

Klaus Friedrich, Susanne Knabe, Barbara Warner

Die Zukunft von Suburbia in Sachsen-Anhalt

Probleme und Chancen eines gefährdeten Wohnungsmarktsegments im demographischen Wandel

Projektbericht des Forschungsvorhabens „SubWoSA“
(„Demographischer Wandel in suburbanen Räumen Sachsen-Anhalts“)

Halle (Saale), Juli 2013

Förderung: Ministerium für Wissenschaft und Wirtschaft des Landes
Sachsen-Anhalt

Wissenschaftliche Begleitung: Expertenplattform „Demographischer
Wandel in Sachsen-Anhalt“ des WZW

Projektlaufzeit: März 2010 bis Juni 2013

Kontakt:

Prof. Dr. Klaus Friedrich
Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg
Institut für Geowissenschaften und Geographie; AG Sozialgeographie
06099 Halle (Saale)

klaus.friedrich@geo.uni-halle.de
Tel.: 0345 55 26008

Inhalt

1	Problemstellung und Erkenntnisinteresse	1
2	Forschungsdesign - Konzeptioneller Hintergrund und Herangehensweise	7
2.1	Die Entscheidung für den suburbanen Raum als Wohnstandort	7
2.1.1	Lebenszyklus- und Lebensstilkonzepte	7
2.1.2	Der Einfluss externer Rahmenbedingungen	9
2.2	Methodische Vorgehensweise	10
2.2.1	Identifizierung der suburban geprägten Gemeinden	11
2.2.2	Typisierung der Gemeinden mit suburban geprägten Wohnstandorten	18
2.2.3	Haushaltsbefragung und themenzentrierte qualitative Interviews	20
3	Standort- und Strukturanalyse in Suburbia	23
3.1	Verteilung und Auslastung der suburban geprägten Wohnstandorte	23
3.2	Ergebnisse der Gemeinde- und Wohnstandorttypisierung	27
3.3	Soziodemographische Charakteristika der Bewohnerschaft	30
3.3.1	Herkunft	30
3.3.2	Haushaltsstrukturen	31
3.3.3	Ökonomische Ressourcen	35
4	Die Zukunftsfähigkeit der Untersuchungsgebiete in multiperspektivischer Analyse	38
4.1	Lage, Anbindung und Ausstattung der suburbanen Wohnstandorte	38
4.2	Zum Einfluss externer Rahmenbedingungen am Beispiel der Wohnungsmarktdynamik	41
4.3	Synoptische Analyse der Zukunftsfähigkeit nach strukturellen Kriterien	52
4.4	Alterung und beschleunigter Generationenwechsel in den Quartieren	55
4.5	Ansprüche einer alternden Bewohnerschaft an die Infrastruktur	57
4.6	Soziale Einbindung der „Neubürger“ und Wohnzufriedenheit	63
4.7	Immobilientransfer und Zukunftsperspektiven aus Sicht der Bewohner	68
5	Handlungsempfehlungen für die kommunale Ebene und die Landesplanung	77
5.1	Die besonderen Handlungserfordernisse der ostdeutschen Untersuchungsgebiete	77
5.2	Strategische kommunale Siedlungsentwicklung	81
5.3	Quartiersentwicklung	84
5.4	Rücknahme von Baurecht	88
5.5	Anpassung von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge	88
5.6	Landesplanung: Dezentrale Konzentration und Lebensqualität in suburbanen Räumen	90
6	Fazit und Ausblick	93
7	Katalog suburbaner Wohnstandorte in Sachsen-Anhalt	97
8	Literatur	100
9	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	104
10	Anhang	106
10.1	Befragungsstandorte	106
10.2	Qualitative Interviews - Leitfaden	107
10.3	Qualitative Interviews - Befragungsstandorte	108
10.4	Fragebogen der schriftlichen Haushaltsbefragung	119
10.5	Workshop "Und nach mir die Sintflut" – Ablaufplan und Teilnehmerliste	123

1 Problemstellung und Erkenntnisinteresse

Seit Ende der 1990er Jahre wird in der Stadtforschung und -planung über die Folgen des demographischen Wandels für die Siedlungs- und Infrastrukturen, die Immobilienentwicklung und die damit einhergehenden sozialen Veränderungen diskutiert. Ausmaß und Folgen rückläufiger Einwohnerzahlen bzw. veränderter Bevölkerungsstrukturen zeigen sich regional sehr unterschiedlich. So ist die wirtschaftliche Dynamik der Städte und Regionen ausschlaggebender Faktor für Migrationsprozesse, die ihrerseits wieder Auswirkungen auf die Sozioökonomie der betreffenden Region haben (Knabe & Steinführer 2010). Angesichts der großen Herausforderungen, die im Gefolge von Schrumpfung, Alterung und Heterogenisierung der Gesellschaft für die Länder, Kommunen und Kreise erwachsen, fällt den Planungsverantwortlichen die Aufgabe zu, zukunftsfähige Konzepte der Anpassung und Gestaltung zu entwickeln – in einer auf Wachstum fokussierten Planungskultur ein Ziel, das nicht immer konsequent verfolgt wird.

Die Folgen der Transformation sowie des demographischen Wandels trafen das – bis auf die Stadtregionen Magdeburg und Halle (Saale) – vorrangig ländlich geprägte Sachsen-Anhalt sehr stark. Hier zeigen sich die Auswirkungen des Bevölkerungsverlustes und der Alterung am deutlichsten, einhergehend mit zunehmendem Infrastrukturrückbau und einem Nachfragerückgang auf dem Wohnungsmarkt.

Im Fokus dieser Studie steht damit nicht der hochgradige und inzwischen weitgehend abgeschlossene Prozess der Wohnsuburbanisierung selbst, der für Ostdeutschland in mehreren Analysen (vgl. vor allem Herfert 1996; Brake et. al 2001) fundiert untersucht wurde, sondern dessen siedlungsstrukturelle Konsequenzen und die im suburbanen Raum lebenden Menschen. Im Zuge der nur wenige Jahre andauernden Wohnsuburbanisierung kam es zu tiefgreifenden Standortumprägungen durch neu errichtete Wohngebiete meist am Rande ehemals agrarisch strukturierter Gemeinden. Inzwischen ist dieses Prozessgeschehen weitgehend abgeschlossen, aber die Spätfolgen und Zukunftsperspektiven für die Wohngebiete, deren Bewohner und die betroffenen Kommunen sind bislang noch kaum untersucht worden.

In einem kurzen Rückblick wird zunächst auf die demographischen und baulichen Veränderungen im Zuge der Suburbanisierung in Sachsen-Anhalt eingegangen, weil sie die heutige und künftige Situation nachdrücklich mitbestimmen. Nach der Wiedervereinigung waren zunächst die Oberzentren Magdeburg und Halle sehr stark von der intra- und interregionalen Abwanderung betroffen. Hier zeigen sich die Auswirkungen des Bevölkerungsverlustes und der Alterung am deutlichsten im zunehmendem Infrastrukturrückbau und einem Nachfragerückgang auf dem Wohnungsmarkt. Demgegenüber wurden vor allem im kurzen Zeitraum zwischen 1993 bis 1998 in den Umland-Regionen Sachsen-Anhalts z. T. große Wohnstandorte ausgewiesen und entwickelt.

Abb. 1 verdeutlicht die starke Bautätigkeit zur Hochphase der Wohnsuburbanisierung, die vor allem das Umland der beiden Oberzentren Halle und Magdeburg aber auch der Mittelstädte wie Stendal, Salzwedel und Naumburg geprägt hat. Steuerliche Begünstigungen wie bspw. Sonderabschreibungen und eine zunächst fehlende Regionalplanung ermöglichten die Erschließung dichter vorstädtischer Siedlungsfraktionen mit einem hohen Anteil am Geschößwohnungsbau – letzterer vor allem im Halleschen Umland. Dies wurde begünstigt durch eine ausreichende Verfügbarkeit von (günstigem) Bauland sowie Defiziten im Wohnumfeld der Herkunftsgebiete und fehlenden Alternativen in den Zentren. Die Oberzentren verloren seit 1993 ca. 50.000

Einwohner allein an ihr Umland. Innerstädtische Quellgebiete waren im Fall von Halle damals bspw. die Großwohnsiedlungen Halle-Neustadt und Silberhöhe.

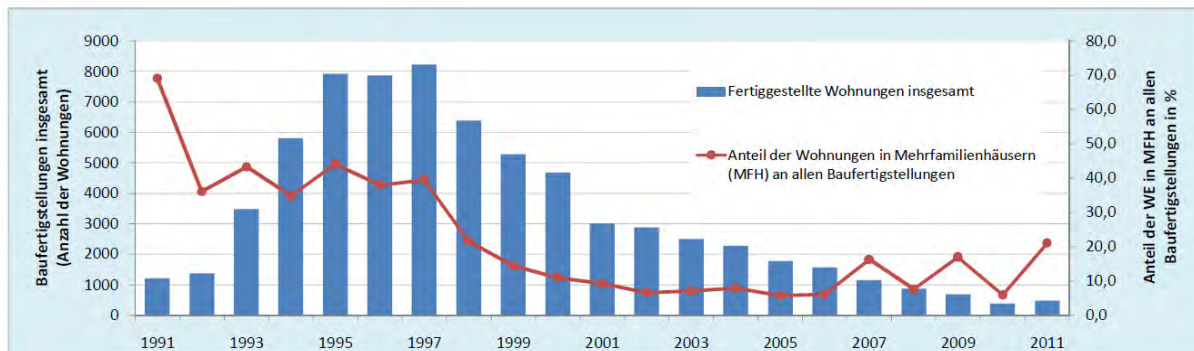


Abb. 1: Wohnungsneubau in Sachsen-Anhalt in Gemeinden mit unter 10.000 Einwohnern
 Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Auch das stadtnahe Umfeld Magdeburgs wurde - zwar mit geringerer Intensität, jedoch ebenso nachdrücklich - durch die Stadt-Umland-Wanderung geprägt. Einer Studie des BBSR zur Folge präferierte der Großteil der Magdeburger Suburbanisierer in einer späteren Wanderungsphase (2001 bis 2003) nun eher das freistehende Einfamilienhaus, so dass $\frac{2}{3}$ der untersuchten Einwohner Wohneigentum besitzen.¹

Mit dem Auslaufen der Sonderabschreibungsmöglichkeiten Ende 1997 und dem Wandel der ostdeutschen Wohnungsmärkte von Anbieter- zu Nachfragermärkten schwächte sich die Suburbanisierung stark ab. Dies ging in erster Linie zu Lasten des Mietwohnungsmarktes (BBSR 2007). Diese kurzfristigen Schwankungen der Wohnbautätigkeit verdeutlicht Abb. 2. Wurden im Saalekreis zwischen 1991 und 2000 noch mehr als 7.000 Wohnungen fertig gestellt, waren es zwischen 2001 und 2011 nur noch ca. 3.900. Im Bördekreis westlich von Magdeburg setzte die massive Bautätigkeit zeitlich früher ein, schwächte sich jedoch auch schon früher als die des Saalekreises wieder ab. Im Jahr 2011 wurden im gesamten Saalekreis nur noch 137 Wohnungen errichtet – im Jahr 1998 waren es dagegen noch 2.047.

Die Intensität und Kurzfristigkeit der baulichen und demographischen Veränderungen im suburbanen Umfeld während der Hochphase und der Auslaufphase der Wohnsuburbanisierung spiegelt sich auch in Abb. 3 wieder. Nach den ehemals gravierenden Einwohnerverlusten der Oberzentren an die Umlandgemeinden können sie seit 2003 wieder Zuwächse aus diesen Gebieten verzeichnen.

¹ BBSR (Hrsg.) 2007: Akteure, Beweggründe und Triebkräfte der Suburbanisierung. BBR online-Publikation 21, Bonn. Zitiert in Friedrich 2010, S. 305

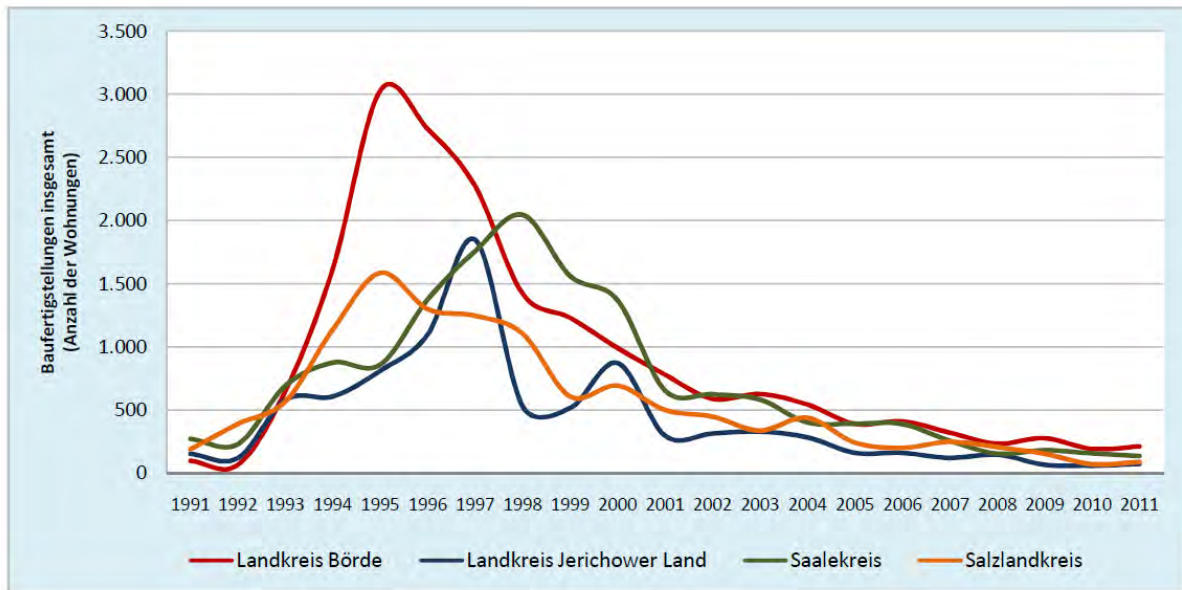


Abb. 2: Baufertigstellungen im Wohnungsbau 1991 bis 2011 in den Stadtumlandkreisen
 Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Diese Umkehr der Stadt-Umland-Wanderung hat neben den Auswirkungen auf die Bevölkerungsbilanz der Herkunfts- und Zielgebiete auch Konsequenzen für die Zusammensetzung der Bewohnerschaft. Die suburbanen Wohnstandorte sind von einer „schubweisen“ Alterung geprägt, da nach der Wende zu einem Großteil konsolidierte Familienhaushalte (oft einkommensstark, mit älteren Kindern oder ohne Kinder) oder Haushalte in der Schrumpfungsphase ins Stadtumland gezogen sind. Die „klassischen“ Suburbanisierer der jüngeren Familien hatten in Sachsen-Anhalt einen geringeren Anteil an der Stadtumlandwanderung. So stellt sich insbesondere die Frage, wie die Entwicklung dieser Wohngebiete künftig aussehen wird, und wie diese, auch bei stark sinkenden Immobilienpreisen und weiter nachlassender Immobiliennachfrage in den meisten Regionen Sachsen-Anhalts, zukunftsfähig entwickelt werden können.

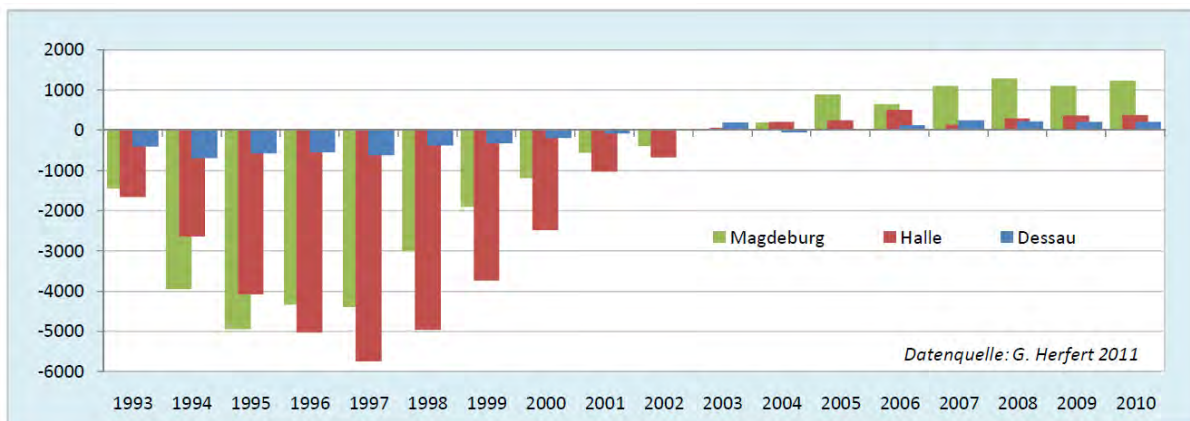


Abb. 3: Saldo der Stadtumlandwanderung 1993 bis 2010
 Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Die prognostizierte Zunahme des Anteils der über 60-Jährigen und insbesondere der über 80-Jährigen bspw. im Saalekreis, dem „Speckgürtel“ Halles, bei einem gleichzeitigen starken Rückgang der jüngeren Altersgruppen unterstreicht, wie sich die Bevölkerungszusammensetzung verschieben wird (BBSR 2012). Auch die 5. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Sachsen-Anhalt geht bei der Al-

tersgruppe der über 65-Jährigen im Saalekreis von 2008 bis 2025 von einem Anstieg um 12,1 % aus, während danach die Stadt Halle in dieser Altersgruppe nur einen leichten Anstieg von 1,4 % zu verzeichnen wird. Die mittleren Altersgruppen verlieren künftig sowohl im suburbanen Raum (längerfristig) als auch in den Zentren an Stärke (Abb. 4).

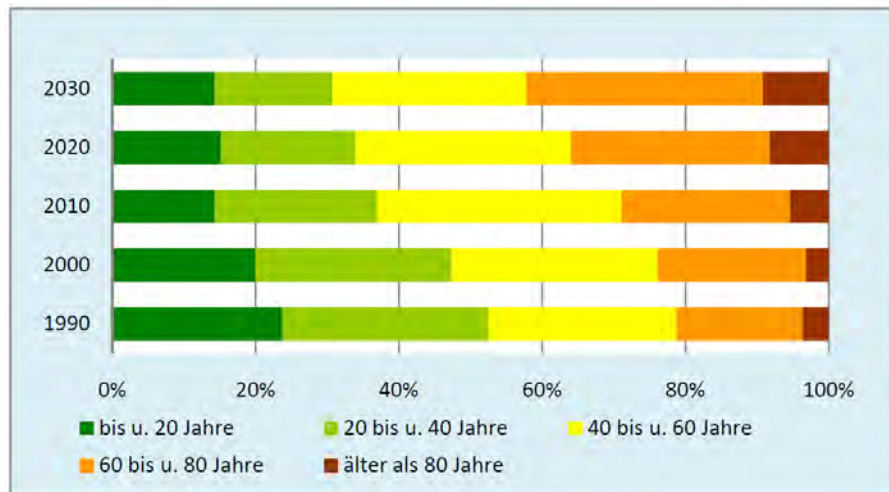


Abb. 4: Entwicklung des Anteils der Altersgruppen im Saalekreis
Datenquelle: BBSR 2012

Nach aktuellen Prognosen zur Haushaltsentwicklung wird sich auch deren Anzahl in den Umlandkreisen Sachsen-Anhalts verringern. Das BBSR prognostiziert für den Saalekreis einen Rückgang der privaten Haushalte bis 2030 um 11,8 % und für den Bördekreis von 10,3 % (vgl. Tab. 1).

	Bevölkerung	private Haushalte	Erwerbspersonen
Dessau-Roßlau, Stadt	-24,3	-20,0	-36,8
Halle (Saale), Stadt	-17,7	-14,2	-25,2
Magdeburg, Stadt	-13,2	-9,5	-21,2
Altmarkkreis Salzwedel	-18,5	-13,3	-34,2
Anhalt-Bitterfeld	-24,8	-20,5	-39,1
Börde	-14,5	-10,3	-30,7
Burgenlandkreis	-21,3	-17,6	-34,3
Harz	-19,5	-15,6	-33,5
Jerichower Land	-17,0	-13,0	-33,7
Mansfeld-Südharz	-25,6	-22,2	-39,8
Saalekreis	-15,8	-11,8	-28,7
Salzlandkreis	-24,3	-20,7	-38,1
Stendal	-21,6	-16,5	-37,3
Wittenberg	-24,0	-20,1	-40,0

Tab. 1: Prozentuale Veränderung der Bevölkerung, der privaten Haushalte und der Erwerbspersonen zwischen 2010 und 2030 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Sachsen-Anhalts
Datenquelle: BBSR 2012

Für die Stadt Halle wird ein Rückgang um 14,2 % prognostiziert. Den geringsten Rückgang privater Haushalte mit 9,5 % (und den geringsten Bevölkerungsrückgang

der kreisfreien Städte und Landkreise des Landes mit 13,2 %) wird nach der BBSR-Prognose die Landeshauptstadt Magdeburg aufweisen (BBSR 2012).

Im Zeichen sich gegenseitig verstärkender Entwicklungen fortschreitender (überregionaler) Bevölkerungsverluste und verringerter Haushaltszahlen in Ostdeutschland wirkt sich der dadurch mit bedingte Nachfragerückgang in einem ohnehin entspannten Wohnungsmarkt auch auf die künftige Entwicklung von Suburbia aus. So stellt sich insbesondere die Frage, wie sich die Perspektive dieser Wohngebiete künftig darstellt und wie diese, auch bei stark sinkenden Immobilienpreisen und weiter nachlassender Immobiliennachfrage in den meisten Regionen Sachsen-Anhalts, zukunftsfähig entwickelt werden können.

Die gemeinsame Alterung und der Fortzug der erwachsenen Kinder bestimmen die demographische Situation innerhalb der suburbanen Wohnstandorte. So ist derzeit die Altersgruppe der 40 bis 59-Jährigen im Vergleich zum Landesdurchschnitt deutlich überrepräsentiert (vgl. Kap. 3.2). Der bevorstehende Generationenwechsel der damaligen Suburbanisierer, die bald das „Seniorenalter“ erreichen und sich dann verstärkt mit Ortsveränderungen aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit der eigenen Immobilie im Alter auseinandersetzen werden, könnte in vielen Fällen zu einer neuen „Leerstandswelle“ aufgrund des massiven Nachfragerückgangs führen.

Angesichts dieser Situation und eines sich abzeichnenden zunehmenden Wertverfalls der Bestandsimmobilien in vielen Regionen stellt sich auch die Frage, wie sich die Eigentümer die Zukunft ihrer Immobilie vorstellen. Da die Planung und Realisierung in vielen Fällen externen Investoren überlassen blieb, die oft wenig Wert auf eine qualitätsvolle städtebauliche Gestaltung legten, ist hier insbesondere die Sichtweise der Einwohner gegenüber ihrem Quartier wichtig, inwiefern sie sich hier wohlfühlen und auch im fortgeschrittenen Alter wohnen bleiben wollen bzw. können – und wer die zukünftigen Nutzer sein können. Auch eine städtebauliche und regionalplanerische Bewertung der suburbanen Wohnstandorte ist somit ein wesentliches Kriterium für deren Zukunftsfähigkeit (Friedrich 2010: 309).

Im vorliegenden Forschungsprojekt „SubWoSA“ (Suburbane Wohnstandorte Sachsen-Anhalts im demographischen Wandel) stellen wir uns vor dem Hintergrund der aufgezeigten (potenziellen) Problemfelder mit Bezug auf die Zukunftsfähigkeit der Untersuchungsgebiete folgende **Forschungsfragen**:

- Wie können die suburbanen Wohngebiete hinsichtlich ihrer Struktur und Attraktivität bewertet werden bzw. welche Qualitäten bieten sie gegenüber anderen Wohngebieten?
- Wer lebt heute in diesem Wohnungsmarksegment und wer könnten künftige Nutzer sein?
- Wie sehen und bewerten die Einwohner ihre Wohnsituation und ihre Zukunft am Wohnstandort?
- Wie gestaltet sich der beschleunigte Generationenwechsel in den untersuchten Siedlungsfractionen und welche Schwierigkeiten treten beim künftigen Immobilientransfer auf?

Der Aufbau dieses Endberichts folgt weitestgehend dem gestuften und aufeinander aufbauenden Vorgehen im Projektfortschritt. So werden im Rahmen der methodologischen und konzeptionellen Einführung in Kapitel 2 u. a. zentrale Grundlagen zu Wohnstandortentscheidungen skizziert und die iterative Herangehensweise zur Iden-

tifizierung und Klassifizierung der Untersuchungsgebiete sowie das Design der quantitativen und qualitativen Interviews vorgestellt. Anschließend werden im Rahmen einer Standort- und Strukturanalyse der Untersuchungsgebiete in Suburbia die Ergebnisse der Bestandsaufnahme vor Ort und der Interviews in Kapitel 3 vorgestellt. Erstmals können auf Basis dieser umfassenden landesweiten Inventarisierung Informationen über die Größe und räumliche Verteilung der Untersuchungsgebiete, die angetroffenen Gemeinde- und Wohnstandorttypen sowie die soziodemographischen Charakteristika der Bewohnerschaft ermittelt werden. Alle identifizierten Wohngebiete und ihre Gemeinden werden anhand von ausgewählten Strukturkriterien in einem Katalog dargestellt, der dem Bericht als CD im Anhang beigelegt ist.

Dem zentralen Anliegen - die Zukunftsperspektiven der suburbanen Wohnstandorte auf der Basis der Strukturanalyse und der Sichtweise der Bewohner abzuschätzen – wird im Kapitel 4 nachgegangen.

Die Erkenntnisse aus den empirischen Analysen wurden im Februar 2013 in einem Expertenworkshop mit 30 Teilnehmern aus Wissenschaft und Praxis diskutiert (Programm und Teilnehmerliste im Anhang), die Ergebnisse der Diskussion fließen u. a. in die Handlungsempfehlungen (Kap. 5) ein. Diese richten sich vorrangig an die Akteure aus der Kommunal- und Landesplanung. Damit wollen wir verdeutlichen, mit welchen Anforderungen planerisches Handeln künftig in dem ehemals stark prosperierenden Wohnungsmarktsegment konfrontiert werden kann und welche Gestaltungsspielräume unter bestimmten Voraussetzungen bestehen.

2 Forschungsdesign - Konzeptioneller Hintergrund und Herangehensweise

Das Projektanliegen, die Zukunftsfähigkeit suburbaner Wohnquartiere zu analysieren, beruht zum einen auf der Erfassung objektiver Strukturmerkmale der Untersuchungsgebiete, welche auch für deren künftige Perspektive bedeutsam sind als auch auf der Ermittlung der Sichtweisen der Bewohner bezüglich ihrer damaligen Zuzugsentscheidung, der heutigen Wohnsituation und ihrer künftigen Wohnstandortabsichten im Zuge ihrer Alterung.

2.1 Die Entscheidung für den suburbanen Raum als Wohnstandort

Während die Standortanalyse als gebräuchliches Verfahren der Humangeographie keiner weiteren konzeptionellen Begründung bedarf, erscheint dies für die ehemaligen und künftigen Wohnstandortentscheidungen erforderlich zu sein. Denn für den suburbanen Raum in Ostdeutschland liegen hierzu nur wenige Fallstudien vor. Deshalb werden nachfolgend solche akteursbezogene Lebenszyklus- und Lebensstilkonzepte sowie handlungszentrierte Ansätze skizziert, die einen Beitrag zum Nachvollzug und der prospektiven Einschätzung der Beweggründe intraregionaler Migrationmuster liefern. Inzwischen bestimmt das Altern am Ort die biographische Situation der damaligen Zuzügler in den Untersuchungsgebieten von Sachsen-Anhalt. Nachdem die zwischenzeitlich erwachsenen Kinder häufig das Elternhaus verlassen haben, stellt sich somit die Frage nach den Wohnperspektiven der künftigen Seniorhaushalte.

2.1.1 Lebenszyklus- und Lebensstilkonzepte

Aus welchem Grund sich Menschen für einen Wohnstandort entscheiden und welche Faktoren ein Verbleiben dort fördern oder behindern, ist ein für die Wohnungsmarktforschung zwingend notwendiges Forschungsfeld. Wohnbedürfnisse und (korrespondierende?) Lebensstile sind schwer zu erheben und allenfalls in qualitativen Mikroanalysen valide bestimmbar.

Rossi (1955) erkannte den Zusammenhang zwischen Haushaltsveränderungen im **Lebenszyklus**, sich wandelnden Wohnbedürfnissen und Mobilitätsentscheidungen. Mobilitätsunterschiede zwischen Haushalten sind nach ihm zunächst auf ihre Stellung im Lebenszyklus (einer Familie) zurückzuführen (vgl. hierzu auch Kemper 1985, Föbker 2008). Ebenso korrespondieren einschneidende Ereignisse im Lebensverlauf (wie z. B. die Familiengründung bzw. -erweiterung oder der Tod des Partners) mit räumlicher Mobilität. Zu konkreten Mobilitätsplänen kommt es nach Rossi allerdings erst, wenn „ein bestimmter Schwellenwert der Mobilitätsbereitschaft überschritten wird“ (Föbker 2008: 46).

Der Lebenszyklus zeigt sich auch (stark generalisiert) in den Haushaltsformen. Wachsende Familienhaushalte (mit kleinen Kindern), nicht mehr wachsende konsolidierte Haushalte mit älteren Kindern und schrumpfende Haushalte spiegeln den klassischen familiären Lebenszyklus wieder. Allerdings berücksichtigt dieses Modell primär intakte Kernfamilien, deren Rolle in der pluralistischen Gesellschaft immer weiter an Bedeutung verliert. Es wird daher durch ein weiteres (ebenfalls generalisiertes) Lebenszykluskonzept ersetzt, das sich im wesentlichen an den Zäsuren Haushaltsgründung, Heirat/Eingehen einer Partnerschaft, Scheidung/Quittieren der Partnerschaft und der/den Geburt(en) orientiert (vgl. hierzu auch Kemper 1985).

Wenn sich die Wohnbedürfnisse eines Menschen im Laufe seines Lebens analog zu seiner jeweiligen Einkommens- und Lebenssituation ändern, sprechen wir von Le-

benszykluseffekten. Im jungen Erwachsenenalter wird die erste eigene (oft recht kleine) Wohnung bezogen. Zur Familiengründung anlässlich des Zusammenzugs mit dem Partner vergrößert sich die Wohnfläche – parallel zum finanziellen Spielraum (Kröhnert 2012). Während gerade bei jüngeren, finanzkräftigen Haushalten eine hohe Mobilität zu verzeichnen ist, die oft mit dem Erwerb von Eigentum einhergeht, sind schrumpfende (ältere) Haushalte eher immobil. Mit dem Auszug der Kinder geht oft keine Verkleinerung der Wohnfläche bzw. ein Umzug einher, einmal erreichte Wohnstandards sollen vielmehr aufrechterhalten bzw. verbessert werden. Menschen leben in größeren Wohnungen, wenn sie älter werden², oder sie sehen sich nach („alternsgerechten“) Alternativen um. Hier spielt jedoch auch die gewachsene Bindung an die Wohnumgebung und die Scheu vor einem Umzug trotz geänderter Wohnbedürfnisse eine stärkere Rolle, der sog. Remanenzeffekt.

Mit fortschreitendem gesellschaftlichen Modernisierungsprozess und der Pluralisierung der **Lebensstile** rücken letztere in der Forschung zum Wohnstandortverhalten zunehmend als erklärende Variable in den Vordergrund. Schneider und Spellerberg (1999) haben sich diesem Zusammenhang mit der Entwicklung eines „Lebensstilmodells“ genähert, in dem für einen Vergleich mit klassischen demographischen und sozialstrukturellen Kriterien Teile der Wohnbevölkerung (alle Lebensstilgruppen) nach ihren Wohnbedürfnissen und Lebensplänen befragt wurden. Wohnmobilität unterscheidet sich als selektiver Prozess zwischen einzelnen Bevölkerungsgruppen teilweise sehr stark. Die Relevanz von Individualentscheidungen (vgl. auch Abb. 5) ist hier sehr hoch, trotzdem können Trends ausgemacht werden, die sich auch zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten unterscheiden. Hausbesitz gilt als ein wesentlicher Hinderungsgrund für Wohnmobilität, für Mieterhaushalte spielen wohnungsbezogene Umzugsgründe eine sehr viel größere Rolle. Räumliche Mobilität tritt immer dann auf, wenn *„Lebensbedingungen und Wohnbedingungen in Widerspruch zueinander geraten und finanzielle Ressourcen vorhanden sind, um die entsprechenden Kosten zu tragen“* (Schneider & Spellerberg 1999: 71 f.).

Neben den beiden vorgestellten Konzepten mit Lebenszyklus- bzw. Lebensstilbezug lässt sich der komplexe Prozess der Wohnstandortentscheidung auch **handlungstheoretisch** begründen. D. h. dass Migration ebenso aus zweckrationalen als auch intentionalen Erwägungen erfolgt. Neben dem Eigentumserwerb im mittleren Erwachsenenalter steht vor allem im höheren Erwachsenenalter die Standortverbundenheit als wesentliches Merkmal im Vordergrund. Bekanntlich halten ältere Menschen auch dann an ihrer vertrauten Wohnung und Wohnumgebung fest, wenn diese nach dem Urteil Dritter nicht altengerecht ist. Dies drückt sich auch darin aus, dass sie etwa um den Faktor 3 seltener umziehen als jüngere Personengruppen. In unserem Projekt bleibt zu klären, ob dies ebenfalls auf die künftige Mobilität älterer Menschen im Zeichen des beschleunigten Generationenwechsels in den suburbanen Wohnquartieren zutreffen wird.

² „heutige“ Rentner haben größere Wohnungen bzw. andere Wohnansprüche als die Rentner vor 20 Jahren (vgl. Kröhnert 2012)

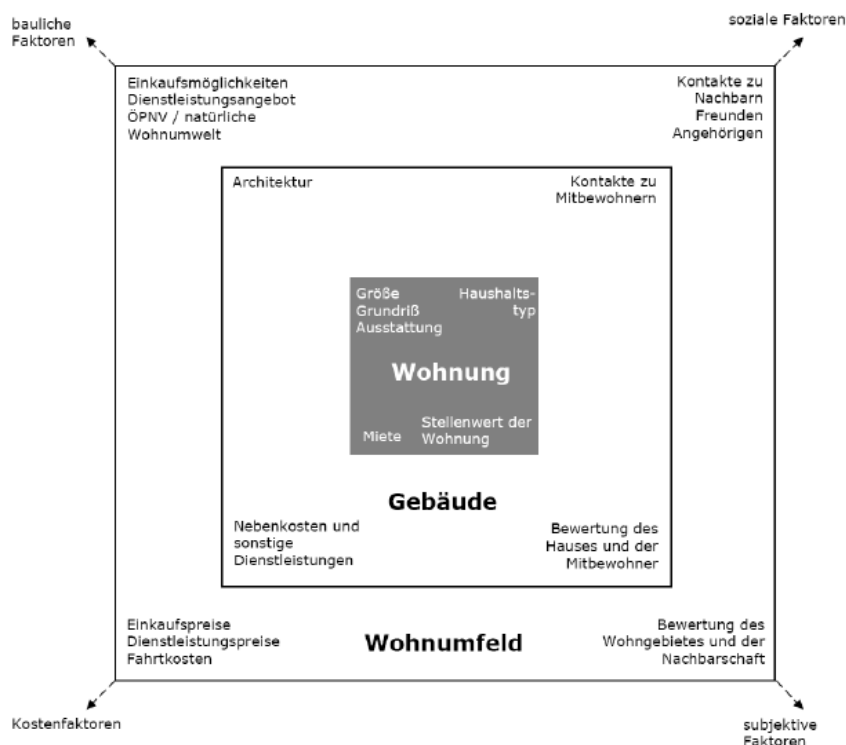


Abb. 5: Dimensionen des bedürfnisgerechten Wohnens
(Nach Schneider & Spellerberg 1999)

2.1.2 Der Einfluss externer Rahmenbedingungen

Neben aktorsbezogenen Erwägungen wurde der komplexe Prozess der suburbanen Wohnstandortverlagerung in Sachsen-Anhalt auch wesentlich durch die externen Rahmenbedingungen des *Transformationsprozesses* mitgeprägt.

Die Entscheidung, in den suburbanen Raum zu ziehen, wurde nach der Wende vielen Zentrenbewohnern leicht gemacht. Aufgrund der Schwierigkeiten der Städte, geeignetes Bauland in kurzer Zeit zur Verfügung zu stellen, durch Verzögerungen im Sanierungsgeschehen hochwertiger Gründerzeitbestände aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse, aufgrund einer stark eingeschränkt handlungsfähigen Regionalplanung, die unkontrollierte Ausweisungen von Bauflächen im Stadtumland nicht steuern konnte und auch aufgrund des Wunsches, nach Möglichkeit die Großwohnsiedlungen verlassen zu können zogen tausende Haushalte ins Stadtumland der Oberzentren, Mittel- und auch Grundzentren. Bisherige Hemmnisse (die Reglementierung der freien Wohnstandortwahl und überhaupt die fehlende Möglichkeit, Eigentum auf selbstgewähltem Grund zu bauen) fielen weg, auch konnten Mietwohnungen in räumlicher Nähe zu neu geschaffenen Arbeitsmöglichkeiten der Gewerbeansiedlungen auf der „grünen Wiese“ zügig bezogen werden. Daneben bestand die neue Alternative, sich in einer statusähnlichen Nachbarschaft niederzulassen (Haunstein 2012).

Angesichts der zuvor bereits angesprochenen gravierenden Veränderungen der Haushalts- und Familienkonstellationen im Zuge des *demographischen Wandels* sind auch in den Sachsen-Anhaltischen Stadtregionen die Trends der künftigen Wohnungsmarktentwicklung schwer abschätzbar. Mit zunehmender Ausdifferenzierung der Lebensstile muss die Aussagekraft eines klassischen, auf den traditionellen Fa-

milienzklus beschränkten Lebensphasenkonzeptes überprüft werden. Zwar waren in der „ersten Welle“ der sog. „nachholenden Suburbanisierung“ in den neuen Ländern zu einem Großteil konsolidierte Familienhaushalte Träger der Randwanderung – nach den Ergebnissen der vorliegenden Studie sind inzwischen jedoch verstärkt ebenfalls einkommensschwächere, jüngere Personengruppen beteiligt.

Eine weitere wichtige externe Rahmenbedingung ist die Entwicklung auf dem **Wohnungsmarkt**. Da auf die sinkende Nachfrage nach Immobilien, dem Werteverfall und Leerstand in Ostdeutschland bereits im vorigen Kapitel eingegangen wurde, soll hier lediglich die Nachfrage im Altersverlauf erwähnt werden. Zwar erwerben jüngere Haushalte in der Regel eher seltener Wohneigentum, gleichzeitig ist aber der Trend zu beobachten, dass auch in den Altersgruppen der bis 40-Jährigen zunehmend Immobilien als Alterssicherung erworben werden (Helbrecht & Geilenkeuser 2012). Dass der in den letzten Jahren beobachtete Trend der steigenden Wohneigentumsquote in Stocken geraten ist, hat auch mit den veränderten Haushaltsstrukturen (weniger Familien, Alterung) und geringeren Förderanreizen sowie mit stagnierenden und in manchen Segmenten auch sinkenden Einkommen zu tun (BBSR 2011a)³ - der Wunsch nach einem eigenen Heim ist in Deutschland jedoch unverändert groß.

2.2 Methodische Vorgehensweise

Die Realisierung des zu Beginn dieses Kapitels skizzierten Projektanliegens erfolgt in drei methodologischen Schritten, die jeweils eine eigene mehrstufige Vorgehensweise erfordern:

1. Identifizierung und Typisierung der suburban geprägten Wohnstandorte im Land Sachsen-Anhalt
2. Analyse und Bewertung der Auswirkungen und Konsequenzen des Generationenwechsels innerhalb bestimmter Typen dieser Standorte und
3. Bewertung der Zukunftsfähigkeit der Wohnstandorttypen sowie Formulierung von Handlungsempfehlungen für die Kommunal- und Landesplanung zum künftigen Umgang mit den Wohnstandorten.

Die inhaltliche Verbundenheit dieser Schwerpunkte spiegelt sich auch in der angewendeten Methodik wieder. Die bislang für Sachsen-Anhalt fehlende Erfassung der suburbanen Wohnstandorte erfordert ein hochdifferenziertes Screeningverfahren, das alle potenziell betroffenen Gemeinden einschließt. Dazu gehört auch die Festlegung auf einen kommunalen Gebietsstand, der sowohl relativ kleinräumige Aussagen ermöglicht als auch nicht zu lange zurückliegt, um die während der Hochphase der Suburbanisierung von Mitte bis Ende der 1990er errichteten Wohngebiete noch erfassen zu können. Schließlich erfordert der Blick auf deren Zukunftsfähigkeit vor dem Hintergrund der Alterung der Erstbezieherkohorten und des beschleunigten Generationenwechsels die Verknüpfung struktureller Gebietsinformationen mit der Sichtweise der betroffenen Akteure.

³ Grundsätzlich geht auch das BBSR von steigenden Eigentümerquoten in fast allen Haushaltstypen aus (BBSR 2011), weist aber auf Sättigungseffekte auf dem Immobilienmarkt hin, die Auswirkungen auf Trendfortschreibungen haben sollten.

Exkurs

Gebietsstand für die vorliegende Untersuchung ist der 31.12.2001. Da aufgrund von Eingemeindungen die meisten der Sachsen-Anhaltischen Gemeinden ihre Fläche in den letzten 20 Jahren stark vergrößert haben, so dass viele der zur Hochphase der Suburbanisierung 1993 bis ca. 2003 eigenständigen Gemeinden heute Teil von Städten sind, wurde ein Gebietsstand gewählt, der noch ausreichend detaillierte Angaben über die Gemeinden erlaubt. Vergleicht man die kleinteilige Gemeindestruktur im Jahr 2001 mit der vom 1.1.2011, wird die Schwierigkeit ersichtlich, heute für Gemeinden auf Siedlungsteile bezogene Aussagen zu treffen. 1997 hatte das Land noch fast 1.300 Gemeinden, seit dem 1. Januar 2011 sind es nur noch 219, darunter 104 Einheitsgemeinden (Abb. 6).

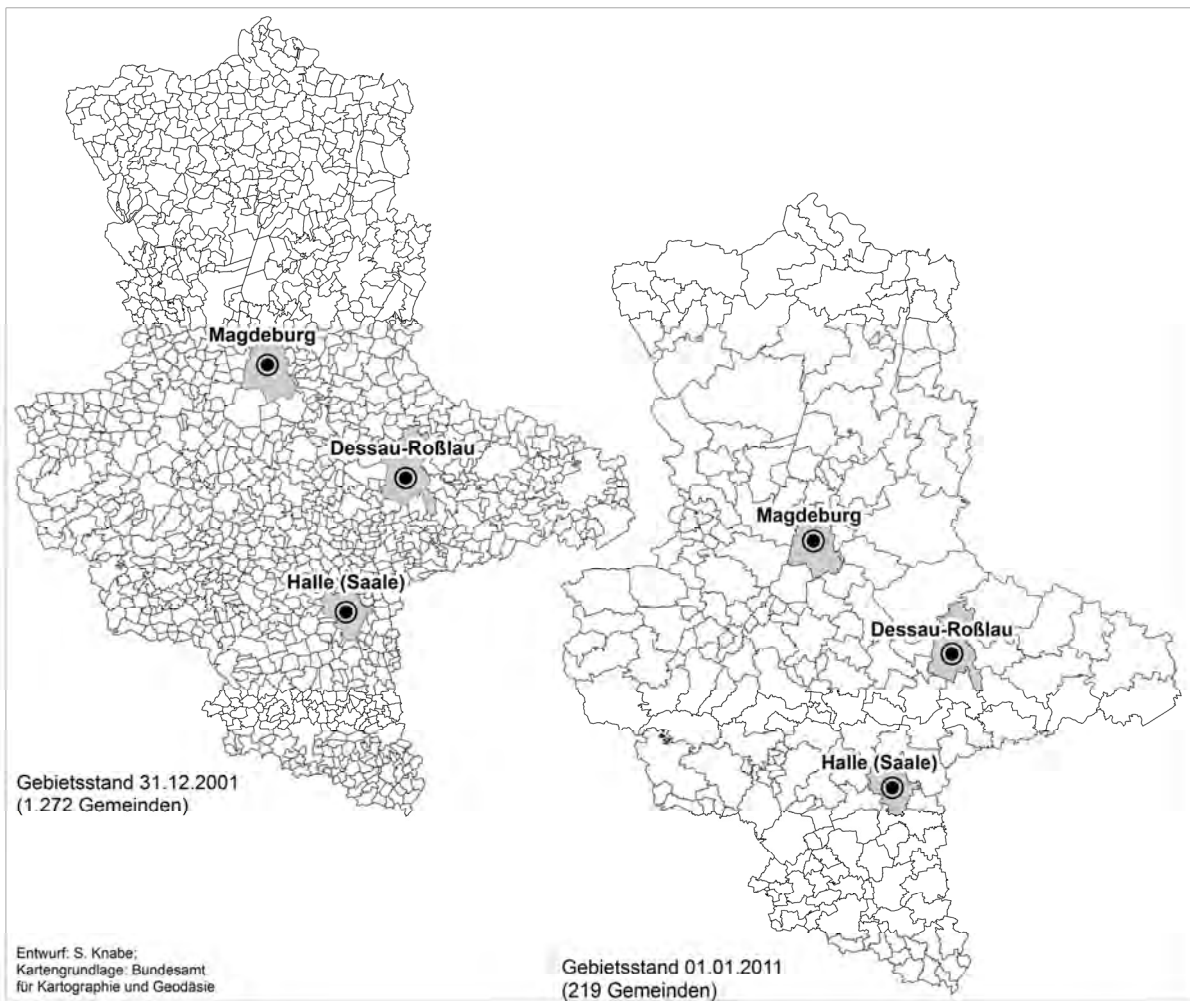


Abb. 6: Gemeindestruktur in Sachsen-Anhalt 2001 und 2011

2.2.1 Identifizierung der suburban geprägten Gemeinden

Um einen Überblick über die räumlichen Konsequenzen der Suburbanisierung in Sachsen-Anhalt zu erhalten, wurden zunächst alle von diesem Prozess prinzipiell betroffenen Gemeinden auf der Grundlage verfügbarer statistischer Daten einer Vorauswahl unterzogen. Erst dann wurden die infrage kommenden Wohnstandorte festgelegt, aufgesucht und in einer Standortanalyse bewertet.

Nach der Bestimmung der suburbanen Gemeinden wurde in Zweifelsfällen überprüft, welche Gemeinden, die zunächst nicht als eindeutig suburban klassifiziert wurden, aufgrund der Physiognomie ihrer Wohnstandorte hier hinzugezählt werden sollten.

Deren (potenzielle) Wohnstandorte wurden zunächst über Informationen aus dem Raumordnungskataster gewonnen⁴, anhand von Luftbildern identifiziert, nach Begehungen vor Ort dokumentiert und anhand struktureller Kriterien bewertet.

Als suburban stufen wir einen Wohnstandort innerhalb einer Gemeinde dann ein, wenn er

- als Baugebiet nach 1990 entstanden ist und aufgrund seiner Siedlungsstruktur als neuerer Wohnstandort identifiziert werden kann und
- sich außerhalb urbaner Siedlungsstrukturen befindet.

Letztendlich stellt unser Projekt nicht die demographischen Randbedingungen des Suburbanisierungsprozesses in den Vordergrund der Betrachtung sondern die raumzeitlichen Konsequenzen, die sich aus der baulichen Persistenz und dem soziodemographischen Wandel in den Untersuchungsgebieten ergeben und künftig entwickeln. Daher werden auch Standorte, die sich im Jahr 2001 noch in eigenständigen Gemeinden befanden, heute jedoch eingemeindet und ggf. „integrierter“ Teil einer Stadt sind, hinzugezogen. Aus diesem Grund haben wir uns für den Gebrauch des Terminus **„suburban geprägter Wohnstandort“** statt „suburbaner Wohnstandort“ entschieden. Auch ist hier zu berücksichtigen, dass nicht alle Bewohner des Wohnstandortes „Suburbaniten“ – also aus einer benachbarten Stadt zugezogen – sind.

Da vergleichbare statistische Daten für das gesamte Bundesland nur auf Gemeindeebene und nicht für einzelne Wohnstandorte verfügbar sind, musste eine Vorauswahl potenzieller suburbaner Gemeinden, zunächst unabhängig vom Vorhandensein oder der Anzahl suburbaner Wohnstandorte, anhand gemeindebezogener statistischer Daten getroffen werden. Als verlässliche Kennzahlen für die Wohnsuburbanisierungswelle in Sachsen-Anhalt wurden die Daten der Jahre 1993 bis 2000 zu Baufertigstellungen und Bevölkerungsdaten (Wanderungen und Einwohnerentwicklung) herangezogen. Als Gebietsstand (Gemeindezuschnitt) wurde das Jahr 2001 gewählt, da zu diesem Zeitpunkt die Suburbanisierung größtenteils abgeschlossen war und sich das Ausmaß der Bautätigkeit in den Gemeinden umfassend abzeichnete.

⁴ Die Auswertung und Darstellung erfolgt auf der Grundlage von Daten des Raumordnungskatasters des Landes Sachsen-Anhalt (ROK) mit Genehmigung des Landesverwaltungsamtes, Gen.-Nr.: LVwA309/022/10.

Gruppe	Datengrundlage	Werte und Hinweise	Anzahl Gemeinden
1	Baufertigstellungen 1993 bis 2000 bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten 1991	Neubauvolumen bzw. Zunahme der Bautätigkeit zwischen 1993 und 2000 um mehr als 10 %	293
2	Zuzüge 1993 bis 2000 (%) und Baufertigstellungen 1993 bis 2000 bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten 1991	Zuzugsrate zwischen 1993 bis 2000 lag höher als 50 %, die Rate der Baufertigstellungen 1993 bis 2000 (bezogen auf Anzahl der Wohneinheiten 1991) liegt jedoch unter 10 %	72
3	Zuzüge 1993 bis 2000 (%) und Baufertigstellungen 1993 bis 2000 bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten 1991	Zuzugsrate zwischen 1993 bis 2000 lag unter 50 %, die Rate der Baufertigstellungen 1993 bis 2000 (bezogen auf Anzahl der Wohneinheiten 1991) lag unter 10 %. Bei der Auswahl der Gemeinden für diese Gruppe fanden Nachprüfungen im Gelände statt.	137
4	Bevölkerungsentwicklung 1993 bis 2000 absolut und Baufertigstellungen 1993 bis 2000 bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten 1991	Bevölkerungsrückgang absolut 1993 bis 2000, negativer Wanderungssaldo. Die Rate der Baufertigstellungen 1993 bis 2000 (bezogen auf Anzahl der Wohneinheiten 1991) lag unter 10 %. Bei der Auswahl der Gemeinden für diese Gruppe fanden Nachprüfungen im Gelände statt.	69
5	Wohneinheiten gesamt 1993 bis 2000	Bau von weniger als 15 Wohneinheiten insgesamt zwischen 1993 und 2000, diese Gemeinden wurden nicht berücksichtigt	662
6	Einwohner am 31.12.1993	Städte mit mehr als 10.000 Einwohnern (Stand 31.12.1993). Diese Gemeinden wurden nicht berücksichtigt, da aufgrund der Größe von einer grundsätzlich guten Anbindung und Versorgungsinfrastruktur ihrer neuen Wohnstandorte ausgegangen wird.	39

Tab. 2: Kriterien zur Vorauswahl potenziell suburbaner Gemeinden
Datenquelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Auf der Grundlage eines im Projekt entwickelten Kriterienkatalogs (Tab. 2) erfolgte dann die Vorauswahl (vgl. auch Abb. 7):

- Zunächst wurden 39 Zentren bzw. größere Städte (Gruppe 6), die zum 31.12.1993 mehr als 10.000 Einwohner hatten, ausgeschlossen, da sie selbst Quellgebiete von Suburbanisierung waren und zudem durch ihre Lage zu den Zentren und der dortigen Ausstattung nicht den üblichen Merkmalen suburbaner Standorte entsprechen. In einem zweiten Schritt wurden Mindestgrößen der einbezogenen Wohnstandorte festgelegt: so wurden 662 Gemeinden von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen, die zwischen 1993 und 2000 insgesamt weniger als 15 Wohneinheiten entwickelt haben (Gruppe 5). Dies wird u. a. damit begründet, dass die suburban geprägten Wohnstandorte erst ab einer Mindestgröße (Wohnungszahl) als typische Wohngebiete wahrgenommen werden.
- Die Gemeinden, die eine geringe Baufertigstellungsrate zwischen 1993 und 2000 aufweisen und dazu noch vergleichsweise wenig bis keine Zuzüge zwischen 1993 und 2000 zu verzeichnen hatten (Gruppen 3 und 4), wurden anhand von Luftbildern hinsichtlich ihrer baulichen Struktur überprüft. Aus-

schlaggebend für die nachträgliche Eingruppierung war das Vorhandensein von offensichtlich neueren Wohnstandorten, die nach erster Schätzung (so weit im Luftbild ersichtlich) mehr als 15 Wohneinheiten umfassen und in ihrer Bebauungsstruktur als zusammenhängendes Wohngebiet wahrnehmbar sind. Nach dieser Prüfung konnten aus beiden Gruppen noch 95 Gemeinden als potenziell suburban klassifiziert werden.

- Die Gemeinden der Gruppen 1 und 2 wurden als suburban geprägte Gemeinden klassifiziert und in die weitere Überprüfung bezüglich ihrer relevanten Wohnstandorte einbezogen.

Nach der Luftbilddauswertung und den Kartierungen im Gelände wurde deutlich, dass nach der Jahrtausendwende – anders als erwartet – noch umfangreiche Wohnbaumaßnahmen in bestimmten Landesteilen durchgeführt wurden. Daraufhin wurden sämtliche potenziell suburbane Gemeinden auf die Existenz von ausgewiesenen Baugebieten hin untersucht. Diese Gebiete wurden ebenso wie alle nicht eindeutig per Luftbild erfassbaren Wohngebiete im Rahmen von Feldarbeiten kartiert.

