand in Sachsen nach Gebäudetyp und Raumkategorie

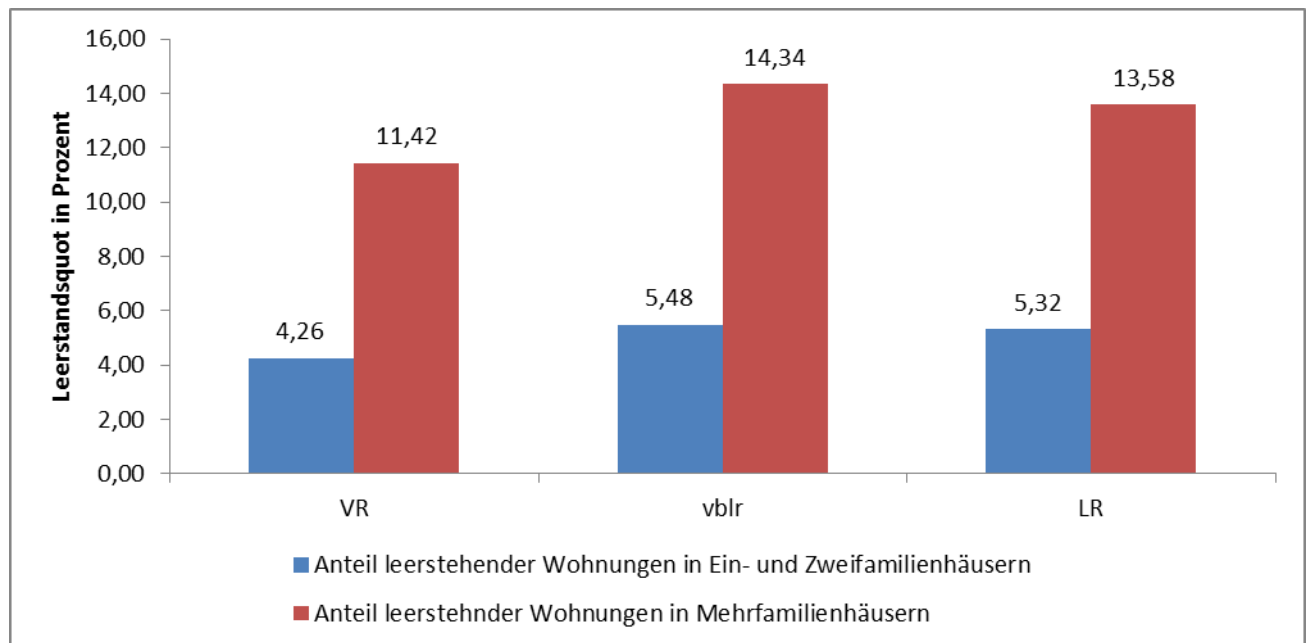


Abbildung A4: Wohnungsleerstand in Sachsen nach Baualtersklassen und Raumkategorien

