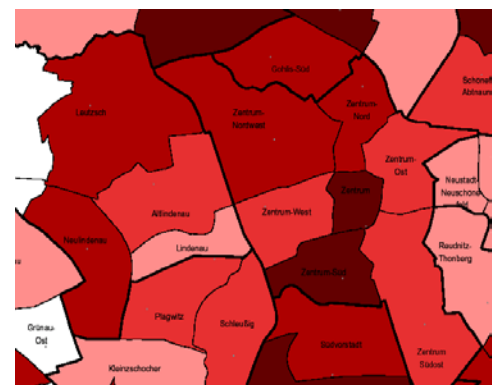
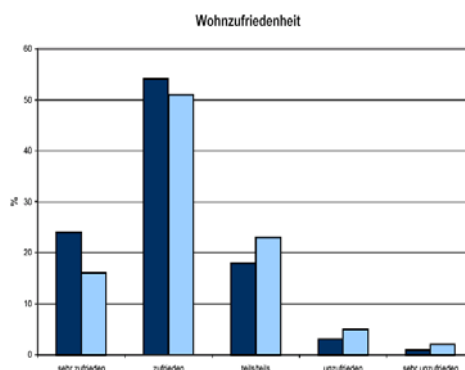
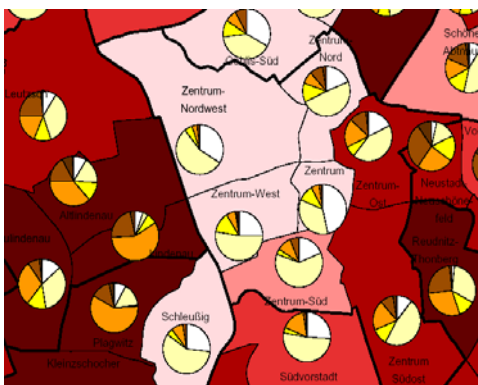




Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig



WOHNEN IN LEIPZIG - AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE DER KOMMUNALEN BÜRGERUMFRAGE 2003



// gefördert durch //



// unter Mitwirkung //

IfS Institut für Stadtforschung und
Strukturpolitik GmbH



Juni 2004

Impressum:**Herausgeber:**

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt

Redaktion:

Stefan Heinig, Alexander Krämer (Stadtplanungsamt, Abteilung Stadtentwicklungsplanung)

Jürgen Vesper, Thomas Thrun (IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin)

Das diesem Bericht zugrundeliegende Forschungsvorhaben "Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig" wurde mit Mitteln des Bundesministeriums für Bildung und Forschung unter dem Förderkennzeichen 07RBS12 gefördert. Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt beim Herausgeber.

Stand: Juni 2004

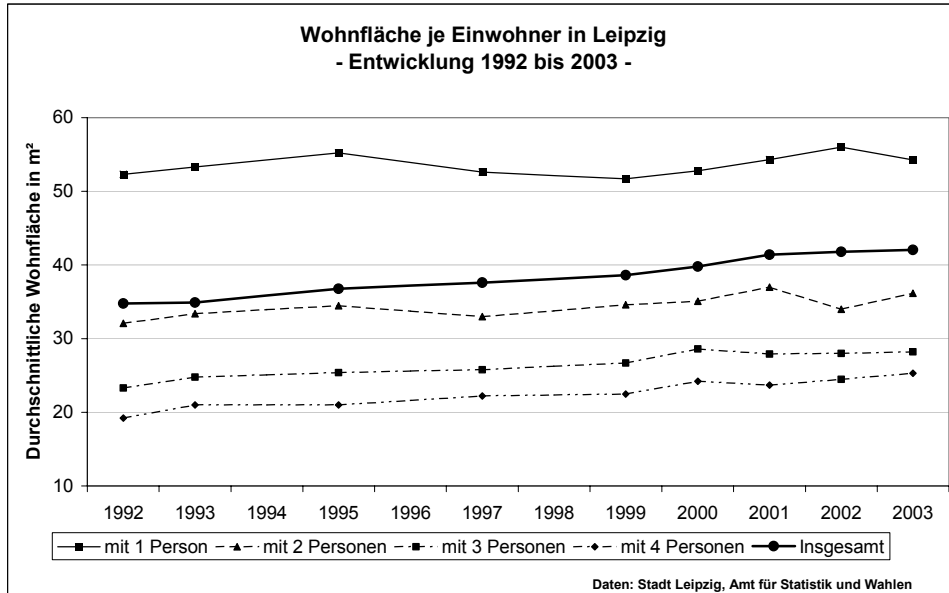
WOHNEN IN LEIPZIG – AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE DER KOMMUNALEN BÜRGERUMFRAGE 2003

1. ALTBAU WEITER IM AUFWIND

Gegenüber 2001 ist der Anteil der Befragten, die im Altbau wohnen, von 43 % auf 54 % angestiegen. Der Anteil bei den unter 35-jährigen liegt bei 67 % (Anstieg gegenüber 2001 um 7 Prozentpunkte). Überdurchschnittlich vertreten sind auch Haushalte mit geringem Nettoeinkommen (< 1000 €), die zu 60 % im Altbau leben. 63% der Umzugswilligen streben das Wohnen im Altbau an.

28 % der Befragten leben im Plattenbau, darunter ca. 40 % der Rentner und 31 % der Einpersonenhaushalte. Nur 18 % der Paare mit Kind(ern) sind dort ansässig.

2. GENUTZTE WOHNFLÄCHE

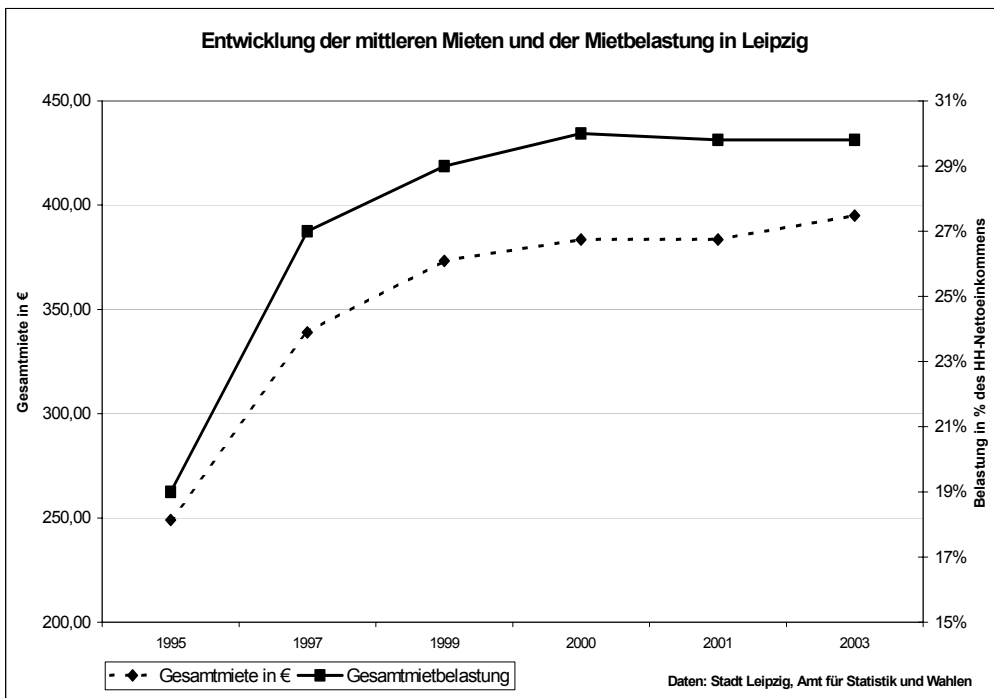


Gegenüber 2001 ist die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner nur leicht auf 42,1 m² angestiegen. Trotz geringerer Zuwächse ist in den letzten zehn Jahren eine kontinuierliche Zunahme zu verzeichnen gewesen, woraus ein Wohnflächenmehranspruchnahme von ca. 7 m² je Einwohner gegenüber 1992 resultiert.