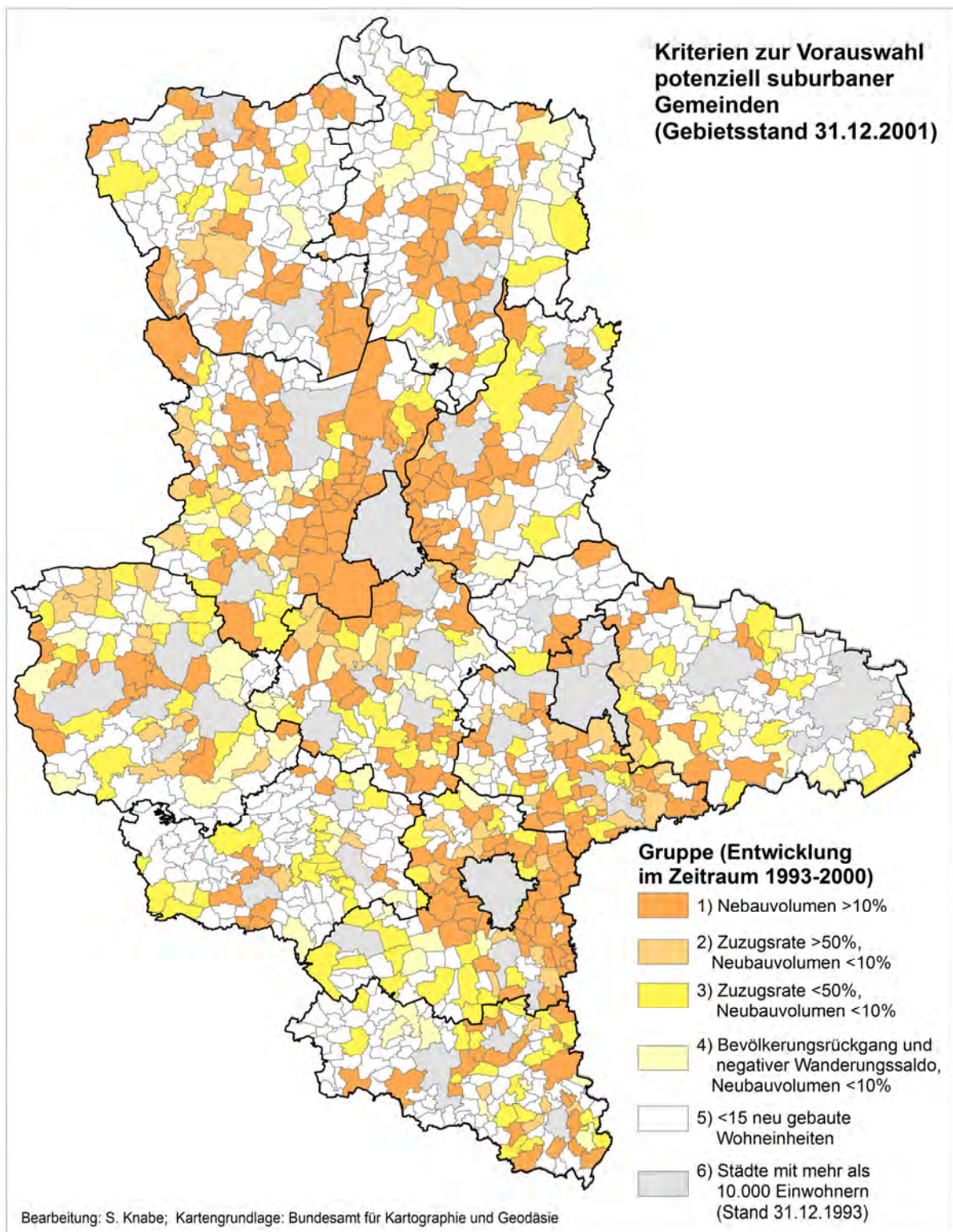


Abb. 7: Gruppierung der Gemeinden Sachsen-Anhalts zur Vorauswahl der suburban geprägten Gemeinden

Auf diese Weise wurden mehr als 1.000 potenzielle Wohnstandorte in ganz Sachsen-Anhalt vor Ort aufgesucht. Es gehen letztendlich **584 Wohnstandorte in 361 Gemeinden** (Gebietsstand 2001) in die Bewertung und Typisierung ein (Abb. 8).

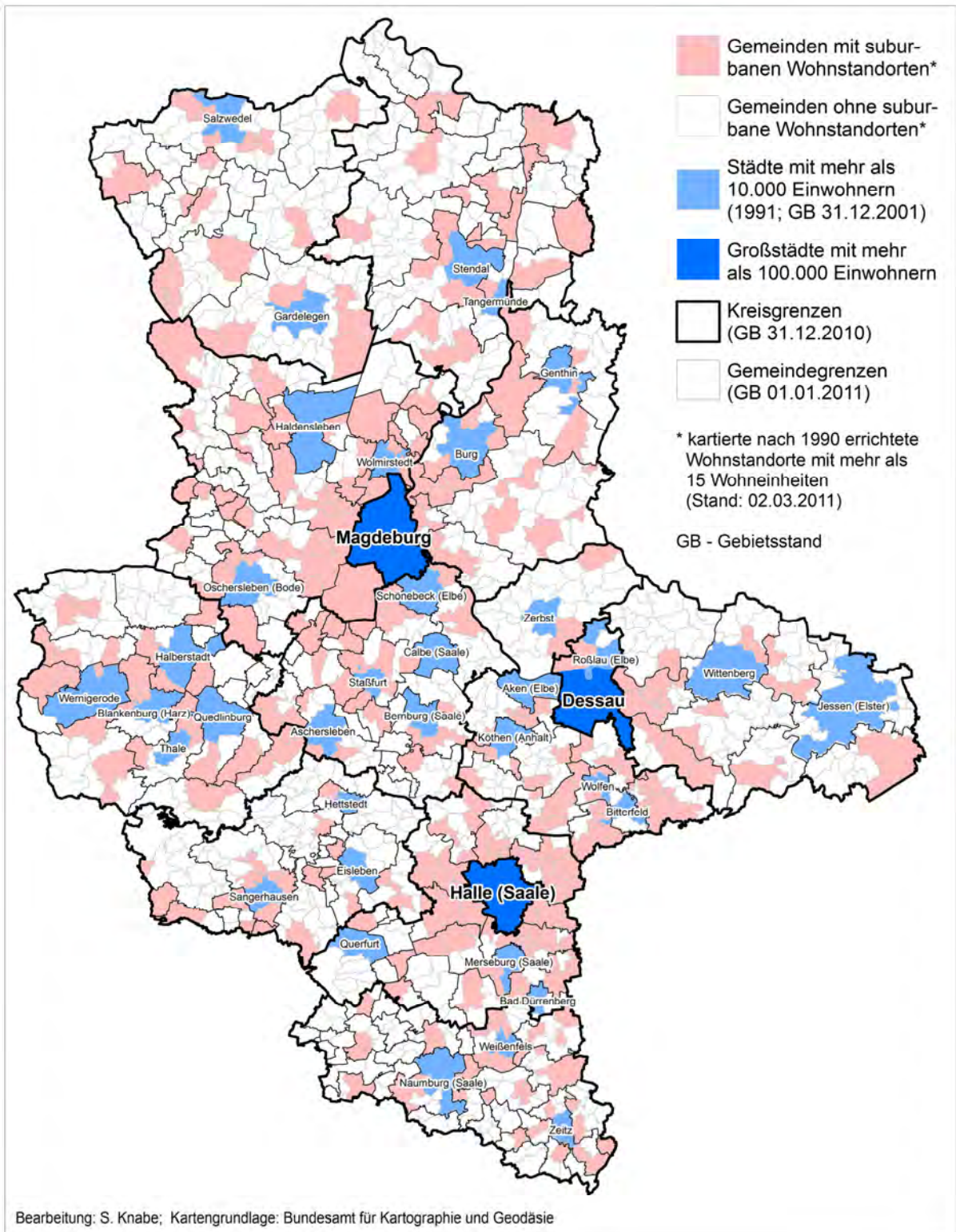


Abb. 8: Gemeindecategorien zur Auswahl suburban geprägter Gemeinden

Einen wesentlichen Einfluss auf die Qualität und Attraktivität der suburbanen Wohngebiete haben nach unseren Annahmen die Infrastrukturausstattung und die Erreichbarkeit der jeweiligen Bezugsgemeinde. Deshalb wurden sämtliche suburban geprägte Gemeinden im Sommer 2010 hinsichtlich ihrer infrastrukturellen Ausstattung, Lage und Anbindung hin bewertet (vgl. Tab. 3). Außerdem wurden die potenziellen suburban geprägten Wohnstandorte kartiert, Besonderheiten wie Leerstand

und Neubau, Gunst- oder Störfaktoren wurden erhoben. Diese Erhebung fand im Rahmen einer Geländeübung statt, in der die Studierenden zum einen detaillierte Informationen über die Gemeinden nach vorgegebenen Strukturkriterien zusammenstellten, zum anderen in die Gemeinden fuhren, die betreffenden Wohngebiete aufsuchten und dort dokumentierten. Räumliche und strukturelle Gebietsveränderungen (bspw. die Aberkennung des grundzentralen Status der Gemeinde Mieste) seit dem 1.1.2011 werden nicht berücksichtigt.

Strukturindikatoren der Gemeinden bzw. ihrer Wohnstandorte		Gemeinde	Wohnstandort
Anbindung der Gemeinde	Entfernung zum nächsten Ober-, Mittel- und Grundzentrum sowie zur Kreisstadt (km sowie Minuten PKW-Fahrtzeit)	x	
	Vorhandensein und Qualität der Verkehrsanbindung (ÖPNV) an das nächste Zentrum, alternative Angebotsformen (Rufbus / -taxi)	x	
	Entfernung zur nächsten Grund- bzw. weiterführenden Schule	x	
Lage, Größe und städtebauliche Aspekte der Wohnstandorte	Größe der einzelnen suburban geprägten Wohnstandorte (in ha)		x
	Auslastung der Wohnstandorte (bebaute Fläche, Angabe in 4 Kategorien)		x
	Leerstand soweit ersichtlich (Stand 8/2010)		x
	Anzahl der gebauten Wohneinheiten (mit Neubau, Stand 8/2010)		x
	Lage und Einbindung der Wohnstandorte in die Gemeinde (integriert / nicht integriert)		x
	Gebäudetypen (Anzahl der EFH, MFH mit Anzahl der Wohneinheiten, DHH oder RH)		x
	Wohnumfeld /Lagegunst (Stör- oder Gunstfaktoren)		x
	Bebauungsdichte		x
Infrastrukturen in der Gemeinde	Stil bzw. Erscheinungsbild der Wohnstandorte (einheitlich/individuell bebaut)		x
	Postfiliale, medizinische Versorgung (Allgemeinmediziner, Apotheke), Einzelhandel (Lebensmittel, Bäcker, Gaststätte), Pflegeeinrichtungen und Seniorenheime, Geldautomaten/Banken, KITAS, Sportplätze oder Schwimmbäder, Qualität der DSL-Anbindung	x	

Tab. 3: Strukturindikatoren der Gemeinden und Wohnstandorte

Die Wohnstandorte selbst wurden zunächst unter Zuhilfenahme des Raumordnungskatasters identifiziert (Name und Größe). Darin fehlende Standorte wurden erhoben, benannt und ausgemessen. Die Kartierungen fanden im Sommer 2010 statt, die Aussagen zur Ausstattung und Anbindung der Gemeinden sowie zur Wohngebietsentwicklung und zu ihren Strukturen beziehen sich im Folgenden immer auf das Jahr 2010.

2.2.2 Typisierung der Gemeinden mit suburban geprägten Wohnstandorten

Um im Rahmen der Einwohnerbefragung eine möglichst große Bandbreite unterschiedlichster Wohnstandorte zu erfassen und so eine Vorauswahl zu treffen und sie qualitativ unterschiedlichen Klassen zuordnen zu können, wurde eine Typisierung der Gemeinden und der Wohnstandorte durchgeführt. Hierzu wurden Kennzahlen gewählt, deren Erhebung nicht subjektiven Kriterien unterliegt.

Das erste in die Typisierung eingehende Kriterium ist die **Ausstattungsqualität** der Gemeinde mit ausgewählten Infrastruktureinrichtungen (Post, Arzt etc.). Die erho-benen Merkmale wurden jeweils gewichtet,⁵ summiert und die Gemeinden in drei Klassen unterteilt:

Klasse A ➤ bis 2,5 Ausstattungspunkte: schlechte bis sehr schlechte Ausstattung

Klasse B ➤ 3 – 5,5 Ausstattungspunkte: mittelmäßige Ausstattung

Klasse C ➤ 6 – 8,5 Ausstattungspunkte: gute bis sehr gute Ausstattung

		Infrastruktur-Ausstattung in 3 Klassen			Gesamt
		Klasse A: gut	Klasse B: mittel	Klasse C: schlecht	
Klasse 1: bis einschließlich 15 Minuten Fahrtzeit	Anzahl	57	58	41	156
	% der Gesamtzahl	15,8%	16,1%	11,4%	43,2%
Klasse 2: 15 bis 30 Minuten Fahrtzeit	Anzahl	71	44	72	187
	% der Gesamtzahl	19,7%	12,2%	19,9%	51,8%
Klasse 3: mehr als 30 Minuten Fahrtzeit	Anzahl	6	6	6	18
	% der Gesamtzahl	1,7%	1,7%	1,7%	5,0%
Gesamt	Anzahl	134	108	119	361
	% der Gesamtzahl	37,1%	29,9%	33,0%	100,0%

Tab. 4: Ausstattung der Gemeinden in unterschiedlicher Entfernung zum nächsten Zentrum

Insgesamt verfügen hiernach ca. 37 % der Gemeinden über eine gute bis sehr gute Ausstattung mit den hier ausgewählten Infrastrukturen, aber auch 33 % sind schlecht bzw. sehr schlecht ausgestattet.

Weiterhin ging in die Typisierung die **Erreichbarkeit** des nächsten Mittel- bzw. Oberzentrums (gemessen anhand der PKW-Fahrtzeit) ein, da diese zentralen Orte mit dem Angebot an höherwertigen Dienstleistungen und Gütern des gehobenen Bedarfs auch für ländliche Regionen elementare Bezugspunkte für die Wohnbevölkerung darstellen. Längstens ist man mit 48 Minuten Fahrtzeit zum nächsten Zentrum unterwegs – im Schnitt braucht man jedoch etwa 17 Minuten. Wir haben eine Gemeinde dann als sehr gut bzw. gut angebunden eingestuft, wenn die Fahrtzeit zum

⁵ Gewichtet wurden die ausgewählten Strukturmerkmale wie folgt: Post (0,5), Geldautomat / Geldinstitut (0,5), Allgemeinmediziner (1), Apotheke (0,5), Bäckerei (0,5), Lebensmittelgeschäft (1), Gaststätte (0,5), Kindergarten / Kita (1), Sportanlage (0,5), Schwimmbad / Badesee (0,5), Pflegeeinrichtung (0,5), Seniorenheim (0,5) und Grundschule im Ort (1). Verfügt eine Gemeinde bspw. über eine Post, eine Apotheke, einen praktischen Arzt und ein Lebensmittelgeschäft, erhält sie drei Ausstattungspunkte.

nächsten Ober- oder Mittelzentrum 15 Minuten nicht überstieg (stadtnahe Gemeinde). 95 % der Gemeinden sind in einer Fahrtzeit von weniger als 30 Minuten vom nächsten Ober- oder Mittelzentrum aus zu erreichen (vgl. Tab. 4). Durch die Kombination beider Kriterien ergaben sich insgesamt neun Typen, denen sich alle 361 Gemeinden zuordnen lassen und die sich in ihrem Verhältnis von Ausstattung und Entfernung zum nächsten Mittelzentrum unterscheiden.

In die anschließende Differenzierung der **suburbanen Wohnstandorttypen** gingen zunächst zwei Kriterien ein, die als siedlungsstrukturell bedeutsamen postuliert wurden und von denen auch ein Einfluss auf die Wahrnehmung und Bewertung der Wohnumwelt durch die hier lebenden Menschen zu erwarten war: die Größe der neuen Wohngebiete und die Art ihrer baulichen Ausprägung. Die Größe wurde an der Zahl der zum Untersuchungszeitpunkt errichteten Wohneinheiten, die bauliche Ausprägung nach dem Anteil von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern an der Gesamtzahl der Wohnungen im jeweiligen Quartier gemessen. Es wird davon ausgegangen, dass in Zukunft Stadtumlandstandorte mit Geschosswohnungsbau schwierigere Entwicklungsperspektiven haben werden als Einfamilienhausgebiete (vgl. hierzu auch die Studie von Haunstein 2012).

Nach der **baulichen Struktur** der Wohngebäude erfolgte eine Untergliederung in drei Gruppen, nach denen die Wohngebiete als typische Einfamilienhausgebiete, Mischgebiete oder als durch den Geschosswohnungsbau geprägt ausgewiesen wurden:

Einfamilienhausgebiete

➤ Der Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern liegt bei bis zu 10 % (hierzu zählen auch Reihenhäuser und Doppelhäuser, da sie als Wohnform dem freistehenden Einfamilienhaus sehr ähnlich sind).

Geschosswohnungsbaugebiete

➤ Der Anteil der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau liegt bei mehr als 60 %: das Wohngebiet wird wesentlich durch Mehrfamilienhäuser geprägt.

Mischgebiete

➤ Der Anteil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern liegt zwischen 10 und 60 %.

Insgesamt sind danach nahezu zwei Drittel (65,3 %) der suburbanen Wohnstandorte als Einfamilienhausgebiete einzustufen, Mischgebiete haben einen Anteil von 18,8 % und die vom Geschosswohnungsbau geprägten Standorte 15,9 %. Letztere sind vor allem im näheren Umland der Zentren und auch in (ehemaligen) Grundzentren vertreten.

Für die nach der Anzahl der Wohneinheiten gemessene **Größe** der suburbanen Wohnstandorte erfolgte eine Untergliederung nach den folgenden Schwellenwerten:

Kleine Wohngebiete ➤ 15 bis 49 Wohneinheiten

Große Wohngebiete ➤ 50 bis 400 Wohneinheiten

Sehr große Wohngebiete ➤ mehr als 400 Wohneinheiten

Aus der Kombination der neun Gemeindetypen mit den jeweils drei Klassen von Wohnstandortgröße und Baustruktur ergeben sich theoretisch 81 mögliche Wohnstandorttypen. Letztendlich konnten real 49 unterschiedliche Wohnstandorttypen in Sachsen-Anhalt ermittelt werden. Sie spiegeln somit die Größe des Wohngebietes,

den Anteil der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und den Gemeindetyp wieder und dienten als Grundlage für die Auswahl der Befragungsgebiete.

2.2.3 Haushaltsbefragung und themenzentrierte qualitative Interviews

Die Sichtweise der Bewohner der randstädtischen Siedlungsfractionen wurde mit Blick auf ihre derzeitige und künftige Wohnsituation im Sommer 2011 im Rahmen einer weitgehend vorstrukturierten **Haushaltsbefragung** mittels schriftlicher Interviews erhoben. Als Erhebungsinstrument diente ein 25 Fragen umfassender Fragebogen (siehe Anhang).

Damit sollten u. a. die Haushalts- und Bewohnerstruktur der verschiedenen Standorttypen evaluiert sowie Aussagen zum Generationenwechsel, zur intendierten Weitergabe der Immobilie (Vererbung, Verkauf oder Vermietung), zum aktionsräumlichen Verhalten, zur Wohnungs- und Wohnumfeldausstattung, zur Wohnzufriedenheit und zu allgemeinen Zukunftsvorstellungen am Wohnstandort erhoben werden.

Die Auswahl der Erhebungsgebiete (vgl. Anhang) orientierte sich an der ermittelten Wohnstandorttypologie. Deren Bewohner sollten in der Befragung weitgehend repräsentiert sein. So wurden insgesamt 49 suburban geprägte Wohngebiete aus allen Gebietstypen nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Bei dieser räumlich geschichteten Zufallsstichprobe wurde je nach Anzahl der Wohneinheiten in der Regel eine Vollerhebung durchgeführt und in drei Wohngebieten mit mehr als 400 WE nur jeder zweite Haushalt angesprochen. Die Lage der Befragungsstandorte ist Abb. 9 zu entnehmen.

Die Befragung fand – wie auch die Erhebung der siedlungsstrukturellen Kriterien der Gemeinden und Wohnstandorte – mit Hilfe von Studierenden der Geographie statt. Nach vorheriger Information durch die örtliche Presse wurden die Fragebögen persönlich ausgeteilt und nach einer mehrtägigen „Bearbeitungsfrist“ wieder abgeholt, so waren Rückfragen möglich und Missverständnisse konnten gleich geklärt werden. Insgesamt beteiligten sich **1.034 Haushalte** an der Befragung, die Rücklaufquote betrug 35 %. Anschließend wurden die Angaben aus den ausgefüllten Fragebögen in SPSS überführt und ausgewertet. Die Befragten konnten eine Einverständniserklärung (unabhängig vom Fragebogen) einreichen, mit der sie sich für spätere persönliche Gespräche zu ihren Zukunftsvorstellungen und zu der Weitergabe ihrer Immobilie bereit erklärten. 148 dieser Einverständniserklärungen kamen auf dem Postweg zurück.

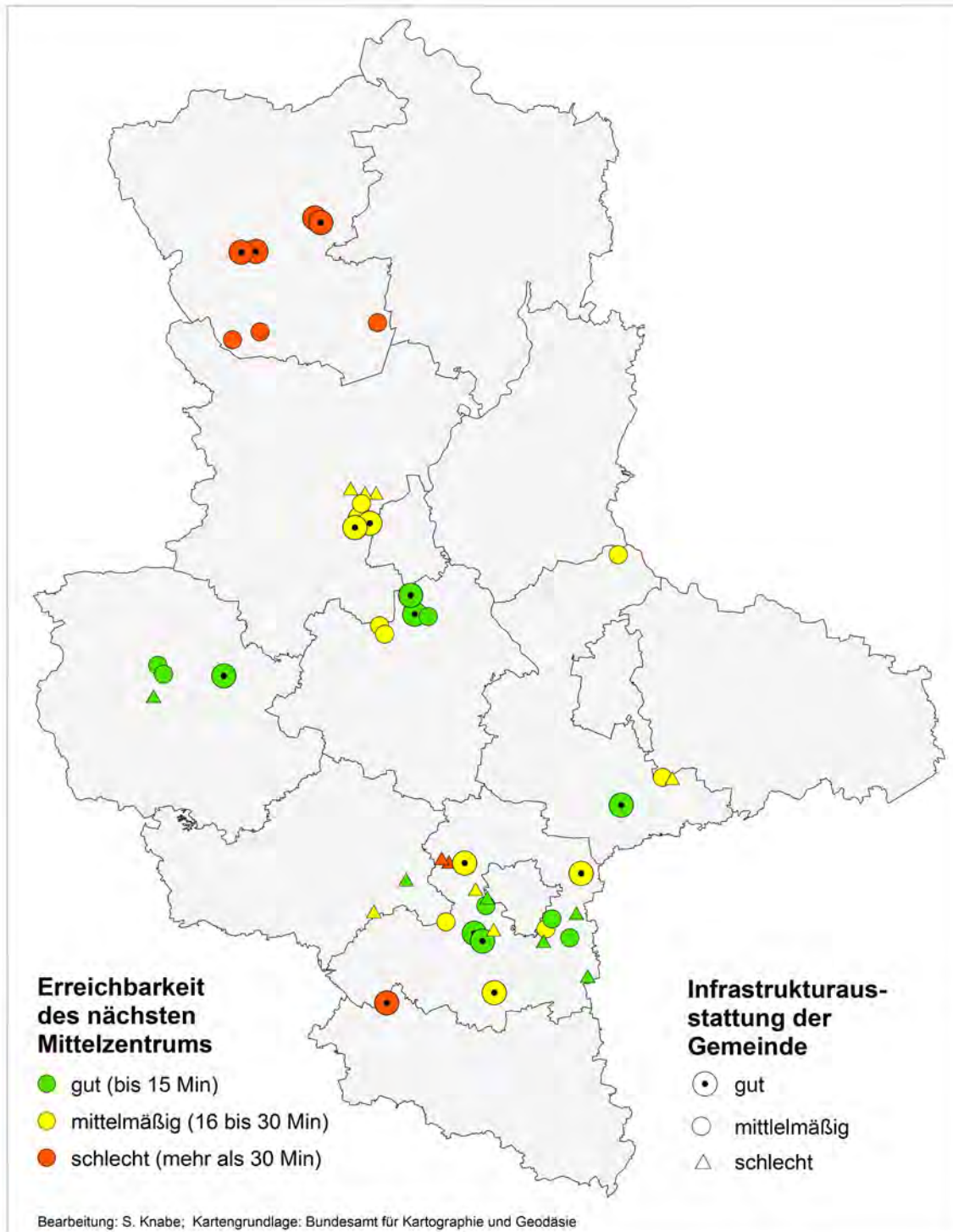


Abb. 9: Lage und Typologie der Befragungsstandorte

Hiervon wurden 20 ältere Personen im (Vor-)Ruhestand, deren Kinder nicht im selben Haus leben, für das **themenzentrierte qualitative Interview** ausgewählt. Nach der telefonischen Erstansprache und einer schriftlichen Terminbestätigung wurden die Befragten vor Ort (vgl. Abb. 10) aufgesucht.

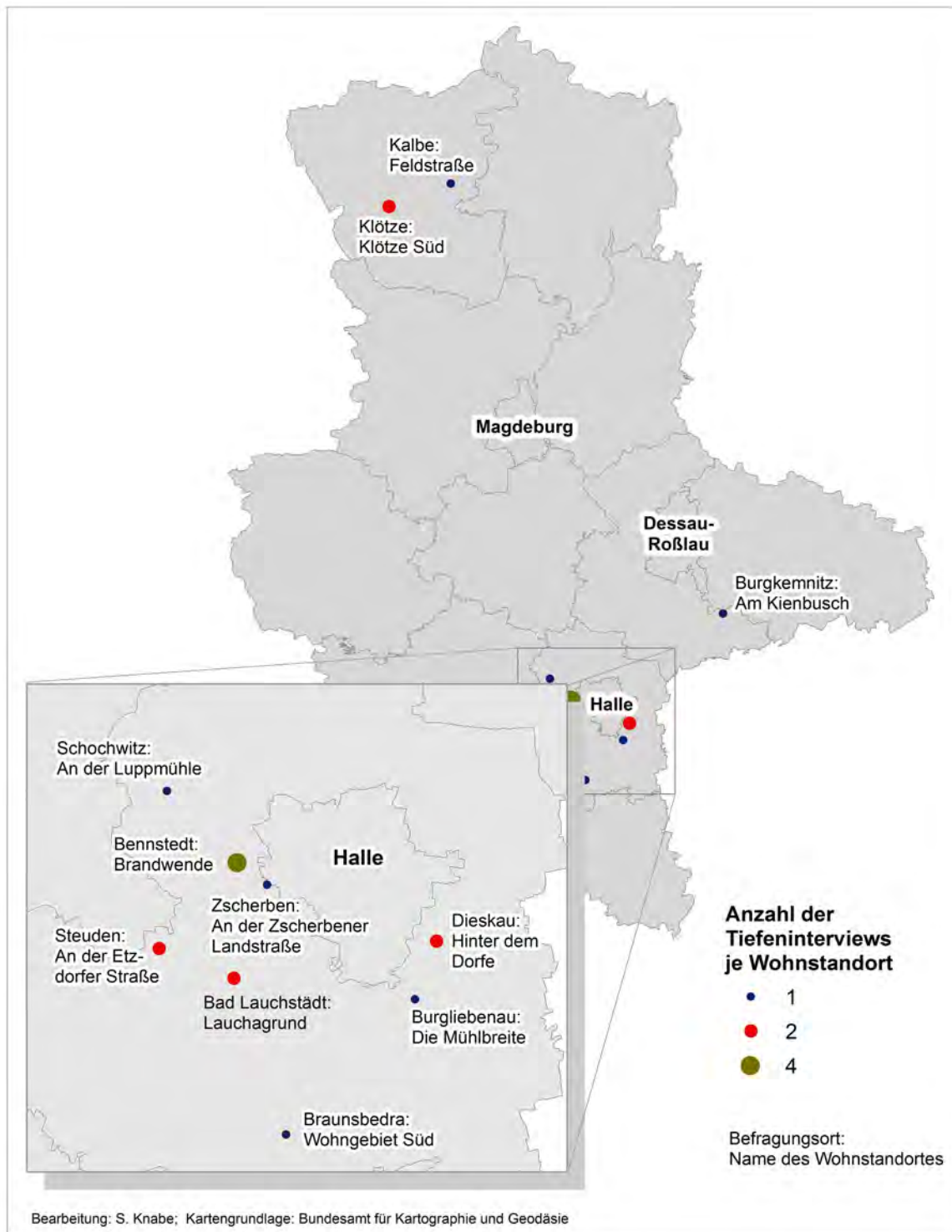


Abb. 10: Standorte und Anzahl der qualitativen Interviews

Die Interviews wurden anhand eines Gesprächsleitfadens (im Anhang) geführt, aufgezeichnet und dauerten zwischen 20 und 50 Minuten. Die Aussagen fließen in das folgende Kapitel zur Standort- und Strukturanalyse ein. Mit den qualitativen Wohnungsgesprächen sollten zum einen die derzeitige Lebenssituation am Wohnstandort, die Gründe für den Umzug ins Wohngebiet und zum anderen die persönlichen Zukunftsperspektiven die eigene Immobilie betreffend erhoben werden. Sie ergänzen die quantitativen Befragungen in eher persönlichen Fragestellungen und beleuchten vor allem den konkreten künftigen Umgang mit dem Wohneigentum im Alter.

3 Standort- und Strukturanalyse in Suburbia

3.1 Verteilung und Auslastung der suburban geprägten Wohnstandorte

Abb. 11 zur **Verteilung** der suburbanen Wohnstandorte in Sachsen-Anhalt verdeutlicht, dass sich diese in erster Linie im Einzugsbereich der Oberzentren (35 %) und der Mittelstädte (45 %) konzentrieren – nur 20 % befinden sich im ländlichen Raum außerhalb der Umlandbereiche der Ober- und Mittelzentren.

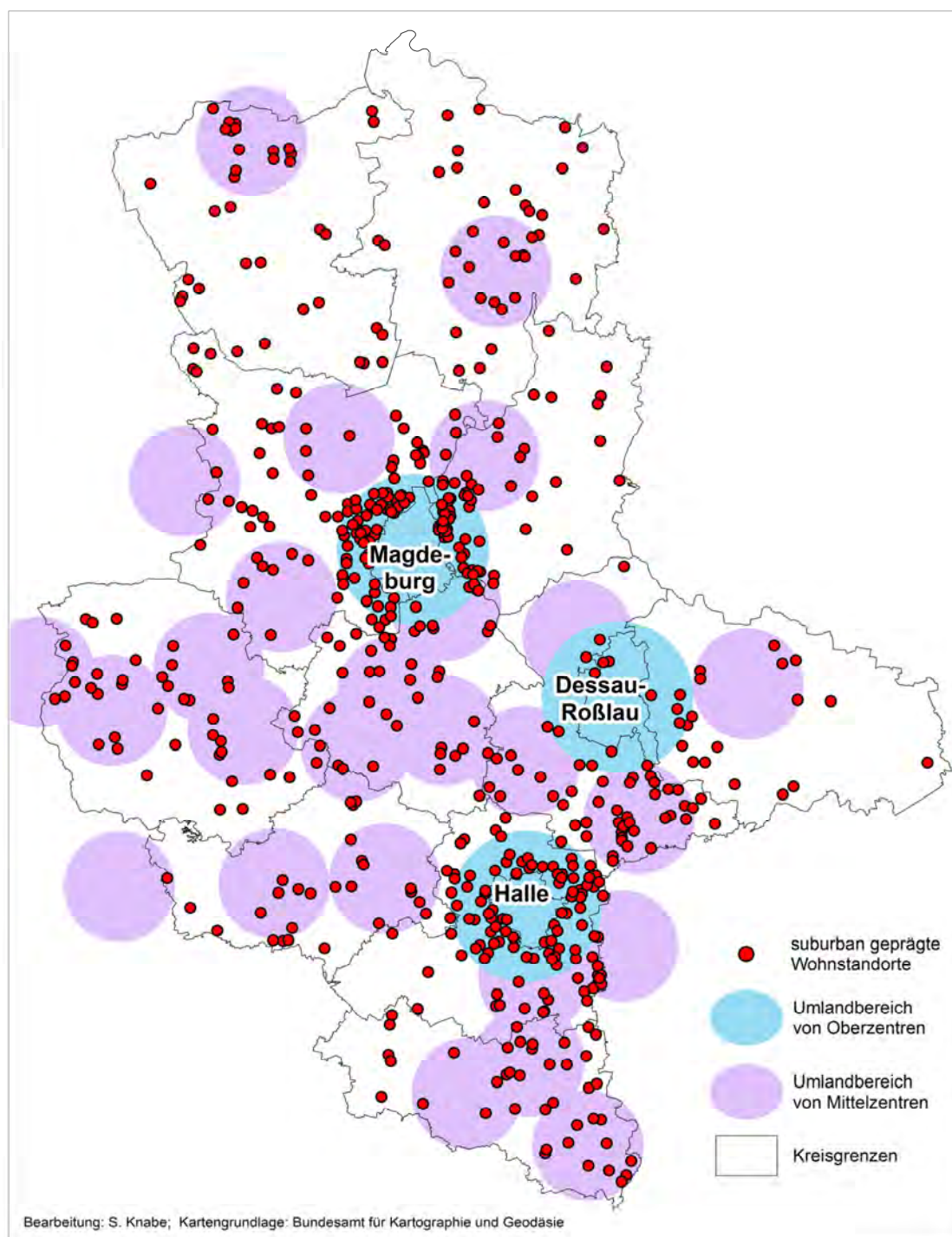


Abb. 11: Suburban geprägte Wohnstandorte in Sachsen-Anhalt

Außerdem liegen 24 % der Wohnstandorte in Gemeinden, die heute als Grundzentrum ausgewiesen sind. Der Blick auf die **Zahl der Wohneinheiten** zeigt, dass in den suburbanen Standorten insgesamt 36.861 Wohneinheiten errichtet wurden, davon ca. ein Drittel (12.499) in Mehrfamilienhäusern. Im ländlichen Raum finden sich eher kleinere Wohnstandorte mit bis zu 50 Wohneinheiten, während die großen Wohngebiete eher im Umfeld der Oberzentren liegen. Wohngebiete mit weniger als 15 Wohneinheiten wurden aus dieser Analyse herausgenommen (vgl. dazu Kap. 2.2.1).

Wesentlich für eine qualitative Siedlungsentwicklung der Gemeinden ist die Kenntnis über die **Auslastung** der einzelnen Wohnbauflächen. Diese Größe ist wesentlicher Bestandteil eines Siedlungsflächen-Monitorings und sollte kontinuierlich erhoben und aktualisiert werden. Im Rahmen des Projektes wurden im Sommer 2010 für die 584 suburban geprägten Wohnstandorte Auslastungen in drei Kategorien erhoben:

Rechts: Das Wohngebiet ist **gering (bis zu 25 %) ausgelastet** (bis zu 25 % der Fläche sind bebaut). Hier das Gebiet „An der Wetzendorfer Straße“ in Nebra.



Links: Das Wohngebiet ist **mäßig (ca. 25 % bis 75 %) ausgelastet** (ca. 25 % der Fläche sind nicht bebaut). Das Beispiel „Am Wachtberg Ost und West“ in Ermlitz.

Rechts: Das Wohngebiet ist **sehr gut ausgelastet** (mehr als 75 %, es gibt kaum noch Baulücken). Das Beispiel „Lehmbergfeld“ in Sennewitz.



Nach dem Grad der Auslastung der ausgewiesenen Bauflächen verzeichnen nur 6,5 % der untersuchten Wohnstandorte eine niedrige Auslastung von weniger 25 % (Tab. 5).

	Häufigkeit	Prozent
geringe Auslastung < 25%	38	6,5
mäßige Auslastung 25% bis 75%	213	36,5
sehr gute Auslastung > 75%	333	57
Gesamt	584	100

Tab. 5: Auslastung der Wohngebiete mit mehr als 15 Wohneinheiten

Dabei sind die unmittelbar an Halle und Magdeburg grenzenden Wohngebiete erwartungsgemäß bevorzugt. Unterauslastung findet sich jedoch nicht nur in ländlich-peripheren Gebieten, sondern auch im weiteren Umland der Oberzentren (vgl. Abb. 12).

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass unbebaute Wohngebiete sowie solche mit weniger als 15 Wohneinheiten hier nicht weiter betrachtet werden, wodurch der Anteil gering ausgelasteter Quartiere insgesamt deutlich größer sein dürfte.

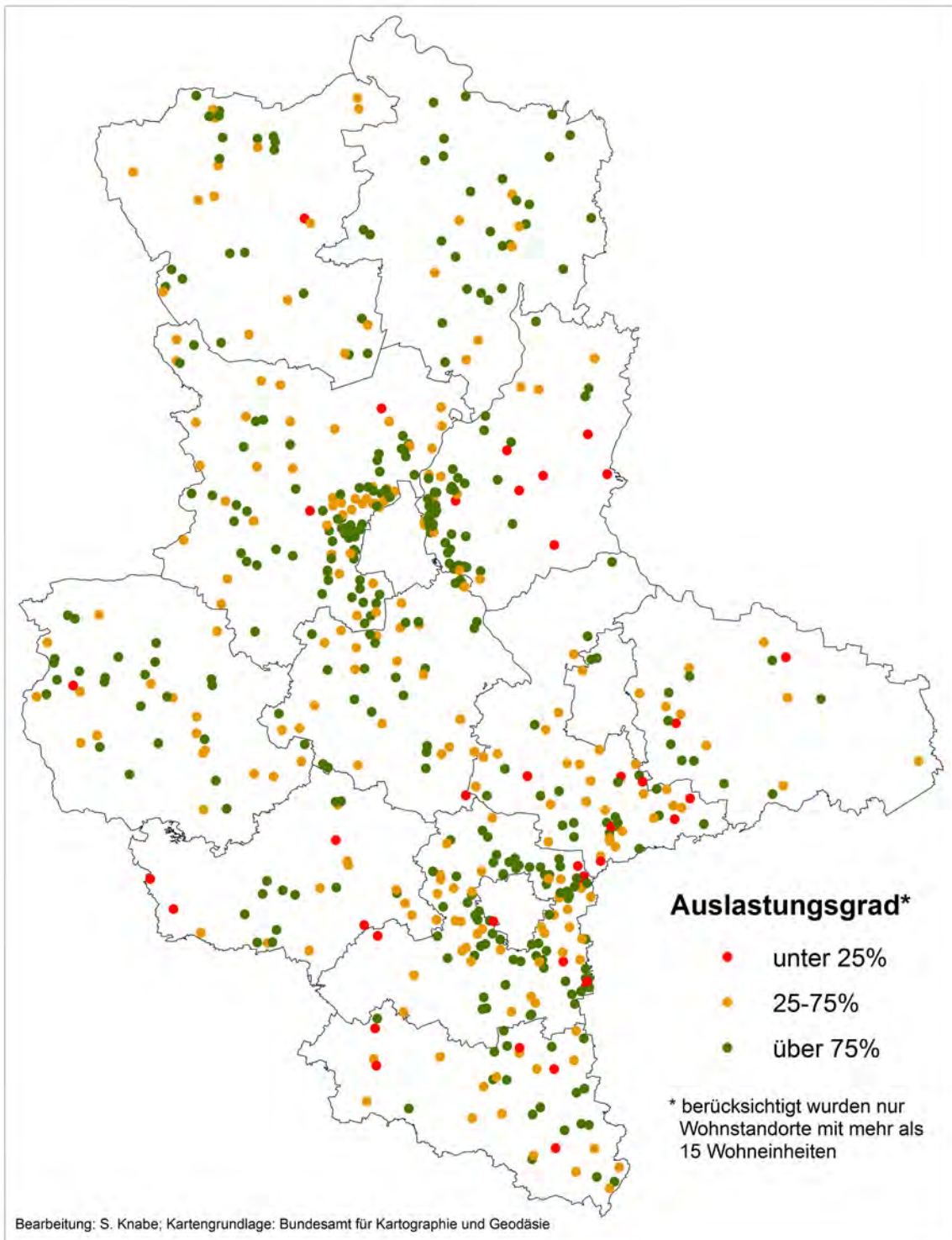


Abb. 12: Auslastungsgrade der suburbanen Wohnstandorte (Stand Sommer 2010)

Die Lage der neuen Wohngebiete innerhalb des bestehenden Ortes hat weniger Einfluss auf ihre Auslastung als erwartet: Zwar sind an bestehende bauliche Strukturen angegliederte Wohnstandorte tendenziell besser ausgelastet (ca. 64 %) als nicht-integrierte (ca. 52 %); diese Unterschiede sind jedoch recht gering (Abb. 13).

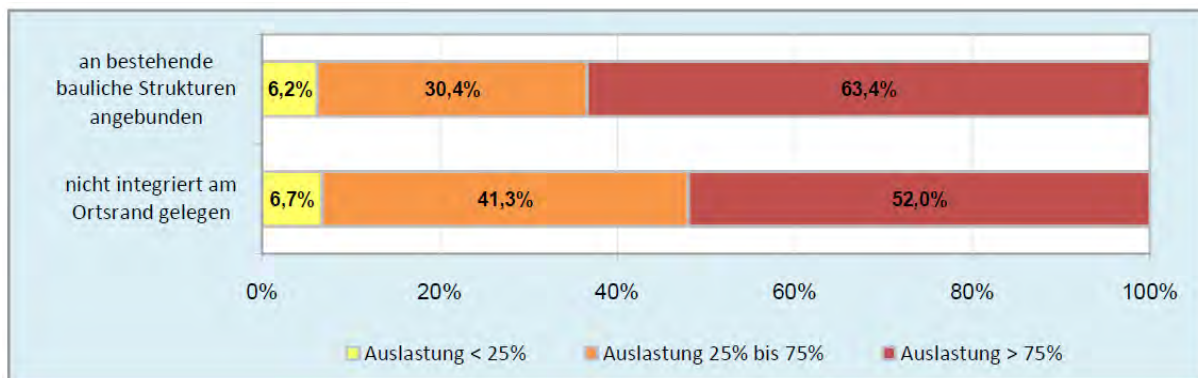


Abb. 13: Auslastung der Wohngebiete in Abhängigkeit von ihrer Lage im Siedlungsgefüge

Bei diesen Angaben handelt es sich um Näherungswerte, die auf Einschätzungen der Projektmitarbeiter beruhen. Nach den insgesamt vorliegenden Ergebnissen ist in erster Linie die Anbindung an das nächste Zentrum (über die Straße) als wesentliches Entwicklungskriterium zu nennen, nicht die Positionierung der Wohnstandorte zum Siedlungskern.

3.2 Ergebnisse der Gemeinde- und Wohnstandorttypisierung

Im Rahmen dieser Studie wurden die untersuchten suburbanen Wohnquartiere als Bestandteile ihrer jeweiligen Bezugsgemeinde gesehen. Deshalb kommt der Betrachtung der kommunalen Infrastrukturausstattung und Erreichbarkeit für die qualitative Bewertung der neuen Wohngebiete ein hohes Gewicht zu. Sie wurden bei der im Kapitel 2.2 vorgestellten Methodik der Gemeindetypisierung integriert. Als Ergebnis lassen sich, wie beschrieben, neun Gemeindetypen identifizieren, deren Ausprägungen für die unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen der suburbanen Wohnquartiere charakteristisch sind (vgl. Abb. 14).

Typ 1A – stadtnahe und gut ausgestattete Gemeinden: Gemeinden diesen Typs sind vor allem im Bördekreis, im Harz, im Saalekreis und im Burgenlandkreis verortet. Sie orientieren sich vor allem an den Mittelzentren wie Wernigerode, Oschersleben, Halberstadt, Sangerhausen und Naumburg. Anzumerken ist, dass die Ausstattungsqualität im Umland der Mittelzentren der Landkreise Wittenberg und Stendal sowie des Altmarkkreises bei gleich guter Anbindung prinzipiell niedriger ist (Anbindung ans Mittelzentrum: gut / Infrastrukturausstattung: gut).

Typ 1B – stadtnahe Gemeinden mit mittlerer Ausstattung: Auch diese Gemeinden finden sich eher in den südlichen und westlichen Landesteilen (Anbindung ans Mittelzentrum: gut / Infrastrukturausstattung: mittel).

Typ 1C – stadtnahe Gemeinden mit Infrastrukturdefiziten: Gemeinden dieses Typs liegen im Umland der Zentren Stendal, Burg, Salzwedel und auch Haldensleben sowie im Bereich Sangerhausen - Eisleben (Anbindung ans Mittelzentrum: gut / Infrastrukturausstattung: schlecht).

Typ 2A – durchschnittlich erreichbare und gut ausgestattete Gemeinde: Hierbei handelt es sich zum Teil um flächenmäßig große Gemeinden, die im Umland der Stadt Magdeburg liegen und um Gemeinden, die aufgrund der Lage am östlichen Elbufer als nächstes Mittelzentrum die Stadt Brandenburg (Havel) nutzen. Um das administrativ zugeordnete MZ Stendal erreichen zu können, muss erst die Elbe gequert werden. Ansonsten liegen Gemeinden dieser Typen vor allem im Südosten (im

Raum Halle - Dessau) und im Norden des Landes verstreut (Anbindung ans Mittelzentrum: mittel / Infrastrukturausstattung: gut).

Typ 2B – durchschnittlich erreichbare Gemeinde mit mittlere Ausstattung: Auch diese Gemeinden liegen im (weiteren) Umkreis der Ober- aber auch Mittelzentren wie Bitterfeld-Wolfen oder Stendal (Anbindung ans Mittelzentrum: mittel / Infrastrukturausstattung: mittel).

Typ 2C – durchschnittlich erreichbare Gemeinde mit Infrastrukturdefiziten: Diese durchweg sehr kleinen Gemeinden lassen sich keinen Gebieten in Sachsen-Anhalt eindeutig zuordnen. Sie sind auf eine vertretbare Anbindung über Bundesstraßen angewiesen (Anbindung ans Mittelzentrum: mittel / Infrastrukturausstattung: schlecht).

Typ 3A – periphere Grundzentren: kleine Städte wie Annaburg, Havelberg oder Kalbe und Seehausen liegen im peripheren ländlichen Raum in weiterer Entfernung zum nächsten Ober- oder Mittelzentrum. Sie verfügen jedoch als Grundzentren über eine gute Ausstattung und liegen vor allem in den beiden nördlichen Landkreisen Altmarkkreis Salzwedel und Stendal (Anbindung ans Mittelzentrum: schlecht / Infrastrukturausstattung: gut).

Typ 3B – periphere Gemeinden mit mittlerer Ausstattung: Gemeinden wie Mieste oder Jävenitz im Altmarkkreis Salzwedel oder auch das ehemalige Ziegelroda im Saalekreis gehören zu dieser recht gering vertretenen Kategorie (Anbindung ans Mittelzentrum: schlecht / Infrastrukturausstattung: mittel).

Typ 3C – periphere Gemeinden mit Infrastrukturdefiziten: Dieser ungünstigste Gemeindetyp umfasst nur wenige kleine Gemeinden wie Mützel oder Brettin (bei Genthin) oder auch Plodda (östlich von Bitterfeld). Erstaunlicherweise ist hier auch die stark suburban geprägte Gemeinde Schochwitz dabei, die im Stadtumland von Halle gelegen ist. Ihre verkehrliche Anbindung an die Stadt ist dennoch schlecht (Anbindung ans Mittelzentrum: schlecht / Infrastrukturausstattung: schlecht).

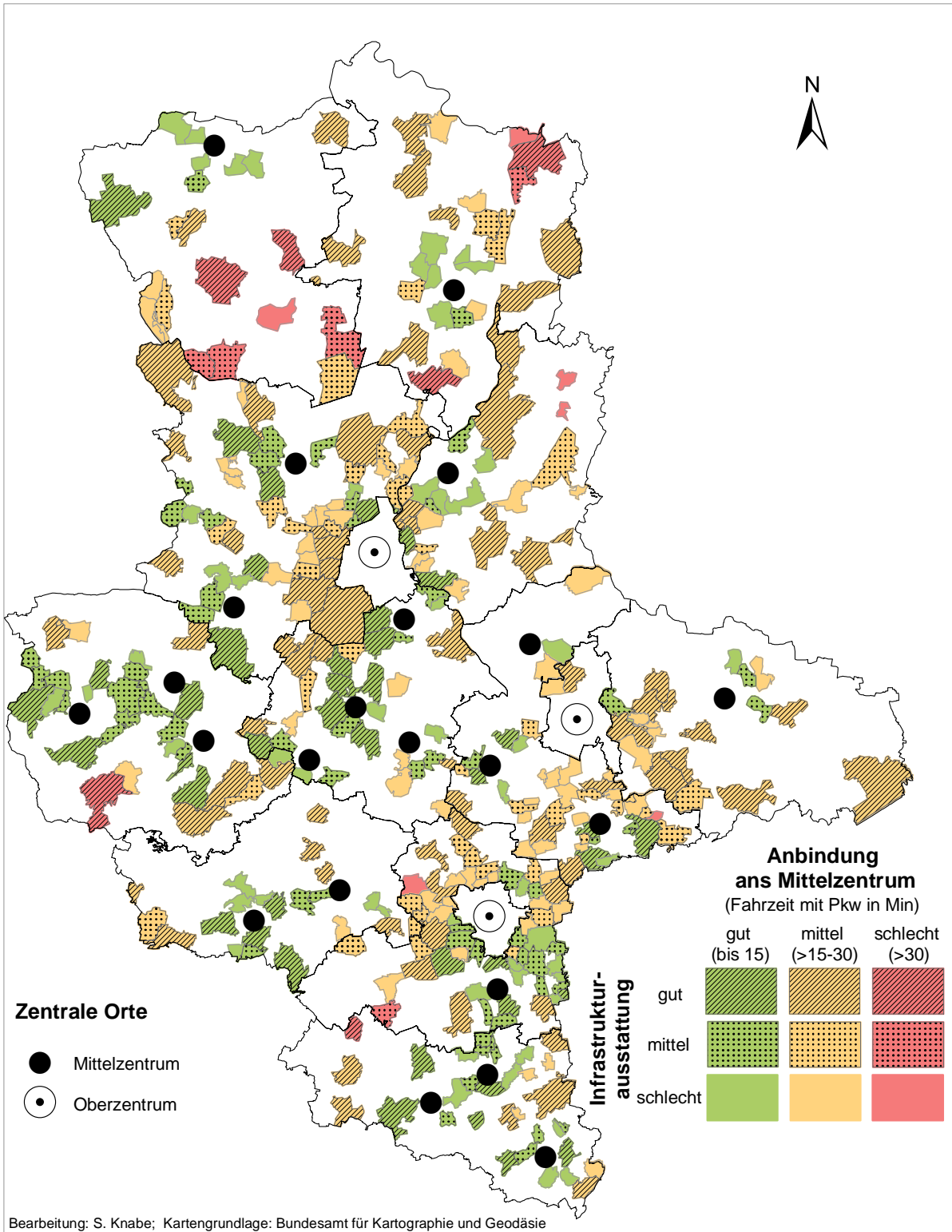


Abb. 14: Lagegunst und Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung der suburbanen Gemeinden

Die anhand der Gemeindetypen definierten 49 Wohnstandorttypen (vgl. Kap. 2.2) sind mit folgender Anzahl vertreten:

Wohnstandorttypen	Anzahl	Anteil an allen suburbanen Wohnstandorten in %
sehr große Wohngebiete (mehr als 400 WE), Mischgebiete	6	1,0
große Mehrfamilienhaus-Gebiete	49	8,4
große Mischgebiete	72	12,3
große Einfamilienhaus-Wohngebiete	95	16,3
kleine Mehrfamilienhaus-Wohngebiete	40	6,8
kleine Mischgebiete	36	6,2
kleine reine Einfamilienhaus-Wohngebiete	286	49,0

Tab. 6: Suburbane Wohnstandorttypen nach Größe und Baustruktur in Sachsen-Anhalt

3.3 Soziodemographische Charakteristika der Bewohnerschaft

Für die nachfolgende Charakterisierung der Bewohnerschaft der suburbanen Wohnstandorte stehen keine Daten aus der amtlichen oder kommunalen Statistik zur Verfügung, weil deren räumliche Zuschnitte nicht mit denen der Untersuchungsgebiete übereinstimmen. Hinzu kommt, dass diese Quellen kaum solche einschlägigen Informationen bereitstellen. Deshalb stützen sich die nachfolgenden Angaben auf die Ergebnisse der im Projektverlauf durchgeführten Haushaltsbefragung.

3.3.1 Herkunft

Unter Wohnsuburbanisierung werden gemeinhin Dekonzentrationsprozesse verstanden, in deren Folge Fortzüge aus den Kernstädten in die Umlandgemeinden stattfinden. Herkunftsgebiete sind meist Oberzentren bzw. Großstädte. Dies gilt auch für diese Untersuchung, denn 50 % der Befragten kommen aus einem nahegelegenen Zentrum, in den meisten Fällen aus Halle oder Magdeburg. Jedoch lässt sich dieser Prozess im geringeren Umfang auch für Mittel- und Kleinstädte beobachten, 16,3 % sind aus weiter entfernten Orten an ihren jetzigen Wohnstandort gezogen. Aber auch aus den suburbanen Gemeinden (aus dem Ortskern) selbst kommt immerhin noch ein Drittel der Befragten der nach 1990 errichteten Wohnstandorte. Sie zählen damit nicht als „klassische Suburbanisierer“, werden jedoch hier in die Auswertungen mit aufgenommen, um ihre Sicht der Zukunftsperspektiven oder zur Wohnzufriedenheit zu erfahren.

Wir verwenden im Zusammenhang mit den Herkunftsgebieten der Zuzügler die Begriffe der (inneren und äußeren) Wohnvorortbildung (nach Kaltenhäuser 1955). Hierbei war im ersten Fall die Umwandlung ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzfläche zu Wohnzwecken für Aussiedler, im zweiten Fall die Angliederung von Neubaugebieten an die Siedlung gemeint. Wir sprechen also von Wohnvorortbildung, wenn die Bewohner innergemeindlich zugezogen sind, um den Prozess von der Suburbanisierung zu unterscheiden, die sich klassischerweise aus den Zuzügen aus den urbanen Zentren speist.

Fast 59 % der Befragten sind während der Hochphase der Suburbanisierung zwischen 1994 und 2001 an ihren derzeitigen Wohnstandort gezogen (Abb. 15). In dieser Zeit war der Anteil derjenigen, die aus den Kernstädten zuzogen, mit 74,4 % sehr viel höher als die Wohnvorortbildung mit den innergemeindlichen Zuzügen (43,6 %). Letztere blieben auch dann noch stabil, als die Suburbanisierung nach 2002 deutlich abklang.