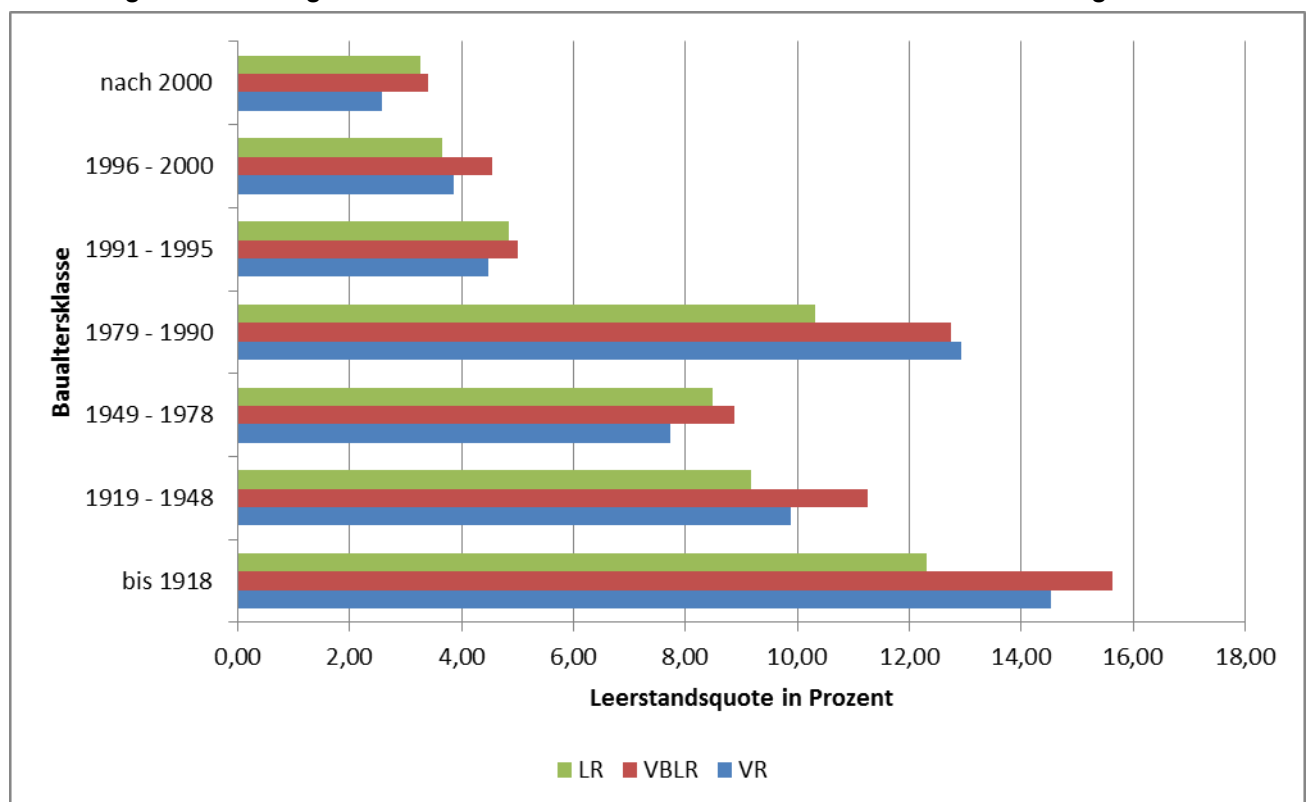
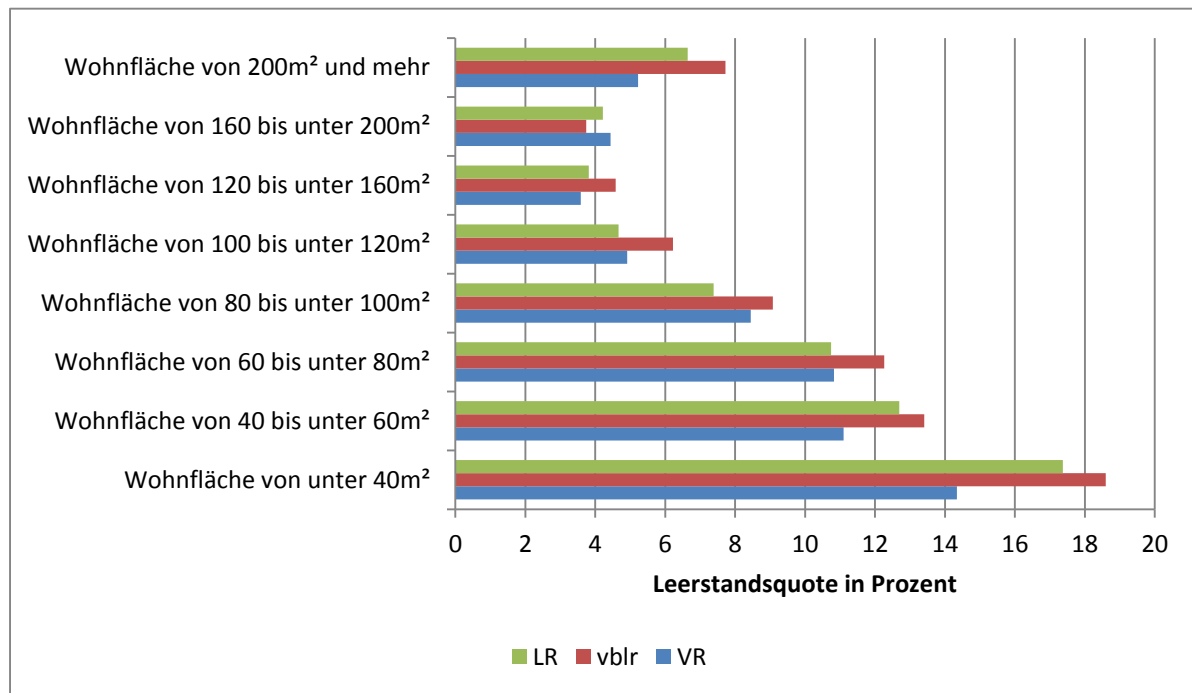


Abbildung A5: Wohnungsleerstand in Sachsen nach Wohnungsgröße und Raumkategorien



Herausgeber:

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)
Pillnitzer Platz 3, 01326 Dresden
Telefon: +49 351 2612-0
Telefax: +49 351 2612-1099
E-Mail: lfulg@smul.sachsen.de
www.smul.sachsen.de/lfulg

Autoren:

Christian Rößler, Mandy Hillig
Abt. Grundsatzangelegenheiten Umwelt, Landwirtschaft, Ländliche Entwicklung/
Referat Ländliche Entwicklung
August-Böckstiegel-Str. 1
01326 Dresden
Telefon: +49 351 2612-2310
Telefax: +49 351 2612-2399
E-Mail: christian.roessler@smul.sachsen.de

Foto:

Markus Thieme

Redaktionsschluss:

27.01.2014

Hinweis:

Die Broschüre steht nicht als Printmedium zur Verfügung, kann aber als PDF-Datei unter <https://publikationen.sachsen.de/bdb/> heruntergeladen werden.

Verteilerhinweis

Diese Informationsschrift wird von der Sächsischen Staatsregierung im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von politischen Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist auch die Weitergabe an Dritte zur Verwendung bei der Wahlwerbung.