3. GESAMTMIETE /-MIETBELASTUNG

Der leichte Rückgang der Gesamtmiete, der 2001 festgestellt wurde, konnte sich nicht fortsetzen. Die Gesamtmiete je m² stieg um 0,14 € auf 6,53 € an, in absoluten Werten bedeutet dies eine Erhöhung um 11,53 € auf 395,00 €.

Die Gesamtmietbelastung liegt weiterhin bei durchschnittlich 30 %, bei 1-Personen-Haushalten stieg sie um 1,8 Prozentpunkte auf 36,4 %.

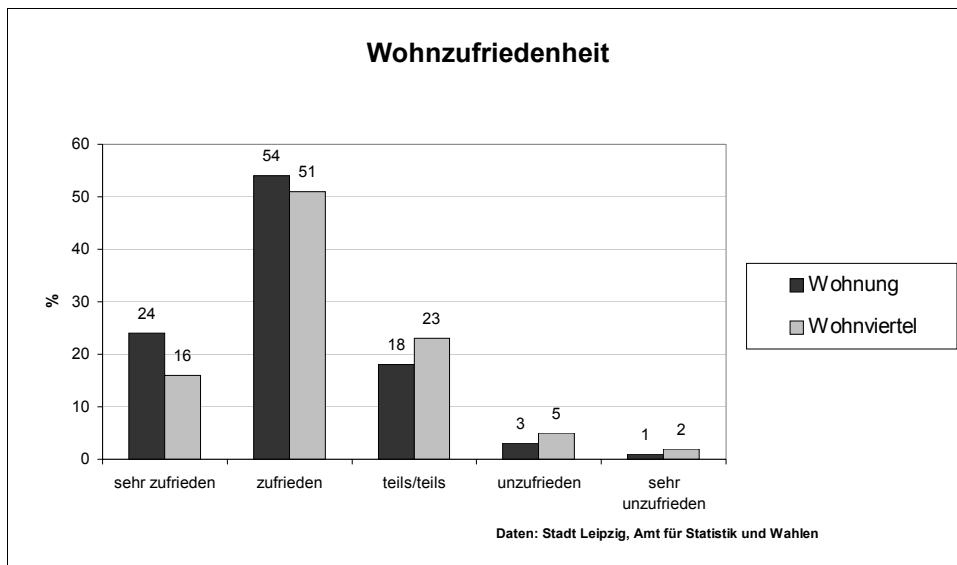


4. EIGENTUMSQUOTE

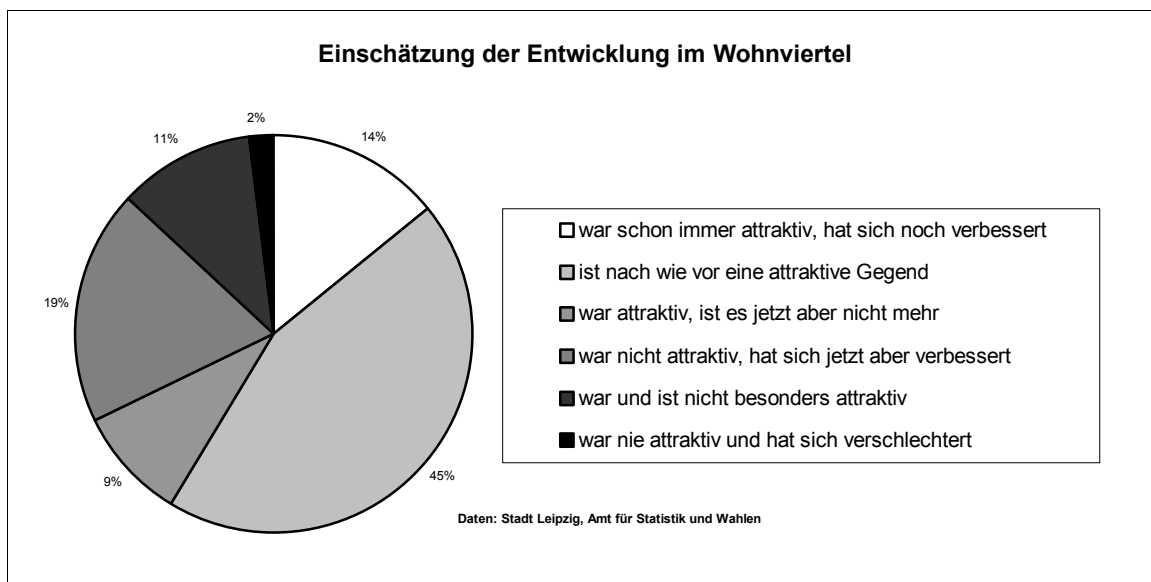
Der Anteil an Eigentum ist mit 12 % annähernd gleich geblieben. Der Anteil der Umzugswilligen, die Eigentum bilden möchten, liegt bei 15 % und ist damit leicht gestiegen.

5. WOHNZUFRIEDENHEIT

Die Wohnzufriedenheit ist relativ hoch: 78 % geben an, mit ihrer Wohnung zufrieden oder sehr zufrieden zu sein. Unzufrieden sind hingegen nur 4 %. Die Zufriedenheit mit dem Wohnviertel ist etwas schwächer ausgeprägt: Nur 70 % sind mit ihrer Umgebung (sehr) zufrieden, 7 % zeigen sich unzufrieden.