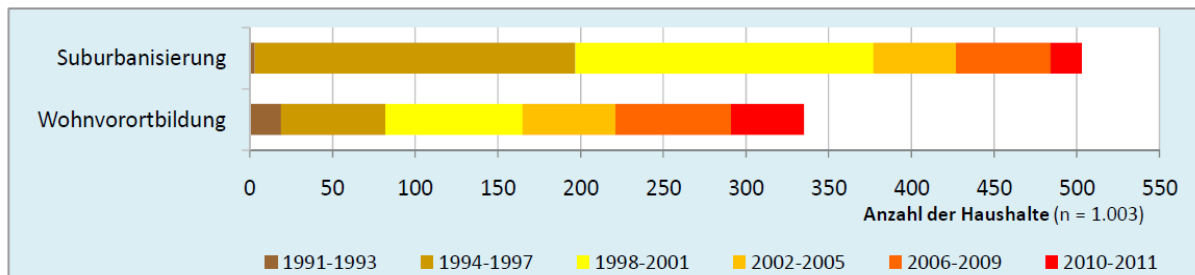


Abb. 15: Bezugszeitraum der Wohnstandorte nach Herkunft der Befragten

3.3.2 Haushaltsstrukturen

In den befragten Haushalten leben 2.471 Personen. Ca. zwei von drei Haushalten (63,1 %) haben selbstgenutztes Wohneigentum, ca. 36 % wohnt zur Miete. Der Anteil derjenigen, die in einem Mehrfamilienhaus leben ist in ländlichen Regionen nur halb so hoch wie im direkten Stadtumland: hier leben 30 % der Befragten im Geschosswohnungsbau, während es im ländlichen Raum nur 14,3 % sind. Diejenigen, die innerhalb ihrer Gemeinde ihren Wohnstandort gewechselt haben, sind zu einem großen Anteil Mieter (45,3 %).

Kinder und Jugendliche sowie die 40- bis 59-Jährigen sind im Vergleich zur Stadt Halle und zum Landesdurchschnitt in den Untersuchungsgemeinden deutlich überrepräsentiert – Über 70-Jährige und junge Erwachsene (häufig in der Ausbildungsphase zwischen 18 und 25 Jahre) findet man im suburbanen Raum dagegen (noch) seltener (Abb. 16).

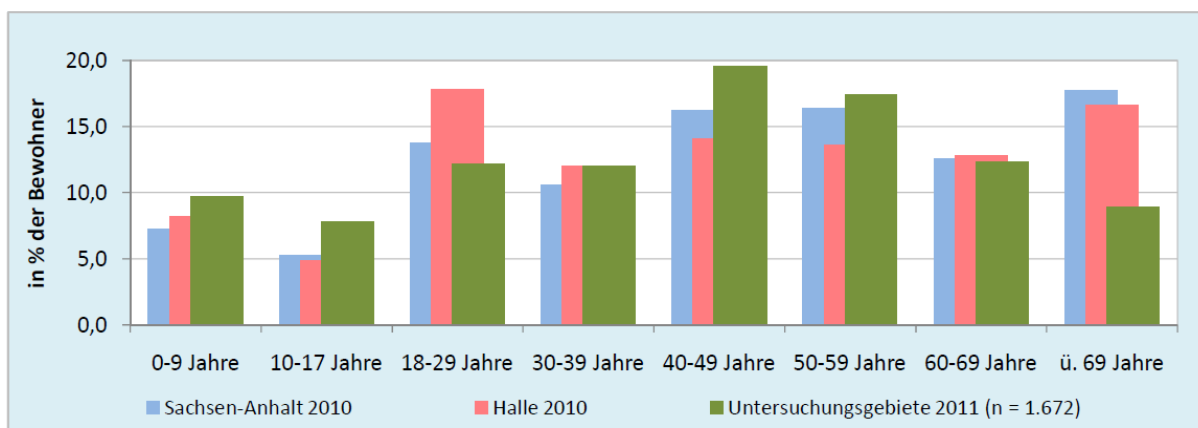


Abb. 16: Altersstruktur der Haushaltsmitglieder im Vergleich mit Sachsen-Anhalt und der Stadt Halle

Der Anteil der Haushalte von Paaren (ohne Kinder) ist am höchsten, gefolgt von den Familienhaushalten mit Kindern mit 32,6 % (Abb. 17). Der Anteil der Alleinlebenden ist mit 12,8 % ebenfalls recht hoch.

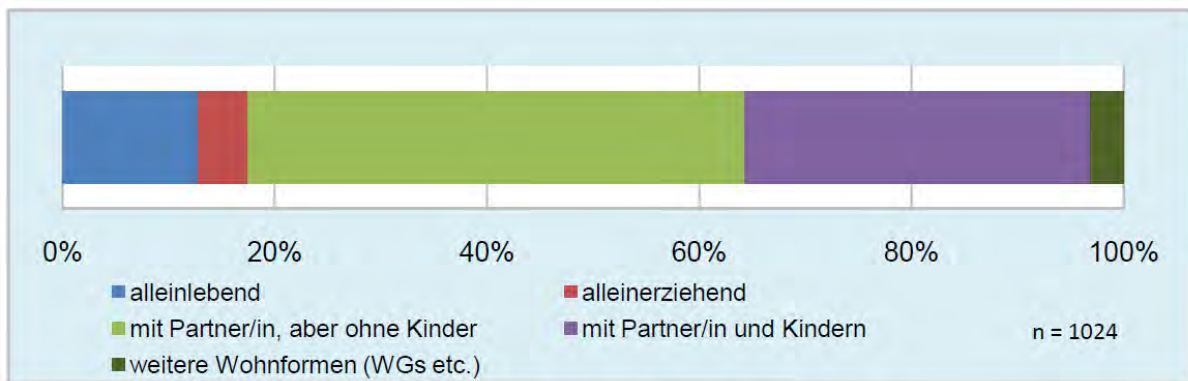


Abb. 17: Haushaltstypen

Während der vergangenen Jahre hat der Zuzug kleiner Haushalte im Vergleich zu Familienhaushalten kontinuierlich zugenommen (Abb. 18). Waren bis 2005 unter den Zuzüglern noch zur Hälfte größere Haushalte mit mehr als drei Personen, hat sich dies vor allem seit 2010 deutlich zu Gunsten kleinerer Haushalte verändert: So wurden mehr als drei Viertel aller Zuzüge in den suburbanen Raum von 1- und 2-Personenhaushalten realisiert.

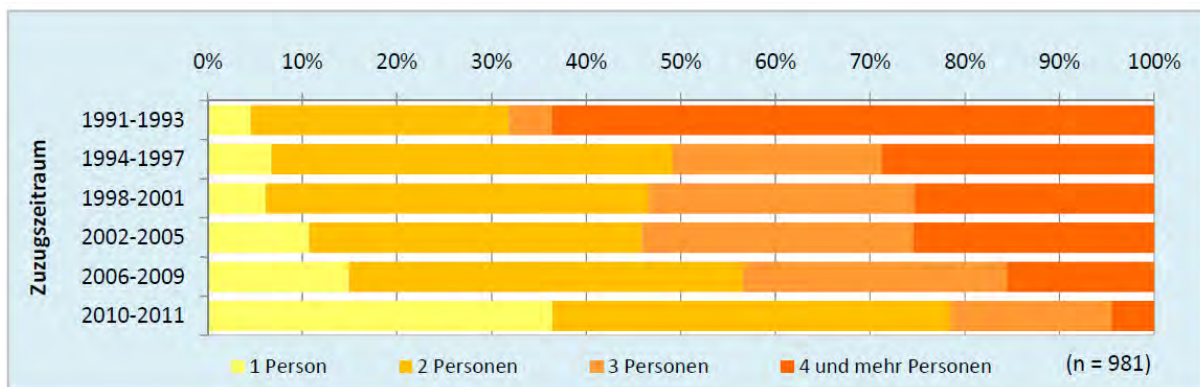


Abb. 18: Haushaltsgröße zum Zeitpunkt des Zuzugs in das Quartier

Grundlegend hat sich ebenfalls die Relation Mieter zu Eigentümern seit 1991 geändert: waren an den Zuzügen 1991 bis 1997 noch mit 84,2 % weit mehr Eigentümer als Mieter beteiligt (und nur 15,2 % Mieter), waren es nach 2006 nur noch 22,9 % gegenüber einem Mieteranteil von 76,3 %. Damit sind die Mieter in den letzten Jahren die mobileren Zuzügler gewesen: während 22,2 % aller befragten Mieterhaushalte seit 2010 an ihren derzeitigen Wohnort gezogen sind, sind es nur 1,9 % der Eigentümerhaushalte (Abb. 19).

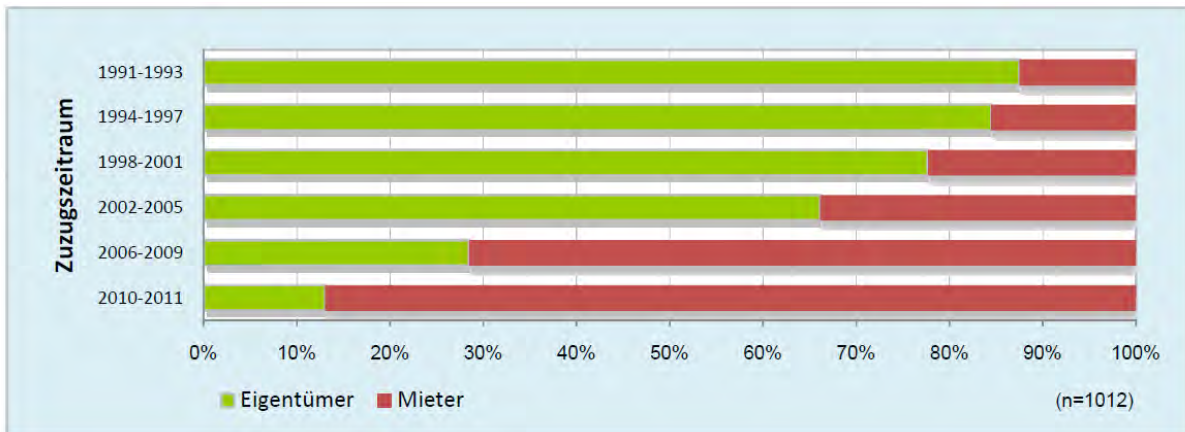


Abb. 19: Anteil der Eigentümer- oder Mieterhaushalte nach Zuzugszeitraum

Kleinere Haushalte sind überwiegend Mieterhaushalte in Mehrfamilienhäusern (72,4 %). Mit der Haushaltsgröße steigt die Wahrscheinlichkeit, dass die Befragten auch Eigentümer ihrer Immobilie sind (2-Personen-Haushalte sind zu 67,4 % Eigentümer, 5- und mehr Personen-Haushalte zu 74,1 %) und nur noch selten zur Miete wohnen.

Mit dem Auszug der Kinder verringert sich in der Regel in den suburbanen Wohngebieten die durchschnittliche Haushaltsgröße. In unseren Untersuchungsgemeinden waren allerdings bereits zum Zeitpunkt des Zuzugs die Hälfte der Haushalte – unabhängig davon, ob es sich um Suburbanisierung oder Wohnvorortbildung (also innergemeindliche Zuzüge) handelte – kleine 1- und 2-Personen-Haushalte (Abb. 18). Hier bildeten Paare, die zum Zuzugszeitpunkt zu einem Drittel jünger als 40 Jahre und 43,6 % älter als 50 waren, eine der Hauptnachfragergruppen – im Unterschied zu den jungen Familien im Suburbanisierungsgeschehen der alten Bundesländer.

Zwar lassen sich keine eindeutigen altersspezifischen Zuzugspräferenzen nach der Größe der Wohnstandorte ausmachen, jedoch bevorzugen jüngere Suburbanisierer vergleichsweise eher die sehr großen Wohngebiete wie Hohenwarsleben, Salzmünde und Dieskau. Generell ist festzustellen, dass fast 25 % der seit 2006 Zugezogenen in die drei sehr großen Wohngebiete gezogen sind – und nur knapp 3 % der zwischen 1991 und 1997 Zugezogenen.

Umgekehrt verloren kleine reine Einfamilienhausgebiete an Neuzuzüglern: präferierten noch bis 1997 26,6 % und zwischen 1998 und 2005 noch 39,4 % der Befragten diesen Gebietstyp, waren es zwischen 2006 und 2011 nur noch knapp 15 % - dies hängt auch mit der hohen Auslastung dieses beliebten Wohnstandorttyps in vielen Regionen zusammen, in dem die Nachfrage oft nicht mehr befriedigt werden kann. Tendenziell trifft diese Entwicklung auch auf die größeren Einfamilienhausgebiete zu, nicht jedoch auf die Mischgebiete und Mehrfamilienhauswohngebiete in denen seit 2006 die Fluktuation sehr viel stärker ist.

Betrachtet man die Haushaltsstrukturen nach den Veränderungen im Familienzyklus, sind in den „klassischen Suburbanisierungsgebieten“ aufgrund der zwischenzeitlichen Alterung der Bewohner vor allem schrumpfende Haushalte vertreten (Abb. 20), während der Anteil der Altersgruppen in den durch Wohnvorortbildung charakterisierten Standorten deutlich ausgeglichener ist.

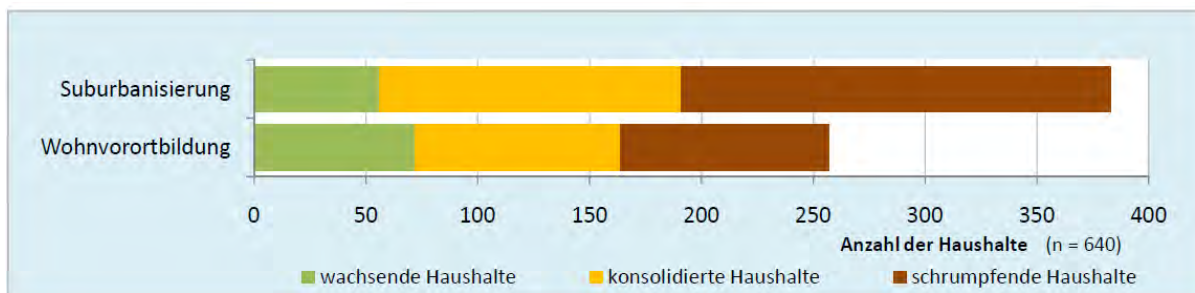


Abb. 20: Haushaltstypen nach Herkunft der Befragten

Wie bereits erwähnt, wohnt etwa ein Drittel aller Haushalte an suburbanen Standorten zur Miete, wobei der Mieteranteil im direkten Umland der Oberzentren und Mittelstädte deutlich höher ist, als in den zentrumsferneren Gebieten. Dort erfolgt vor allem im Rahmen der Wohnvorortbildung eine Verbesserung der Wohnsituation durch den Bezug von Mietwohnungen. Dementsprechend liegt der Anteil der Mieter unter den innergemeindlichen Umzüglern (45,3 %) deutlich über dem Vergleichswert der „Suburbanisierer“ (24,8 %). Die innergemeindlichen Umzüge führen allerdings auch zur Leerung des zentralen Gemeindeteils, was wiederum starke Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur hat.

Generell sind die Mieter deutlich jünger als die Eigentümer (Tab. 7): Während unter den 20- bis 40-Jährigen fast zwei Drittel der Befragten in einem Mietobjekt wohnen, sind dies in der mittleren Altersgruppe weniger als ein Viertel. Jüngere Haushalte leben zum einen aufgrund finanziell eingeschränkter Möglichkeiten, zum anderen aufgrund notwendiger erhöhter (beruflich bedingter) Flexibilität öfter zur Miete – in einer „Wohnübergangssituation“.

Alter des Haushaltsvorstandes	Eigentümer	Mieter
20 bis 40 Jahre	36,3%	63,7%
41 bis 60 Jahre	76,6%	23,4%
über 60 Jahre	62,6%	37,4%
Gesamt	63,1%	35,8%

Tab. 7: Alter des Haushaltsvorstandes nach Mieter- und Eigentümerhaushalten

So zählen im suburbanen Raum die Eigentümerhaushalte eher zu den schrumpfenden und konsolidierten Haushalten, der Anteil der Paarhaushalte ohne Kinder im Haushalt ist bei ihnen besonders hoch. Anders sieht es bei den Mieterhaushalten aus, bei denen die wachsenden (jungen) Haushalte den größten Anteil einnehmen. Unter ihnen ist die Quote der alleinlebenden und alleinerziehenden Bewohner besonders hoch (Abb. 21), und die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,6 Personen (bei den Eigentümern bei 3,4 Personen).

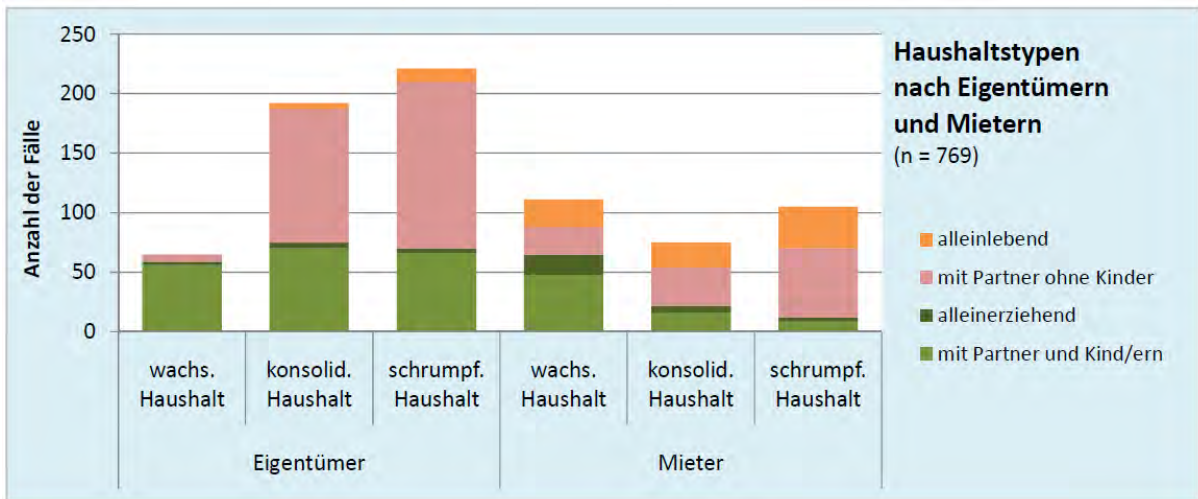


Abb. 21: Haushaltstypen nach Eigentümern und Mietern

3.3.3 Ökonomische Ressourcen

Finanzielle Ressourcen gelten als wichtiges Kriterium für die Einschätzung der sozio-ökonomischen Situation und damit auch der Handlungsfähigkeit der Akteure auf dem Wohnsektor. Nach den vorliegenden Befunden zur Struktur der Zuzügler, der Art der Immobiliennutzung sowie nach Analyse der Befragungsergebnisse ist davon ausgehen, dass im suburbanen Raum Sachsen-Anhalts im Durchschnitt eher die einkommensstärkere Mittelschicht vertreten ist.

Beleuchtet man die Einkommensverteilung nach der Wohnverfügungssituation fällt auf, dass die Mieterhaushalte erwartungsgemäß ein geringeres monatliches Einkommen haben als die Eigentümerhaushalte. So geben 25 % der befragten Mieterhaushalte, aber nur knapp 4 % der Eigentümerhaushalte ein Nettoeinkommen bis 1.300 Euro/Monat zu Protokoll. Über mehr als 2.600 Euro/Monat verfügen dagegen 59 % der Eigentümerhaushalte, jedoch lediglich 24 % der Mieterhaushalte (Abb. 22).

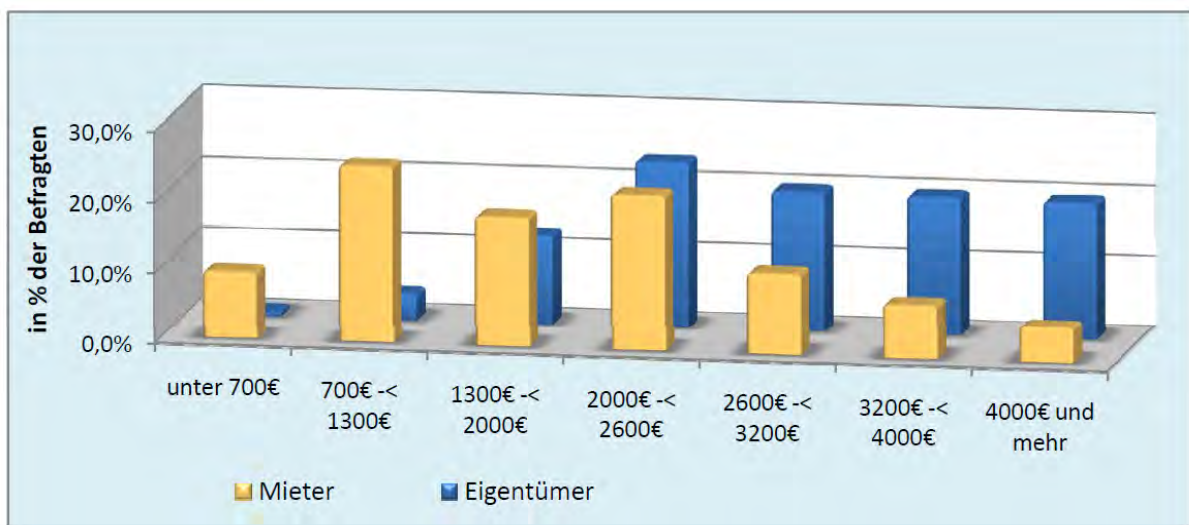


Abb. 22: Monatliches Nettohaushaltseinkommen nach Mieter- und Eigentümerhaushalten

Dies bestätigt sich auch bei der Betrachtung des Äquivalenzeinkommens, das die Anzahl der Haushaltsmitglieder und deren Alter berücksichtigt (Tab. 8).

	Median	Mittelwert	N	Standardabweichung
Insgesamt	1533 EUR	1588 EUR	813	663,71
Eigentümer	1611 EUR	1763 EUR	494	627,98
Mieter	1100 EUR	1315 EUR	310	629,94
Gebäudetyp				
freistehendes Einfamilienhaus	1565 EUR	1733 EUR	424	630,22
Doppelhaushälfte	1631 EUR	1721 EUR	76	607,91
Reihenhaus	1533 EUR	1691 EUR	69	743,37
Mehrfamilienhaus	1100 EUR	1247 EUR	228	602,60

Tab. 8: Monatliches Äquivalenzeinkommen der Mieter- und Eigentümerhaushalte

Das berechnete monatliche Äquivalenzeinkommen der befragten Haushalte liegt nur geringfügig unter dem vom Statistischen Bundesamt angegebenen Vergleichswert für ganz Deutschland in 2011 (Median: 1.587 EUR/Monat).⁶ Da der ostdeutsche Vergleichswert (Median) jedoch in den vergangenen 5 Jahren im Mittel ca. 150 bis 200 EUR unter dem westdeutschen lag, ist das hier angetroffene Einkommensniveau als eher überdurchschnittlich für ostdeutsche Verhältnisse zu bewerten.

Die Betrachtung der Äquivalenzeinkommen nach Zuzugszeiträumen zeigt, dass die später zugezogenen Haushalte über geringere Mittel verfügen als diejenigen zur Hochphase der Suburbanisierung. Insbesondere seit 1997 verringerten sich die Äquivalenzeinkommen kontinuierlich (Abb. 23 und 24).

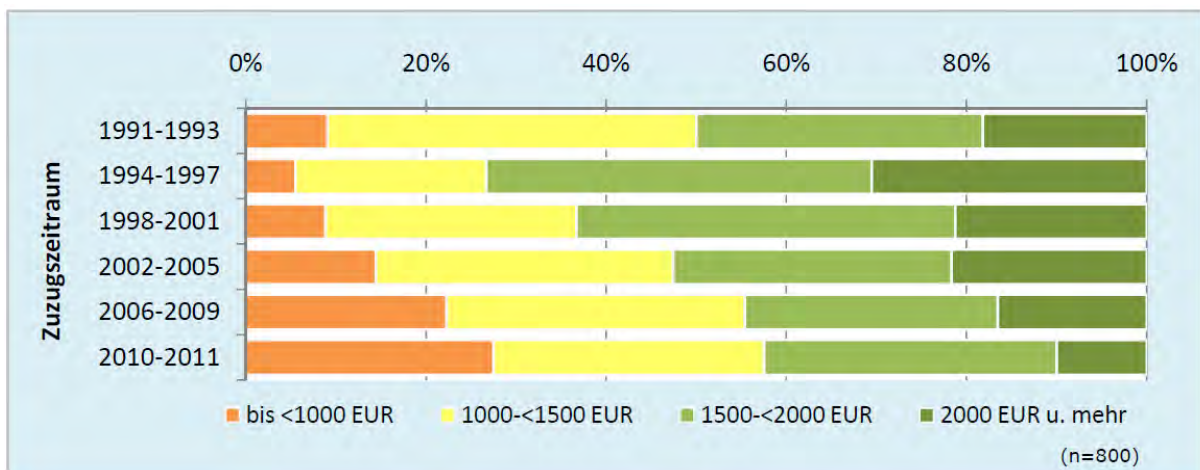


Abb. 23: Äquivalenzeinkommen nach Zuzugszeitraum

⁶

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/STATmagazin/WirtschaftsrechnungenZeitbudget/2012_12/Erlaeuterungen.html

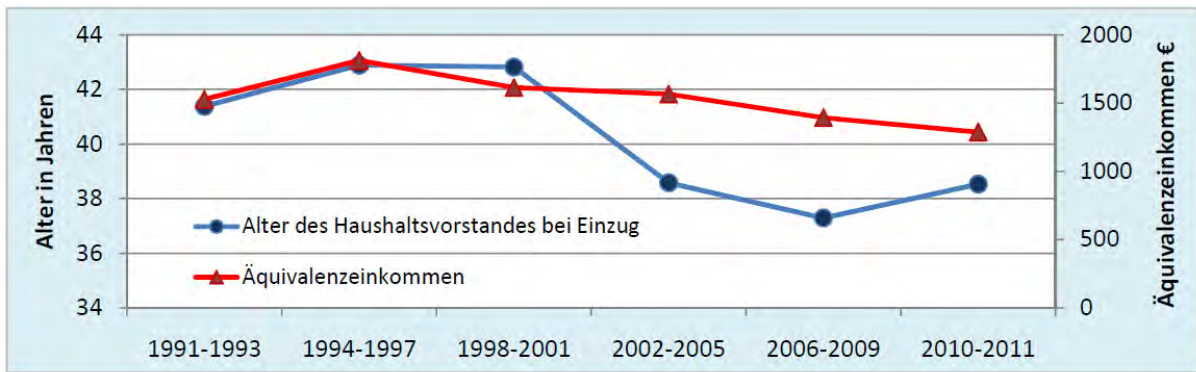


Abb. 24: Soziodemographische Veränderung bzgl. Alter und Einkommen in Abhängigkeit vom Zuzugszeitpunkt der Befragten

Die weitere Differenzierung nach der Haushaltsgröße zeigt, dass 2- und 3-Personen-Haushalte über das höchste Einkommen, sehr kleine (oft Mieterhaushalte) und sehr große Haushalte dagegen über geringere Einkommen verfügen. Diejenigen, die eher früher in den suburbanen Raum gezogen sind, hatten tendenziell auch größere finanzielle Spielräume; sie hätten durchaus Alternativen zur Wohnstandortwahl gehabt – wenn es sie denn damals bspw. in den Städten gegeben hätte.

Im Zeitverlauf lässt sich demnach ein **Wandel in der soziodemographischen Struktur** der Zuzügler seit Beginn der ostdeutschen Suburbanisierung erkennen:

* **Altersstruktur:** Zunächst zogen vor allem mittlere Altersgruppen in den suburbanen Raum; nach 2002 stieg insbesondere der Anteil der unter-30-Jährigen stark an (Angaben hier immer bezogen auf den Haushalts-Vorstand).

* **Haushaltsgröße:** Zogen vor allem bis 1993 noch hauptsächlich große Haushalte mit mehr als 4 Personen zu (Mittelwert 1991 bis 1993: 3,4 Personen / Haushalt), haben sich insbesondere ab 2006 eher 1- und 2-Personen-Haushalte am Zuzugs-geschehen beteiligt (Mittelwert 2010 bis 2011: 1,9 Personen / Haushalt). Der Anteil der 3-Personen-Haushalte (oft Paare mit einem Kind) ist gerade in den letzten Jahren stark zurückgegangen.

* **Einkommenssituation:** Zu Beginn der Suburbanisierung wanderten eher Haushalte mit höheren Einkommen (1994 bis 1997 lag der Mittelwert des Äquivalenzeinkommens bei 1.812 Euro). Zwischen 2010 und 2011 sank der Mittelwert des Äquivalenzeinkommens der zuziehenden Haushalte auf durchschnittlich 1.287 Euro.

* **Verhältnis Eigentümer- zu Mieterhaushalten:** Dominierten anfänglich (1991 bis 1997) die „klassischen“ Eigentümerhaushalte mit mehr als 80 % unter den Zuziehenden, hat sich ihr Anteil seitdem immer weiter abgeschwächt: im Zeitraum 2006 bis 2009 lag er noch bei 28,5 %, in den letzten beiden Jahren nur noch bei 13 %!

Offensichtlich hat sich die Anziehungskraft des suburbanen Raumes für bestimmte Bevölkerungsgruppen in einem relativ kurzen Zeitraum geändert. Mit der rückläufigen Nachfrage nach Wohnimmobilien und einem steigenden Angebot in den Städten kam es auch zu Preisrückgängen, wodurch die Wohnstandorte für andere (jüngere/einkommensschwächere) Bevölkerungsgruppen attraktiv wurden. Studien aus Großkugel (Haunstein 2012) belegen ebenfalls, dass insbesondere im Geschosswohnungsbau ein gewisses Maß an downgrading (wenn auch auf relativ hohem Niveau) stattfindet.

4 Die Zukunftsfähigkeit der Untersuchungsgebiete in multiperspektivischer Analyse

Ausgehend von den Ergebnissen der Standort- und Strukturanalyse der Gemeinden und Wohngebiete werden in diesem Kapitel die projektbezogenen Thesen, die sich auf die Zukunftsfähigkeit bzw. künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnstandorte beziehen, mit den Befunden der Haushaltsbefragung und qualitativen Interviews gespiegelt. Ziel ist, auf Basis dieser objektiven Merkmale und subjektiven Sichtweisen ein umfassendes Bild über die Zukunftsperspektiven von Suburbia zu erhalten.

4.1 Lage, Anbindung und Ausstattung der suburbanen Wohnstandorte

„Wir haben nach wie vor nichts zum Einkaufen, und wenn Sie kein Auto haben, sehen Sie alt aus“ (Fr. D, Burgkernitz)

These: Lage, Anbindung und Ausstattung der suburbanen Wohnstandorte sind zentrale Prädiktoren ihrer Zukunftsfähigkeit

Höchste Priorität für eine Wohnstandortwahl im Stadtumland hat die Anbindung an das höherwertige Straßennetz. Auch Alltagserledigungen wie kurzfristige Einkäufe erfolgen mittlerweile mit dem PKW, die Erreichbarkeit eines nahen Zentrums ist daher entscheidend für die Attraktivität eines Wohnstandortes. Nach einer Untersuchung zum Mobilitätsverhalten von Adam et al. (2007) hat ebenso die Nutzung des Fahrrades zumindest im Freizeitbereich wesentlich zugenommen. Dementsprechend können nach Meinung der Autoren auch diesbezüglich „eigene Zentralitäten“ geschaffen werden, die sich an der Radnutzung orientieren (Wegenetze bspw.).

Nach unseren Recherchen (vgl. Kap. 2.2.2) liegen ca. 43 % aller Wohnstandorte in einer Gemeinde, die bis zum nächsten Mittelzentrum (entsprechend der Kategorisierung der Gemeinden) weniger als 15 Fahrminuten mit dem PKW entfernt liegt, weitere 52 % benötigen 15 bis einschließlich 30 Minuten. Lediglich 5 % erfordern einen Zeitaufwand von mehr als 30 Minuten zur Erreichung des nächsten Mittelzentrums. Zwischen den ausgewiesenen Wohnstandorttypen lassen sich keine wesentlichen Unterschiede festmachen.

Festzuhalten ist lediglich, dass Wohngebiete mit einem hohen Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern eher in weiter vom Zentrum entfernt liegenden Gemeinden zu finden sind. Sie liegen häufig im Umland der Oberzentren und haben aufgrund deren flächenhafter Ausdehnung weitere Anfahrtszeiten zu den Zentren dieser Städte zu bewältigen.

Ca. 56 % der hier betrachteten 584 Wohnstandorte liegen jeweils am Rand ihrer Gemeinde bzw. weiter außerhalb des ursprünglichen Ortskernes, sind also *als „nicht integriert“* zu bezeichnen. Auch wenn sie über die Straße angebunden sind, liegen sie eher räumlich isoliert und mit geringem baulichen Bezug zur alten Siedlungsstruktur. In diesem Zusammenhang ist auch die heute noch gängige Ausweisungspraxis anzusprechen, die nur in Ausnahmefällen eine Revitalisierung des „alten“ Ortes durch Nachnutzung und Nachverdichtung vorsieht und so einen tlw. immens hohen Flächenverbrauch für Wohnbauzwecke begünstigt. Angesichts eines zunehmenden Leerstandes in den alten Ortskernen und dem hiermit einhergehenden Ortsbild-

verfall ist heute von einer weiteren Ausweisung in nicht-integrierten Standorten abzurufen (vgl. hierzu auch die „Handlungsempfehlungen“ in Kap. 5).

Beim Blick auf die von uns im Projekt bewertete bauliche Struktur der suburbanen Siedlungsfraaktionen wird deutlich, dass fast zwei Drittel von ihnen als „dicht bebaut“ charakterisiert werden – ein recht hoher Anteil, wenn man die oft angetroffenen „Problemfälle“ der stark unausgelasteten Gebiete vor Augen hat. Knapp die Hälfte der Wohngebiete weist nach unseren Bewertungen einen individuellen Baustil auf. Das ist nicht weiter verwunderlich, denn abgesehen von Blockbebauung, für die oft wenige Bauträger im Wohngebiet verantwortlich waren, konnten die Suburbanisierer in den neuen Bundesländern oft aufgrund des freizügigen Flächenangebotes der Gemeinden eigene Bauvorstellungen leicht verwirklichen. Dabei existieren durchaus sehr gepflegte, gut ausgelastete Wohngebiete in eher einheitlicher Bauweise neben schlecht ausgelasteten individuell bebauten, die oft nicht weiter entwickelt werden (können).

Die **Bewohnersicht** der Standortqualitäten des eigenen Wohnquartiers ist wesentlich für die Einschätzung seiner Zukunftsfähigkeit. So war es für uns wichtig, im Rahmen der Interviews auch die damaligen Zuzugsgründe nach Suburbia zu thematisieren. Nur wenige haben in der Befragung angegeben, nach der Wende aus „Alternativlosigkeit“ ins Stadtumland (an ihren konkreten Wohnstandort) gezogen zu sein. Bei entsprechenden Alternativen wären einige durchaus zumindest in der Stadt geblieben (Hr. A: *„es wäre doch schöner gewesen, in Halle zu bleiben (...) wir sind die Großstadt gewöhnt“*). Nach der Wende haben sich nach Ansicht der Suburbanisierer die nachbarschaftlichen Verhältnisse bzw. die Wohnverhältnisse allgemein z. B. in Halle-Neustadt so verschlechtert, dass nur ein Umzug infrage kam. Die Stadt Halle hat nicht schnell genug attraktive Wohnflächen ausweisen können, heute wären eher innerstädtische Wohngebiete ausgewählt worden (z. B. Heide-Süd). Eine grüne, ruhige Umgebung wurde gesucht, die Baugebiete im Westen Halles (vor allem Bennstedt und Zscherben) wurden auch durch Mundpropaganda vermittelt. Zudem spielte der Preis eine wesentliche Rolle sowie die Anbindung an Halle - in wenigen Fällen wird auch die günstige Busanbindung als ausschlaggebend genannt. Differenziert nach Herkunftsgebieten sind ehemalige Bewohner des Großwohngebiets Halle-Neustadt vor allem ins westliche Stadtumland gezogen, Einwohner aus der Silberhöhe eher in den Süden und Südwesten der Stadt. Die (beim Zuzug bereits bekannte) landschaftlich reizvolle Gegend und relativ erschwingliche Grundstückspreise waren wesentliche Gründe für den Umzug in das westliche Umland Halles. Demgegenüber wurde und wird das östliche Umland von vielen als möglicher Wohnstandort kategorisch abgelehnt: hier herrsche eine „Rübenacker- und Industriemosphäre“ (Fr. E), was sich insbesondere auf Großkugel bezieht.

Die Gesprächspartner der qualitativen Interviews, die in die weiter vom Ober- bzw. Mittelzentrum entfernten Wohngebiete in Kalbe und Klötze gezogen sind, lassen sich nicht als „klassische“ Suburbanisierer zu bezeichnen. Sie kommen aus den jeweiligen Ortskernen, und haben sich auch aus „Heimatgründen“ für den Wohnstandort entschieden. Eine Alternative kam für keinen von ihnen in Frage

Angesichts der in den 1990er Jahren recht hohen Wahlfreiheit unter den angebotenen Wohnstandorten konnten sich einige der damaligen Immobilienerwerber ein komfortables Mitspracherecht bei der Bauumsetzung sichern, manche haben das Wohngebiet auch als erste Bauherren „erst ins Rollen gebracht“. Wichtig ist vielen Probanden auch eine vglw. homogene Bewohnerschaft („sind alle neu hier, da gibt's kein Gezänk“; Fr. B), und bereits vorhandene persönliche Kontakte. So wurde in manchen Wohngebieten bereits beim Verkauf der Wohnhäuser auf die Zusammen-

setzung der Einwohner (Hr. A, Bad Lauchstädt nannte das Alter der Zuzügler als Kriterium) geachtet.

Anhand der ermittelten Zuzugsgründe bestätigt sich, dass die Ausstattung, landschaftliche Umgebung und Anbindung die damals ausschlaggebenden Kriterien für die Wohnstandortwahl waren. Diese Priorisierung unterscheidet sich auch nicht wesentlich nach den Zuzugszeiträumen (vgl. Abb. 25): Die Attraktivität des Wohngebiets und der Umgebung war entscheidender Zuzugsgrund zu allen drei Zuzugsperioden. Ebenso ist die Zentrumsnähe den meisten Befragten bedeutsam – sie wird in erster Linie von den früh Zugezogenen genannt. Offenbar ist die Anbindung ans Zentrum seit Ende der 1990er Jahre weniger wichtig geworden – möglicherweise aufgrund der generell hohen und in den letzten Jahren stark zugenommenen PKW-Verfügbarkeit. Auch spielt sicher eine Rolle, dass diejenigen, denen die Zentrumsnähe wichtig ist, heute nicht mehr unbedingt ins Stadtumland ziehen sondern innerhalb der Stadt ihre Wohnwünsche verwirklichen. Wichtig sind heute im Vergleich zu den „frühen“ Suburbanisierern eher bereits bestehende Kontakte. Als Zuzugsgrund wurden die mögliche Qualität als Alterswohnsitz, das kinderfreundliche Umfeld sowie die Familienplanung und -gründung kaum genannt.

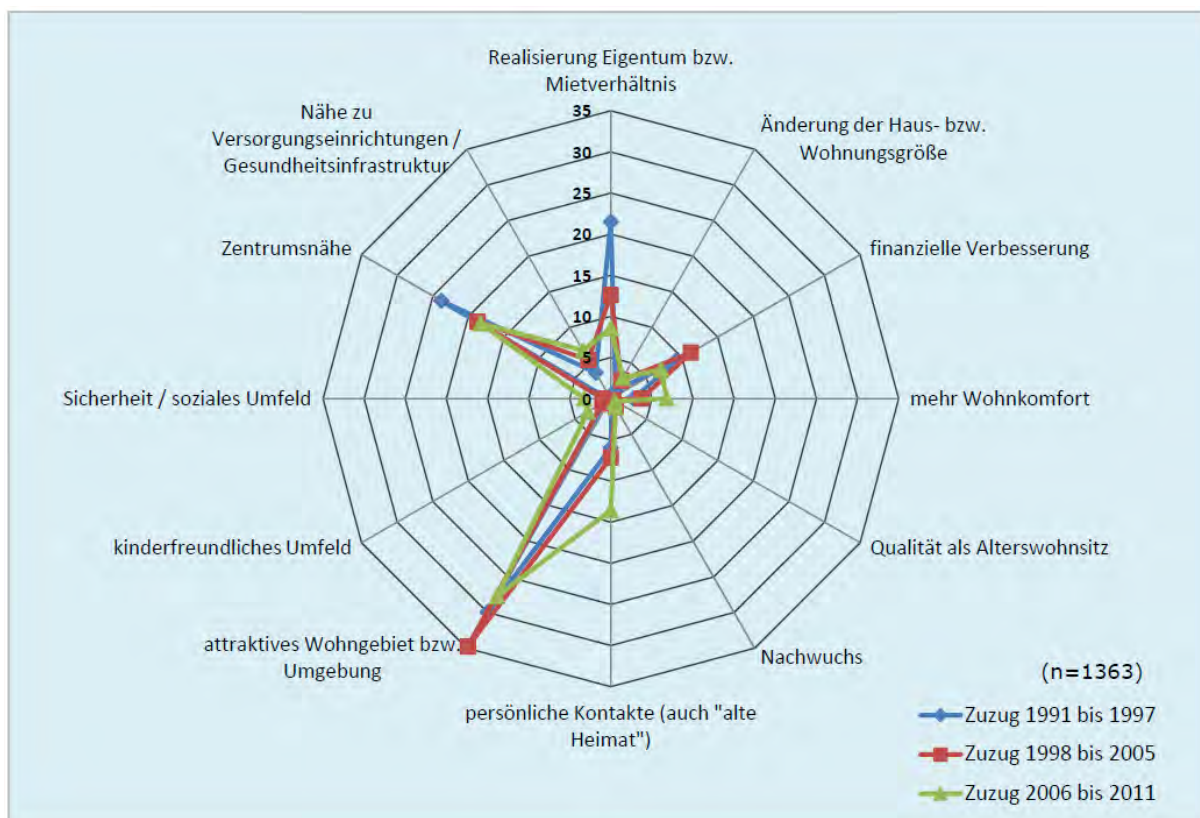


Abb. 25: Gründe für den Umzug nach Suburbia nach Zuzugszeitpunkt (Angaben in %)

Lage und Anbindung haben einen hohen Einfluss auf die Preise und auf die Attraktivität der Wohngebiete. Dies hat sich seit der Hochphase der Suburbanisierung nicht geändert, bereits damals war die Anbindung (damals auch über den ÖPNV) entscheidendes Kriterium. Je besser die Wohnstandorte vom Zentrum erreichbar sind und je eher sie außerhäusige Aktivitäten ermöglichen (Wohnumfeld und auch Lage zum Ortskern), desto beliebter bleiben sie und desto eher sind sie zukunftsfähig zu entwickeln.

Die Ausstattung der Gemeinde mit Infrastrukturen ist ebenfalls entscheidend, ihre Inanspruchnahme ist aber innerhalb der Haushaltstypen sehr unterschiedlich. Dank der oft guten Anbindung der Wohnstandorte an das übergeordnete Verkehrsnetz und aufgrund der zahlreichen leicht erreichbaren Einkaufsmärkte im Stadtumland – oft ebenfalls am Ortsrand gelegen – ist für viele das Fehlen der örtlichen Infrastrukturen (Dorfläden) nicht weiter erwähnenswert.

4.2 Zum Einfluss externer Rahmenbedingungen am Beispiel der Wohnungsmarktdynamik

„Die Menschen suchen immer den Rand, um damit das Beste beider Welten der Stadt und des Landes miteinander zu verbinden“ (Prof. Sieverts beim Suburban-Workshop)

These: Die Zukunft der suburbanen Wohnstandorte wird ebenfalls entscheidend von den externen Rahmenbedingungen (demographischer Wandel, Wohnungsmarktsituation) mitgeprägt

Mit dem Ausklang der Suburbanisierungswelle Ende der 1990er Jahre waren die neuen Bundesländer zunehmend mit einer Vielzahl neuer Entwicklungen und Herausforderungen konfrontiert, wie z.B. dem anhaltenden landesweiten Rückgang und der Alterung der Bevölkerung und dem damit verbundenen Nachfragerückgang auf dem Wohnungsmarkt, mit einer Erholung des urbanen Wohnungsangebots und der steigenden Attraktivität der Städte. Diese Prozesse haben selbstverständlich auch Einfluss auf die suburbanen Untersuchungsgebiete in Sachsen-Anhalt. Während die Wirkung des demographischen Wandels auf die Zukunftsperspektiven von Suburbia bereits angesprochen wurde, soll nachfolgend exemplarisch auf den Einfluss der Wohnungsmarktdynamik eingegangen werden.

Seit den 1990er Jahren ist in Deutschland ein kontinuierlicher Rückgang der neugebauten Wohnungen zu verzeichnen, dieser Trend scheint jedoch in einigen Regionen gebrochen zu sein. Laut der Wohnungsprognose des BBSR (2011) nahm im Jahr 2010 der Neubau von Wohnimmobilien wieder zu – auf ganz Deutschland bezogen. Die Karte zur kleinräumigen Bevölkerungsdynamik in Vergangenheit und Zukunft aus der Raumordnungsprognose 2012 des BBSR zeigt deutlich eine weitere Abnahme der Bevölkerungszahl Sachsen-Anhalts. Hiervon ist beispielsweise auch der Saalekreis als Kragenkreis der Stadt Halle mit 15,8 % Bevölkerungsverlust bis 2030 betroffen. Im gleichen Zeitraum wird dort die Anzahl der Haushalte um 12 % abnehmen (BBSR 2012). Flächendeckend wird daher mit sinkender Haushaltszahl in Sachsen-Anhalt auch die Nachfrage nach Wohnraum in Zukunft sinken.

In weiten Teilen Deutschlands, die von anhaltenden Bevölkerungsverlusten betroffen sind, ist ein **Verfall der Immobilienpreise** zu verzeichnen, der sich vor allem in ländlichen Räumen stark äußert. Es wäre jedoch vorschnell, in diesem Zusammenhang automatisch von einem linearen Zusammenhang zwischen demographischer Schrumpfung und dem Immobilienpreisverfall auszugehen. Denn gerade unter Berücksichtigung des Remanenzeffektes ist ein höherer Wohnflächenverbrauch pro Kopf bei älteren Menschen zu verzeichnen.⁷ Hinzu kommt die zunehmende Attrakti-

⁷ Der Remanenzeffekt wird auch dadurch verstärkt, dass nach einem Umzug die laufenden Kosten (wenn eine Mietwohnung bezogen wird) steigen. So ist eine relevante Mietpreiserhöhung oft nur bei Neuvermietung möglich. Gerade kleine Wohnungen, die auch für Ältere interessant sind, haben oft hohe Mieten – höher als die gewohnte Miete (oder auch Hypothekenzahlung) der alten Wohnung/des Hauses.

vität von Immobilien als Anlagemöglichkeiten auch in den neuen Bundesländern (Kröhnert 2012). Es ist nicht ausgemacht, wie sich die Immobiliennachfrage bei älteren Menschen entwickeln wird: Sinkendes Rentenniveau kann zur (frühzeitigen) Investition in die Anschaffung einer Immobilie (altengerechtes Wohnen) führen – aber ebenso dazu, dass Ersparnisse für den Lebensunterhalt aufgezehrt werden müssen. So könnten immer mehr Immobilien zum Verkauf angeboten werden, was wiederum in vielen Regionen Deutschlands einen weiteren Preisverfall nach sich ziehen würde (Kröhnert 2012). Im Unterschied zu Mietwohnungen nimmt die Zahl der Eigentümerhaushalte deutschlandweit zu, was wiederum eine steigende Wohnflächennachfrage zur Folge hat, wenn nicht auf Bestandsflächen gebaut oder Fläche umgenutzt wird. Die (prognostizierte) Zunahme der Eigentumsquote hängt auch mit dem Bedeutungsgewinn von Haushaltstypen mit höheren Eigentumsquoten zusammen: jüngere Mieter wechseln in die Klasse der (älteren) Eigentümer (vgl. hierzu auch BBSR 2011a).

Zwischen 2007 und 2012 sind die Preise für Wohnimmobilien (und auch die Mieten) deutlich gestiegen, gleichzeitig nimmt die Preisspanne zwischen teuren und günstigen Teilräumen deutlich zu (Kröhnert 2012). Dabei zeigen sich starke Ost-West-Unterschiede, und auch innerhalb der Raumordnungsregionen unterscheiden sich die Preise sehr stark. In bestimmten Regionen Ostdeutschlands bspw. haben die Preise im oberen Segment stark angezogen – in den Zentren sind hiervon bestimmte (gentrifizierte) Wohnviertel betroffen mit einer eher kleinen, zahlungskräftigen Einwohnerklientel. Die Schere zwischen den Angebotsmieten und Immobilienpreisen in diesen Vierteln und benachbarten Quartieren ist oft sehr weit geöffnet (Kröhnert 2012: 11), und ein Bevölkerungsrückgang in der betroffenen Region verstärkt die Diskrepanzen in der Immobilienpreisentwicklung in den Stadtteilen und Teilräumen der Stadtregion. Im „Markt für Wohnimmobilien“ der LBS wird seit 2008 (bis 2011) der typische Preis für freistehende Einfamilienhäuser in Sachsen-Anhalt mit 150 Euro/m² angegeben – im Bundesvergleich der niedrigste Wert. Für Eigenheim-Baugrundstücke werden in der Stadt Halle (Saale) 90 Euro/m² im Durchschnitt verlangt (in Magdeburg und Naumburg 100, in Bitterfeld-Wolfen oder Halberstadt 50 Euro), in Salzwedel dagegen nur 35 Euro/m². Die aktuelle Publikation „Wohnen und Bauen in Zahlen“ des BMVBS (2012) weist Sachsen-Anhalt für das Jahr 2010 einen durchschnittlichen Baulandpreis von nur 17 Euro/m² zu – 2003 lag der Wert noch bei 34 Euro/m² (BMVBS 2012).

Gebrauchtimmobilien können in Halle (Saale) für durchschnittlich 125.000 Euro erworben werden (Stand 2011), in der Kleinstadt Staßfurt bereits für 85.000 Euro. Eisleben liegt hier mit 50.000 Euro bundesweit an letzter Stelle der Klein- und Mittelstädte mit 20.000 bis 100.000 Einwohner (LBS Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen 2012).

Es wird an dieser Stelle festgestellt, dass sich die Grundstückswerte in den neuen und alten Bundesländern erheblich unterscheiden, mit einem Preisgefälle von West nach Ost. Die f+b GmbH veröffentlichte im November 2012 eine bundesweite Wohnindex-Grafik für das Jahr 2011 (Spiegel Online 2013). Der Wohnindex wird aus dem Preis- und Mietniveau von Wohnimmobilien ermittelt und auf Landkreisebene bzw. für kreisfreie Städte für die Jahre 2004 und 2010 ausgegeben (100 = Durchschnittsindexwert). Sachsen-Anhalt hat flächendeckend einen Indexwert von unter 65 (vgl. Abb. 27). Einzige Ausnahmen bilden die kreisfreien Städte Halle (Saale), Dessau-Roßlau und Magdeburg, die Indexwerte zwischen 65 und 90 aufweisen. Insgesamt können wir somit für Sachsen-Anhalt sinkende Preise bei einer zunehmenden Spreizung feststellen.

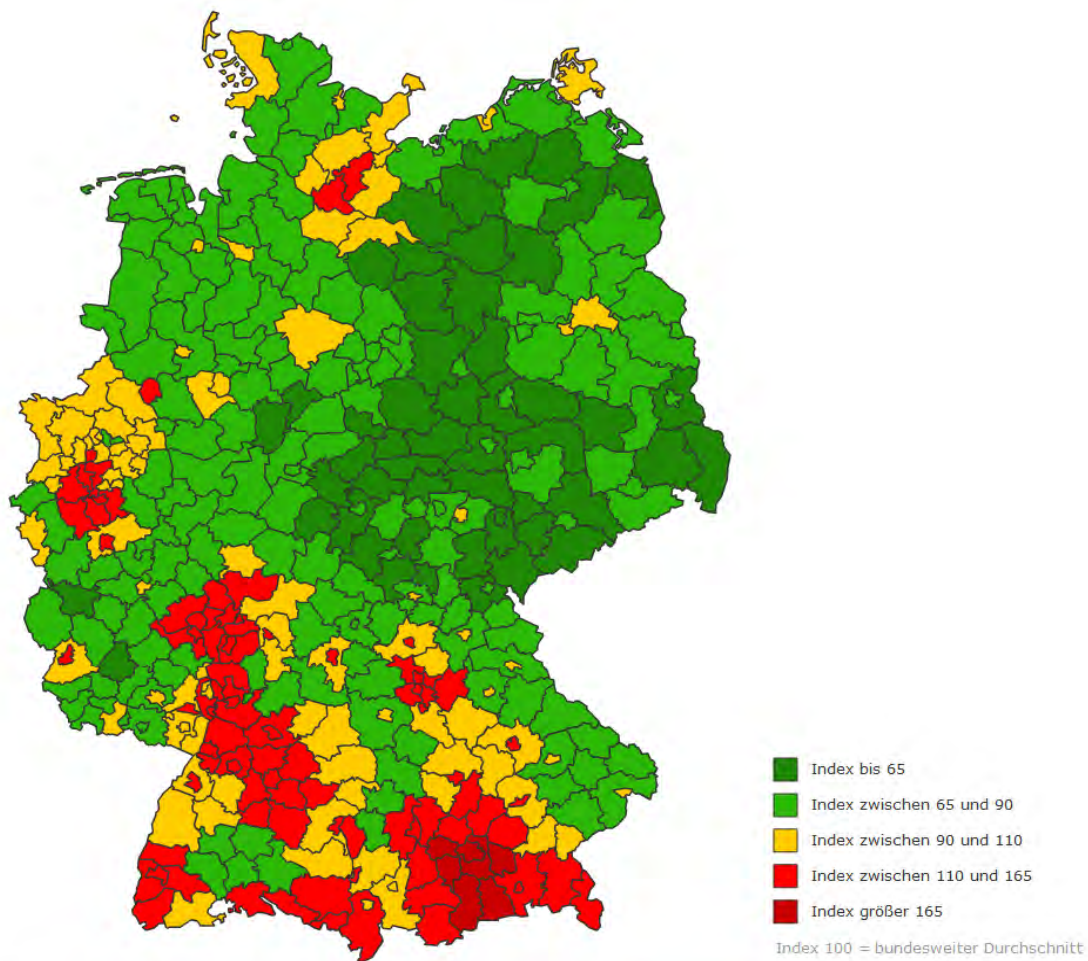
Es existiert allerdings auch in Sachsen-Anhalt eine „stetige Nachfrage nach Einfamilienhäusern im unteren und mittleren Preisniveau“ (Kranert-Rydzy 2013). Nach dem Grundstücksmarktbericht für Sachsen-Anhalt 2012 werden Kaufwillige in erster Linie für relativ wenig Geld in den ländlichen Regionen fündig: vor allem in kleineren Städten wie Quedlinburg, Wernigerode oder Schönebeck muss man allerdings schon tiefer in die Tasche greifen und im Durchschnitt 100.000 Euro in ein Einfamilienhaus investieren. Auch Mehrfamilienhäuser bzw. sanierte Eigentumswohnungen sind – in bestimmten Lagen - durchaus wieder gefragt (Kranert-Rydzy 2013).