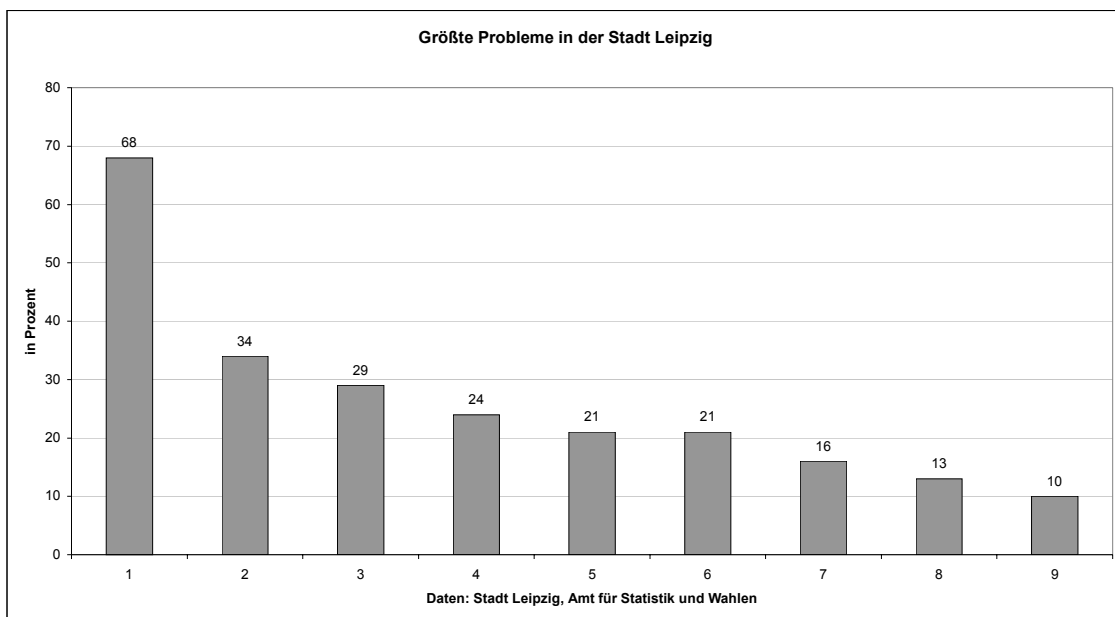
Die Wohnzufriedenheit ist bei der älteren Bevölkerung besonders ausgeprägt (86 %) sowie bei den Bewohnern des Stadtrandes ³ (89 %), der weitgehend den in den 1990er Jahren eingemeindeten Gebieten entspricht. Einen starken Einfluss übt die Wohnungsart aus: Beim Neubau ist die Wohnzufriedenheit am stärksten ausgeprägt, im unsanierten Plattenbau am geringsten.



Trotz der relativ hohen Zufriedenheit schätzen immerhin 22 % ihr Wohnviertel als unattraktiv ein. Demgegenüber meinen 33 %, ihr Wohnviertel habe sich verbessert. Insbesondere Innenstadt und Stadtrand ³ werden von ihren Bewohnern als attraktiv

¹ Darstellung des Stadtgebiets als Karte im Anhang

eingestuft. Dem Stadtrand ¹ (Grünau) werden in überproportionalem Maße Attraktivitätssteigerungen in einem bislang unattraktiven Umfeld bescheinigt.



Mehrfachnennungen möglich

1 Arbeits-/Ausbildungsplatz	6 Sauberkeit auf Straßen und Plätzen
2 Kriminalität, Sicherheit	7 Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche
3 Finanzierbarkeit, Verschuldung der Stadt	8 Straßenbaustellen, Umleitungen
4 Straßenzustand	9 Parkplätze
5 Wohnungsleerstand	

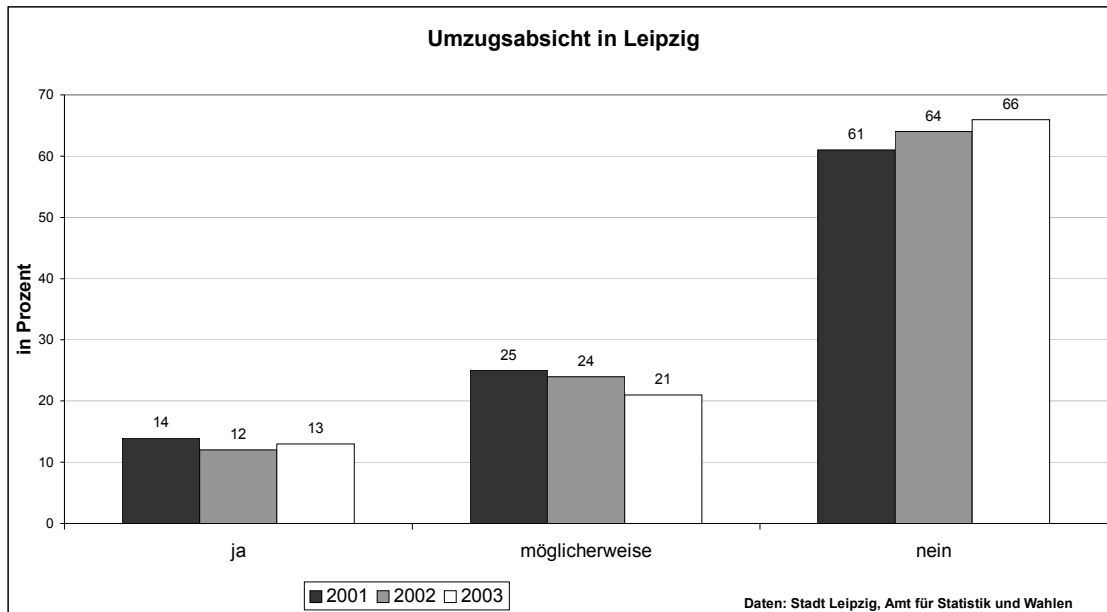
Der Wohnungsleerstand wird von 21 % der Befragten als eines der größten Probleme in Leipzig gesehen, damit erreicht er denselben Wert wie die mangelnde Sauberkeit. Nur vier Probleme wurden noch häufiger genannt.

6. UMZUGSABSICHTEN UND UMZUGSZIELE

6.1. Umzugsabsicht

Der Anteil derjenigen, die in den nächsten 2 Jahren sicher oder vielleicht umziehen möchten, ist im Vergleich zum Jahr 2001 um 6 Prozentpunkte auf 34 % gesunken.

¹ Darstellung des Stadtgebiets als Karte im Anhang

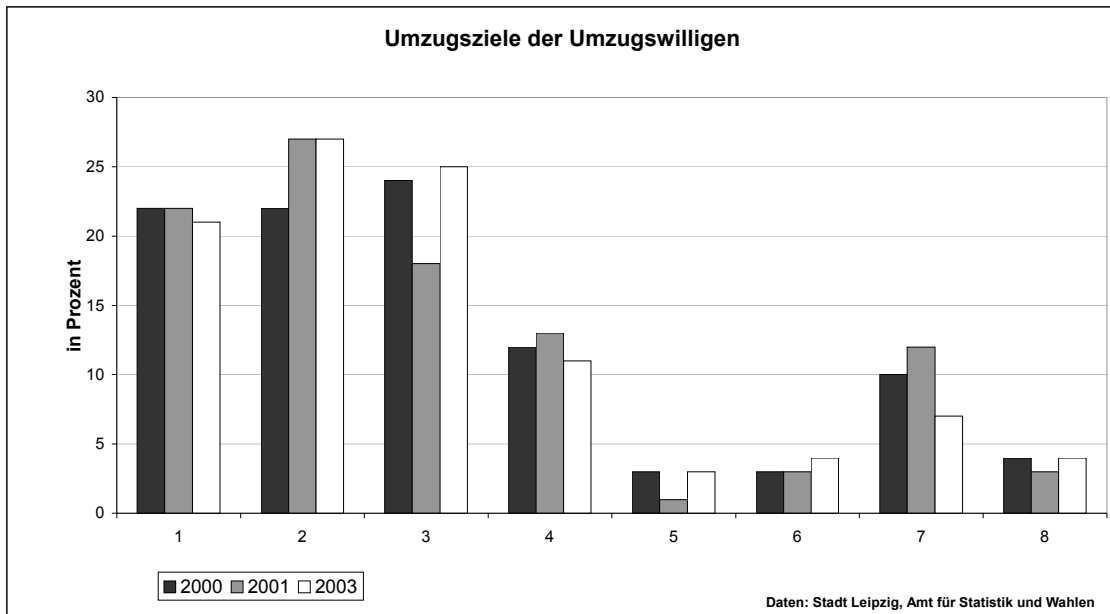


Bei Bewohnern genossenschaftlicher Wohnungen und im Bestand der LWB ist die Umzugsabsicht (ja/möglicherweise) mit 28 % bzw. 33 % weniger ausgeprägt als bei privaten Mietwohnungen (59 %). Besonders hoch ist die Umzugsabsicht mit 49 % auch im unsanierten Plattenbau, während sie sich im sanierten Plattenbau (21 %) deutlich geringer darstellt als im sanierten Altbau (42 %). Eine wesentliche Ursache der unterschiedlich hohen Umzugsabsichten liegt darin, dass in den privaten Altbaubeständen allgemein jüngere und mobilere Haushalte wohnen.

Die Verbundenheit mit Leipzig ist sehr hoch: 89 % leben gerne dort und möchten dort weiterhin wohnen bleiben. Sogar in der Altersgruppe der 35-49-Jährigen wird noch ein Wert von 86 % erreicht. Demgegenüber verliert das Stadtumland als alternativer Wohnstandort tendenziell an Bedeutung.

6.2. Umzugsziele

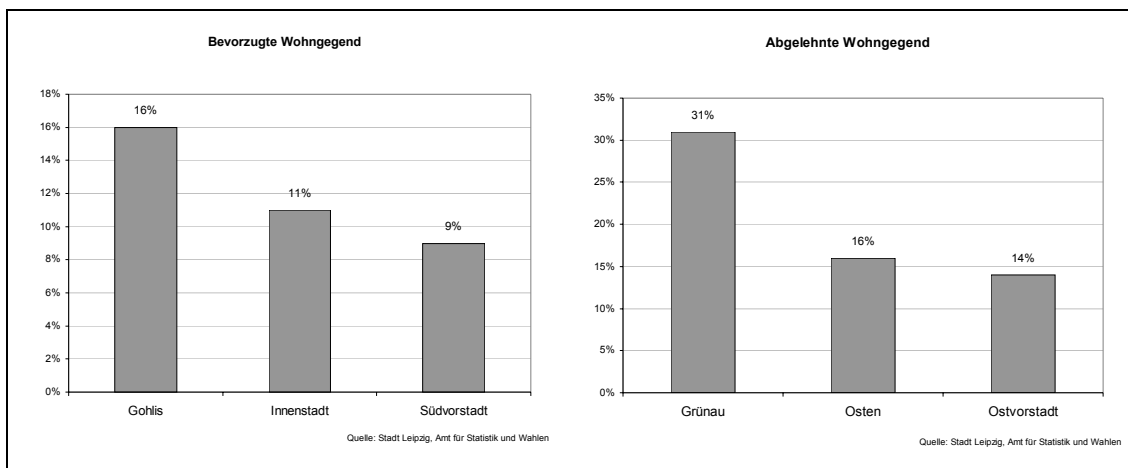
Die Bedeutung der Umzugsziele "alte Bundesländer" und "nähere Umgebung Leipzigs" sind deutlich gesunken, während das Wohnen in einem anderen Stadtbezirk Leipzigs häufiger angestrebt wird. Insbesondere Bewohner der Innenstadt wollen in ihrem Stadtbezirk wohnen bleiben, Umzugswillige des Stadtrandes 1 (Grünau) zieht es dagegen am stärksten in andere Stadtbezirke.



1 im selben Wohnviertel wie bisher	5 in Sachsen (außer Leipzig und Umgebung)
2 im selben Stadtbezirk	6 in einem anderen der neuen Bundesländer (einschl. Berlin)
3 in einem anderen Stadtbezirk Leipzigs	7 in einem anderen der alten Bundesländer
4 in der näheren Umgebung Leipzigs	8 im Ausland

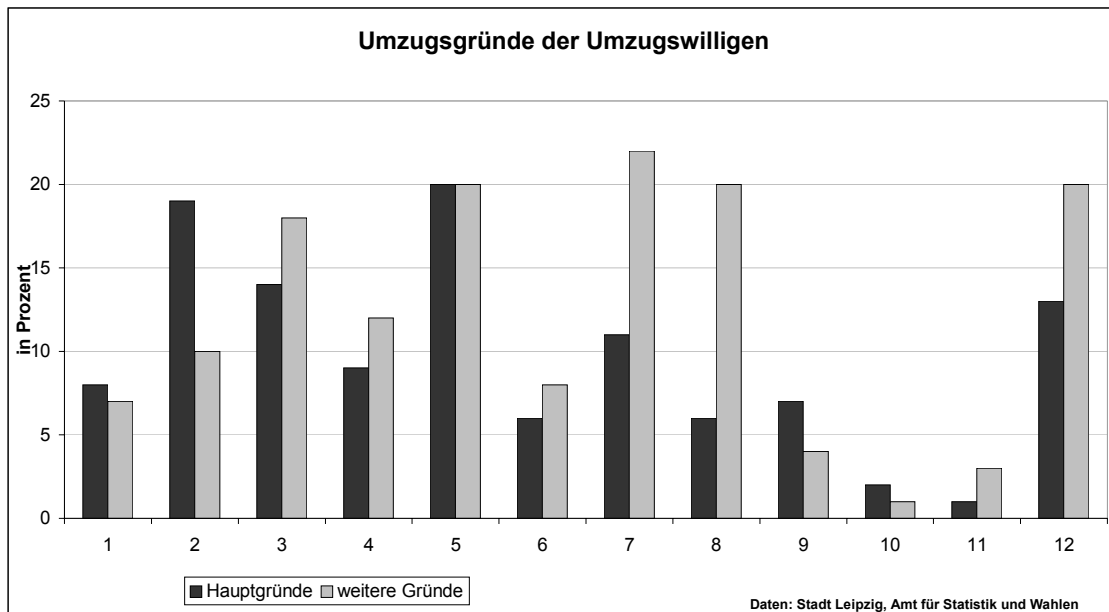
Zwischen den Personengruppen, die mit Sicherheit umziehen wollen, und denen, die möglicherweise umziehen, bestehen dabei zwei signifikante Unterschiede: Bei einem sicheren Umzug wird besonders häufig ein anderer Stadtbezirk angestrebt, bei einem möglichen Umzug wird dagegen öfter dasselbe Wohnquartier bevorzugt.

Als bevorzugte Wohnquartiere wurden von den Befragten Gohlis, die Innenstadt und die Südvorstadt eingeschätzt. Als abgelehnte Wohngegend wurden Grünau und der Leipziger Osten besonders häufig benannt.