In den Untersuchungsgebieten zeigt sich eine ambivalente Situation: so führen zunehmende Immobilienverkäufe und Leerstände (Abb. 26) durch den Generationenwechsel zu einem stark sinkenden **Preisniveau** in bestimmten Lagen.⁸ Gleichzeitig existiert auch heute in bestimmten Wohngebieten noch eine Nachfrage nach suburbanem Wohneigentum, wenn sie gut verkehrstechnisch angebunden sind.



Abb. 26: Mehrfamilienhäuser in Nedlitz (nordöstlich von Dessau an der Grenze zu Brandenburg). Hier wurde am Bedarf vorbei gebaut

⁸ In 25 der 49 Befragungsstandorte ist bspw. Leerstand zu beobachten - davon allein mehr als sechs Wohneinheiten (WE) in Mehrfamilienhäusern in den Wohnstandorten Gröbers (Hinterm Dorfe), hier 14 WE Leerstand), Hermsdorf (21 WE), Hohenwarsleben (9 WE), Kalbe (Feldstraße) (8 WE), Nedlitz (81 WE), Salzmünde (39 WE stehen leer, davon 36 im MFH) und Welsleben (6 WE).



Quelle: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, www.f-und-b.de

Abb. 27: Durchschnittswerte für Wohnimmobilien (Index von 100) des Instituts Forschung und Beratung für Wohnen

Quelle: Spiegel Online 2013

Um eine Vorstellung über die Wertentwicklung bezüglich der einzelnen Wohnstandorte zu erhalten, wurden die jeweiligen **Bodenrichtwerte** ermittelt. Für das Land Sachsen-Anhalt kann hierzu der online abrufbare Bodenrichtwert als Bezugsgröße dienen (LVerGeo 2013). Er ist als durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets mit übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen und gleichen Wertverhältnissen zu verstehen und wird als Orientierungswert für den Kaufpreis von Grundstücken unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes jeweils zum 31.12. ermittelt (LVerGeo 2013). Die Bodenrichtwerte orientieren sich auch an den örtlichen Standortfaktoren wie der Bevölkerungsdichte, der Flächenverfügbarkeit, des Wohnungsangebotes und Verkehrsanbindung (Ebertz 2008). Für die vorliegende Studie wurden die Bodenrichtwerte für die suburbanen Wohnstandorte in Sachsen-Anhalt aus den Jahren 2005 und 2011 ermittelt und verglichen.

Insgesamt betrachtet verzeichnet jedes zweite Untersuchungsgebiet Rückgänge, ca. 15 % steigende und jeder dritte Standort unveränderte Bodenrichtwerte. Dabei zeigt sich die Tendenz, dass gerade kleine Wohnstandorte, und hier vor allem Mischgebiete, eine positive Entwicklung verzeichnen können, während fünf der sechs hier untersuchten sehr großen Wohngebiete (> 400 Wohneinheiten) einen sehr starken Rückgang hinnehmen mussten (Abb. 28).

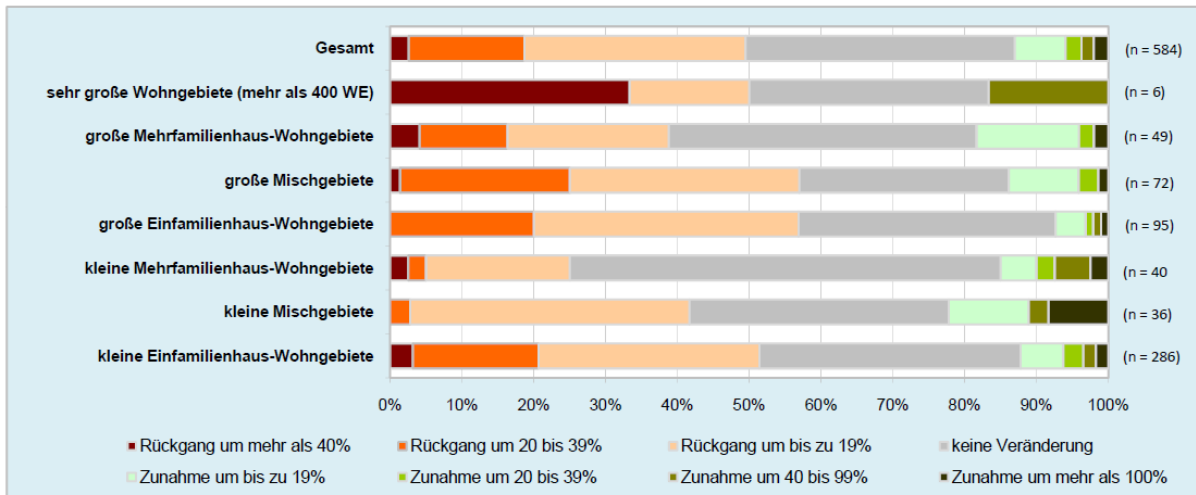


Abb. 28: Entwicklung der Bodenrichtwerte in den Wohnstandort-Typen zwischen 2005 und 2011 (in %)

Dies trifft ebenfalls auf die wenigen Fälle von Wohnstandorten in peripheren Gemeinden mit Infrastrukturdefiziten zu. Allerdings kann von einer positiven Entwicklung per se kein direkter Rückschluss auf die Attraktivität eines Wohngebietes getroffen werden, da Standorte ohne Grundstücksmobilität - die also gut ausgelastet sind und „stabil“ bewohnt werden - dementsprechend keine Veränderungen in den Bodenrichtwerten zeigen. Zwischen den Gemeindetypen lassen sich kaum Unterschiede in der Entwicklung der Bodenpreise feststellen. Es zeigt sich jedoch bei den wenigen Fällen von Wohnstandorten in peripheren Gemeinden mit Infrastrukturdefiziten, dass hier keine positive Entwicklung der Bodenrichtwerte eingetreten ist. 80 % der Wohnstandorte verzeichnen hier Preisrückgänge.

Im exemplarischen Bezug auf die **49 Befragungsstandorte** ergibt sich bei 28 von 49 Fällen eine negative Entwicklung der Bodenrichtwerte (Tab. 9). Dabei haben drei Wohnstandorte ein Rückgang um mehr als 40 % zu verzeichnen und neun Wohnstandorten um mehr als 20 %. Bei den übrigen 17 wurde ein Rückgang zwischen 2,9 % und 18,6 % erfasst. 15 Wohnstandorte blieben unverändert und sechs Standorte weisen Anstiege ihres Bodenrichtwerts auf. Am besten entwickelte sich der Wohnstandort „Schustergasse/Graseweg“ in Heimburg (heute Blankenburg), am schlechtesten der Wohnstandort „An der Zscherbener Landstraße“ in Zscherben (heute Teutschenthal).

Wohnstandort	Veränderung 2005 bis 2011 (in %)	Bodenrichtwert 2005 / 2011	Wohnstandort	Veränderung 2005 bis 2011 (in %)	Bodenrichtwert 2005 / 2011
Angersdorf, Am Eichenfeld	-14,3	70 / 60	Jävenitz, Am Laugebach	keine Änderung	26 / 26
Bad Lauchstädt, Auf der Domäne	keine Änderung	25 / 25	Kalbe (Milde), Am Petersberg	keine Änderung	28 / 28
Bad Lauchstädt, Lauchgrund	-22,2	90 / 70	Kalbe (Milde), Feldstraße	keine Änderung	28 / 28
Bennstedt, Brandwende	-21,4	70 / 55	Klötze, Süd / Am Wald	keine Änderung	28 / 28
Biere, Hamsterweg	-5,4	37 / 35	Klötze_O.von Bismarck-Straße	-18,6	43 / 35
Borne, Mittelbreite	-18,2	11 / 9	Landsberg, Doberstauer Weg / Leipziger Straße	keine Änderung	35 / 35
Borne, Am Mühlberg Borne	100,0	11 / 22	Mieste, Damkrug	34,8	23 / 31
Bornitz, Am Niederholz	keine Änderung	17 / 17	Miesterhorst, Siedlungsstraße	-25,0	20 / 15
Braunsbedra, Wohngebiet Süd	keine Änderung	50 / 50	Muldenstein, Mühlenweg	40,0	25 / 35
Burgkennitz, Am Kienbusch	-14,3	35 / 30	Nebra, An der Aue	keine Änderung	15 / 15
Burgliebenau, Die Mühlbreite	-22,2	90 / 70	Nedlitz, Planweg	keine Änderung	14 / 14
Dahlenwarsleben (Gersdorf), Am Rötheweg	-13,6	44 / 38	Niederndodeleben, Bördering / Diesdorfer Weg	-10,9	55 / 49
Dahlenwarsleben (Gersdorf), Hohenwarsleber Weg	-27,3	55 / 40	Niederndodeleben, Domersleber Straße	3,3	30 / 31
Delitz am Berge, Schulstraße	keine Änderung	30 / 30	Niederndodeleben, Hinter dem Kantorgarten	-7,3	55 / 51
Derenburg, Schloßpark	-12,5	16 / 14	Plodda, Poucher Weg	-14,3	35 / 30
Derenburg, Meeresstieg I und II	-20,8	48 / 38	Raßnitz, Pritschönaer Weg	keine Änderung	18 / 18
Dieskau, Hinter dem Dorfe / Unter den Eichen	-25,0	60 / 45	Rodden Süd	keine Änderung	13 / 13
Döllnitz, Wohnanlage Leipziger Str. / Rudolf-Breitscheid-Steg	-21,1	95 / 75	Rothenschirmbach, Roter Berg	keine Änderung	30 / 30
Eggersdorf, Rötheweg	-22,9	35 / 27	Salzmünde, Seepark	-16,7	60 / 50
Gröbers, Hinterm Dorfe	-16,7	60 / 50	Sandersdorf, Hermsdorfer Weg	33,3	30 / 40
Harsleben, Am Quenstedter Weg	-16,7	60 / 50	Schochwitz, Amselweg	-16,7	60 / 50
Heimburg, Schustergasse / Graseweg	134,8	23 / 54	Schochwitz, An der Luppühle	keine Änderung	55 / 55
Hermsdorf, Mühlberg	-40,0	40 / 24	Steuden, An der Etdorfer Straße	-10,0	50 / 45
Hohenwarsleben, An der Hermsdorfer Straße	-41,5	41 / 24	Welsleben, Wohngebiet Süd	-17,5	40 / 33
			Zscherben, An der Zscherbener Landstraße	-42,9	105 / 60

Abnahme um mehr als 20%
 Zunahme um mehr als 20%

Tab. 9: Entwicklung der Bodenrichtwerte 2005 bis 2011 in den Befragungsstandorten

Erwartungsgemäß sind die Bodenrichtwerte höher, wenn es sich um einen Wohnstandort in einer attraktiven Umgebung handelt. Dies trifft auf die Standorte im Harz, auf einige im Saalekreis sowie im direkten Einzugsgebiet vor allem der Stadt Halle (Saale) zu. Eine gute Verkehrsanbindung begünstigt den Bodenrichtwert, jedoch lassen Störfaktoren wie Gewerbegebiete und Autobahnen in direkter Umge-

bung nicht unbedingt auf einen niedrigen Bodenrichtwert schließen. Der Wohnstandort „An der Hermsdorfer Straße“ in Hohenwarsleben westlich von Magdeburg (Abb. 29) verzeichnet einen Bodenrichtwert von 24 Euro/m², bei stark rückläufiger Entwicklung seit 2005 (-41,5 %).



Abb. 29: Wohnstandort „An der Hermsdorfer Straße“ in Hohenwarsleben
Quelle: Bing maps, Stand 2012

Dieser Wohnstandort grenzt an ein Gewerbegebiet und besteht zu ca. 50 % aus Mehrfamilienhäusern, die einheitlich geplant sind. Das Wohngebiet liegt außerhalb des Ortskerns und umfasst heute eine größere Fläche als der Ort selbst.

Im Gegensatz hierzu weist der Wohnstandort „Schustergasse/Graseweg“ in Heimbürg (bei Blankenburg am

Harzrand gelegen) den höchsten hier aufgenommenen Bodenrichtwertzuwachs von knapp 135 % auf (2011 lag der Wert bei 54 Euro/m²). Das Wohngebiet ist stark durchgrünt, besteht ausschließlich aus Einfamilienhäusern und ist vielfältig strukturiert (Abb. 30). Er ist über eine kleine Zubringerstraße an den Ortskern angeschlossen.



Abb. 30: Wohnstandort „Schustergasse/Graseweg“ in Heimbürg.
Quelle: Google maps, Stand 2013

So ist für die suburbanen Wohngebiete Sachsens generell festzuhalten, dass die Bodenrichtwerte von Wohnstandorten in direkter Nähe zu Zentren eher höher sind als in ländlich peripheren Wohnstandorten und dass der Süden des Landes generell höhere Werte aufweist als der Norden.

Auch weisen die Wohnstandorte mit einem aktuell vergleichsweise hohen Wert (über 60 Euro/m²) stets einen (teils starken) negativen Entwicklungstrend auf. Demgegenüber ergaben sich für Standorte mit heute mittleren und niedrigen Werten über die letzten Jahre nur leichte Schwankungen.

Insgesamt zeichnet die Entwicklung der Bodenrichtwerte, die Veränderungen in der Nachfrage während der letzten Jahre nach. Hier sind für viele Standorte keine positiven Aussichten zu erwarten, wenn der Trend sich wie bisher entwickelt.

Zwangsversteigerungen sind ein weiterer Hinweis auf nachlassende bzw. fehlende Nachfrage in einem offenen Wohnungsmarkt. Sie finden in vielen suburbanen Regio-

nen statt. Hier ist eine „normale“ Veräußerung zum Marktwert in der Regel nicht mehr möglich, die Eigentümer oder Banken müssen sich nach den Angeboten potenzieller Käufer richten. Nach unserer Auswertung einschlägiger Inserate zwischen April 2011 und April 2012 häufen sich die Versteigerungen im Umkreis der Städte Halle, Magdeburg und Bitterfeld bzw. Dessau.⁹ Aber auch in ländlichen Kreisen wie dem ehemaligen Kreis Bernburg oder dem südlichen Bördekreis finden wir Versteigerungen von Wohnimmobilien in suburban geprägten Gemeinden.

Insgesamt wurden im Betrachtungsjahr 181 Einzelobjekte, d.h. Eigentumswohnungen (mehrheitlich in Mehrfamilienhäusern, einige jedoch auch in Reihen- oder Doppelhäusern), Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser in suburban geprägten Wohnstandorten versteigert, hinzu kamen 21 Mehrfamilienhäuser bzw. ganze Wohnanlagen – alle Angebote in einem Baualter nach 1990 (vgl. Abb. 31).

Wohnanlagen wurden bspw. in den zentrennahen Kreisen (ehemaliger Saalkreis, Kreis Bitterfeld und ehemaligen Ohrekreis) versteigert. Allerdings sind auch neun Objekte im ehemaligen Landkreis Aschersleben-Staßfurt, fünf im Landkreis Stendal und eines im Altmarkkreis Salzwedel darunter. Vergleichsweise viele Einfamilienhäuser wurden im nahe Magdeburg gelegenen ehemaligen Ohrekreis und im ehemaligen Landkreis Bitterfeld (jeweils 9 Versteigerungen) angeboten, weitere sieben im Bördekreis, und immerhin noch vier im Einzugsbereich der Stadt Wernigerode.

Wenn Eigentumswohnungen versteigert wurden, betrifft dies oft mehrere Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus. Besonders viele Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau wurden im ehemaligen Ohre- (heutigem Bördekreis) und im Saalkreis angeboten (je 23 bzw. 54 Wohnungen), wobei im Saalkreis vor allem in den Gemeinden Landsberg-Queis und Salzmünde (hier im Seepark im Ortsteil Schiepzig) Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau einzeln versteigert wurden.

⁹ Zwangsversteigerungen wurden turnusmäßig anhand von Anzeigen in Print- und online-Medien erhoben. Online-Medien waren: www.zvg-online.net, www.zvg.com, www.zwangsversteigerung.de, www.versteigerungspool.de, www.zvg-portal.de sowie www.volksstimme.de. Außerdem wurden die Printausgaben der Mitteldeutschen Zeitung und der Magdeburger Volksstimme hinzugezogen. Zur Ergänzung (Detailangaben zu den Objekten bei Unklarheiten) wurden die Quellen www.bau-dialog-hudel.de, www.immofinanzvp.de, www.kruse-immobilien-gmbh.de, www.koehlerimmo.de und www.immobiliien-beier.de herangezogen.

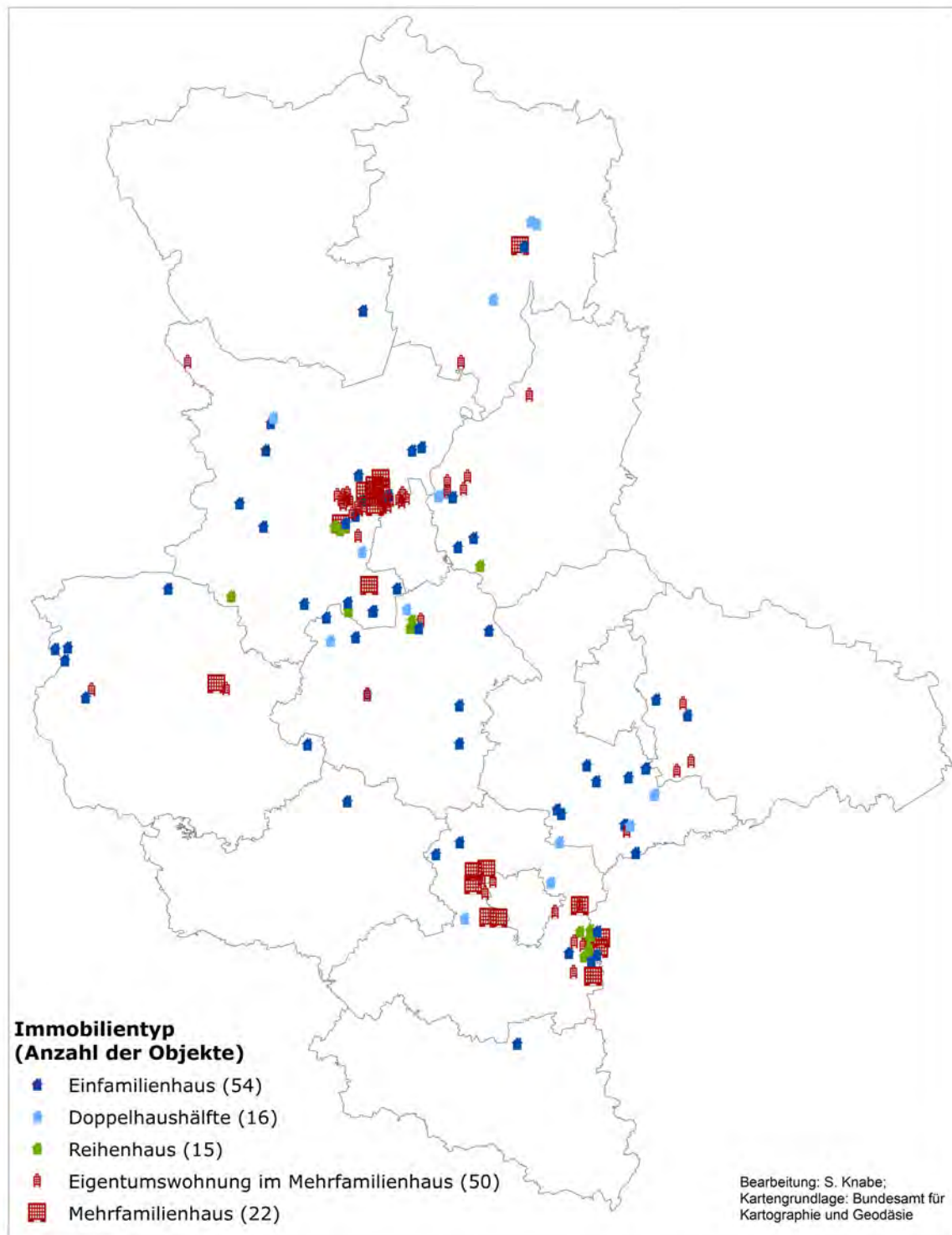


Abb. 31: Zwangsversteigerungen in den suburbanen Wohnstandorten zwischen April 2011 und April 2012. (Da die Signaturen die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten je Wohngebiet wiedergeben, überschneiden sie sich teilweise)

Aufgrund der geringen Fallzahlen lassen sich nur sehr eingeschränkte Aussagen über die Werte der versteigerten Immobilien treffen. Eine finanzielle Grenze für freistehende Einfamilienhäuser liegt bei ca. 100.000 Euro (Angebotswert), nur wenige aufgenommene Immobilien liegen unter diesem Schwellenwert. Zu berücksichtigen ist hier auch, dass einige Ausreißer in den Regionen die Durchschnittswerte stark verändern. So wurden in der Gemeinde Retzau (nördlich von Bitterfeld-Wolfen, an der

Mulde gelegen) Einfamilienhäuser mit einem jeweiligen Wert von 1.058.000 Euro angeboten – bei einem Durchschnittswert von ca. 159.000 für freistehende Einfamilienhäuser in fünf weiteren Gemeinden der Region.

Auch im ehemaligen Saalkreis reicht die Werte-Spanne bspw. bei Eigentumswohnungen sehr weit. So wird in Landsberg-Queis eine fast komplette Wohnanlage versteigert (die Eigentumswohnungen sind jeweils einzeln zu erwerben), je Wohneinheit werden im Schnitt 45.720 Euro veranschlagt. Der Durchschnittswert für Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau liegt im Kreis jedoch bei ca. 81.800 Euro. Rechnet man die verfügbaren Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern des Kreises Merseburg-Querfurt hinzu, weist der heutige Saalekreis als ehemals stärkster Suburbanisierungskreis einen durchschnittlichen Versteigerungswert für Eigentumswohnungen in MFH von ca. 68.000 Euro auf – ein recht hoher Wert, vergleicht man ihn mit dem ebenfalls stark von Suburbanisierung betroffenen nördlichen Bördekreis (dem ehemaligen Ohrekreis) mit durchschnittlich 50.600 Euro für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Einfamilienhäuser werden auch im Bördekreis (Gemeinde Sülzetal-Altenweddingen) bereits für 87.000 Euro angeboten – je nach Lage und Bauart der Immobilien werden aber auch durchaus 147.000 Euro verlangt, in derselben Gemeinde, jedoch in einem anderen Ortsteil. Ein Vergleich auf der Basis von Durchschnittswerten ist daher grundsätzlich schwierig!

Nach unseren eigenen Thesen und verbreiteter Expertensicht wird die Zukunft der suburbanen Wohnstandorte entscheidend von den externen Rahmenbedingungen (u. a. der Wohnungsmarktsituation) mitgeprägt. Darüber hinaus stellt sich die Frage, inwieweit die verringerte Nachfrage, der Preisverfall sowie die Leerstände auf dem ostdeutschen Immobilienmarkt aus **Bewohnersicht** als Risiken für die Zukunftsfähigkeit suburbaner Wohnstandorte gesehen werden. Haben diese Rahmenbedingungen Einfluss auf deren Standortverbundenheit, die Einschätzung der Zukunftsfähigkeit des Quartiers und das künftige Standortverhalten?

Unsere Auswertung der Interviewaussagen zu diesem Themenkomplex zeigt, dass die Diskussion um den demographischen Wandel und seine Folgen für den Immobilienmarkt in den Medien durchaus verfolgt und wahrgenommen wird. Allerdings spiegelt sich die aus externer Sicht eher pessimistisch bewertete Immobiliensituation von Suburbia nur begrenzt in den Antworten der Befragten wieder. Sie nehmen zwar wahr, dass das Preisniveau sinkt, sehen aber gleichzeitig die künftige Perspektive der untersuchten Wohngebiete durchaus optimistisch (vgl. hierzu Kap. 4.5): etwa zwei Drittel der Befragten gehen für die nächsten 10 Jahre davon aus, dass sich die Nachfrage nach Immobilien nicht verändern wird. 31,4 % der Immobilienbesitzer sind der Ansicht, der Wert ihrer Immobilie sei seit dem Einzug gestiegen, gegenüber immerhin 35,9 %, die der gegenteiligen Ansicht sind (leicht 26,8 %; stark gefallen: 9,1 %). So würden Gesprächspartner im Dieskauer Wohngebiet ihre Eigentumswohnung durchaus verkaufen wollen – sie erwarten jedoch den Investitionspreis, was nach eigenen Angaben bei der derzeitigen Marktlage schwierig zu realisieren sein wird.

Insgesamt charakterisiert eine hohe Standortverbundenheit die Bewohner von Suburbia: Vier Fünftel (83,3 %) der Befragten haben nicht vor, in den nächsten Jahren umzuziehen, diese Aussage betrifft vor allem die Elterngeneration (Abb. 32). 11,7 % planen möglicherweise einen Umzug - zur Hälfte sind dies Haushaltsvorstände bis 40 Jahre - und nur 5 % der Befragten haben einen Umzug in näherer Zukunft vor.

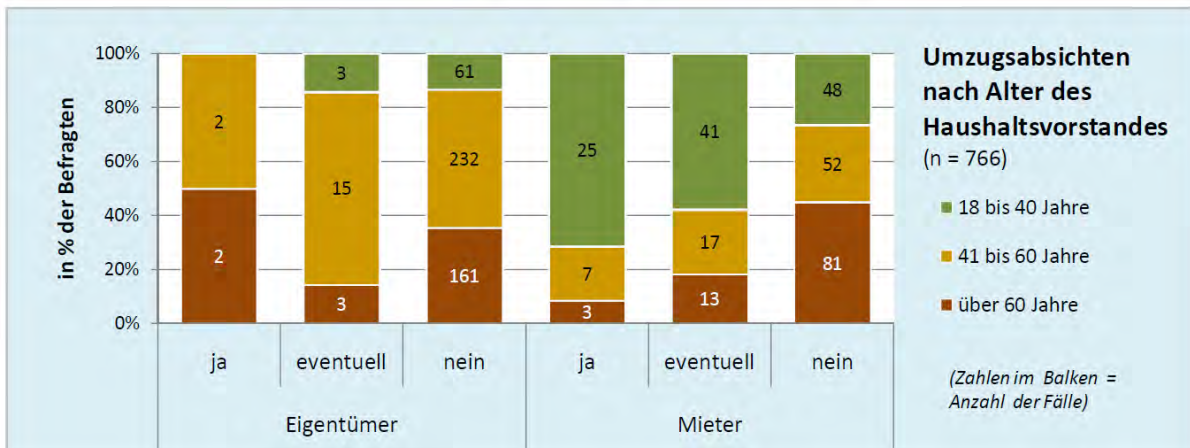


Abb. 32: Umzugsabsichten innerhalb der nächsten 3 Jahre nach Wohnverfügungssituation und Alter

Unter den älteren (meist Wohnungseigentümern) ist die Umzugsneigung erwartungsgemäß am geringsten ausgeprägt: nicht einmal 1 % der Eigentümer plant in den nächsten 3 Jahren einen Umzug, dagegen 11,7 % der Mieter (Tab. 10). Dabei sind diejenigen, die erst kürzlich in ihre Mietwohnung gezogen sind, noch am flexibelsten: so haben ein Viertel der zwischen 2006 und 2009 zugezogenen Mieter vor, in den nächsten 3 Jahren umzuziehen.

Ist ein Umzug in den nächsten drei Jahren geplant?	möglicherweise		
	ja		nein
Eigentümer	0,9%	3,7%	95,4%
Mieter	11,7%	26,0%	62,3%

Tab. 10: Umzugsabsichten der Mieter und Eigentümer

So ist die Standorttreue vor allem der Eigentümer einerseits ein wesentliches Plus für die Zukunft und Entwicklung der Wohnstandorte, die hohe potenzielle Fluktuation in der Mieterschaft deutet jedoch andererseits ein gewisses Element der Destabilisierung an. Die Umzugsneigung steigt bei den über 70-Jährigen wieder leicht an, da möglicherweise erste gesundheitliche Einschränkungen hier eher Gedanken an einen altersbedingten Wohnstandortswechsel nahe legen.

Als Beweggründe für den ins Auge gefassten Wohnstandortwechsel werden vor allem berufliche Erwägungen sowie angestrebte Veränderungen der Wohnfläche oder Wohnungsgröße hauptsächlich von den jüngeren Haushaltsvorständen angeführt (Abb. 33). Auch die Änderung der familiären Situation und die Absicht, Wohneigentum zu erwerben, gaben hauptsächlich Jüngere an – und vor allem Mieter. Insbesondere Ältere und Eigentümer führen stärker Befürchtungen an, im Alter nicht mehr in der vertrauten Wohnung leben zu können und nennen auch eine schlechte Infrastrukturausstattung und Anbindung als mögliche Auslöser für Umzüge. Direkt die Wohnzufriedenheit betreffende Umzugsgründe wie Lärmbelästigung oder Nachbarschaftsstreitigkeiten wurden nur selten erwähnt.

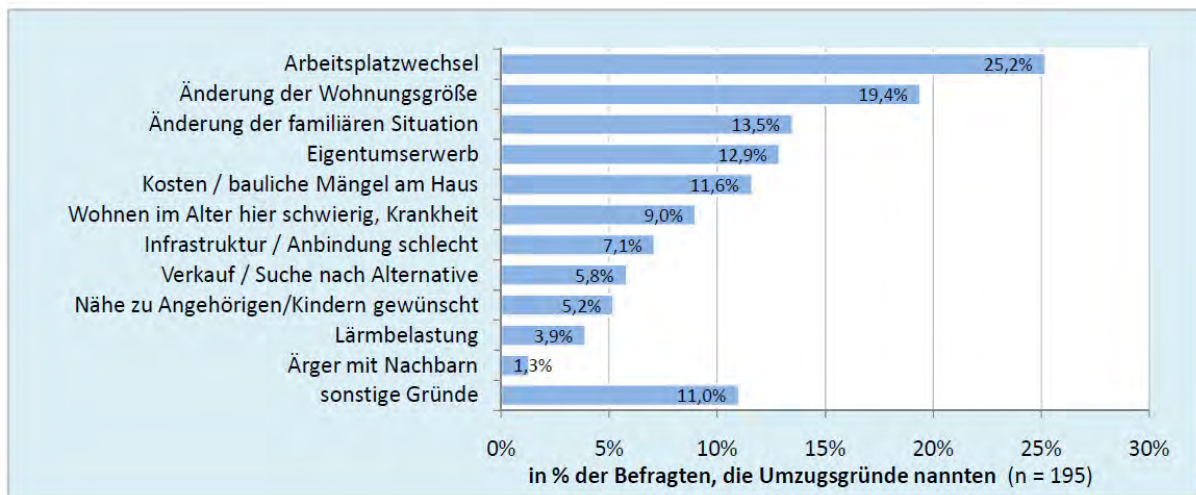


Abb. 33: Mögliche Umzugsgründe

Die Auswirkungen des Alterns der suburbanen Bewohnerschaft und des beschleunigten Generationenwechsels in den Quartieren spiegeln sich noch nicht in aller Konsequenz in der aktuellen Wohngebietsentwicklung in Sachsen-Anhalt wieder. Jedoch wird zunehmender Leerstand in den suburbanen Wohnstandorten aufgrund oft fehlender Nachnutzer vor allem in eher zentrumsfernen Regionen mit einhergehendem Immobilienpreis-Verfall deutlich. Die Preisspanne zwischen eher ungünstigen und eher teuren Wohnlagen bzw. Regionen nimmt in Sachsen-Anhalt zu. Die jetzigen Bewohner sind mit der Wohnsituation im großen und ganzen zufrieden – die wenigsten ziehen (abhängig von ihrer Wohndauer) einen baldigen Umzug in Betracht. Festzuhalten bleibt aber auch, dass die eher pessimistische Sicht auf die Wertentwicklung der Immobilie von mehr als einem Drittel der befragten Eigentümer geteilt wird.

4.3 Synoptische Analyse der Zukunftsfähigkeit nach strukturellen Kriterien

Die Befunde der Strukturanalyse dienen ebenfalls als Grundlage für eine Bewertung der *Entwicklungsperspektiven* der untersuchten Wohngebiete. Darin gingen vor allem solche Indikatoren ein, die sich im Projekt als aussagekräftig im Hinblick auf die künftige Tragfähigkeit der Siedlungsfraktion herausgestellt haben (Tab. 11).

Folgende **Strukturmerkmale** fließen in die Bewertung ein:

Strukturmerkmal	Kriterien	Bedeutung
Lage der Gemeinde zum nächsten Mittel- oder Oberzentrum ¹⁰ (zweifach gewichtet)	Fahrzeit (bis einschließlich 30 bzw. 15 Minuten) zum nächsten Ober- bzw. Mittelzentrum als Positivkriterium bzw. längere Fahrzeiten als Negativkriterium	Der Anbindung an das nächste Mittel- oder Oberzentrum kommt bei der stark autoaffinen Bewohnerschaft eine Schlüsselbedeutung zu, das zeigen u. a. die Einwohnerbefragungen deutlich. Sie wird als elementar erachtet und geht somit doppelt gewichtet in die Ermittlung der Entwicklungschancen ein.
Anteil der bebauten Fläche im Wohngebiet (einfach gewichtet)	Die Auslastung beträgt weniger als 25 % (schlecht ausgelastet, Negativkriterium) bzw. mehr als 25 % (Positivkriterium)	Die Auslastung wurde in drei Kategorien festgehalten: bis 25 %, 25 % bis 75 % und mehr als 75 %. Gebiete mit einer Auslastung von weniger als 25 % gelten als schwer entwickelbar, da sie zum Großteil (noch) nicht bebaut werden konnten, ihre Struktur jedoch eine dichtere Bebauung vorsieht.
Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (einfach gewichtet)	Anteil der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau beträgt bis zu 10 % (Positivkriterium); zwischen 10 und 60 % (neutrale Bewertung) bzw. mehr als 60 % (Negativkriterium)	Es wird davon ausgegangen, dass ein hoher Anteil von Mehrfamilienhäusern (wenn mehr als 60 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau liegen) sich als eher negativ auf die Attraktivität des Wohngebietes auswirkt.
Entwicklung des Bodenrichtwertes (einfach gewichtet)	Die Entwicklung des Bodenrichtwertes des Wohngebietes zwischen 2005 und 2011 ist negativ (Negativkriterium), unverändert bzw. positiv (Positivkriterien)	Gebiete, die seit 2005 eine negative Entwicklung des Bodenrichtwertes aufweisen, werden hier negativ bewertet, während Gebiete mit stagnierenden sowie im Wert steigendem Bodenrichtwert positiv in die Wohnstandortbewertung einfließen. Hat sich der Bodenrichtwert nicht geändert, kann dies auf ein „gefülltes“ Wohngebiet hinweisen, in dem keine Immobilienveräußerungen stattfinden bzw. in dem kein Neubau mehr getätigt werden kann.

Tab. 11: Strukturmerkmale zur Bewertung der Entwicklungsperspektiven der Wohngebiete

So kann für jedes Wohngebiet anhand einer Skala von „sehr ungünstigen“ bis zu „positiven“ Entwicklungsaussichten grundsätzlich eine Aussage zur wahrscheinlichen Entwicklungstendenz getroffen werden, die sich an im Projekt erhobenen Kriterien orientiert (Abb. 34). Die Einzelergebnisse sind für jeden Standort im Anhang aufgeführt.

¹⁰ Da das Stadtgebiet zumindest der Oberzentren Magdeburg und Halle recht groß ist, wird die Erreichbarkeit hier weiter gefasst als die der Mittelzentren. Die Fahrzeit wurde jeweils vom Gemeindekern zum Gemeindekern gemessen.

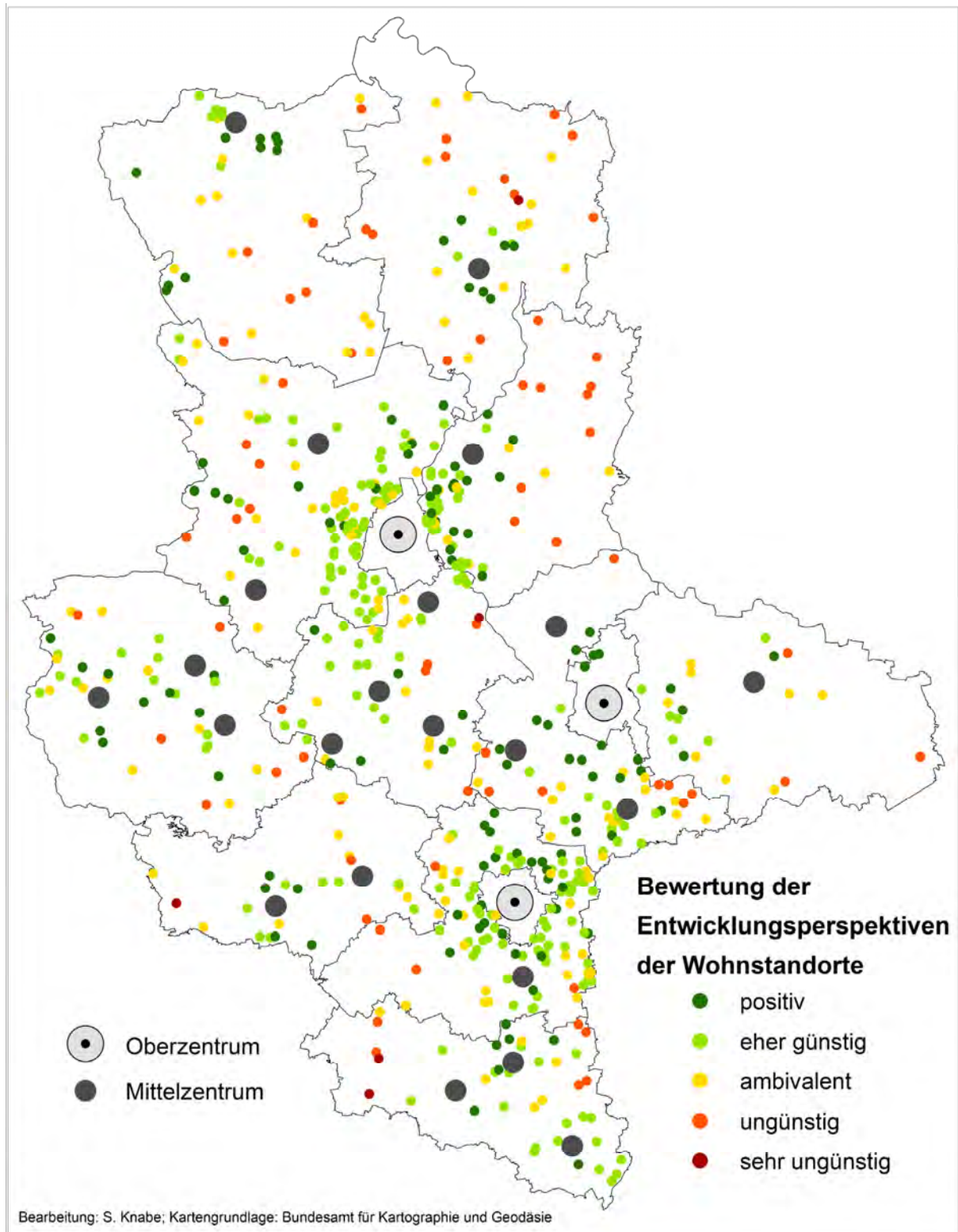


Abb. 34: Entwicklungsperspektiven der untersuchten Wohnstandorte anhand der Strukturanalyse

Der weitaus größte Teil der Wohngebiete hat eher günstige (41 %) bis positive Entwicklungschancen (21 %). Für nur 5 Wohnstandorte fällt die Prognose „sehr ungünstig“ aus, für knapp 12 % werden die Entwicklungsaussichten als „ungünstig“ bewertet. Eine eher ambivalente Entwicklung ist für knapp 26 % der Wohngebiete zu erwarten.

In Tab. 12 sind die Wohngebiete nach ihrer Entwicklungsperspektive kreisweise aufgeführt. Auch hier wird deutlich, dass die meisten Wohngebiete (nach den projektinternen Kriterien) durchaus günstige Aussichten zu erwarten haben. Problematisch ist die Situation erwartungsgemäß in den Landkreisen Stendal, Mansfeld-Südharz und auch Salzwedel.

	sehr ungünstig		ungünstig		ambivalent		eher günstig		positiv		Anzahl der Wohngebiete Gesamt
	ges.	in %	ges.	in %	ges.	in %	ges.	in %	ges.	in %	
Altmarkkreis Salzwedel	0	0,0	7	19,4	13	36,1	6	16,7	10	27,8	36
Anhalt-Bitterfeld	0	0,0	7	13,5	14	26,9	14	26,9	17	32,7	52
Börde	0	0,0	6	5,4	29	25,9	63	56,3	14	12,5	112
Burgenlandkreis	2	5,1	6	15,4	6	15,4	19	48,7	6	15,4	39
Harz	0	0,0	6	14,3	11	26,2	15	35,7	10	23,8	42
Jerichower Land	0	0,0	10	16,1	9	14,5	27	43,5	16	25,8	62
Mansfeld-Südharz	1	3,7	3	11,1	10	37,0	8	29,6	5	18,5	27
Saalekreis	0	0,0	4	3,7	25	23,1	56	51,9	23	21,3	108
Salzlandkreis	1	2,2	5	11,1	13	28,9	20	44,4	6	13,3	45
Stendal	1	2,8	11	30,6	13	36,1	3	8,3	8	22,2	36
Wittenberg	0	0,0	4	18,2	8	36,4	6	27,3	4	18,2	22
Stadt Dessau-Roßlau	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	3	100	3

Tab. 12: Entwicklungsperspektiven der Wohnstandorte nach Landkreisen (Gesamtzahl und % innerhalb der Landkreise)

4.4 Alterung und beschleunigter Generationenwechsel in den Quartieren

„Wenn wir den Eindruck gehabt hätten, hier ist der Hund begraben, hätten wir Tochter und Schwiegersohn nicht überzeugt, hier zu bauen“ (Fr. C, Dieskau)

„wir haben (...) Angst, dass die Älteren langsam wegsterben“ (Hr. F, Zscherben)

These: Der ehemals nahezu gleichzeitige Zuzug der Bewohner in ostdeutsche suburbane Wohnstandorte bei geringem zwischenzeitlichen Austausch führt zu derer gemeinsamen Alterung und dem beschleunigten Generationenwechsel in den Quartieren

Es wurde bereits mehrfach angesprochen, dass die Städte Sachsen-Anhalts nach der Wende auch deshalb viele Einwohner verloren hatten, weil die Nachfrage nach selbstgewählten Wohnformen innerhalb der urbanen Grenzen nicht schnell genug durch neue Baugebiete erfüllt werden konnte. Dies gilt auch für Halle, wo zahlreiche Umlandgemeinden wie bspw. Braunsbedra und Bad Lauchstädt bei Merseburg mit ihrer attraktiven Lage und günstigen freien und individuell gestaltbaren Bauplätzen die hier „schwerfällige“ Großstadt ausstechen konnten.

Zur Hochphase der Suburbanisierung konnten die suburbanen Gemeinden Zuzug mittlerer Jahrgänge verzeichnen und alterten daher weniger stark als z. B. die Städte. Da aber ein Großteil der Zugezogenen in bereits konsolidierten Haushalten lebte, setzte zwischen 2001 und 2007 mit dem Übertritt der ehemals durchschnittlich 40- bis 50-jährigen Suburbanisierer in die Gruppe der über 60-Jährigen und dem Auszug ihrer erwachsenen Kinder inzwischen eine beschleunigte Alterung in den suburbanen Gemeinden ein (Abb. 35).

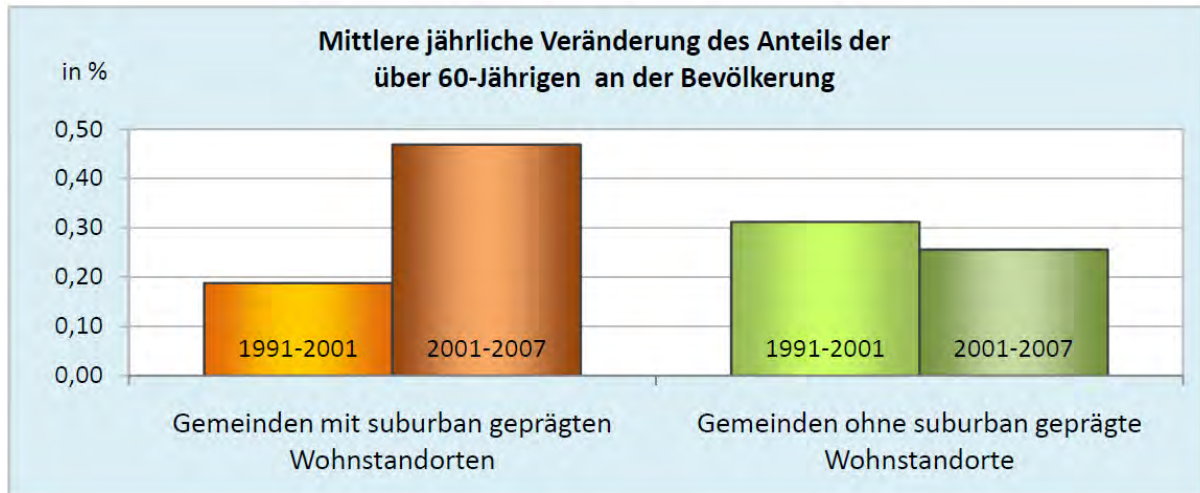


Abb. 35: Alterung suburban- und nicht suburban geprägter Gemeinden in zwei Zeitschnitten in Sachsen-Anhalt

Diese homogene Alterung der „Babyboom-Kohorten“ wird so lange anhalten, wie die Erstbezugsgeneration in diesen Gebieten wohnt. Wir stehen damit vor einem beschleunigten Generationenwechsel, aufgrund dessen in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten verstärkt Immobilien auf den Markt gelangen, die viele ältere Suburbanen nicht mehr nutzen können oder wollen. Dies könnte mittelfristig eine erhöhte Leerstandsquote aufgrund fehlender Nachzügler, ggf. mit einhergehender Gefahr der zunehmenden Verwahrlosung einiger Gebiete zur Folge haben.

Differenziert nach dem Lebenszyklus von Haushaltstypen bleibt festzuhalten, dass in den untersuchten Wohnstandorten vorwiegend schrumpfende (34,5 %) und konsolidierte (26,9 %) Haushalte leben. In zwei Drittel der Fälle wohnen in diesen Haushalten keine Kinder mehr (Abb. 36).

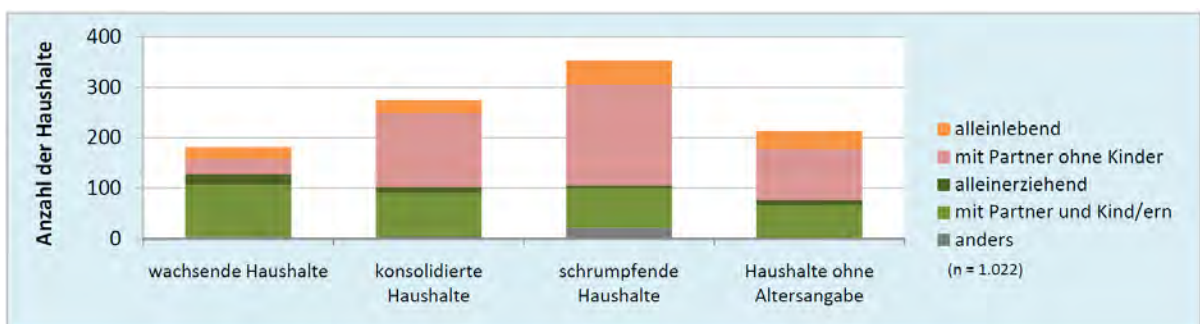


Abb. 36: Haushaltstypen in den Untersuchungsgebieten (nach Bähr u. a. 1992, S. 242ff.)

Dies macht einmal mehr deutlich, dass auch der suburbane Raum dem demographischen Wandel unterliegt und die Untersuchungsgebiete – trotz dieses Befundes – noch vor dem Höhepunkt der Alterung ihrer Bewohner stehen.

In sich ist derzeit das Gefüge der suburban geprägten Wohnstandorte allerdings demographisch noch sehr unterschiedlich geprägt. Je nach der Struktur der Eigentumsverhältnisse, der Bauformen (Einfamilienhäuser oder Geschosswohnungsbau) und je nach Baualter finden wir unterschiedliche Bewohnergruppen. Die gleichzeitige „schubweise“ Alterung kann jedoch anhand der Altersstrukturdaten belegt werden. Die suburbanen Gemeinden altern zwar schneller als die nicht-suburbanen, aber z.B. in den Befragungsstandorten sind Kinder und Jugendliche neben den 40- bis 60-Jährigen stärker vertreten als im Landesdurchschnitt. Ein Drittel der Haushaltsvorstände sind über 60 Jahre.

Die Alterung schlägt sich jedoch noch nicht signifikant in den Statistiken nieder, denn derzeit erfolgen durchaus auch Austausche und Zuzüge in manche gut angebundene und zentrumsnahe Wohnvororte. Dort konnten wir auch gegenwärtig noch Neubau registrieren, und auch in den qualitativen Interviews weisen die Gesprächspartner gern auf den Zuzug junger Familien hin. Allerdings verzeichnen Wohngebiete, die nicht im direkten Umland der Ober- und Mittelzentren liegen, aktuell nur noch einen geringen Zuzug (Abb. 37).

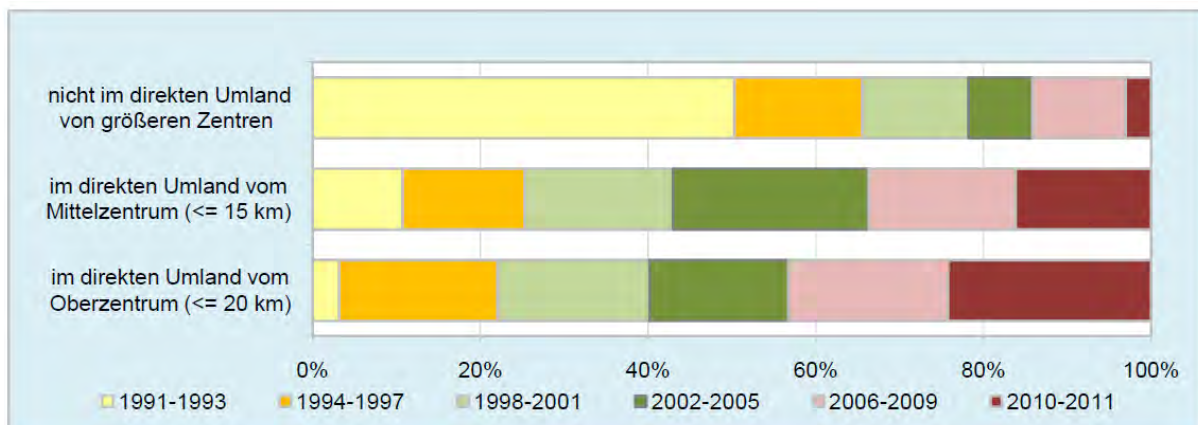


Abb. 37: Bezugszeiträume der Wohngebiete nach Lage zum nächsten Zentrum

Die beschleunigte homogene Kohortenalterung trifft somit auf viele, jedoch nicht auf alle suburbanen Wohnstandorte zu – ihre Alterung ist abhängig von ihrer Lage und Anbindung zum Zentrum.

4.5 Ansprüche einer alternden Bewohnerschaft an die Infrastruktur

„Vororte haben bestimmte Qualitäten, bestimmte kleine Freiheiten des Verhaltens, der Selbstverwirklichung, die sie als komplementären Stadttypus zur kompakten Stadt immer schon und auch in Zukunft haben (und werden) bestehen lassen“ (Prof. Sieverts beim Suburban-Workshop)

These: Die derzeitige infrastrukturelle Ausstattung entspricht nicht den künftigen Ansprüchen einer alternden Bewohnerschaft

Wohnen bezieht sich nicht allein auf den engen Radius der eigenen Immobilie sondern ebenso auf deren Umfeld. Studien zur Wohnbewertung stimmen weitgehend darin überein, dass eine dem jeweiligen Lebenszyklus entsprechende Ausstattung mit wohnungsbezogener Infrastruktur bzw. Dienstleistungen wesentliche Voraussetzung von Wohnzufriedenheit ist (vgl. u. a. Schneider u. Spellerberg 1999). Falls diese nicht am Wohnort selbst vorhanden ist, sollte wenigstens eine gute Erreichbarkeit gegeben sein. Im vorliegenden Fall haben unsere Recherchen gezeigt, dass sowohl

der Präsenz als auch der Erreichbarkeit wohnungsbezogener Infrastruktur z. T. Grenzen gesetzt sind (vgl. dazu auch die Gemeinde- bzw. Wohnstandortdokumentation im Anhang).

So war den befragten Bewohnern der Untersuchungsgebiete die infrastrukturelle Ausstattungssituation beim Umzug bewusst und sie dürften sie vermutlich bei ihrer Wohnstandortentscheidungsfindung berücksichtigt haben. Die zentrale Frage ist inzwischen jedoch, ob sich mit dem Altern der Bewohnerschaft auch die Ansprüche gewandelt haben und ob die Wohnumfeldausstattung bzw. deren Erreichbarkeit noch den künftigen Anforderungen gerecht wird. Bei der Überprüfung dieser Fragen stützen wir uns primär auf die in der Haushaltsbefragung und in den qualitativen Interviews erhobenen Aussagen.

Bei der Frage nach der Zufriedenheit mit der suburbanen Wohngebietsausstattung bzw. deren Erreichbarkeit erfährt erwartungsgemäß der „weiche“ Standortfaktor der landschaftsnahen Einbindung (Grün / Natur im Wohngebiet) die höchste allgemeine Zustimmung (Abb. 38). Aber auch zum Vorhandensein bzw. der Erreichbarkeit von Apotheke, Hausarzt und Lebensmittelladen äußern die Befragten noch eine weitgehende Zustimmung. Ausgesprochen kritisch werden demgegenüber fehlende Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Spielmöglichkeiten und die ÖPNV-Anbindung gesehen. Eine wohnortnahe Versorgung ist in den meisten Fällen heute wohl noch gegeben, die derzeitige grundsätzliche Zufriedenheit mit den Erreichbarkeiten kann sich bei möglicher Mobilitätseinschränkung jedoch ändern.

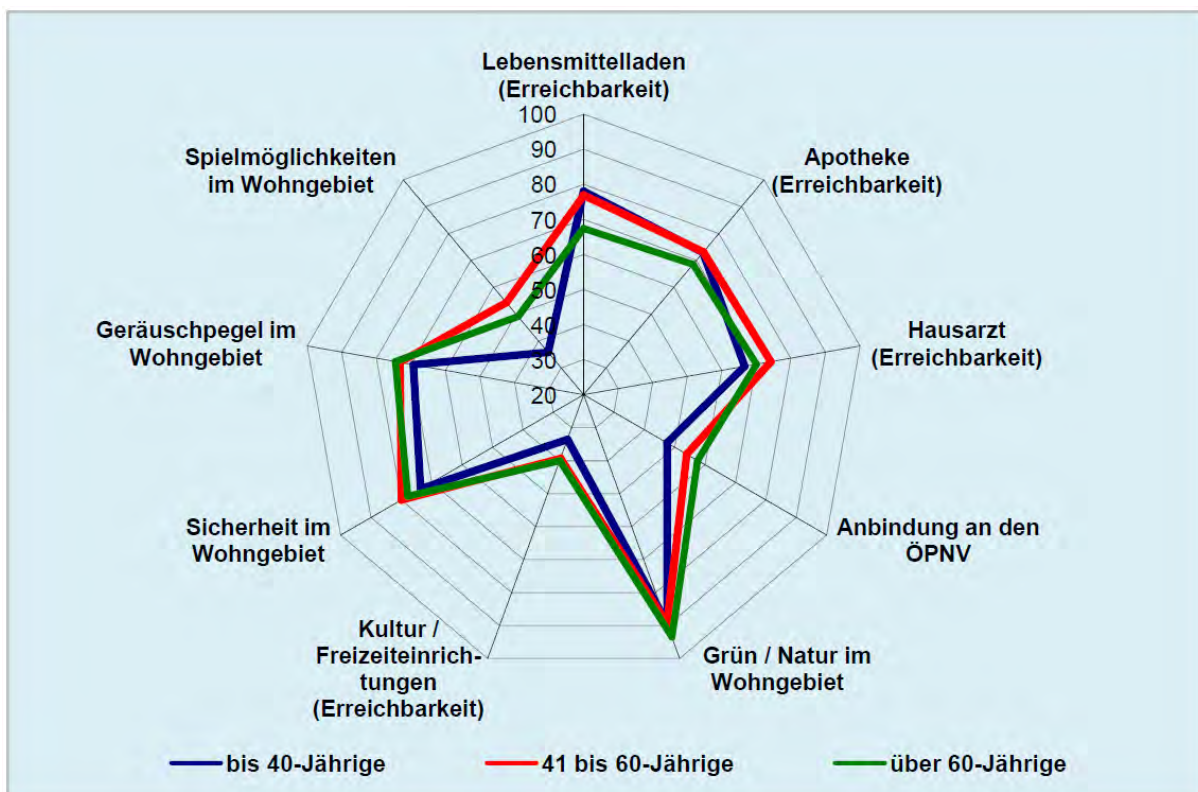


Abb. 38: Bewertung (sehr gut / gut) der Ausstattung bzw. Erreichbarkeit wohnungsnaheer Infrastruktur in den Untersuchungsgebieten

Die Zufriedenheit hängt natürlich sehr davon ab, in welcher Gemeinde die Befragten leben. Haben sie, da ihr Wohnstandort im Einzugsbereich eines Grund- oder Mittelzentrums liegt, ein vergleichsweise differenziertes und hochwertiges Angebot an Dienstleistungen zur Verfügung, ist die Zufriedenheit entsprechend hoch (Abb. 39).

Ist die Gemeinde hingegen weniger gut infrastrukturell ausgestattet oder angebunden, wird auch die Erreichbarkeit dementsprechend als schlechter eingestuft. Nähere Aussagen liefern die qualitativen Interviews. Hier wird deutlich, dass zumindest in den größeren Orten die Entwicklung der Versorgungsinfrastruktur in den letzten Jahren von einigen befragten Einwohnern sehr genau beobachtet und als positiv eingeschätzt wurde (bspw. in Bennstedt). Viele schauen zunächst in der eigenen Gemeinde, ob und welche Angebote ggf. nutzbar wären, andere orientieren sich schon zur nahen Stadt – aber in der Regel dann, wenn sie eher „stadtaffin“ sind, sich nicht gut integriert fühlen und auch heute oft ins Zentrum fahren.

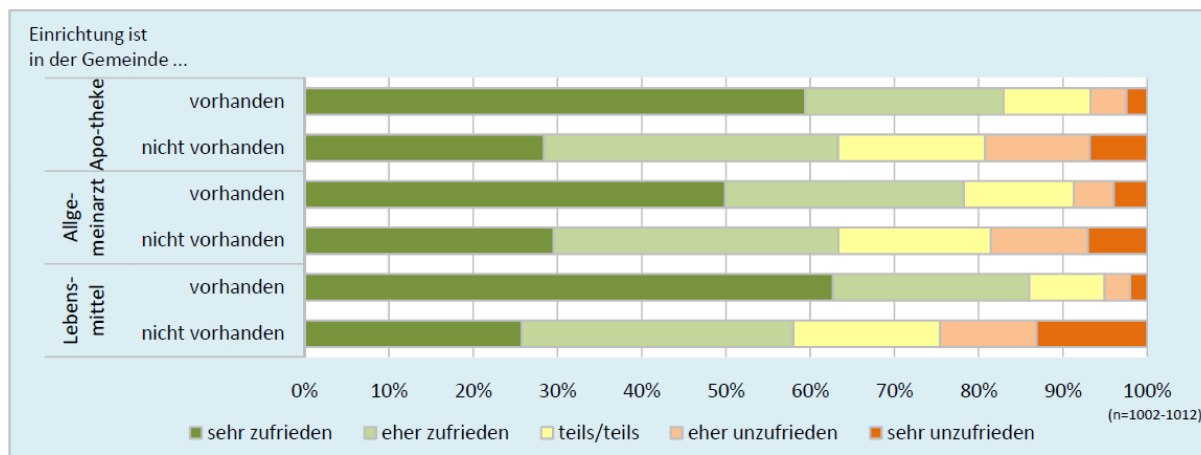


Abb. 39: Zufriedenheit mit Infrastrukturangebot bzw. -erreichbarkeit nach Gemeindeausstattung

Nur vier der 20 Gesprächspartner sagten klar, dass sie mit der infrastrukturellen Versorgung unzufrieden seien und dass die für sie wichtigsten Einrichtungen nicht vor Ort anzutreffen sind.

Die Infrastruktur vor Ort wird allenfalls für kleinere Einkäufe genutzt, wenn die bekannten (günstigen) Ketten vor Ort sind bzw. das Angebot vielfältig ist, werden die meisten Einkäufe dort getätigt (bspw. in Braunsbedra: *„da hast du eben die Vielfalt hier und das ist schön (...) in einer größeren Stadt möchte ich nicht leben, hier hast du die Ruhe und alles was du so brauchst“* (Fr. B.)). Auch wenn noch in Ausnahmefällen kleine Läden in den Orten sind wie bspw. in Zscherben, werden sie aufgrund der höheren Preise und des eingeschränkten Sortiments oft nicht aufgesucht. Versorgungsautos wie mobile Bäcker oder Fleischer sind durchaus in einigen Gemeinden vorhanden und auch bekannt, werden aber aufgrund des höheren Preises nicht genutzt. Ansonsten fahren die Gesprächspartner zum nächsten Discounter oder kaufen auf der Heimfahrt von Erledigungen im Zentrum ein. Wichtig ist einigen die Möglichkeit „von Tiefgarage zu Tiefgarage“ zu fahren, das Auto ist dementsprechend unverzichtbar: *„wenn Sie kein Auto haben, sehen Sie alt aus“* (Fr. D). Für kleinere Besorgungen vor Ort wird dagegen oft das Rad benutzt.

Auf der anderen Seite fehlt den meisten persönlich Befragten ein Dorfzentrum bzw. ein Treffpunkt, an dem man sich informell „zum quatschen“ trifft: *„der Treffpunkt ist heute der Friedhof“* (Fr. F). Manche nutzen hierzu die Bäcker- oder Zeitschriftenladen-Filiale im nahen Discounter, wo man kurz auf einen Kaffee verweilen kann, aber es *„leidet auch die Beziehung der Leute untereinander“* (Fr. I), wenn Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung fehlen. Obwohl die Zugezogenen wenig persönliche Kontakte zum alten Dorf haben, haben sie durchaus ein Bild vom dörflichen Leben („Dorfgemeinschaft“, nötige Infrastruktur vor Ort) vor Augen, das sich möglichst erfüllen sollte. Sie sprechen von ihrem „Leben auf dem Land“ und kennen und be-

klagen die wegbrechende Infrastruktur in den Dörfern, nutzen jedoch die zentralisierten Strukturen der Discounter in den nächsten größeren Orten bzw. Grundzentren.

Die altersunabhängig weitgehende Zustimmung zu den Rahmenbedingungen der wohnungsbezogenen Versorgung und Infrastruktur lässt sich nach unserer Einschätzung vor allem damit erklären, dass die PKW-Nutzung unter der Bewohnerschaft der suburban geprägten Siedlungsfractionen einen hohen Stellenwert einnimmt und damit die Erreichbarkeit gewährleistet. Auf den ÖPNV sind auch die Älteren heute nicht angewiesen; zumindest beschweren sich nur wenige über ein unzureichendes Angebot, auch die älteren Einwohner nutzen zum Großteil (ca. 75 % der über 60-Jährigen Haushaltsvorstände) den eigenen PKW.

Letztendlich fahren 72 % der Befragten insgesamt täglich mit dem eigenen Auto, weitere 13 % immerhin noch 3 bis 4 mal die Woche (Abb. 40). Der ÖPNV wird dagegen nur von 4,3 % der Befragten regelmäßig genutzt, von 87 % nie! Er rangiert sogar noch hinter dem Fahrrad, das noch immerhin ein Fünftel der Befragten wöchentlich öfter als an drei Tagen nutzt (Fahrten zur Schule nicht mit eingerechnet, da hier nur über 18-Jährige befragt wurden).

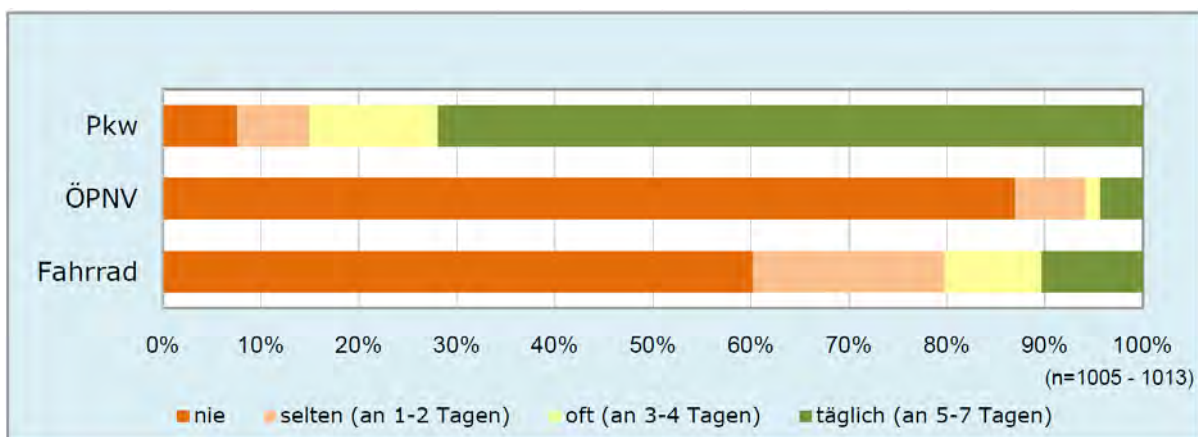


Abb. 40: Wöchentliche Verkehrsmittelnutzung

Nach unseren Erhebungen sind 18,4 % der suburbanen Gemeinden über den ÖPNV seltener als 8 mal täglich ans nächste Zentrum angebunden, der Großteil immerhin 8 bis 14 mal (45,7 %), 35,8 % sind sogar mehr als 15 mal täglich erreichbar. Immerhin hat mehr als die Hälfte der Gemeinden (52,6 %) einen Rufbus; auch 57 % der Gemeinden, die schlecht (weniger als 8 mal täglich) angebunden sind, verfügen wenigstens über ein Rufbussystem. Obwohl die meisten Probanden den ÖPNV gar nicht nutzen, sind 20 % von ihnen mit der ÖPNV-Anbindung unzufrieden, 53,4 % beurteilen die Anbindung ihres Wohngebietes mit dem ÖPNV jedoch als sehr gut bzw. gut. Offensichtlich sind auch die Älteren mehrheitlich nicht auf den ÖPNV angewiesen. Sie nutzen zum Großteil (ca. 75 % der über 60-Jährigen Haushaltsvorstände) den eigenen PKW. Lediglich 16 Befragte insgesamt würden sich aufgrund der schlechten ÖPNV-Anbindung nicht wieder für ihr derzeitiges Wohngebiet entscheiden.

Das Handlungskonzept zum demographischen Wandel in Sachsen-Anhalt (Interministerieller Arbeitskreis Raumordnung, Landesentwicklung und Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt 2010) besagt, dass die Grundversorgung auch in den ländlichen Räumen gewährleistet werden muss, und zwar mit einem „sozial akzeptablen, finanziell tragfähigen und umweltverträglichen“ Standard, eine infrastrukturelle Versorgung soll sichergestellt werden (S. 84). Das kann auch flächendeckend das Minimum mit Rufbussen und Konsumbussen bedeuten. Gerade die peripheren Regionen sind

in Sachsen-Anhalt mit Rufbussen relativ gut ausgestattet – die Entscheidung, ob ein Rufbus oder ähnliche Angebote eingesetzt werden liegt hier beim Landkreis, und bislang wurde in ländlichen Räumen in Sachsen-Anhalt auch stark auf den Rufbus gesetzt (Schierholz 2012).

Die Motive für diese Einstellung gegenüber dem ÖPNV erschließen sich wiederum in den qualitativen Interviews: War die ÖPNV-Anbindung für einige, die in das Umland Halles gezogen sind, aus beruflichen Gründen noch entscheidend für die Wohnstandortwahl (vor allem die Frauen waren hierauf angewiesen), haben nur drei von 20 Befragten angegeben, bereits beim Zuzug an eine mögliche Immobilität im Alter gedacht und den ÖPNV daher als wichtig empfunden zu haben: *„was wird, wenn man mal nicht mehr Autofahren kann? Muss man dann irgendeinen behelligen um mal ein Brot zu bekommen?“* (Fr. C). Allerdings äußern die meisten, dass es wichtig sei, den ÖPNV als Angebot im Hintergrund zu wissen – falls man einmal auf ihn angewiesen sein sollte (es *„wurde schon mal geschaut, wo die Haltestellen sind“* (Hr. D)). „Zur Not“ würden manche auf das Angebot zurückgreifen. Nur eine Befragte gab an, den Bus überhaupt zu nutzen (wenn der eigene PKW nicht zur Verfügung steht). Viele kennen sich recht gut mit Anbindungen und Fahrtzeiten aus, ohne auf das Angebot zurückzugreifen. Die Hemmschwelle, einen Bus (vor allem einen Rufbus) zu besteigen, scheint bei vielen doch recht hoch zu sein, wenn man die Fortbewegung mit dem eigenen PKW selbstverständlich gewohnt ist. Der Gedanke, „die können doch nicht extra für mich einen Bus fahren lassen“ sei weit verbreitet (Schierholz 2012). Sobald dann auch noch umgestiegen werden muss, wird die Busnutzung vielen ohnehin zu umständlich – und auch die Anforderung eines Busses über eine 0180-Nummer und ein Callcenter der nahverkehrsgesellschaft NASA schreckt viele ab (Schierholz 2012). So lässt die Selbstverständlichkeit der PKW-Nutzung auch im höheren Alter das ÖPNV-Angebot als Möglichkeit in den Hintergrund treten. Da man sich eine Situation, in der man auf den Bus angewiesen sein kann, nicht vorstellen will und sich heute und künftig selbstverständlich als Autofahrer sieht, ist der Bus für Schulkinder und „Alte“ da. Das Angebot als verlässliche Infrastruktur bei künftig möglicherweise eintretender eingeschränkter Mobilität im Hintergrund zu wissen, ist jedoch den meisten persönlich Befragten trotzdem wichtig – ob es in Zukunft dann aber tatsächlich genutzt wird, ist fraglich.

Nach unseren Befunden muss über die Bedeutung des ÖPNV für das Stadtumland nachgedacht werden, denn die Annahme, ältere Einwohner seien per se künftige ÖPNV-Kunden, trifft nicht zu. In den Tiefeninterviews wurde deutlich, dass die wenigsten zulassen werden, unvorbereitet in eine Abhängigkeitssituation zu geraten, zu der auch der Verzicht auf die eigene PKW-Mobilität gehören würde. Dann stünde für die meisten eher ein Umzug in die Stadt oder in eine Einrichtung im Ort an. So lange wie möglich soll im eigenen Haus gelebt werden, der ÖPNV wird nicht als Alternative zum eigenen PKW und allenfalls als Notlösung bei stark eingeschränkter Mobilität angesehen. Es erscheint jedoch fraglich, ob Menschen, die ihr Leben lang Auto gefahren sind, im Alter mit starker Mobilitätseinschränkung überhaupt in der Lage oder Willens sein werden, den ÖPNV zu nutzen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die schlechte Anbindung mancher Wohnstandorte hingewiesen. Zumindest in der Haushaltsbefragung wird kein direkter Zusammenhang zwischen dem ÖPNV-Angebot und einer möglichen Wohnstandortentscheidung erkennbar.

Angesichts der kontinuierlichen Alterung der Bewohnerschaft suburban geprägter Wohnstandorte wird in perspektivischer Sicht eine **alternsgerechte und soziale Versorgungsinfrastruktur** in den Gemeinden bzw. Wohnstandorten immer wichtiger. Wie bereits erwähnt wird beispielsweise die Erreichbarkeit von Hausärzten und Apotheken zwar mehrheitlich positiv bewertet, jedoch auch von etwa einem Viertel

der Probanden als unzureichend empfunden. In immerhin 46,9 % der Gemeinden, von denen mehr als 10 Minuten PKW-Fahrtzeit zum nächsten Zentrum (auch Grundzentrum) aufgewendet werden müssen, ist kein Allgemeinmediziner ansässig. Je weiter die Befragten vom Oberzentrum entfernt leben, desto seltener sind sie dort bzw. desto weniger Verbindungen bestehen dorthin. Die Kalber und Klötzer Einwohner haben kaum Verbindungen nach Magdeburg, nur Fachärzte werden dort aufgesucht - auch Wolfsburg wird für bestimmte Besorgungen von hier aus angefahren. Die Hausarztbesuche werden wenn möglich vor Ort getätigt bzw. wenn der Allgemeinarzt noch in der ehemaligen Herkunftsgemeinde aufgesucht wird, ist es den meisten Gesprächspartnern zumindest wichtig zu wissen, dass ein Allgemeinarzt vor Ort praktiziert. Dies wird auch zunehmend wichtiger, da die bisherigen Ärzte oft lange beibehalten und oft im selben Alter wie die Befragten sind – und in absehbarer Zeit ihre Praxen schließen werden.

Grundsätzlich ist eine große Gelassenheit bezüglich der möglichen Versorgung im Falle eigener Pflegebedürftigkeit festzustellen. Von allen im Projekt aufgenommenen 361 suburban geprägten Gemeinden verfügten zum Erhebungszeitraum im Sommer 2010 jedoch insgesamt immerhin 108 Gemeinden über Pflegedienste und 88 Gemeinden über Seniorenheime. Auch eigene Beobachtungen während der Geländeaufenthalte ergaben, dass Alten- bzw. Pflegeeinrichtungen auch in suburbanen Wohnstandorten (bspw. Seepark Salzmünde), zumindest in den größeren Orten in den letzten Jahren stark zugenommen haben. Darüber hinaus erfolgte in einigen suburbanen Gemeinden und Wohnstandorten eine verstärkte Ansiedlung von weiterer Alteninfrastruktur (bspw. in Friedensau).

Die These, dass die infrastrukturelle Ausstattung nicht den künftigen Ansprüchen einer alternden Bewohnerschaft entspricht, kann damit in dieser Allgemeinheit nicht bestätigt werden, denn einige Gemeinden haben sich auf ihre alternde Bewohnerschaft durchaus eingerichtet. Die PKW-affinen Einwohner, die das eigene Auto bis ins hohe Alter nutzen werden – bis es nicht mehr geht – nehmen für Besorgungen, für Arztbesuche und für sonstige wie bspw. kulturelle Unternehmungen selbstverständlich das Auto in Anspruch und stören sich in den meisten Fällen auch nicht an den längeren Fahrtzeiten. Somit hat es die dörfliche Infrastruktur durchaus schwer, mit Warenangebot und Preis mit den Diskountern mithalten: der „kurze Weg“ als alleiniges Vorzugskriterium reicht nicht aus. Ist ein preislich angemessenes Angebot an Infrastrukturen dagegen in der Gemeinde vorhanden, wird es auch genutzt – so haben vor allem die Grundzentren im ländlichen Raum hier eine wichtige Bedeutung für die tägliche Versorgung ihrer Einwohner. In perspektivischer Sicht allerdings wird – mit zunehmender Hochaltrigkeit – die derzeit noch hochmobile Gruppe in stärkere Anhängigkeit von wohnungsnaher Infrastruktur gelangen, oder den suburbanen Raum verlassen müssen. Trotz der zu erwartenden Probleme der Alterung im suburbanen Raum sind die für die Sozialplanung Verantwortlichen jedoch in vielen Fällen nicht adäquat darauf vorbereitet. So existiert im heutigen Saalekreis bspw. kein Altenhilfekonzept.

4.6 Soziale Einbindung der „Neubürger“ und Wohnzufriedenheit

„Das Verhältnis zu den Alteingesessenen ist nicht sehr intensiv, weil das Wohngebiet hier doch ein bisschen für sich ist (...) Es waren nicht alle einverstanden, dass der Ort größer wird. Manche wollten dann schon für sich bleiben und hier ihre Ruhe haben, die haben sich schon gestört gefühlt, dass da Neue zugezogen sind“ (Hr. Fr. A)

These: Die soziale Einbindung der Bewohner der „neuen Wohnstandorte“ ist eine wichtige Voraussetzung für Integration und Wohnzufriedenheit

Untersuchungen von Zuzüglern in ländliche oder suburbane Regionen unterstreichen, dass deren soziale Integration häufig durch Vorbehalte seitens der Alt- oder der Neubürger erschwert ist. So wurde vor allem in Westdeutschland die Randwanderung häufig als „Stadtflucht“ apostrophiert was impliziert, dass die Fortzugsmotive nicht immer freiwilliger Natur waren. Auch unsere Befunde aus den persönlichen Interviews zeigen, dass viele Suburbaniten gern in der Stadt geblieben wären, wenn dort das Wohnungsangebot die gewünschten Wohnformen bedienen hätte können. Ipsen u. a. (1983) zeigen in ihrer qualitativen Studie die Integrationsprobleme von räumlich getrennt lebenden Alt- und Neubewohnern innerhalb der gleichen Gemeinde. Im vorliegenden Untersuchungszusammenhang stellt sich die Frage, inwieweit die damaligen Zuzügler in die suburban geprägten Wohnstandorte auf eine sozial-räumliche Einbindung gesetzt haben und inwieweit dies seitens der eingesessenen Bewohnerschaft der Fall war. In den Tiefeninterviews wurde seitens vieler Probanden immer wieder betont, dass es für ihre damalige Fortzugsentscheidung – trotz grundsätzlicher Wertschätzung des städtischen Lebens – bedeutsam war, dass sie sich zur Nachwendezeit an ihrem damaligen Wohnstandort nicht mehr wohl gefühlt haben. Dazu gehörten z.B. Veränderungen in der Mieterstruktur, der Schwund an infrastrukturellen Einrichtungen und eine zunehmenden Anonymität vor allem in den Großwohngebieten. Erschwingliche, sanierte und den eigenen Wohnvorstellungen entsprechende Wohnungen standen in den Zentren nach der Wende nicht ohne weiteres zur Verfügung. Heute sind die Städte mit engagierten Wohnungs- und Baulandstrategien auch in schrumpfenden Wohnungsmarktregionen wie Sachsen-Anhalt in zunehmendem Maße in der Lage, innerstädtisches Wohnen auch in einem preislichen Verhältnis zu ermöglichen, das potenzielle Suburbanisierer vom Gedanken, ins Stadtumland zu ziehen, oft Abstand nehmen lässt.

Es stellt sich trotzdem die Frage, ob sich die Wohnvorstellungen nicht doch nach oft jahrzehntelangem Leben in Suburbia geändert haben und ein Leben in der Stadt ggf. angestrebt wird. Nach unseren Erhebungen kommt für die meisten Suburbanisierer diese urbane Präferenz nicht infrage. Der Wunsch, in einem urbanen Umfeld zu leben, wird nur von 18,8 % der Befragten geäußert, weitere 20,5 % stehen ihm eher ambivalent gegenüber. Diejenigen, die innerhalb der eigenen Gemeinde umgezogen sind (Wohnvorortbildung), können sich ein Leben in der Stadt nicht vorstellen (Abb. 41).

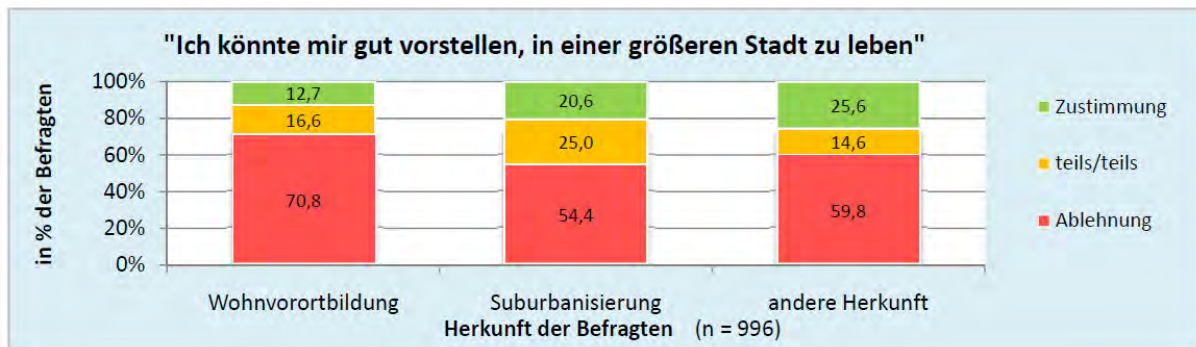


Abb. 41: Städtische Präferenzen nach Herkunft der Befragten

So ist insbesondere mit zunehmendem Alter eine emotionale Verbundenheit mit dem Wohnstandort erkennbar. 82 % der Befragten würden sich heute wieder für ihren Wohnstandort entscheiden, und von denen, die sich Veränderungen wünschen, gaben nur 7 Personen an, ein „Stadtmensch“ zu sein, also generell ein städtisches Umfeld vorzuziehen. Natürlich spielt hier auch eine nachträgliche (unbewusste) Legitimierung bzw. Akzeptanz der damaligen Entscheidung, „auf´s Land“ zu ziehen, eine Rolle. Und so geben auch mehr als 80 % der Befragten an, in den nächsten drei Jahren nicht umziehen zu wollen.

Das **nachbarschaftliche Zusammenleben** unterschiedlicher Generationen im Quartier wird als grundsätzlich positiv empfunden, die gemeinsame Bauerfahrung hat die ältere Bewohnerschaft oft zusammengeschweißt und soziale Kontakte so verlässlich gefestigt, dass auf sie im Notfall und für tägliche Besorgungen durchaus zurückgegriffen wird. Hier kann eine „Mitwirkungsgesellschaft“, wie sie auch mit zunehmend eingeschränkten Dienstleistungen einer wegbröselnden „Versorgungsgesellschaft“ oft gefordert wird, erprobt werden, wenn der Entwicklungsfokus auf den sozialen Nahraum gelegt wird, auf das Wohnquartier bzw. den Wohnstandort bzw. Teile dessen.

Die Zuzügler sind allerdings in erster Linie auf sich und ihr Haus bezogen und kaum in das Leben der Zuzugsgemeinde integriert. Diesen Trend konnten wir bereits in den 1990er Jahren in den suburbanen Umlandgemeinden von Halle beobachtet (Friedrich 1998). So wird auch das Zusammenleben mit Bewohnern außerhalb der Nachbarschaft überwiegend ambivalent mit „man kennt sich“ bzw. „eher anonym“ beschrieben (Abb. 42). Bewohner haben also in erster Linie Kontakt zu ihren engen Nachbarn und innerhalb des Wohngebietes. Knapp 63 % geben an, freundschaftlich mit den nächsten Nachbarn zu verkehren, 19 Personen bezeichneten ihr Verhältnis zu ihnen als „eher angespannt“. Der weitaus größte Anteil der über 60-Jährigen (hier befragte Haushaltsvorstände) pflegt mit seinen Nachbarn ein freundschaftliches Verhältnis (62 %), 68 % dieser Gruppe ist auch den Bewohnern des übrigen Wohngebietes freundschaftlich verbunden, zu den übrigen Bewohnern des Ortes ist das Verhältnis dann schon eher indifferent. Und immerhin 4,7 % geben bezüglich der Bewohner des Ortes an, dass sie kein Interesse an Kontakt haben.

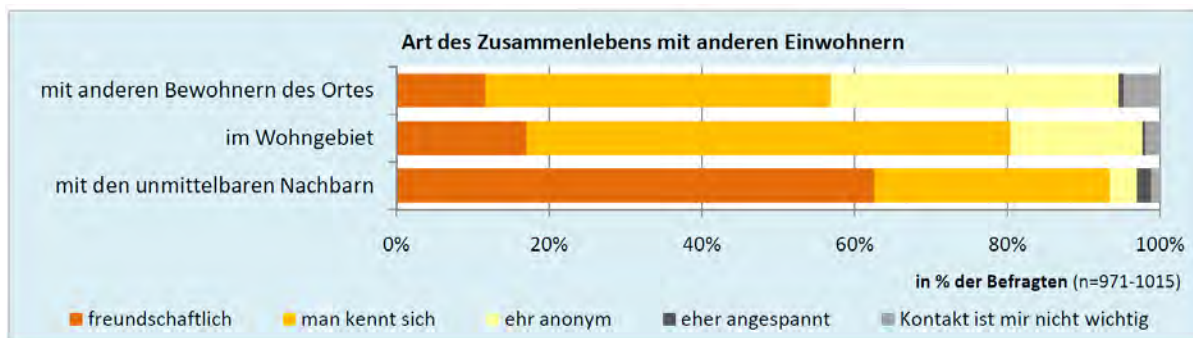


Abb. 42: Sozialräumliche Integration der Bewohner

Dieses generelle Bild eines stark abnehmenden Kern-Rand-Gradienten sozialer Integration bestätigt sich auch bei der Aufschlüsselung der Antworten nach der Herkunft der Befragten (Tab. 13). Lediglich bei den innergemeindlichen Umzüglern besteht eine signifikant höhere Affinität zu den Alteingesessenen im Ort. In den Einzelgesprächen zeigt sich darüber hinaus, dass insbesondere die Frauen viel Wert auf Kontakte entweder in der Gemeinde, zumindest aber im Wohngebiet legen. Einige Befragte haben Beziehungen zu ehemaligen Hallensern, die ebenfalls im Wohngebiet wohnen.

Dass die „Neubürger“ sich jedoch weniger *in das bestehende Ortsgefüge integriert* fühlen, zeigen die persönlichen Gespräche deutlich. Das nachbarschaftliche Umfeld stimmt zwar bei den meisten Gesprächspartnern, man fühle sich zumindest im Wohngebiet gut eingebunden. Viele sind aber auch noch sehr mit der alten Heimat verbunden: *„wir sind gelernte Hallenser und fühlen uns auch nach wie vor als Hallenser“* (Hr. und Fr. A.). Auf das Verhältnis der Alt- zu den Neubürgern angesprochen, differieren die Meinungen dann stark; oft wird das Verhältnis als eher angespannt und kühl beschrieben, auch wenn sich durchaus die meisten ehrenamtlich in der Gemeinde engagieren. Die Zugezogenen sind in den wenigsten Fällen in die Dorfgemeinschaft voll integriert (mit Ausnahme der bereits erwähnten innerörtlichen Umzügler). Man kann in den persönlichen Gesprächen durchaus eine gewisse Frustration heraushören, die vor allem den Alteingesessenen die nötige bzw. erwartete Offenheit den Neubürgern gegenüber abspricht. Heimweh (*„hier lebt ein ganz anderer Menschenschlag als in der Stadt“* (Hr. A)) oder auch Verbitterung (die Dörfler *„lassen einen nicht rein in ihre Truppe“* (Fr. D)) sprechen aus einigen Aussagen. Ein Gesprächspartner bspw. hatte einen eher dörflichen Zusammenhalt erwartet und nicht gefunden, als Einheimischer gelte man im Dorf erst nach mind. 20 Jahren. Neubaugebiete würden von den Einheimischen als *„Schuldenhügel“* (Hr. C) bzw. als *„Reicheleutenviertel“* (Hr. F) oder auch als *„Legoland“* (Fr. H) bezeichnet, die Zugezogenen durchaus als *„Neureiche“* oder auch als *„die hochnäsigen Städter“* (Hr. und Fr. D (Zs)). Auch die *„Gegenseite“* (eine Altsteudenerin) gibt an, nur mit wenigen der Zugezogenen in Kontakt zu stehen – insbesondere die jüngeren seien wenig *„kommunikativ“* (Fr. I).

Mit *„denen“* kommt man nicht in Kontakt, die Alltage sind so verschieden wie die Interessen, und das gilt in manchen Fällen auch für die Bewohner des Wohngebietes untereinander. So ist es auch nicht verwunderlich, wenn einige Gesprächspartner von *„Grüppchenbildung“* auch innerhalb ihres Wohngebietes sprechen: die gemeinsame Bauerfahrung hat die Erstbezugsgeneration zusammengeschweißt: *„die Truppe, die am Anfang da gewesen ist, hält zusammen, und alles was neu dazu gekommen ist, hält sich ein bisschen zurück“* (Fr. D). Die Distanz zwischen alten und neuen Einwohnern hat hier nichts damit zu tun, ob es sich um Suburbanisierer oder *„Alteingesessene“* handelt, sondern ob sich die Wohnerfahrungen ähneln.

		Umzug in der Gemeinde	Suburbanisierung	andere Herkunft
Zusammenleben mit den Nachbarn	freundschaftlich	59,5%	65,6%	58,5%
	man kennt sich	33,6%	29,1%	31,7%
	ehr anonym	3,6%	3,2%	4,9%
	ehr angespannt	2,1%	1,0%	4,3%
	Kontakt ist mir nicht wichtig	1,2%	1,2%	0,6%
Zusammenleben im Wohngebiet	freundschaftlich	20,8%	15,5%	14,2%
	man kennt sich	62,7%	65,1%	59,4%
	ehr anonym	13,9%	17,2%	24,5%
	ehr angespannt	0,3%	0,2%	1,3%
	Kontakt ist mir nicht wichtig	2,3%	1,9%	0,6%
Zusammenleben im Ort	freundschaftlich	14,1%	10,8%	8,3%
	man kennt sich	54,2%	40,7%	42,3%
	ehr anonym	28,5%	43,0%	41,0%
	ehr angespannt	0,6%	0,6%	1,3%
	Kontakt ist mir nicht wichtig	2,6%	4,9%	7,1%

Tab. 13: Zusammenleben vor Ort nach Herkunftsregion

Die beiden persönlich befragten Einwohner aus Mehrfamilienhäusern in Dieskau nannten als einen negativen langfristigen Effekt die zersplitterte Eigentümerstruktur ihres Wohnhauses. Das Interesse der Vermieter (mehrheitlich aus den alten Bundesländern) läge darin „möglichst gute Miete zu kriegen und nicht so viel auszugeben“ (Fr. C). Nur ca. 10 % der Wohneinheiten im Haus werden jeweils von den Eigentümern genutzt, und viele der Eigentümer würden gerne verkaufen da sie heute im fortgeschrittenen Alter sind, erwarteten aber zumindest den Investitionspreis.

Konkretes Heimweh (in diesem Fall nach Neustadt) haben jedoch nur zwei Gesprächspartner geäußert, bei den übrigen überwiegt das neue Heimatgefühl, das auch aus dem homogenen sozialen Umfeld resultiert. Offenbar war den meisten jedoch nicht klar, wie ihr Bauvorhaben bei den Alteingesessenen in der neuen Gemeinde ankommen würde, hierüber hatte man sich vorher keine Gedanken gemacht. Aber 16 der 20 Befragten würden ihr Wohngebiet dennoch uneingeschränkt gleichaltrigen Zuzugswilligen als Wohnstandort empfehlen – und fühlen sich dort heute sehr wohl.

Ein Engagement in örtlichen Vereinen oder Gruppen gilt allgemein als Indiz für **sozialräumliche Teilhabe** vor Ort. Nur 23,6 % der Befragten insgesamt – aber deutlich mehr Ältere - engagieren sich ehrenamtlich in einem örtlichen Verein. Auch mit zunehmender Wohndauer steigt das eigene Engagement im Wohnort (Abb. 43)

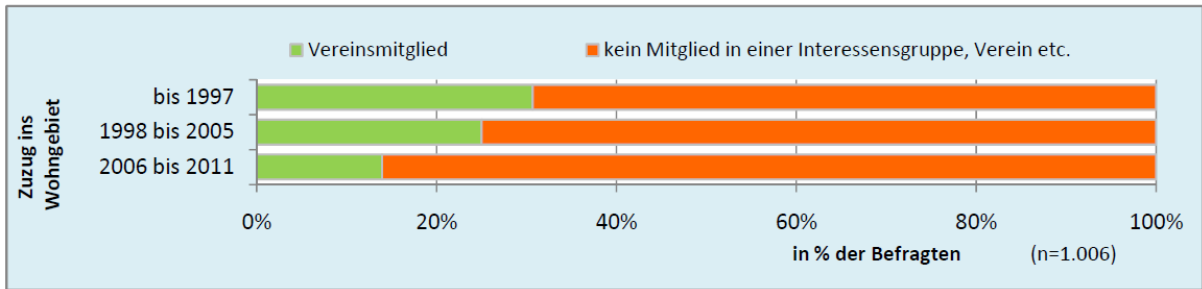


Abb. 43: Sozialräumliche Teilhabe der Bewohner vor Ort nach Zuzugszeitraum

Die Mitgliedschaft in einem Verein oder einer Interessensgruppe ist bei den 66- bis 75-Jährigen am höchsten (37 % der Altersgruppe sind Vereinsmitglied oder in einer Interessensgemeinschaft aktiv), und auch der Anteil der über 76-Jährigen ist mit 23 % Mitgliedschaft noch höher als der der unter-35-Jährigen. Nach der qualitativen Befragung kann man jedoch durchaus davon ausgehen, dass das Potenzial für ein gemeindebezogenes Engagement älterer Einwohner weitaus umfangreicher ist, als es die formale Mitgliedschaft in einer Organisation offenbart. Neben der Pflege sozialer Kontakte geht ein Großteil der persönlich Befragten ehrenamtlichen Tätigkeiten nach, die sich oft auf die Gemeindehistorie und das Gemeindeleben orientieren.

Die **Verbundenheit mit dem Wohnstandort** ist grundsätzlich stark ausgeprägt. Mehr als die Hälfte der Befragten (52,8 %) stimmen der Aussage zu „Ich fühle mich mit meinem Wohnort sehr stark verbunden“. Nur knapp 12 % lehnt diese Aussage eher oder ganz ab (Abb. 44), darunter zahlreiche Mieter. Wahrscheinlich führen die eher kürzere Wohndauer in den Mietwohnungen und die fehlende Bindung an die eigene Immobilie zu einer weniger starken emotionalen Verbundenheit mit dem eigenen Wohnstandort. So sind 57 % der Mieter erst seit 2006 an den derzeitigen Wohnort gezogen.

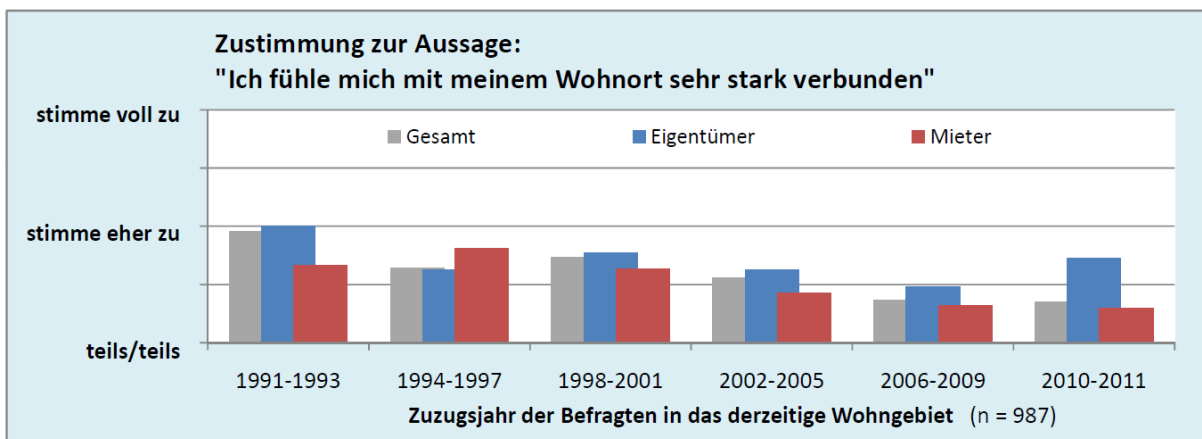


Abb. 44: Verbundenheit der Befragten mit ihrem Wohnort

Unsere These, dass die soziale Einbindung der Bewohner der „neuen Wohnstandorte“ eine wesentliche Voraussetzung für Integration und Wohnzufriedenheit ist, wird durch die vorliegenden Befunde bestätigt. Auch bei der Bewertung des Dualismus von Fremd- und Eigenbewertung der sozialen Teilhabe im suburbanen Wohngebiet ist nicht völlig zu klären, ob die jeweiligen Akteure eher Exklusion oder Inklusion anstreben. Auch wenn von einigen Neubürgern eine Integration in die „traditionelle“ Dorfgemeinschaft eher nicht erwünscht ist bleibt festzuhalten, dass sich viele Neubürger ehrenamtlich für die Gemeinde engagieren. Für viele ist der Kontakt zur direkten Nachbarschaft und im Wohngebiet sehr wichtig und wird auch gepflegt – zu

den Menschen im alten Ort hat man wenig Kontakt, was die wenigsten jedoch zu stören scheint. Insgesamt geben die Aussagen der Akteure der Suburbanisierung zur Wohnzufriedenheit und der Verbundenheit mit dem Wohnumfeld einen deutlichen Hinweis auf die „Zukunftsfähigkeit“ ihres Wohnstandortes. Selbst wenn dabei eine nachträgliche Rechtfertigung der Wohnstandortentscheidung einen Einfluss auf die Antworten in der Einwohnerbefragung haben mag, wurde der Wunsch, wieder (zurück) in die Stadt zu ziehen, in den seltensten Fällen geäußert. Die qualitativen Interviews zeigen aber auch, dass nach wie vor enge Bindungen und bei manchen regelrechtes Heimweh nach der „alten Heimat“ bestehen.

4.7 Immobilientransfer und Zukunftsperspektiven aus Sicht der Bewohner

„Wir haben ein Testament, da ist das alles geregelt, wir haben drei Kinder (...) Es ist mir nachher egal, wie sie das machen, wir haben hier gelebt, wir haben alles schön gemacht, wir fühlen uns hier wohl. Und wenn ´s die Kinder eben nicht halten können, dann müssen sie ´s verkaufen. Das wird sicher viele hier betreffen. Aber ich meine, ich habe das Haus nicht in erster Linie für meine Kinder gebaut sondern für uns drei: den Kater und für zwei Menschen“ (Fr. F)

These: Anhaltspunkte für eine tragfähige Standortperspektive sind die Einschätzung der Zukunftsfähigkeit ihrer Wohngebiete durch die Bewohnerschaft sowie deren Intentionen beim Übergang ihrer Immobilie

Die meisten der in den 1990er Jahren errichteten überwiegend altershomogenen Wohnquartiere stehen vor einem demographischen Umbruch. Sie haben nach den vorliegenden Befunden unter der Abwanderung der Kinder und fortschreitender Alterung zu leiden. Hieraus lassen sich zwei Zukunftsszenarien ableiten: 1. Es resultiert zukünftig in vielen dieser Wohnstandorte ein siedlungsstruktureller Mangel, der sich vermutlich in der Wirkungskette Abwanderung – Leerstand – Rückgang der städtebaulichen Attraktivität – abnehmende Bedeutung als möglicher Wohnstandort äußern wird. 2. Folge des aktuellen und sich in Kürze verstärkenden Generationenwechsels ist ein langfristig fehlendes Einwohnerpotenzial: die Kinder der in der Hochphase der Wohnsuburbanisierung ins Umland Gezogenen verlassen das Elternhaus, ziehen zur Ausbildung oder Arbeit fort und hinterlassen unterausgelastete Wohnflächen und eine relativ altershomogene Einwohnergeneration. Letztendlich stellt sich damit die Frage, was mit den Wohnimmobilien geschieht, wenn der Generationenwechsel ansteht. Inwieweit werden die Immobilien weiter genutzt? Kommen die Kinder ggf. als Nachnutzer zurück oder werden die Immobilien veräußert oder vermietet? Wie hoch wird die zukünftige Nachfrage nach Wohnimmobilien im suburbanen Raum sein?

Nach der schriftlichen Haushaltsbefragung zur **künftig intendierten Immobilienverwendung** kommt für die meisten Befragten ein Verkauf bzw. das Vererben der Immobilie in Frage, wenn sie selbst nicht mehr in ihrer Immobilie wohnen können. Jeweils nahezu drei Viertel der Eigentümerhaushalte präferierten diese Möglichkeiten „auf jeden Fall“ oder „möglicherweise“. Die Vermietung ist dagegen nur für ein Viertel der Befragten überhaupt eine Alternative. Um die abgelehnten Varianten näher zu untersuchen, wurden die Antworten nach Alter, Haushaltsgröße und Zuzugsdatum näher betrachtet (Abb. 45). So stellt insbesondere für ältere, kleinere und bis 1997 zuzugewogene Haushalte die Vermietung eher keine Option dar.

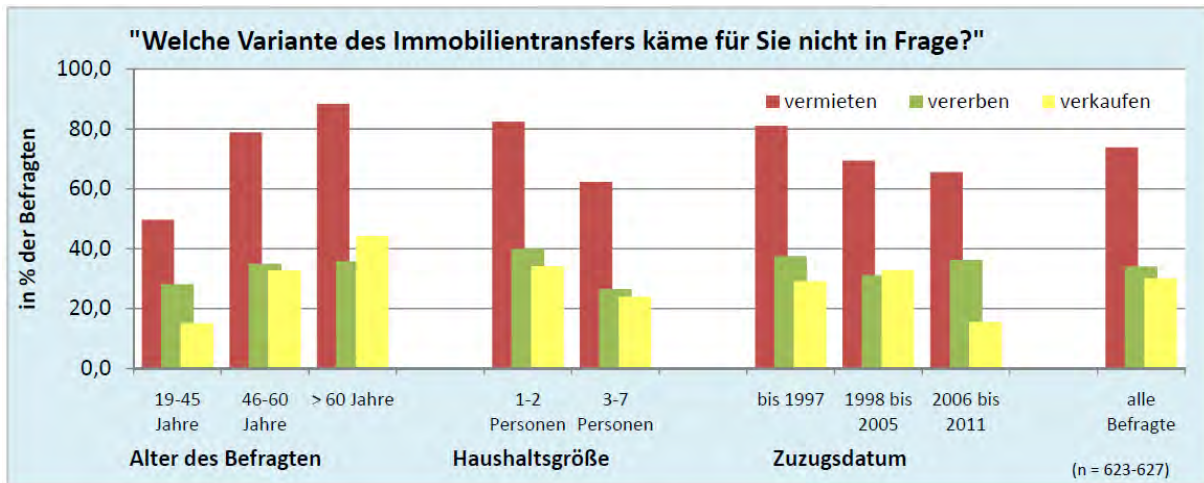


Abb. 45: Abgelehnte Varianten des Immobilientransfers

Wie in vielen anderen europäischen Staaten sehen auch immer mehr Deutsche ihr Wohneigentum als eine Geldanlage – diese Entwicklung haben Helbrecht & Geilenkeuser (2012) anhand von Interviews mit Immobilienbesitzern unterschiedlicher Altersgruppen evaluiert. Ein „Konsum“ von Wohneigentum durch Beleihung der Hypotheken oder Verkauf ist in Deutschland eher ungewöhnlich. Zunehmend jüngere Haushalte sehen ihre Immobilien als Altersvorsorge, diese Entwicklung ist im „Mietermarkt“ Deutschland recht neu. Dabei gehen sie nicht unbedingt in erster Linie von der Selbstnutzung ihres Eigentums aus. Sie wissen, dass sie allein auf die gesetzliche Rentenversicherung nicht mehr bauen können, und haben sich bewusst auch aus diesem Grund oft für Wohneigentum entschieden. Ob und wie sie es später selbst nutzen, bleibt abzuwarten.

Bei den älteren Haushalten sind oft ausreichend ökonomische Reserven vorhanden. Tlw. werden sie aber auch gezwungen sein, ihr Eigenheim als Investitionsgut zu nutzen. Ältere Haushalte sind (auch aufgrund oft noch guter Rentenzahlungen) nicht unbedingt gezwungen, ihr Haus als Investitionsgut zu sehen – sofern sie nicht umziehen wollen und sich in eine teurere Wohnform „einkaufen“ müssen.

Auch in den qualitativen Interviews bestätigen sich die beiden am stärksten präferierten Transferoptionen. Während zwei der 20 Interviewteilnehmer später zu den Kindern ziehen wollen, haben die übrigen vor, ihr Haus zu verkaufen oder zu vererben und sich dann (wie auch immer) neu zu orientieren. Manche haben sich bereits über Alternativen kundig gemacht (Pflegeheime oder Altenwohnungen im Ort oder im nächsten Zentrum) und wollen nicht unvorbereitet in eine Abhängigkeitssituation geraten: „man kann von den Kindern ja kaum verlangen, dass sie die Pflege übernehmen“ (Hr. und Fr. A, Fr. C). 11 der Gesprächspartner werden ihre Immobilie in jedem Fall vererben, drei ganz sicher verkaufen, zwei Gesprächspartner wollen die Immobilie durch ihre Kinder veräußern lassen und den Erlös für einen Platz im Pflegeheim oder betreutes bzw. altersgerechtes Wohnen nutzen. Sie haben aber das Thema noch nicht innerhalb der Familie angesprochen: „so richtig diskutiert haben wir das mit den Kindern nicht“ (Hr. und Fr. D). Sie wollten die Kinder bisher mit dem Thema nicht emotional belasten bzw. unter Druck setzen, das Haus zu übernehmen. Nur ein Befragter hat sich zur Weitergabe der Immobilie nicht eindeutig geäußert. In nur einem Fall ist bereits heute klar, dass ein Kind das Haus übernimmt und seinen Wohnort hierher verlagert (Fr. I); dann wird den Eltern ein altersgerechtes Haus auf dem Nebengrundstück gebaut.

Diejenigen, die einen **Verkauf** anstreben, kennen die derzeitige Wertentwicklung auf dem Wohnungsmarkt recht gut und gehen im großen und ganzen von einem Verlust von ca. 15 % des Kaufpreises aus (in Klötze auch von mehr als 60 %). Die meisten persönlich Befragten wollen **vererben** und haben das mit ihren Kindern bereits besprochen. Die wiederum werden das Eigentum vermieten und nicht (bis auf einen Fall) selbst an den Wohnstandort ziehen. In den meisten Fällen leben die Kinder weit entfernt und haben keine Veranlassung, den Wohnstandort zu wechseln – bzw. wohnen in der Nähe, haben dort jedoch selbst Eigentum und ebenfalls kein Interesse an der elterlichen Immobilie. *„Das kriegen die Kinder, das ist ihr Erbteil, da sollen sie mit machen was sie wollen – nach uns die Sintflut“* (Fr. D): die Kinder werden sich kümmern müssen – und nach Meinung der Eltern wohl in den meisten Fällen die Immobilie verkaufen. In drei Fällen ist testamentarisch festgelegt, wie mit der zu vererbenden Immobilie umgegangen werden soll. Hier wird klar Position bezogen: *„Ich habe das Haus nicht für meine Kinder gebaut sondern für uns“* (Fr. F).

geplante Zukunft der Immobilie		Inter-viewpartner
Verkaufen	ziehen zu Kindern	Fr. A (SK)
	eher Verkauf geplant als Vererbung, Kinder und Enkel werden das Haus nicht übernehmen, Tochter lebt weit entfernt. Entscheidung zum Verkauf wird auch vom aktuellen Marktwert abhängig gemacht	Hr. F (SK)
	haben keine Kinder, verkaufen das Haus selbst. Wohnungspreis ist ihrer Erfahrung nach stark gesunken: von 220.000 DM auf ca. 35.000 bis 40.000 Euro (heute)	Hr u. Fr. C (SAW)
	„so richtig diskutiert haben wir das mit den Kindern nicht“, wollten die Kinder damit nicht belasten. Überlassen es den Kindern, ob sie die Immobilie übernehmen und suchen sich „rechtzeitig“ etwas Eigenes in der Stadt (aus dem Erlös des verkauften Hauses)	Hr u. Fr. D (SK)
Vererben	Kinder werden vermieten (keine Arbeitsmöglichkeiten vor Ort)	Hr. A (SK)
	„Das kriegen die Kinder, das ist ihr Erbteil, da sollen sie mit machen was sie wollen – nach uns die Sintflut“. Die Kinder ziehen allerdings nicht ins Wohngebiet.	Fr. D (ABI)
	Kinder wohnen weit entfernt, werden die Immobilie dann wahrscheinlich verkaufen.	Hr. C (SK)
	würden aufgrund vieler Investitionen wahrscheinlich den Kaufwert wieder erhalten, Tochter übernimmt das Haus und zieht dort ein, Sohn wird ausbezahlt.	Hr. D (SK)
	Kinder werden sich kümmern, wahrscheinlich verkauft es dann der Sohn (wohnt in Neustadt).	Fr. E (SK)
	Kinder werden sich kümmern, wahrscheinlich verkaufen, haben 3 Häuser zu vererben, die Kinder wohnen alle selbst im Eigentum: „wenn´s die Kinder nicht halten können müssen sie´s verkaufen“. „Ich habe das Haus nicht für meine Kinder gebaut sondern für uns“	Fr. F (SK)
	Sohn wird entscheiden, was mit der Immobilie passiert. Lebt weit entfernt, zieht nicht hierher.	Hr. E (SK)
	Tochter kümmert sich darum, lebt im selben Wohngebiet, wird es aufgrund des Preisverfalls (ca. ¼ des ehemaligen Wertes) eher vermieten	Hr. G (SK)
	Kinder werden es verkaufen, werden nicht selbst hierher ziehen	Hr. u. Fr. B (SAW)
	Tochter wohnt in Salzwedel, wird nicht selbst hierher ziehen	Fr. G (SAW)
Selbst vermieten/verkaufen lassen	Tochter ist nicht als mögliche Nachnutzerin eingeplant gewesen, Fr. H würde es aber gerne sehen, wenn das Haus vermietet, nicht verkauft würde, „weil wir uns hier geplagt haben und gemacht haben“. Machen sich ansonsten keine Gedanken darüber.	Fr. H (SK)
	Wenn nötig soll der Sohn verkaufen, um einen Platz im Pflegeheim zu finanzieren (Haus ist in 2 Jahren abbezahlt). Kinder würden gerne herziehen, finden aber keine Arbeit in der Region	Fr. B (SK)
	Miete in eine altengerechte Wohnung investieren (Wohnheim mit angegliedertem Pflegeheim) oder durch die Kinder verkaufen lassen	Fr. C (SK)
Kind übernimmt das Haus	wollen sie selbst regeln, das Leben im Wohngebiet „wimmelt von Vorteilen“, sie würden die Wohnung gut vermieten können und ziehen dann nach Halle. Kind wohnt nicht im Ort.	Hr u. Fr. A (SK)
	Sohn zieht hierher und übernimmt den Hof und das Haus („macht Hobby zum Beruf“) und baut gleich nebenan im Wohngebiet ein alternsgerechtes Haus für seine Eltern	Fr. I (SK)
noch nicht durchdacht / besprochen	Kinder leben weit entfernt, sonst keine Angabe hierzu!	Hr. B (SK)

Tab. 14: Transferalternativen im Rahmen der qualitativen Interviews

Etwa zwei Drittel der Eigentümer – hier vor allem die vor kurzem Zugezogenen - haben ihre Immobilie noch nicht abbezahlt (Tab. 15). Auch unter den früh (vor 1994) Zugezogenen ist der Anteil derjenigen, die heute noch langfristige Kreditverträge für ihre Immobilie laufen haben, sehr hoch (67 %). Hier muss generell die Frage gestellt werden, ob die Immobilien in bestimmten Lagen überhaupt zu verkaufen sind, denn in der Regel geht der Eigentümer davon aus, dass seine Immobilie abbezahlt ist, wenn sie vererbt wird. Wenn nichts von Wert zu vererben ist, kann das Erbe ausgeschlagen werden, wie dies in Einzelfällen bereits in Mecklenburg-Vorpommern vorgekommen ist. Dann ist die Gemeinde verantwortlich für die verbleibenden „Wertstrukturen“ (Dr. Weiß beim Suburban-Workshop). Hinzu kommt, dass bei einem Wiederverkauf in der Regel hohe Kosten für Modernisierungs- oder Anpassungsmaßnahmen für den Käufer fällig werden.