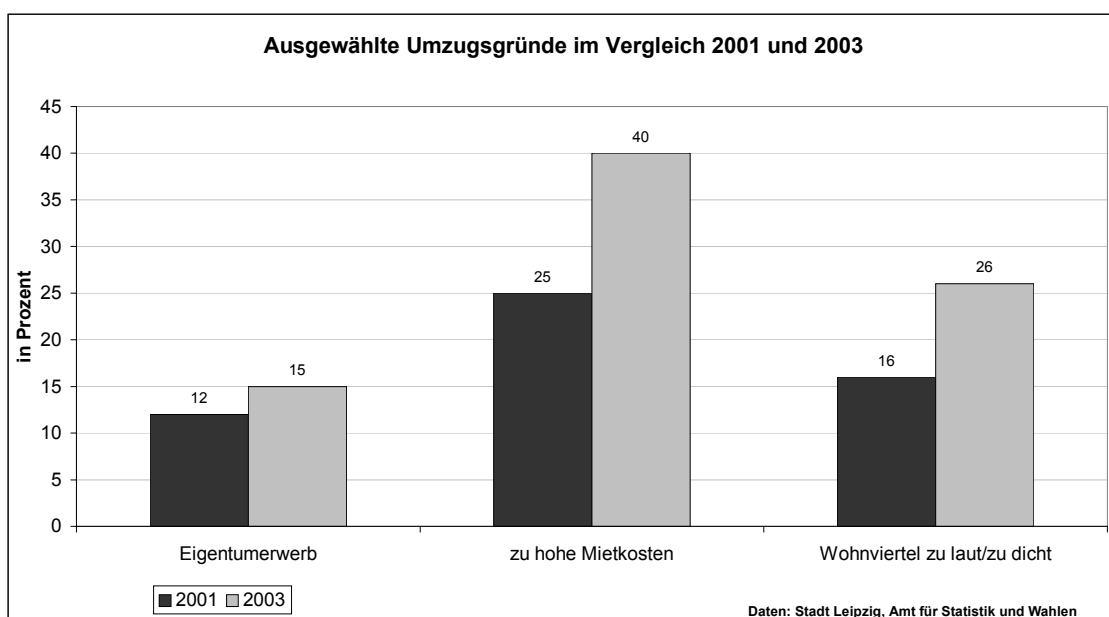


6.3 Umzugsgründe

Am häufigsten werden nach wie vor zu hohe Mietkosten (20 %) als Hauptumzugsgrund genannt, es folgen berufliche (19 %) und familiäre Gründe (14 %) Unter den weiteren Umzugsgründen spielen auch eine zu kleine Wohnung (22 %) und ein lautes, dicht bebautes Wohnviertel (20 %) eine große Rolle. Die Entmietung ist hingegen nur in wenigen Fällen der Grund für den Auszug (3 %).



1 Eigentumserwerb	5 zu hohe Mietkosten	9 gesundheitliche Gründe
2 berufliche Gründe	6 Wohnung zu groß	10 Entmietung
3 familiäre Gründe	7 Wohnung zu klein	11 Schulweg
4 Zustand des Gebäudes /der Wohnung	8 Wohnviertel zu laut/dicht	12 anderer Grund



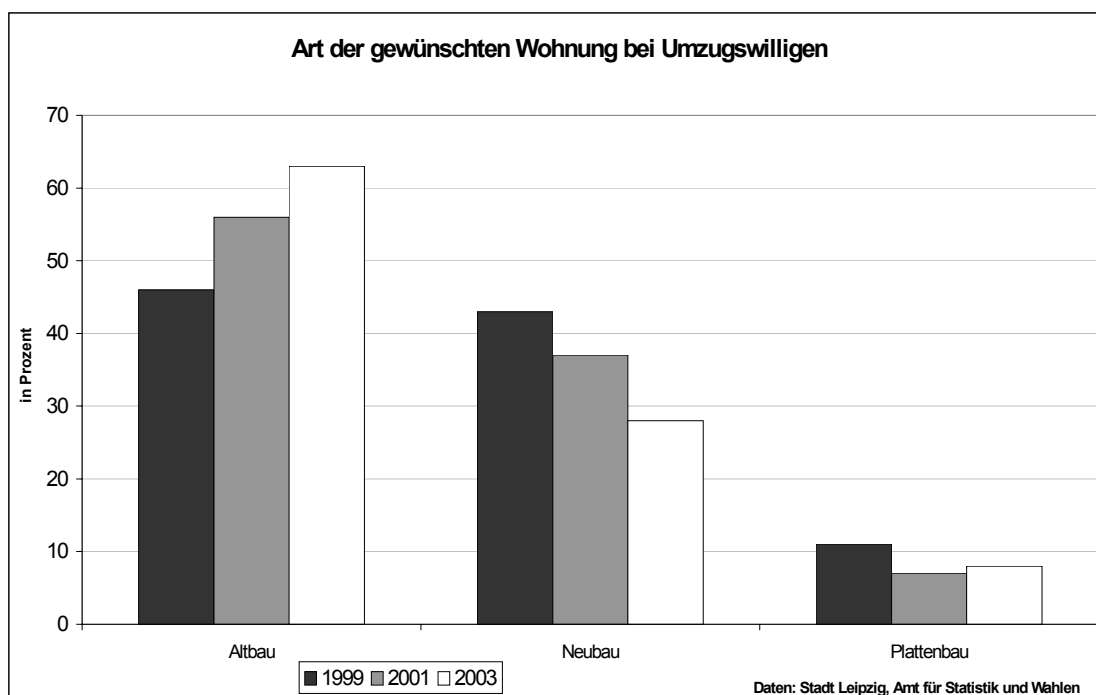
Während der Umzugsgrund Eigentumserwerb im Vergleich zur Kommunalen Bürgerumfrage 2001 nur leicht an Bedeutung gewonnen hat, sind die Faktoren zu hohe Mietkosten und Wohnviertel zu laut/zu dicht stark angestiegen. Letzterer wird vor allem von Bewohnern sanierter Altbauwohnungen angegeben (48 %).

7. VORSTELLUNGEN ZUR ZUKÜNFTIGEN WOHNUNG

7.1. Miete der gewünschten Wohnung

Die Bereitschaft, mehr Miete (je m²) für die neue Wohnung zu zahlen, ist nicht mehr wie 2001 vorhanden. Die neue Wohnung soll weniger Miete kosten. Die maximale Warmmiete für die künftige Wohnung wurde im Mittel aller Umzugswilligen 6,25 € pro m² ermittelt, diese liegt 0,20 € pro m² unter der aktuellen mittleren Gesamtmiete der Umzugswilligen.

7.2. Art der gewünschten Wohnung



Das Interesse an Altbauwohnungen steigt kontinuierlich an (+7 Prozentpunkte auf 63 %), während das am Mietwohnungsmarktsegment Neubau abnimmt (-9 Prozentpunkte auf 28 %). Die zukünftige Wohnung im Plattenbau zu wählen bleibt relativ konstant bei 8 %. Insbesondere Haushalte, die Arbeitslosenbezüge (15 %) erhalten, und Rentner (22 %)