„Ist Ihre Immobilien bereits abbezahlt?“ (in % nach Zuzugszeitraum)	Zuzugszeitraum						Gesamt
	1991-1993	1994-1997	1998-2001	2002-2005	2006-2009	2010-2011	
ja	33,3%	51,9%	30,4%	7,4%	20,0%	10,0%	34,5%
nein	66,7%	48,1%	69,6%	92,6%	80,0%	90,0%	65,5%

Tab. 15: Finanzierungsstatus privaten Wohneigentums

Bei der Frage der **Altengerechtigkeit ihrer Immobilie** geht knapp die Hälfte der Besitzer davon aus, dass ihr Wohneigentum auch im Alter mit möglichen körperlichen Einschränkungen bewohnbar bleibt. Die übrigen befürchten vor allem, mit den höheren Etagen bzw. mit den Treppen generell Probleme zu bekommen (Tab. 16).

	Anzahl der Antworten	Prozent der Antworten	Prozent der Befragten
Treppen/mehrere Etagen	283	81,1%	90,4%
Umbau generell problematisch/Kosten zu hoch	32	9,2%	10,2%
schlechte Anbindung/Infrastruktur	16	4,6%	5,1%
Wohnfläche zu groß/ungünstig aufgeteilt	12	3,4%	3,8%
Hausarbeit ist nicht mehr zu bewältigen	6	1,7%	1,9%
Gesamt	349	100,0%	

Tab. 16: Gründe, warum die Wohnimmobilie nicht altengerecht erscheint

Bauliche Anstrengungen, die Situation zu verbessern, wurden den Befragten zu Folge bislang kaum unternommen. Den Jüngeren (bis 40-Jährigen) scheint das Problem eher bewusst zu sein als den Älteren. Jedoch zeigt sich bei neun der 20 qualitativen Interviews, dass das Haus bzw. die Wohnung bereits altersgerecht ausgebaut ist bzw. künftig entsprechend angepasst werden soll. Von einigen werden mögliche Probleme heute jedoch noch ausgeblendet: „da haben wir nichts gemacht, in der Hinsicht ist man mehr oder weniger optimistisch“ (Hr. B) bzw. „daran wollen wir nicht denken“ (Hr. E). Andere „lassen alles ganz in Ruhe auf sich zukommen“ (Fr. D) und sehen trotz möglicher Nutzungerschwernisse wie Treppen keine Probleme.

Auch ein Umzug wird so lange wie möglich hinausgezögert („*man hat so seine Freiheiten, die man dann im Seniorenheim wahrscheinlich nicht hat*“; Hr. C), bzw. kategorisch ausgeschlossen („*hier ist der Friedhof, hier bringen sie mich mal hin: ich gehe nicht in eine andere Wohnung*“; Fr. F).

Andere haben sich schon beim Kauf bzw. Bau auf mögliche körperliche Einschränkungen eingestellt: ein Bewohner eines Mehrfamilienhauses hatte sich die barrierefreie Wohnung aus diesem Grund ausgesucht (Hr. A), trotzdem bereitet er sich auf einen Umzug im Alter vor (solange er noch „eigenbestimmt handeln“ kann). Andere bereuen heute die Entscheidung für ein mehrgeschossiges Haus: „*habe schon überlegt, ob man da nicht vielleicht einen Flachbau hätte nehmen sollen*“ (Fr. E), auch Herr und Frau D „*haben diesbezüglich nicht klug gebaut*“, wenn für sie damals abzu-sehen gewesen wäre, dass die Kinder das Haus nicht übernehmen würden. Andere wiederum haben gleich barrierefrei gebaut und sich damals schon auf mögliche Einschränkungen vorbereitet. Weitere Gesprächspartner planen für eine möglichst lange Nutzung des Hauses konkrete Umbauten, haben bspw. das Schlafzimmer ins Erdgeschoss verlegt oder halten Platz vor der Eingangstür zum Bau einer Rampe.

Unabhängig vom Wohnstandort sehen die Probanden der Zukunft sehr positiv entgegen, mögliche (weitere) Umbaumaßnahmen werden nicht als belastend empfunden bzw. weitgehend ausgeblendet. Die meisten persönlich Befragten wollen so lange wie möglich am derzeitigen Wohnstandort leben. Unter Umständen deckt sich jedoch die eigene Einschätzung vom Wert ihrer Immobilie nicht mehr mit der Realität, oder die Bereitschaft zum Verkauf sinkt bei sinkenden Erlösen ebenfalls (Kötter & Schollän 2010).

Auf die **Zukunftsperspektiven** ihres Wohngebietes in ca. 10 Jahren angesprochen sind die meisten der Befragten der Meinung, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum kaum ändern wird (Tab. 17). 26 % gehen sogar davon aus, dass künftig noch neue Häuser in ihrem Wohngebiet gebaut werden. Dieser grundsätzlich optimistische Blick in die Zukunft wird allerdings von einem Teil der Mieter nicht uneingeschränkt geteilt.

„Welche der folgenden drei Zukunftsperspektiven halten Sie für Ihr Wohngebiet in ca. 10 Jahren am wahrscheinlichsten?“ (n=987)	Eigentümer	Mieter	Gesamt
Es werden in Zukunft neue Häuser gebaut	26,3%	25,1%	26,0%
Die Nachfrage nach Wohnraum wird sich gegenüber heute nicht verändern	62,3%	50,6%	58,1%
Es werden zunehmend Wohnungen leer stehen	11,4%	24,3%	15,9%

Tab. 17: Zukunftsperspektiven aus Sicht der Einwohner

Spiegelt man diese optimistische Sicht der Einwohner mit unserer im Projekt vorgenommenen strukturellen Typisierung der für die Befragung ausgewählten Wohngebiete nach ihren Entwicklungsaussichten (Abb. 46) zeigen sich deutliche tendenzielle Übereinstimmungen.

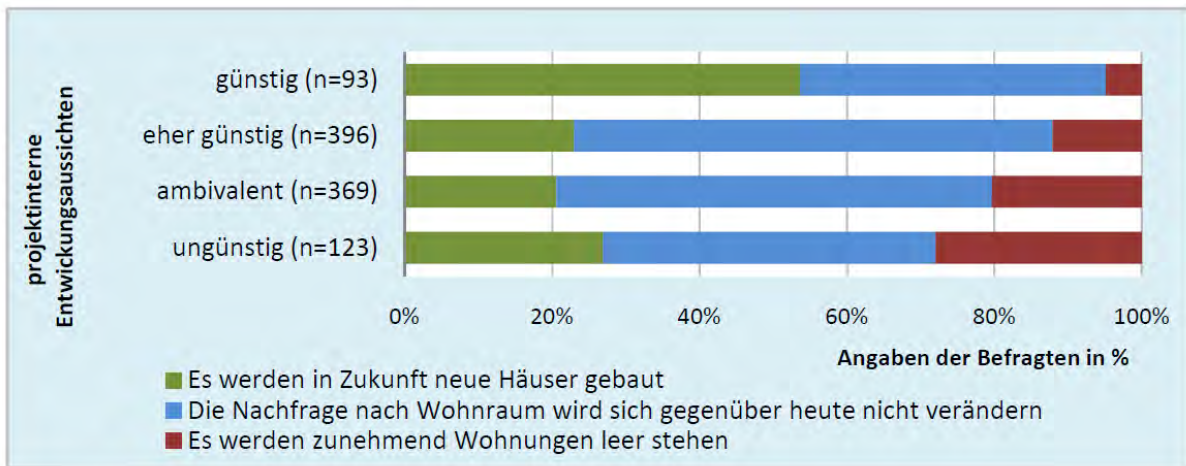


Abb. 46: Bewertung der Zukunftsaussichten im Projekt und aus Sicht der Einwohner

So werden die Zukunftsaussichten der 28 % Wohngebiete, die aus „Projektsicht“ als „eher ungünstig“ bewertet werden, auch von den Einwohnern eher pessimistischer beurteilt („es werden hier künftig mehr Wohnungen leerstehen“).¹¹ Schaut man sich die Angaben für die einzelnen Wohngebiete jedoch genauer an, fallen auch „Ausreißer“ auf, wie bspw. das Wohngebiet „Am Kienbusch“ in Burgkernitz, das von mehr als drei Viertel der Befragten eine positive Entwicklung bescheinigt bekommt („es werden auch künftig neue Häuser gebaut“), obwohl es in der „projektinternen“ Kategorisierung als „ungünstig“ in seinen Entwicklungsaussichten bewertet wird.

Die Einschätzung der Wohnraumnachfrage durch die Einwohner differiert nach der Lage des Wohnstandortes. Gut angebundene, zentrumsnahe Wohnstandorte haben aus ihrer Sicht eine eher positive, solche in periphereren Regionen eine eher schwierigere Zukunft (Abb. 47).

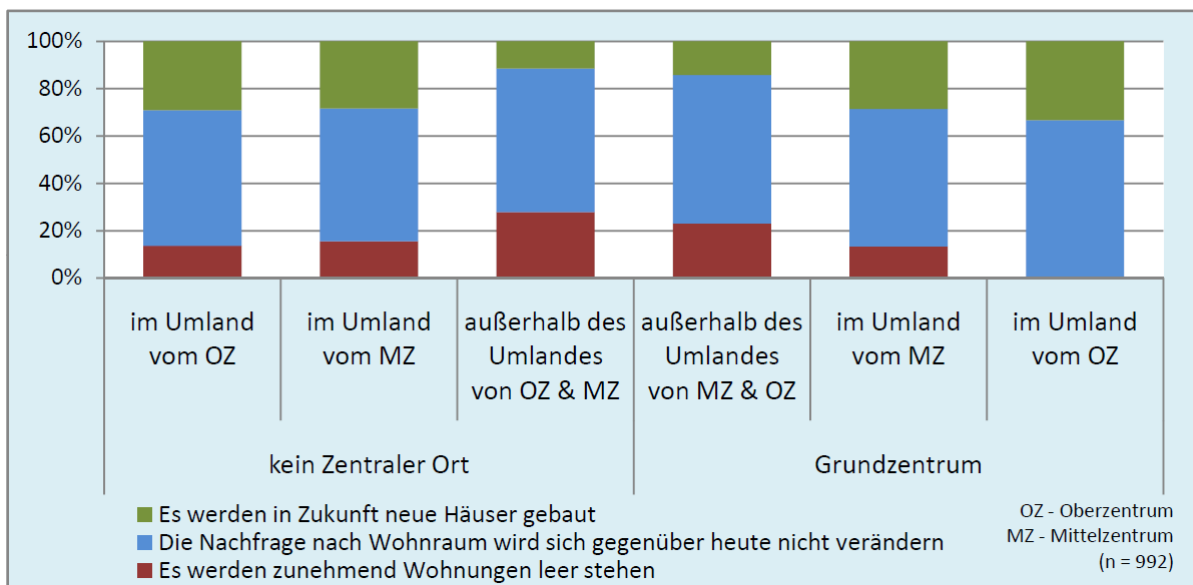


Abb. 47: Beurteilung der Zukunftsperspektive des Wohnstandortes nach Lage und zentralörtlichem Status der Gemeinde, in der der Befragte wohnt

¹¹ Da in keinem Wohngebiet befragt wurde, das „ungünstige“ Entwicklungsaussichten (als schlechteste Kategorie) zugesprochen bekommt, taucht diese Einstufung hier nicht auf.

Diese Ergebnisse decken sich mit den Befunden der qualitativen Interviews. Allgemein wird von den Gesprächspartnern die Fluktuation besonders in den reinen Einfamilienhaus-Wohngebieten als sehr niedrig angesehen. In diesen Wohngebieten ist (noch) nicht von einem höheren Leerstand oder Verkaufsschwierigkeiten auszugehen, wenn sie in Zentrumsnähe liegen. Auch wenn bspw. in Kalbe das Wohngebiet „überaltert“ (Hr. und Fr. C), konnten die Häuser bisher immer wieder verkauft oder weitergenutzt werden. Einzig aus einschneidend persönlichen und familiären Gründen werden Häuser verkauft – und bleiben nur bei unangemessenen Preisvorstellungen länger leer.

Die Bewohner sehen selbst, dass sich die Altersstruktur ihres Wohngebietes ändert. Je nach Wahrnehmung sind sie eher besorgt oder zuversichtlich, was deren demographische Zukunft angeht: *„wir haben Angst, dass die Älteren langsam wegsterben“* (Hr. F). Selbst in den kleinen zentrumsnahen Städten Bad Lauchstädt und Braunsbedra wird die Bausituation in den Wohngebieten künftig eher kritisch gesehen: in Bad Lauchstädt finden sich keine Bauwilligen für eine ausgewiesene Fläche am Wohngebiet (Hr. A), Zuzug junger Familien würde höchstens noch der Ort selbst generieren können, man sehe heute schon bei den Nachbarn, dass nicht geklärt sei, wer das Haus übernehmen soll (Hr. B). Auch Fr. B meint *„scheinbar ist die Luft raus, es weiß ja keiner so richtig wie ´s weiter geht“*, eine Nachfrage nach freistehenden Baureserven am Rande des Wohngebietes bestehe nicht. Auch die unsichere berufliche Perspektive sei ein Grund für eine abnehmende Nachfrage an Kaufimmobilien bei jüngeren Leuten: *„Man muss immer mobiler sein mit der Arbeit (...), das ist (...) ein entscheidender Grund dass sich niemand mehr so festlegen will – weil: du musst dann weg und was machst du dann mit dem Haus?“* (Hr. und Fr. D). Da außer den Pensionären die Wohngebiete in der Regel von Pendlern bewohnt werden, geht auch nach den Erfahrungen der Gesprächspartner das Leben im Ort zunehmend zurück, denn wenn sich jemand engagiere, müsse hierfür auch Zeit sein.

Andere zentrumsnahe Wohngebiete entwickeln sich dagegen positiv: Im benachbarten Dieskau bspw. wird noch heute gebaut, eine Trendwende ist nicht abzusehen. Dies gilt auch für den Geschößwohnungsbau im Gebiet: *„Selbst wenn mal eine Wohnung frei wird, ist sie kurz danach wieder belegt“* (Fr. C). In Zukunft werden mehr Kinder im Wohngebiet leben, zumeist hätten in den letzten Jahren junge Familien gebaut – auch wenn die Grundstücke vergleichsweise teuer seien. Dabei stammen die meisten neuen Bauherren heute nicht unbedingt aus Halle, sondern bspw. auch aus dem Burgenlandkreis oder Nordhausen. Neben zentrumsnahen Wohnstandorten wie in Dieskau, Bennstedt oder Zscherben werden auch Gemeindekernen wie Bad Lauchstädt oder Braunsbedra Entwicklungschancen zugesprochen – auch aufgrund der dort vorhandenen Senioreninfrastruktur. So werden nach Einschätzung der Befragten heute bereits weitere Gebiete ausgewiesen (bei Bennstedt). Andererseits wird der Fortzug vor allem junger Menschen in die Zentren beobachtet, und mancher stellt sich bereits hier die Frage, wer die Immobilien später übernehmen wird. So leben bspw. im beliebten Bennstedter Wohngebiet viele Ältere, und eher weniger Kinder. Einige Befragte gehen hier jedoch von der Übernahme der Immobilien durch die Kinder (als Selbstnutzer) aus – im weiteren Verlauf der Interviews zeigt sich jedoch, dass diese Möglichkeit in der Realität nur sehr selten eintreffen wird.

Auf ihre **eigene künftige Wohnsituation** angesprochen, werden zwei wesentliche Voraussetzungen für ein späteres zufriedenstellendes Leben im Wohngebiet von den meisten Gesprächspartnern genannt: die Fähigkeit, das eigene Auto weiterhin zu nutzen und die Nachbarschaftshilfe. Dass in der Regel die Kinder nicht an den Wohnstandort der Eltern ziehen werden, ist den meisten klar. Eine intensivere Auseinandersetzung mit dieser Situation, die durchaus problematisch werden kann, wird aber noch vermieden. Hat einer der Partner keinen Führerschein oder ist aus anderen

Gründen nicht in der Lage, Auto zu fahren, sind einige bereits heute auf nachbarschaftliche Hilfe angewiesen. Sogar im prosperierenden Bennstedter Wohngebiet wäre dann eine unabhängige Versorgung ohne PKW (oder Fahrrad) sehr schlecht umzusetzen. Grundsätzlich gilt: *„Solange man gesund und mobil ist das hier alles ok“* (Fr. E). In diesem Zusammenhang wird noch einmal auf die schlechte Anbindung des Burgkernnitzer Wohngebietes hingewiesen (Fr. D). Auch Hr. E gibt an, aufgrund der schlechten Anbindung seines Wohngebietes sich eines Tages vielleicht genötigt zu sehen, wieder nach Halle zu ziehen. Die einzige Gesprächspartnerin, die keinerlei Probleme bzgl. des Lebens im Alter im Wohngebiet auf sich zukommen sieht, ist Fr. C aus Dieskau, weil das Wohngebiet sehr gut angebunden ist (S-Bahn fußläufig erreichbar mit sehr guten Verbindungstakten nach Halle).

Die eingangs formulierte These, wonach die Einschätzung der Zukunftsfähigkeit ihrer Wohngebiete durch die Bewohnerschaft sowie deren Intentionen beim Übergang ihrer Immobilie wichtige Anhaltspunkte für eine künftige Entwicklung der Wohngebiete darstellen, lässt sich im Lichte der vorgestellten Aussagen nur zum Teil bestätigen. So kommt der Sicht der Bewohner aufgrund der immens großen Bedeutung der Lage der Wohngebiete nur eine eingeschränkte Relevanz als künftige Verhaltensdeterminante zu: die oft nachträgliche Rechtfertigung der damaligen Wohnstandortentscheidung und die Gewöhnung an die Wohnumgebung lassen diesbezüglich keine Trendaussagen zu. Ebenso ist es wahrscheinlich wenig verhaltensdeterminierend, ob ein Wohngebiet als expandierend eingeschätzt wird: wenn Bauplätze schnell „weggehen“ oder Leerstand wieder bezogen wird, wird die Zukunft des Wohngebietes (auf Nachfrage in den qualitativen Gesprächen) positiv gesehen – wenn das Thema des steigenden Altersdurchschnitt zur Sprache kommt, wird die Perspektive durchaus kritischer bewertet.

Die Intentionen zum Übergang der Immobilie seitens der älteren Bewohner liefern allerdings verlässlichere Hinweise auf die Zukunftsfähigkeit der Wohnstandorte: Wenn sie sich bereits mit dem Thema auseinandergesetzt haben (und diese Auseinandersetzung findet bei vielen erst sehr spät statt), sehen sich viele Befragte als sehr mobil und schließen einen Umzug ins Zentrum oder auch den Ortskern nicht aus.

Die standortbezogene Einstellung der ostdeutschen „Babyboomer“ in Suburbia unterscheidet sich deutlich von derjenigen in Westdeutschland. Ziehen wir einen Erklärungsansatz aus der ökologischen Gerontologie heran, lassen sich raumbezogene Verhaltensmuster im höheren Erwachsenenalter nach ihrer Plastizität und Stabilität unterscheiden (Friedrich 2009). Stabilität bedeutet in diesem Sinne eine "traditionelle" Reaktion, die die Situation zu stabilisieren sucht (z.B. durch kognitive Umdeutungen, traditionelle Standortverbundenheit). So ist die Mehrheit älterer Menschen im Westen traditionell sehr stark mit ihrem vertrauten Zuhause verbunden und strebt einen möglichst langen Verbleib in den „eigenen vier Wänden“ an. Plastizität charakterisiert demgegenüber ein Verhalten, das flexibel (z.B. mit Kritik, Fortzug) auf nicht gewünschte Änderungen reagiert. In unserer Erhebung haben wir Hinweise für die Annahme gefunden, dass die ostdeutschen Senioren in unserer Stichprobe durchaus moderne und flexible Stile räumlichen Verhaltens aufweisen. Die Mehrheit von ihnen sehen ihren Wohnstandort in pragmatischer und utilitaristischer Weise als bevorzugte Umgebung auch im Alter, sind aber davon überzeugt, dass ihre Kinder kaum Gelegenheit haben werden, ihr Heim als Familiensitz zu erhalten. Hierdurch geben sie diesen die Freiheit, über die künftige Übertragung der Immobilien selbst zu entscheiden und sich auf einem schwierigen Immobilienmarkt mit den Möglichkeiten einer Weiterveräußerung auseinanderzusetzen.

5 Handlungsempfehlungen für die kommunale Ebene und die Landesplanung

5.1 Die besonderen Handlungserfordernisse der ostdeutschen Untersuchungsgebiete

Aufgrund ihrer spezifischen Entstehungsbedingungen stellen die suburbanen Wohngebiete in Sachsen-Anhalt im Vergleich zum entsprechenden Wohnungsmarktsegment Westdeutschlands besondere Erfordernisse an ihre künftige Entwicklung. In Folge der ostdeutschen Transformation lassen sich bei nahezu allen ökonomischen, sozialen, demographischen und räumlichen Prozessen beschleunigte und häufig nicht-lineare Verläufe beobachten. Während Suburbanisierung in westdeutschen Verdichtungsräumen bereits seit den 1960er Jahren als weitgehend kontinuierlicher Prozess verläuft, ist Suburbia in den neuen Ländern innerhalb weniger Jahre entstanden und scheint in der Entwicklungsdynamik auch weitgehend abgeschlossen zu sein. Die Metapher „vom Speck- zum Altengürtel“ ist zwar eine stark generalisierende Vereinfachung, sie beinhaltet jedoch – mit Blick auf den planerischen Handlungsbedarf – durchaus zutreffende Elemente.

Folgen wir den Befunden, die Herr Polivka im Suburban-Workshop zu den Lebenszyklen von Wohngebieten bzw. von bestimmten baualtersgleichen Wohnstandorten für Westdeutschland vorlegte, lassen sich diese in Ansätzen auch für Sachsen-Anhalt feststellen. An eine in den 1990er Jahren meist kurze Aufbau- und Konsolidierungsphase schließt sich in naher Zukunft mit der nahezu gleichzeitigen Alterung der den mittleren Jahrgängen zugehörigen Zuzugskohorten eine Reifephase an. Jedoch fehlt unseren Untersuchungsgebieten im Vergleich zu suburbanen Standorten in den alten Bundesländern häufig die „Expansionsphase“, die von einer jungen Bevölkerungsschicht getragen wird und aufgrund weiterer Zuwächse im Wohngebiet ein zunehmend geringeres Durchschnittsalter zur Folge hat.

Demnach entscheidet sich die perspektivische Entwicklung der sachsen-anhaltischen Neubaugebiete – die derzeit noch recht stabile, langfristig jedoch in vielen Regionen stark sinkende Bevölkerungszahlen bei steigendem Durchschnittsalter aufweisen – in Abhängigkeit von der künftigen Nachfrage in der Zeit des bevorstehenden Generationenwechsels. Wenn beispielsweise anstelle des weniger nachgefragten Geschosswohnungsbaus eine Ersatzbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern umgesetzt wird (Abb. 48) und das sukzessive Freiwerden nicht vererbbarer Immobilien auch im Geschosswohnungsbau zunimmt, wird es in Zukunft möglicherweise einen Übergang von Stabilisierung zu Schrumpfung geben.



Abb. 48: Das Wohngebiet „An der Hermsdorfer Straße“ in Hohenwarsleben. Links der Bauzustand 2006, rechts im Jahr 2012, hier wurde ersatzweise mit Einfamilienhäusern nachgebaut (Quelle: bing.maps)

Andererseits entwickeln sich bestimmte Wohnstandorte durchaus in Richtung von „Resilienz“, die zum einen Entwicklungsstabilität, zum anderen auch Gestaltungsspielraum für künftige (positive) Entwicklungen bedeutet. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Wohnen im Stadtumland für große Bevölkerungsteile nach wie vor attraktiv ist – aus den unterschiedlichsten Gründen. So hat Suburbia *„bestimmte Qualitäten, bestimmte kleine Freiheiten des Verhaltens, der Selbstverwirklichung, die sie als komplementären Stadtypus zur kompakten Stadt immer schon und auch in Zukunft haben bestehen (lässt)“* (Prof. Sieverts beim Expertenworkshop). So werde der Siedlungstyp immer das Bedürfnis nach Selbstverwirklichung und Selbstdarstellung bedienen können und habe auch bezüglich der Resilienz einige positive Eigenschaften wie bspw. Redundanz, Austauschbarkeit und viel Planungsspielraum. So können sich manche Gebiete, die gut angebunden in Zentrumsnähe liegen und aufgrund ihrer Struktur und Umgebung als attraktiv gelten, auch in Sachsen-Anhalt zum „Selbstläufer“ entwickeln.

Hier werden freiwerdende Immobilien vom Markt aufgenommen und zusammen mit einem positiven Image kann ein Gebiet weiterhin aufgrund des Zuzugs aus den nahen Zentren prosperieren bzw. eine Zunahme des Leerstandes oder Abwertung abwenden. Die Alternative wäre in einem von genereller demographischer Schrumpfung geprägten Land wie Sachsen-Anhalt der (weitere) Verfall neuer Wohnstandorte, z.T. einhergehend mit einem Zuzug statusniedriger Bevölkerungsgruppen.

Beim Expertenworkshop wurde intensiv diskutiert, dass ein hoher **kommunaler Handlungsdruck** von Seiten vieler suburban geprägter Wohngebiete ausgeht. Gerade für schrumpfende Wohngebiete müssen konkrete Ideen und Ziele entwickelt werden, die von einer ungesteuerten Entwicklung nach dem Motto „mit den suburbanen Quartieren haben wir noch die wenigsten Probleme“ Abstand nehmen. Dabei haben die Gemeinden zunächst zu prüfen, welche Rolle das jeweilige Wohngebiet heute für die Siedlungsentwicklung spielt, wer dort lebt bzw. hinzieht, wie die Aus-

lastung konkret ist bzw. sich entwickeln wird und welche spezifische Strategien für diese Gebiete am ehesten geeignet sind, um sie in die Siedlungsentwicklung zu integrieren. Dies gilt insbesondere, wenn sie räumlich nicht integriert sind und auch aus diesem Grund häufig nicht im Fokus der kommunalen Planung stehen. Eine längerfristige Betrachtung fokussiert auch auf die Eigenverantwortung der Gemeinden. So trifft es auch durchaus auf suburban geprägte Gemeinden zu, dass neue Formen bspw. der dezentralen Versorgung etabliert werden müssen, auch um die Kosten für Infrastrukturen für die verbliebenen Bewohner im Rahmen zu halten. Prof. Thomas Sieverts plädierte in diesem Zusammenhang beim „Suburban-Workshop“ in Halle für die Förderung von „Pionieren“. Gemeint sind Gemeinden, die innovative Wege in ihrer Versorgung, Anbindung oder Ausstattung wagen. Sie können „hier zum Allgemeingut werden“, zum Erfahrungsträger. So würde *„eine radikale Dezentralisierung helfen, wenn wir uns ein wenig vom System der Zentralen Orte lösen“* (Prof. Sieverts).

Die Wüstenrot Stiftung hat sich in einer aktuellen Studie intensiv mit der Entwicklung westdeutscher Einfamilienhaus-Wohngebiete der 1950er bis 1970er Jahre auseinander gesetzt (Wüstenrot Stiftung 2012). Und obwohl deren Entwicklungsvoraussetzungen und Perspektiven sich gänzlich von den sachsen-anhaltischen Wohngebieten unterscheiden, sollen hier die grundlegenden Strategieempfehlungen aufgegriffen werden, da sie wichtige Handlungsimpulse auch für die kommunale Planung in Sachsen-Anhalt aufzeigen.

Qualifizierung, Stabilisierung und Umstrukturierung sind die hier genannten wesentlichen Strategien für unterschiedliche Typen von Wohnstandorten, wobei die **Stabilisierung** im wesentlichen den Wohnstandorttyp des „Selbstläufers“ betrifft und kaum kommunales Handeln erfordert. In diese Kategorie fallen bspw. Wohngebiete, deren Bausubstanz hauptsächlich aus Einfamilienhäusern (Reihenhäuser werden hier ebenfalls unter diese Kategorie gefasst) besteht, die in gut ausgestatteten Gemeinden liegen, eine schnelle Zentrenreichbarkeit aufweisen und nur einen geringen Anteil an Mehrfamilienhäusern haben, denn in dem Wohnungsmarktsegment des Geschosswohnungsbaus ist mit einer weiteren und kontinuierlichen Nachfrage nicht zu rechnen. So kann sich aufgrund der günstigen Lage zum Oberzentrum und der guten Ausstattung mit Infrastrukturen bspw. das kleine Wohngebiet „Jahnstraße“ in der Gemeinde Bad Lauchstädt weiterhin entwickeln (Abb. 49).

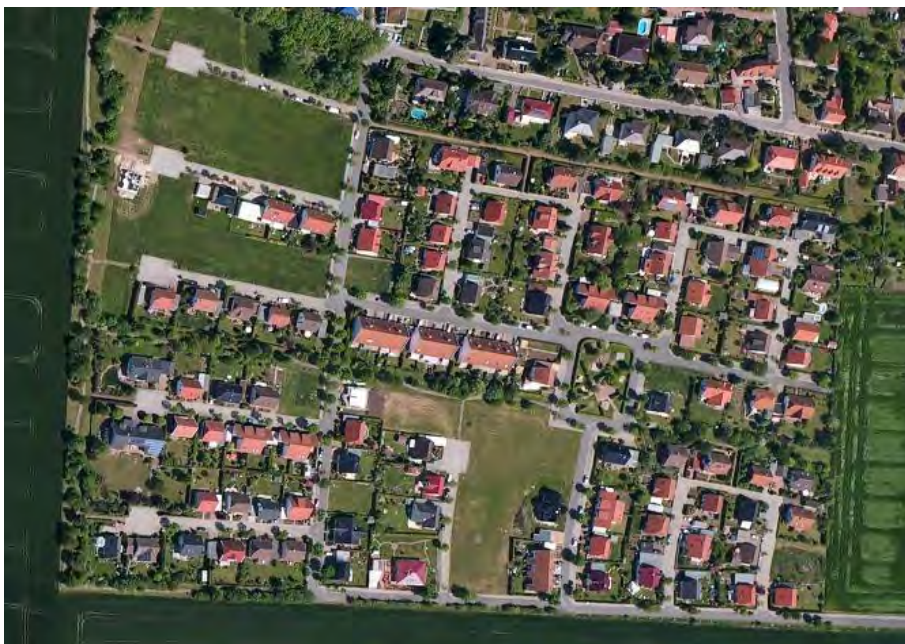


Abb. 49: Das Wohngebiet „Jahnstraße“ in Bad Lauchstädt (Quelle: bing.maps)

Qualifizierungsstrategien betreffen die Wohngebiete, die langfristig Probleme bezüglich einer weiteren Auslastung/Nutzung aufweisen können (Abb. 50). Sie beziehen sich eher auf gezielte Aufwertungsmaßnahmen wie bspw. die Pflege leerer Flächen, die Einrichtung von nachgefragten Infrastrukturen wie bspw. Spielplätzen oder Treffpunkten auch für Ältere – Voraussetzung hierfür ist jedoch ein (potenzieller) weiterer Zuzug aus den Zentren bzw. aus den Ortskernen selbst.



Abb. 50: Das Wohngebiet „Kirschweg“ in der Gemeinde Farnstädt (Quelle: bing.maps)

Umstrukturiert werden sollten im Sinne der Wüstenrot-Studie solche Gebiete, die langfristig nicht mehr mit einer Erholung der Nachfrage rechnen können. Dies würde zum einen den Abbruch nicht mehr marktgängiger Gebäude, zum anderen eine Neunutzung bestehender Bausubstanz (Nichtwohnnutzung) bedeuten. Investruinen und augenscheinlich lange leerstehende Gebäude in Wohngebieten bedeuten eine massive Beeinträchtigung des Wohnwertes des Gebietes. Hier ist klar der Rückbau vorzuziehen. Dieser ist jedoch in jeder Hinsicht schwer vermittel- und umsetzbar, denn *„es gibt das ungeschriebene Gesetz, dass einmal Erbautes auch für die Ewigkeit erhalten bleiben muss“* (Prof. Lentz im Suburban-Workshop). Hinzu kommt, dass letztendlich der Eigentümer verpflichtet ist, die Immobilie abzureißen. Ehe jedoch aufgrund des Leerstandes von einzelnen Baustrukturen das gesamte Wohngebiet in Mitleidenschaft gezogen und in seiner Attraktivität und Wohnqualität entscheidend beeinflusst wird, ist (bei fehlender Nachnutzung) Abriss die einzige Option.



Abb. 51: Das Wohngebiet „Planweg“ in Nedlitz (Quelle: bing.maps)

Ein Beispiel für die Strategieoption der Umstrukturierung ist das Wohngebiet „Planweg“ (Abb. 51) in der Gemeinde Nedlitz (nordwestlich von Zerbst an der Grenze zu Brandenburg gelegen). Hier standen im Sommer 2011 in den insgesamt 20 Mehrfamilienhäusern aus den 1990er Jahren 81 Wohneinheiten leer. Der Leerstand ganzer Wohnblöcke hat massive Auswirkungen auf die Attraktivität und die Lebensqualität in den unmittelbar angrenzenden Wohnhäusern und hat große finanzielle Unterhaltsleistungen durch die Gemeinde bzw. den Besitzer der Gebäude zur Folge. Die Gemeinde verfügt über ein weiteres (kleines) neues Wohngebiet und hätte die Möglichkeit, hier für mögliche Interessenten Einfamilienhäuser zu entwickeln. Für den Standort „Planweg“ bietet sich der Rückbau zumindest einiger Häuser an, denn Nachfrage im Geschosswohnungsbau wird es an diesem peripheren Standort vermutlich nicht mehr geben.

Schon diese wenigen Beispiele lassen erkennen, wie heterogen die Entwicklungen in den unterschiedlichen Teilräumen Sachsen-Anhalts verlaufen und wie sehr sich bereits innerhalb der Gemeinden die Entwicklungsmöglichkeiten der Wohngebiete voneinander unterscheiden können. In die nachfolgend formulierten Handlungsoptionen für das Untersuchungsgebiet fließen neben unseren eigenen Befunden Diskussionsergebnisse aus dem Expertenworkshop „Und nach mir die Sintflut – Die Zukunft suburbaner Wohnstandorte im demographischen Wandel“ ein. Er fand am 13. Februar 2013 in Halle (Saale) statt. 32 Teilnehmer aus Wissenschaft, Politik, Planungs- und Verwaltungspraxis diskutierten hier anlässlich des bevorstehenden Abschlusses des Projektes SubWoSA Möglichkeiten und Probleme im Umgang mit Suburbia Ost.

5.2 Strategische kommunale Siedlungsentwicklung

Die kommunalen Handlungsspielräume sind in Gebieten mit überwiegend privaten Grundeigentümern im Konfliktfall stark eingeschränkt. Da die Gemeinden jedoch für die gesamte Siedlungsstruktur Sorge zu tragen haben, müssen alle Möglichkeiten der Einflussnahme ausgeschöpft werden. Weil auch das Instrumentarium der Bauleitplanung diesbezüglich kaum Wirkung entfalten kann fehlen den Kommunen rechtliche Grundlagen um an die privaten Eigentümer heranzutreten und entsprechende Druckmittel zu nutzen (Frau Dr. Kaaden beim Suburban-Workshop). Erfahrungen mit kommunalen „Eingriffen“ in die Entwicklung der suburbanen Wohngebiete liegen daher auch kaum vor, Qualifizierungsstrategien müssen bei angespannten kommunalen Finanzen außerdem mit wenig finanziellem Aufwand umsetzbar sein –

auch ist die Einbeziehung (privater) Immobilienunternehmen hier unbedingt notwendig. Die Frage ist zu stellen, wann tatsächlich noch ein Neubaubedarf vorliegt (Frau Mühlner beim Suburban-Workshop), welche fachlichen Grundsätze zur gemeindlichen Eigenentwicklung herangezogen werden und werden sollten.

Von kommunaler Seite muss verstärkt auf **Gebietsentwicklungspläne** fokussiert werden. Denn indirekt sind die Kommunen sehr wohl allein aufgrund ihrer Ver- und Entsorgungsleistungen (technische Infrastrukturen) für die Wohngebietsentwicklung verantwortlich. Auch ist es im Interesse und Aufgabe der Kommune, ihre Fläche qualitativ zu entwickeln, ob das nun Nachverdichtung, Nutzungsänderung oder Rückbau bedeutet. Die Entwicklung der neuen Wohnstandorte kann nicht abgekoppelt von der der Gesamtkommune betrachtet werden, sie müssen im Rahmen der Entwicklungskonzepte ähnlich wie „problematische“ Innenstadtquartiere Berücksichtigung finden. So kann eine Weiterentwicklung suburbaner Wohngebiete um jeden Preis bei gleichzeitig zunehmendem Leerstand im Ortskern nicht im Interesse der Gesamtgemeinde liegen, auch weil für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung stets (beträchtliche) finanzielle Mittel gebunden werden müssen. Darüber hinaus sind für eine Strategieplanung Faktoren wie das örtliche oder regionale Arbeitsplatzangebot und die Möglichkeiten zur Entwicklung alternsgerechter Infrastrukturen einzubeziehen.

Eine wesentliche kommunale Entscheidungsgrundlage ist zunächst ein differenziertes **Monitoring** des tatsächlichen Leerstandes und der Entwicklung der Haushaltsstrukturen. Hierzu ist ggf. auch eine Einwohnerbefragung notwendig, um über die künftigen Entwicklungen im Quartier besser informiert zu sein. Meist liegen detaillierte statistische Informationen über die unterschiedlichen Siedlungsquartiere vor, an deren Zusammenführung und ressortübergreifender Interpretation es jedoch häufig mangelt. In diesem Zusammenhang ist auf die große Bedeutung des „inneren Leerstandes“ hinzuweisen, der dann auftritt, wenn für Familien geplante Immobilien nunmehr von einer, max. zwei (älteren) Personen bewohnt werden, die dann unter Umständen nur noch wenige Zimmer nutzen (können). Eine Kenntnis über das Ausmaß dieses Leerstandes in der eigenen Gemeinde ist nicht die Regel, aber zur Quartiersentwicklung (z.B. Umbau von Bestandsimmobilien) unbedingt notwendig. Zur Durchführung eines Monitorings auf kommunaler Ebene liegen Studien vor, so dass hierauf nicht weiter eingegangen werden soll. Die Identifizierung von möglichen künftigen Problembereichen wäre ein Schwerpunkt der Wohnungsmarktbeobachtung. Wesentlich erscheint vor dem Hintergrund stetig sinkender Nachfrage nach Immobilien eine enge Zusammenarbeit mit Maklern und Wohnungsunternehmen. Letztere bieten vor allem im Mehrfamilienhaus-Segment auch in suburbanen Wohnstandorten Wohnungen an, können als Akteur selbst Anpassungsmaßnahmen umsetzen und z. T. auf einen breiten Erfahrungsschatz aus dem Stadtumbau der letzten Jahre zurückgreifen.

Denkbar ist auf der Grundlage einer aktuellen, umfassenden Datenbasis der Aufbau einer kommunalen **Grundstücksbörse**, die über zum Verkauf stehende Eigenheime informiert und diese ggf. an Neubesitzer vermittelt (Kötter & Schollän 2010). Auch die Interessentenberatung gehört hierzu, wie sie in der südlich von Halle gelegenen Stadt Merseburg durchgeführt wird. Hierzu bemerkte die Bürgermeisterin Frau Dr. Kaaden beim Suburban-Workshop: *„Wir machen uns schon Gedanken wie solchen Situationen zu begegnen ist, (...) und versuchen durch eine (...) künstliche Verknappung der Wohnbaustandorte einer weiteren Suburbanisierung zu begegnen und Interessenten für das Wohnen im EFH-Bereich auf vorhandene Standorte zu lenken – und es funktioniert“*. Stadt- und Ortsentwicklung soll sich so auf innerörtliche Potenziale konzentrieren, an diesem Prozess sollen und können die Bürger selbst beteiligt werden. *„Wichtig ist, sich Partner zu suchen und bürgerschaftliches Engagement zu*

*unterstützen. Diesen Weg sind wir von Anfang an gegangen. Das ist zwar anstrengend, aber es lohnt sich“.*¹²

Die Förderung von Wohneigentumsbildung im Bestand ist ein Schritt, den viele Gemeinden vor allem im ländlichen Raum bereits gehen. Dabei sollte die Umzugsbereitschaft älterer Einwohner nicht unterschätzt werden; mit dem Angebot von kleineren Wohnungen oder alternsgerechten innergemeindlichen Wohnangeboten (Umbau von Bestandsimmobilien) kann dem oft geäußerten Wunsch entsprochen werden, in der vertrauten Umgebung aber nicht im unangemessen ausgestatteten Eigenheim alt zu werden. Auch kann aus der Sicht unterschiedlicher Fachressorts besser abgeschätzt werden, wann in die Entwicklung eines bislang kaum beachteten Quartiers eingegriffen werden sollte. Hier sind auch die Einwohner selbst wichtige Akteure, deren Meinungen zur künftigen Quartiersentwicklung unbedingt einzuholen sind.

Einwohnerdichte, Erreichbarkeit urbaner Zentren und der natürliche Bevölkerungssaldo haben keinen Effekt auf die **Immobilienpreis-Entwicklung** (Kröhnert 2012). Trotzdem sind in den zentrumsnahen Wohngebieten bessere Auslastungsquoten und höhere Bodenrichtwerte festzustellen. Auch in touristisch attraktiven Regionen ist ein höheres Preisniveau zu finden, die zentrumsunabhängige Lagegunst spielt also eine wesentliche Rolle auch bei den suburbanen Wohnstandorten (Kröhnert 2012).

Interkommunales Flächenmanagement wird oft als Ziel, oft in der Diskussion um adäquate Siedungsentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen genannt und ebenso auf unserem Expertenworkshop angesprochen. Hier existieren bereits einige Ansätze in Sachsen-Anhalt, die jedoch gerade aufgrund der in der Regel freiwilligen Zusammenarbeit nur selten erfolgreich verlaufen. Eine Umsetzung gerade einer gemeinsamen Flächennutzungsstrategie erscheint aus verschiedenen Gründen oft nur sehr schwer möglich. Abgestimmte Baulandstrategien verlangen meist zumindest einem Verhandlungspartner Zugeständnisse ab, die er unter dem nach wie vor vorherrschenden Wachstumsziel nicht einzugehen bereit ist. Ein Verzicht auf Baulandausweisung hätte bei bestehender Nachfrage eine Ausweisung in der Nachbarkommune zur Folge, die wiederum einen größeren finanziellen Spielraum erhalten würde (Kommunaler Finanzausgleich). So weisen Gemeinden im Rahmen der ihnen zustehenden Möglichkeiten (gemeindliche Eigenentwicklung) und nach Anwerbung von Familien (Prämien) weiterhin Bauland aus. Insofern stützt die Gemeindegebietsreform eine angepasste Baulandausweisung, da diese nun in einem größeren lokalen Zusammenhang erfolgt.

Die Selbstverwaltungsautonomie weist den Kommunen die Planungshoheit innerhalb ihrer Gebietsgrenzen zu, allerdings ebenso die Verantwortung für die Reduktion der Baulandinanspruchnahme. Bei der Bauleitplanung handelt es sich um weisungsfreie Pflichtaufgaben der Gemeinde, kooperative Lösungen sind in diesem Zusammenhang zunächst nicht vorgesehen (Grüttner et al 2010). Das Baugesetzbuch verpflichtet Kommunen außerdem, Innenbereichsflächen vorrangig zu nutzen (Baulückenschließung, Revitalisierung, Nachverdichtung). Ebenso sind „(...) Bauleitpläne benachbarter Gemeinden (...) aufeinander abzustimmen“.¹³ Entschließen sich Kommunen bezüglich ihrer Flächenpolitik zusammen zu arbeiten, sind offene Informationen und eine gute Diskussionskultur erste Voraussetzungen, auch um gemeinsame Bedarfsabschätzung und realistische Flächenbewertungen kommunizieren und durchführen zu können. Leider treten im Bereich der Baulandpolitik häufig festgefahrene Sichtweisen und ein eingefleischtes Kirchturmdenken auf (zu unterschiedlichen For-

¹² Interview mit Frau Dr. Kaaden, Bürgermeisterin der Stadt Merseburg: <http://www.iba-stadtumbau.de/index.php?die-merseburger-versuchen-etwas-neues>

¹³ § 2 Abs. 2 BauGB.

men und Schwierigkeiten interkommunaler Kooperation in Flächenfragen siehe Bock, Hinzen & Libbe 2011). Hier wird vor allem die Schwierigkeit genannt, geeignete bzw. angemessene (finanzielle) Ausgleichsmechanismen zu finden, die die realen Kosten der Einschränkung eigener kommunaler Flächenausweisung auffangen können. Städtebauliche Verträge sind zwar rechtlich bindend und auch längerfristig wirksam, viele Kommunen befürchten hier jedoch Kompetenzverluste und scheuen die formalisierte (verbindliche) Form der vertraglichen Bindung (Wüstenrot Stiftung 2012). Eine Verpflichtung zur zwischengemeindlichen Kooperation in demographisch schrumpfenden Regionen bei Flächenfragen sollte daher als landesplanerisches Ziel im Landesentwicklungsplan oder in den Regionalplänen festgelegt werden.

5.3 Quartiersentwicklung

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Wohnen im Stadtumland aus unterschiedlichen Gründen für große Bevölkerungsteile nach wie vor attraktiv ist. Die „periurbanen“ Strukturen entsprechen einem Bedürfnis nach Selbstverwirklichung und Selbstdarstellung (Prof. Sieverts beim Suburban-Workshop). Auch bei der Einschätzung einer langfristigen Resilienz (das Gebiet ist in seiner Entwicklung stabil, ein „Selbstläufer“ und erneuert sich durch beständigen Zuzug von außen) bspw. bestimmter Wohnstandorttypen ist die Akteurssicht unbedingt einzubeziehen, ein qualitativer Aspekt, der zwar schwer zu erheben, jedoch für die Zukunftsaussichten und die Diskrepanz zwischen tatsächlicher und vermeintlicher Attraktivität von großem Wert ist (Herr Polivka im Suburban-Workshop). Denn natürlich ist es von großer Bedeutung, wenn der Zuzug anderer Familien ins Wohngebiet von anderen Bewohnern selbst als positiv empfunden wird und dies zur Identifikation mit dem Wohnstandort und zum Engagement für die eigene Gemeinde beiträgt. Diese Verbundenheit kann als wichtiger Stabilitätsfaktor gesehen werden, wie sich am Beispiel des Wohngebietes „Hinter dem Dorfe/Unter den Eichen“ im Dieskauer Ortsteil Zwintschöna aufgrund der Aussagen seiner Bewohner belegen lässt.

Grundsätzlich sollte **Nachverdichtung** Vorrang vor Neubau im Außenbereich haben. Die Gemeinden müssen hierbei unterstützt werden, wenn sie alternative Konzepte ausprobieren und Neubau in schrumpfenden und nicht integrierten Standorten nicht mehr genehmigen. Letztendlich sollen Bau- und Umzugswillige, die vormals ggf. einen nicht integrierten Standort präferiert hatten, in den alten Siedlungsbestand „ge-lockt“ werden. Nachverdichtung und Innenentwicklung sind ebenfalls Ziele der Landes- und Regionalplanung, also in den Gemeinden konsequent umzusetzen und auch in suburbanen Quartieren möglich, um ein „Ausfransen“ der Quartiere am Rand zu verhindern und kompaktere Strukturen zu fördern. Hierzu müssen die Bestandspotenziale zunächst erhoben und das Kataster sukzessive gepflegt werden. Ist die Nachverdichtung eine von Planung, Politik und Wissenschaft präferierte und beworbene Strategie, sind jedoch Konflikte mit Anwohnern möglich (Lärmbelästigung, Versiegelung oder Wertminderung der eigenen Immobilie). Beispiele für eine gelungene Integration in Siedlungskerne finden sich z.B. im Städtchen Wörlitz mit der Siedlung Bergstücken und in Niederndodeleben mit dem Wohngebiet „Lessingweg“ (Abb. 52).



Abb. 52: Rechts die „Siedlung Bergstücken“ in Wörlitz, links das Wohngebiet „Lessingweg“ in Niederndodeleben: Hier wurden neue Wohngebiete in innerörtlichen Lagen entwickelt.

Das **Erscheinungsbild** der Orte ist ein wesentliches Argument für den Abriss von Schrottimmobilien und zum Rückbau nicht mehr genutzter Strukturen (Hummel 2012). Außerdem kann das „Verunstaltungsgebot“ (siehe die Bauordnungen der Bundesländer), das sich derzeit nur auf Neubauten oder das Anbringen von Werbung bezieht, auf Schrottimmobilien ausgeweitet werden, um die sich niemand mehr kümmert. Der Eigentümer kann so gezwungen werden, seine Immobilie in einen akzeptablen Zustand zu versetzen, sie abzureißen oder an die Gemeinde zu veräußern.

In den suburbanen Wohnstandorten fehlt auch aufgrund der eigentümergeorientierten Planungen oft ein Ort, der öffentliche Nutzung zulässt. Hier muss eine **qualitätsvolle Entwicklung der Wohngebiete** greifen. Öffentlich zugängliche Freiräume sind oft nur wenig belebt, vor allem wenn die Einfamilienhausstruktur private Gärten vorsieht, in denen sich dann auch das nachbarschaftliche Leben abspielt. Kommunikation und ein gemeinsames Spielen der Kinder findet dann auf Spielplätzen statt, wenn sie vorhanden und attraktiv genug sind. Straßen sind oft sehr breit angelegt, mit engen Fußwegen und wenig Platz zum Verweilen, also oft ein „toter Raum“, der allenfalls zum Parken genutzt wird.

So sollte ein Wohngebiet einerseits einen typischen, prägenden Charakter entwickeln bzw. haben, aber auch Raum für Veränderungen zulassen, um neue Einwohner anzuziehen. Barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes muss ein wichtiges Anliegen einer suburbanen Gemeinde sein, deren Einwohnerschaft zunehmend altert. Hierzu zählen einfache Maßnahmen wie (gepflegte) Sitzgelegenheiten und gut erreichbare Haltestellen oder ausreichend breite, abgeflachte Gehwege. Werden Straßen sanierungsbedürftig, steigern rollator- und kinderwagenfreundliche Bürgersteige, farblich eindeutig markierte Gehwege und Haltezonen sowie Verkehrsinseln und ausreichend lange Grünphasen an Fußgängerampeln im Umfeld der Wohngebiete (ein Problem, auf das in den Gesprächen hingewiesen wurde) den Wert der Straße als Aufenthaltsraum nicht nur für betagte Einwohner. Bei den Planungen sind die Einwohner möglichst von Beginn an zu beteiligen, auch können für öffentliche Flä-

chen (bspw. Grünflächen in nicht ausgelasteten Wohngebieten) Pflegepatenschaften vergeben werden. Denn je weniger verwahrlost ein unausgelastetes Wohngebiet aussieht, desto eher besteht die Chance auf Nachnutzung bzw. Zuzug.

Bei all den vorgenannten Maßnahmen ist allerdings die Existenz einer ressortübergreifenden und integrierten **Altenhilfeplanung** eine konstitutive Voraussetzung. Im Rahmen unserer Recherchen haben wir festgestellt, dass sie in den von der Alterung besonders betroffenen Gebietskörperschaften ehe die Ausnahme als die Regel ist. So gibt es z. B. im Saalekreis bislang kein Konzept der für die Sozialplanung zuständigen Kreisverwaltung. Die Planung von Wohnformen für die Zielgruppe und deren Standorte werden damit allein „dem Markt“ überlassen!

Die bevorstehende beschleunigte Alterung der suburbanen Räume ist noch kaum in das Bewusstsein der ostdeutschen Öffentlichkeit gerückt. Dennoch ist ein Angebot an **alternsgerechten Wohnmöglichkeiten** vor allem in diesen Regionen dringend angeraten. Für viele Gemeinden insbesondere in ländlichen Gebieten (in denen ja auch suburban geprägte Gemeinden liegen) sind solche Angebote für Hochaltrige mittlerweile einziger Wachstumsfaktor. So ist denkbar, dass z.B. kommunale Wohnungsunternehmen in schrumpfenden Wohnstandorten alternsgerechte Wohn- oder Versorgungsformen einrichten, um damit dem erzwungenen Fortzug älterer Menschen zu begegnen. In einigen zentrumsnahen suburbanen Wohnstandorten werden neben älteren, oft alleine lebenden Menschen auch weiterhin Familien mit (kleinen) Kindern wohnen bzw. neu hinzuziehen. Das belegen die Aussagen aus den persönlichen Interviews deutlich. Hier sind dann eher multifunktionale generationenübergreifende Einrichtungen gefragt. Es gibt bereits erfolgreiche (bislang eher städtische) Initiativen, die Kindergartenkinder und Senioren zusammenbringen, mit großem Nutzen für beide Seiten. Neue öffentliche Infrastrukturen sollten in den zunehmend ausdünnenden Wohngebieten möglichst nicht geschaffen werden, hier sollte auf den Bestand und auf private Dienstleister zurückgegriffen werden, die u.U. schneller auf Bedarfsspitzen und –flauten reagieren können.

In vielen Befragungen zur Zukunft des eigenen Wohnens kommt immer wieder klar zum Ausdruck, dass das vertraute Umfeld mit gewohnten Strukturen entscheidender Faktor für ein zufriedenes Leben im Alter ist. „Alt werden im Quartier“ ist die Einstellung, die vorherrscht. Da viele zukunftsweisende Projekte in den Zentren entstehen¹⁴, ist dringend die Übertragung der vielfältigen Ideen auf den suburbanen Raum anzuraten.

Denn anders als in vielen Stadtquartieren, die auch aufgrund einer hohen Umzugsrate oft von zunehmender Anonymität geprägt sind, ist, auch das haben die Befragungen im Projekt deutlich gezeigt, der Zusammenhalt und das nachbarschaftliche Engagement in vielen suburbanen Wohnstandorten stark ausgeprägt. So kann Leerstand im Quartier in Absprache mit den Nachbarn und dem Eigentümer bspw. in öffentliche Veranstaltungsräume umgewandelt werden.

Ebenso ist die Entwicklung von alternsgerechten Angeboten beispielsweise durch Vereine möglich, die leerstehende Wohnungen übernehmen und sie kostengünstig an ältere Menschen oder Wohngemeinschaften aus umliegenden Gemeinden vermieten könnten. Denn gerade in den ländlich geprägten Regionen werden in den Ortskernen oft große Altimmobilien von z.T. nur einer (älteren) Person bewohnt, die sich einen Umzug in das nahe Zentrum oder in eine angemessen ausgestattete Wohnung nicht leisten kann, auch wenn sie es wollte. Durch das Freiwerden von Immobilien im suburbanen Wohngebiet besteht für die im Ortskern allein lebenden Älteren die

¹⁴ siehe hierzu die Beiträge der Demografiewerkstatt „Leben und Wohnen im Alter“ des Ministeriums für Arbeit und Soziales am 21.11.2012 in Magdeburg. Abrufbar unter <http://www.sachsen-anhalt.de/index.php?id=28682>.

Möglichkeit, ihre Wohnqualität zu verbessern, ohne die Heimatgemeinde verlassen zu müssen. Wenn Wohngebiete auch bzgl. ihrer Infrastruktur entsprechend angepasst werden, besteht durchaus auch in ländlichen Regionen eine Nachfrage, die sich aus dem alten Ortskern und aus umliegenden Gemeinden speist (Herr Polivka im Suburban-Workshop).

Es ist nach den Ergebnissen unserer qualitativen Interviews keineswegs die Regel, dass im Alter die eigenen Wohnungen/Häuser entsprechend umgerüstet werden oder ein Fortzug in die urbanen Zentren mit altersgerechten Wohnformen angestrebt wird. Deshalb bietet sich – zumindest für die hiervon betroffenen Kreise – die Einrichtung einer **Wohnberatung** an. Hierfür könnten ähnlich wie in städtischen Quartieren auch die Vermieter (z.B. Genossenschaften oder Wohnungsgesellschaften) die Initiative ergreifen. Allerdings besitzen Letztere im suburbanen Raum so gut wie keine Immobilien. Hier sind wiederum die Gemeinden selbst gefragt, vergleichbare Angebote zu schaffen. Von einer Wohnberatung können dann auch Senioren im selbstgenutzten Eigentum profitieren.

Die Inanspruchnahme von externen Pflegeleistungen ist mit einem hohen Kostenaufwand verbunden, den viele Einwohner nicht in der Lage sind zu leisten. So verschärft sich das Thema Wohnen und Pflege in den alternden Wohngebieten massiv, weil die meisten Bewohner so lange wie möglich im Eigentum bleiben wollen. Kommunen können auch im Zusammenhang mit der Wohnberatung eine Vermittlungs- oder Koordinatorenrolle übernehmen, die Informationen auch über private oder kommunale Hilfeleistungen sammelt und diese auch koordiniert.

Die Bereitschaft zum nachbarschaftlichen Miteinander sollte möglichst aktiv unterstützt werden. Gemeinschaftseinrichtungen und Begegnungsmöglichkeiten sind auch in den suburbanen Wohngebieten sinnvoll, vor allem wenn Menschen alleine leben und auf Kommunikation stärker angewiesen sind. In einigen suburbanen Standorten haben sich bereits Einrichtungen zum Altenwohnen oder vergleichbare Infrastrukturen etabliert. Von dem begleitenden Angebot können auch die profitieren, die im nahen Umfeld wohnen.¹⁵

Von selbstorganisierten Infrastrukturen wie bspw. Genossenschaftsläden können auch die so autoaffinen Bewohner der suburbanen Wohnstandorte profitieren, wenn sie sich auf dieses alternative Konzept einlassen. Spätestens bei eintretender Immobilität würden diese Läden auch genutzt. In diesem Zusammenhang sei auf das „Bielefelder Modell“ hingewiesen, das einen „quartiersbezogenen Ansatz des Wohnens mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale“ ermöglicht: die Mieter in dieser Wohnanlage können auf Hilfsangebote zurückgreifen, ohne pauschal für Betreuungsleistungen bezahlen zu müssen.¹⁶ Finanziert werden könnten vergleichbare Konzepte über eine etwas höhere Mietpreispauschale oder über die Einrichtung eines Vereines, in den die Anwohner eintreten müssten, um von den Angeboten im Wohnumfeld zu profitieren.

Leistungen ohne monetäre Gewinne sollten in kleinen Gemeinden möglich sein und durch die Kommunalpolitik gefördert werden („Nachbarschaftshilfe mit Aufwandsentschädigung“). Gerade bei den älteren Einwohnern kann hier auf ein sehr hohes Potenzial für **ehrenamtliche Arbeit** zurückgegriffen werden, wenn Anerkennung durch die Gemeinde erfolgt und diese sich als Koordinator zur Verfügung stellt. Finanzen und Ressourcen können, ggf. mit einer Anschubfinanzierung, die Praxis-

¹⁵ Beispiele: Martha-Stiftung in Hamburg, Bürgergemeinschaft Eichstätten. Auch die Diakonie Halberstadt verwirklicht zusammen mit der Wohnungsgesellschaft HaWoGe in ihrem Projekt „neues wohnen“ eine ähnliche Form der flexiblen Betreuung.

¹⁶ http://www.bgw-bielefeld.de/bielefelder_modell.html.

partner zur Verfügung stellen, die letztendlich auch über Umlagen bei den Betroffenen bzw. Einwohnern die Gelder akquirieren.

5.4 Rücknahme von Baurecht

Was kann mit unausgelasteten Gebieten und verlassenen Wohnimmobilien geschehen? Leerstand mindert den Wert der umliegenden Gebäude, und nimmt er zu, wandelt sich der einst attraktive Wohnstandort ggf. zu einem neuen „Problemviertel“. In diesem Fall muss die Variante eines Rückbaus, einhergehend mit qualitätsvoller Quartiersentwicklung, angedacht werden. Selbst wenn in einigen Gemeinden noch Neubau stattfindet (bspw. weil Bestandsimmobilien den Wohnwünschen nicht entsprechen oder Wohngebiete derselben Gemeinde unterschiedlich attraktiv sind), erhöht dies weiterhin den Druck auf den Immobilienbestand und die älteren bzw. nicht-präferierten Wohngebiete. Grundlage in schrumpfenden Regionen muss eine bestandsorientierte Siedlungsentwicklung sein, das kann auch die Rücknahme von Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan bedeuten (Wüstenrot Stiftung 2012).

Wenn also ausgewiesene Flächen für Wohnzwecke nicht mehr bebaut werden können (auch nach der Bevölkerungsprognose einer Gemeinde, die für die Begründung von Eigenbedarf durchgeführt werden muss), ist die Rücknahme von Baurecht zu diskutieren: dieses Prozedere ist schwierig zu verhandeln und zu vermitteln, aber rechtlich durchaus möglich (Gawron et al. 2010a). Eine solche Rücknahme von Baurecht würde die Gemeinde von der Flächensicherung und der Vorsorgeleistung von Infrastrukturen entbinden. Auch ein Widerruf bereits erteilter Baugenehmigungen ist möglich. Letztendlich eröffnet das Bauplanungsrecht Möglichkeiten, bereits erlassene B-Pläne zu ändern oder auch aufzuheben. Auch muss die Gemeinde nach Ablauf der Siebenjahresfrist der *„Zulässigkeit baulicher Nutzung (...) keinen umfassenden Vermögensschutz des Grundeigentümers mehr gewährleisten“* (Köck 2010). Der Baugrund kann also aus der Nutzung genommen werden.

Insbesondere wenn sich keine Erben um die Immobilie kümmern, fallen die Häuser im Zweifelsfall an die Gemeinden. Und je nach Standort und Nachfragerpräferenzen sind die Immobilien dann u. U. auch langfristig nicht mehr vermittelbar bzw. erbringen keinen Wert mehr.

5.5 Anpassung von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge

In vielen suburbanen Wohngebieten wird die **technische Infrastruktur** nicht kostendeckend und betrieblich rentabel genutzt. Eine abnehmende Siedlungsdichte bedingt mehr Aufwand für netzgebundene Infrastrukturen. Die Kosten für die Kommunen, die einen Teil der Erschließungskosten tragen, und für Privathaushalte, die über Beiträge und Gebühren einen Großteil der Infrastrukturen finanzieren, sind unangemessen (Gawron et al. 2010b). Angesichts gehäufte Leerstände in vielen suburbanen Wohngebieten kann die Rentabilität der netzgebundenen Infrastrukturen akut gefährdet sein. Betriebs- und Investitionskosten müssen auf eine abnehmende Haushaltsanzahl umgelegt werden, was zu höheren Beiträgen führt. Jedoch ist der Rückbau technischer Versorgungsleitungen nicht ohne weiteres möglich, weil Versorgungspflicht besteht – und daher nur eine Option in tatsächlich „leergewohnten“ Quartieren, was bei der kleinteiligen Eigentümerstruktur in suburbanen Wohngebieten nur in wenigen Ausnahmefällen umgesetzt werden kann.

Die in ländlichen Gemeinden oft erfolgreich praktizierte Umstellung auf dezentrale Versorgungssysteme kann eine Option sein, die allerdings zunächst von einem hohen Kostenaufwand begleitet ist. Wird die „autonome“ Versorgung aber als Investition in die Zukunft der eigenen Gemeinde betrachtet, können hierfür auch die Einwohner als Investoren gewonnen werden (zu diesem Thema wurde auf der Dezentralisierung des Arbeitskreises "Städte und Regionen" der DGD am 6./7.12.2012 in-

tensiv diskutiert). Dabei ist an Kleinkläranlagen, Biogasanlagen und bspw. verschiedene Formen des „Regenwassermanagements“ zu denken, die kostenentlastend für die Gemeinden wirken (Wüstenrot Stiftung 2012).

Jedoch ist gerade in den alternden suburbanen Wohngebieten davon auszugehen, dass sich die Bereitschaft zur Investition in solche Innovationen - auch wenn sie langfristig profitabel und nachhaltig sein sollten - in engen Grenzen halten wird. Langfristige Gebührenentlastungen sind hier als Argument u. U. weniger dienlich. Gerade wenn die Ansicht vorherrscht „bisher ging's doch auch immer“, ist eine frühzeitige Beteiligung der Anwohner unabdingbar, um überhaupt das Verständnis für die Anfälligkeit bisheriger Systeme zu schaffen. So muss auch klar gestellt sein, dass nicht mehr in Netze investiert wird, die sich absehbar als unrentabel wie unausgelastet erweisen. Jedoch sollte auch hier von einer vorschnellen Beurteilung der Innovationsbereitschaft der Bewohnerschaft Abstand genommen werden, denn ohne Kommunikation und Faktenaustausch lässt sich hierüber nur spekulieren.

Einkaufsinfrastrukturen konzentrieren sich zunehmend in PKW-orientierten Standorten, was Geschäftsaufgaben kleinerer Läden nach sich zieht. Hier stellt sich die Frage, ob man der Aussage vieler Einwohner entspricht und diese Konzentration (mit dem PKW gut erreichbar, günstige Preise, großes Angebot und oft recht Wohnortnah, in jedem Fall gut erreichbar gelegen) akzeptiert oder ob man davon ausgeht, dass kleine Läden im Ortskern (mit einem oft teureren, eingeschränkten Angebot und ungünstiger Erreichbarkeit mit dem PKW) so identitäts- und ortsbildprägend sind, dass sie wichtig für eine attraktive Gemeinde sind. Unter Umständen driften hier Planungsvorstellungen und die Lebenswirklichkeit der Nutzer (Einwohner) doch auseinander.

Schränkt sich die Mobilität der Bewohner ein und können sie nicht mehr selbstverständlich ihren PKW nutzen, sind alternative Angebotsformen zu organisieren. Die Kommune kann durch Vermittlung von Kontakten und finanziellen Beiträgen solche Betriebsformen unterstützen, auch wenn die Versorgung nicht in ihr Aufgabengebiet fällt. Genossenschaftsmodelle, bei denen auch in vertraglicher Bindung an Großhandelspartner selbstständige Kaufleute oder eben Genossenschaften kleine Läden im Quartier führen, kommen vor allem im ländlichen Raum zunehmend häufiger vor, oft mit aktiver Beteiligung der Einwohner, die dann auch Einfluss auf das Sortiment haben. Kooperationen mit der Post oder der Bank sind hier ebenfalls möglich.

Die „gealterte Generation der Vollmobilisierung“ (Hawel 2012), die zurückgehende Nachfrage nach ÖPNV-Angeboten und die nicht integrierte Lage vieler Wohnstandorte machen ein ausreichendes ÖPNV-Angebot unmöglich. So wird an erster Stelle der Schülerverkehr aufrecht erhalten, auch wenn sich aufgrund der zunehmenden Zahl Älterer die Nachfragergruppen ändern werden. Da der ÖPNV jedoch eine kommunale Aufgabe ist und bei steigendem Haushaltsdruck schnell in die Verhandlungsmasse für Kürzungspotenzial fällt, muss von weiterem Abbau ausgegangen werden, wenn nicht **alternative Verkehrsangebote** die Lücke füllen. So hat sich bspw. das Minibus-System im Kreis Mansfeld-Südharz für einige ältere Bewohner bewährt und etabliert (Schierholz 2012). Auch wenn die Mehrzahl der suburbanen Einwohner noch ihren PKW vorzieht, wird sie mit zunehmendem Alter ggf. in die Verlegenheit kommen, den ÖPNV zu nutzen. Kann dieser in ausreichender Taktung nicht angeboten werden, sind Minibusse eine Alternative, da sie nicht von Schulzeiten abhängig sind, flexibler die Ortsteile anfahren und auch mit Rollstuhlplatz und Rampe ausgestattet werden können. Anrufbusse gibt es zwar schon vielerorts, aber hier ist die Hemmschwelle offenbar vor allem bei den Älteren recht hoch (Schierholz 2012). Reuter (2012) bspw. plädiert hier für einen Angebotsmix und für selbstorganisierte Mobilität wie privat organisierte Zubringerbusse und nennt einige Beispiele in den

neuen Bundesländern. Ein Problem des ÖPNV (das sich im ländlichen Raum am ehesten zeigt) ist, dass die Planung der Taktung/Angebote etc. bei den Verkehrsunternehmen liegt und nicht bei der Gemeinde selbst. So wird oft von Nutzerzahlen ausgegangen, die ggf. nicht einer möglichen Realität entsprechen. Der ÖPNV orientiert sich in erster Linie an den Schulzeiten, es existieren jedoch mit der großen Gruppe der Senioren ohne eigenem PKW, den Jugendlichen ohne Führerschein sowie vielen Müttern und Teilzeitverdienenden ohne PKW weitere Gruppen, die auf den ÖPNV angewiesen sind.

So wird eine fortgesetzte Abwärtsspirale in Gang gesetzt: Weniger Nachfrage (eigenständig mobile Senioren, ungeeignete Angebote für Nicht-Schüler-Nutzergruppen) bedingt nicht mehr bezahlbare Angebote, was zur Reduzierung und oft zur Einstellung von Verkehren führt. Der „Restverkehr“ hat dann oft nur noch eine Alibifunktion, teure und somit eher seltene Alternativformen (Rufbusse) werden eher sporadisch (wenn mit hohem Aufwand beworben) genutzt. Hawel (2012) plädiert für „starke Linien mit individuellen Zubringern“, wobei bei mangelnder Auslastung des ÖPNV in randlichen Gebieten die „Zubringer“ von Privaten selbst organisiert werden müssen (Bürgerbus, Mitfahrgelegenheit per Handy abrufen, Pedelecs... Ideen gibt's genug). Ein wesentliches Problem bei Rufbussen oder Sammeltaxis sieht Hawel darin, dass diese Angebote oft nur zur betrieblichen Optimierung bei Verkehrsunternehmen führen, während sich das Nachfrageverhalten nicht unbedingt ändert. Viele Entscheidungsträger für ländliche Räume kennen die Praxis der ÖPNV-Nutzung nicht, und auch von Seiten der Einwohner wird durch Studien oft die Haltung „funktioniert doch eigentlich alles ganz gut“ belegt. Nach dem Motto „das Nötige, was man erwarten kann, ist da“ arrangieren sich die Bewohner nicht gut angebundener und ausgestatteter Gemeinden, solange die grundlegenden Leistungen wie ein Schulangebot und auch ein funktionierendes Vereinswesen gegeben sind (Hawel 2012, Steinführer & Küpper 2012).

5.6 Landesplanung: Dezentrale Konzentration und Lebensqualität in suburbanen Räumen

Das Problem der Schrumpfung der Ränder der Ballungsräume ist noch nicht in der raumplanerischen Diskussion angekommen (Kronibus 2012). Die „Ordnungsräume“, in denen sich Suburbanisierung im Wesentlichen abspielt, stellen keine Räume mit ausgeprägter demographischer Problemlage dar. Die Landesplanung Sachsen-Anhalts konzentriert sich in erster Linie auf die räumlichen Disparitäten zwischen ländlichen und städtischen Regionen: *„Wir gehen davon aus, dass die peripheren Räume die Verliererräume der Zukunft sein werden“* (Herr Köhler beim Suburban-Workshop). Die „Zwischenstädte“ werden eher als Selbstläufer betrachtet, sind keine prioritären Problemfelder, im Gegensatz zu den Mittelzentren des ländlichen Raumes, die hier als wichtige Ankerpunkte fungieren aber dennoch massiv an Bevölkerung verlieren. Die Frage, ob es bspw. zum Leerziehen bestimmter Gemeinden kommen wird, stellt sich im suburbanen Raum nicht, denn für bestimmte Bevölkerungsgruppen wird er als Wohnstandort immer attraktiv bleiben.

Generell sollen sich die Entwicklungen in den Ordnungsräumen aus den Zielen der Landesplanung ableiten – und ein Ziel ist hier die interkommunale Abstimmung (vgl. Landesregierung Sachsen-Anhalt 2010). Allerdings treten massive Probleme beim interkommunalen Dialog und in der freiwilligen Zusammenarbeit der Stadtumland-Gemeinden auf. Da sie kaum in die Entwicklung gemeindlicher Flächen eingreifen kann, insbesondere wenn sich die Gemeinden auf ihre Eigenentwicklung berufen, bleibt der Landesplanung die Möglichkeit der Einflussnahme über die Landesentwicklungsplanung, die Änderung des Gebietsstandes durch Förderung von Gemeindeverbänden und die Angleichung von fiskalischen Ansätzen wie bspw. der Modifizierung des kommunalen Finanzausgleiches. Gleichzeitig wird zunehmend dafür plädiert, den

Gemeinden weiterhin mehr Selbstverantwortung zuzugestehen bzw. zu „verordnen“ und Versorgungen stärker dezentral zu organisieren (Prof. Sieverts beim Suburban-Workshop). Dies würde einerseits eine vorsichtige Lösung vom System der Zentralen Orte bedeuten, andererseits bestimmte Funktionen wie bspw. medizinische Spezialversorgung auf Zentrale Orte konzentrieren, die dann weitaus größere Räume „abdecken“ würden als bisher. Auch ist eine konsequente Konzentration bestimmter Infrastrukturen unabdingbar, um untragbare Kosten für kleine Gemeinden abzuwenden. Hier muss allerdings gefragt werden, inwiefern in einer alternden Gesellschaft eine weitere Dezentralisierung auch der medizinischen Versorgung machbar und gewünscht ist – und ob der Staat tatsächlich aus der Verantwortung entlassen werden kann, wenn man sich entschließt, im ländlichen Raum zu leben. Dieser Punkt wurde im Suburban-Workshop intensiv diskutiert. Daher sollte bei der weiteren Entwicklung neuer Wohnstandorte die Anbindung an die Zentren oberste Priorität haben. Auch Fragen wie bspw. die Schulentwicklungsplanung sind heute nicht auf der Gemeindeebene zu lösen: *„was wird mit der Entscheidungsfreiheit der Gemeinden, wenn die Schulen zugemacht werden?“* (Frau Schilling beim Suburban-Workshop).

Wesentlich zur Stabilisierung der Regionen außerhalb von Verdichtungsräumen sind Mittelstädte. Sie haben aufgrund ihrer multifunktionalen Stadtzentren, ihrem Zugang zur Verwaltung und der Bereitstellung eines qualitativ hochwertigen und vielfältigen Angebots an Versorgungs- und kultureller Infrastruktur eine spezifische Bedeutung für die Entwicklung ländlicher Räume (Kronibus 2012). Die finanzielle Förderung v.a. der Mittelzentren durch die Landesplanung wird jedoch *„deutlich bescheidener in den nächsten Jahren weitergehen“*, so Herr Köhler beim Suburban-Workshop.

Nicht nur die Merkmale der Wohnsitzgemeinde sind ausschlaggebend für die **Lebensqualität**, sondern auch das Angebot in der unmittelbaren Umgebung (Ebertz 2008). Für die Gemeinden bedeutet das: in Schulen und Kindergärten investieren, Kooperationen mit Nachbargemeinden suchen, bürgerschaftliches Engagement stärken und das Vereinsleben fördern. Diese Punkte sind nach Steinführer & Küpper (2012) für die Einwohner elementare Aufgaben, die eine Gemeinde bieten muss (Schulen = Pflichtleistung, Vereine = v.a. privat).

In vielen Untersuchungsgemeinden greifen auch Überlegungen, die für den ländlichen Raum gelten, da auch im suburbanen Raum Leerstand und Perspektivlosigkeit sichtbar werden und viele suburban geprägte Wohnstandorte in ländlichen Gemeinden liegen (bspw. im Raum Kalbe/Klötze). **Standards, die Lebensqualität definieren**, sind zu überdenken, denn Studien zeigen, dass Lebensqualität nicht mit einheitlichen Standards erfasst und bewertet werden kann (Beitrag Steinführer bei der Dezembertagung des Arbeitskreises "Städte und Regionen" der DGD in Berlin 2012). Die Diskussion von Standards kann die Abkehr vom Wachstumsparadigma beinhalten, eine Vereinfachung und Modifizierung von zu hohen gesetzlichen (extern festgelegten) Vorgaben, die in der Regel auf Wachstum ausgerichtet sind (Berlin-Institut 2011: 72). Studien haben gezeigt, dass es eine hohe Wohnzufriedenheit gibt, auch wenn das infrastrukturelle Angebot nachlässt – ein direkter Zusammenhang zwischen der Bevölkerungsentwicklung und bspw. der Erreichbarkeit von Infrastrukturen besteht nicht (Hyll & Schneider 2012; Beitrag Steinführer bei der Dezembertagung des Arbeitskreises "Städte und Regionen" der DGD in Berlin 2012).

Die Sicherung des Vorhandenen ist heute die Kernaufgabe der Regionalplanung vor allem im ländlichen Sachsen-Anhalt (Böttcher 2012). Hierzu gehört insbesondere die Erhaltung der gewachsenen Ortskerne, die nicht zu Gunsten der neuen Wohngebiete an Funktion und Einwohnerzahl einbüßen sollen. In bestimmten Ortsteilen wird in mittlerer Zukunft kaum mehr jemand leben. Hier und in stark unterausgelasteten Ortsteilen muss sich die öffentliche Hand aus der Versorgung zurückziehen können –

und die verbliebenen Einwohner bzw. die Gemeinden müssen eigeninitiativ die Verantwortung bspw. für die Ver- und Entsorgung übernehmen.

Die Verfasser der Wüstenrot-Studie zur Entwicklung der Eigenheimstandorte der 1950er bis 1970er Jahre in den alten Bundesländern nennen als Handlungsoptionen für die übergemeindlichen Planungsebenen in erster Linie rechtliche und fiskalische Anreize, den Bestand zu entwickeln. So wird eine Differenzierung der Grundsteuer hin zu einer Bodenwertabgabe vorgeschlagen, ebenso wie die Förderung der Bestandsanpassung (Wüstenrot Stiftung 2012). Es werden nach wie vor günstigere Kredite für Neubauvorhaben vergeben als für den Erwerb und den Umbau von Bestandsimmobilien. Da jedoch in Sachsen-Anhalt die Gebäudesubstanz in den suburbanen Wohngebieten vergleichsweise jung ist und nur in wenigen Regionen tatsächlich ein hoher Erweiterungsdruck auf die Wohngebiete besteht, können Vorschläge für Altbestände nicht unbedingt auf die hiesige Situation übertragen werden. Hier liegt wiederum die Entscheidung bei der Kommune, sich von einem Wohngebiet zu trennen, das nach realistischen Prognosen nicht entwickelt werden kann. In diesem Zusammenhang wäre eine Landesförderung für die Bestandserweiterung in den Ortskernen sinnvoll (vgl. Kap. 5.3).

Die übergeordneten Ebenen können **Anreize für Kooperationen** schaffen, bspw. durch die Verknüpfung des zentralörtlichen Status bei einer Novellierung der Regionalplanung (so versucht z.B. der „Städtebund Silberberg“ im Südwesten Sachsens, den Status Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums zu erhalten. Sein Ziel ist u. a. die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum und die maßvolle Neuausweisung von Baugebieten). Großgemeinden sind hier eher förderlich, sie haben oft mehr Spielraum, bestimmte Ortsteile entwickeln zu können. In kleinen Gemeinden neigt man eher dazu, die Schuld übergeordneten Instanzen zuzuschieben, wenn Mittel knapp sind (konkurrieren stets um die Förderung mit der Gießkanne) (Berlin-Institut 2011). Bei Großgemeinden würde der Handlungsspielraum wachsen, auch wenn die Wege länger werden.

Stadtumland-Gemeinden könnten gemeinsame Flächennutzungspläne entwerfen, wenn das latente Misstrauen gegenüber der jeweiligen Kernstadt bzw. gegenüber den Nachbargemeinden abgebaut werden kann. Gerade die Umlandgemeinden reagieren auf Forderungen nach Reduktion von Neuausweisungen eher ablehnend, da dies möglicherweise eine Beschneidung des eigenen Wachstums und somit ggf. den Verlust ihrer Selbstständigkeit bedeuten würde (Gawron et al. 2010b). Da suburbane Gemeinden funktional eng mit der Kernstadt verflochten sind und im Stadtumland mit die letzten wachsenden Quartiere in den letzten Jahrzehnten aufwiesen, müssen sie als eigene Kategorie erst noch ins Blickfeld der Stadtentwicklungsplanung rücken. Aber auch hier kann die Landesplanung eher wenig ausrichten – die Schwerpunktesetzung ist diesbezüglich Sache der Kommunen. Diese können aber aufgrund der funktionalen Verflechtungen ohnehin schwer unabhängig agieren. So sind bspw. interkommunale Wohngebiete immer noch Neuland im Stadt-Umland-Bereich - meist beschränkt sich die Zusammenarbeit auf (wenige) interkommunale Gewerbeflächen oder Absichtserklärungen.

Letztendlich ist von dem Begriffspaar „Gewinner- und Verliererregionen“ in der wissenschaftlichen Diskussion abzuraten, da die Bewertungsmaßstäbe allein aus vergangenen Entwicklungen herrühren. So wird suggeriert, dass ein Status Quo festgeschrieben ist, der schwer geändert werden kann. Angesichts der nach wie vor inhärenten Dynamik des suburbanen Immobiliensegments ist eine solche Vorfestlegung kontraproduktiv, weil sich bestimmte Teilräume durchaus anders als erwartet entwickeln können: Die Nachfrage nach Bestandsimmobilien kann in gut angebundenen Wohnstandorten auch wieder wachsen, wenn städtische Wohnungsmärkte entsprechende Bedarfe nicht mehr befriedigen können.

6 Fazit und Ausblick

Unser Forschungsprojekt fokussiert drei zentrale Themenbereiche, die auf die Gegenwart und Zukunft der suburban geprägten Wohnstandorte in Sachsen-Anhalt große Auswirkungen haben: 1. die Identifizierung der räumlichen Verteilung der Wohnstandorte und die Evaluierung ihrer derzeitigen Situation; 2. die Analyse der Zukunftsperspektiven der suburbanen Wohngebiete sowohl unter Berücksichtigung infrastruktureller Anforderungen als auch der Sichtweise ihrer Bewohner; 3. die Formulierung von Handlungsempfehlungen für die Akteure der Kommunal- und Landesplanung zum Umgang mit den demographischen und strukturellen Herausforderungen und für mögliche Weichenstellungen mit Blick auf eine nachhaltige Entwicklung von Suburbia.

Bereits der Entstehungshintergrund der ostdeutschen Suburbanisierung unterscheidet sich signifikant von demjenigen in Westdeutschland. Während in der ehemaligen Bundesrepublik bereits seit den 1960er Jahren bis heute ein relativ kontinuierlicher Dekonzentrationsprozess die Umlandbereiche der Oberzentren prägt, verlief das Geschehen in den neuen Ländern während der 1990er Jahre in deutlich hochgradigerer Geschwindigkeit und gleichzeitiger Kurzfristigkeit. So steht Ostdeutschlands Suburbia durch die gemeinsame Alterung der ehemaligen starken Zuzugskohorten der konsolidierten Familienhaushalte künftig vor einem beschleunigten Generationenwechsel. Da die Wanderungssalden zwischen den Zentren und Umlandbereichen derzeit weitgehend ausgeglichen sind, spiegelt sich die zunehmende Alterung nur verzögert in den Statistiken wieder. Daneben sind landesweit rückläufige Bevölkerungszahlen, die Erhöhung der Wohnattraktivität der urbanen Zentren sowie eine schwierige Wohnungsmarktsituation (sinkende Nachfrage und Werteverfall der Immobilien) die strukturellen Rahmenbedingungen für suburbane Wohnstandorte: die ehemaligen Speckgürtel um die urbanen Zentren in Ostdeutschland könnten zu problembehafteten „Altengürteln“ werden.

Unsere Erhebung ist die erste umfassende Bestandsaufnahme zur **Situation** der suburbanen Wohngebiete in Sachsen-Anhalt. Im Rahmen einer differenzierten mehrdimensionalen Strukturanalyse lassen sich landesweit 584 Standorte mit insgesamt 36.861 Wohneinheiten als suburban geprägt einstufen. Sie konzentrieren sich erwartungsgemäß im Einzugsbereich der Ober- und Mittelzentren, finden sich jedoch auch in eher peripheren Regionen. Beobachtungen während der Feldarbeit bestätigten die Dominanz einer vielerorts uniformen Architektur sowie die Bedeutung von Lage und infrastruktureller Ausstattung. In manchen stadtnahen Wohngebieten können wir durchaus noch Zuzug jüngerer Haushalte verzeichnen, wenn die Quartiere in attraktiven Regionen zentrumsnah und gut über die Straße angebunden sind.

Anhand der vorliegenden Befunde zur soziodemographischen Struktur der Zuzügler, der Art der Immobiliennutzung sowie der Analyse der Befragungsergebnisse zeigt sich, dass im suburbanen Raum Sachsen-Anhalts im Durchschnitt eher die einkommensstärkere Mittelschicht vertreten ist. So dominieren unter der Bewohnerschaft der neuen Siedlungsfractionen die Eigentümer, die höheren Einkommensschichten, aber auch die kleinen und schrumpfenden Haushaltstypen. Jüngere Personengruppen wohnen hauptsächlich zur Miete in Mehrfamilienhäusern, auch ziehen hier in den letzten Jahren aufgrund niedriger Boden- und Mietpreise verstärkt einkommensschwächere Haushalte hinzu – ein erstes Anzeichen dafür, dass sich bestimmte Wohngebiete hinsichtlich ihrer Sozialstruktur anders entwickeln werden als in den letzten 20 Jahren. Während die suburbanen Wohnstandorte lange als Selbstläufer galten und nicht wesentlich von der kommunalen Planung beachtet wurden, nimmt die soziale Heterogenität einiger Wohngebiete durchaus zu.

Unsere Erhebungen vor Ort zeigte ebenso wie die Ergebnisse der repräsentativen Haushaltsbefragung mit 1034 Rückläufen, dass die aktuelle infrastrukturelle Ausstattung offensichtlich nicht die zukünftigen Bedürfnisse der alternden Bewohner erfüllt und viele Häuser nicht oder nur bedingt geeignet für das Leben im Alter sind. Dennoch geht aus den Antworten der befragten Suburbaniten eine hohe Wertschätzung ihrer Wohn- und Lebensbedingungen hervor. Die altersunabhängig weitgehende Zustimmung zu den Rahmenbedingungen der wohnungsbezogenen Versorgung und Infrastruktur lässt sich nach unserer Einschätzung vor allem damit erklären, dass die PKW-Nutzung unter der Bewohnerschaft der suburban geprägten Siedlungsfraktionen einen sehr hohen Stellenwert einnimmt und damit die Erreichbarkeit gewährleistet. Auch die recht geringe soziale Integration der "neuen Bewohner" in die bestehenden lokalen Strukturen und der primären Bezug auf ihre unmittelbare Nachbarschaft werden nicht als gravierende Nachteile gesehen.

Angesichts der problematischen externen sozioökonomischen und demographischen Entwicklungen sowie der Wohnungsmarktsituation auch in Sachsen-Anhalt wird den suburbanen Siedlungsfraktionen von Expertenseite eine durchaus eingeschränkte Entwicklungsfähigkeit vorhergesagt. Unsere empirische Analyse der **Zukunftsperspektive** der suburbanen Wohngebiete erfolgte sowohl unter Berücksichtigung infrastruktureller Indikatoren als auch der Sichtweise ihrer alternden Bewohner. Dabei zeigte sich der starke Zusammenhang zwischen der Tragfähigkeit der Standorte und der Zentrenreichbarkeit, da von ihnen die einzig erwartbaren Nachfrageimpulse ausgehen. Letztendlich prosperieren damit am ehesten die im direkten Stadtumland liegenden Gemeinden, die im günstigen Fall grundzentrale Funktionen haben und somit eine für Familien und Ältere akzeptable Infrastruktur ausweisen. Hier kann heute noch und künftig auch weiterhin Zuzug verzeichnet werden.

Im ländlichen Raum erfolgt dieser allenfalls im Rahmen der inneren Wohnvorortbildung aus den jeweiligen Ortskernen selbst, klassische Suburbanisierung findet hier nicht mehr statt.

Die Lagesituation und Nachfrageimpulse, die sich im Rahmen der Strukturanalyse als entscheidend für die Tragfähigkeit der suburbanen Wohngebiete erwiesen haben, gingen deshalb in unsere indikatorgestützte Analyse der Zukunftsfähigkeit ein. Auf dieser Basis wurden jedem Wohngebiet anhand einer fünfskaligen Klassifizierung positive, negative oder eher ambivalente Entwicklungspotenziale zugeordnet. Der weitaus größte Teil der hier berücksichtigten Wohngebiete hat nach diesen Kriterien eher günstige (41 %) bis durchaus positive Entwicklungschancen (21 %). Ambivalente Entwicklungen sehen danach knapp 26 % der Wohngebiete entgegen. Lediglich 12 % werden ungünstige Entwicklungsaussichten zugesprochen und für 5 Wohnstandorte fällt die Prognose „sehr ungünstig“ aus.

Ein weiterer wichtiger Baustein für die Beurteilung der Tragfähigkeit der Untersuchungsgebiete sind aus unserer Sicht die künftigen Standortentscheidungen der Bewohner, wenn der Übergang ihrer Immobilie aus Altersgründen ansteht. So ergab unsere Nachfrage nach der angestrebten Option der Eigentumsverwendung sowohl in der Haushaltsbefragung als auch in den qualitativen Interviews, dass für jeweils nahezu drei Viertel der Probanden ein Verkauf bzw. das Vererben in Frage kommt. Die Vermietung ist dagegen nur für ein Viertel der Befragten überhaupt eine Alternative. Unsere Erhebungen deuten jedoch darauf hin, dass die ostdeutschen Senioren mit ihrer pragmatischen Sichtweise auf ihre Immobilie durchaus moderne und flexible Stile räumlichen Verhaltens aufweisen. Sie betrachten das Haus zwar als ihr Heim im Alter, hängen aber kaum emotional daran, so dass die Entscheidung, was nach ihnen mit der Immobilie geschieht, meist den Kindern überlassen wird.

Suburbia steht nicht im Focus der Landesplanung, wird vielmehr als eine relativ problemlose Gebietskategorie gesehen, deren Entwicklung nach Ausklingen der Umlandwanderungen abgeschlossen sei und die deshalb keiner weiteren Handlungserfordernisse bedürfe. In unseren abschließenden **Handlungsempfehlungen** für die Akteure der Kommunal- und Landesplanung zum Umgang mit den demographischen und strukturellen Herausforderungen hinterfragen wir diese Position. Dabei stützen wir uns vor allem auf die vielfältigen eigenen Befunde, auf übertragbare Erfahrungen aus anderen Raumkategorien sowie auf die Ergebnisse unseres Expertenworkshops im Februar 2013.

So möchten wir mit Blick auf eine nachhaltige Entwicklung von Suburbia darauf hinweisen, dass die beschleunigte und kurzfristige Entstehung des ostdeutschen suburban geprägten Raumes primär eine nichtlineare sondern eine zyklische Entwicklungsdynamik aufweist. Der meist kurzen Aufbau- und Konsolidierungsphase schließt sich in naher Zukunft mit der nahezu gleichzeitigen Alterung der ehemaligen Zuzugskohorten eine Reifephase an. Jedoch fehlt unseren Untersuchungsgebieten im Vergleich zu suburbanen Standorten in den alten Bundesländern häufig die „Expansionsphase“, die von einer jungen Bevölkerungsschicht getragen wird und eine stärkere Altersmischung und damit langfristige Stabilität bedingt. Hinzu kommt, dass sich die suburban geprägten Siedlungsfractionen schon aufgrund ihrer oft nicht integrierten Lage auch künftig unabhängig vom alten Ort entwickeln werden. Dies kann in ländlich-peripheren Regionen durchaus zur Folge haben, dass der „alte“ Ort schneller an Bevölkerung verliert als das neue Wohngebiet. Hierin besteht die Gefahr, dass sich in bestimmten Regionen Siedlungsstrukturen entwickeln, die aus „perforierten“ Ortskernen und schrumpfenden und tlw. verwahrlosten „angehängten“ Wohngebieten bestehen, die viel Fläche in Anspruch nehmen, jedoch eine niedrige Einwohnerdichte aufweisen.

Für rechtzeitige Weichenstellungen für eine tragfähige Entwicklung dieser alternden Räume sind aus unserer Sicht vielfältige Maßnahmen erforderlich, auf die hier nicht im Einzelnen eingegangen werden kann (vgl. dazu Kap. 5). Es geht in den sachsen-anhaltischen Untersuchungsgebieten um ein Maßnahmenbündel, das u. a. Fragen der strategische kommunalen Siedlungs- und Quartiersentwicklung, die Rücknahme von Baurecht, Anpassungen von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge sowie das Spannungsverhältnis von dezentraler Konzentration und Lebensqualität in suburbanen Räumen beinhaltet.

Abschließend sei noch auf zwei Befunde hingewiesen, die sich aus unseren Arbeitsergebnissen ableiten lassen: So spielt die ÖPNV-Ausstattung im Alltagsverhalten der Bewohner eine vergleichsweise geringe Rolle. Sie wird (noch) „für Alte und Schulkinder“ aufrecht gehalten, aber es ist fraglich, ob mit alternativen Angeboten ein nennenswerter Anteil der (nicht automobilen) Bewohner erreicht werden kann. Die Hemmschwellen vor allem der Busnutzung sind sehr hoch und ehe die betagten Einwohner auf ihr Auto verzichten, wechseln sie eher den Wohnstandort als sich auf Mobilität per Bus und Bahn umzustellen – diesen Schluss legen die Tiefeninterviews nahe. Bei einer derart autoaffinen Bewohnerschaft, die noch so lange es möglich ist das eigene Auto nutzt, muss die Rolle des ÖPNV im suburbanen Raum grundsätzlich neu überdacht werden.

Vor dem Hintergrund einer generellen demographischen Schrumpfung und der (zunehmenden) baulichen Unterauslastung der Ortskerne – mit wenigen Ausnahmen – muss sich jede Gemeinde die Frage stellen, ob sie sich weiterhin einen Ausbau ihrer suburbanen Wohngebiete leisten will. Denn das „Tauziehen“ der Gemeinden um potenzielle Einwohner wird immer weniger Interessenten erreichen, da die Zentren mittlerweile selbst genügend Wohn-Alternativen anbieten können. Stattdessen hal-

ten wir aus vielfältigen Gründen eine verstärkte Kooperation der Stadtumland-Gemeinden für unabdingbar. Mit angemessenen Ausgleichsmaßnahmen ist dann auch der Rückbau von schlecht ausgelasteten Wohngebieten eine reelle Möglichkeit und eine notwendige Weichenstellung für die Zukunft von Suburbia.

7 Katalog suburbaner Wohnstandorte in Sachsen-Anhalt

Ein wesentlicher Projektbaustein ist die Typisierung der Gemeinden und die Bewertung der Wohnstandorte hinsichtlich ihrer Entwicklungsaussichten. Hierzu wurden umfangreiche Erhebungen von Strukturmerkmalen durchgeführt. Jede betrachtete Gemeinde und jeder Wohnstandort kann so individuell charakterisiert werden, und außerdem lassen anhand der quantitativen und qualitativen Untersuchungen bewertbare Entwicklungskriterien wie Auslastung, Struktur und Preisentwicklung Aussagen zu Entwicklungsoptionen der Wohngebiete zu.

Der Katalog ist in digitaler Form dem Bericht beigelegt und nach den heutigen Landkreisen untergliedert. Die im Gemeinde- und Wohngebietskatalog jeweils aufgenommenen Kriterien werden im Folgenden noch einmal auch bezüglich ihrer Schwellenwerte erläutert.

Gemeindekatalog		
Strukturmerkmal	Kriterium/Kennzahl/Quelle	Auswahlgrund/Relevanz/Anmerkungen
Erreichbarkeiten	Die Angaben zu den Fahrtzeiten (PKW) und Entfernungen in Minuten wurden 2010 nach map24.de erhoben (heute unter http://here.com)	Die Erreichbarkeit ist ein wesentliches Kriterium zur Auswahl der Gemeinde als Wohnstandort. Da die Grund-, Mittel- und Oberzentren sowie die Kreisstadt unterschiedliche zentrale Funktionen vorhalten, wurde die Erreichbarkeit zu allen vier Zentrentypen erhoben.
Anbindung mit dem ÖPNV	Zugrundegelegt wird das nächste Zentrum, unabhängig vom zentralen Status. Die Angaben wurden im Sommer 2010 über den INSA-Routenplaner erhoben (http://www.insa.de/bin/query.exe/dn), die Verfügbarkeit eines Rufbusses / Ruftaxis wurde über diverse Homepages der regionalen Verkehrsunternehmen ermittelt.	Auch wenn der ÖPNV nach den Untersuchungsergebnissen eine dem eigenen PKW eher untergeordnete Rolle spielt, ist er zumindest für Kinder und Ältere oft notwendig und ein „klassisches“ Kriterium der Lagegunst der Gemeinde. Auch wenn die Hemmschwelle oft hoch ist, wird durchaus auch auf alternative Bedienformen zurückgegriffen, daher wurden ebenfalls Rufbusse mit aufgenommen.
Erreichbarkeit von Schulen	Die Angaben zu den nächsten Grund- und weiterführenden Schulen wurden über den Bildungsserver Sachsen-Anhalt erhoben (http://www.bildungs-lsa.de/schule/schulformen/schulstandorte.html).	Die Erreichbarkeit der nächsten Schule ist ein wichtiges Kriterium für die Lagegunst der Gemeinde.

Versorgungs- und Bildungsinfrastruktur und Breitband-Internetanbindung	Alle hier genannten Angaben wurden über die „gelben Seiten“ im Sommer 2010 erhoben. Die Bewertung der Internetanbindung (> 1 MBit) geht auf Daten des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie aus dem Jahr 2009 zurück (Stand 1.7.2009).	Die hier aufgeführten Infrastrukturen stellen zwar eine Auswahl dar, sind jedoch unseres Erachtens entscheidend bzw. relevant für unterschiedliche Einwohnergruppen und sind somit ein weiteres Kriterium zur qualitativen Bewertung der Gemeinde.
Zusammenfassende Bewertung der Gemeinde nach Lage und Ausstattung („Gemeindetyp“)	Die Erreichbarkeit des nächsten Mittel- oder Oberzentrums und die Ausstattung mit Infrastrukturen beziehen sich auf die Datenerhebung im Sommer 2010 (siehe oben).	Es wird eine grobe Einordnung der Gemeinde hinsichtlich zweier wesentlicher qualitativer Kriterien ermöglicht

Der **Wohnstandortkatalog** bildet den Stand ausgewählter Strukturmerkmale des Wohngebietes zum Sommer 2010 (Zeitpunkt der Geländeaufnahmen) ab. Die abgebildeten Luftbilder wurden über die Internetseiten Bing.maps (Stand der Aufnahme dann 2012) bzw. google.maps (Stand der Aufnahme dann 2010 bzw. 2011) abgerufen.

Wohnstandortkatalog		
Strukturmerkmal	Kriterium/Kennzahl/Quelle	Auswahlgrund/Relevanz/Anmerkungen
Anbindung an die Siedlungsstruktur	Es wird unterschieden zwischen „nicht integriert am Ortsrand gelegen“ bzw. „an bestehende bauliche Strukturen angebunden“. Die Angaben wurden anhand von Luftbilddauswertungen (Google maps und google earth) im Sommer 2010 erhoben.	schlecht/nicht an den Ort angebundene Wohngebiete werden als eher negativer bewertet als integriert liegende. Für eine kompakte, flächensparende Siedlungsstruktur und die Förderung des Gefühls der Zugehörigkeit der „Neubürger“ sind Wohngebiete im Bestand bzw. in innerörtlichen Lagen bevorzugt zu entwickeln.
Größe des Wohngebietes, Anzahl der Wohneinheiten gesamt	Die Angaben wurden anhand von Angaben im Raumordnungskataster, Luftbilddausmessungen (Google maps und google earth) und Kartierungen vor Ort im Jahr 2010 erhoben.	Die Anzahl der Wohnungen kann sich seit dem Erhebungsjahr 2010 durchaus verändert haben. In einigen Wohngebieten ist auch nach 2010 noch Neubau zu verzeichnen, das belegen stichprobenartige Vergleiche alter und neuer Luftbilder.
Angaben zu Wohneinheiten in den unterschiedlichen Gebäudetypen	Die Angaben wurden durch Luftbilddauswertungen (Google maps und google earth) und Kartierungen vor Ort im Sommer 2010 erhoben.	Wohnungen (Wohneinheiten) in reihen- und Doppelhäusern werden Einfamilienhausgebieten zugeordnet, da sie sich in ihrer Nachfragesituation und Nutzerstruktur unwesentlich von freistehenden Einfamilienhäusern unterscheiden.

Bauliches Erscheinungsbild	<p>„individuell“/ „einheitlich“/„teils einheitlich, teils individuell“. Die Angaben wurden durch Luftbildauswertungen (Google maps und google earth) und Kartierungen vor Ort im Sommer 2010 erhoben.</p>	<p>Das Strukturmerkmal berücksichtigt die Qualität bzw. Attraktivität des Wohngebietes für potenzielle Zuzügler. Gerade Misch- und reine Geschosswohnungsbaugebiete weisen oft eine eher einheitliche Baustruktur auf, was in der Regel auf einen oder wenige Bauträger im Wohngebiet schließen lässt.</p>
Bebauungsdichte	<p>„dicht bebaut“/„aufgelockert“ bzw. Auslastung des Wohngebietes „bis 25 %“ / „25 % bis 75 %“ / „mehr als 75 %“. Die Angaben wurden durch Luftbildauswertungen (Google maps und google earth) und Kartierungen vor Ort im Sommer 2010 erhoben.</p>	<p>Ob das Wohngebiet dicht bebaut oder eher aufgelockert erscheint, liefert noch keinen Hinweis auf eine (qualitative) Bewertung seiner Attraktivität. Eine hohe Bebauungsdichte wird jedoch als eher positiv angesehen, im Gegensatz zu einem schlecht ausgelasteten Gebiet (bis 25 % Bebauung im ausgewiesenen Wohngebiet), dem eher schlechte Entwicklungschancen zugerechnet werden (vgl. Kap 4.2).</p>
Bodenrichtwertentwicklung	<p>Über den „Geodatendienst Bodenrichtwerte“ des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt sind Bodenrichtwerte für laufende Jahrgänge ab 2005 im Internet abrufbar (LVerGeo 2013). Hier werden die Werte für die Jahre 2005 und 2011 sowie die prozentuale Entwicklung dargestellt.</p>	<p>Bodenrichtwerte stellen hier das einzige Preiskriterium dar, das flächendeckend für alle hier untersuchten Wohngebiete zur Verfügung steht und bilden die Attraktivität eines Wohngebietes ab, wenn sie sich positiv bzw. negativ verändern. Stagnierende Bodenrichtwerte weisen entweder auf ein voll ausgelastetes Wohngebiet oder auf fehlende Immobilienverkäufe hin.</p>
Standorttyp	<p>Der Standorttyp wird nach den Kriterien der Strukturanalyse errechnet aus der Größe und Struktur (Einfamilienhausgebiet, Misch- oder Mehrfamilienhausgebiet) des Wohngebietes sowie der Erreichbarkeit und infrastrukturellen Ausstattung seiner Gemeinde (vgl. Kap. 4.2). Die Angaben wurden anhand von Luftbildauswertungen (Google maps und google earth), Internetrecherchen und Kartierungen vor Ort im Jahr 2010 erhoben.</p>	<p>Größe und Struktur der Wohnstandorte und gemeindebezogene Kennzahlen wurden ausgewählt, die auf eine Attraktivität als Wohnstandort schließen lassen. Die Typisierung soll jedoch keinen Hinweis auf möglicherweise schlecht- oder gut entwickelbare Wohnstandorte liefern.</p>
Entwicklungsaussichten	<p>Eingehende Kennzahlen sind die Lage der Gemeinde zum nächsten Zentrum, die Entwicklung der Bodenrichtwerte, die Auslastung des Wohngebietes sowie der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Alle Kriterien wurden entweder online recherchiert oder in Kartierungen vor Ort im Sommer 2010 erhoben.</p>	<p>Sämtliche Kennzahlen lassen eine qualitative Bewertung der Wohngebiete zu (vgl. Kap. 4.2). Es muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass das Kriterium der Auslastung des Wohngebietes auf subjektiven Schätzungen beruht.</p>

8 Literatur

- Adam, Brigitte; Driessen, Kathrin & Münter, Angelika (2007): Akteure, Beweggründe und Triebkräfte der Suburbanisierung. In: Raumforschung und Raumordnung 2/2007, S. 122-127
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2007): Akteure, Beweggründe und Triebkräfte der Suburbanisierung. BBR-Online-Publikation 12/2007
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2011): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. Reihe Analysen Bau. Stadt. Raum, Band 5, Bonn
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2012): Raumordnungsprognose 2030. Abrufbar unter http://www.bbsr.bund.de/cIn_032/nn_22710/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Downloads/DL__uebersicht.html#doc1178082bodyText2 (abgerufen am 26.11.2012)
- Berlin Institut für Bevölkerung und Entwicklung (Hrsg.) (2011): Die Zukunft der Dörfer. Zwischen Stabilität und demographischem Niedergang. In Kooperation mit der Stiftung Schloss Ettersburg. online abrufbar unter http://www.berlininstitut.org/fileadmin/user_upload/Doerfer_2011/Die_Zukunft_der_Doerfer_Webversion.pdf (abgerufen am 19.11.2012)
- Bock, Stefanie; Hinzen, Ajo & Libbe, Jens (Hrsg.) (2011): Nachhaltiges Flächenmanagement - Ein Handbuch für die Praxis. Ergebnisse aus der REFINA-Forschung, Berlin 2011
- Böttcher, Bärbel (2012): Zurück zum Kern. Mitteldeutsche Zeitung, MZ-Serie „Lebenswandel“, Teil 12 vom 25.10.2012, S. 6
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (2012): Wohnen und Bauen in Zahlen. 7. Auflage, Berlin
- Brake, Klaus, Herfert, Günter & Dangschat, Jens S. (Hrsg.) (2001): Suburbanisierung in Deutschland. Aktuelle Tendenzen. Opladen
- Dezembertagung des Arbeitskreises "Städte und Regionen" der DGD in Berlin in Kooperation mit dem BBSR am 6./7.12.2012. Thema: Der demografische Wandel. Eine Gefahr für die Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen
- Ebertz, Alexander (2008): Die Wohnortwahl privater Haushalte und die Bewertung lokaler Standortfaktoren in den sächsischen Gemeinden. Reihe Ifo Dresden berichtet 5/2008, S. 14-22
- Föbker, Stefanie (2008): Wanderungsdynamik in einer schrumpfenden Stadt – eine Analyse innerstädtischer Umzüge. Dissertation Universität Bonn
- Friedrich, Klaus (1998): Die Wohnsuburbanisierung in der Stadtregion Halle (Saale). In: Hallesches Jahrbuch für Geowissenschaften, Reihe A, Bd. 20. Halle, S. 107-115
- Friedrich, Klaus (2009): Wohnen im Alter. Fluidität und Konstanz der Anspruchsmuster in raumzeitlicher Perspektive. In: Blättel-Mink, B. & C. Kramer (Hrsg.): Doing Aging – Weibliche Perspektiven des Älterwerdens. Nomos Baden-Baden, S. 45-54
- Friedrich, Klaus (2010): Suburbanisierung: Rückzug aus der Stadt. In: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Weniger ist Zukunft. 19 Städte - 19 Themen: IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 – Katalog, S. 296-310

- Friedrich, Klaus; Knabe, Susanne & Warner, Barbara (2012): Demographische Umbrüche und Zukunftsperspektiven im suburbanen Sachsen-Anhalt. In: Friedrich, Klaus & Pasternack, Peer (Hrsg.): Demographischer Wandel als Querschnittsaufgabe. Fallstudien der Expertenplattform „Demographischer Wandel“ beim Wissenschaftszentrum Sachsen-Anhalt, S. 41-68, Halle (Saale)
- Gawron, Thomas et al. (2010a): Verwandlungen der Flächeninanspruchnahme. Rücknahme, Befristung, Zwischennutzung. Schriftenreihe des Forschungsverbundes KoReMi, Bd. 10, Leipzig
- Gawron, Thomas et al. (2010b): Instrumentendiskussion. Die Eignung raumwirksamer Instrumente und kooperativer Ansätze zur Verfolgung flächenpolitischer Strategien. Schriftenreihe des Forschungsverbundes KoReMi, Bd. 08, Leipzig
- Grüttner, André et al. (2010): Handlungsempfehlungen - Reduzierung der Flächen(neu)inanspruchnahme in der Praxis. Schriftenreihe des Forschungsverbundes KoReMi, Band 09, Leipzig
- Haunstein, Stefan (2012): Wohnstandortentscheidungen in städtischen Agglomerationsräumen. Eine vergleichende Untersuchung in der Region Leipzig-Halle. Diplomarbeit am Institut für Geowissenschaften und Geographie der Martin-Luther-Univ. Halle-Wittenberg, AG Sozialgeographie
- Hawel, Bernd Wolfgang (2012): Mobilität und ÖPNV im ländlichen Raum – Stiefkind der Daseinsvorsorge. Vortrag in Rahmen der Dezembertagung der DGD am 6./7.12.2012 in Berlin
- Helbrecht, Ilse & Geilenkeuser, Tim (2012): Demographischer Wandel, Generationeneffekte und Wohnungsmarktentwicklung – Wohneigentum als Altersvorsorge? In: Raumforschung und Raumordnung 70, H. 5
- Herfert, Günter (1996): Wohnsuburbanisierung in Verdichtungsräumen der neuen Bundesländer. Europa Regional, 4, S. 32 - 46
- Hummel, Andreas (2012): Demografischer Wandel - Dörfer kämpfen gegen den Niedergang. Mitteldeutsche Zeitung, mz-web-Version vom 6.2.2012, <http://www.mz-web.de/servlet/ContentServer?pagename=ksta/page&atype=ksArtikel&aid=1328510907606> (abgerufen am 19.11.2012)
- Hyll, Walter & Schneider, Lutz (2012): Grundschulschließungen als Katalysator von Wanderungsbewegungen? In: Friedrich, Klaus; Pasternack, Peer (Hrsg.): Demographischer Wandel als Querschnittsaufgabe. Fallstudien der Expertenplattform „Demographischer Wandel“, Universitätsverlag Halle-Wittenberg, Halle (Saale) 2012, S. 235-251
- Interministerieller Arbeitskreis Raumordnung, Landesentwicklung und Finanzen unter Federführung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (2010): Handlungskonzept „Nachhaltige Bevölkerungspolitik in Sachsen-Anhalt“
- Ipsen, Detlev et al. (1983): Heirate nie den Berg hinauf! Berichte über die Modernisierung im Vogelsberg. Schriftenreihe des Fachbereichs Architektur Stadtplanung Landschaftsplanung 4. Universität Kassel
- Kaltenhäuser, Josef (1955): Taunusrandstädte im Frankfurter Raum. Rhein-Mainische Forschungen, H. 43
- Kemper, Franz-Josef (1985): Die Bedeutung des Lebenszyklus-Konzeptes für die Analyse Intraregionaler Wanderungen. In: Kemper, Franz-Josef, Laux, Hans-Dieter und Thieme, Günter (Hrsg.): Geographie als Sozialwissenschaft. Colloquium Geographicum, Bd. 18, Bonn (180 – 2012)

- Knabe, Susanne & Steinführer, Annett (2010): Städte unter dem Diktat der Demographie? Herausforderungen einer veränderten Bevölkerungsstruktur für Stadtentwicklung und Stadtforschung. In: Ber. z. dt. Landeskunde Bd. 84, H 4, S. 317-327
- Köck, Wolfgang (2010): Rücknahme von Baurecht. Schriftfassung des gleichnamigen Vortrags im Rahmen des Weiterbildungsworkshops „Rücknahme von Baurechten“ des Forschungsverbundes KoReMi am 19.3.2010. In: Gawron, T. et al 2010a (siehe dort)
- Kötter, Theo & Schollän, Uwe (2012): Suburbane Wohngebiete in Zeiten des demographischen Wandels – Szenarien, Handlungsbedarfe und Anpassungsstrategien. In: Fub 6/2012, S. 254-260
- Kranert-Rydzy, Hendrik (2013): Die Platte ist wieder gefragt. In: Mitteldeutsche Zeitung (Wirtschaft) vom 4.4.2013
- Kröhnert, Steffen (2012): Wohnen im demographischen Wandel. BerlinInstitut für Bevölkerung und Entwicklung, discussion paper. Berlin
- Kronibus, Micha (2012): Mittelstädte als Stabilisatoren ländlich-peripherer Räume. Vortrag im Rahmen der Dezembertagung der DGD am 6./7.12.2012 in Berlin
- LVerGeo (Landesamt für Vermessung und Geoinformation) (2013): Bodenrichtwerte – Beschreibung. <http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/leistungen/wertermittlung/bodenrichtwerte/bodenrichtwerte.htm>, abgerufen am 8.3.2013
- Landesregierung Sachsen-Anhalt (2010): Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt. Abrufbar unter <http://www.sachsen-anhalt.de/index.php?id=855>
- LBS Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (2012): Markt für Wohnimmobilien. Daten, Fakten, Trends. Berlin/Meckenheim
- Reuter, Christian (2012): Handlungsansätze zur Mobilitätssicherung im demografischen Wandel. Online-Publikation der Deutschen Gesellschaft für Demographie e.V. 01/2012, Tagungsbeiträge der DGD-Jahrestagung 2011, S. 130 - 135
- Schierholz, Alexander (2012): Mobil im Minibus. Ein Projekt im Südharz erleichtert älteren Leuten die täglichen Wege. Mitteldeutsche Zeitung vom 24.10.2012, MZ Serie „Lebenswandel“, Teil 11
- Sieverts, Thomas (1998): Zwischenstadt. Braunschweig, Wiesbaden (= Bauwelt Fundamente, 118)
- Spiegel Online (2013): Preis- und Mietniveau für Wohnimmobilien, interaktive Grafik. <http://www.spiegel.de/flash/flash-25143.html>
- Steinführer, Annett & Küpper, Patrick (2012): „Das Nötige, was man erwarten kann“ – Sicherung von Lebensqualität als Prozess kontinuierlicher Anpassung und Bewältigung. Befunde aus einer Alterungsregion. Vortrag im Rahmen der Dezembertagung der DGD am 6./7.12.2012 in Berlin
- Schneider, Nicole & Spellenberg, Annette (1999): Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität, Opladen
- Wüstenrot Stiftung, Hrsg. (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Eigenverlag, Ludwigsburg

Zitierte Beiträge beim Suburban-Workshop am 13.2.1013 in Halle (Saale)

Wilfried Köhler, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: **„Dynamische Siedlungsentwicklung im Zeichen des demographischen Wandels“**

Prof. Dr. Thomas Sieverts: Beitrag zum Thema **„Dezentralisierung und Förderung der Eigenverantwortung im suburbanen Raum“**

Prof. Dr. Bernhard Köppen, Univ. Koblenz-Landau: **„Suburbanisierung auch im ländlichen Raum und um Mittelstädte?“**

Jan Polivka, Univ. Dortmund: **„Suburbaner Raum im Lebenszyklus (Ergebnisse der ExWoSt-Studie)“**

9 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Wohnungsneubau in Sachsen-Anhalt in Gemeinden mit unter 10.000 Einwohnern	2
Abb. 2: Baufertigstellungen im Wohnungsbau 1991 bis 2011 in den Stadtumlandkreisen	3
Abb. 3: Saldo der Stadtumlandwanderung 1993 bis 2010	3
Abb. 4: Entwicklung des Anteils der Altersgruppen im Saalekreis	4
Abb. 5: Dimensionen des bedürfnisgerechten Wohnens.....	9
Abb. 6: Gemeindestruktur in Sachsen-Anhalt 2001 und 2011	11
Abb. 7: Gruppierung der Gemeinden Sachsen-Anhalts	15
Abb. 8: Gemeindekategorien zur Auswahl suburban geprägter Gemeinden	16
Abb. 9: Lage und Typologie der Befragungsstandorte	21
Abb. 10: Standorte und Anzahl der qualitativen Interviews.....	22
Abb. 11: Suburban geprägte Wohnstandorte in Sachsen-Anhalt	23
Abb. 12: Auslastungsgrade der suburbanen Wohnstandorte	26
Abb. 13: Auslastung der Wohngebiete in Abhängigkeit von ihrer Lage im Siedlungsgefüge ..	27
Abb. 14: Lagegunst und Bewertung der infrastrukturellen Ausstattung der suburbanen	29
Abb. 15: Bezugszeitraum der Wohnstandorte nach Herkunft der Befragten	31
Abb. 16: Altersstruktur der Haushaltsmitglieder	31
Abb. 17: Haushaltstypen.....	32
Abb. 18: Haushaltgröße zum Zeitpunkt des Zuzugs in das Quartier.....	32
Abb. 19: Anteil der Eigentümer- oder Mieterhaushalte nach Zuzugszeitraum	33
Abb. 20: Haushaltstypen nach Herkunft der Befragten	34
Abb. 21: Haushaltstypen nach Eigentümern und Mietern.....	35
Abb. 22: Monatliches Nettohaushaltseinkommen nach Mieter- und Eigentümerhaushalten...	35
Abb. 23: Äquivalenzeinkommen nach Zuzugszeitraum	36
Abb. 24: Soziodemographische Veränderung bzgl. Alter und Einkommen	37
Abb. 25: Gründe für den Umzug nach Suburbia nach Zuzugszeitpunkt.....	40
Abb. 26: Mehrfamilienhäuser in Nedlitz	43
Abb. 27: Durchschnittswerte für Wohnimmobilien	44
Abb. 28: Entwicklung der Bodenrichtwerte	45
Abb. 29: Wohnstandort „An der Hermsdorfer Straße“ in Hohenwarsleben.....	47
Abb. 30: Wohnstandort „Schustergasse/Graseweg“ in Heimburg	47
Abb. 31: Zwangsversteigerungen in den suburbanen Wohnstandorten	49
Abb. 32: Umzugsabsichten innerhalb der nächsten 3 Jahre.....	51
Abb. 33: Mögliche Umzugsgründe	52
Abb. 34: Entwicklungsperspektiven der untersuchten Wohnstandorte	54
Abb. 35: Alterung suburban- und nicht suburban geprägter Gemeinden.....	56
Abb. 36: Haushaltstypen in den Untersuchungsgebieten	56
Abb. 37: Bezugszeiträume der Wohngebiete nach Lage zum nächsten Zentrum	57
Abb. 38: Bewertung der Ausstattung bzw. Erreichbarkeit	58
Abb. 39: Zufriedenheit mit Infrastrukturangebot bzw. -erreichbarkeit	59
Abb. 40: Wöchentliche Verkehrsmittelnutzung	60
Abb. 41: Städtische Präferenzen nach Herkunft der Befragten	64
Abb. 42: Sozialräumliche Integration der Bewohner	65
Abb. 43: Sozialräumliche Teilhabe der Bewohner vor Ort nach Zuzugszeitraum	67
Abb. 44: Verbundenheit der Befragten mit ihrem Wohnort	67
Abb. 45: Abgelehnte Varianten des Immobilientransfers	69
Abb. 46: Bewertung der Zukunftsaussichten im Projekt und aus Sicht der Einwohner	74

Abb. 47: Beurteilung der Zukunftsperspektive des Wohnstandortes.....	74
Abb. 48: Das Wohngebiet „An der Hermsdorfer Straße“ in Hohenwarsleben.....	78
Abb. 49: Das Wohngebiet „Jahnstraße“ in Bad Lauchstädt.....	79
Abb. 50: Das Wohngebiet „Kirschweg“ in der Gemeinde Farnstädt.....	80
Abb. 51: Das Wohngebiet „Planweg“ in Nedlitz	81
Abb. 52: Die „Siedlung Bergstücken“ und das Wohngebiet „Lessingweg“.....	85
Abb. 54: Zscherben, Wohngebiet „An der Zscherbener Landstraße“.....	108
Abb. 55: Bennstedt, Wohngebiet „Brandwende“	109
Abb. 56: Steuden, Wohngebiet „an der Etdorfer Straße“	110
Abb. 57: Schochwitz, Wohngebiet „An der Luppühle“	111
Abb. 58: Bad Lauchstädt, Wohngebiet „Lauchgrund“	112
Abb. 59: Dieskau, Wohngebiet „Hinter dem Dorfe“	113
Abb. 60: Braunsbedra, Wohngebiet „Süd“	114
Abb. 61: Burgliebenau, Wohngebiet „Die Mühlbreite“	115
Abb. 62: Burgkernitz, Wohngebiet „Am Kienbusch“	116
Abb. 63: Klötze, Wohngebiet „Klötze Süd“	117
Abb. 64: Kalbe (Milde), Wohngebiet „Feldstraße“	118

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Veränderung der Bevölkerung, der privaten Haushalte und der Erwerbspersonen.....	4
Tab. 2: Kriterien zur Vorauswahl potenziell suburbaner Gemeinden.....	13
Tab. 3: Strukturindikatoren der Gemeinden und Wohnstandorte	17
Tab. 4: Ausstattung der Gemeinden in untersch. Entfernung zum nächsten Zentrum.....	18
Tab. 5: Auslastung der Wohngebiete mit mehr als 15 Wohneinheiten	25
Tab. 6: Suburbane Wohnstandorttypen nach Größe und Baustruktur	30
Tab. 7: Alter des Haushaltsvorstandes	34
Tab. 8: Monatliches Äquivalenzeinkommen der Mieter- und Eigentümerhaushalte	36
Tab. 9: Entwicklung der Bodenrichtwerte 2005 bis 2011	46
Tab. 10: Umzugsabsichten der Mieter und Eigentümer.....	51
Tab. 11: Strukturmerkmale zur Bewertung der Entwicklungsperspektiven.....	53
Tab. 12: Entwicklungsperspektiven der Wohnstandorte nach Landkreisen	55
Tab. 13: Zusammenleben vor Ort nach Herkunftsregion.....	66
Tab. 14: Transferalternativen im Rahmen der qualitativen Interviews	71
Tab. 15: Finanzierungsstatus privaten Wohneigentums.....	72
Tab. 16: Gründe, warum die Wohnimmobilie nicht altengerecht erscheint	72
Tab. 17: Zukunftsperspektiven aus Sicht der Einwohner	73
Tab. 18: Befragungsstandorte der Haushaltsbefragungen und der qualitativen Interviews.	106

10 Anhang

10.1 Befragungsstandorte

Gemeinde	Name des Befragungsstandortes	quantitative Interviews (Anzahl)	qualitative Interviews (Anzahl)
Angersdorf	Am Eichenfeld	14	
Bad Lauchstädt	Auf der Domäne	22	
Bad Lauchstädt	Lauchgrund	25	2
Bennstedt	Brandwende mit Erw.	84	4
Biere	Hamsterweg	9	
Borne	Mittelbreite	9	
Borne	Am Mühlberg	14	
Bornitz	Am Niederholz	6	
Braunsbedra	Wohngebiet Süd	57	1
Burgkernitz	Am Kienbusch	10	1
Burgliebenau	Die Mühlbreite	23	1
Dahlenwarsleben (Gersdorf)	Hohenwarsleber Weg	9	
Dahlenwarsleben (Gersdorf)	Am Rötheweg	13	
Delitz am Berge	Schulstraße	14	
Derenburg	Schloßpark	4	
Derenburg	Meeresstieg	20	
Dieskau (Zwintschöna)	Hinter d. Dorfe / Unter d. Eichen	24	2
Döllnitz	Leipziger Str. / R. Breitscheid-Steg	12	
Eggersdorf	Rötheweg	18	
Gröbers (Schwoitsch)	Hinterm Dorfe	23	
Harsleben	Am Quenstedter Weg	33	
Heimburg	Schustergasse / Graseweg	8	
Hermsdorf	Mühlberg	20	
Hohenwarsleben	An der Hermsdorfer Straße	47	
Jävenitz	Am Laugebach	18	
Kalbe (Milde)	Feldstraße	20	1
Kalbe (Milde)	Am Petersberg	12	
Klötze	Otto von Bismarck-Straße	8	
Klötze	Klötze Süd / Am Wald	54	2
Landsberg	Doberst. Weg / Leipziger Straße	11	
Mieste	Damkrug	13	
Miesterhorst	Siedlungsstraße	6	
Muldenstein	Mühlenweg	19	
Nebra	An der Aue	12	
Nedlitz	Planweg	15	
Niederndodeleben	Bördering / Diesdorfer Weg	16	
Niederndodeleben	Hinter dem Kantorgarten + Erw.	13	
Niederndodeleben	Domersleber Straße	4	
Plodda	Poucher Weg	10	
Raßnitz	Pritschönaer Weg	4	
Rodden	Rodden-Süd	8	
Rothenschirmbach	Roter Berg	8	
Salzmünde (Schiepzig)	Seepark	42	
Sandersdorf	Hermsdorfer Weg	7	
Schochwitz	Amselweg	19	
Schochwitz	An der Luppühle	28	1
Steden	An der Etdorfer Straße	25	2
Welsleben	Wohngebiet Süd	66	
Zscherben	An der Zscherbener Landstraße	66	3

Tab. 18: Befragungsstandorte der Haushaltsbefragungen und der qualitativen Interviews

10.2 Qualitative Interviews - Leitfaden

Fragen zur heutigen Situation am Wohnstandort / zur Wohnzufriedenheit

- Warum sind Sie damals hierher in Ihr Wohngebiet gezogen?
- Hatten Sie auch woanders gesucht, wenn ja, wo?
- Entsprechen die heutigen Realitäten noch Ihren damaligen Wünschen und Vorstellungen?
- Wären Sie bei entsprechenden Alternativen auch in der Stadt geblieben?

Alltag und infrastrukturelle Ausstattung

- Hat sich das Leben hier vor Ort seit dem verändert? Welche Änderungen im Wohngebiet beobachten Sie? Empfinden Sie die Veränderungen als gut/schlecht?
- Würden Sie sich eher als häuslicher Typ oder als jemand, der viel unterwegs ist, bezeichnen? Wie sieht ein „typischer“ Tag bei Ihnen aus? Zu welchem Anlass und wie oft sind Sie unterwegs?
- evtl. Nachfrage: Sind Sie auch manchmal in der Stadt X (nächstes Zentrum)? Wie häufig und warum?
- Inwiefern sind Sie in der Gemeinde ehrenamtlich eingebunden

- Sind hier die Einrichtungen, die man fürs Leben braucht? Fühlen sie sich hier grundsätzlich gut versorgt?
- Ist das ÖPNV-Angebot für Sie ausreichend bzw. inwiefern nutzen Sie es? Hat sich die Ausstattung/haben sich die Angebote (Versorgung...) hier seit Ihrem Zuzug verändert?
- Würden Sie Ihr Wohngebiet auch einem guten Bekannten in Ihrem Alter als Wohngegend empfehlen?

Zukunft der Immobilie / der eigenen Wohnsituation

- Wie wird sich Ihrer Meinung nach Ihr Wohngebiet wohl in Zukunft entwickeln? Wie könnte es hier in 10/15 Jahren aussehen? Wer lebt dann hier?
- Was könnte im Alter für Sie hier in ihrem Wohngebiet / in Ihrer Wohnung zum Problem werden, wenn man nicht mehr so fit ist wie früher?
- Ist Ihr Haus/Ihre Wohnung so ausgestattet, dass Sie hier auch im Alter wohnen bleiben können?
- Viele Bewohner wollen, wenn sie mal nicht mehr in ihrem Haus/Wohnung wohnen können, Ihre Immobilie verkaufen oder vererben. was käme für Sie in Frage?
- Wenn die Immobilie nicht vererbt werden soll / kann: Würde ein Verkauf schwierig werden? Aus welchem Grund?
- Wenn vererben möglich ist: Würden die Kinder hier leben? Haben Sie schon einmal über dieses Thema gesprochen?

10.3 Qualitative Interviews - Befragungsstandorte

Im **Zscherbener** Wohngebiet „An der Zscherbener Landstraße“ wurden drei Gesprächspartner aufgesucht, von denen zwei in Doppelhaushälften leben, einer in einem Einfamilienhaus (EFH). Der seit 2005 zur großen Gemeinde Teutschenthal gehörende Ortsteil Zscherben liegt westlich von Halle, das Oberzentrum ist in ca. 10 Minuten mit dem PKW zu erreichen, die Kreisstadt Merseburg in knapp 30 Minuten, der Ortsteil Teutschenthal als grundzentraler Ort in ca. 5 Minuten. Die Anbindung mit dem ÖPNV an das nahe Zentrum Halle ist mit 13 Verbindungen werktags vergleichsweise gut, die Ausstattung des Ortsteils Zscherben mit Infrastrukturen jedoch eher schlecht: Allgemeinmediziner, Apotheke oder Lebensmittelgeschäfte sind nicht vor Ort vorhanden.

Das Wohngebiet mit insgesamt 138 Wohneinheiten (88 EFH, 23 Doppelhäuser (DH) und ein Mehrfamilienhaus (MFH) mit vier Wohnungen) ist sehr gut ausgelastet, mit teilweise individueller Bauweise, manche Häuser gehen auf einen gemeinsamen Bau-träger zurück. Leerstand konnte in zwei Fällen festgestellt werden. Das Wohngebiet verzeichnet heute noch Zuzug: in den letzten Jahren wurden zehn neue EFH gebaut. Das Wohngebiet liegt nahe am Ortskern



Abb. 53: Zscherben, Wohngebiet „An der Zscherbener Landstraße“

Im **Bennstedter** Wohngebiet „Brandwende“ wurden vier Gesprächspartner aufgesucht, alle wohnen im EFH.

Der seit 2010 zur Gemeinde Salzatal gehörende Ortsteil Bennstedt liegt westlich von Halle, das Oberzentrum und auch die Kreisstadt Merseburg sind in ca. 20 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Das nächste Grundzentrum Teutschenthal ist in nur ca. 5 Minuten entfernt. Die Anbindung mit dem ÖPNV an Teutschenthal ist mit 9 Verbindungen werktags als eher schlecht zu bewerten, ein Rufbus ist jedoch vorhanden. Die Ausstattung des Ortsteils Bennstedt mit Infrastrukturen ist schlecht: weder ein Allgemeinmediziner, eine Apotheke noch Lebensmittelgeschäfte sind vor Ort vorhanden.

Das Wohngebiet mit 150 Wohneinheiten (89 EFH, 18 DH, 24 Reihenhäusern (RH) und einem MFH mit sechs Wohnungen) ist sehr gut ausgelastet, individuelle Bauweise herrscht vor, Leerstand konnte nicht festgestellt werden (8/2011). Das Wohngebiet prosperiert: in den letzten Jahren wurden ein neues EFH und zwei neue Doppelhäuser gebaut. Das Wohngebiet liegt nahe am Ortskern.



Abb. 54: Bennstedt, Wohngebiet „Brandwende“

Im **Stuedener** Wohngebiet „An der Etdorfer Straße“ wurden zwei Gesprächspartner aufgesucht, beide leben im EFH.

Der seit 2010 zur Gemeinde Teutschenthal gehörende Ortsteil Steuden liegt westlich von Halle, das Oberzentrum ist in ca. 30 Minuten mit dem PKW zu erreichen, die Kreisstadt Merseburg in ca. 20 Minuten. Das nächste Grundzentrum Teutschenthal ist in 10 Minuten erreichbar. Die Anbindung mit dem ÖPNV an Teutschenthal ist mit 13 Verbindungen werktags akzeptabel, die Ausstattung des Ortsteils Bennstedt mit Infrastrukturen ist jedoch als eher mäßig zu bewerten: Allgemeinmediziner oder Apotheke sind nicht vor Ort vorhanden, jedoch ein Lebensmittelgeschäft und eine Kita.

Das Wohngebiet mit 59 EFH ist sehr gut ausgelastet, mit individueller Bauweise, ohne Leerstand (8/2011). Eine Bahnlinie führt in Hörweite vorbei, was ggf. Einfluß auf die Wohnqualität haben könnte. Das Wohngebiet liegt nahe am Ortskern, in den letzten Jahren wurde ein neues EFH gebaut.



Abb. 55: Steuden, Wohngebiet „an der Etdorfer Straße“

Im **Schochwitz** Wohngebiet „An der Luppnmühle“ wurde ein Gesprächspartner (EFH) aufgesucht.

Der seit 2010 zur Gemeinde Salzatal gehörende Ortsteil Schochwitz liegt westlich von Halle. Das Oberzentrum sowie die Kreisstadt Merseburg sind in ca. 30 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Das nächste Grundzentrum Teutschenthal ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Die Anbindung mit dem ÖPNV an das Oberzentrum Halle ist mit acht Verbindungen werktags als eher schlecht zu bewerten, Verbindungen in das nahe Grundzentrum Teutschenthal bestehen nicht.

Die Ausstattung des Gemeindeteils Schochwitz mit Infrastrukturen ist schlecht, es sind weder Allgemeinmediziner, Lebensmittelladen, Kita noch eine Apotheke vor Ort vorhanden.

Das reine Einfamilienhaus-Wohngebiet (48 EFH) ist eher mäßig (25 % – 75 %) ausgelastet, mit individueller Bauweise, ein EFH steht leer. Das Wohngebiet liegt landschaftlich reizvoll an einem Waldgebiet und hat weiterhin Zuzug zu verzeichnen: in den letzten Jahren wurden 15 neue EFH im Wohngebiet gebaut.



Abb. 56: Schochwitz, Wohngebiet „An der Luppnmühle“

In der **Stadt Bad Lauchstädt** wurden zwei Gesprächspartner aufgesucht, beide wohnen in Doppelhaushälften. Die Stadt ist als Grundzentrum mit guter infrastruktureller Ausstattung südwestlich von Halle gelegen. Das Oberzentrum Halle ist in ca. 25 Minuten mit dem PKW zu erreichen, die Kreisstadt Merseburg in ca. 15 Minuten. Die Anbindung mit dem ÖPNV an das nächste Zentrum Merseburg ist mit 11 Verbindungen werktags gerade noch akzeptabel.

Das Grundzentrum Bad Lauchstädt ist mit allen wichtigen Infrastrukturen ausgestattet, auch mit Seniorenheimen und entsprechenden Angeboten (Pflegebedarf).

Das Wohngebiet mit 43 Reihenhäusern ist eher mäßig (25 % – 75 %) ausgelastet. Neubau wurde in den letzten Jahren nicht getätigt, eine Wohneinheit in den Reihenhäusern steht leer (8/2011). Angrenzend liegt eine Kleingartenanlage, die nach Aussage eines Gesprächspartners tlw. verwildert, weil die Nachfrage nach Parzellen stetig sinkt. Das Wohngebiet liegt nahe am Ortskern und kann als in den Ort integriert bezeichnet werden.



Abb. 57: Bad Lauchstädt, Wohngebiet „Lauchgrund“

Im **Dieskau** Wohngebiet „Hinter dem Dorfe“ wurden zwei Gesprächspartner aufgesucht, beide leben im MFH.

Der seit 2004 zur Einheitsgemeinde Kabelsketal gehörende Ortsteil Dieskau liegt südöstlich von Halle. Das Oberzentrum ebenso wie die Kreisstadt Merseburg ist in ca. 15 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Die Anbindung mit dem ÖPNV an das Oberzentrum Halle ist mit 48 Verbindungen werktags sehr gut, zusätzlich kann ein Rufbus genutzt werden. Die Ausstattung des Ortsteils Dieskau mit Infrastrukturen ist jedoch schlecht: es ist zwar ein Lebensmittelladen (sowie ein Geldautomat und eine Gaststätte) vorhanden, weitere wichtige Infrastrukturen wie Ärzte oder Senioreneinrichtungen fehlen jedoch.

Das große Wohngebiet mit 535 Wohneinheiten ist eher mäßig (25 % – 75 %) ausgelastet und umfasst alle Gebäudeformen von EFH (93) über Reihenhäuser (123), Doppelhäuser (9) bis zu 20 tlw. großen Mehrfamilienhäusern (301 WE in den MFH), weist aber keinen Leerstand auf (8/2011). Es liegt angrenzend an ein Gewerbegebiet, wächst aber trotzdem stark: in den letzten Jahren wurden u. a. 37 neue EFH und auch vier neue MFH gebaut. Flächenmäßig macht das Wohngebiet heute einen Großteil des Ortes Dieskau aus.



Abb. 58: Dieskau, Wohngebiet „Hinter dem Dorfe“

Im Wohngebiet „Süd“ im Grundzentrum **Braunsbedra** wurde ein Gesprächspartner (im EFH) aufgesucht.

Die Gemeinde liegt südöstlich von Halle. Das Oberzentrum ist in ca. 30 Minuten mit dem PKW zu erreichen, die Kreisstadt Merseburg in ca. 15 Minuten. Die Anbindung mit dem ÖPNV an das nächste Zentrum Merseburg ist mit 14 Verbindungen werktags als mäßig bis gut zu bewerten, die Ausstattung der Stadt mit Infrastrukturen ist sehr gut, es sind auch Altenpflegeeinrichtungen vorhanden.

Das Wohngebiet (118 EFH und ein Doppelhaus) ist gut ausgelastet und individuell bebaut, ein Haus stand zum Erhebungszeitpunkt (8/2011) leer. Das Wohngebiet wächst heute noch: in den letzten Jahren wurden 34 neue EFH und ein Doppelhaus gebaut.



Abb. 59: Braunsbedra, Wohngebiet „Süd“

Im Wohngebiet „Die Mühlbreite“ in **Burgliebenau** wurde ein Gesprächspartner (im EFH) aufgesucht.

Der Ortsteil Burgliebenau gehört seit 2004 zur Gemeinde Schkopau und liegt südöstlich von Halle. Das Oberzentrum ist in ca. 25 Minuten mit dem PKW zu erreichen, die Kreisstadt Merseburg in ca. 15 Minuten. Die Anbindung mit dem ÖPNV an das nächste Zentrum Merseburg ist mit 13 Verbindungen werktags als mäßig bis gut zu bewerten, ein Rufbus ist außerdem vorhanden. Die Ausstattung des Ortsteils Burgliebenau mit Infrastrukturen ist schlecht, von den hier berücksichtigten Infrastrukturen ist nur ein Allgemeinmediziner vor Ort.

Das Wohngebiet mit 33 Wohneinheiten ist mit 23 EFH und 5 DH gut ausgelastet und individuell bebaut, ein Haus stand zum Erhebungszeitpunkt (Sommer 2011) leer. Der Wallendorfer See ist in fußläufiger Entfernung erreichbar, das Wohngebiet liegt integriert im Ort. Die verkehrliche Erschließung ist gut.



Abb. 60: Burgliebenau, Wohngebiet „Die Mühlbreite“

Im Wohngebiet „Am Kienbusch“ in **Burgkernitz** wurde ein Gesprächspartner (im EFH) aufgesucht.

Der Ortsteil Burgkernitz liegt südöstlich von Bitterfeld-Wolfen und gehört seit 2010 zur Gemeinde Muldestausee. Das Oberzentrum Dessau ist in 35 Minuten mit dem PKW zu erreichen, die Kreisstadt Köthen in ca. 50 Minuten. Das nächste Mittelzentrum ist Bitterfeld-Wolfen, erreichbar in ca. 20 Minuten. Die Anbindung mit dem ÖPNV an das nächste Grundzentrum Gräfenhainichen ist mit 13 Verbindungen werktags als mäßig bis gut zu bewerten, die Ausstattung des Gemeindeteils Burgliebenau mit Infrastrukturen ist jedoch schlecht: von den hier berücksichtigten Infrastrukturen sind allenfalls eine Kita und eine Gaststätte vor Ort.

Das Wohngebiet mit 30 EFH und einem DH ist mäßig ausgelastet (25 % - 75 %) und individuell bebaut, ein Haus stand zum Erhebungszeitpunkt (8/2011) leer. Das Wohngebiet prosperiert trotz seiner eher abgeschiedenen Lage: es wurden in den letzten Jahren 10 EFH und ein DH neu gebaut. Die waldreiche Umgebung kann als Standortvorteil gelten.



Abb. 61: Burgkernitz, Wohngebiet „Am Kienbusch“

Im Wohngebiet „Klötze Süd“ der Gemeinde **Klötze** wurden zwei Gesprächspartner aufgesucht, beide leben im EFH.

Das Grundzentrum liegt im Altmarkkreis Salzwedel nahe der niedersächsischen Grenze. Das nächste Oberzentrum Wolfsburg ist in ca. 45 Minuten mit dem PKW zu erreichen, die Kreisstadt Salzwedel in ca. 30 Minuten. Die Anbindung mit dem ÖPNV an das nächste Mittelzentrum Salzwedel ist mit 10 Verbindungen werktags als mäßig zu bewerten. Die Ausstattung des Grundzentrums Klötze mit Infrastrukturen ist sehr gut, einschließlich Senioreneinrichtungen und einem Pflegeheim.

Das Wohngebiet (115 Wohneinheiten) mit 97 EFH, zwei DH und 11 Reihenhäusern sowie einem MFH mit drei WE ist gut ausgelastet und individuell bebaut, drei Wohneinheiten standen zum Erhebungszeitpunkt (Sommer 2011) leer. Kürzlicher Neubau konnte nicht festgestellt werden. Auch hier stellt die waldreiche Umgebung (mit Waldspielplatz) einen Standortvorteil dar.



Abb. 62: Klötze, Wohngebiet „Klötze Süd“


Im Wohngebiet „Feldstraße“ der Gemeinde **Kalbe (Milde)** wurde ein Gesprächspartner (im EFH) aufgesucht.

Das Grundzentrum liegt im Altmarkkreis Salzwedel. Das nächste Oberzentrum Wolfsburg ist in ca. 70 Minuten mit dem PKW zu erreichen, die Kreisstadt Salzwedel in ca. 30 Minuten. Die Anbindung mit dem ÖPNV an das nächste Mittelzentrum Salzwedel ist mit 8 Verbindungen werktags als eher schlecht zu bewerten. Die Ausstattung des Grundzentrums Kalbe mit Infrastrukturen ist gut, es sind jedoch keine Senioreneinrichtungen bzw. Pflegeheime oder Gaststätten vorhanden.


Das Wohngebiet (50 Wohneinheiten) mit 18 EFH und sieben MFH (mit 32 WE) ist mäßig ausgelastet und teils einheitlich (Mehrfamilienhäuser), teils individuell bebaut. Acht Wohneinheiten standen zum Erhebungszeitpunkt (8/2011) leer, in den letzten Jahren wurden vier EFH neu gebaut. Die waldreiche Umgebung (mit Waldspielplatz) stellt einen Standortvorteil dar, das Wohngebiet liegt nahe am Ortskern und kann als in den Ort integriert bezeichnet werden.



Abb. 63: Kalbe (Milde), Wohngebiet „Feldstraße“



Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg
Institut für Geowissenschaften und Geographie
Sozialgeographie
Prof. Dr. Klaus Friedrich



Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr
des Landes Sachsen-Anhalt
Leiter der Stabstelle Demografische Entwicklung
Wilfried Köhler

Befragung zum Wohnen in Sachsen-Anhalt

Halle, Juli 2011

Sehr geehrte Einwohnerinnen und Einwohner von Sachsen-Anhalt,

vielleicht haben Sie es schon aus der Zeitung erfahren – das Institut für Geowissenschaften und Geographie der Universität Halle bearbeitet zurzeit ein Projekt zur Zukunft des Wohnens in Sachsen-Anhalt. Unterstützt wird das Vorhaben unter anderem auch durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt. Ziel ist es zu ermitteln, welche Ansprüche und Wünsche Sie als Einwohner an Ihren Wohnstandort und Ihre Ortschaft haben und wie Sie sich die Zukunft Ihres Wohngebietes vorstellen. Dies soll dazu beitragen, dass zukünftig stärker auf die Bedürfnisse der Menschen vor Ort eingegangen werden kann. Sie als „Experten vor Ort“ wissen am besten, was Ihnen wichtig ist und können sich aufgrund Ihrer alltäglichen Erfahrungen ein genaues Urteil zum Wohnen und Leben in Ihrem Wohngebiet bilden. Deswegen möchten wir Sie bitten, durch das Ausfüllen des Fragebogens zum guten Gelingen unseres Forschungsvorhabens beizutragen.

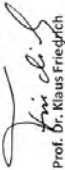
Die Teilnahme an der Befragung ist natürlich freiwillig. Wir garantieren Ihnen, dass Ihre Angaben im Sinne des Datenschutzes absolut vertraulich behandelt und ausschließlich für Forschungszwecke verwendet werden. Rückschlüsse auf Ihre Person sind in keiner Weise möglich.

Das Ausfüllen des Fragebogens sollte eine erwachsene Person aus Ihrem Haushalt (ab 18 Jahre, möglichst derjenige, der zuletzt Geburtstag hatte) vornehmen: Es dauert ca. 20 Minuten und geht ganz einfach – „richtige“ oder „falsche“ Antworten gibt es nicht. Am besten, Sie antworten ganz spontan.


Falls Sie Fragen zum Fragebogen oder zum Projekt haben, steht Ihnen Frau Dr. Barbara Warner unter der Rufnummer 0345/55 28303 (bzw. per mail: barbara.warner@geo.uni-halle.de) gerne zur Verfügung.

Das Projekt wird durch Geographie-Studenten unterstützt, die den Fragebogen bei Ihnen abgeben haben und zum vereinbarten Termin wieder bei Ihnen abholen werden. Sie haben dann natürlich auch noch einmal die Möglichkeit, Verständnisfragen zu klären.

Vielen herzlichen Dank für Ihre Unterstützung!



Prof. Dr. Klaus Friedrich
Sozialgeographie
Institut für Geowissenschaften und Geographie
Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg



Wilfried Köhler
Leiter der Stabstelle Demografische Entwicklung
Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr
Sachsen-Anhalt

Einwohnerbefragung Sachsen-Anhalt 2011

1. a) Wann sind Sie in Ihr jetziges Haus/Ihre jetzige Wohnung gezogen? im Jahr: _____
 b) Und wo haben Sie gewohnt, bevor Sie hierher gezogen sind?
 im gleichen Ortsteil
 in der gleichen Gemeinde
 in einem anderen Ort und zwar:
 ich habe schon immer in dem jetzigen Haus/ der jetzigen Wohnung gelebt. → weiter mit Frage 5

2. Warum haben Sie sich vor dem Umzug gerade für Ihr jetziges Wohngebiet entschieden?

3. Hat sich die Haushaltsgröße bzw. -zusammensetzung seit Ihrem Zuzug verändert?
 nein
 ja und zwar durch Nachwuchs
 Einzug einer weiteren Person und zwar
 Auszug des/der Kindes/r
 Auszug eines Partners
 anderes und zwar

4. Würden Sie sich aus heutiger Sicht wieder für Ihr jetziges Wohngebiet entscheiden?
 ja, weil
 nein, weil

5. a) Wie viel Wohnfläche hat Ihr Haus/ Ihre Wohnung? Wohnfläche: ca. _____ m²
 b) Um was für einen Gebäudetyp handelt es sich bei Ihrem Wohngebäude?
 freistehendes Einfamilienhaus Doppelhaushälfte Reihenhäuser
 Mehrfamilienhaus mit _____ Wohnungen anderer Typ und zwar
 c) Wohnen Sie hier als Mieter oder als Eigentümer?
 Eigentümer Mieter → weiter mit Frage 11 Sonstiges

Die folgenden Fragen 6 bis 10 richten sich nur an Personen, die Eigentümer der/s derzeit bewohnten Wohnung bzw. Hauses sind.

6. Sind Sie der erste Bewohner Ihrer Immobilie (Erstbezug)?
 ja, ich bin der erste Bewohner nein, es gab bereits einen Vorbesitzer

7. a) Ist Ihre Immobilie bereits vollständig abbezahlt? ja → weiter mit Frage 8 nein
 b) Wann rechnen Sie damit, dass Ihre Immobilie vollständig abbezahlt sein wird?
 in 1 bis 2 Jahren in 3 bis 5 Jahren in 5 bis 10 Jahren in mehr als 10 Jahren

Einwohnerbefragung Sachsen-Anhalt 2011

8. Wie hat sich Ihrer Meinung nach der Wert Ihrer Immobilie seit Ihrem Einzug entwickelt?

Der Wert ist meiner Meinung nach ...
 stark gestiegen leicht gestiegen gleich geblieben leicht gefallen stark gefallen

9. a) Ist Ihr Haus/ Ihre Wohnung so gestaltet, so dass Sie voraussichtlich auch im höheren Alter darin ohne Einschränkungen wohnen bleiben können?
 ja → weiter mit Frage 10 teilweise nein

b) Weshalb erscheint Ihnen Ihre Wohnung nicht oder nur bedingt für das Leben im Alter geeignet?

c) Planen Sie bauliche Maßnahmen für eine Anpassung Ihrer Wohnung/ Ihres Hauses, um auch im Alter problemlos dort wohnen zu können?
 ja nein ich habe bereits bauliche Maßnahmen vorgenommen und zwar:

10. Falls Sie ausziehen wollten oder müssten, was würden Sie dann für Ihr Haus bzw. Ihre Eigentumswohnung anstreben?

Ich würde meine Immobilie ...
 ... verkaufen käme auf einen Käufer auf gar keinen Fall in Frage
 ... vermieten würde in Frage
 ... vererben
 Sonstiges und zwar:

In den folgenden Fragen geht es um das Wohnen hier vor Ort.

11. Wie würden Sie das Zusammenleben in Ihrer Ortschaft charakterisieren?

(Bitte jeweils nur 1 Antwort ankreuzen)

Freundschaftlich man kennt sich eher anonym Kontakte ist mir nicht wichtig
 mit Ihren unmittelbaren Nachbarn angespannt
 in Ihrem Wohngebiet
 mit den anderen Bewohnern des Ortes

12. Sind Sie Mitglied in einem Verein, einer Partei oder einer anderen Interessensgruppe in Ihrem Ort?
 ja nein

13. a) Beabsichtigen Sie, in den nächsten 5 Jahren umzuziehen?
 ja möglicherweise nein → weiter mit Frage 14

b) Warum möchten Sie (möglicherweise) umziehen?

Einwohnerbefragung Sachsen-Anhalt 2011

14. Welche der folgenden drei Zukunftsperspektiven halten Sie für Ihr Wohngebiete in ca. 10 Jahren am wahrscheinlichsten?

Es werden in Zukunft neue Häuser gebaut.
 Die Nachfrage nach Wohnraum wird sich gegenüber heute nicht verändern.
 Es werden zunehmend Wohnungen leer stehen.

15. a) Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie mit folgenden Aspekten Ihres Wohnumfeldes?

	sehr zufrieden	eher zufrieden	teils/teils	eher unzufrieden	sehr unzufrieden
Grün/Natur im Wohnumfeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anbindung an den ÖPNV (Bus, Bahn)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherheit im Wohngebiet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geräuschausprägung im Wohnumfeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sozialmöglichkeiten im Wohngebiet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Gibt es etwas, was Sie in Ihrem Wohngebiet besonders stört?
 nein ja, mich stört:

16. Welchen der folgenden Aussagen zum Wohnen im Allgemeinen stimmen Sie zu, welche Aussagen lehnen Sie ab?

	stimme voll zu	stimme eher zu	teils/teils	lehne ich eher ab	stark ab
Ich könnte mir gut vorstellen, in einer größeren Stadt zu wohnen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Im Alter möchte ich unbedingt in der Nähe meiner Kinder wohnen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich fühle mich mit meinem Wohnort sehr stark verbunden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Der Alltag fordert von den Menschen meist ein hohes Maß an Mobilität. Daher geht es in den nächsten Fragen um Ihre täglichen Wege.

17. In welchem Ort oder welcher Stadt erledigen Sie am häufigsten folgende Tätigkeiten?

Ort (bzw. Ortsteil):

Einkauf von Lebensmitteln:

Einkauf von Bekleidung:

Besuch des Hausarztes:

Besuch von Facharts:

Gaststätte/besuche:

Nutzung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen:

Einwohnerbefragung Sachsen-Anhalt 2011

18. a) Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie mit der Erreichbarkeit folgender Einrichtungen?

	sehr zufrieden	einerseits zufrieden	teils/teils unzufrieden	eher unzufrieden	sehr unzufrieden
Lebensmittellieferung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Apotheken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hausarzt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kultur- und Freizeitmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b) Welche anderen Einrichtungen fehlen Ihnen außerdem in Ihrer Nähe?

19. a) An wie vielen Tagen haben Sie in der letzten Woche (7 Tage) folgende Verkehrsmittel genutzt?

Ich habe es ...

- Tagen Einem PKW/Motorrad genutzt
- Tagen Bus bzw. Bahn (Nahverkehr) genutzt
- Tagen das Fahrrad genutzt

b) Falls in Ihrem Haushalt Kinder leben: Mit welchem Verkehrsmittel kommen Ihre Kinder in die folgende Einrichtung und in welchem Ort befindet sich diese Einrichtung?

keine Kinder leben im Haushalt → weiter mit Frage 20

Einrichtung	Verkehrsmittel	Ort	kein Kind besucht diese Einrichtung
Kindergarten			<input type="checkbox"/>
Schule			<input type="checkbox"/>
Ausbildungsstelle			<input type="checkbox"/>

Sie haben es fast geschafft! Zum Abschluss möchten wir Sie noch um einige kurze Angaben zu Ihnen und Ihrem Haushalt bitten.

20. a) Wie würden Sie Ihren derzeitigen allgemeinen Gesundheitszustand beschreiben?

- sehr gut gut zufriedenstellend weniger gut schlecht

b) Welche der nachfolgenden Alltagsaktivitäten sind für Sie und Ihren Partner / Ihre Partnerin nur unter Anstrengung oder mit Hilfe zu verrichten?

	Befragter (Sie selbst)	Partner/in
Treppenhilfen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkaufen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
langere Strecken laufen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haustätigkeiten (z.B. Kochen, Staubwischen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Körperpflege (sich selbst waschen und anziehen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenpflege	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alle Aktivitäten ohne Probleme zu verrichten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Einwohnerbefragung Sachsen-Anhalt 2011

21. Mit wem leben Sie in Ihrem Haushalt zusammen? (für eine Antwort möglich)

- Leben Sie ...
- allein
 - allein erziehend
 - mit Partner/in, aber ohne Kinder
 - mit Partner/in und Kind/ern
 - anders, und zwar

22. Folgende Angaben betreffen Sie und die Personen, die derzeit in Ihrem Haushalt ihren Hauptwohnsitz haben.

(Bitte tragen Sie für jede Person inkl. aller Kinder das entsprechende ein oder kreuzen Sie an.)

	Person 1 (Sie selbst)	Person 2	Person 3	Person 4	Person 5
Alter in Jahren	---	---	---	---	---
Geschlecht:	weiblich <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	männlich <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
derzeitige Tätigkeit:					
Volzeit erwerbstätig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Teilzeit erwerbstätig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
geringfügig beschäftigt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
in Schule / Ausbildung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
im Ruhestand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
aus anderen Gründen nicht erwerbstätig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Feld erwerbstätig/in Ausbildung:					
Arbeits-/Ausbildungsart:					

23. Welchen Beruf üben Sie bzw. Ihr Partner derzeit aus oder haben Sie zuletzt ausgeübt (inkl. Teilzeitbeschäftigung)? Beschreiben Sie die Tätigkeit möglichst genau.

Befragter:
Partner/in:

24. Wo leben Ihre Kinder, die nicht in Ihrem Haushalt wohnen?

trifft für mich nicht zu → weiter mit Frage 25

Meine Kinder wohnen ...

1. Kind: im gleichen Ort wie ich in einem anderen Ort und zwar in
2. Kind: im gleichen Ort wie ich in einem anderen Ort und zwar in
3. Kind: im gleichen Ort wie ich in einem anderen Ort und zwar in
4. Kind: im gleichen Ort wie ich in einem anderen Ort und zwar in

25. Nun zur letzten Frage: Wie hoch war das Nettoeinkommen Ihres Haushaltes im letzten Monat??

(Dabei geht es um das monatliche Netto-Einkommen aller Haushaltsmitglieder zusammen genommen (inkl. Renten, Arbeitslohn, Kindergeld, Wohnungsgeld, Baufg usw.) nach Abzug von Steuern und Sozialversicherungsbeiträgen.)

- unter 700 € 2.000 € bis unter 2.500 € 4.000 € und mehr
- 700 € bis unter 1.300 € 2.600 € bis unter 3.200 €
- 1.300 € bis unter 2.000 € 3.200 € bis unter 4.000 €

Sie haben es geschafft !!!

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Abschließend noch eine Bitte:

Wir beabsichtigen in ca. einem halben Jahr mit interessierten Bürgern ein zusätzliches Gespräch zu führen, um tiefergehend zu untersuchen, wie sich das Leben und Wohnen in Ihrem Wohngebiet in Zukunft entwickeln wird und wie Sie persönlich die Situation einschätzen.

Wären Sie dann eventuell zu einem persönlichen Interview bereit?

(Auch in diesem Fall wird selbstverständlich der Datenschutz gewahrt/leistet.)

ja nein

Wenn Sie sich zu einem vertiefenden Gespräch bereit erklären, geben Sie bitte Ihre Telefonnummer oder Ihre Wohnanschrift an, damit wir uns zum gegebenen Zeitpunkt mit Ihnen in Verbindung setzen und einen Termin nach Ihren Wünschen vereinbaren können.

Name:

Anschrift:

Telefon:

Dieses Blatt wird bei der Abholung der Fragebogen und natürlich auch bei der Datenauswertung gestrennt vom Fragebogen aufbewahrt.

10.5 Expertenworkshop "Und nach mir die Sintflut" – Ablaufplan und Teilnehmerliste

Ablaufplan

Infos und Kontakt: Dr. Barbara Warner - MLU Halle-Wittenberg, AG Sozialgeographie
Tel.: 0345 5528303, mail: barbara.warner@geo.uni-halle.de

Workshop „Und nach mir die Sintflut“ – Die Zukunft suburbaner Wohnstandorte im demographischen Wandel

Am **13.2.2013** in Halle (Saale)

geplanter Ablauf (jeweils 25 Minuten Vortrag und 15 Minuten Diskussion)

9:00 – 9:30
„Ankommen“, Anmeldung und Kaffee

9:30 – 9:40
Begrüßung
Prof. Dr. Klaus Friedrich, MLU Halle-Wittenberg

9:40 – 10:00
Eingangsstatement: Dynamische Siedlungsentwicklung im Zeichen des Demographischen Wandels
Wilfried Köhler, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr LSA, Stabstelle Demografische Entwicklung

10:00 – 10:40
Ein städtebaulicher Blick auf suburbane Wohngebiete in Ostdeutschland
Prof. Dr. Thomas Sieverts

10:40 – 11:20
Zukunft der suburbanen Wohnstandorte in Sachsen-Anhalt – Ergebnisse des Forschungsprojektes SubWoSa
Dr. Susanne Knabe / Dr. Barbara Warner, MLU Halle-Wittenberg

11:20 – 11:50
Mittagsimbiss

11:50 – 12:30
Suburbanisierung auch im ländlichen Raum und um Mittelstädte?
Prof. Dr. Bernhard Köppen, Universität Koblenz-Landau

12:30 – 13:10
Suburbaner Raum im Lebenszyklus
Jan Polivka, Universität Dortmund

13:10 – 13:50
Abschlussdiskussion: „Welche Zukunft hat Suburbia?“

Ort:
Institut für Geowissenschaften und Geographie der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg
Von-Seckendorff-Platz 4, 06120 Halle (Saale)

Haus 4 (Geographie), Raum 3.40 (3. Etage, rechter Gang)
Sie erreichen uns vom Hauptbahnhof kommend mit den Straßenbahnlinien 4 oder 5 (Richtung Kröllwitz), Haltestelle „Straßburger Weg“

Teilnehmerliste Suburban-Workshop

Teilnehmer am Workshop "Und nach mir die Sintflut - Die Zukunft suburbaner Wohnstandorte im demographischen Wandel" am 13.2.2013 in Halle (Saale)	
Name	Institution
Dr. Annedore Bergfeld	Leibniz - Institut für Länderkunde e.V. (IfL)
Wolfgang Besch-Frotscher	Stadtplanungsamt Halle (Saale)
Prof. Dr. Klaus Friedrich	MLU Halle-Wittenberg
Jun.-Prof. Dr. Birgit Glorius	TU Chemnitz
Prof. Dr. Ulrike Hausmann	Stadt Bernburg
Dr. Gerhard Heimpold	Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH)
Ida Huckebrink	MLU Halle-Wittenberg
Rita Juhasz	TU Chemnitz
Dr. Barbara Kaaden	Stadt Merseburg, Bürgermeisterin
Prof. Dr. Sigrun Kabisch	Helmholtz Zentrum für Umweltforschung
Dr. Susanne Knabe	MLU Halle-Wittenberg
Wilfried Köhler	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr LSA, Stabstelle Demografische Entwicklung
Prof. Dr. Bernhard Köppen	Universität Koblenz-Landau
Dr. Mario Kremling	Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung Halle (isw)
Prof. Dr. Sebastian Lentz	Leibniz - Institut für Länderkunde e.V. (IfL)
Konstanze Mally	Stadtplanungsamt Halle (Saale)
Jana Meyer	MLU Halle-Wittenberg
Gabriela Mühlner	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Bauwesen
Hendrik Nolde	Hochschule Magdeburg-Stendal
Jan Polivka	TU Dortmund
Christian Renelt	TU Dresden
Florian Ringel	MLU Halle-Wittenberg
Marion Schilling	Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
Dr. Claus Schlömer	BBSR, Referat Raumentwicklung
Alexander Schürt	BBSR, Referat Wohnungs- und Immobilienmärkte
Guido Schwarzendahl	Bauverein Halle & Leuna eG
Prof. Dr. Thomas Sieverts	
Frank Swiaczny	Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, Wiesbaden
Dr. Barbara Warner	MLU Halle-Wittenberg
Dr. Wolfgang Weiß	IAMO/Uni Greifswald
Prof. Dr. Reinhard Wießner	Universität Leipzig
Romy Zischner	Universität Leipzig