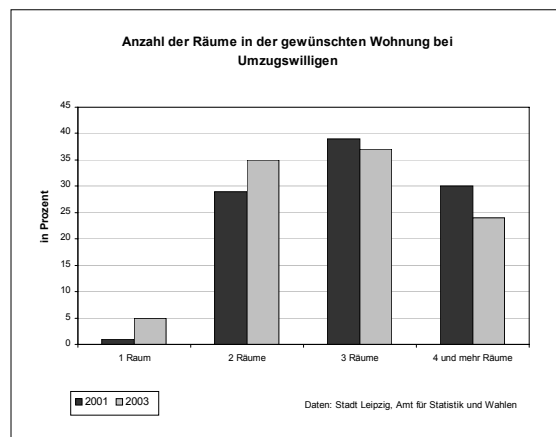
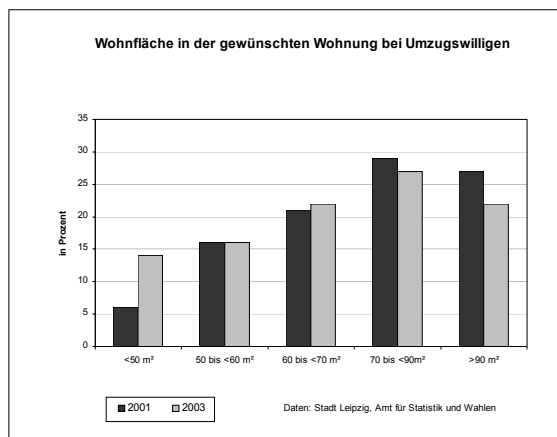
wünschen eine Plattenbauwohnung. Am stärksten fragen Rentner jedoch den Neubau nach (45 %), Singles präferieren dagegen eindeutig den Altbau (71 %)

Der Wunsch nach einer sanierten (83 %) bzw. teilsanierten (16 %) Wohnung ist gegenüber der Bürgerumfrage 2001 unverändert. Teilsanierte Wohnungen werden in erster Linie von jungen Leuten nachgefragt.

Von den derzeit umzugswilligen Bewohnern der Plattenbauten streben je nach Sanierungsstand der derzeitigen Wohnung nur ca. 10 - 20 % erneut eine Wohnung im Plattenbau an. Stattdessen wird in besonderem Maße der Neubau angestrebt (38%). Der sanierte Altbau steht lediglich bei 32% der Bewohner bereits sanierter Plattenbauten hoch im Kurs. Im Gegensatz dazu wollen die Bewohner sanierter Altbauten zu 65 % wieder in eine Wohngebäude gleichen Typs.

7.3. Wohnungsgröße der gewünschten Wohnung

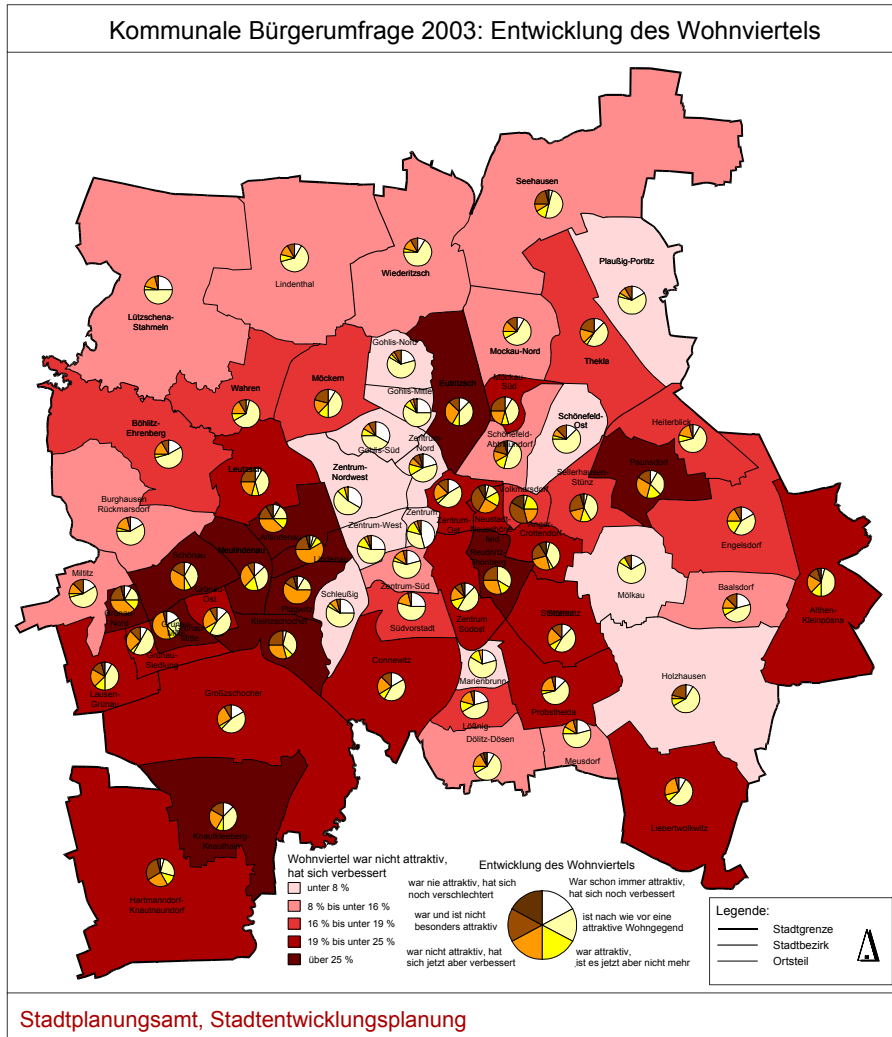
Im Vergleich zu 2001, als eine hohe Nachfrage nach großen Wohnungen zu konstatieren war, steigt wieder der Wunsch nach kleineren Wohnungen. 5 % der Umzugswilligen wünschen sich eine Einraumwohnung, 14 % streben Wohnraum unter 50 m² an. Dagegen werden Wohnungen mit 4 und mehr Räumen nur noch von 24 % angestrebt. 22 % wünschen sich eine Wohnung mit mehr als 90 m². Paare ohne Kinder streben vorwiegend eine Wohnung mit 70 bis unter 90 m² an.



8. BETRACHTUNG AUF ORTSTEILEBENE

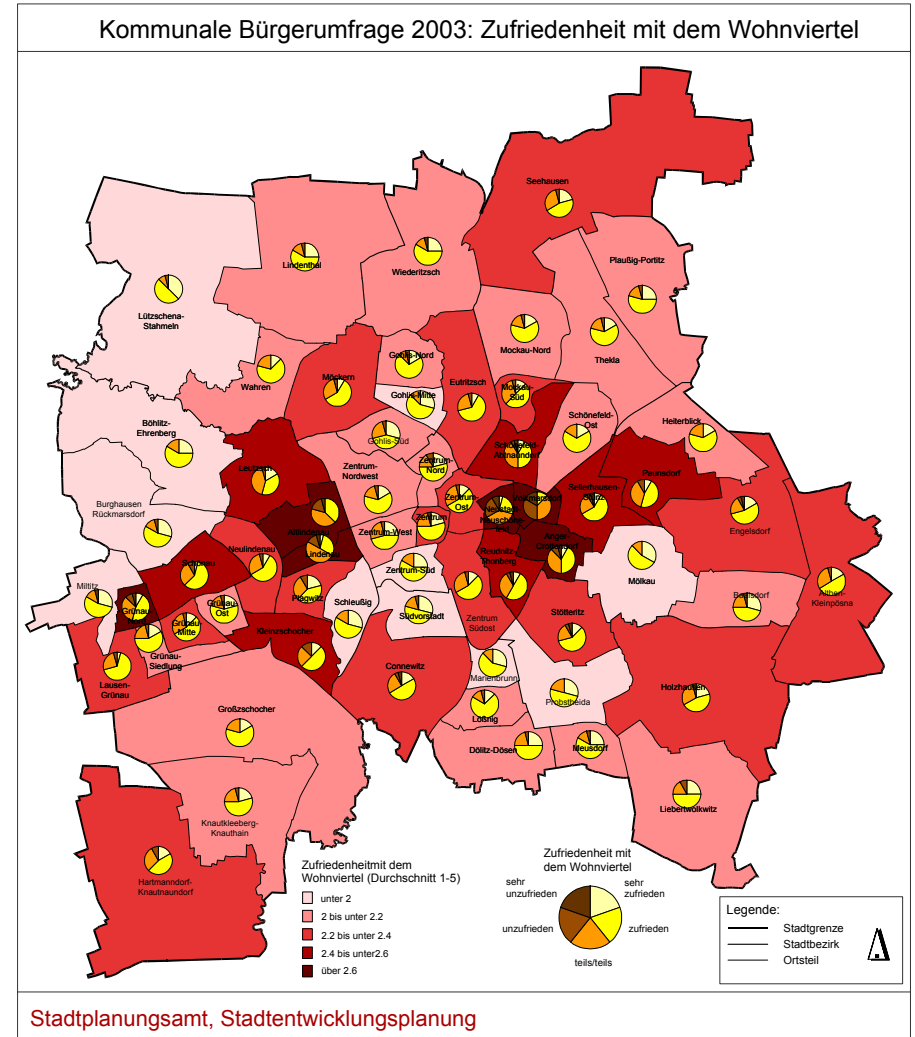
Für bestimmte Parameter liegen Daten auf Ortsteilebene vor, so dass genauere Aussagen zur räumlichen Ausprägung einiger Merkmale möglich sind. Im folgenden werden die Entwicklung des Ortsteils, Wohnzufriedenheit, Umzugsabsicht und Umzugsziele dargestellt.

Raubeobachtungssystem der Stadt Leipzig



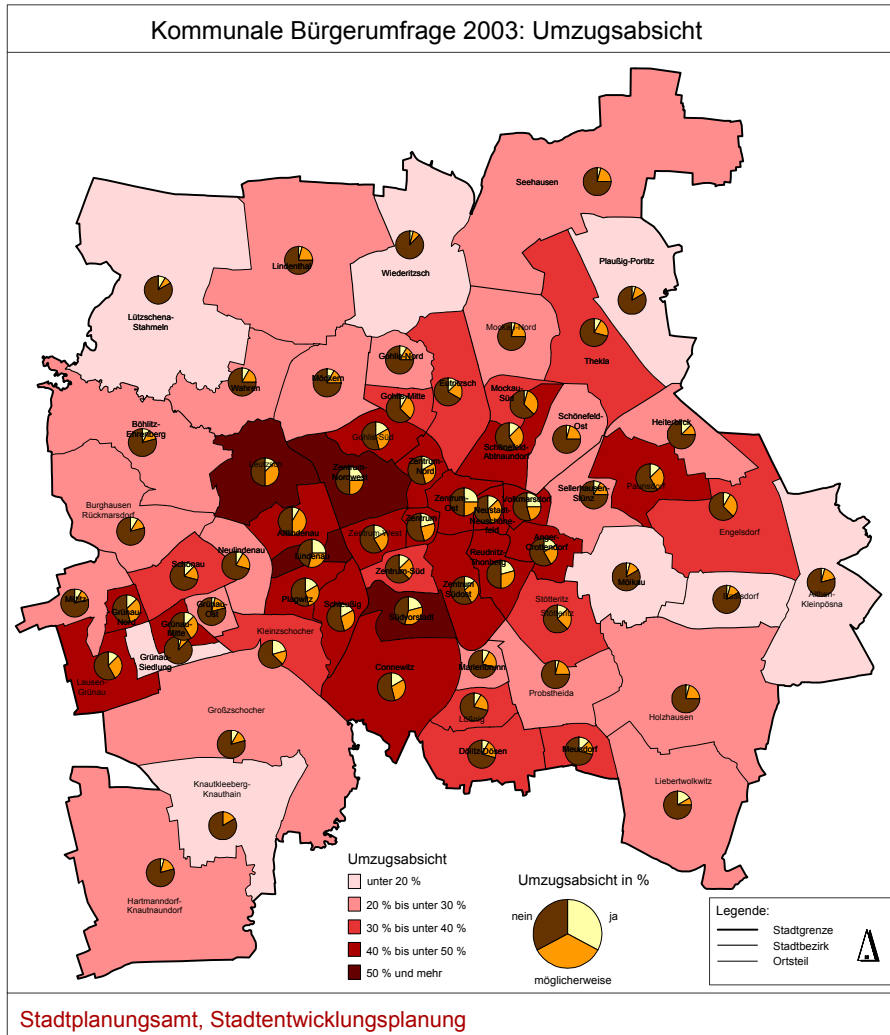
Zu den ehemals unattraktiven Gebieten, denen Verbesserungen bescheinigt werden, zählt insbesondere der Leipziger Westen einschließlich Grünau. Spitzenreiter sind Lindenau und Plagwitz. Im Leipziger Osten ist diese Einschätzung etwas geringer ausgeprägt.

Raubeobachtungssystem der Stadt Leipzig



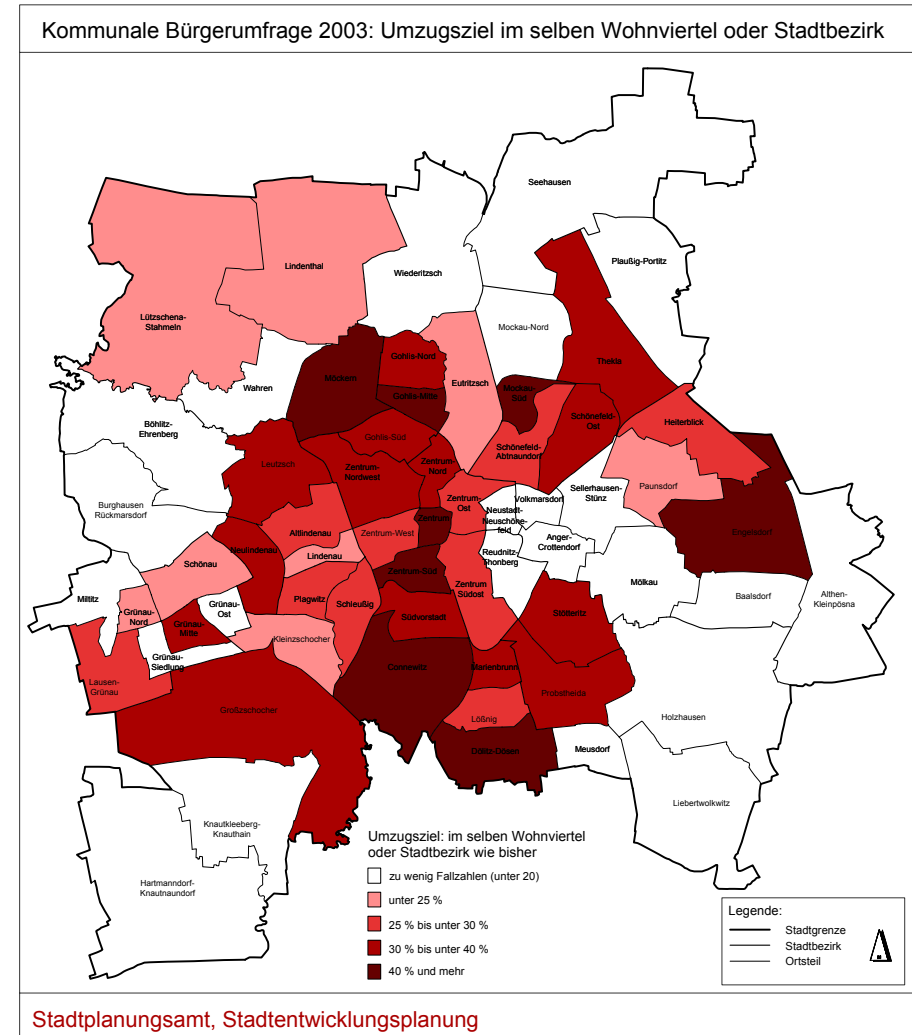
Bezüglich der Wohnzufriedenheit fallen die Gebiete des Leipziger Ostens und Westens negativ heraus, nur Plagwitz wird besser beurteilt. Daneben lässt sich in Teilen Grünaus Unzufriedenheit feststellen. Zufrieden sind v.a. die Bewohner der Gebiete südwestlich des Zentrums und am nordwestlichen Stadtrand.

Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig



Eine hohe Umzugsabsicht besteht im gesamten inneren Stadtgebiet sowie in den Großsiedlungen Grünau und Paunsdorf. Zu den Spitzenreitern zählen auch beliebte Wohngebiete wie Zentrum-Nordwest und Südvorstadt mit junger Bewohnerschaft.

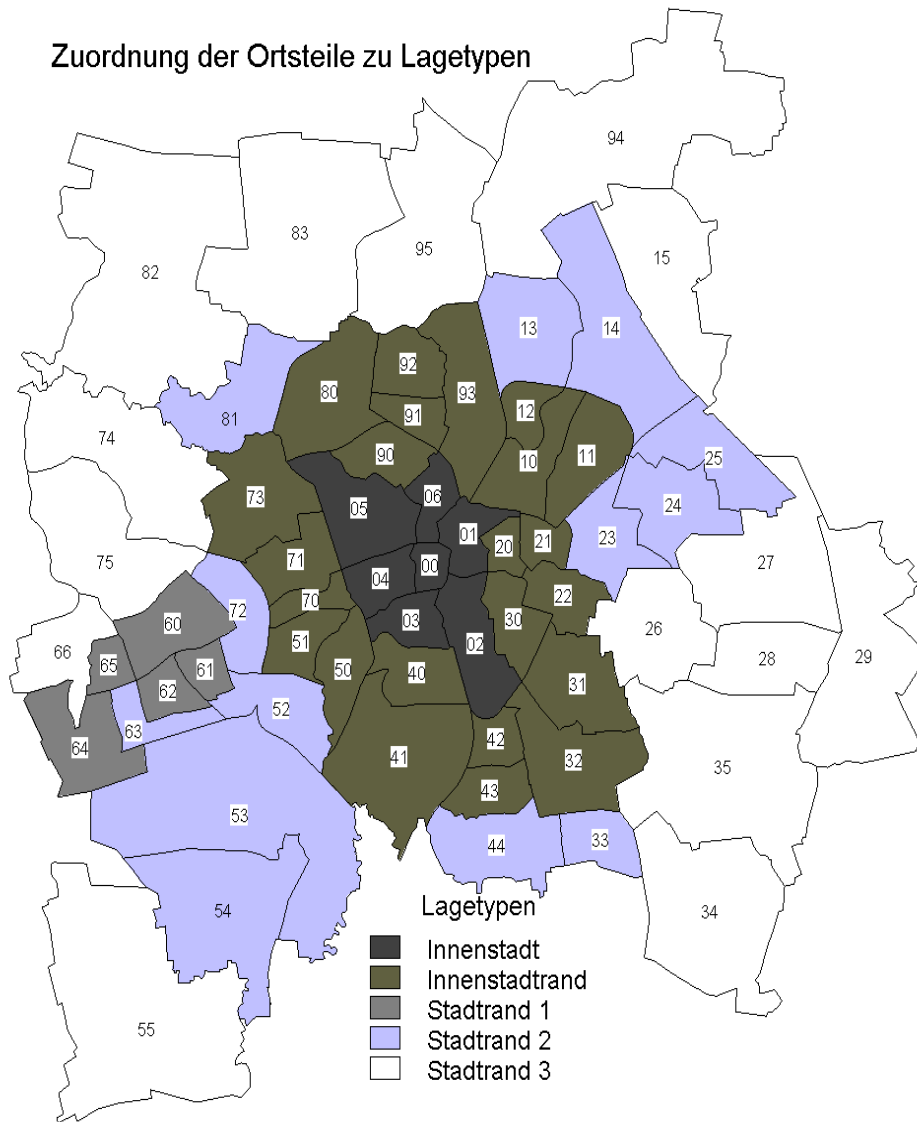
Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig



Die Verbundenheit der Umzugswilligen mit dem Wohnviertel bzw. Stadtbezirk ist vor allem im Süden sowie in den zentrumsnahen Gebieten im Nordwesten ausgeprägt. Dagegen weist der Leipziger Osten eine geringe Verbundenheit auf.

Anhang

Zuordnung der Ortsteile zu Lagetypen



00 Zentrum	01 Zentrum-Ost
02 Zentrum-Südost	03 Zentrum-Süd
04 Zentrum-West	05 Zentrum-Nordwest
06 Zentrum-Nord	
10 Schönefeld-Abtraundorf	11 Schönefeld-Ost
12 Mockau-Süd	13 Mockau-Nord
14 Thekla	15 Plaußig-Portitz
20 Neustadt-Neuschönefeld	21 Volkmarsdorf
22 Anger-Crottendorf	23 Sellerhausen-Stünz
24 Paunsdorf	25 Heiterblick
26 Mölkau	27 Engelsdorf
28 Baalsdorf	29 Althen-Kleinpösna
30 Reudnitz-Thonberg	31 Stötteritz
32 Probstheida	33 Meusdorf
34 Liebertwolkwitz	35 Holzhausen
40 Südvorstadt	41 Connewitz
42 Marienbrunn	43 Lößnig
44 Dölitz-Dösen	
50 Schleußig	51 Plagwitz
52 Kleinzschocher	53 Großzschocher
54 Knautkleeberg-Knauthain	55 Hartmannsdorf-Knautnaundorf
60 Schönau	61 Grünau-Ost
62 Grünau-Mitte	63 Grünau-Siedlung
64 Lausen-Grünau	65 Grünau-Nord
66 Miltitz	
70 Lindenau	71 Altlindenau
72 Neulindenau	73 Leutzsch
74 Böhlitz-Ehrenberg	75 Burghausen-Rückmarsdorf
80 Möckern	81 Wahren
82 Lützschena-Stahmeln	83 Lindenthal
90 Gohlis-Süd	91 Gohlis-Mitte
92 Gohlis-Nord	93 Eutritzsch
94 Seehausen	95 Wiederitzsch

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen