

Stadt Leipzig

Gutachten zum

**Kommunalen Wohnraumversorgungskonzept**

ExWoSt-Modellvorhaben Kommunale Konzepte: Wohnen

- Endbericht -

Hamburg/Droyßig, Januar 2009



## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Gesamtmarkt Leipzig .....</b>	<b>4</b>
2.1	Entwicklung der Nachfrage .....	4
2.2	Entwicklung des Wohnungsangebotes .....	8
2.3	Wohnungsleerstand.....	13
<b>3</b>	<b>Nachfragergruppen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt .....</b>	<b>22</b>
3.1	Typisierung.....	22
3.2	Nachfragestruktur und ihre Entwicklung .....	24
3.3	Jüngere Haushalte .....	25
3.4	Haushalte mittlerer Altersgruppen .....	27
3.4.1	Alleinstehende mittleren Alters.....	27
3.4.2	Paare mittleren Alters.....	28
3.4.3	Familien .....	29
3.4.4	Alleinerziehende .....	30
3.5	Ältere Haushalte .....	33
3.6	Zukünftige Entwicklung der Haushaltstypen .....	35
<b>4</b>	<b>Mietpreise und Marktsegmente in Leipzig .....</b>	<b>36</b>
4.1	Mietpreisrecherche .....	36
4.2	Gesamtauswertung .....	38
4.2.1	Auswertung nach Baualtersklassen.....	38
4.2.2	Auswertung nach Wohnungsgrößen .....	42
4.2.3	Zusammenfassung der Ergebnisse .....	43
4.3	Preissegmente und räumliche Zuordnung .....	44
<b>5</b>	<b>Kaufpreise in Leipzig.....</b>	<b>48</b>
5.1	Eigentumswohnungen .....	48
5.2	Eigenheime.....	50

<b>6</b>	<b>Wohnungsmarktsegmente.....</b>	<b>53</b>
6.1	Preiswertes Wohnen.....	53
6.1.1	Nachfrage nach preiswertem Wohnraum .....	53
6.1.2	Bedarfsgemeinschaften.....	55
6.1.3	Weitere einkommensschwache Nachfragergruppen .....	59
6.1.4	Quantitative Abschätzung der einkommensschwachen Haushalte .....	60
6.1.5	Preiswertes Wohnungsangebot .....	61
6.1.6	Regelungen zu den Kosten der Unterkunft .....	63
6.2	Exkurs: Studentisches Wohnen .....	67
6.2.1	Entwicklung und Struktur der Studentenzahlen .....	67
6.2.2	Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage.....	70
6.3	Mittelpreisiges Wohnen.....	73
6.4	Höherpreisiges Wohnen .....	75
6.5	Wohnen im Eigentum .....	78
6.6	Seniorenwohnen .....	81
6.6.1	Wohnangebote für Senioren.....	82
6.6.2	Pflegequoten in Leipzig .....	83
6.6.3	Wohnen und Pflege .....	86
6.7	Behindertengerechtes Wohnen.....	93
6.8	Marktsegmente im Überblick .....	95
<b>7</b>	<b>Ergebnisse der Vermieterbefragung .....</b>	<b>97</b>
7.1	Eigentümergruppen.....	98
7.2	Altbauten.....	99
7.3	Marktperspektiven.....	101
<b>8</b>	<b>Stellung und Funktion der LWB.....</b>	<b>103</b>
8.1	Die LWB am Leipziger Wohnungsmarkt.....	103
8.2	Ziele und Instrumente der LWB.....	104

<b>9</b>	<b>Räumliche Entwicklungsschwerpunkte .....</b>	<b>106</b>
9.1	Anpassung Wohnungsbau der 50er/60er Jahre .....	106
9.1.1	Bestandsstruktur .....	106
9.1.2	Wandel der Nachfrage.....	106
9.1.3	Anpassungsstrategien.....	107
9.2	Großsiedlungen .....	108
9.2.1	Aktuelle Marktsegmente .....	108
9.2.2	Gesamtnachfrage und Konkurrenzfähigkeit der Standorte.....	108
9.2.3	Zukünftige Entwicklungen.....	109
9.2.4	Strategien.....	109
9.3	Altbauwohnanlagen.....	110
9.3.1	Marktsegmente .....	110
9.3.2	Marktperspektiven.....	111
9.3.3	Strategien.....	112
9.4	Austauschbeziehungen zwischen den Marktsegmenten.....	112

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1	Wohnungsbestandsstruktur nach Raumzahl 2007.....	9
Abb. 2	Mietenstruktur der Wohnungsunternehmen 2008.....	12
Abb. 3	Leerstandsgefährdung.....	17
Abb. 4	Faktoren der Nachfrage.....	24
Abb. 5	Haushaltsstruktur in Leipzig.....	25
Abb. 6	Mietpreissegmente.....	44
Abb. 7	Preissegmente in den Ortsteilen.....	46
Abb. 8	Wohnungsmarktsegmente.....	53
Abb. 9	Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum.....	54
Abb. 10	Verteilung der Bedarfsgemeinschaften (BG) nach Haushaltstypen.....	55
Abb. 11	Bedarfsgemeinschaften nach Wohnfläche.....	56
Abb. 12	Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an der Bevölkerung.....	57
Abb. 13	Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften.....	58
Abb. 14	Herkunft der Leipziger Studenten im WS 2007/2008.....	68
Abb. 15	Betreute Pflegebedürftige über 65 Jahre in Sachsen.....	85
Abb. 16	Senioren über 65 Jahre mit Pflegebedarf nach Leistungsart und Pflegestufe in Leipzig 2005.....	86
Abb. 17	Wohnungsmarktsegmente: Zuordnung der Nachfragegruppen zu den Preissegmenten.....	96
Abb. 18	Wohnungsbestand nach Mietpreis.....	100
Abb. 19	Derzeitige und zukünftige Nachfrage nach Mietwohnungen.....	101
Abb. 20	Kernbestand der LWB nach Preissegmenten und Baualter.....	104
Abb. 21	Zentrale Austauschbeziehungen zwischen den Marktsegmenten.....	113

## **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1	Bevölkerungsvorausschätzungen für Leipzig .....	6
Tab. 2	Bautätigkeitsraten im Vergleich .....	10
Tab. 3	Entwicklung des Wohnungsbestandes .....	13
Tab. 4	Leerstand nach Baualtersklassen.....	16
Tab. 5	Leerstandstypen .....	18
Tab. 6	Leerstandsszenario I .....	20
Tab. 7	Leerstandsszenario II .....	20
Tab. 8	Zukünftige Entwicklung der Nachfragegruppen .....	35
Tab. 9	Mietpreise nach Wohnungsgröße .....	42
Tab. 10	Schwellenwerte für einkommensschwache Haushalte nach Haushaltsgröße .....	60
Tab. 11	Einkommensschwache Haushalte nach Haushaltsgröße .....	60
Tab. 12	Anerkannte Kosten der Unterkunft .....	64
Tab. 13	Beispiel: Modifikation der Kosten der Unterkunft.....	65
Tab. 14	Pflegequoten im Vergleich 2005.....	83
Tab. 15	Vermieterstruktur nach Wohnungsbestand .....	99
Tab. 16	Leerstand nach Vermietertyp .....	99



## **1 Einleitung**

Die Stadt Leipzig hat sich bereits in den 90er Jahren frühzeitig den Problemen des Wohnungsmarktes und der Wohnungspolitik konzeptionell gestellt. In der Folgezeit nahmen die städtebaulichen Probleme des Leerstandes und der Stadtsanierung jedoch immer größere Ausmaße an, auf die umfänglich mit Konzepten und zahlreichen Maßnahmen reagiert wurde, sodass Leipzig zu den Vorreiterstädten des Stadtumbaus in Ostdeutschland avancierte.

Der Stadtumbau im Sinne eines Rückbaus von Wohnungen ist ein zentraler Bestandteil einer zukunftsorientierten Stadtentwicklungspolitik für Leipzig. Dies allein reicht jedoch nicht aus für eine vorausschauende Wohnungspolitik mit dem Ziel, einen langfristig funktionierenden Wohnungsmarkt zu entwickeln, der die Versorgung der Leipziger Bevölkerung mit Wohnraum sicher stellt und sich als attraktiver Wohnstandort für Zuziehende darstellt.

Diese konzeptionell eigenständige Stellung des Wohnungsmarktes ist aufgrund aktueller weitreichender Veränderungsprozesse geboten. Zu diesen Prozessen zählen u. a. die demographische Entwicklung, der Umbau der Sozialsysteme (ALG II), die Veränderungen des Wohnungsangebots durch Rückbau und Sanierung und die Veränderung der Eigentümerstrukturen. Dabei geht es z. B. um Aussagen dazu, wie sich die studentische Wohnungsnachfrage entwickeln wird oder wie groß langfristig die Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Stadtgebiet sein wird. Wichtige Themen sind z. B. auch die Versorgung einkommensschwacher Haushalte (ALG II-Empfänger, aber auch Geringverdiener oder Alleinerziehende) mit angemessenem Wohnraum oder die Frage, wie viele neue seniorengerechte Wohnungen geschaffen werden sollten.

Entsprechend wird sich die aktuelle wohnungs- und sozialpolitische Diskussion in Leipzig intensiv u. a. den folgenden Themen widmen müssen:

- Wie ist die gegenwärtige Marktentwicklung, die eine Reihe positiver Tendenzen aufweist, langfristig zu bewerten und welche Konsequenzen und Handlungsbedarfe resultieren daraus für die einzelnen Nachfragergruppen des Wohnungsmarktes?
- Welche Aspekte müssen thematisiert werden, damit die derzeit sehr städtebaulich dominierte Stadtumbaudiskussion - insbesondere mit dem zentralen Konflikt Altbau versus Platte - stärker auch die Anforderungen der Wohnungsnachfrager einbezieht?
- Wie werden sich die Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft weiter auf den Markt auswirken, welche (quantitative) Entwicklung ist bei den ALG II-Empfängern zu erwarten und wie wird sich das preiswerte Marktsegment insgesamt entwickeln?
- Wie sieht die wachsende Nachfrage der Senioren tatsächlich aus und auf welche Standorte wird sie sich konzentrieren?
- In welchem Umfang und in welcher Form wird zukünftig Wohnungsneubau benötigt?
- Welche Versorgungsaufgaben kommen auf die Stadt zu und welche Funktionen soll zukünftig die kommunale LWB übernehmen?

Antworten und Lösungen für diese Themen bietet das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept, denn es liefert zum einen eine analytische Basis und zum anderen Prognosen und Szenarien. Die Wohnungsmarktanalyse und -prognose erfolgte nach einem nachfrageorientierten Ansatz. Im Zentrum der Betrachtung stehen verschiedene Nachfragergruppen und deren Wohnwünsche, die verschiedenen Marktsegmenten zugeordnet wurden.

Das Wohnraumversorgungskonzept hat folgende Ziele:

- Die Wohnungspolitik als kommunales Thema stärker in den Fokus zu lenken
- Mehr Marktinformationen und -transparenz zu schaffen
- Vorstellungen über die zukünftigen Entwicklungen zu entwickeln
- Handlungsmöglichkeiten für die Stadtverwaltung und die Wohnungseigentümer zu entwickeln
- Die Verbindung von Wohnungs-, Sozial- und Stadtentwicklungspolitik herzustellen
- Die Zusammenarbeit zwischen Kommune und Wohnungswirtschaft zu verbessern

Im Zuge der Erstellung des Gutachtens wurde zwischen Juni 2007 und Oktober 2008 eine intensive Diskussion mit den verschiedenen Wohnungsmarktakteuren im Rahmen eines Arbeitskreises geführt. An dem Arbeitskreis waren neben den relevanten Ämtern der Stadtverwaltung beteiligt:

- Baugenossenschaft Leipzig e.G.
- Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
- Haus und Grund e.V.
- Mieterverein Leipzig e.V.
- Verband Wohneigentum e.V.
- Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft e.G.
- Wohnungsgenossenschaft UNITAS e.G.
- Wohnungsgenossenschaft Transport e.G. (WOGETRA)
- Wohnungsbaugenossenschaft Kontakt e.G.
- Wohnungsgenossenschaft Lipsia e.G.

Die privaten Kleineigentümer wurden zudem im Rahmen der Befragung privater Vermieter gesondert berücksichtigt.

Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept wurde im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (SEKo) als Bestandteil des Fachkonzeptes "Wohnen" erstellt. Zentrale Aussagen des Wohnraumversorgungskonzeptes sind somit in dem SEKo integriert und finden sich dort wieder.

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes erfolgten:

- die Analyse des Gesamtmarktes (vgl. Kap. 2.)
- die Bildung von Nachfragergruppen hinsichtlich ihrer Struktur, ihrer Wohnungsnachfrage und ihres Volumens (vgl. Kap. 3)
- die Analyse des Wohnungsangebotes im Hinblick auf die Struktur, die Preise und die Wohnlagen (vgl. Kap. 4 und 5)
- die Beschreibung der Wohnungsmarktsegmente (vgl. Kap. 6)
- eine Befragung privater Vermieter (vgl. Kap. 7)
- eine gesonderte Betrachtung der kommunalen Wohnungsgesellschaft LWB (vgl. Kap. 8)
- die Formulierung von Handlungsempfehlungen und Beschreibung räumlicher Handlungsfelder (vgl. Kap. 9)
- sowie die Formulierung der wohnungspolitischen Ziele und Instrumente (vgl. Kap. 10).

Dem Wohnraumversorgungskonzept liegen - soweit vorhanden - die derzeit aktuellen Basisdaten aus dem Jahr 2007 zugrunde.

## 2 Gesamtmarkt Leipzig

Mit dem Wohnungsmarkt-Monitoring und weiteren amtlichen Statistiken liegt eine umfangreiche Darstellung der aktuellen Wohnungsmarktsituation in Leipzig vor. Deswegen werden im Folgenden nur zentrale Eckwerte dargestellt, die für die Beschreibung des Wohnungsangebotes und der Nachfragergruppen sowie den Fragestellungen des Wohnraumversorgungskonzeptes von besonderer Relevanz sind. In den nachfolgenden Kapiteln werden einzelne relevante Aspekte weiter vertieft.

### 2.1 Entwicklung der Nachfrage

- Die **Bevölkerungszahl** Leipzigs wächst entgegen dem allgemeinen Trend im Freistaat Sachsen und dem Leipziger Umland. Die Angaben zur Bevölkerungszahl Leipzigs sind allerdings je nach Quelle unterschiedlich. So hat nach Angaben des Statistischen Landesamtes zwischen 2002 und 2007 die Bevölkerungszahl von ca. 495.000 auf 510.000 Einwohner zugenommen.<sup>1</sup> In dem städtischen Einwohnermelderegister wurden zum Jahresende 2007 gegenüber der Landesstatistik weniger Einwohner, und zwar nur rd. 498.000 mit Hauptwohnsitz erfasst. Hinzu kommen allerdings noch 17.670 Einwohner mit Nebenwohnsitz (2007).<sup>2</sup>
- Der **Bevölkerungszuwachs** stützt sich in erster Linie auf ein positives Wanderungssaldo, welches gegenüber den Umlandkreisen, den neuen Bundesländern und dem Ausland besteht. Seit 2000 liegen die Wanderungssalden regelmäßig über 1.000 Personen, in den letzten drei Jahren (2005-2007) ergaben sich positive Salden zwischen 4.600 und 5.400 Personen.<sup>3</sup>
- In der **Altersstruktur** Leipzigs spiegeln sich die allgemeinen, ostdeutschen demographischen Trends der Alterung und des Geburtenknicks wider. So nimmt die Anzahl derjenigen unter achtzehn Jahren ab (2000: 14,5 %; 2007: 12,3 %), während in der Altersgruppe der über 65-Jährigen ein hoher Zuwachs zu verzeichnen ist. Heute ist jeder fünfte Bewohner über 65 Jahre, 1990 war noch jeder sechste Bewohner im Seniorenalter.<sup>4</sup> Die Anteile der dazwischen liegenden Altersgruppen sind hingegen konstant geblieben.
- Betrachtet man die **Wanderungsbewegungen** nach der Altersstruktur der Wandernden, so zeigt sich, dass ein Zuwachs unter den älteren Kindern im Alter von 10 bis 20 Jahren und unter den jüngeren Erwachsenen im Alter von 20 bis 30 Jahren zu verzeichnen ist. Während sich der Wanderungssaldo der älteren Kinder über einen Zeitraum von sieben Jahren mehr als vervierfacht hat und im Jahr 2007 851 Personen betrug, verdoppelte sich der Zuwachs an jüngeren Erwachsenen im gleichen Zeitraum nahezu auf 3.809 Personen in 2007.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen.

<sup>2</sup> Einwohnerregister der Stadt Leipzig.

<sup>3</sup> Statistik der Stadt Leipzig 2008; Monitoringbericht 2007.

<sup>4</sup> Statistik der Stadt Leipzig 2008; Sozialreport 2007.

<sup>5</sup> Statistik der Stadt Leipzig 2008; Monitoringbericht 2007.

- Aus der 2006/07 durchgeführten **Zuwanderungsbefragung** geht hervor, dass die jungen Zuwanderer bis zu 25 Jahre in der Regel zum Studium oder zur Ausbildung nach Leipzig kommen. Während Studenten ein größeres Einzugsgebiet aufweisen, stammen die Auszubildenden überwiegend aus dem Leipziger Umland. Insgesamt ist unter allen Altersgruppen eine Arbeitsstelle in Leipzig der häufigste Zuwanderungsgrund. Auffällig ist, dass die Neuzuwanderer einen überdurchschnittlich hohen Bildungsstand aufweisen. 18 % aller befragten Zuziehenden haben zu einem früheren Zeitpunkt bereits in Leipzig gewohnt und sind nun zurückgekehrt. Von ihnen wiederum stammen 30 % aus dem Umland, hierunter viele junge Erwachsene (jünger als 25 Jahre).
- Die Ergebnisse der Zuwanderungsbefragung verdeutlichen die starke Metropolwirkung und das überaus positive Image der Stadt Leipzig. Die Attraktivität der Stadt nimmt den zweiten Rang unter den häufigsten Zuwanderungsgründen. Neben den Angaben, wie 'Großstadtflair', 'historisches Stadtbild', 'Vielfalt an Kultur- und Freizeitangeboten' und 'Ausbildungs- bzw. Beschäftigungsmöglichkeiten', die auch bei anderen Städten in diesem Zusammenhang oft genannt werden, kommt für Leipzig vor allem Nennungen, wie 'gute Lebensqualität' und 'Wohlfühlen in Wohngebieten' eine besondere Bedeutung zu. Das konkrete Wohnangebot spielt hingegen eine deutlich untergeordnete Rolle.
- Der Mikrozensus hat für das Jahr 2007 rund 308.000 Haushalte ermittelt. Die **Zahl der Haushalte**<sup>6</sup> nahm demzufolge mit 10,7 % in den Jahren 2002 bis 2007 stärker zu als die Bevölkerungszahl, was darauf hindeutet, dass dies auch Ergebnis eines Haushaltsverkleinerungsprozesses ist.
- Dies erfolgt durch die Haushaltsgenerierung auf Basis der Einwohnermeldedatei durch das Amt für Statistik und Wahlen. Hier werden im Ergebnis für 2007 insgesamt rund 287.000 Haushalte ermittelt. Mit dem Haushaltsgenerierungsverfahren, das auf allen Einwohnermeldedaten basiert, lassen sich deutlich genauere Ergebnisse erzielen als mit der 1%-Stichprobe des Mikrozensus. Deswegen kann dieser Wert als weitgehend gesichert in die weitere Analyse übernommen werden. Demnach stellt sich die Haushaltsstruktur wie folgt dar:
  - 1-Personen-Haushalte: 144.600
  - 2-Personen-Haushalte: 88.600
  - 3-und-mehr-Personen-Haushalte: 53.600
- Zum Jahresende 2007 waren 15,5 % der Erwerbsbevölkerung in Leipzig auf Arbeitslosengeld angewiesen. Die **Arbeitslosenquote** Leipzigs zeigt sich im bundesdeutschen Vergleich (8,1 %) als überdurchschnittlich hoch und liegt gleichzeitig über dem Durchschnitt der Quote des gesamten Freistaates Sachsen (13,4 %). Bis Juli 2008 ist die Arbeitslosenquote auf 15,7 % leicht angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr (Juli 2007: 17,2 %) ist allerdings ein deutlicher

---

<sup>6</sup> Statistik der Stadt Leipzig 2008; Sozialreport 2007.

Rückgang zu beobachten.<sup>7</sup> Zum Rechtskreis SGB II zählten zum Jahresende 2007 insgesamt rd. 64.500 Arbeitslosengeld II-Empfänger, ein Jahr zuvor waren es noch rd. 65.200 Personen. Rund 9.600 Personen bezogen Wohngeld (2006: rd. 10.500 Personen).<sup>8</sup>

- Die Anzahl der **innerstädtischen Umzüge** nimmt seit einigen Jahren stetig ab (2000: 13,2 %; 2007: 10,3 % der Wohnbevölkerung).<sup>9</sup> Die Umzugsbereitschaft der Leipziger ist jedoch nach wie vor sehr hoch. Allen voran stehen junge Haushalte. 2007 gaben ca. 70 % der 25- bis 34-Jährigen und 54 % der 18- bis 24-Jährigen an, Umzugsabsichten zu haben.<sup>10</sup>

Die **zukünftige Entwicklung** des Leipziger Wohnungsmarktes hängt von der quantitativen und qualitativen Entwicklung der Nachfrage und den Veränderungen des Angebotes ab. Zur Entwicklung der Nachfrage wurden sowohl Bevölkerungsprognosen von der Stadt Leipzig als auch des Statistischen Landesamt Sachsen berechnet.

Beide gehen für die nächsten Jahre von einer positiven Bevölkerungsentwicklung Leipzigs aus. In der Hauptvariante der Stadt Leipzig steigt die Bevölkerungszahl zunächst kontinuierlich an. Bis zum Jahr 2015 wird sich demnach die Zahl der Einwohner um 4 % auf 527.000 erhöhen.<sup>11</sup> Dieses Wachstum schwächt sich erst im späteren Prognoseverlauf nach 2015 deutlich ab, bis es nahezu zu einer Stagnation der Bevölkerungsentwicklung kommt.

Die vom Land Sachsen berechnete Variante geht von einem etwas zurückhaltenderen Wachstum aus. Nach leichten Steigerungen der Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2013 wird die Zahl der Einwohner bis zum Ende des Prognosezeitraums 2020 wieder nahezu auf den Stand von 2006 zurückgehen.

<b>Tab. 1 Bevölkerungsvorausschätzungen für Leipzig</b>								
	<b>2008</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2020</b>
<b>Stadt Leipzig*</b>	512.500	517.800	520.200	522.300	524.100	525.800	527.200	531.300
<b>Land Sachsen**</b>	509.900	512.300	513.000	513.500	513.600	513.500	513.100	507.900

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Statistisches Landesamt Sachsen.  
\* Hauptvariante, \*\* Variante 3

ANALYSE &  
KONZEPTE

Die Determinanten der Bevölkerungsentwicklung sind die Zahl der Geburten und die Wanderungen. Die Zahl der Geburten wird in den nächsten Jahren voraussichtlich zunehmen, da zum einen die Geburtenrate steigt und zum anderen die Altersgruppe der 25- bis 34-Jährigen bis 2012 anwach-

<sup>7</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2008, <http://www.pub.arbeitsamt.de>. Der Anstieg im Juli ist typischer Weise vor allem auf Schulabgänger zurückzuführen

<sup>8</sup> Statistik der Stadt Leipzig 2008.

<sup>9</sup> Statistik der Stadt Leipzig 2008; Monitoringbericht 2007.

<sup>10</sup> Umzugsabsicht in den jeweiligen Altersgruppen in den nächsten zwei Jahren: "ja", "möglicherweise", Bürgerumfrage 2007.

<sup>11</sup> Ausgangspunkt der städtischen Prognose sind Einwohnermeldedaten, die rechnerisch an die höhere Einwohnerzahl des Statistischen Landesamtes angepasst worden. Damit sind beide Prognosen vergleichbar.

sen wird. Erst nach 2015 ist bei den Geburtenzahlen wieder ein Rückgang zu erwarten, da dann die geburtenschwachen Jahrgänge der 90er Jahre in das Familiengründungsalter kommen. Die positive Bevölkerungsentwicklung Leipzig speist sich vor allem auch aus einem positiven Wanderungssaldo, das in den vergangenen Jahren zu beobachten war und auf die Zukunft projiziert wird. In der Prognosevariante der Stadt Leipzig wird fast für den gesamten Prognosezeitraum von jährlich mehr als 20.000 Zuzügen ausgegangen. Demgegenüber werden jährlich rund 18.000 bis 19.000 Wegzüge erwartet.

Die Zuzüge sind dabei wesentlich auf die jüngeren Altersgruppen der 18- bis 25-Jährigen und die 25- bis 45-Jährigen zurückzuführen. Inwieweit dieser positive Wanderungssaldo tatsächlich zu verzeichnen sein wird, hängt auch zu einem wesentlichen Teil davon ab, inwieweit sich Leipzig als Studienstandort auch bei rückläufigen Studentenzahlen behaupten kann. Diese sind in Ostdeutschland aufgrund des Geburtenknicks in erheblichem Umfang zu erwarten. Ebenfalls wichtig ist, inwieweit die Standort- und Wohnortvorteile Leipzigs noch stärker genutzt werden können, um die aktuellen Zuwanderungsströme aufrecht zu halten bzw. noch zu intensivieren.

Analyse & Konzepte schätzt diese Entwicklung etwas skeptischer ein als die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausrechnungen zeigen. Nicht zuletzt aufgrund der ungünstigen Entwicklung der Studierendenzahlen ist eher von einem nicht-linearen Kurvenverlauf auszugehen.

Trotz der Zuzüge wird die Zahl der Einwohner in den jüngeren Altersgruppen abnehmen. Bei den 20- bis 30-Jährigen ist ein Rückgang von 84.000 auf 71.000 Einwohner bis 2017 zu erwarten. Zunahmen gibt es hingegen bei den 30- bis 40-Jährigen, den 50- bis 60-Jährigen und sehr deutlich bei den Senioren ab 80 Jahren.

Für die quantitative Entwicklung der Nachfrage spielt vor allem eine Rolle, welche Auswirkungen die Bevölkerungsentwicklung auf die Entwicklung der Haushaltszahlen haben wird. Die auf der Basis der Bevölkerungsvorausschätzung durchgeführte Berechnung der Zahl der Privathaushalte kommt zu dem Ergebnis, dass die Zahl der Haushalte ebenso wie die Bevölkerung kontinuierlich steigen wird. Für das Jahr 2012 wird erwartet, dass 316.400 Haushalte eine Wohnung in Leipzig nachfragen. Gleichzeitig wird sich die Haushaltsgröße weiter von 1,69 Personen je Haushalt auf 1,65 verringern.

Hierbei wird jedoch von einer über Mikrozensus 2006 erhobenen Gesamtzahl der Haushalte von rund 300.000 ausgegangen. Die Haushaltsgenerierung des Amtes für Wahlen und Statistik Leipzig hat demgegenüber eine Gesamtzahl von rund 287.000 Haushalten ermittelt. Ausgehend von diesem Wert würde sich die Zahl der Haushalte unter den gleichen Annahmen auf 300.000 im Jahr 2012 entwickeln. Somit ist mit einer Steigerung in Höhe von rund 13.000 Haushalten zu rechnen.

## 2.2 Entwicklung des Wohnungsangebotes

- In Leipzig standen im Jahr 2007 314.223 Wohnungen zur Verfügung.<sup>12</sup> 1995 waren es rund zehn Prozent weniger. Nach einem Zuwachs an Wohnraum bis ins Jahr 2001 auf 317.800 Wohnungen war die Anzahl leicht rückläufig.
- Der **Wohnungsbestand** in der Stadt ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil an Altbauten (vor 1949 errichtet). Sie haben einen Anteil von 53 % am Gesamtwohnungsbestand. Gebäude der Baujahresklassen 1949 bis 1990 bilden hingegen einen Anteil von 31 %, während rd. ein Sechstel des gesamten Bestandes nach 1990 errichtet wurde.<sup>13</sup>
- Ende 2007 befanden sich rund zwei Drittel des gesamten Wohnungsbestandes in privatem Eigentum. 17 % der Wohnungen lagen im Besitz von Genossenschaften. Größter Akteur auf dem Leipziger Wohnungsmarkt ist die kommunale Wohnungsgesellschaft LWB, welche einen Anteil von mehr als 14 % am Bestand aller Wohnungen hält.<sup>14</sup>
- Mit 40 % bilden die 3-Raum-Wohnungen (Wohnräume) den größten Teil des Leipziger Wohnungsbestandes, gefolgt von 2-Raum-Wohnungen mit rund 29 %. Ein weiteres Fünftel stellen die Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen dar, während die 1-Raum-Wohnungen mit knapp 11 % vertreten sind.
- Mit rd. 82.000 Wohneinheiten decken die sechs größeren Wohnungsunternehmen<sup>15</sup> mehr als ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes in Leipzig ab. Die Größenstruktur bei den Wohnungsunternehmen ist durch den hohen Anteil von Plattenbaubeständen geprägt. Hier bilden die kleineren 1- und 2-Raum-Wohnungen mehr als die Hälfte des Bestandes, während vor allem die Wohnungen mit vier und mehr Räumen mit weniger als 11 % deutlich unterrepräsentiert sind.

---

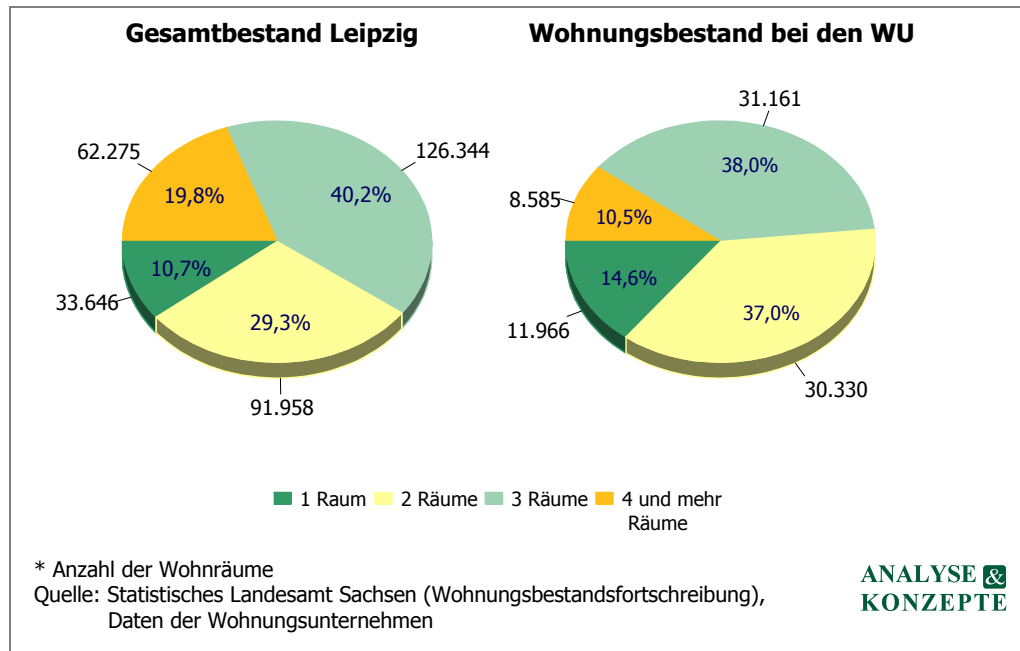
<sup>12</sup> Statistik der Stadt Leipzig 2008; Monitoringbericht 2007. Aufgrund zahlreicher Probleme in der Erfassung des Wohnraums muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Zahl der Wohnungen deutlich höher liegt.

<sup>13</sup> Statistik der Stadt Leipzig 2008.

<sup>14</sup> Sozialreport 2006.

<sup>15</sup> Diese und folgende Angaben beziehen sich auf die Gesamtauswertung der Bestände folgender Wohnungsunternehmen: Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB), Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) Kontakt eG, Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL), Wohnungsgenossenschaft Transport eG (WOGETRA), Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW), Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG.

**Abb. 1 Wohnungsbestandsstruktur nach Raumzahl 2007**



- Ursache für den Rückgang des Bestandes in den letzten Jahren ist zum einen, dass die **Wohnbautätigkeit** in Leipzig stark zurückgegangen ist und zum anderen die Rückbaumaßnahmen im Zuge des Stadtumbaus angestiegen sind: 2007 lag die Anzahl der Wohnungsabgänge bei 1.558, während lediglich 782 Wohnungen fertiggestellt wurden.<sup>16</sup>
- Nach Angaben des Monitoringberichtes<sup>17</sup> überwiegt in Leipzig bereits seit 2002 der Wohnungsbau in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Jahr 2007 wurden in diesem Segment 412 (53 %) der insgesamt 782 erbauten Wohnungen fertiggestellt. Neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen zu mehr als 90 % in bestehenden Gebäuden.
- Die Zahl der Baufertigstellungen ist gegenüber 2001 (2.525 Wohneinheiten) um fast 70 % zurückgegangen. Der kurzfristige Anstieg der Baugenehmigungen in den Jahren 2003 und 2004 ist auf den anstehenden Wegfall der Eigenheimzulage zurückzuführen. Danach ging die Zahl der Baufertigstellungen wieder deutlich zurück. Allerdings wurden in den letzten drei Jahren größere Schwankungen beobachtet mit einem Anstieg der Bautätigkeit im Jahr 2006, sowohl im Eigenheimsegment als auch bei den Mehrfamilienhäusern.
- In den Umlandkreisen<sup>18</sup> hält dagegen die rückgängige Entwicklung immer noch an. Da hier aber der Neubau bis zu 80 % von Ein- und Zweifamilienhäusern getragen wird, waren die Wohnungsneubaurückgänge nach 2001, auch aufgrund der Suburbanisierungstendenzen, nur mäßig.

<sup>16</sup> Statistisches Landesamt Sachsen.

<sup>17</sup> Monitoringbericht 2007.

<sup>18</sup> Die Kreise: Leipziger Land, Delitzsch, Muldentalkreis.

Big. Erst in den letzten zwei Jahren wurden mit 932 (2006) bzw. 565 (2007) Wohneinheiten im Leipziger Umland weniger Baufertigstellungen verzeichnet als in Leipzig (2006: 1.016 Wohneinheiten; 2007: 782 Wohneinheiten).

- Bei der Gegenüberstellung der Bautätigkeitsraten je 1.000 Einwohner im Zeitablauf (vgl. Tab. 2) zeigt sich, dass die Bautätigkeit in Leipzig immer noch deutlich über dem Landesniveau liegt. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser entsprechen die Neubauraten in Leipzig allerdings lediglich dem Landesdurchschnitt.
- Die Umlandkreise weisen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern im gesamten Zeitraum etwas höhere Bautätigkeitsraten als Leipzig auf. Insgesamt fielen hier die Rückgänge der Baufertigstellungszahlen in den letzten drei Jahren etwas geringer aus, sodass die durchschnittliche Bautätigkeitsrate 2005-2007 mit 2,1 Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner den Leipziger Wert (1,8) noch leicht übersteigt.

<b>Tab. 2 Bautätigkeitsraten im Vergleich</b> (Neu errichtete Wohneinheiten, Durchschnitt je 1.000 Einwohner pro Jahr)			
	<b>1999-2001</b>	<b>2002-2004</b>	<b>2005-2007</b>
<b>Sachsen</b>			
Baufertigstellungen insgesamt	3,6	1,7	1,2
in Ein- und Zweifamilienhäusern	1,9	1,2	1,0
<b>Leipzig</b>			
Baufertigstellungen insgesamt	8,0	2,3	1,8
in Ein- und Zweifamilienhäusern	2,2	1,3	1,0
<b>Umlandkreise*</b>			
Baufertigstellungen insgesamt	6,8	2,8	2,1
in Ein- und Zweifamilienhäusern	4,3	2,0	1,6
* Kreise: Leipziger Land, Delitzsch, Muldentalkreis Quelle: Monitoringbericht 2003-2007, Statistisches Landesamt Sachsen, eigene Berechnungen A&K			<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

- Die **Investitionen** in den Wohnungsbestand Leipzigs sind nach Ende der 1990er Jahre stark rückläufig und lagen im Jahr 2006 bei 73,7 Mio. € (1995 bis 1999 im Schnitt 228 Mio. €/Jahr). Gegenüber dem Vorjahr (2005: 52,6 Mio. €) ist allerdings ein Anstieg der Investitionen festzustellen, und zwar sowohl bei den Instandsetzungs- als auch bei den Modernisierungsmaßnahmen. Für 2007 sahen die Planungen Bestandsinvestitionen von 66,4 Mio. € vor.<sup>19</sup>
- Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist die Sanierung und anschließender Verkauf von Eigentumswohnungen quantitativ bedeutender als der Neubau von Miet- bzw. Eigentumswohnungen. So lag die Zahl der Erstverkäufe von Sondereigentum im sanierten Altbau im Jahr 2007 bei 1.755 Wohnungen.<sup>20</sup> Dabei handelt es sich also um Wohnungszugänge aus dem marktfähigen

<sup>19</sup> Monitoringbericht 2007. Die Zahlen beziehen sich auf die Angaben der acht größten Vermieter in Leipzig.

<sup>20</sup> Gutachterausschuss Leipzig: Grundstücksmarktbericht 2007.

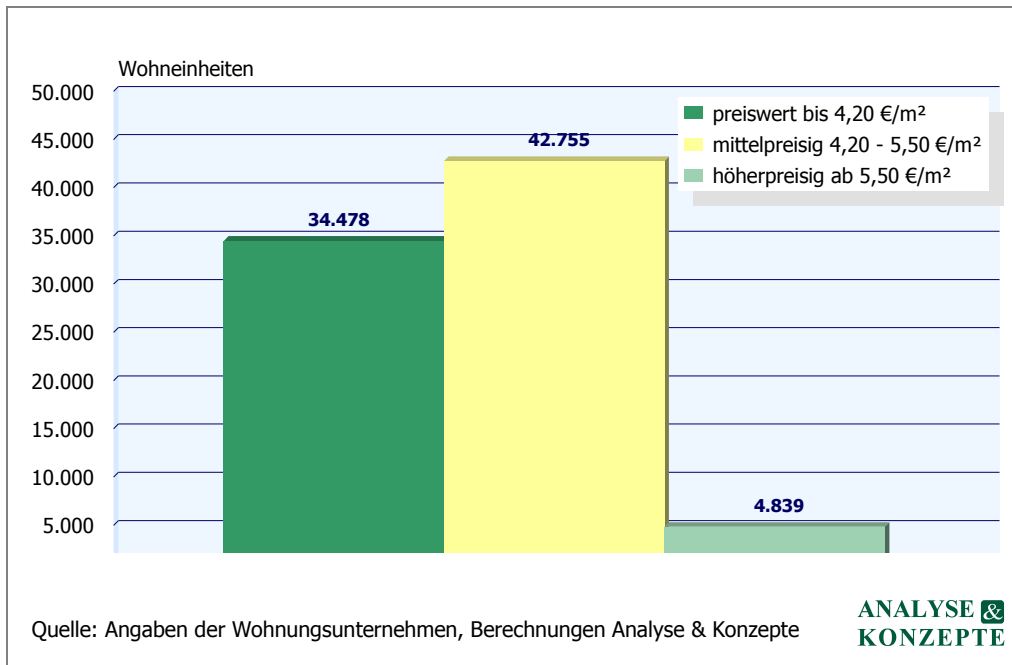
gen Leerstand und haben damit den gleichen Effekt wie Wohnungen, die neu gebaut werden. Im selben Jahr wurden 174 Wohnungen im Neubau verkauft.

Zu der aktuellen Entwicklung der **Miet- und Kaufpreise** hat Analyse & Konzepte eigene Preisrecherchen durchgeführt, deren Ergebnisse als eigene Kapitel (vgl. Kap. 4 und 5) dargestellt werden. Im Folgenden wird daher nur die Preisentwicklung der letzten Jahre in den einzelnen Segmenten kurz zusammengefasst sowie die Mietenstruktur bei den Leipziger Wohnungsunternehmen dargestellt.

- Nach Angaben des aktuellen Monitoringberichtes sind 2006/2007 die **Neuvermietungsmieten** (Wohnungen mittleren Wohnwerts) gegenüber dem Vorjahr insgesamt wieder leicht angestiegen. Die Wohnungsbestände der Baujahre nach 1949 haben dabei nur einen mäßigen Anstieg der Netto-Kaltmieten von 4,60 auf 4,65 €/m<sup>2</sup> verzeichnet. Die Mietpreise bei Altbauten, die bereits im letzten Jahr erstmalig das Mietniveau der nach 1949 errichteten Wohnungen überstiegen hatten, sind erneut von 4,75 auf 4,85 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die Neubauwohnungen, die seit 2004 ein gleiches Mietniveau von 5,60 €/m<sup>2</sup> halten konnten, verzeichnen 2007 einen leichten Rückgang der Mieten auf 5,50 €/m<sup>2</sup>. Insgesamt unterliegen die Mietpreise in Leipzig seit dem starken Rückgang Ende der 1990er Jahre nur leichten Schwankungen.<sup>21</sup>
- Die **Bestandsmieten** bei den großen Leipziger Wohnungsunternehmen umfassen das gesamte Spektrum der im Mietspiegel erfassten Mieten. Da ungefähr 57 % dieser Bestände Plattenbauwohnungen der 1970er und 80er Jahre ausmachen, liegt der Mittelwert der Netto-Kaltmieten mit 4,35 €/m<sup>2</sup> etwas niedriger. Insgesamt befindet sich mehr als die Hälfte der Wohnungen im mittleren Preissegment (zwischen 4,20 bis 5,50 €/m<sup>2</sup>), weitere 42 % werden preiswert (unterhalb 4,20 €/m<sup>2</sup>) vermietet. Dabei ist der Sanierungsgrad immer noch ein wichtiger preisdifferenzierender Faktor. So liegt die durchschnittliche Netto-Kaltmiete für sanierte Wohnungen bei 4,60 €/m<sup>2</sup>, für teilsanierte Wohnungen bei 4,00 €/m<sup>2</sup> und für unsanierte Wohnungen bei 3,60 €/m<sup>2</sup>.

---

<sup>21</sup> Monitoringbericht 2007.

**Abb. 2 Mietenstruktur der Wohnungsunternehmen 2008**

- Der **Wohneigentumsmarkt** in Leipzig zeichnet sich auch weiterhin durch eine Stagnation aus. Positive Entwicklung zeigt nur der Teilmarkt mit sanierten Altbauwohnungen, der sich hier als klassischer Anlegermarkt darstellt. Hierzu zählen auch andere Eigentumswohnungen, wie z. B. Lofts, die im Zuge von Umnutzungen und Konversionen entstehen. Dieses Segment ist besonders durch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten attraktiv. Sowohl Kapitalanleger als auch Selbstnutzer haben durch die Denkmalschutz-Abschreibung die Möglichkeit, Modernisierungs- und Anschaffungskosten abzuschreiben.
- Während sich zwischen 2001 und 2004 die Kaufpreise für Neu- und Altbauwohnungen in etwa auf gleicher Höhe bewegten, überstiegen die seit 2003 leicht wachsenden Preise für sanierte **Altbauwohnungen** mit 1.900 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2006 im Durchschnitt deutlich die für **Neubauwohnungen** (1.730 €/m<sup>2</sup>). Aufgrund der geringen auswertbaren Kauffallzahlen im Neubau-segment im letzten Jahr wird zur Orientierung der Mittelwert 2006/07 mit 1.820 €/m<sup>2</sup> empfohlen. Die Kaufpreise für sanierte Altbauten sind 2007 mit 1.930 €/m<sup>2</sup> nahezu konstant geblieben. Die Plattenbauwohnungen spielen im Bereich Wohneigentum in Leipzig kaum eine Rolle.
- Im Bereich des **individuellen Wohnungsbaus** war in den letzten Jahren das Interesse an unbebauten Grundstücken etwas höher als der Verkauf von Eigentümshäusern. 2007 wurde allerdings wieder eine verstärkte Nachfrage nach Eigenheimen verzeichnet. Wie in den Vorjahren überwiegen Bestandsobjekte, wobei insbesondere freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften nachgefragt werden.
- Die Preise verhalten sich mehr oder weniger konstant. So liegt 2007 der durchschnittliche Verkaufspreis für **unbebaute Grundstücke**, wie ein Jahr zuvor, bei 100 €/m<sup>2</sup>. Die neu gebauten

Eigenheime werden im Durchschnitt für 207.000 € (inkl. Grundstück) verkauft, was nur einen leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die höchsten Preise sind bei den freistehenden Einfamilienhäusern zu verzeichnen, wobei die Preise beim Zweitverkauf die Neubaupreise weit übersteigen. Dies dürfte zum einen auf hohe Gebäudequalitäten und zum anderen auf größere bzw. teurere, da zentralere Grundstücke zurückzuführen sein.

### **2.3 Wohnungsleerstand**

Der Wohnungsmarkt in Leipzig zeichnet sich durch einen hohen Leerstand aus. Verschiedene Quellen geben Hinweise auf das Ausmaß der Leerstände in Leipzig, jedoch beruhen diese überwiegend auf Schätzungen, sodass gesicherte Angaben zum Umfang des Leerstandes nicht gemacht werden können. Im Folgenden wird der Leerstand auf Basis der vorliegenden Hinweise und Annahmen berechnet und ein Leerstandsszenario für die zukünftige Entwicklung gebildet.

Für die Betrachtung des Wohnungsleerstandes sind der Wohnungsbestand und die Zahl der Haushalte zentrale Parameter. Daraus und aus anderen Angaben wird im Folgenden der Wohnungsleerstand abgeleitet. Im Unterschied zu den bisher vorliegenden Schätzungen werden hierbei qualitative Aspekte zur Struktur des Leerstandes und deren Wirkungen für das Wohnungsangebot einbezogen.

#### **Wohnungsbestand**

Den Ausgangspunkt für die Bestimmung des Leerstandes in Leipzig bildet der Wohnungsbestand. Die Grundlage dazu liefert die Bestandsfortschreibung des Statistischen Landesamtes, die auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 basiert. Bestandsveränderungen durch Abrisse, Sanierungen oder Neubau werden statistisch erfasst und der Bestand auf diese Weise fortgeschrieben. Aus dieser Fortschreibung ergibt sich folgende Bestandsentwicklung für die letzten drei Jahre:

<b>Tab. 3 Entwicklung des Wohnungsbestandes</b>			
<b>Jahr</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Wohnungsbestand</b>	316.027	314.973	314.223
Quelle: Stadt Leipzig			ANALYSE & KONZEPTE

Bei der Interpretation dieser Bestandszahl sind verschiedene Aspekte zu berücksichtigen, die den Schluss zulassen, dass der Wohnungsbestand in Leipzig aller Wahrscheinlichkeit nach größer ist als angenommen:

- Im Hinblick auf die Gebäudezählung 1995 kann davon ausgegangen werden, dass nicht alle Gebäude und Wohnungen lückenlos erfasst worden sind und der Bestand somit nicht vollständig abgebildet wird.
- Bei Sanierungen von Altbauten besteht keine Genehmigungspflicht. Durch Sanierungen kommen ehemals leerstehende Wohnungen wieder auf den Markt, ohne statistisch erfasst zu werden. Im Zuge von Umbauten kann sich zudem die Zahl der Wohnungen je Gebäude verändern

(Wohnungszusammenlegungen, Teilungen etc.). Des Weiteren ergibt sich ein statistischer Fehler aus der nicht gemeldeten Umnutzung von Wohnungen in gewerblich genutzte Räume.

- Da die Zahl der Abrisse ebenfalls auf der Erfassung von Anträgen und Genehmigungen beruht, ist nicht sichergestellt, dass alle Abrissgenehmigungen tatsächlich zum Abriss führen. Dies hat wiederum zur Folge, dass weniger Abgänge erfasst werden.

Diese Aspekte deuten darauf hin, dass die tatsächliche Zahl der Wohnungen größer ist als durch die Bestandsfortschreibung ermittelt wird. Hierzu folgende Annahmen:

- Auf der Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung wurde für den Wohnungsbestand ein Ausgangswert für das Jahr 1995 von 286.000 Wohnungen ermittelt. Bei dieser Erhebung kann von einer Abweichung bis zu 3 % ausgegangen werden, was einer Abweichung von 8.600 Wohnungen entspricht.
- Unter der Annahme, dass jährlich 3 % der Wohnungszugänge nicht erfasst werden, ergibt sich bei rd. 41.000 fertiggestellten Wohnungen seit 1995 eine Nicht-Erfassung von rd. 1.200 Wohnungen.
- Gleiches gilt für die Erfassung von Wohnungsabgängen. Geht man davon aus, dass von den rd. 12.500 registrierten Abgängen seit der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 fünf bis zehn Prozent nicht erfasst wurden, wären rd. 1.000 Wohnungen weniger zu verzeichnen.
- Insgesamt ergibt sich daraus eine Differenz von rd. 8.800 Wohnungen. Der tatsächliche Wohnungsbestand in Leipzig könnte somit bis zu 323.000 Wohnungen betragen.

### **Haushaltszahl**

Ein wesentliches Element für die Wohnungsnachfrage und den daraus resultierenden Leerstand ist die Zahl der Haushalte. Für die Bestimmung der Zahl der Haushalte können zum einen der Mikrozensus des Statistischen Landesamtes und zum anderen die Ergebnisse der Haushaltsgenerierung des Amtes für Statistik und Wahlen Leipzig herangezogen werden:

- Im Rahmen der Bevölkerungsvorausschätzung wird mit dem Basisjahr 2006 von einer Haushaltszahl von 298.700 ausgegangen. Darauf aufbauend erfolgte die Fortschreibung auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung, die für das Jahr 2007 von 301.800 Haushalten ausgeht.
- Demgegenüber wurde im Rahmen der Haushaltsgenerierung für das Jahr 2007 eine Zahl von rund 287.000 ermittelt.

Im Rahmen des Mikrozensus werden die Haushaltszahlen auf Basis einer 1 %-Stichprobe ermittelt. Daraus ergibt sich eine entsprechend hohe Fehlerquote, weshalb diese Zahl kritisch betrachtet wird.

Die in der Haushaltsgenerierung ermittelte Haushaltszahl steht demgegenüber auf einer deutlich breiteren Basis, da hier alle Einwohner inklusive Haupt- und Nebenwohnsitzen erfasst wurden. Eine

Fehlerquelle ergibt sich hier bei der Erfassung der Lebensgemeinschaften, die nicht vollständig, sondern oftmals als Single-Haushalte erfasst werden. Insofern wird hier davon ausgegangen, dass die Zahl der Haushaltsgenerierung zwar treffsicherer, jedoch etwas zu hoch ist. Unter der Annahme, dass die Fehlerbreite bei den 1-Personen-Haushalten fünf bis zehn Prozent beträgt, ergeben sich Verschiebungen hinsichtlich der 2-Personen-Haushalte und der Haushaltszahl insgesamt. Daraus ergibt sich eine Haushaltszahl von 281.000 bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,81.

### **Zwischenfazit**

- Die starke Zunahme des Wohnungsbestandes in den 1990er Jahren bei gleichzeitigem Rückgang der Nachfrage führte entsprechend der Ergebnisse aus dem Monitoring zu einem Leerstand von derzeit 13 %. Insgesamt wird von 40.000 leer stehenden Wohnungen in Leipzig ausgegangen.
- Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Annahmen und Berechnungen kann von einem Bestand von bis zu 323.000 Wohnungen in Leipzig und einer Haushaltszahl von 281.000 ausgegangen werden. Daraus ergibt sich ein **Wohnungsleerstand in Höhe von ca. 42.000 Wohnungen**.

### **Leerstand nach Eigentümern und Baualtersklassen**

- Die Leerstände der großen Wohnungsunternehmen liegen in einer Größenordnung von acht bis zehn Prozent. Dies sind die Angaben der Unternehmen, die sich in der Regel auf den marktaktiven Leerstand beziehen (Stichtagsleerstand).
- Im Rahmen des Monitoring werden die höchsten Leerstände für Wohnungen angegeben, die bis 1918 errichtet wurden (20.000 Wohnungen). Diese befinden sich zum größten Teil in privatem Eigentum. Die im Rahmen der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes durchgeführte Befragung der privaten Vermieter kommt zu dem Ergebnis, dass bei dieser Eigentümergruppe im Durchschnitt Leerstände in Höhe von 15 % vorliegen. Nicht berücksichtigt sind in dieser Stichprobe die Totalleerstände einzelner Eigentümer, weshalb hier von einer um zwei bis drei Prozent erhöhten Leerstandsquote ausgegangen werden kann.
- Auf Basis dieser Angaben werden die nachfolgenden Annahmen für Leerstandsquoten nach Baualtersklassen getroffen:

<b>Tab. 4 Leerstand nach Baualtersklassen</b>			
<b>Baualtersklasse</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>Leerstandsquote</b>	<b>Leerstand</b>
bis 1945	171.000	18 %	31.000
1945 bis 1990	100.000	10 %	10.000
nach 1990	52.000	2-3 %	1.000
<b>Gesamt</b>	<b>323.000</b>	<b>13 %</b>	<b>42.000</b>
Quelle: Schätzungen Analyse & Konzepte			ANALYSE & KONZEPTE

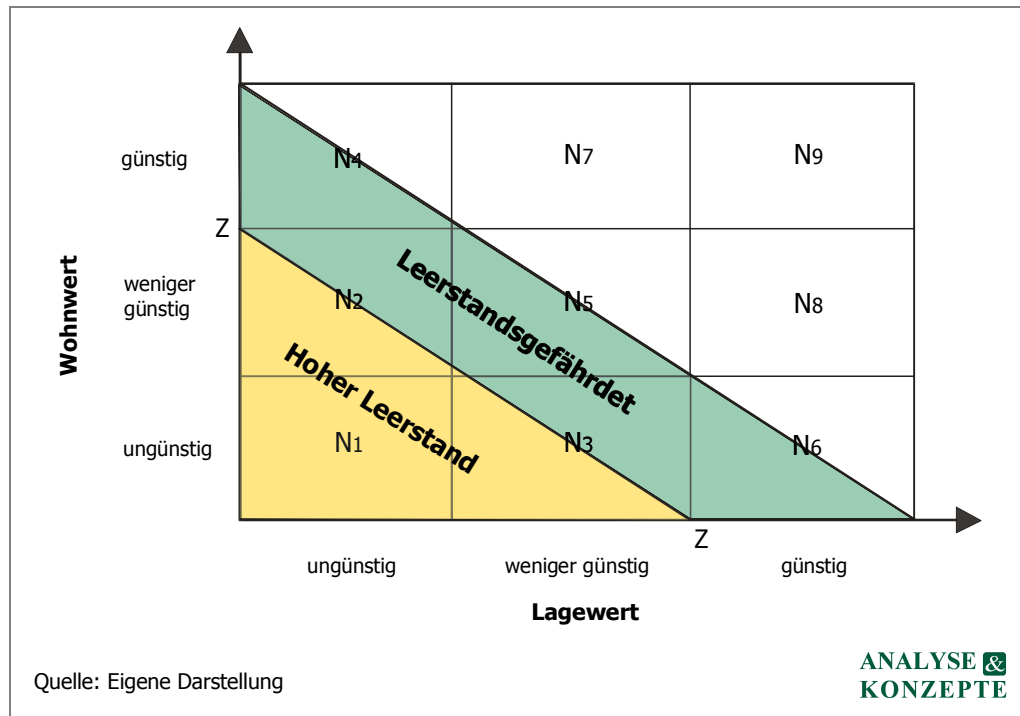
Die hier dargestellten Berechnungen basieren auf Annahmen und Schätzungen, die auf verschiedenen Eckwerten aufbauen. Die verschiedenen von Analyse & Konzepte durchgeführten Berechnungen und der Vergleich mit Daten der Stadt Leipzig zeigen, dass die Größenordnung des Leipziger Leerstandes hier gut abgebildet werden kann. Hinsichtlich der Leerstandszahl sollte jedoch von einer Fehlerbreite von +/- 10 % ausgegangen werden.

### **Leerstandsstruktur**

Wichtiger noch als die Ermittlung einer exakten Angabe zum Leerstand ist die Berücksichtigung der Struktur der Leerstände und der damit verbundenen Marktprozesse. Dies ist insbesondere wichtig, um die Wirkungen von Aufwertungsmaßnahmen und von Rückbaumaßnahmen auf den Wohnungsmarkt zu analysieren.

Hinsichtlich der aktuellen Leerstandsverteilung und der vom Leerstand bedrohten Standorte lassen sich Aussagen treffen, indem die Wohn- und Lagetypen in Beziehung gesetzt werden. Dies wird in der nachfolgenden 'Leerstandsmatrix' dargestellt. Danach ergeben sich neun Nachfragetypen  $N_1$  -  $N_9$ , wobei der Typ  $N_1$  den am schwierigsten zu vermarktenden Typ darstellt und  $N_9$  den günstigsten. So kann z. B. eine unsanierte Plattenbauwohnung in guter Lage ( $N_6$ ) besser vermietet sein als eine vollsanierte Wohnung im obersten Stockwerk eines 6-Geschossers in ungünstiger Lage ( $N_2$ ). Durch bauliche Maßnahmen lässt sich der Wohnwert verbessern, sodass sich die Wohnungstypen zwischen den Feldern verschieben können. Wenn im Laufe der Zeit die Gesamtnachfrage steigt/sinkt, kann es zu einer neuen Verteilung der Leerstände kommen, da sich die Achse der Leerstandsbedroffenheit ( $z$ ) verschiebt.

**Abb. 3 Leerstandsgefährdung**



Mithilfe dieser Leerstandsmatrix lässt sich analysieren, welche Bestände am Leipziger Wohnungsmarkt dauerhaft nicht nachgefragt werden, wo und in welchem Umfang Maßnahmen im Bestand und im Wohnumfeld getätigt werden müssen und wie Wohnquartiere unternehmensübergreifend am Markt positioniert werden können.

Wohnungen mit einem günstigen Lagewert und einem günstigen Wohnwert sind keiner bzw. nur einer geringen Leerstandsgefährdung ausgesetzt. Hierzu zählen z. B. sanierte Altbauten in den Ortsteilen Zentrum-Süd, Südvorstadt oder Gohlis. Aufgrund der Lage können hier Aufwertungsmaßnahmen dazu führen, dass eine mögliche Leerstandsgefährdung abgewendet wird. Der bestehende Leerstand lässt sich hinsichtlich der Art nach drei Typen unterscheiden:

- Beim **marktaktiven Leerstand** handelt es sich um grundsätzlich vermietbare Wohnungen, die aufgrund bestimmter Merkmale, z. B. Größe oder Lage, und der insgesamt geringen Nachfrage schwer vermittelbar sind. Der marktaktive Leerstand befindet sich in den Feldern mit Leerstandsgefährdung, wobei der Lagewert eher weniger günstig ist, der Wohnwert aufgrund des baulichen Zustands eher günstig (Felder N<sub>4</sub> und N<sub>5</sub>). Mit einem überdurchschnittlichen Wohnwert, wie dies z. B. bei Lofts der Fall ist, kann die Leerstandsgefährdung auch in diesen nicht ganz so günstigen Lagen verhindert werden. Gleichzeitig können Plattenbauten mit durchschnittlicher Lage und durchschnittlichem Wohnwert (N<sub>5</sub>) in den hohen Leerstand rutschen, wenn z. B. andere Felder durch Modernisierungen im Altbaubereich stärker besetzt werden und über einen höheren Wohnwert und/oder eine günstigere Lage verfügen (N<sub>7</sub>, N<sub>8</sub>).

- Der **marktfähige Leerstand** umfasst Totalleerstände, die aufgrund ihres baulichen Zustandes oder einer Medientrennung kurzfristig nicht vermietbar sind. Mithilfe von Modernisierungen können diese Wohnungen jedoch wieder Marktfähigkeit erlangen mit der Folge, dass sich das auf dem Wohnungsmarkt verfügbare Angebot erhöht. Dieser marktfähige Leerstand befindet sich in relativ günstigen Lagen und hat aufgrund dessen das Potenzial durch bauliche Maßnahmen marktaktiv zu werden bzw. wieder in die Vermietung zu kommen. Dies wären die Felder N<sub>3</sub> und N<sub>6</sub>. Dazu können Bestände der 50er und 60er Jahre zählen, die sich z. T. durch zentrale Lagen und ein ruhiges Wohnumfeld auszeichnen. Ein Weg der Leerstandsbehebung könnte in diesen Lagen auch der Abriss und Neubau sein, wenn durch andere Maßnahmen der Wohnwert nicht entsprechend verbessert werden kann.
- Hinzu kommt der **nicht relevante Leerstand**, der aufgrund des schlechten bzw. ruinösen baulichen Zustands der Wohnungen zukünftig nicht mehr am Markt platziert wird und somit praktisch keine Relevanz für den Markt hat. Diese Wohnungen befinden sich in ungünstigen Lagen mit einem geringen Wohnwert und können auch durch umfängliche bauliche Maßnahmen in der Regel nicht der Leerstandsgefährdung entzogen werden. Dies gilt z. B. für Altbauten entlang der Magistralen, die dem Nachfragetyp N<sub>1</sub> zugeordnet werden können. Werden diese Wohnungen aufwendig modernisiert und damit zum Nachfragetyp N<sub>2</sub>, kann es sein, dass damit die Leerstandswahrscheinlichkeit nur geringfügig sinkt. Wohnungen dieser Gruppe zählen jedoch vielfach zum nicht relevanten Leerstand, da sie auch durch Sanierungen nicht mehr vermietbar werden. Der Abriss dieser Bestände hat somit auch keinen Einfluss auf das Angebot.

<b>Tab. 5 Leerstandstypen</b> (geschätzte Zahl der Wohnungen 2007)	
marktaktiver Leerstand	ca. 25.000
marktfähiger Leerstand	ca. 15.000
nicht relevanter Leerstand	ca. 2.000
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 42.000</b>
Quelle: Schätzungen Analyse & Konzepte	

### **Abschätzung der zukünftigen Entwicklung des Leerstandes**

Der Umfang des Leerstandes wird beeinflusst durch die Nachfrage und die weitere Entwicklung des Angebotes. Nachfolgend sind zwei Leerstandsszenarien aufgezeigt, die von unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklungen ausgehen und zu entsprechend unterschiedlichen Ergebnissen kommen (vgl. Leerstandsszenario I und II). Auf Basis der beiden Bevölkerungsprognosen wurde die Zahl der Haushalte in den nachfolgenden Leerstandsszenarien von Analyse & Konzepte geschätzt. Folgende Annahmen liegen diesen Szenarien zugrunde:

- Die Basis für die Zahl der Haushalte bildet das korrigierte Ergebnis der Haushaltsgenerierung mit 281.000 Haushalten. Die Zahl der Haushalte wird sich entsprechend der beiden Bevölkerungsvorausschätzungen der Stadt Leipzig und des Landes Sachsen zukünftig erhöhen. Aufgehend von der geringeren Ausgangsbasis wurden hier eigene Umrechnungen der Bevölkerung auf die Haushalte vorgenommen<sup>22</sup>.
- Aus diesen Annahmen ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,81. Dieser Wert weicht damit von der durchschnittlichen Haushaltsgröße ab, die im Rahmen der Bevölkerungsvorausschätzung der Stadt Leipzig ermittelt wurde.<sup>23</sup> Für die Zukunft wird von einem abgeschwächten Haushaltsverkleinerungsprozess ausgegangen, sodass sich die Zahl der Personen je Haushalt bis 2020 auf 1,76 verringert.
- Die Bautätigkeit umfasst den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern und die baulichen Maßnahmen im Bestand im Bereich des Altbaus, die dazu führen, dass nicht marktaktive Leerstände wieder an den Markt kommen. Beide Segmente werden voraussichtlich auch zukünftig dieses Niveau erreichen. Der Eigenheimbau wird vor allem durch die Altersgruppe der eigentumsbildenden Personen zwischen 30 und 40 Jahren bestimmt, welche bis 2017 noch weiter anwachsen wird. Geht man davon aus, dass die Bautätigkeit auf dem Niveau der letzten Jahre verbleibt, würden jährlich rd. 1.000 Wohnungen neu hinzukommen.
- Gleichzeitig wird in den vorliegenden Berechnungen kein Rückbau vorgenommen, da Rückbau in erster Linie eine Markt-Reaktion ist und erst einmal als Handlungsoption offen bleibt.

Danach wird der Leerstand unter Berücksichtigung der Trends marktbedingt in den nächsten Jahren abnehmen, ohne dass sich die Leerstandsproblematik grundsätzlich lösen wird. Dies wird vor allem eine Folge der positiven Entwicklung der Haushaltszahlen sein. Aufgrund der weiter zu erwartenden Wohnungsneuzugänge und des abgeschwächten Bevölkerungswachstums wird sich die Leerstandssituation nach 2012 allein durch den Markt jedoch kaum verändern.

---

<sup>22</sup> Um bei der Betrachtung der Haushalte in Leipzig die Vergleichbarkeit mit anderen Quellen zu gewährleisten, wird nachfolgend im Wohnraumversorgungskonzept von der durch die Stadt Leipzig ermittelten Haushaltszahl ausgegangen.

<sup>23</sup> Häufig weisen Großstädte vergleichbarer Größe Durchschnittswerte für Haushaltsgrößen von 1,8 und mehr auf. Vergleichbare Werte haben z. B. Bremen (1,83), Dresden (1,8), Düsseldorf (1,8).

<b>Tab. 6 Leerstandsszenario I</b>				
	<b>2007</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>	<b>2020</b>
<b>Bevölkerung*</b>	508.000	522.300	529.200	531.300
<b>Wohnungsbestand</b>	323.000	328.000	333.000	336.000
<b>Haushalte</b>	281.000	295.000	301.000	302.000
<b>Ø Haushaltsgröße</b>	1,81	1,77	1,76	1,76
<b>Leerstand</b>	42.000	33.000	32.000	34.000
<b>Leerstandsquote</b>	13 %	10 %	10 %	10 %
Quelle: Schätzungen Analyse & Konzepte; * Bevölkerungsvorausschätzung Stadt Leipzig				<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

Aufgrund der weniger optimistischen Bevölkerungsentwicklung, die das Statistische Landesamt berechnet hat, wird sich in dem Szenario II die Leerstandsproblematik gegenüber der aktuellen Situation kaum verändern. Wie auch im Szenario I kann der Leerstand ohne Rückbaumaßnahmen nach zehn Jahren sogar wieder ansteigen.

<b>Tab. 7 Leerstandsszenario II</b>				
	<b>2007</b>	<b>2012</b>	<b>2017</b>	<b>2020</b>
<b>Bevölkerung*</b>	508.500	516.300	520.100	520.100
<b>Wohnungsbestand</b>	323.000	328.000	336.000	336.000
<b>Haushalte</b>	281.000	292.000	296.000	296.000
<b>Ø Haushaltsgröße</b>	1,81	1,77	1,76	1,76
<b>Leerstand</b>	42.000	36.000	40.000	40.000
<b>Leerstandsquote</b>	13 %	12 %	12 %	12 %
Quelle: Schätzungen Analyse & Konzepte; * Statistisches Landesamt Sachsen, 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose.				<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

### **Fazit Gesamtmarkt**

- Es zeigt sich, dass der Wohnungsmarkt in Leipzig in Bewegung ist und sich in den nächsten Jahren weiterhin verändern wird. Insbesondere die Alterung trägt zu einer Verschiebung innerhalb der Nachfragergruppen bei. Positiv auf den Wohnungsmarkt wirken sich zudem die wachsende Anzahl der Bevölkerung sowie die steigende Zahl von Haushalten aus. Gleichzeitig werden die Haushalte im Durchschnitt immer kleiner bei zugleich leicht steigender Wohnflächen-nachfrage.
- Hinzu kommt, dass der Leipziger Wohnungsmarkt durch sehr dynamische Haushaltstypen geprägt ist. Junge Haushaltstypen, insbesondere Studenten tragen zu einer vergleichsweise hohen Fluktuation in der Bevölkerung bei.
- Der Bereich des Eigentümererwerbs zeichnet sich, bis auf einige steuerbedingte Schwankungen, auch weiterhin durch eine Stagnation bei leicht steigenden Verkaufspreisen aus. Dies gilt sowohl für den Erwerb von Eigenheimen und Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau als auch für den Kauf von Eigentumswohnungen. Steigende Verkaufszahlen verzeichnet der Kapitalanlegermarkt mit sanierten Altbauwohnungen.
- Es gibt Anzeichen dafür, dass die Mietpreise in sanierten Beständen in guten Wohnlagen und Neubauten zukünftig leicht anziehen.
- Trotz positiver Tendenzen wird Leipzig auch zukünftig ein sehr entspannter Wohnungsmarkt sein. Zwar wird sich aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der zunehmenden Zahl an Haushalten der Leerstand marktbedingt leicht verringern, jedoch wird sich die grundsätzliche Leerstandsproblematik kaum verändern.
- Eine wesentliche Rolle spielen für den Leipziger Wohnungsmarkt vor allem die Mikrolagen, die insgesamt ein stark ausdifferenziertes Bild abgeben. Die räumlichen Strukturen sind einerseits durch Standorte gekennzeichnet, die durch prosperierende Entwicklungen gekennzeichnet sind (z. B. Gohlis), und andererseits durch Standorte, die nur geringe Zukunftschancen haben (Magistralen).
- Der aktuelle Gesamt leerstand kann auf rd. 42.000 Wohnungen geschätzt werden, von denen derzeit rd. 25.000 marktfähig sind. Zukünftig ist zu erwarten, dass durch Sanierung Wohnungen aus dem marktfähigen Leerstand sowie durch Umnutzung von Gewerbebauten auf den Markt kommen und sich die Leerstandssituation trotz Nachfrageanstieg nur geringfügig verbessern wird.

### **3 Nachfragergruppen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt**

Die tatsächliche Wohnungsnachfrage stellt sich weitaus differenzierter dar, als dies durch die in Kap. 2 geschilderte Analyse der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen abgebildet werden kann. Aus diesem Grund soll im Folgenden ein stärker nachfrageorientierter Ansatz verfolgt werden, indem für einzelne Nachfragergruppen ihre spezifischen Merkmalen und Nachfragestruktur dargestellt werden. Die zukünftige quantitative Entwicklung der Gruppen wird dabei auf Basis der Bevölkerungsprognose und Trends der Haushaltsentwicklung abgeschätzt.

#### **3.1 Typisierung**

Die Nachfrage der privaten Haushalte nach Wohnraum wird in hohem Maße durch die soziostrukturellen Merkmale Alter, Haushaltsgröße und Einkommen, aber auch durch individuelle Wohnpräferenzen bestimmt. Aus der Kombination dieser Faktoren ergeben sich spezifische Nachfragergruppen. Im Folgenden werden zuerst die Faktoren und ihre jeweiligen Ausprägungen dargestellt.

##### **Alter**

Das Alter spiegelt wesentlich den Verlauf im Lebenszyklus wider und lässt Rückschlüsse auf die Wohnbedürfnisse der Haushalte zu. So lässt sich zum Beispiel für Familien ein deutlicher Zusammenhang zwischen Lebensbiografie und Veränderung der Wohnsituation feststellen, der eine Zunahme der Wohnflächeninanspruchnahme zur Folge hat. Das bedeutendste Ereignis ist die Heirat, der häufig der Übergang in die Phase der Familiengründung folgt. Die Veränderung der Haushaltsgröße ist oftmals ein wichtiger Grund für einen Wohnungswechsel.

Die Unterscheidung der Nachfragergruppen bezüglich des Alters erfolgt deshalb nach drei Kategorien, die die junge Phase der Haushaltsgründung, die Familienphase und die Seniorenphase umfassen:

- "jüngere Haushalte" in der Altersgruppe bis 35 Jahre
- "Haushalte mittleren" Alters zwischen 35 und 65 Jahren
- "ältere Haushalte" ab 65 Jahre

Die Bestimmung der am Ort wohnhaften Bevölkerung nach Altersgruppen erfolgt für Leipzig anhand der amtlichen Statistik bzw. des Mikrozensus.

##### **Haushaltsgröße**

Neben dem Alter ist der Faktor Haushaltsgröße ein strukturierendes Element der Nachfrage. Haushalte unterschiedlicher Größe fragen unterschiedliche Wohnflächen nach. So haben 1-Personen-Haushalte in der Regel andere Wohnflächenbedarfe als Familien. Unterschieden wird daher zwischen:

- 1-Personen-Haushalten,
- 2-Personen-Haushalten und

- Haushalten mit 3 und mehr Personen

Die amtliche Statistik in Leipzig weist die Haushaltsstruktur nach Anzahl der Personen aus, sodass eine Analyse auf dieser Ebene erfolgen kann. Mit Schwierigkeiten verbunden ist es allerdings, die Verbindung zwischen Altersgruppen und Haushaltsgrößen herzustellen, hier liefert die Statistik lediglich zu den 1-Personen-Haushalten verlässliche Daten.

### **Einkommen**

Einen wesentlichen Hinweis auf die Realisierungschancen der Flächenbedarfe und Wohnpräferenzen gibt das Einkommen. Für die Betrachtung der Wohnungsnachfrage ist die Frage des Einkommens insbesondere im Hinblick auf den preiswerten Wohnraum eine wichtige Determinante. Daher wird im Folgenden unterschieden zwischen

- einkommensschwächeren und
- einkommensstärkeren Nachfragergruppen.

Bei den einkommensschwächeren Gruppen handelt es sich um Haushalte, die als Nachfrager preiswerten Wohnraums auftreten. Als Anhaltspunkte dienen hierzu Einkommensschwellen, die aus der Bürgerumfrage anhand der Nettohaushaltseinkommen nach Haushaltsgröße berechnet werden können. Als Grenze dient eine 30 %ige Unterschreitung des Einkommensmedians.<sup>24</sup>

### **Wohnbedürfnisse**

Den unterschiedlichen Haushaltstypen lassen sich Wohnbedürfnisse zuordnen, die im Zusammenhang stehen mit dem Alter, der Haushaltsgröße und dem verfügbaren Einkommen. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass sich die Wohnbedürfnisse über die Zeiträume verändern können und z. B. Wohnungen, die in den 60er Jahren familieneeignet waren, von dieser Gruppe heute nicht mehr nachgefragt werden. Auch Singlehaushalte haben heute höhere Ansprüche an die Wohnfläche und die Ausstattung.

Belege für die Bestimmung der Wohnbedürfnisse können hier nur eingeschränkt mithilfe von statistischen Daten gefunden werden. Als Grundlage für die vorliegende Analyse dienen insbesondere die Ergebnisse der Bürgerumfrage. Dort finden sich Hinweise darauf, welche Wohnungsgrößen von welchen Haushaltstypen nachgefragt werden. Zur Einordnung wird im Folgenden zwischen kleinen, mittleren und großen Wohnungen unterschieden. Die Wohnungstypen werden bestimmt durch die Wohnfläche und die Zahl der Zimmer:

- Sehr kleine Wohnungen: 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup>
- Kleine Wohnungen: 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen 45 bis 60 m<sup>2</sup>
- Mittlere Wohnungen: 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 61 bis 75 m<sup>2</sup>
- Große Wohnungen: 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 75 bis 90 m<sup>2</sup>

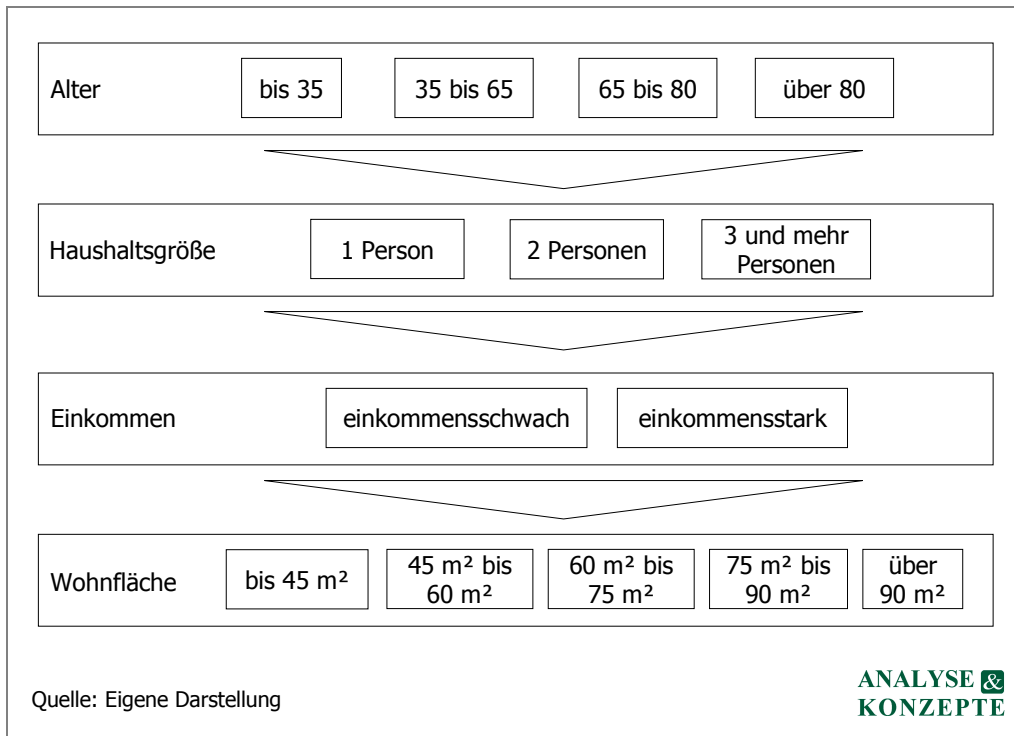
---

<sup>24</sup> Vgl. Kap. 6.1.4.

- Sehr große Wohnungen: Drei und mehr Zimmer mit Wohnflächen über 90 m<sup>2</sup>

Die Einschätzung der Bedeutung dieser Wohnungstypen erfolgt nach drei Abstufungen (++ = sehr bedeutend, + = bedeutend, o = weniger bedeutend). Weitere zu berücksichtigende Faktoren sind die Wohnform (Miete, Eigentum) sowie die gewünschte Lage.

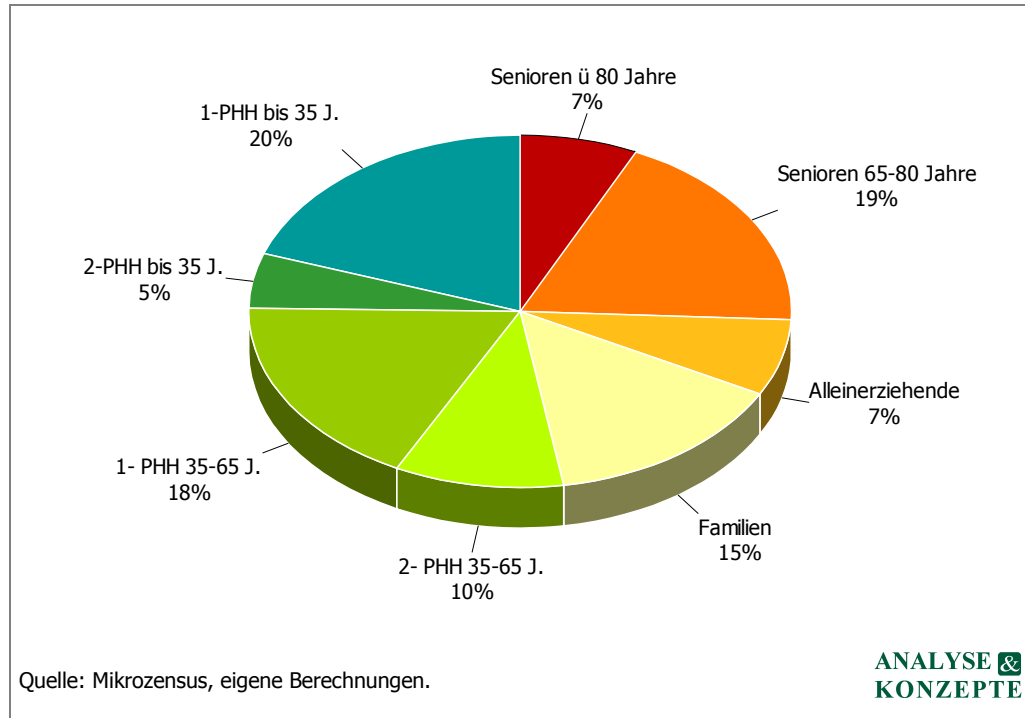
**Abb. 4 Faktoren der Nachfrage**



### 3.2 Nachfragestruktur und ihre Entwicklung

Anhand der beiden Faktoren Alter und Haushaltsgröße lässt sich in Verbindung mit der Haushaltszusammensetzung bezogen auf Erwachsene und Kinder bereits die Haushaltsstruktur bestimmen. Die größte Gruppe der Wohnungsnachfrager sind die 1- bis 2-Personen-Haushalte mittleren Alters, gefolgt von den jüngeren 1- bis 2-Personen-Haushalten bis 35 Jahre. Eine ebenso große Gruppe stellen die Senioren über 65 Jahre mit 24 % dar. Ein Viertel der Haushalte besteht aus Familien mit Kindern, wobei es sich bei 7 % um Alleinerziehende handelt.

**Abb. 5 Haushaltsstruktur in Leipzig**



Neben dem Status quo werden in der vorliegenden Analyse die Entwicklungstrends der beschriebenen Haushaltstypen dargestellt. Anhaltspunkte dafür gibt die Bevölkerungsvorausschätzung des Amtes für Statistik und Wahlen Leipzig. Weitere Anhaltspunkte geben gibt die Vorausberechnung der Haushaltsentwicklung, die zwar nicht nach Haushaltstypen gegliedert ist, aber die Anzahl der Haushalte und die Haushaltsgrößenentwicklung wiedergibt.

### **3.3 Jüngere Haushalte**



Die jüngeren Haushalte umfassen die Haushaltstypen in der Altersgruppe zwischen 18 und 35 Jahren. Dazu zählen Starterhaushalte, bei denen es sich zum großen Teil um junge Haushaltsgründer handelt. Dies können Studenten oder Auszubildende sein, die allein oder in einer Wohngemeinschaft leben. Dazu zählen aber auch Berufsanfänger und junge Paare, die in ihrer ersten gemeinsamen Wohnung leben.

#### **Veränderung der Nachfrage**

- Bei den jüngeren Altersgruppen wird zukünftig ein Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen sein. Die Gruppe der 18- bis 25-Jährigen wird bis zum Jahr 2015 einen Rückgang erfahren. Bei einem Zuwachs der Gesamtbevölkerung in Leipzig nimmt diese Altersgruppe absolut von rund

50.000 auf 36.000 ab. Damit sinkt auch der Anteil an der Bevölkerung von 10 % auf 7 %. Ein leichter Rückgang ist ebenfalls bei der Gruppe der 25- bis 45-Jährigen zu erwarten.

- Aufgrund der demographischen Entwicklung werden auch die Studentenzahlen in Ostdeutschland in den nächsten Jahren zurück gehen. Hiervon wird auch Leipzig betroffen sein. Hinsichtlich der Studentenzahlen zeichnet sich ein Trend bereits ab. Zwischen 2005/06 und 2006/07 ist die Zahl der Studierenden an der Universität Leipzig um 1.500 zurück gegangen.<sup>25</sup>
- In Westdeutschland hingegen wird die demographische Entwicklung bis 2014 zu einer weiteren Zunahme der Studierendenzahlen beitragen. Für die Universitätsstandorte in Ostdeutschland kommt es daher wesentlich darauf an, inwieweit Studenten aus anderen Bundesländern, insbesondere aus Westdeutschland akquiriert werden können. Hierfür ist es wichtig, die Standortvorteile herauszustellen. Derzeit liegt ein Vorteil z. B. darin, dass in den neuen Ländern keine Studiengebühren erhoben werden. Des Weiteren werden die Qualität des Lehrangebotes, welche Faktoren, wie das Freizeitangebot oder auch ein preisgünstiges Wohnungsangebot Einfluss auf die Entwicklung der Studentenzahlen haben.

<b>Jüngere Haushalte</b>					
<b>Altersgruppe</b>	18 bis 35 Jahre				
<b>Haushaltstyp</b>	Haushalte mit 1 oder 2 Personen				
<b>Anzahl</b>	1-Personen-Haushalte: 57.000 (Anteil: 20 %) 2-Personen-Haushalte: 15.000 (Anteil: 5 %)				
<b>Einkommen</b>	einkommensschwächer ~ 30 %			einkommensstärker ~ 70 %	
<b>Wohnung</b>	sehr klein ++	klein ++	Mittel +	groß (+)	sehr groß (+)
<b>Mobilität</b>	hohe Umzugsneigung (auch außerhalb Leipzig)				
<b>Trend Nachfragergruppe</b>	2010			2015	
					
Quelle: Bürgerumfrage, Berechnungen Analyse & Konzepte					<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

<sup>25</sup> <http://www.leipzig.de/de/business/wistandort/zahlen/erziehung/hochschulen/>



Der aktuelle Anstieg zum WS 2007 liegt v. a. begründet in dem doppelten Abiturjahrgang in Sachsen-Anhalt.

### 3.4 Haushalte mittlerer Altersgruppen

Zu den Haushalten mittlerer Altersgruppen zählen allein stehende Männer und Frauen, zusammen lebende Paare ohne Kinder sowie Familien und Alleinerziehende im Alter zwischen 35 und 65 Jahren. Hinsichtlich der unterschiedlichen, die Wohnungsnachfrage bestimmenden Faktoren muss zwischen diesen vier Gruppen unterschieden werden.

#### 3.4.1 Alleinstehende mittleren Alters

- Alleinstehende verfügen oftmals über ein relativ geringes Einkommen. Ein Viertel der Haushalte verfügt über weniger als 640 €. Im Gegensatz zu den jüngeren Singlehaushalten ist jedoch davon auszugehen, dass die Haushaltseinkommen deutlich höher sind und dementsprechend ein hoher Anteil einkommensstärkerer Haushalte in dieser Gruppe vertreten ist.
- Nur ein Prozent der Alleinstehenden verfügt laut Bürgerumfrage 2007 über Wohnungen mit mehr als drei Räumen. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 53 m<sup>2</sup>. Alleinstehende wohnen nur zu einem geringen Teil (16 %) im Neubau, hier findet sich mit 57 % der größte Anteil derjenigen, die in Altbauten (vor 1960) leben.
- Die Zahl der Haushalte der mittleren Altersgruppen wird insgesamt zunehmen. Entsprechend der Bevölkerungsvorausberechnung wird es in zehn Jahren in dieser Altersgruppe rund 10 % mehr Einwohner geben. Dabei ist diese relativ weit zusammengefasste Gruppe jedoch differenzierter zu betrachten. Während die Jahrgänge der 40- bis 50-Jährigen stagnieren bzw. einen leichten Rückgang erfahren, werden die jüngeren Jahrgänge und die 50- bis 60-Jährigen zahlenmäßig zulegen.

Alleinstehende mittleren Alters					
<b>Altersgruppe</b>	35 bis 65 Jahre				
<b>Haushaltstyp</b>	Haushalte mit 1 Person				
<b>Anzahl</b>	51.000 Haushalte (18 %)				
<b>Einkommen</b>	einkommensschwächer ~ 25 %			einkommensstärker ~ 75 %	
<b>Wohnung</b>	sehr klein ++	Klein ++	mittel +	groß o	sehr groß o
<b>Umzugsneigung</b>	hoch				
<b>Trend Nachfragergruppe</b>	2010			2015	
					
Quelle: Bürgerumfrage, Berechnungen Analyse & Konzepte					
					<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

### **3.4.2 Paare mittleren Alters**

Die Gruppe der Paare ist insgesamt sehr heterogen in ihren Lebenslagen, Lebensphasen und Lebensstilen.<sup>26</sup>



- Junge Paare stellen im Vergleich zu Paaren über 55 Jahre eine Minderheit dar. Die jüngeren Paare sind zumeist beide erwerbstätig mit überdurchschnittlich hohem Einkommen. Sie bilden den überwiegenden Teil der nicht ehelichen Partnerschaften. Junge Paaren, die planen, eine Familie zu gründen, haben in der Regel einen vergleichbaren Lebensstil wie Familien.
- Für die Paare mittleren Alters gelten die gleichen Rahmenbedingungen wie für die Alleinstehenden. Insgesamt wird deren Zahl aufgrund der demographischen Entwicklung zunehmen. Von Interesse ist hierbei noch die Frage, wie sich demgegenüber die Zahl der Familien in dieser Altersgruppe entwickelt. Derzeit steigt die Geburtenrate zwar wieder an, jedoch wird eine relativ große Zahl an Haushalten, die heute keine Kinder bekommen, in wenigen Jahren dieser Altersgruppe angehören und möglicherweise als kinderloses Paar zusammen leben.
- Die älteren Paare beziehen vorwiegend Renten oder Pensionen und damit eher unterdurchschnittliche Einkommen, was in der Gesamtheit zu dem vergleichsweise niedrigen Einkommensniveau führt. Die Lebensstile von Paaren, die zeitlebens ohne Kinder geblieben sind, und Paaren, deren Kinder bereits das Elternhaus verlassen haben, sind durchaus vergleichbar und haben eher Übereinstimmungen mit denen jüngerer Paare.

#### **Wohnverhältnisse**

- Aus der Bürgerumfrage Leipzig wird deutlich, dass Paare zu einem relativ hohen Anteil über Wohneigentum verfügen.
- Ein Drittel der Paare verfügt über Wohnungen mit 61 bis 75 m<sup>2</sup>, 43 % verfügen über mehr als 75 m<sup>2</sup>. Ein Drittel der Paare kommt mit einer 2-Zimmer-Wohnung aus, während beinahe die Hälfte der Paare 3-Zimmer-Wohnungen und ein weiteres Fünftel Wohnungen mit vier und mehr Zimmern bewohnt.
- Wie unter den Singles lebt mehr als ein Viertel der Paare im Plattenbau. Die Umzugsneigung ist mit 42 % fast genauso gering wie bei Familien. Falls ein Umzug ansteht, wollen drei Viertel in Leipzig bleiben, 69 % sogar im selben Quartier oder Bezirk. Eine zu kleine Wohnung gehört bei den Paaren mit zu den drei wichtigsten Umzugsgründen.

---

<sup>26</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 2005, 7. Familienbericht.

<b>Paare mittleren Alters</b>					
<b>Altersgruppe</b>	35 bis 65 Jahre				
<b>Haushaltstyp</b>	Haushalte mit 2 Personen				
<b>Anzahl</b>	27.000 Haushalte (10 %)				
<b>Einkommen</b>	einkommensschwächer ~ 20 %			einkommensstärker ~ 80 %	
<b>Wohnung</b>	sehr klein o	klein +	mittel ++	groß ++	sehr groß ++
<b>Umzugsneigung</b>	hoch				
<b>Trend Nachfragergruppe</b>	2010		2015		
					
Quelle: Bürgerumfrage, Berechnungen Analyse & Konzepte					<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

### 3.4.3 Familien

- In den vergangenen Jahren war in Leipzig ein Rückgang der Zahl der Familien und der Zahl der Kinder zu beobachten. Die Zahl der Familien nahm zwischen 2000 und 2004 von 76.200 auf 70.900 ab. Entsprechend ist die Zahl der Kinder von 108.200 auf 99.000 zurück gegangen.
- Die Bevölkerungsprognose der Stadt Leipzig geht demgegenüber von einem Anstieg der Geburtenzahlen von 4.400 im Basisjahr 2006 auf 4.800 im Jahr 2011 und 4.900 im Jahr 2016 aus. Entsprechend wird die Zahl der Kinder unter 15 Jahren von 51.500 auf 65.400 im Jahr 2017 zunehmen. Auch die Zahl der Personen in der Altersgruppe zwischen 30 und 40 Jahren wird in den nächsten Jahren steigen, und zwar von 69.300 auf 82.700 im Jahr 2017.
- Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist zukünftig mit einem Anstieg der Zahl der Familien zu rechnen. Dabei wird bei der Betrachtung der Status-Unterschied hinsichtlich Familien oder außerehelichen Lebensgemeinschaften außer Acht gelassen, da dies für die Wohnungsnachfrage von nachgeordneter Bedeutung ist.

### Wohnsituation und -präferenzen

- Unter den Paaren mit Kindern findet sich der größte Anteil an Hausbesitzern. 24 % der Familien leben im eigenen Haus. Dementsprechend verfügen sie über die größte Wohnfläche, 47 % haben mehr als 91 m<sup>2</sup> zur Verfügung, mehr als zwei Drittel haben mindestens 75 m<sup>2</sup>. Drei Viertel der Familien verfügen über drei oder vier Zimmer, ein weiteres Fünftel über fünf Zimmer.

- Die Umzugsneigung ist mit 46 % geringer als bei Singlehaushalten und Alleinerziehenden. Die Wohneigentumsbildung spielt unter den Familien im Vergleich zu anderen Haushaltstypen die größte Rolle und gehört mit 18 % der Nennungen mit zu den vier wichtigsten Umzugsgründen.

<b>Familien</b>					
<b>Altersgruppe</b>	18 bis 65 Jahre				
<b>Haushaltsgröße</b>	Haushalte mit drei und mehr Personen				
<b>Anzahl</b>	44.000 Haushalte (15 %)				
<b>Einkommen</b>	einkommensschwächer ~ 30 %			einkommensstärker ~ 70 %	
<b>Wohnung</b>	sehr klein o	klein o	mittel ++	groß ++	sehr groß ++
<b>Umzugsneigung</b>	hoch				
<b>Trend Nachfragergruppe</b>	2010			2015	
	/			/	
Quelle: Bürgerumfrage, Berechnungen Analyse & Konzepte					<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

### 3.4.4 Alleinerziehende

- Die Alleinerziehenden sind insgesamt eine sehr heterogene Gruppe. Der überwiegende Anteil der Alleinerziehenden (70 %) lebt in kleineren bis mittleren Wohnungen mit 46 bis 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit 15 % lebt ein vergleichsweise großer Anteil dieses Haushaltstyps in sehr großen Wohnungen mit über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hierzu könnten Haushalte zählen, die in der betreffenden Wohnung zuvor noch mit Partner und einem oder mehreren Kindern gelebt haben.<sup>27</sup>
- Da der Status der Alleinerziehenden Folge von Trennung/Scheidung einerseits und bewusster Entscheidung andererseits ist, ist die zukünftige Entwicklung abhängig von den demographischen Entwicklungen analog der oben beschriebenen Familien, aber auch von Lebensstilvorstellungen. So geht die Zahl der Ehescheidungen seit 2003 wieder leicht zurück und wird sich voraussichtlich nicht deutlich verändern. Demgegenüber stehen die weiterhin zu beobachtenden Pluralisierungstendenzen der Lebensstile, aufgrund derer die Alleinerziehenden auch weiterhin eine wichtige Nachfragergruppe darstellen werden. Vor diesem Hintergrund ist zukünftig

<sup>27</sup> Die Angaben beziehen sich auf die Ergebnisse der Bürgerumfrage 2006. Bei der Bürgerumfrage 2007 wurden Alleinerziehende aufgrund der zu geringen Fallzahl nicht ausgewertet.

insgesamt keine wesentliche quantitative Veränderung zu erwarten, ggf. ist mit einer leichten Steigerung der Zahlen zu rechnen.

### **Einkommenssituation**

- Das durchschnittliche Einkommen der Alleinerziehenden-Haushalte liegt nach der Bürgerumfrage 2006 bei 1.254 €. Bei rund zwei Drittel der Alleinerziehenden (62 %) liegt das Einkommen zwischen 1.000 und 2.000 €. Ein Viertel lebt von unter 1.000 € und nur 14 % verfügen über einen Lebensunterhalt von mehr als 2.000 €.
- Der überwiegende Teil der Alleinerziehenden bezieht das Einkommen hauptsächlich aus Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit (53 %). Mit 33 % zählt ein Drittel zu den ALG II-Empfängern (11.400). 14 % geben an, den Lebensunterhalt aus anderen Quellen zu erhalten. Sämtliche Alleinerziehende geben im Rahmen der Bürgerumfrage an, darüber hinaus weitere Unterstützung der öffentlichen Hand zu erhalten (Kindergeld, Wohngeld etc.).
- Über die Hälfte der Alleinerziehenden kommt mit dem Lebensunterhalt gerade so zurecht (53 %). Rund ein Viertel hat sogar Schwierigkeiten mit dem Geld zurecht zu kommen (26 %) und nur 21 % klagen nicht über Geldprobleme.
- Die Einkommenssituation der Alleinerziehenden ist damit durch zwei Positionen gekennzeichnet, und zwar zum einen durch einkommensschwache Haushalte: So ist dem sozio-ökonomischen Panel zufolge die Armutsquote unter den verschiedenen Haushaltstypen bei Alleinerziehenden am höchsten. Rund 40 % der Alleinerziehenden fällt demnach unter die Armutsgrenze. Das Armutsrisiko ist dabei umso höher, je mehr Kinder es im Haushalt gibt. Bei zwei und mehr Kindern fallen rund 60 % der Alleinerziehenden unter die Armutsgrenze.<sup>28</sup>
- Zum anderen steigt bei den Alleinerziehenden mit dem Alter und mit dem Alter ihrer Kinder das Pro-Kopf-Einkommen, sodass Alleinerziehende im Alter von 45 Jahren und mehr zum Teil sogar auf ein überdurchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen zugreifen.

### **Wohnsituation und -präferenzen**

- Der weit überwiegende Anteil von 92 % der Alleinerziehenden wohnt zur Miete. Dabei zahlen Alleinerziehende im Vergleich zu anderen Haushaltstypen die geringste Miete. Rund ein Drittel zahlt weniger als 5,80 €/m<sup>2</sup> Bruttowarmmiete. 70 % der Alleinerziehenden haben eine Wohnung zwischen 46 und 75 m<sup>2</sup> mit drei Zimmern zur Verfügung. Ein Viertel der Alleinerziehenden lebt im Plattenbau. Die Umzugsneigung ist ebenso hoch wie bei Singles (58 %).<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> SOEP 2004.

<sup>29</sup> Die Angaben beziehen sich auf die Ergebnisse der Bürgerumfrage 2006. Im Rahmen der Bürgerumfrage 2007 wurden Alleinerziehende aufgrund der zu geringen Fallzahl nicht ausgewertet.

<b>Alleinerziehende</b>					
<b>Altersgruppe</b>	18 bis 65 Jahre				
<b>Haushaltsgröße</b>	Haushalte mit 2 und mehr Personen				
<b>Anzahl</b>	20.000 Haushalte (7 %)				
<b>Einkommen</b>	einkommensschwächer ~ 60 %			einkommensstärker ~ 40 %	
<b>Wohnung</b>	sehr klein o	klein ++	Mittel ++	groß +	sehr groß +
<b>Umzugsneigung</b>	hoch				
<b>Trend Nachfragergruppe</b>	2010			2015	
	→ / ↗			→ / ↗	
Quelle: Bürgerumfrage, Berechnungen Analyse & Konzepte					
<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>					

### **3.5 Ältere Haushalte**

Bei den Senioren macht sich der demographische Wandel deutlich bemerkbar. Dies wird insbesondere offensichtlich, wenn zwischen den 65- bis 79-Jährigen und den über 80-Jährigen unterschieden wird. Die Zunahme der Zahl der Senioren wird sich vor allem auf die Hochaltrigen beziehen. Ihre Zahl wird von 24.300 im Jahr 2005 auf 30.000 im Jahr 2010 und 35.000 im Jahr 2015 steigen. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung nimmt von 4,8 % auf 6,7 % zu. Die Gruppe der 65 bis 80-Jährigen hingegen erfährt nach einem leichten Zuwachs bis 2010 sogar einen leichten Rückgang von knapp 90.000 Bewohnern auf 86.000 bis 2015.



#### **Wohnstatus und -präferenzen**



- Senioren wohnen zum weit überwiegenden Teil zur Miete. Die Umzugsneigung der Senioren ist erwartungsgemäß sehr gering. Nur jeweils 13 % bzw. 17 % ziehen einen Umzug in den nächsten zwei Jahren in Erwägung. Sofern ein Umzug in Erwägung gezogen wird, kommt für die älteren Menschen überwiegend nur ein Wohnort in der Umgebung in Betracht.<sup>30</sup>
- In der Regel verändern Senioren mit dem Eintritt in das Rentenalter noch nicht ihr Wohnverhalten. Vielfach bleiben diese solange in der angestammten Wohnung, bis ein eigenständiges Leben nicht mehr möglich ist. Erst in der Altersgruppe ab 80 Jahren, den sogenannten Hochaltrigen, nimmt die Pflegebedürftigkeit zu. Damit gewinnen auch veränderte Ansprüche an die Wohnform (bis hin zur Heimunterbringung) an Bedeutung. Trotzdem lebt die weit überwiegende Zahl der Hochaltrigen im eigenen Haushalt - rund 60 % davon allein - oder im Privathaushalt von ihnen nahe stehenden Personen (85 %).
- Unter den Senioren finden sich die größten Anteile an Bewohnern in Plattenbauten. Jeweils 40 % der allein stehenden Rentner und der Rentnerpaare leben in Plattenbauten. Inwieweit die Alterung der Bevölkerung zu einer Verschiebung der Wohnungsnachfrage zugunsten innerstädtischer Wohngebiete führt, konnte bisher nicht empirisch untermauert werden. Vielfach bleiben auch ältere Menschen in ihren Häusern wohnen. Die Wohnmobilität ist insbesondere auch im Alter vergleichsweise gering. Dies zeigt sich sowohl bei Eigenheimbewohnern als auch bei Bewohnern von Plattenbauten.
- Aus der Bürgerumfrage 2007 ergibt sich ein Anteil von 89 % der Senioren-Haushalte, die ihr Einkommen vorwiegend aus Rentenzahlungen beziehen und zur Miete wohnen. 9 % der Befragten wohnen im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung, während nur 1 % der befragten Senioren im Heim wohnt.
- 2006 bezogen in Leipzig rund 125.000 Personen ihr überwiegendes Einkommen aus Renten und Pensionen.<sup>31</sup> Dabei ist allerdings zu beachten, dass hierzu auch Waisen- oder Schwerbehindertenrenten gehören, deren Bezieher noch nicht das Rentenalter erreicht haben. Aufgrund sinkender Rentenniveaus und kürzerer Beitragszeiten durch Arbeitslosigkeit ist zukünftig mit geringer werdenden Einkommen der älteren Haushalte zu rechnen.

---

<sup>30</sup> Laut Bürgerumfrage 2006 würden zwei Drittel der befragten Senioren im Falle eines Umzugs nicht das Stadtviertel bzw. den Bezirk verlassen wollen. 2007 wurde diese Frage aufgrund der zu geringen Fallzahl nicht ausgewertet.

<sup>31</sup> Sozialreport Leipzig 2007.



























Jüngere Senioren					
<b>Altersgruppe</b>	65 bis 80 Jahre				
<b>Haushaltsgröße</b>	Haushalte mit 1 bis 2 Personen				
<b>Anzahl</b>	1-Personen-Haushalte: 23.000 (Anteil: 8 %) 2-Personen-Haushalte: 32.000 (Anteil: 11 %)				
<b>Einkommen</b>	einkommensschwächer ~ 25 %			einkommensstärker ~ 75 %	
<b>Wohnung</b>	sehr klein	klein	mittel	groß	sehr groß
1-Personen-Haushalte	+	++	++	o	O
2-Personen-Haushalte	o	++	++	+	O
<b>Umzugsneigung</b>	gering				
<b>Trend Nachfragergruppe</b>	2010			2015	
					
Quelle: Bürgerumfrage, Berechnungen Analyse & Konzepte					
					ANALYSE & KONZEPTE

Hochaltrige					
<b>Altersgruppe</b>	über 80 Jahre				
<b>Haushaltsgröße</b>	Haushalte mit 1 bis 2 Personen				
<b>Anzahl</b>	18.000 Haushalte (7 %)				
<b>Einkommen</b>	einkommensschwächer ~ 20 %			einkommensstärker ~ 80 %	
<b>Wohnung</b>	sehr klein	klein	mittel	groß	sehr groß
	+	++	++	o	O
<b>Umzugsneigung</b>	gering				
<b>Trend Nachfragergruppe</b>	2010			2015	
					
Quelle: Bürgerumfrage, Berechnungen Analyse & Konzepte					
					ANALYSE & KONZEPTE

### 3.6 Zukünftige Entwicklung der Haushaltstypen

Zusammenfassend werden in der Übersicht die grundlegenden Tendenzen deutlich:

- Aufgrund der demographischen Entwicklung und der Veränderungen der Haushaltsstruktur ist insgesamt eine positive Entwicklung der Nachfrage zu erwarten. Die Zahl der Haushalte wird insgesamt bis 2012 um 13.000 zunehmen.
- Dieser Zuwachs wird insbesondere auf die kleineren Haushalte zurück zu führen sein - vor allem in der Gruppe der 35 bis 65-Jährigen und der Hochaltrigen. Aber auch die Zahl der Familien und damit die Nachfrage nach familienfreundlichen Wohnformen wird zukünftig weiter steigen.

<b>Tab. 8 Zukünftige Entwicklung der Nachfragegruppen</b>			
	<b>Anzahl Haushalte</b>	<b>Trend</b>	
	<b>2007</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>
<b>Singles bis 35 Jahre</b>	57.000		
<b>Paare bis 35 Jahre</b>	15.000		
<b>Singles 35 bis 65 Jahre</b>	51.000		
<b>Paare 35 bis 65 Jahre</b>	27.000		
<b>Familien</b>	44.000	 / 	 / 
<b>Alleinerziehende</b>	20.000	 / 	 / 
<b>Singles 65 bis 80 Jahre</b>	23.000		
<b>Paare 65 bis 80 Jahre</b>	32.000		
<b>Hochaltrige über 80</b>	18.000		
<b>Behinderte*</b>	-		
<b>Summe</b>	<b>287.000</b>		

\* Personen mit Behinderungen sind in die o.g. Haushalte eingerechnet.

## 4 Mietpreise und Marktsegmente in Leipzig

Die in Kap. 3 definierten Nachfragergruppen unterscheiden sich in Bezug auf das verfügbare Einkommen und somit auch hinsichtlich der Wohnwünsche und deren Realisierungsmöglichkeiten. Aus diesem Grund ist die Ausdifferenzierung der Preise auf dem Leipziger Wohnungsmarkt sowie die Beschreibung der einzelnen Segmente und Wohnlagen von großer Bedeutung für die Wohnraumversorgung.

Um die Struktur des Wohnungsangebots in Leipzig genauer zu untersuchen, wurde eine gesonderte Mietpreisrecherche durchgeführt. Hierbei wurden die aktuellen Internetangebote mit allen wichtigen Merkmalen zusammengetragen und anschließend nach verschiedenen Kriterien ausgewertet. Als Ergebnis sollen den untersuchten Ortsteilen **Wohnlagen** bzw. **Preissegmente** zugeordnet werden.

Im Folgenden wird zunächst die Vorgehensweise und Methodik bei der Mietpreisrecherche kurz erläutert. Die darauffolgende Auswertung beinhaltet Analysen zur Angebotsstruktur und Preisdifferenzierung nach den wichtigsten Aspekten, wie das Baualter, Wohnlage, Wohnungsqualität und Wohnungsgröße. Zum Schluss erfolgt eine Zusammenfassung der Ergebnisse und räumliche Zuordnung der Preissegmente.

### 4.1 Mietpreisrecherche

Das Ziel der Mietpreisrecherche ist es, die Struktur des Wohnungsangebots in Leipzig zu untersuchen und zu beschreiben. Da es für Leipzig keine empirisch fundierte Wohnlagenkarte gibt, geht es bei der Mietpreisrecherche vor allem darum, die kleinräumigen Unterschiede im Wohnungsangebot auf der Ortsteilebene darzustellen. Außerdem wird auch die Differenzierung des Wohnungsangebots innerhalb der einzelnen Ortsteile näher betrachtet.

Bei der Mietpreisrecherche, wurden hauptsächlich die Angebote der zwei großen Internet-Immobilienanbieter ImmobilienScout24 und Immonet sowie der Leipziger Anbieter LE-IMMO24 Bürogemeinschaft und IDS Konzept durchsucht, zusammengetragen und ausgewertet. Dabei wurden die hier inserierten Angebote der größten Leipziger Wohnungsunternehmen nicht berücksichtigt, da ihre Daten extra abgefragt und gesondert ausgewertet wurden.

Bei den erhobenen Mietpreisen<sup>32</sup> handelt es sich um aktuelle **Angebotsmieten**, die sich von den Ist-Mieten (Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Leipziger Mietspiegel) unterscheiden. Diese Unterschiede werden bei der Auswertung verdeutlicht, indem Vergleiche zum Mietspiegel gezogen und die Daten der Wohnungsunternehmen entsprechend eingearbeitet wurden.

---

<sup>32</sup> Die Mietpreisrecherche wurde im Zeitraum von 06.11.07 bis 03.12.2007 durchgeführt.

Zentral ist die Frage, welche Merkmale den Mietpreis bestimmen und wie deren Ausprägung in den einzelnen Ortsteilen ist. Als **preisbildende Merkmale** werden vor allem die Wohnungsqualität, aber auch die Wohnlage, das Baualter sowie der bauliche Zustand genauer untersucht.

Die **Wohnungsqualität** wird hier anhand der Ausstattungsmerkmale bestimmt. Es wurden zwei Kategorien gebildet, und zwar:

- die durchschnittliche Ausstattung (Balkon, PVC/Teppich etc.) und
- die höherwertige Ausstattung (z. B. Terrasse, Wintergarten, Gäste-WC, Parkettboden)
- Dabei ist vor allem die Ausprägung der Ausstattungskategorien innerhalb der Mietspanne des jeweiligen Ortsteils maßgebend. Von einer Wohnung mit höherwertiger Ausstattung ist allerdings erst dann die Rede, wenn mehrere Merkmale zusammen kommen.<sup>33</sup>

Des Weiteren wird die Zusammensetzung sowie die mögliche Mietpreisdifferenzierung des Wohnungsangebots in Bezug auf das **Baualter** beachtet.

- Hier wird die übliche Dreiteilung in Altbau (bis 1945), Baujahre 1946 bis 1990 und Neubau (nach 1991) übernommen. Beim Altbau wird gründerzeitlicher Altbau und Bestände der 1920er und 30er Jahre (Zwischenkriegszeit) soweit möglich unterschieden. Bei den Beständen der Baujahre 1946 bis 1990 werden aus der wohnungsbaulichen Sicht der industrielle Wohnungsbau (1960er, 70er und 80er Jahre) und die noch in der monolithischen Bauweise errichteten Bestände der 1950er Jahre gesondert behandelt.

Der **bauliche Zustand** ist zwar ein wichtiges preisdifferenzierendes Merkmal. Dieses kann hier allerdings nur begrenzt eingesetzt werden, da es sich bei den neu vermieteten Wohnungen in der Mehrheit um sanierte Bestände handelt, wobei eine genauere Unterscheidung in voll- und teilsanierte Bestände bei den Anbietern äußerst selten vorliegen. Außerdem beziehen sich die Angaben oft nur an das gesamte Wohngebäude und nicht die angebotene Wohnung.

Im aktuellen Leipziger Mietspiegel kommt die **Wohnlage** nicht als eigenes preisdifferenzierendes Merkmal vor. Es wird lediglich mit Hilfe von Ausstattungsmerkmalen einfache bis gute Wohnungsqualität definiert. Die Lage wird nur als zusätzliches Merkmal bei Neubauten und bei Gründerzeitaltbau herangezogen, um sehr gute Wohnungsqualität abzugrenzen. In der Mietpreisrecherche wurde dieses Merkmal genauer untersucht. Die Wohnlage kommt in zweierlei Hinsicht zum Ausdruck:

- Einerseits können aufgrund der Häufung von Angeboten von einer bestimmten Wohnqualität in einem bestimmten Preissegment den einzelnen Ortsteilen die Wohnlagen zugeordnet werden.

---

<sup>33</sup> Mindestens drei Merkmale bzw. zwei Merkmale mit größerem Gewicht – d. h. nicht nur Parkettboden und Einbauküche.

- Andererseits wird auch auf die Mikrolage innerhalb der Ortsteile geachtet, d. h. auf Villenviertel, bevorzugte Wohnviertel mit einem bestimmten Namen oder Image sowie Straßenzüge mit überwiegend Beständen von höherwertiger Wohnqualität.

Anhand aller genannten Merkmale ist zunächst eine Zweiteilung in höherpreisiges und durchschnittliches Wohnen möglich, wobei das letztere sowohl das preisgünstige Wohnen als auch das mittlere Preissegment umfasst.

Als zusätzliches Merkmal werden die Wohnungsangebote mit aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet, für die ein **Wohnberechtigungsschein** erforderlich ist bzw. auf die bei der Vermietung Rabatte angeboten werden. Dies ist nur ein unterstützendes Merkmal, dass für das Ausweisen des preiswerten Segments nicht ausreichend ist. Meist weist aber das Zusammentreffen mehrerer Merkmale, wie durchschnittliche Ausstattung, niedriger Sanierungsgrad und niedriger Preis auf die einfache Wohnlage bzw. das preiswerte Segment hin.

Bei der Auswertung der Mietpreise (Netto-Kaltmiete in €/m<sup>2</sup>) werden die Ausreißer-Werte bereinigt. Diese werden bei den Mietspannungsgrenzen in Klammern aufgeführt und bei den Berechnungen (Mittelwert, Median) nicht einbezogen.

## 4.2 Gesamtauswertung

Im Folgenden werden die im Rahmen der Mietpreisrecherche erhobenen Daten nach verschiedenen mietspreisrelevanten Kriterien ausgewertet. Gleichzeitig werden die Daten der Wohnungsunternehmen<sup>34</sup> herangezogen, um ein möglichst vollständiges und flächendeckendes Bild über das Wohnungsangebot in den jeweiligen Teilsegmenten darbieten zu können. Die unterschiedlichen Teil-Ergebnisse werden dann zu Mietpreissegmenten aggregiert.

### 4.2.1 Auswertung nach Baualtersklassen

- Das Baualter gehört auch in Leipzig zu den preisdifferenzierenden Merkmalen. Innerhalb der Baualtersklassen bestimmen vor allem der Sanierungsstand, die Ausstattung und die Wohnlage den Mietpreis.
- Da bei der Mietpreisrecherche vor allem das innerstädtische Gebiet untersucht wurde, dominieren bei den erfassten Wohnungsangeboten mit rd. 73 % die Altbauwohnungen, Bestände der Jahre 1946 bis 1990 sind nur mit rd. 14 % vertreten, weitere 13 % bildet der Neubau.
- Bei den Neubauwohnungen ergibt sich mit 5,74 €/m<sup>2</sup> der höchste Mittelwert der Angebotsmieten. Auch die Mieten bei den Altbauwohnungen liegen mit 4,90 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt deutlich höher als bei den Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus und der 1950er Jahre mit

---

<sup>34</sup> Die Angaben beziehen sich auf die Gesamtauswertung der Bestände folgender Wohnungsunternehmen: Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB), Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) Kontakt eG, Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL), Wohnungsgenossenschaft Transport eG (WOGETRA), Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW), Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG. Diese sechs Wohnungsunternehmen decken mit rd. 82.000 Wohneinheiten mehr als ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes in Leipzig ab.

4,50 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht in etwa der im aktuellen Monitoringbericht 2007 aufgezeichneten Marktentwicklung.<sup>35</sup>

- Bei den Wohnungsunternehmen überwiegen dagegen mit ca. 57 % erwartungsgemäß die Plattenbaubestände der 1970er und 80er Jahre, gefolgt von den zwischen 1949 und 1969 erbauten Wohnungen, die weitere 21 % ausmachen. Der Altbau bildet insgesamt nur ungefähr ein Fünftel des Gesamtbestandes, wobei es sich hauptsächlich um Bestände der Zwischenkriegszeit handelt (18 %), der Gründerzeitaltbau ist lediglich mit 3 % vertreten. Die nach 1991 gebauten Wohnungen sind im Bestand der Wohnungsunternehmen kaum vorhanden.

### **Altbau**

- Die Altbaubestände (einschließlich der 1920er und 30er Jahre) decken mit 2,78 €/m<sup>2</sup> bis 9,35 €/m<sup>2</sup> fast das gesamte Preisspektrum ab.
- Im Unterschied zum Mietspiegel 2005, der bei der Baualtersklasse 1919 bis 1945 mit Nettokaltmieten von 3,57 bis 5,98 €/m<sup>2</sup> nur die mittlere und gute Wohnungsqualität erfasst, ergibt sich bei der Mietpreisrecherche eine deutlich breitere Mietspanne. Dabei kann man bei den teil- und unsanierten Beständen eher von einfacher Wohnungsqualität sprechen.
- Bei der Mietpreisrecherche wurden **Bestände der 1920er und 1930er Jahre** (insgesamt rd. 7 % des Angebots) hauptsächlich in den Ortsteilen des Stadtbezirks Alt-West, des Weiteren in Mockau-Süd und in Anger-Crottendorf erfasst. Die Mietspanne liegt zwischen 2,82 €/m<sup>2</sup> und 6,42 €/m<sup>2</sup>, wobei das unterste Segment (bis 3,84 €/m<sup>2</sup>) die teil- bzw. unsanierte Bestände bilden. Die Mehrheit der Wohnungen dieser Baualtersklasse ist zwar etwas besser ausgestattet (Parkett oder Einbauküche), hochwertig ausgestattete Wohnungen kommen aber fast ausschließlich in guten Wohnlagen oder in Villengebieten vor und bilden entsprechend das oberste Preissegment.
- Neben den oben genannten Ortsteilen sind weitere größere Bestände aus der Zwischenkriegszeit im Besitz der Wohnungsunternehmen vor allem in Süden und Südosten Leipzigs vorzufinden (Reudnitz-Thonberg, Südvorstadt, Connewitz, Löbnig). Die Wohnungen sind insgesamt zu mehr als 90 % vollsaniert und liegen hauptsächlich im mittleren Preissegment.
- Bei dem **Gründerzeitaltbau** (insgesamt 66 % aller erfassten Wohnungen) wird das Internetangebot größtenteils durch sanierte Wohnungen bestimmt. Die Anzahl der angebotenen teil- bzw. unsanierten Wohnungen ist sehr gering, die Mieten liegen zwischen 2,83 €/m<sup>2</sup> und 5,13 €/m<sup>2</sup>.
- In Bezug auf die Ausstattung ist eine Abstufung deutlich zu sehen, wobei die Grenzen je nach Ortsteil unterschiedlich ausfallen. Etwa ab 4,00 €/m<sup>2</sup> wird die Ausstattung etwas besser, bei 5,00 bzw. 5,50 €/m<sup>2</sup> setzt das höherwertigere Segment ein. Über 6,00 €/m<sup>2</sup> handelt es sich oft um ein Zusammenspiel von Wohnlage und Ausstattung (vgl. etwa das Villenviertel "Am Tanzplan" in Leutzsch, das "Musikerviertel" in Zentrum-Süd oder das "Graphische Viertel" in Zent-

---

<sup>35</sup> Vgl. hierzu auch Kap. 2.2.2.

rum-Ost). Stark ausgeprägte hochwertige Altbausegmente sowie die höchsten Mietpreise kommen vor allem in den Ortsteilen des Stadtbezirks Mitte vor, hier wurden auch die Extremwerte von 7,88 €/m<sup>2</sup> und 9,35 €/m<sup>2</sup> verzeichnet. Von den übrigen untersuchten Ortsteilen kommt noch Schleußig hinzu.

- Auf der anderen Seite kommt es zur Häufung der preisgünstigeren Angebote in bestimmten Straßenzügen, die in der Regel die am stärksten verkehrsbelasteten Ausfahrtsstraßen – **Magistralen** – darstellen. Hier werden oft geförderte Wohnungen oder Rabatte angeboten (z. B. Georg-Schwarz-Straße in Leutzsch, Mockauer Straße in Mockau-Süd). Insgesamt bilden diese Angebote oft das unterste Preissegment in den jeweiligen Ortsteilen, wobei sie die Preisspanne etwas nach unten ziehen. Somit können die Magistralen innerhalb der Ortsteile mit überwiegend guten und mittleren Wohnlagen eher den jeweils einfacheren Wohnlagen zugeordnet werden (z. B. Lützner Straße mit 3,20 €/m<sup>2</sup> in Altlindenau, Dieskaustraße mit 4,29-4,50 €/m<sup>2</sup> in Kleinzschocher sowie mit 4,50-5,14 €/m<sup>2</sup> in Großzschocher, Leipziger Straße mit 3,48-4,66 €/m<sup>2</sup> in Böhlitz-Ehrenberg). Auch in Quartieren mit einfachen Lagen stellen die Magistralen eine etwas schlechtere Wohnqualität dar. (Zweinaundorfer Straße mit 2,83-3,75 €/m<sup>2</sup> in Anger-Crottendorf).
- Bei dem Gründerzeitaltbau liegt die Obergrenze der Spanne der Angebotsmieten mit 7,60 €/m<sup>2</sup> (nach Bereinigung der Extremwerte) etwa 20 % höher als die im Mietspiegel 2005 erfassten Mieten (oberer Spannwert bei 6,14 €/m<sup>2</sup>). Hier spiegelt sich neben dem Unterschied zwischen Angebotsmieten und Bestandsmieten auch der zwischenzeitlich erfolgte Anstieg der Nettokaltmieten in diesem Marktsegment wider.
- Die deutlich geringeren Altbaubestände der Wohnungsunternehmen sind überwiegend im Leipziger Süden (hier vor allem in Löbnig) sowie im Osten konzentriert. Sie sind in der Mehrheit vollsaniert und liegen je nach Lagequalität im mittleren bis unteren Preissegment.

### **Baujahr 1946 bis 1990**

- Da es sich bei den untersuchten Ortsteilen hauptsächlich um innerstädtische Gebiete handelt, ist diese Baualtersklasse gegenüber der Gesamtstadt etwas unterrepräsentiert, sie nimmt nur rd. 14 % aller erfassten Wohnungsangebote ein.
- Einen großen Teil davon bilden dabei die noch in der monolithischen Bauweise errichteten **Bestände der 1950er und 60er Jahre**. Es handelt sich in der Regel um sanierte Wohnungen, die Mietpreise liegen zwischen 4,00 €/m<sup>2</sup> und 6,00 €/m<sup>2</sup>. Es wurden Angebote in Neulindenau, Großzschocher, Schönefeld-Ost und Anger-Crottendorf erfasst. Besonders hervor sticht das in den 1950er Jahren errichtete "Dunckerviertel" in Neulindenau als gute Wohnlage.
- Bei den Wohnungsunternehmen sind neben den oben genannten Ortsteilen weitere nennenswerte Bestände aus den 1950er und 60er Jahren vor allem in Südvorstadt, Sellerhausen-Stünz sowie in zentralen Ortsteilen vorhanden. Auch diese sind in der Mehrheit vollsaniert und liegen schwerpunktmäßig im mittleren Preissegment.

- Größere **Bestände des industriellen Wohnungsbaus** wurden im untersuchten Gebiet vor allem in Paunsdorf, Schönefeld-Ost, Sellerhausen-Stünz, Mockau-Nord und Zentrum-Südost erfasst. Ein großer Teil der angebotenen Wohnungen ist nur teil- bzw. unsaniert.
- Der Sanierungsstand ist ein preisdifferenzierender Faktor. Während die gesamte Mietspanne zwischen 2,60 €/m<sup>2</sup> und 6,00 €/m<sup>2</sup> liegt, reichen die Mieten bei den unsanierten Wohnungen von 2,60 €/m<sup>2</sup> bis 4,35 €/m<sup>2</sup>, bei den teilsanierten von 3,00 €/m<sup>2</sup> bis 5,50 €/m<sup>2</sup>. Den höchsten Anteil an un- bzw. teilsanierten Plattenbaubeständen weist der Ortsteil Zentrum-Südost auf.
- Die Plattenbauwohnungen weisen meist nur eine durchschnittliche Ausstattung auf. Die kleineren Wohnungen sind in der Regel etwas teurer. Der Preisunterschied macht bei den 2-Raum-Wohnungen im Durchschnitt nur 20 Cent/m<sup>2</sup>, bei 1-Raum-Wohnungen bis zu 70 Cent/m<sup>2</sup> aus.

Für eine weitere Differenzierung in Bezug auf Lage und Preissegment wird auf die Daten der Wohnungsunternehmen zurückgegriffen.

- Hier bilden die Plattenbauten mit 57 % den überwiegenden Teil des Wohnungsbestandes. Die Großsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus in Leipzig weisen unterschiedliche Standortqualitäten auf, die neben dem Sanierungsgrad und Bautyp der jeweiligen Wohnanlagen ihre Konkurrenzfähigkeit und Vermietungschancen wesentlich beeinflussen.
- Der Anteil der unsanierten Bestände liegt bei den Wohnungsunternehmen unter 10 %, die übrigen Wohnungen sind ungefähr zur Hälfte teil- bzw. vollsaniert. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten erreichen 3,79 €/m<sup>2</sup> bei unsanierten, 4,10 €/m<sup>2</sup> bei teilsanierten und 4,67 €/m<sup>2</sup> bei vollsanierten Wohnungen. Hohe Leerstände sind immer noch in Grünau und Paunsdorf zu verzeichnen. Relativ hohe Anteile an unsanierten Wohnungen weisen Plattenbaubestände in Reudnitz-Thonberg, Zentrum-Süd und Gohlis-Nord auf.
- Insgesamt liegt bei den Plattenbaustandorten zumeist nur eine einfache bis mittlere Wohnlagequalität vor, mehr als 60 % dieser Wohnungen können dem preiswerten Segment zugeordnet werden. Zu den überwiegend preiswerten Standorten gehören vor allem Grünau, Paunsdorf und Thekla. Die Siedlungen in Schönefeld-Ost, Mockau oder Lößnig können dagegen als überwiegend mittelpreisig eingestuft werden, wobei in fast allen Plattenbaustandorten kleinräumig differenziert beide Marktsegmente vorkommen.

### **Neubau nach 1991**

- Dieses Segment macht insgesamt 13 % der ausgewerteten Wohnungsangebote aus. Die Mieten fangen erst bei 4,14 €/m<sup>2</sup> an, die Ausreißerwerte reichen bis zu 8,31 €/m<sup>2</sup> bzw. 8,49 €/m<sup>2</sup>. Nach der Bereinigung der Extremwerte liegen die Nettokaltmieten ungefähr auf dem Mietspiegelniveau, die Preise sind somit in den letzten Jahren in etwa gleich geblieben.
- Bei den Neubauten handelt es sich meist um gut ausgestattete Wohnungen, bereits ab 4,90 €/m<sup>2</sup> kann man vom höherwertigen Segment sprechen. Aufgrund der guten Ausstattung sowie wegen der bevorzugten Wohnlagen befinden sich die Neubauwohnungen überwiegend im mittleren und oberen Preisbereich.

- Außerdem zeigen die Mieten beim Neubau deutliche Lageunterschiede. So verzeichnen Neubauten in den Ortsteilen mit guten Wohnlagen etwas höhere Mietpreise als in den übrigen Ortsteilen. So fangen beispielsweise die Neubaumieten im Leipziger Westen bei 5,00 €/m<sup>2</sup>, im Stadtbezirk Mitte sogar erst bei 5,50 €/m<sup>2</sup> an. In Volkmarisdorf oder Neustadt-Neuschönefeld sind dagegen Neubauwohnungen bereits ab 4,14 €/m<sup>2</sup> bzw. 4,36 €/m<sup>2</sup> im Angebot.
- In guten Wohnlagen übersteigen die Mietpreise der Neubauwohnungen in der Regel nicht die Mieten für die hochwertigen Altbaubestände. Es sei denn, es handelt sich um Neubauten in den bekannten Villenvierteln bzw. Wohnungen mit luxuriöser Ausstattung. Diese werden zu den örtlichen Toppreisen angeboten (z. B. das "Musikerviertel" in Zentrum-Süd, das "Graphische Viertel" in Zentrum-Ost). In einfachen Wohnlagen bilden die wenigen Neubauten dagegen meist das oberste Preissegment, da sie gegenüber dem vorhandenem Angebot qualitativ höherwertigere Wohnungen darstellen.

Insgesamt umfasst bei gleicher Wohnlage und Wohnungsgröße der Altbaubestand in der Regel die gesamte Mietspanne mit stärkerer Differenzierung bezüglich der Ausstattung und Mikrolage. Die Plattenbaubestände sind meist im unteren Bereich der Mietspanne angesiedelt, die Abstufung erfolgt nach dem Sanierungsgrad. Neubau bildet nur in einfachen Lagen das oberste Segment, in mittleren und guten Lagen sind hochwertigere Altbauten meist etwas teurer.

#### 4.2.2 Auswertung nach Wohnungsgrößen

- Da bei der Mietpreisrecherche gezielt darauf geachtet wurde, möglichst alle Wohnungsgrößen in Bezug auf die Anzahl der Räume zu erfassen, ist der Anteil der einzelnen Segmente nicht ausschlaggebend. Viel wichtiger ist die Ausprägung der Mietpreise nach den einzelnen Größenkategorien sowie Unterschiede bezüglich der Wohnfläche.
- Die höchsten Durchschnittsmieten ergeben sich mit großem Abstand bei den 1-Raum-Wohnungen mit 5,29 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von 4-Raum-Wohnungen und 5-Raum-Wohnungen mit Mittelwerten 4,93 €/m<sup>2</sup> bzw. 4,88 €/m<sup>2</sup>. Bei den 5-Raum-Wohnungen dürfte der hohe Wert an der geringen Anzahl der erfassten Angebote liegen. Die niedrigsten Durchschnittsmieten verzeichnen mit 4,78 €/m<sup>2</sup> und 4,84 €/m<sup>2</sup> die 2- und 3-Raum-Wohnungen.

<b>Tab. 9 Mietpreise nach Wohnungsgröße</b>				
<b>Wohnfläche</b>	<b>1-Raum-Wohnungen</b>	<b>2-Raum-Wohnungen</b>	<b>3-Raum-Wohnungen</b>	<b>4-Raum-Wohnungen</b>
<b>bis 45 m<sup>2</sup></b>		4,09-6,01 (5,09)	--	--
bis 35 m <sup>2</sup>	4,48-7,37 (5,94)			
35 bis 45 m <sup>2</sup>	3,84-7,07 (5,31)			
<b>45 bis 60 m<sup>2</sup></b>	3,45-6,75 (5,03)	2,78-7,13 (4,76)	4,20-6,60 (5,05)	--
<b>60 bis 75 m<sup>2</sup></b>	--	2,60-6,00 (4,69)	3,00-6,80 (4,62)	3,84-5,10 (4,36)
<b>75 bis 90 m<sup>2</sup></b>	--	4,05-7,00 (4,98)	3,41-6,65 (4,83)	3,85-6,50 (4,72)
<b>Über 90 m<sup>2</sup></b>	--	--	3,80-7,00 (5,25)	2,83-7,91 (5,22)

Quelle: Analyse & Konzepte Mietpreisrecherche  
 \*Mietspanne (Mittelwert)  
 \*\*5-Raum-Wohnungen werden aufgrund der geringen Anzahl nicht ausgewertet

ANALYSE &  
KONZEPTE

- Bei den 1-Raum-Wohnungen umfasst die Mietspanne 3,45-7,37 €/m<sup>2</sup>, wobei die Ausreißer mit 8,31 und 9,35 €/m<sup>2</sup> auch die höchsten Extremwerte insgesamt erreichen. Den obersten Bereich bilden dabei Neubauten und Altbauwohnungen in guten Lagen bzw. mit höherwertiger Ausstattung. Dabei sind die kleinsten Wohnungen bis 35 m<sup>2</sup> mit 5,94 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt am teuersten.
- Bei den 2-Raum-Wohnungen liegt die Mietspanne mit 2,60-7,13 €/m<sup>2</sup> deutlich niedriger, aber auch hier erreichen die Extremwerte je nach Lage und Ausstattung bis zu 8,31 €/m<sup>2</sup>. Günstiger sind dabei die Wohnungen mit kleinerer Wohnfläche (45-60 m<sup>2</sup> und 60-75 m<sup>2</sup>).
- Für die 3-Raum-Wohnungen werden 3,00-7,00 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete verlangt, am günstigsten sind die Wohnungen mit 60-75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei 4-Raum-Wohnungen liegt die Mietspanne bei 2,83-7,91 €/m<sup>2</sup>, hier steigt mit größerer Wohnfläche auch der Preis.
- In den mittleren Größenkategorien mit 60-75 m<sup>2</sup> und 75-90 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind die Wohnungen mit weniger Räumen in der Regel teurer (vgl. Tab. 9).

Bei gleicher Wohnlage und Baualter scheint die Preisdifferenzierung bezüglich der Wohnungsgröße in mittleren Lagen am deutlichsten ausgeprägt zu sein, was allerdings mit der Angebotsbreite in diesem Segment zusammenhängen kann. Hier liegen die Mietpreise für 1-Zimmer-Wohnungen unabhängig vom Baualter in der Regel 0,60 bis 0,70 €/m<sup>2</sup> höher. Bei Neubauten sind die Unterschiede bezüglich der Größe mit 0,40 bis 0,60 €/m<sup>2</sup> am geringsten, bei Plattenbauten mit bis zu 0,80 €/m<sup>2</sup> am stärksten ausgeprägt. Bei Altbauten scheint der Unterschied mit besserer Lage größer zu werden.

#### **4.2.3 Zusammenfassung der Ergebnisse**

Die Analyse der mittels einer Mietpreisrecherche erhobenen Daten hat eine Strukturierung und Preisdifferenzierung des Wohnungsangebots in Leipzig bezüglich mehrerer Faktoren verdeutlicht:

- Einerseits sind sowohl eine Mietpreisdifferenzierung als auch die damit verbundenen unterschiedlichen Wohnqualitäten in Bezug auf das Baualter zu beobachten. Die höchsten Mietpreise werden in der Regel bei den Neubauten verzeichnet, gefolgt von den Altbauwohnungen, die Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus zeigen hingegen im Durchschnitt etwas niedrigere Mietpreise. Die Neubauten bilden in den meisten Ortsteilen den obersten Bereich der Mietspanne, allerdings werden in guten Lagen die Neubaupreise oft von hochwertigen Altbauten übertroffen.
- Zum Anderen ist eine Abstufung hinsichtlich des Sanierungsgrades deutlich erkennbar. So befinden sich die unsanierten bzw. nur teilsanierten Bestände, unabhängig vom Baualter oder der Ausstattung, meist im untersten Preisbereich.
- Die Ausstattung spielt zusammen mit dem Bautyp (z. B. Villen) als Wohnungsqualität vor allem bei den Altbauten eine wichtige Rolle. Somit befinden sich die höherwertig ausgestatteten Wohnungen in der Regel im oberen Preissegment. Wohnungen mit einer luxuriösen Ausstat-

tung kommen sowohl bei Altbauten als auch bei Neubauten meist nur in sehr guten Lagen und Villenvierteln vor.

- Die Wohnlage gewinnt auch in Leipzig zunehmend an Bedeutung. Für vergleichbare Wohnungsqualitäten bezüglich des Baualters, Bautyps oder der Ausstattung können je nach Standort unterschiedliche Nettokaltmieten erzielt werden.

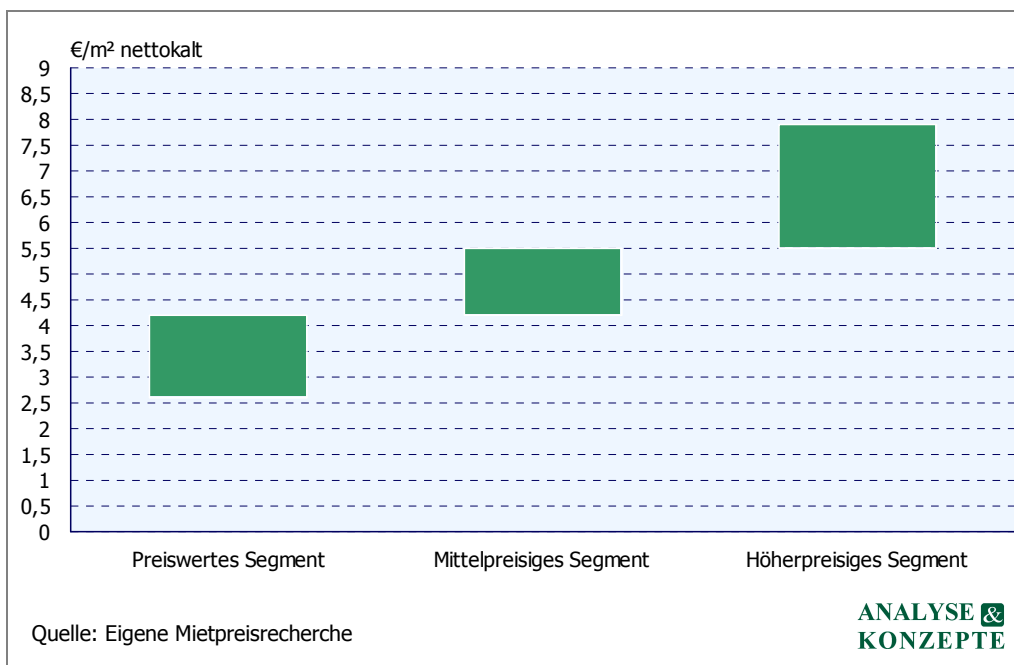
Diese Erkenntnisse bilden die Grundlage für die Abgrenzung der Preissegmente auf dem Leipziger Wohnungsmarkt. Die Beschreibung und räumliche Zuordnung dieser Preissegmente erfolgt im folgenden Kapitel.

### 4.3 Preissegmente und räumliche Zuordnung

Als Ergebnis der Preisrecherche können in Leipzig folgende Preissegmente definiert werden<sup>36</sup>:

- preiswertes Segment: 2,60 - 4,20 €/m<sup>2</sup>
- mittelpreisiges Segment: 4,20 - 5,50 €/m<sup>2</sup>
- höherpreisiges Segment: 5,50 - 7,80 €/m<sup>2</sup>

**Abb. 6 Mietpreissegmente**



<sup>36</sup> Jeweils Nettokaltmieten. Die gebildeten Preisspannen bei Mietwohnungen orientieren sich an den mittelgroßen Wohnungen mit zwei bis vier Räumen, da bei sehr kleinen Wohnungen i. d. R. höhere Quadratmetermieten realisiert werden.

Das **preiswerte Marktsegment** umfasst in der Regel Wohnungen in einfachen Wohnlagen sowie Wohnungen entlang der verkehrsbelasteten Magistralen in mittleren Wohnlagen und geförderte Wohnungen. Es handelt sich dabei meist um unsanierte oder nur teilsanierte Plattenbau- oder Altbaubestände mit Standardausstattung. Allerdings zählen oft auch sanierte, aber schwer vermarktbarere Wohnungen an Standorten mit geringen Wohnumfeldqualitäten oder einem schlechten Image hinzu.

Bei dem **mittleren Preissegment** handelt es sich in der Regel um sanierte oder auch teilsanierte Wohnungen in mittleren Wohnlagen. Somit befinden sich hier Wohnungen verschiedener Typen und Baujahre. Ab etwa 5,00 €/m<sup>2</sup> - in Einzelfällen sogar schon ab 4,30 €/m<sup>2</sup> - sind auch Neubaugewohnungen in einfachen und mittleren Lagen vertreten. Die Wohnungen weisen meist eine durchschnittliche oder etwas bessere Ausstattung (z. B. Einbauküche, Parkett) auf.

Das **höherpreisige Marktsegment** umfasst die Mietspanne von 5,50 €/m<sup>2</sup> bis 7,80 €/m<sup>2</sup>, die Ausreißerwerte reichen aber bis zu 9,35 €/m<sup>2</sup>. Die sich hier befindenden Wohnungen weisen grundsätzlich etwas bessere bzw. hochwertige Ausstattungen auf. In der Regel geht es um Altbauten in guten Wohnlagen bzw. Wohnungen mit gehobener Ausstattung in Villenvierteln und Neubaugebieten. Die Wohnungen industrieller Bauweise bilden nur einen kleinen Teil dieses Segments, wobei dies meist nur auf kleine bzw. hochwertig sanierte Wohnungen zutrifft.

Wichtig ist nun die Verteilung der einzelnen Preissegmente im Stadtbild. Es wurde eine Zuordnung der Marktsegmente auf der Ortsteilebene angestrebt. Hierzu wurden mehrere Indikatoren herangezogen, die einerseits das Wohnungsangebot, andererseits die Einwohnerstruktur im Ortsteil beschreiben:

- Ausgangspunkt sowie das wichtigste Kriterium bei der Bewertung bildet die **Wohnlage**. Neben eigenen Markteinschätzungen wurden auch weitere Sekundärquellen berücksichtigt.
- Anhand der Wanderungen wurde die **Attraktivität** der Ortsteile bewertet. Es wurden: der Saldo der Wanderungen, das Wanderungsvolumen sowie die Zuzüge und die Wegzüge separat für innerstädtische Wanderungen und für Wanderungen über die Stadtgrenzen als Anteil an Einwohnern in den jeweiligen Ortsteilen berechnet. Dabei wurden Datensätze für Jahre 2005 und 2006 ausgewertet und dann Durchschnittswerte gebildet, um die zufälligen Ereignisse in den jeweiligen Jahren auszuglätten. Je nach Ausprägung der Indikatoren wurde dann die Attraktivität von innen bzw. von außen gesehen (diese kann bei einigen Ortsteilen unterschiedlich ausfallen) ermittelt.
- Des Weiteren wurde die **Einkommensstruktur** im Ortsteil untersucht. Hierzu wurde das mittlere Haushaltsnettoeinkommen für 2006<sup>37</sup> nach Haushaltsgrößen im Vergleich zum städtischen Durchschnitt bewertet.
- Um die **soziale Struktur** der Einwohner darzustellen wurde der Anteil der Bedarfsgemeinschaften (Personen) an den Einwohnern im Ortsteil für das Jahr 2006 berechnet.

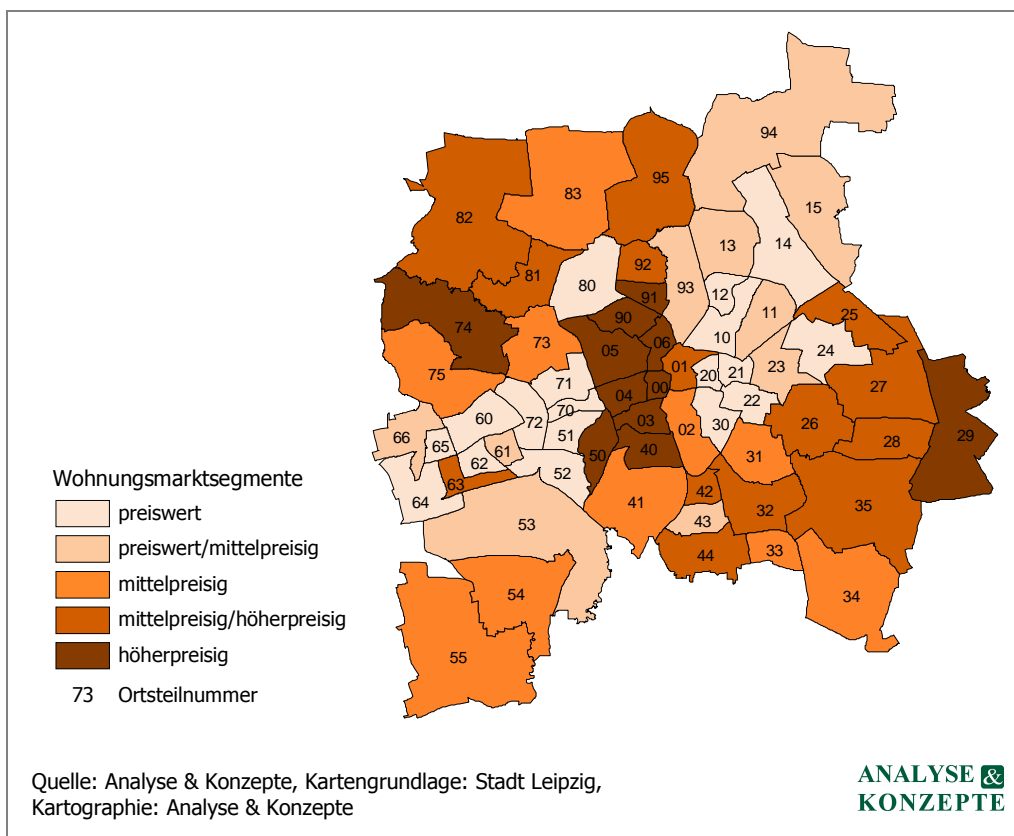
---

<sup>37</sup> Kommunale Bürgerumfrage 2006.

Die jeweiligen Werte für die Ortsteile wurden, bezogen auf den städtischen Durchschnitt, als überdurchschnittlich, unterdurchschnittlich oder durchschnittlich bewertet. Die positive bzw. negative Ausprägung des jeweiligen Indikators konnte dann die zunächst auf Wohnlage basierte Bewertung modifizieren. So kann beispielsweise ein hohes Haushaltsnettoeinkommen oder hohe Attraktivität die mittlere Wohnlage teilweise zum höherpreisigen Marktsegment, ein hoher Anteil der Bedarfsgemeinschaften und niedriges Einkommen hingegen mehr zum preiswerten Segment verschieben.

Als Ergebnis der Recherchen und Bewertungen können die Marktsegmente den einzelnen Ortsteilen, wie in Abb. 7 ersichtlich, zugeordnet werden. Dargestellt ist das überwiegende Marktsegment bzw. zwei in etwa gleichgewichtige Marktsegmente, kleine Mikrolagen können davon abweichen. So sind z. B. die Magistralen i. d. R. um eine Stufe niedriger einzuschätzen als das sie umgebende Marktsegment. Insgesamt ergibt sich für die Angebotsseite des Wohnungsmarktes Leipzig ein äußerst differenziertes Gesamtbild, in dem die Wohnlage ein entscheidendes Kriterium bildet.

**Abb. 7 Preissegmente in den Ortsteilen**



- Das höherpreisige Marktsegment ist erwartungsgemäß in den zentral gelegenen Wohngebieten konzentriert. Diese zeichnen sich durch sehr gute Wohnlagen, hohe Attraktivität sowie eine Einwohnerstruktur mit überdurchschnittlichem Einkommen und niedrigem Anteil an Bedarfsgemeinschaften aus.
- Das höherpreisige Marktsegment geht zum Stadtrand im Nordwesten und Südosten der Stadt in das mittel- bis höherpreisige Segment über. Dies sind in der Regel Ortsteile mit guten oder

auch mittleren Wohnlagen, die hohe Attraktivität als Eigenheimstandorte insbesondere für einkommensstärkere Nachfragergruppen besitzen.

- Die Übergänge zwischen den zentral und randstädtisch gelegenen höherpreisigen Wohngebieten sowie dem südwestlichen Stadtrand bilden Ortsteile, die als überwiegend mittelpreisig einzustufen sind. Das mittelpreisige Segment ist allerdings insgesamt das größte Marktsegment, da mittelpreisige Wohnungsbestände beinahe in allen Ortsteilen vertreten sind.
- Der Leipziger Nordosten und Südwesten zählt zum preiswerten bzw. zum preiswerten bis mittelpreisigen Marktsegment. Diese Kategorie umfasst Wohngebiete, die sich in Bezug auf Bausubstanz, Image und Attraktivität sowie hinsichtlich der Einwohnerstruktur von einander sehr unterscheiden und auch in ihrer inneren Struktur sehr heterogen sind. Es handelt sich meist um Wohngebiete in einfachen bis mittleren Lagen. Hierzu gehören einerseits die meisten Plattenbaustandorte, andererseits die Altbaugebiete mit schlechter Vermarktungsperspektive. Die Zuordnung erfolgt aufgrund der überwiegenden Wohnungsbestände, als Mikrolage sind allerdings auch hier Neubau- oder Villengebiete im mittleren oder teilweise auch im höherpreisigen Segment zu finden.

## 5 Kaufpreise in Leipzig

Für den Wohnungsmarkt von zentraler Bedeutung sind die Immobilienpreise. Aus diesem Grund wurde analog zu den Mietpreisen auch eine Kaufpreisrecherche durchgeführt. Als Datenquelle wurde der aktuelle Grundstücksmarktbericht 2007 herangezogen sowie eine internetbasierte Kaufpreisrecherche durch Analyse & Konzepte durchgeführt.

Die Entwicklung im Wohneigentumssegment war laut des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig in den letzten zehn Jahren, bis auf einige steuerbedingten Schwankungen, stagnierend bis leicht rückläufig. Der kontinuierliche Abwärtstrend in der Entwicklung der Kauffallzahlen seit 1999 wurde 2003 kurz unterbrochen, um 2004 wieder auf das Niveau von 2002 zurückzufallen. In den Folgejahren 2005 und 2006 wurde allerdings erneut ein Anstieg im Kaufvolumen von bis zu 20 % beobachtet, der größtenteils auf die starke Zunahme der Kauffälle im Bereich Wohnungseigentum zurückzuführen war.

Im Jahr 2007 wurden insgesamt rd. 5.860 Kaufverträge registriert, was ebenfalls einen Anstieg um 19 % gegenüber 2006 darstellt. Dabei ist Wohnungseigentum mit 3.180 Kauffällen das beherrschende Marktsegment. Im Eigenheimbereich wurden 340 unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau und 410 Eigentümshäuser verkauft.

### 5.1 Eigentumswohnungen

- Vor allem der Teilmarkt der Eigentumswohnungen zeigt seit 2005 eine positive Entwicklung. Dieser Markt wird in Leipzig von Kapitalanlegern dominiert, deren Investitionsschwerpunkt sanierte gründerzeitliche, überwiegend unter Denkmalschutz stehende Wohnungen darstellen. So machen die Erstverkäufe von sanierten Altbauwohnungen 70 % aller Verträge im Bereich Wohnungseigentum aus. Mehr als 80 % aller Erstkäufer von sanierten Altbauwohnungen im letzten Jahr kamen aus den Alten Bundesländern und bis zu 98 % der verkauften Eigentumswohnungen befanden sich in denkmalgeschützten Objekten. Diese Entwicklung wird auch durch die Ergebnisse der Vermieter-Befragung 2007 gestützt, der zufolge von rd. 80 % der vermieteten Eigentumswohnungen die Eigentümer nicht in Leipzig wohnen.
- Die Anzahl der Erstverkäufe von sanierten Altbauwohnungen, die bereits 2005 und 2006 um 17 % bzw. 26 % zugenommen hatte, ist 2007 mit 1.640 Kaufverträgen nahezu konstant geblieben. Im Vergleich dazu ist die Anzahl der Wiederverkäufe mit 350 um 18 % zurückgegangen. Verkäufe von Eigentumswohnungen in Neubauten sind mit einem Anteil von lediglich 5 % am Gesamtkauffallvolumen in diesem Teilsegment von untergeordneter Bedeutung für den Leipziger Grundstücksmarkt. Der Anteil von verkauften Plattenbauwohnungen ist noch geringer.
- Nach Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig lagen 2007 die Verkaufspreise für **sanierte Altbauwohnungen** bei den Erstverkäufen mit rd. 1.930 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt auf dem Vorjahresniveau, im Wiederverkauf zeigen sie mit rd. 1.220 €/m<sup>2</sup> eine leicht steigende Tendenz. Dabei ergeben sich zum Teil erhebliche Unterschiede im Verkaufspreis in Bezug auf

Wohnlage, Sanierungsgrad und Ausstattung, sodass die Preisspanne von 1.000 bis 2.600 €/m<sup>2</sup> reichen kann.

- Bei **Neubauwohnungen** wird aufgrund der geringen Kaufzahlen der Mittelwert 2006/07 herangezogen. Es wurden beim Erstverkauf rd. 1.820 €/m<sup>2</sup> und beim Wiederverkauf rd. 1.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Durchschnitt gezahlt.
- Durch die von Analyse & Konzepte im Januar 2008 durchgeführte Immobilienpreisrecherche können grundsätzlich die oben aufgezeigten Trends bestätigt werden. Im Vergleich zu den im Grundstücksmarktbericht ausgewerteten **Verkaufspreisen** handelt es sich hierbei um **Angebotspreise**, die sich deswegen zum Teil voneinander unterscheiden können.
- Auch das aktuelle Marktangebot wird durch sanierte Altbauten dominiert. Es folgen die Neubauwohnungen, während die Plattenbauten eine eher untergeordnete Rolle spielen. Die Eigentumswohnungen werden zwar insgesamt überwiegend zwischen 800 und 1.600 €/m<sup>2</sup> angeboten. Die Angebote reichen aber bei den Neubauten bis zu 2.200 €/m<sup>2</sup> bei den sanierten Altbauten sogar bis zu 2.500 €/m<sup>2</sup>. Allerdings ergibt sich bei den Neubauwohnungen, aufgrund der insgesamt höher gelegenen Preisspanne, mit 1.280 €/m<sup>2</sup> ein leicht höherer Durchschnittspreis als bei den Altbauten mit 1.210 €/m<sup>2</sup>. Dagegen werden die Plattenbauwohnungen bereits für 900 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt angeboten.
- Vergleichbar hohe Verkaufspreise für sanierten Altbau werden unter ostdeutschen Städten nur in Dresden (900 bis 3.000 €/m<sup>2</sup>) und Potsdam (1.000 bis 3.000 €/m<sup>2</sup>) erzielt, wo dieser Wohnungsteilmarkt ebenfalls von überregionalen Kapitalanlegern, überwiegend aus Berlin und Westdeutschland, dominiert wird. In den übrigen größeren ostdeutschen Städten sind die Preise deutlich niedriger, sie liegen in der Regel zwischen 600 und 1.800 €/m<sup>2</sup>, nur in Erfurt und Jena erreichen sie 2.100 €/m<sup>2</sup>. Somit bewegen sich Leipziger Verkaufspreise für Eigentumswohnungen in etwa auf demselben Niveau wie beispielsweise in Bremen (1.250 bis 2.800 €/m<sup>2</sup>), Dortmund (1.550 bis 2.350 €/m<sup>2</sup>), Nürnberg (1.700 bis 2.900 €/m<sup>2</sup>) oder Hannover (1.400 bis 2.700 €/m<sup>2</sup>).
- Lofts erzielen mit Preisen zwischen 1.800 bis 2.000 €/m<sup>2</sup> in der Regel vergleichbare Verkaufspreise wie sanierte Altbauten in guten Lagen. Es sind nur wenige preiswerte Objekte bis zu 1.600 €/m<sup>2</sup> auf dem Markt. Vielfach ist der Erwerb nur durch Sonderabschreibungen wegen Denkmalschutz wirtschaftlich darstellbar, was allerdings auch zu überhöhten Preisen führt.
- In den größeren Städten der Landkreise Leipziger Land, Delitzsch und Muldentalkreis, die das **Leipziger Umland** bilden, liegen die Preise meist unter dem Leipziger Niveau. So entsprechen die Spitzenpreise für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) mit 1.000 €/m<sup>2</sup> in Delitzsch und Naunhof sowie mit 1.100 €/m<sup>2</sup> in Schkeuditz lediglich dem Leipziger Durchschnittspreis. Auch in Markranstädt und Taucha liegen die Preisspannen mit 450-1.300 €/m<sup>2</sup> bzw. 700-1.300 €/m<sup>2</sup> noch unter den Leipziger Preisen. Nur in der unmittelbar an Leipzigs Süden angrenzenden Stadt Markkleeberg entsprechen die Verkaufspreise in etwa dem Leipziger Niveau. Hier werden für die Eigentumswohnungen beim Erstkauf 1.200-2.100 €/m<sup>2</sup> und beim Wiederverkauf 600-1.500 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

## 5.2 Eigenheime

- Im Bereich des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) kann bereits seit 2002 ein rückläufiger Trend beobachtet werden. Dabei fiel der Rückgang der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken etwas stärker aus, sodass in den Jahren 2004 und 2005 erstmalig mehr unbebaute Grundstücke verkauft worden sind. Bei den Eigenheimen überwiegt der Verkauf aus dem Bestand, die Anzahl der Erstverkäufe ist seit 2003 rückläufig. Auch wenn hierfür häufig der Wegfall der Eigenheimzulage zum 01.01.2006 als Grund genannt wird, dürfte der wesentlichere Faktor für die Kaufzurückhaltung die schwierige wirtschaftliche Gesamtsituation gewesen sein, die insbesondere Schwellenhaushalte (= eigentumserwerbende Haushalte mit niedrigeren Einkommen) verunsichert hat.
- 2007 wurden insgesamt 341 unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau, 50 neu gebaute und 360 bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Somit ist wieder ein steigendes Interesse an Eigenheimen zu verzeichnen, insbesondere an den Bestandsobjekten (+17 %), während die Neubauverkäufe um weitere 10 % zurückgegangen sind.
- Der durchschnittliche Preis für das erschlossene **unbebaute Grundstück** entsprach 2007 mit 100 €/m<sup>2</sup> dem Vorjahresniveau. Die Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau in Leipzig liegen im Durchschnitt bei 68 €/m<sup>2</sup> in einfachen, 105 €/m<sup>2</sup> in mittleren, 152 €/m<sup>2</sup> in guten und 268 €/m<sup>2</sup> in sehr guten Lagen.
- Der Neubau im Eigenheimsegment konzentriert sich hauptsächlich in randstädtischen Lagen, insbesondere im Norden, Osten und Südosten. Trotzdem werden verstärkt auch innerstädtische Eigenheimstandorte (im Umkreis von bis zu 5 km vom Zentrum) nachgefragt, wo mittlere Kaufpreise 140 €/m<sup>2</sup>, Spitzenwerte jedoch bis zu rd. 350 €/m<sup>2</sup> erreichen können. Hierbei handelt es sich teilweise um sog. Stadthäuser. Nach Angaben des Gutachterausschusses entfielen 2007 ungefähr 20 % der Kauffälle von unbebauten Grundstücken im Bereich Einfamilienhäuser auf Stadthäuser, die Grundstückspreise lagen im Durchschnitt bei 123 €/m<sup>2</sup>. Somit gelingt es, im Rahmen des Stadtbbaus einen gewissen Teil der Neubautätigkeit in den innerstädtischen Bereich umzulenken.<sup>38</sup>
- Bei den **Eigenheimen** nahmen in den letzten Jahren freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser einen gleichen Anteil an den Kauffällen an. Seit 2006 dominierten allerdings mit bis zu 40 % die freistehenden Einfamilienhäuser, während die Nachfrage nach Reihenhäusern deutlich zurückgegangen ist. Aus der Analyse der Erwerberdaten geht dabei hervor, dass der überwiegende Teil der Transaktionen unter dem Gesichtspunkt der anschließenden Eigennutzung erfolgte.
- Nach Angaben des Gutachterausschusses werden neu gebaute Eigentumshäuser im Durchschnitt für rd. 207.000 € (inkl. Grundstück) verkauft. Die höchsten Preise werden erwartungsgemäß bei den freistehenden Einfamilienhäusern erzielt. Hier übersteigt der Verkaufspreis bei

---

<sup>38</sup> Die Stadthäuser werden in Kap. 6.5 ausführlicher behandelt.

den Zweitverkäufen der nach 1990 gebauten Häuser den Neubaupreis um rd. 13 %. Bei den Doppelhaushälften und Reihenhäusern dagegen fallen die Verkaufspreise bei den Zweitverkäufen in der Regel um 15 % bzw. 20 %.

- Auch auf diesem Teilmarkt wurde das aktuelle Angebot mittels einer Preisrecherche untersucht. Die starke Häufung der **Neubauangebote** bei den Immobilienanbietern deutet darauf hin, dass der Zweitmarkt in Leipzig viel attraktiver ist. Gleichzeitig macht die geringe Anzahl der angebotenen Gebrauchtimmobilien es schwierig, eindeutige Rückschlüsse über die Struktur des Zweitmarktes zu ziehen.
- Bei den **Gebrauchtimmobilien** können Zweitverkäufe (Baujahre 1990 bis 2005) und ältere Bestände (vor 1990 gebaut) unterschieden werden. Insgesamt dominieren auf dem Gebrauchtmakrt vor allem die Zweitverkäufe, die allein ungefähr die Hälfte der erfassten Angebote an gebrauchten Immobilien ausmachen. Unter älteren Beständen kommen zurzeit verstärkt vor allem die 1930er Jahre auf den Markt.
- Das höhere Interesse an den Gebrauchtimmobilien kann damit begründet werden, dass diese im Vergleich zu den Neubausiedlungen in gewachsenen Siedlungslagen stehen und zumeist größere Grundstücke aufweisen. Während bei den neu gebauten Einfamilienhäusern die durchschnittliche Grundstücksfläche ca. 490 m<sup>2</sup> entspricht, sind bei den angebotenen Eigenheimen aus den 1990er Jahren die Grundstücke im Durchschnitt 660 m<sup>2</sup> groß, bei älteren Beständen mit ca. 710 m<sup>2</sup> sogar noch etwas größer.
- Insgesamt entsprechen die Angebotspreise bei den Zweitverkäufen ungefähr den im Grundstücksmarktbericht erfassten Verkaufspreisen, größere Abweichungen hängen vielmehr mit der geringen Anzahl sowie Struktur der ausgewerteten Verträge und Immobilienangebote zusammen.
- In Bezug auf die **Wohnlage** (einfach, gut) sind die Unterschiede der erfassten Angebotspreise sehr gering, was teilweise mit der Dominanz des Neubausegments bei den Immobilienanbietern und damit verbundener Angleichung der Preise in diesem Segment zusammenhängt. Werden die einzelnen Teilsegmente genauer untersucht, sind die Unterschiede etwas deutlicher zu sehen. So liegt die erfasste Preisspanne im Bereich der Zweitverkäufe aus den 1990er Jahren in einfachen Lagen um ca. 50.000 € niedriger als in guten Wohnlagen. Dies gilt insbesondere für freistehende Einfamilienhäuser, bei den sich in einfachen Lagen mit 200.100 € ein deutlich geringerer Durchschnittspreis ergibt als in guten Wohnlagen (237.800 €). Außerdem spielt in vielen Ortsteilen bei Eigenheimen die Mikrolage die entscheidende Rolle, so dass oft innerhalb eines Ortsteils einfache als auch gute Wohnlagen vorzufinden sind.
- Ergänzend zur Stadt Leipzig wurde eine Immobilienpreisrecherche für das **Leipziger Umland** durchgeführt. Ähnlich, wie bei den Eigentumswohnungen, wird nur in südlich gelegenen Markkleeberg das Leipziger Preisniveau erreicht. Die Baulandpreise liegen hier bei 90-180 €/m<sup>2</sup>, die Eigenheimpreise zwischen 180.000 und 300.000 €, wobei der Durchschnittspreis mit rd. 220.000 € sogar den Leipziger übersteigt. Dies hängt mit der attraktiven Lage dieser Stadt als Eigenheim- und Villengebiet und entsprechend höheren Bautätigkeit eng zusammen.

- In den übrigen Nachbarstädten liegen sowohl die Grundstückspreise mit Spitzenwerten zwischen 80 und 130 €/m<sup>2</sup> als auch die Angebotspreise für Einfamilienhäuser mit 120.000 € und 160.000 € im Durchschnitt deutlich niedriger.
- Trotz des positiven Wanderungssaldos gegenüber dem Umland in den letzten Jahren sind die Umlandkreise aufgrund der niedrigen Preise auch weiterhin als Konkurrenzgebiete, insbesondere im Bereich des preiswerten Eigenheimwohnens, zu sehen. Zumal ein überwiegender Teil des Neubaus innerhalb der Stadtgrenzen im mittleren bis höherpreisigen Segment realisiert wird.
- Außerdem trifft die verdichtete Bauweise mit immer kleineren Grundstücken im innerstädtischen Bereich bei vielen Haushalten auf eine sinkende Akzeptanz. Dies wird beispielsweise durch eine Analyse der Verkaufsfälle deutlich, nach der der Marktanteil von Reihen- und Doppelhäusern zu Gunsten frei stehender Einfamilienhäuser sinkt. Ein weiterer Hinweis ist die starke Dominanz des Gebrauchtmrktes gegenüber dem Neubau und entsprechend steigende Preise in diesem Segment.
- Im Vergleich dazu weisen in den Umlandkreisen auch die neu gebauten Einfamilienhäuser vergleichbar große Grundstücke wie die Gebrauchtimmobilien auf. Diese sind im Durchschnitt bis zu 60 m<sup>2</sup> größer als bei den Neubauten im Leipziger Gebiet. Allein aufgrund der günstigeren Grundstückspreise in den Umlandkreisen<sup>39</sup> liegen hier die m<sup>2</sup>-Preise für freistehende Einfamilienhäuser bei den Neubauten mit 1.130 €/m<sup>2</sup> ungefähr 100 €/m<sup>2</sup> niedriger als in Leipzig. Auch der Preisunterschied zu den Zweitverkäufen fällt im Umland deutlich geringer aus, so dass die Durchschnittspreise der 1990-2005 erbauten Eigenheime sogar bis zu 350 €/m<sup>2</sup> günstiger liegen als in Leipzig.

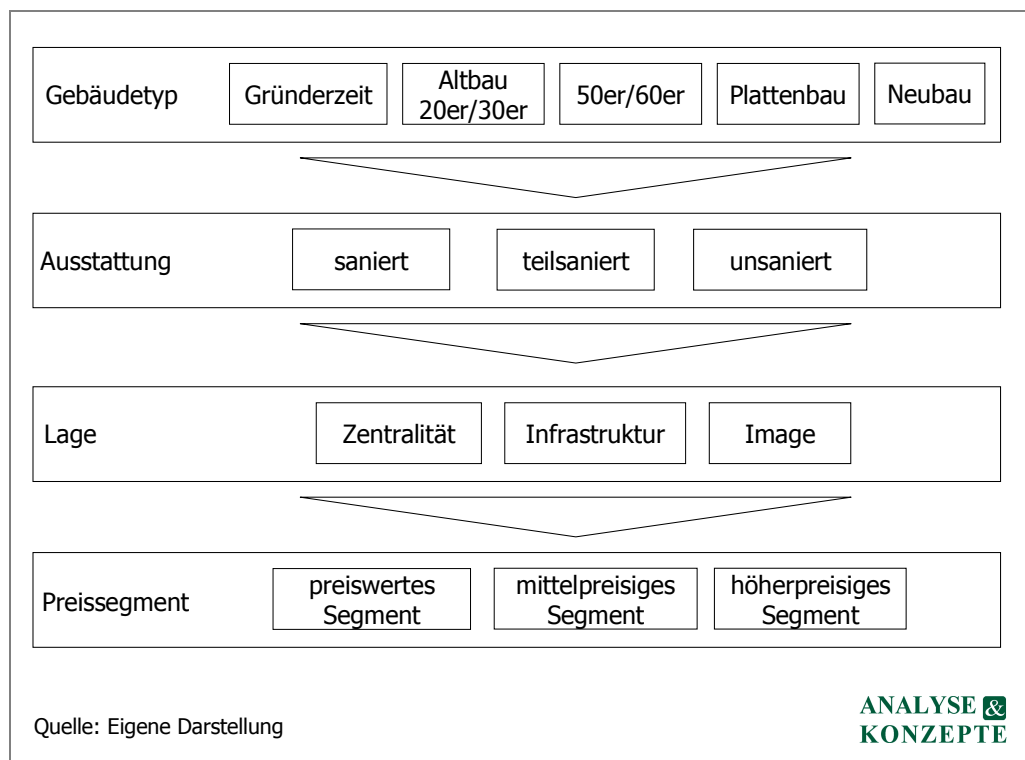
---

<sup>39</sup> Außer Markkleeberg.

## 6 Wohnungsmarktsegmente

Im vorangegangenen Abschnitt wurden die Wohnungsnachfrage bzw. die Nachfragergruppen und die Nachfrage bildenden Faktoren dargestellt. Demgegenüber steht ein Wohnungsangebot, das ebenfalls durch verschiedene Faktoren bestimmt wird. Wesentliche Merkmale, die sich auf die Preisbildung auswirken, sind der Gebäudetyp, die Ausstattung bzw. Sanierungsgrad sowie Lage-merkmale, wie Infrastruktur und Freiraum.

**Abb. 8 Wohnungsmarktsegmente**



Im Folgenden werden die einzelnen Preissegmente näher betrachtet. Dabei findet zuerst eine vertiefende Analyse der Angebotsstruktur sowie der Nachfragergruppen in dem jeweiligen Segment statt, die eine Basis für die anschließende Einschätzung der zukünftigen Entwicklungsperspektiven bilden. Zum Schluss werden konkrete Handlungsempfehlungen für die Preissegmente abgeleitet.

### 6.1 Preiswertes Wohnen

#### 6.1.1 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Einkommensschwache Haushalte als Nachfrager preiswerten Wohnraums werden in der amtlichen Statistik nicht gesondert aufgeführt. Diese Nachfragergruppe setzt sich vielmehr aus mehreren Einzelgruppen zusammen, die sich z. T. auch überschneiden. Hierbei geht es zum einen um Haushal-

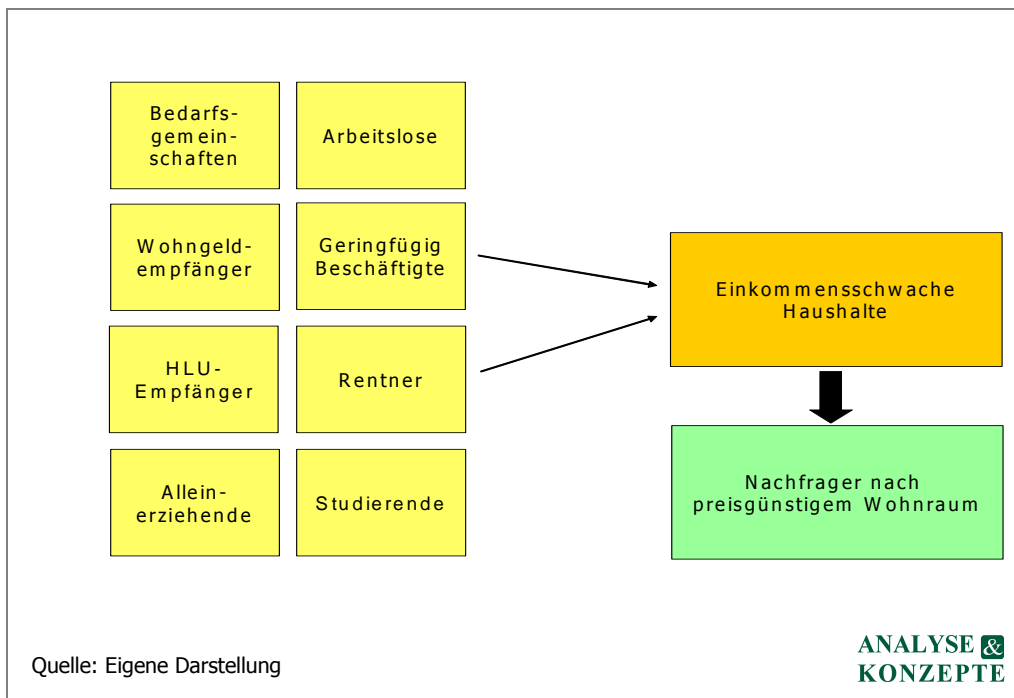
te, die in erster Linie von Transferleistungen leben. Dabei wird seit Januar 2005 das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt, und zwar

- in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), hierunter fällt das Arbeitslosengeld II und das Sozialgeld
- der Sozialhilfe (SGB XII) mit der Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU) und der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
- und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

Einkommensschwache Haushalte werden hier jedoch weiter gefasst, denn auch Personen und Haushalte, deren Einkommen knapp oberhalb der Bedarfsschwellen der Mindestsicherung liegen, leben meist unter schwierigen Bedingungen. Für einen Teil dieser Haushalte besteht die Möglichkeit, Wohngeldleistungen zu beziehen, soweit sie nach Kriterien des Einkommens, der Mietbelastung, der Haushaltsgröße und der Wohnsituation einen Anspruch auf diese Leistung haben.

Einkommensschwache Haushalte werden daher im Folgenden nicht nur nach leistungsrechtlichen Kriterien abgrenzt, sondern durch statistische Berechnungen auf der Basis von Mikrodatensätzen. Im Rahmen der vorliegenden Analyse wird daher die Einkommensgrenze für einkommensschwache Haushalte, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, unabhängig von den Einkommensgrenzen für Bedarfsgemeinschaften gesetzt (vgl. Abschnitt 6.1.4).

**Abb. 9 Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum**

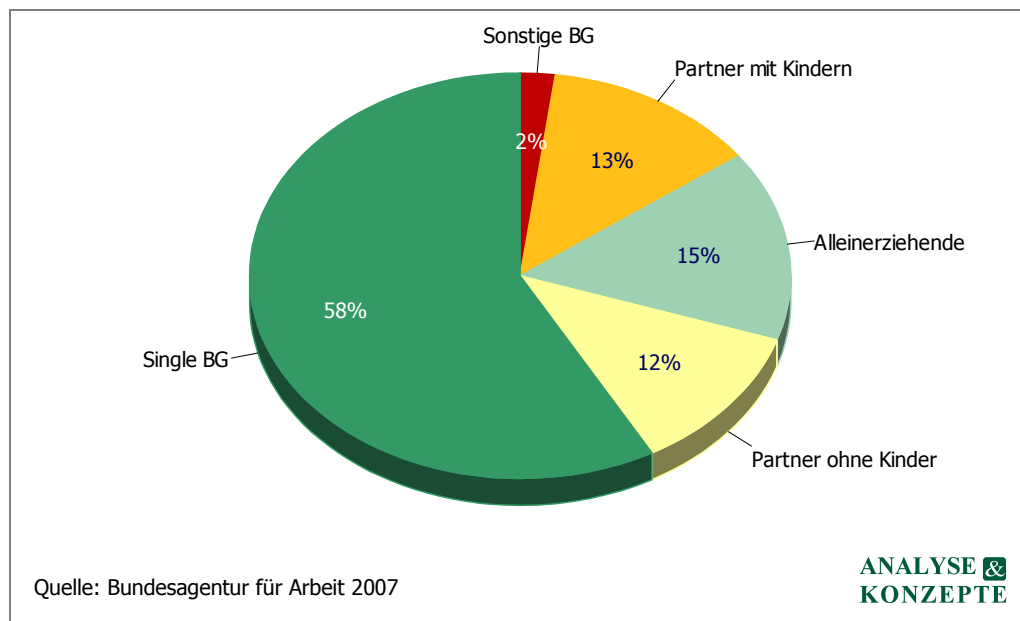


### 6.1.2 Bedarfsgemeinschaften

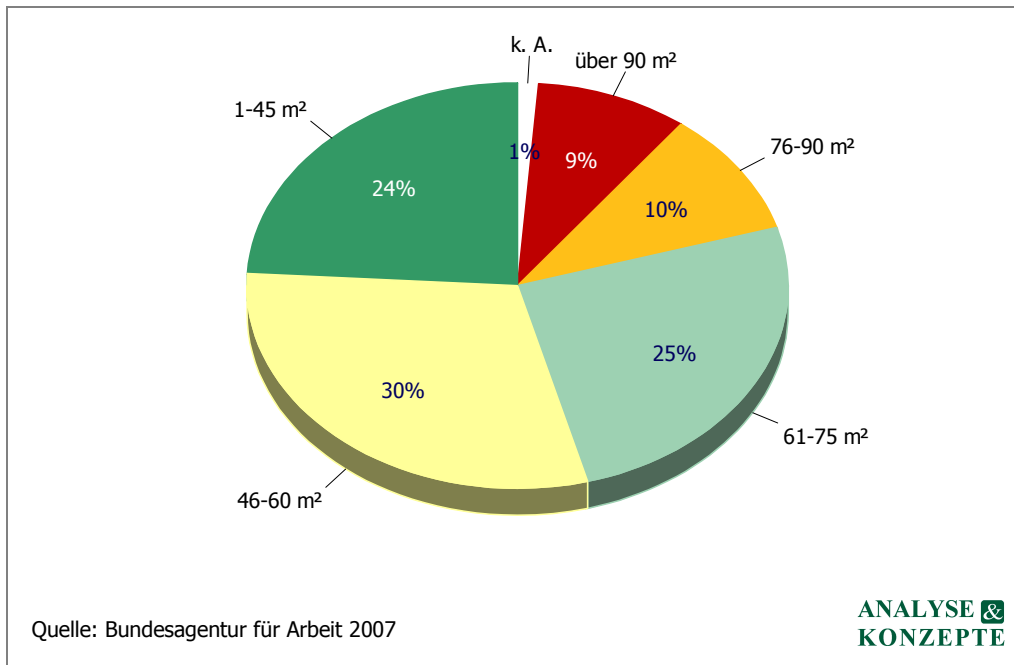
Insgesamt gab es Ende 2007 rund 48.000 Bedarfsgemeinschaften in Leipzig. Rund 80 % aller Bedarfsgemeinschaften sind 1- und 2-Personen-Haushalte, also Singles und Paare ohne Kinder sowie ein Teil der Alleinerziehenden:

- Zu den Singlehaushalten zählen rund 58 % der Bedarfsgemeinschaften (rd. 27.000), was dem bundesdeutschen Durchschnitt entspricht. Eine Gruppe hierunter dürften die Haushalte mit Grundsicherung im Alter sein, d. h. allein stehende Senioren mit geringen Renten.
- Die 2-Personen-Haushalte bilden einen Anteil von ca. 21 % (rd. 11.000). Sie setzen sich etwa jeweils zur Hälfte aus Paaren ohne Kinder (rd. 6.000) und Alleinerziehende mit einem Kind (rd. 5.000) zusammen.
- Bedarfsgemeinschaften mit drei und mehr Personen machen ca. 20 % aus. Unter ihnen befinden sich überwiegend Paare mit Kindern (6.400), aber auch Alleinerziehende mit mindestens zwei Kindern (2.600).

**Abb. 10 Verteilung der Bedarfsgemeinschaften (BG) nach Haushaltstypen**



- In Bezug auf die Wohnfläche fällt auf, dass nur jede vierte Bedarfsgemeinschaft in einer Kleinwohnung mit weniger als 46 m<sup>2</sup> wohnt. Demgegenüber sind nach den KdU-Richtlinien 58 % der Bedarfsgemeinschaften mit einer Person an die Obergrenze von 45 m<sup>2</sup> gebunden. Etwas mehr als die Hälfte lebt in Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup>.

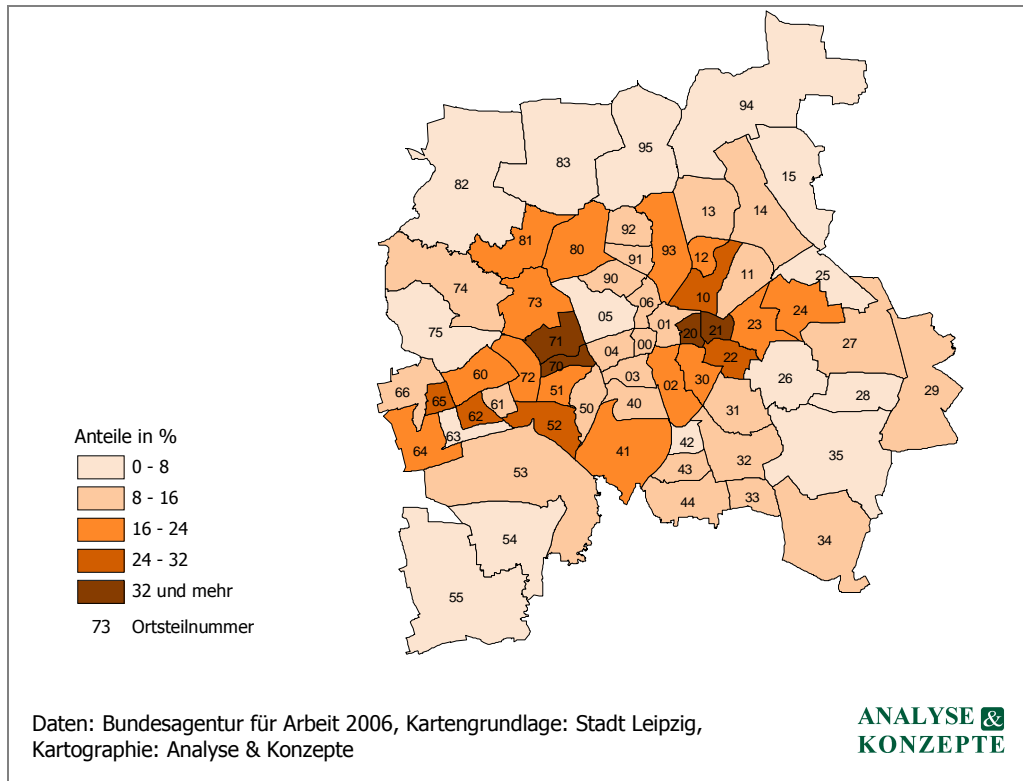
**Abb. 11 Bedarfsgemeinschaften nach Wohnfläche**

### Kleinräumige Verteilung

Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung der Bedarfsgemeinschaften in Leipzig ergeben sich für einige Ortsteile überdurchschnittliche Anteile an Bedarfsgemeinschaften (vgl. Abb. 12):

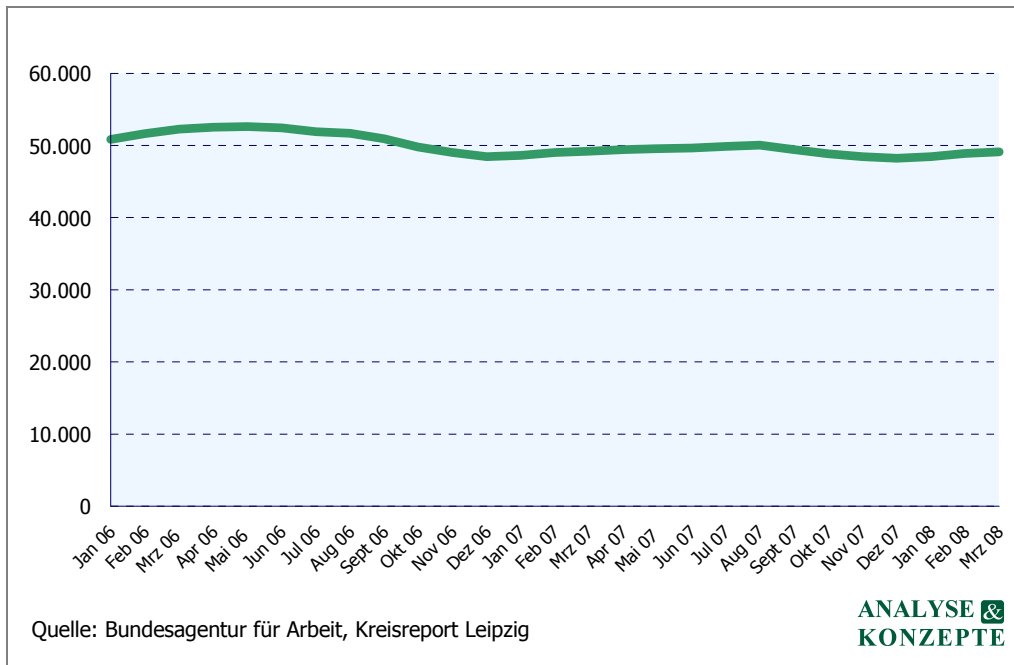
- Insgesamt hohe Anteile von Bedarfsgemeinschaften an der Bevölkerung weisen Lindenau und Altlindenau sowie Volkmarsdorf und Neustadt-Neuschönefeld mit jeweils mehr als 32 % auf.
- Überproportionale Anteile an Single-Bedarfsgemeinschaften werden in Wahren, Möckern, Lausen-Grünau, Connewitz, Zentrum-Südost verzeichnet. Hier sind jeweils über 60 % der Bedarfsgemeinschaften Single-Haushalte, somit besteht ein erhöhter Bedarf an kleineren Wohnungen.
- Überdurchschnittliche Anteile an Paaren ohne Kinder gibt es in Mockau-Süd, Grünau-Mitte, Volkmarsdorf, Paunsdorf mit jeweils mehr als 15 % Anteilen an den 2-Personen-Haushalten.
- Überproportionale Anteile an Paaren mit Kindern, mit jeweils mehr als 16 %, zeigen: Reudnitz-Thonberg, Neustadt-Neuschönefeld, Schönefeld-Abtnaundorf, Anger-Crottendorf, Grünau-Nord, Grünau-Mitte und Stötteritz.
- Insgesamt zeigt sich damit in Bezug auf die Bedarfsgemeinschaften eine relativ starke sozial-räumliche Differenzierung, deren Schwerpunkt vor allem in den einfachen Altbauquartieren liegt

**Abb. 12 Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an der Bevölkerung**



### Entwicklung

- Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist zwischen März 2006 und März 2008 um 6,4 % zurückgegangen (vgl. Abb. 13). Die Entwicklung unterliegt dabei nur leichten, überwiegend saisonal geprägten, Schwankungen. Der Höhepunkt wurde mit rd. 52.600 Bedarfsgemeinschaften im Mai 2006 erreicht. Im März 2008 wurden rd. 49.100 Bedarfsgemeinschaften registriert.

**Abb. 13 Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften**

- Derzeit ist ein leichter Rückgang der Arbeitssuchenden zu erkennen. Demgegenüber ist ein Anstieg der Zahl der Haushalte zu beobachten, die aufgrund zu geringen Einkommens aus Erwerbstätigkeit ergänzende Transferleistungen in Anspruch nehmen (sogenannte "Aufstocker").
- In den vorigen Jahren haben neue Arbeitsplätze in erster Linie zu einer Reduzierung der Abwanderung geführt. Die zunehmende Attraktivität des Arbeitsortes Leipzig wird zukünftig in Verbindung mit weiteren Standortvorteilen zu einem positiven Wanderungssaldo beitragen. Wie die Erkenntnisse der 2006/07 durchgeführten Zuwanderungsbefragung der Stadt Leipzig zeigen, ist die Zuwanderung nach Leipzig nicht nur ausbildungs- sondern auch berufs determiniert. Eine Arbeitsstelle stellt für ungefähr ein Viertel aller Befragten den Hauptgrund für ihren Zuzug nach Leipzig dar, für mehr als ein Drittel zählt sie zu den drei wichtigsten Zuzugsgründen. Außerdem ziehen Zuwanderer aus dem Leipziger Umland den Umzug dem täglichen Pendeln vor.
- Eine wichtige Rolle spielt die demographische Verteilung der Erwerbslosen. Rund 37 % der Arbeitslosen sind 50 Jahre und älter. Hier wird der Übergang dieser Personen in das Rentenalter zu einer Verringerung der Arbeitslosen insgesamt beitragen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Langzeitarbeitslose, bei denen deutlich niedriger Renten als bei der bisherigen Rentengeneration zu erwarten sind. Deswegen dürfte diese Gruppe auch zukünftig KdU-Bezieher sein, dann allerdings nach SGB XII "Grundsicherung im Alter". Damit hat diese sich entwickelnde Altersarmut auf die Wohnungsnachfrage nur relativ geringe Auswirkungen.

- Erst mit dem Eintreten der geburtenschwachen Jahrgänge wird es zu starken Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt kommen. Entsprechend ist für die kommenden Jahre kein nennenswerter Anstieg der Durchschnittseinkommen und der regionalen Kaufkraft zu erwarten.

### **6.1.3 Weitere einkommensschwache Nachfragergruppen**

Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen durch Bedarfsgemeinschaften trifft sich mit der Nachfrage durch einkommensschwache Haushalte ohne Anspruch auf KdU. Hierzu zählen z. B. Geringverdiener, Starter-Haushalte oder Rentner.<sup>40</sup> Einige Eckpunkte zu diesen Gruppen werden im Folgenden aufgeführt:

- Zu den Gruppen mit eher geringem Einkommen zählen junge Starter-Haushalte und Studenten bis 35 Jahre. Diese machen rund 72.000 aller Leipziger Haushalte aus. Tendenziell wird die Zahl dieser Haushalte zukünftig etwas zurück gehen. Der Höhepunkt der Studienanfängerzahl ist in etwa erreicht, sodass die Zahl der Studenten noch wenige Jahre leicht ansteigt, um dann stark abzunehmen.<sup>41</sup> Die Zahl der jüngeren Starter-Haushalte geht demographisch bedingt leicht zurück.
- Im Juni 2007 gingen 31.600 Personen in Leipzig einer geringfügigen Beschäftigung mit einem Verdienst von nicht mehr als 400 € im Jahresdurchschnitt pro Monat nach. Dabei waren 25.000 Personen ausschließlich in einer geringfügigen Beschäftigung und für 6.630 Personen bildete diese einen Nebenjob. Die Zahl der ausschließlich geringfügig Beschäftigten ist seit Juni 2000 um mehr als 50 % gestiegen.<sup>42</sup> Ein Teil von ihnen dürfte jedoch im Sinne der Grundsicherung KdU-berechtigt sein ("Aufstocker").<sup>43</sup>
- Ende 2007 bezogen rund 9.600 Haushalte in Leipzig allgemeines Wohngeld<sup>44</sup>. Mit 3,3 % der Haushalte lag Leipzig damit nur leicht über dem sächsischen Durchschnitt von 3,2 %.
- Der durchschnittliche Leipziger Haushalt hatte 2006 ein monatliches Nettoeinkommen von 1.400 €. <sup>45</sup> Das Einkommen liegt somit leicht unter dem durchschnittlichen Einkommen in Dresden mit 1.423 € je Haushalt und Sachsen mit 1.492 €. Entsprechend zeigt sich in der Einkommensverteilung, dass Haushalte mit Einkommen unter 900 € in Leipzig mit 27 % stärker vertreten sind als in Sachsen mit 20 %. <sup>46</sup>

---

<sup>40</sup> Diese Haushalte erhalten z. T. Leistungen nach dem Wohngeldgesetz (WoGG).

<sup>41</sup> Vgl. Kap. 6.2.

<sup>42</sup> Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Stand: Juni 2007.

<sup>43</sup> Im Zuge der geplanten Wohngeld-Reform dürfte dieser Gruppe wiederum stärker in den Wohngeld- statt in den KdU-Bezug geraten. Diese regelungsbedingten Verschiebungen verdeutlichen die Notwendigkeit der in Kap. 6.1.4 vorgenommenen Abschätzung der einkommensschwachen Haushalte

<sup>44</sup> Da die Haushalte mit besonderem Mietzuschuss seit 2005 zu den Bedarfsgemeinschaften zählen, werden diese hier nicht nochmals berücksichtigt.

<sup>45</sup> Vgl. Sozialreport 2007.

<sup>46</sup> Vgl. Mikrozensus 2006.

### 6.1.4 Quantitative Abschätzung der einkommensschwachen Haushalte

Um Aussagen über die Gesamtzahl der Haushalte machen zu können, die in Leipzig als Nachfrager preiswerten Wohnraums auftreten, müssen die einkommensschwachen Haushalte definiert werden. Hierzu werden für die einzelnen Haushaltsgrößen Einkommensschwellen berechnet. Ausgangspunkt sind die Ergebnisse der Bürgerumfrage mit dem Median der Nettohaushaltseinkommen nach Haushaltsgröße. Wird dieser um mehr als 30 % unterschritten, werden die Haushalte als einkommensschwach bezeichnet.<sup>47</sup>

<b>Tab. 10 Schwellenwerte für einkommensschwache Haushalte nach Haushaltsgröße</b>		
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Einkommensmedian in EURO</b>	<b>Einkommensschwelle in EURO</b>
<b>1 Person</b>	970	700
<b>2 Personen</b>	1.800	1.300
<b>3 und mehr Personen</b>	2.200	1.500

Quelle: Mikrozensus 2004, Berechnungen Analyse & Konzepte ANALYSE &  
KONZEPTE

- Unter Annahme der in Tab. 11 aufgeführten Schwellenwerte ergeben sich die in Tab. 12 dargestellten Haushaltszahlen für die verschiedenen Haushaltsgrößen. Insgesamt werden so mit rund 79.000 Haushalten 28 % der Leipziger Haushalte erfasst. Es zeigt sich, dass kleine Haushalte stärker von niedrigem Einkommen betroffen sind als große Haushalte. So sind 34 % der 1-Personen-Haushalte als einkommensschwach zu bezeichnen, aber nur 17 % der Haushalte mit drei und mehr Personen. Bei den Haushalten mit zwei 2 und mehr Personen ist jedoch zu berücksichtigen, dass hier insgesamt mehr Menschen betroffen sind - darunter viele Kinder unter Alleinerziehenden oder in Großfamilien.<sup>48</sup>

<b>Tab. 11 Einkommensschwache Haushalte nach Haushaltsgröße</b>			
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>alle Haushalte</b>	<b>einkommensschwache Haushalte</b>	<b>Anteil der einkommensschwachen Haushalte in %</b>
<b>1 Person</b>	144.600	48.600	34
<b>2 Personen</b>	88.600	21.700	25
<b>3 und mehr Personen</b>	53.600	8.900	17
<b>Gesamt</b>	<b>286.800</b>	<b>79.200</b>	<b>29</b>

Quelle: Stadt Leipzig, Berechnungen Analyse & Konzepte ANALYSE &  
KONZEPTE

- Auf der Grundlage dieser Berechnungen kann festgehalten werden, dass neben den rund 48.000 Bedarfsgemeinschaften weitere 31.000 einkommensschwache Haushalte - insbesondere

<sup>47</sup> Diese Grenze liegt damit etwas oberhalb der in der Sozialforschung häufig verwendeten Definition von Armut (60 % des Medians oder 50 % des arithmetischen Mittels).

<sup>48</sup> Berechnungen der Hochschule Mittweida zufolge, bezieht rund ein Drittel der Kinder bis 15 Jahren in Leipzig Sozialgeld.

re Rentner und Geringverdiener - in Leipzig Wohnungen nachfragen. Sowohl bei den Bedarfsgemeinschaften als auch bei den einkommensschwachen Haushalten dominieren die 1-Personen-Haushalte.

- Insgesamt dürfte das Volumen der einkommensschwachen Gruppen jedoch mittelfristig je nach wirtschaftlicher Entwicklung konstant bis leicht sinkend sein. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften wird im Zuge der demographischen Entwicklung tendenziell zurückgehen<sup>49</sup>. Dabei kommt es zu Verschiebungen zu den älteren einkommensschwachen Haushalten, die zahlenmäßig zulegen werden. Des Weiteren spielt die zukünftige Einkommensentwicklung und somit die Entwicklung der Zahl der so genannten "Aufstocker" eine wichtige Rolle bei der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Nach der Änderung des Wohngeldgesetzes wird es hierbei zu einer Verschiebung von den ALG II-Empfängern zu den Wohngeldempfängern geben.

### **6.1.5 Preiswertes Wohnungsangebot**

Wie in Kap. 4 dargestellt, umfasst das preiswerte Wohnungsmarktsegment in der Regel Wohnungen in einfachen Wohnlagen, unsanierte oder nur teilsanierte Bestände sowie Wohnungen entlang der verkehrsbelasteten Magistralen in mittleren Wohnlagen und geförderte Wohnungen.

- Anhand der Mietpreisrecherche kann die Obergrenze bei 4,20 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden. Bei vergleichbaren kleineren, 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen liegen die Preise im Durchschnitt bis zu 0,50 €, in Ausnahmefällen sogar bis zu 1,00 € darüber. Im unterstem Bereich der Mietspanne (von 2,60 bis 3,00 €/m<sup>2</sup>) befinden sich fast ausschließlich Wohnungen mit niedrigem Sanierungsgrad.
- Auf dem privaten Wohnungsmarkt bildet dieses Segment somit ungefähr ein Viertel des aktuellen Wohnungsangebots. Dies entspricht in etwa einer Größenordnung von 50.000 Wohnungen. Es handelt sich hier vor allem um (teil-)sanierte Altbaubestände, aber auch um Plattenbauwohnungen institutioneller Eigentümer.
- Da die Preisrecherche nur eine kleine Stichprobe des privaten Bestandes erfasst, sind hier keine Aussagen über die Größenstruktur des gesamten preiswerten Bestandes möglich.
- Als Ergebnis der von Analyse & Konzepte durchgeführten Eigentümerbefragung ist anzumerken, dass sich viele Privateigentümer aufgrund der allgemeinen Marktsituation sowie der ungünstigen Lage ihrer Bestände oft gezwungen sehen, preiswert zu vermieten, obwohl sich dies in vielen Fällen als unwirtschaftlich erweist. Hier spielen vor allem das Wohnumfeld, die bauliche Struktur sowie mögliche Leerstände in der Nachbarschaft eine wichtige Rolle. Somit ist die Mietpreisreduzierung eine mögliche Maßnahme zur Verbesserung der Vermietbarkeit.

---

<sup>49</sup> Die Zuwanderungsbefragung 2007 zeigt, dass bei der aktuell hohen Zahl an Zuwanderern zwar die niedrigen Einkommen überrepräsentiert sind, jedoch nicht die ALG II-Empfänger. Deshalb ist derzeit nicht davon auszugehen, dass die Zuwanderung zur Erhöhung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften führt.

Im Bestand der sechs größeren Leipziger Wohnungsunternehmen<sup>50</sup> mit rd. 82.000 Wohneinheiten ist der relative Anteil an preiswerten Wohnungen größer:

- Bei rd. 42 % aller Wohnungen dieser Wohnungsunternehmen (rd. 35.000 Wohneinheiten) liegen die Nettokaltmieten unterhalb der 4,20 €/m<sup>2</sup>-Grenze.
- Aufgrund der besonderen Bestandsstruktur der Wohnungsunternehmen befindet sich der überwiegende Teil der preiswerten Wohnungen in Plattenbaubeständen.
- Eine besondere, aber bei weitem nicht marktbeherrschende Stellung am Leipziger Wohnungsmarkt insgesamt sowie unter den Wohnungsunternehmen nimmt die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) ein. Allein mit ihrem Kernbestand von rd. 39.000 Wohnungen deckt die LWB ungefähr 12 % des Leipziger Wohnungsmarktes, wobei sie in einigen größeren Ortsteilen stärker vertreten ist.
- Der gesamte Wohnungsbestand der LWB bildet knapp die Hälfte aller Wohnungen der organisierten Wohnungswirtschaft in Leipzig. Unter den sechs Wohnungsunternehmen, deren Bestandsdaten ausgewertet wurden, macht der Kernbestand der LWB ca. 47 % aus. Somit liegen ungefähr 40 % der preiswerten Bestände dieser sechs Unternehmen in ihrem Besitz.
- Die Wohnungsgrößenstruktur der preiswerten Bestände zeigt einen Mangel an kleinen Wohnungen, zumal gerade in diesem Preissegment aufgrund der KdU-Richtlinien die Wohnungsgröße für den betroffenen Personenkreis eine entscheidende Rolle spielt. So bilden die 1-Raum-Wohnungen bzw. Wohnungen bis 45 m<sup>2</sup> nur ungefähr 15 % des preiswerten Bestandes der Wohnungsunternehmen, obwohl die Singlehaushalte mit 58 % den überwiegenden Teil der Bedarfsgemeinschaften ausmachen.

In Bezug auf die zukünftige Entwicklung des preiswerten Bestandes sind folgende Entwicklungen zu erwarten:

- Da ein noch relativ großer Teil dieser Wohnungen nur teil- bzw. unsaniert ist, kann in diesem Zusammenhang mit weiteren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, teilweise Anpassungen der Bestandsmieten und damit einer Reduzierung des preiswerten Bestandes gerechnet werden.
- Ein weiterer Teil fällt im Rahmen des stadumbaubezogenen Rückbaus weg.
- Einen kleinen Teil der preiswerten Bestände bilden Wohnungen mit Mietpreisbindung, die aber größtenteils mittelfristig auslaufen. Allerdings sollte das Auslaufen dieser Bindungen ohne nennenswerten Einfluss auf die Entwicklung des preiswerten Segments bleiben. Ein Großteil der

---

<sup>50</sup> Die Angaben beziehen sich auf die Gesamtauswertung der Bestände folgender Wohnungsunternehmen: Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB), Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) Kontakt eG, Baugenossenschaft Leipzig eG (BGL), Wohnungsgenossenschaft Transport eG (WOGETRA), Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG (VLW), Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG. Diese stellen mehr als drei Viertel des gesamten Wohnungsbestandes im Besitz der organisierten Wohnungswirtschaft in Leipzig dar und decken somit ungefähr ein Viertel des Leipziger Wohnungsmarktes ab.

Mietpreisbindungen, die zumeist durch Modernisierungskredite erfolgt sind, befindet sich im mittleren Preissegment.

- Auf der anderen Seite entsprechen die Bestandsmieten oft nicht den konkreten Lagequalitäten und sind, insbesondere in einfachen Wohnlagen, zu hoch angesetzt. Somit könnte es durch Mietenanpassung nach unten zu einem Zuwachs im preiswerten Bestand kommen.
- Auch die Zahl der Belegungsrechte wird zukünftig weiter zurück gehen. Die Neuschaffung von Belegungsrechten zahlt sich aus Sicht der Stadt Leipzig unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht aus, zumal diese nur für besonders bedürftige Gruppen, wie z. B. Obdachlose oder Großfamilien, wichtig sind. Die Versorgung dieser Gruppen erfolgt daher zum einen durch die LWB, die auch noch über belegungsgebundene Bestände verfügt. Zum anderen werden zukünftig Kooperationsverträge mit anderen Wohnungsunternehmen an Bedeutung gewinnen und die Belegung von Wohnungen sowie die Betreuung besonders bedürftiger Gruppen zum Inhalt haben.
- Durch Neubau können auch zukünftig nur mithilfe von Förderungen wirksame Effekte auf das preiswerte Wohnungssegment erreicht werden, was derzeit nicht zu erwarten ist.

#### **6.1.6 Regelungen zu den Kosten der Unterkunft**

In dem vorliegenden Konzept wurde eine marktorientierte Definition preiswerten Wohnraums vorgenommen. Demgegenüber wird durch die Angemessenheitskriterien im Zusammenhang mit der Erstattung der Kosten der Unterkunft ein regulierender Eingriff vorgenommen. Die Zusammenhänge zwischen den Marktmechanismen und den Angemessenheitskriterien werden im Folgenden dargestellt.

- Die Zahlung der Kosten der Unterkunft durch die ARGE richtet sich nach der Anzahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft und daraus abgeleitet die anerkannte Wohnfläche und festgelegten Obergrenzen für die einzelnen Kostenpositionen (€/m<sup>2</sup>):
  - angemessene Grundmiete: 3,85 €/m<sup>2</sup>
  - angemessene Betriebskosten: 1,37 €/m<sup>2</sup>
  - angemessene Heizkosten 0,95 €/m<sup>2</sup>
- Insgesamt werden demnach Kosten für die Unterkunft in Höhe von maximal 6,17 €/m<sup>2</sup> übernommen. Diese Obergrenze ist maßgeblich bei der Bewertung der Kosten der Unterkunft. Die gesamten anerkannten Kosten ergeben sich aus dem Produkt der Quadratmeterpreise und der zulässigen Wohnfläche je Größe der Bedarfsgemeinschaft:

<b>Tab. 12 Anerkannte Kosten der Unterkunft (Angaben in €)</b>					
	<b>Haushaltsgröße</b>				
	<b>1 Person</b>	<b>2 Personen</b>	<b>3 Personen</b>	<b>4 Personen</b>	<b>5 Personen</b>
<b>Zulässige Wohnfläche</b>	45 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
<b>Angemessene Grundmiete</b>	173,25 €	231,00 €	288,75 €	327,25 €	365,75 €
<b>Obergrenze KdU monatlich</b>	277,65 €	370,20 €	462,75 €	524,45 €	586,15 €

Quelle: Stadt Leipzig, Sozialamt, 2007.

ANALYSE &  
KONZEPTE

- In der Praxis werden regelmäßig höhere Grundmieten anerkannt. Denn die anerkannte Grundmiete kann auch höher ausfallen, wenn sich die Bedarfsgemeinschaften mit geringeren Quadratmeterzahlen zufrieden geben. Des Weiteren können für neue Hilfefälle, die zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits in ihrer Wohnung leben, bis 110 % der angemessenen Unterkunftskosten anerkannt werden.
- Dies hat zur Folge, dass im Durchschnitt aller Bedarfsgemeinschaften im vergangenen Jahr 3,92 €/m<sup>2</sup> Grundmiete gezahlt wurden, z. B. für einen 1-Personen-Haushalt 3,86 €/m<sup>2</sup> und für einen 3-Personen-Haushalt 4,03 €/m<sup>2</sup>. Die Betriebskosten lagen demgegenüber im Durchschnitt unterhalb der Grenze bei 1,06 €/m<sup>2</sup>, Heizkosten wurden in Höhe von 0,72 €/m<sup>2</sup> übernommen.

Die Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft bringen einige nennenswerte strukturelle Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt mit sich:

- Die Tatsache, dass ungefähr 80 % der Bedarfsgemeinschaften aus ein bis zwei Personen bestehen und diese nach den Angemessenheitskriterien an entsprechend kleine Wohnungen gebunden sind, führt zu einer erhöhten Nachfrage nach kleinen Wohnungen im preiswerten Segment. Diese Wohnungen werden aber auch von anderen Gruppen, wie Studenten, einkommensschwachen Haushalten ohne Bezug von staatlichen Transfer-Leistungen, Alleinerziehenden oder Rentnern verstärkt nachgefragt. Als Folge kommt es zu einer Angebotsverknappung im preiswerten Marktsegment. Dies kann gleichzeitig zu einer Erhöhung des Leerstandes bei den größeren und sanierten Wohnungen führen.
- Die im ostdeutschen Vergleich niedrigen Angemessenheitskriterien führen einerseits zu einem stärkeren Erhalt preiswerter Wohnungen, andererseits aber zu verstärkter sozialer Segregation. In Leipzig wurde zwar ein großer Teil der Bestandsmieter mit unangemessenen Unterkunftskosten über Toleranzgrenzen aufgefangen, sodass eine Umzugswelle ausgeblieben ist. Trotz-

dem ist im Zuge der Neuvermietung eine Verstärkung von bestehenden sozialräumlichen Konzentrationstendenzen zu erwarten.

- Dadurch dass die Obergrenzen zur Beurteilung der Angemessenheit bei den Kosten der Unterkunft zu allgemein akzeptierten "niedrigsten Mieten" werden, kommt es insgesamt zu einer Verteuerung des Angebots im einfachen Preissegment.

Diese Ergebnisse zeigen, dass die ursprünglich arbeitsmarkt- und sozialpolitisch intendierten Regelungen erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Umgekehrt können die Angemessenheitskriterien aber auch zur Steuerung des Marktes genutzt werden. Hierbei können folgende Wirkungszusammenhänge unter den Bedingungen des Leipziger Wohnungsmarktes beschrieben werden:

- Eine großzügigere Regelung führt zu einer geringeren sozialen Segregation, aber auch zu einem Anstieg der Mieten und damit zu einem stärkeren Konkurrenzdruck für einkommensschwache Nicht-KdU-Empfänger sowie zu höheren Gesamtkosten für die Stadt.
- Bei Höchstgrenzen, die unterhalb der Obergrenze des preiswerten Marktsegmentes liegen – wie aktuell in Leipzig der Fall – bleibt das preiswerte Angebot groß, die soziale Konzentration ist jedoch deutlich stärker.
- Produktmieten auf der Basis bruttowarm ermöglichen eine differenzierte Wohnungsgrößenachfrage und vergrößern damit das Angebot an preiswerten Wohnungen. Langfristig gehen jedoch die Mietpreisspielräume der Wohnungsunternehmen zu Gunsten der Versorger verloren, der Markt verknappt sich wieder. Allerdings kann dies auch zu einer Verbesserung der energetischen Standards führen.
- Je pauschaler bzw. großzügiger der Wohnflächenmaßstab ist, desto größer ist die Gefahr einer Übersubventionierung kleiner Wohnungen, die zu entsprechenden Preissteigerungen führt.

Vor dem Hintergrund der hier genannten Mechanismen und Zielkonflikte sollten die Wirkungen der Angemessenheitskriterien auf die Entwicklung des preiswerten Wohnungsmarktsegments weiter beobachtet werden.

**Empfehlungen preiswertes Wohnen**

- Maßnahmen zum preiswerten Wohnungsmarktsegment sollten sich immer auf alle einkommensschwachen Haushalte beziehen. Eine ausschließliche Betrachtung der Bedarfsgemeinschaften greift zu kurz, da viele Geringverdiener, die keine Leistungen nach ALG II erhalten, auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Die Betrachtung einkommensschwacher Haushalte sollte insbesondere auch im Rahmen des Monitorings berücksichtigt werden.
- Einer gesonderten Betrachtung sollten Untergruppen und Einzelfälle unterzogen werden, hierzu zählen z. B. einkommensschwache Großfamilien oder Obdachlose. Im Rahmen eines gesonderten Versorgungskonzeptes sollten Strategien gegen Obdachlosigkeit entwickelt werden, die die gezielte Vermittlung von Notfällen beinhaltet. Grundlage dafür wäre eine Analyse und Fortschreibung der Verteilung der Belegrechte im Stadtgebiet und der Nachfrage nach Berechtigungsscheinen.
- Rein rechnerisch ergibt sich ein Ausgleich zwischen dem preiswerten Wohnungsangebot und der Nachfrage durch einkommensschwache Haushalte. Allerdings liegt das Gewicht der Nachfrage stärker auf den kleineren preiswerten Wohnungen. In diesem Segment kann es also schnell zu einer Verknappung des Angebotes kommen. Um im Zuge dieser Prozesse rechtzeitig reagieren zu können, müssen die Entwicklungen in diesem Segment genau beobachtet werden. Der methodische Ansatz des Deckungsringes ist beizubehalten und ggf. weiter zu entwickeln.
- Eine wichtige Rolle bei der Angebotssteuerung zur Vermeidung von Segregationen spielt die kommunale Wohnungsgesellschaft LWB, die ihre Aufgabe zur Versorgung und Beeinflussung des niedrigen Preissegmentes und der Entwicklung in den Quartieren in der Form wahrnehmen sollte (vgl. Kap. 8).

## **6.2 Exkurs: Studentisches Wohnen**

### **6.2.1 Entwicklung und Struktur der Studentenzahlen**

Für die Stadtentwicklung ist es von hoher Bedeutung, in welchem Umfang und in welcher Weise Studenten in Leipzig eigenen Wohnraum nachfragen bzw. wie sich diese Nachfrage in Zukunft verändern wird. Von besonderer Bedeutung ist hierbei, dass die Studenten in den vergangenen Jahren zu dem positiven Wanderungssaldo der Stadt Leipzig beigetragen haben. Angesichts der Tatsache, dass die geburtenschwachen Jahrgänge nun in das Studentenalter kommen, stellt sich die Frage der Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Deswegen wird im Folgenden die Struktur der Studentenzahlen genauer analysiert und entsprechende Schlussfolgerungen für die zukünftige Entwicklung gezogen.

- Nach Angaben des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen studierten im Wintersemester 2007/2008 insgesamt rd. 36.500 Personen an Leipziger Hochschulen. Die Zahl der Studenten ist gegenüber dem Vorjahr um 1,8 % (667 Personen) zurückgegangen. Die Studentenzahlen wiesen noch bis 2005/2006 eine steigende Tendenz auf, sind aber seitdem rückläufig. Dies entspricht der Entwicklung im Land Sachsen, das auch 2006/2007 erstmalig eine Abnahme der Studentenzahlen zu verzeichnen hatte. Von rd. 105.400 Studierenden in Sachsen (2007) studiert jeder dritte Student in Leipzig (34,6 %).
- Mit den aktuell sinkenden Studentenzahlen macht sich der bereits zuvor eingesetzte Rückgang der Studienanfängerzahlen bemerkbar. Ursache hierfür ist vor allem der Geburtenknick der 1990er Jahre in Ostdeutschland. Die Studienanfängerzahlen haben in Sachsen bereits 2003 mit rd. 21.800 Ersteinschreibungen ihren Höchststand erreicht und sind bis 2006/2007 auf rd. 17.300 zurückgefallen. Auch in Leipzig wurden mit 4.900 Studienanfängern im Wintersemester 2006/2007 17,6 % weniger Erstsemester als ein Jahr zuvor eingeschrieben.
- Allerdings verweisen die vorläufigen Zahlen für 2007/2008 wieder auf einen Zuwachs von Erstsemestern sowohl in Leipzig (+13,8 %) als auch in Sachsen insgesamt (+9,7 %). Wesentliche Ursache hierfür dürfte der einmalige Umstand sein, dass aufgrund der Verkürzung der Schuljahre bis zum Abitur in Sachsen-Anhalt dieses Jahr zwei Schülerjahrgänge ihre Zulassungsbezeichnung für ein Studium bekommen haben.
- Die Studienanfängerquote<sup>51</sup> ist in Sachsen, ähnlich wie auch in Deutschland insgesamt, seit 2003 rückläufig. Diese lag 2006 in Sachsen mit 33,5 % leicht unter dem Bundesdurchschnitt (35,7 %)<sup>52</sup>. Diese Quote bezieht sich auf das Bundesland des Studienortes. Betrachtet man die Studienanfänger nach dem Ort, an dem die Hochschulzugangsberechtigung erworben wurde,

---

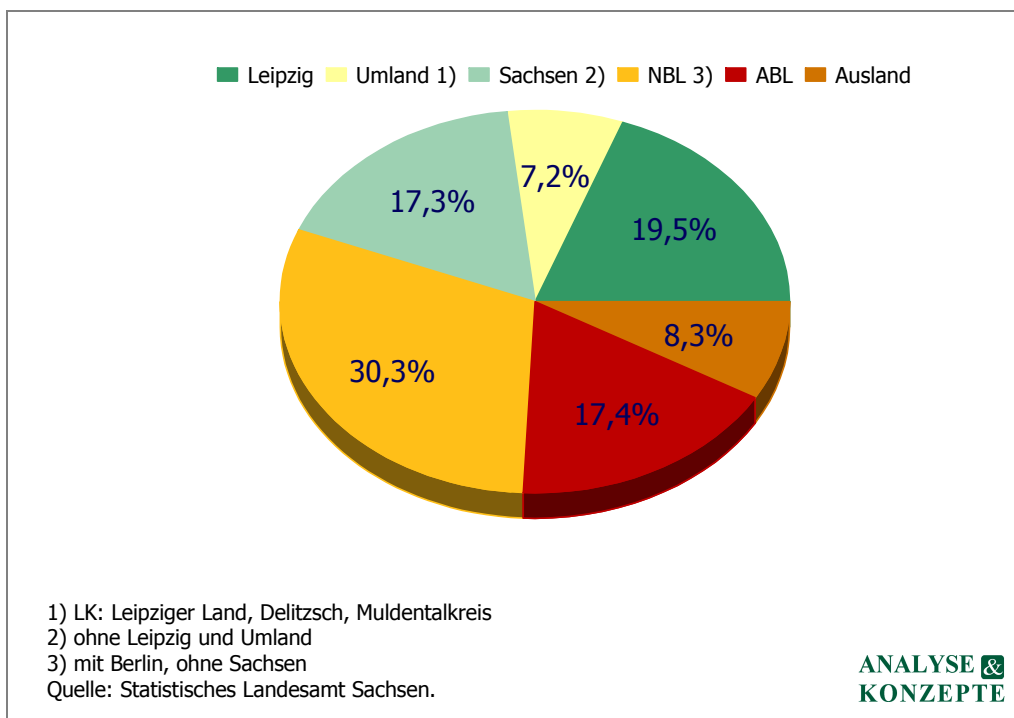
<sup>51</sup> Die Studienanfängerquote ist der Anteil an Personen, die ein Studium beginnen, an der altersspezifischen Bevölkerung. Sie wird als Summe der Netto-Studienanfänger über die einzelnen Altersjahrgänge berechnet (so genanntes OECD-Verfahren). Die Studienanfängerquote auf der Ebene der Bundesländer wird entweder auf den Studienort oder auf den Ort des Erwerbs der Hochschulzugangsberechtigung bezogen.

<sup>52</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt: Nichtmonetäre hochschulstatistische Kennzahlen 1980-2006. Fachserie 11, Reihe 4.3.1. Wiesbaden 2007.

so lagen die Werte für Sachsen in den letzten Jahren deutlich niedriger. Dies deutet daraufhin, dass Sachsen einen "Studienanfängergewinn" zu verzeichnen hat.

- Für eine nähere Betrachtung der direkten Austauschbeziehungen zwischen den Bundesländern kann auf die Daten für das Studienjahr 2005 zurückgegriffen werden.<sup>53</sup> In diesem Jahr war der Saldo der Studienanfänger in Sachsen nach Abzug der ausländischen Studierenden positiv und betrug 914 Personen. Von den rd. 15.400 Studenten, die ihre Hochschulzugangsberechtigung in Sachsen erworben hatten, nahmen nur rd. 10.300 Personen ein Studium in Sachsen auf. Somit kamen rd. 6.000 Studenten von den insgesamt rd. 16.300 Studierenden in Sachsen aus anderen Bundesländern. Dabei verzeichnete Sachsen die höchsten Gewinne an Studienanfängern gegenüber Brandenburg (747 Personen), Thüringen (510 Personen) sowie Sachsen-Anhalt (415 Personen). Die höchsten Studentenverluste gingen dagegen an Bayern (-521 Personen).

**Abb. 14 Herkunft der Leipziger Studenten im WS 2007/2008**



- Im Vergleich zu allen Hochschulen Sachsens liegt der Anteil sächsischer Studierender in Leipzig mit 44,0 % im Wintersemester 2007/2008 (vgl. Abb. 14) bzw. 45,5 % im Wintersemester 2006/2007 deutlich niedriger als in Sachsen insgesamt (2005: 58,0 %).<sup>54</sup> Mit 30,3 % bzw.

<sup>53</sup> Vgl. Statistische Veröffentlichungen der Kultusministerkonferenz: Die Mobilität der Studienanfänger und Studierenden in Deutschland 1980-2005. Bonn 2007.

<sup>54</sup> Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen. Diese und die folgenden Angaben beziehen sich auf die Studierenden nach dem Land des Erwerbs der HZB. "Sächsische Studierende" bezeichnet somit Studierende, die ihre HZB in Sachsen erworben haben. Diese Personen sind nicht unbedingt auch gebürtige Sachsen.

29 % kommen allerdings mehr Studenten in Leipzig aus den übrigen neuen Bundesländern (Sachsen: 21,0 %). Der Anteil ausländischer Studierender in Leipzig entspricht mit 8,3 % bzw. 8,0 % ungefähr dem sächsischen Durchschnitt (2005: 8,8 %).

Aus der aktuellen Struktur der Studentenzahlen sowie der aufgezeigten Trends sind folgende Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Studentenzahlen möglich:

- Aufgrund des starken Zuzugs aus den neuen Bundesländern, wird sich der ostdeutsche Geburtenknick der Nachwendezeit nicht nur auf das Leipziger Studentenpotenzial sondern auch bei den Zuwanderungen negativ auswirken. Somit ist bei 75 % des Studentenpotenzials der Leipziger Hochschulen mit nennenswerten Rückgängen zu rechnen.
- Das Hauptpotenzial der Studienanfänger stellt die Altersgruppe der 15- bis 20-Jährigen dar. Laut der Bevölkerungsvorausschätzung 2007 für die Stadt Leipzig ist zwischen 2006 und 2012 ein massiver Rückgang der 15- bis 20-Jährigen um 31 % auf rund 17.000 Personen zu erwarten, womit deren Anteil an der Bevölkerung von 4,8 % auf 3,3 % zurückgeht. Danach steigt die Zahl der 15- bis 20-Jährigen wieder langsam an und erreicht 2017 rd. 20.500 Personen (3,9 % der Gesamtbevölkerung) bzw. 2022 rd. 22.200 Personen (4,2 %).
- Bei den 20- bis 30-Jährigen sind die Auswirkungen des Geburtenknicks erwartungsgemäß erst später zu beobachten. So wird diese Altersgruppe in Leipzig zunächst bis 2012 um 5,5 % gegenüber 2006 auf 79.300 Personen zurückgehen. Der Tiefpunkt ist somit erst 2022 mit rd. 69.400 der 20- bis 30-Jährigen zu erwarten, was einem Anteil von 13,0 % der Gesamtbevölkerung entspricht (2006: 16,6 %). Erst danach ist wieder von einem leichten Anstieg auf rd. 71.200 Personen bis 2027 auszugehen.

Aufgrund dieser demographischen Entwicklungen ist in Leipzig ein deutlicher Rückgang an Studienanfängern sowie Studierenden insgesamt zu erwarten. Neben der Betrachtung der relevanten Altersgruppen müssen jedoch noch weitere Variablen mit einbezogen werden. Diese können zwar zu Verzerrungen beitragen, ändern aber den grundsätzlichen Verlauf der Entwicklung der Studentenzahl nicht wesentlich. Sie lassen sich außerdem kaum mit einem handhabbaren Rechenmodell erfassen, sondern erlauben vielmehr nur stark vereinfachte Annahmen:

- In den nächsten Jahren dürfte es aufgrund der Umstellung von 13 auf zwölf Schuljahre bis zum Abitur in weiteren Bundesländern zum kurzzeitigen Anstieg der Zahl der Studienanfänger kommen.
- Eine Variable, die erst langfristig eine wichtige Rolle spielen kann, ist eine Verkürzung der Studiendauer aufgrund der neuen Regelungen im Bildungsbereich, wie die Einführung der Studiengebühren sowie die Europäisierung der Studiengänge die Master- und Bachelorabschlüsse. So könnte es beispielsweise zu verstärkter Abnahme der Gesamtzahl der Studenten kommen, wenn die starken Erstsemester-Jahrgänge die Hochschulen bereits früher verlassen würden, während gleichzeitig die Zahl der Studienanfänger zurückgeht.

- Eine höhere Konkurrenzfähigkeit der Hochschulen in Leipzig ist eine Variable, die die ungünstige Entwicklung etwas abbremsen könnte. Die Frage ist, inwieweit das Potenzial an Studienanfängern, insbesondere aus den alten Bundesländern, stärker genutzt werden kann. Zu den Standortvorteilen Leipzigs gehören, neben der Attraktivität der Stadt insgesamt<sup>55</sup>, vor allem die vergleichsweise günstigen Lebenshaltungskosten sowie ein ausreichendes und attraktives Wohnraumangebot, was allerdings auch für andere konkurrierende ostdeutsche Universitätsstädte gilt.

Insgesamt sind somit die lediglich auf der Entwicklung der betroffenen Altersgruppen basierenden Schätzungen mit Vorsicht zu behandeln.

- So wird beispielsweise in Sachsen von 2005 bis 2020 ein Rückgang der Studienanfänger um 26 % und der Studierenden insgesamt um 28 % vorausgeschätzt. Bei der Übertragung dieser Rückgänge auf die Leipziger Zahlen von 2005<sup>56</sup> würde dies eine Abnahme von rd. 4.800 auf rd. 3.500 Studienanfänger bis 2020 bedeuten. Die Gesamtzahl der Leipziger Studierenden würde somit von aktuell rd. 36.500 auf rd. 28.000 Studenten im Jahr 2020 zurückgehen.

### **6.2.2 Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage**

Wie hoch der Anteil der Leipziger Studierenden ist, die auch in Leipzig wohnen, wird mit statistischen Daten nicht erfasst. Die einzige genauere Statistik wird von dem Deutschen Studentenwerk über die Zahl der in Wohnheimen wohnenden Studenten geführt:

- Nach Angaben des Deutschen Studentenwerks gab es in Leipzig zum 01.01.2007 insgesamt 5.124 Wohnplätze.<sup>57</sup> Somit entsprach die Unterbringungsquote in Leipzig 13,7 %, was sowohl unter dem sächsischen Durchschnitt (15,5 %) als auch unter dem Durchschnitt in den neuen Bundesländern (14,3 %), aber über dem Bundesdurchschnitt (11,9 %) lag.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein nur grob schätzbarer Anteil der Studenten aus anderen Städten Sachsens sowie aus den nahen Umlandkreisen nach Leipzig pendelt. Der Pendleranteil kann auf ca. ein Viertel aller Studierenden geschätzt werden. Ein weiterer Teil der aus Leipzig kommenden Studenten wohnt noch bei den Eltern. Dies bedeutet, dass im Wintersemester 2007/2008 rd. 28.000 Studierende in Leipzig eigenen Wohnraum nachfragen. Zieht man bei der Berechnung die Zahl von rd. 5.100 in Wohnheimen wohnenden Studenten ab, so ergibt sich eine Zahl von rd. 23.000 Studenten, die eigenen Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt in Leipzig nachfragen.

---

<sup>55</sup> Vgl. Ergebnisse der Zuwanderungsbefragung 2007 des Amtes für Statistik und Wahlen in Leipzig: zu den häufigsten Nennungen, um das Besondere an der Stadt Leipzig zu beschreiben, gehören: hohe Lebensqualität, Großstadtflair, Stadtbild, Architektur, Kultur, Kunst und Geschichte.

<sup>56</sup> Vgl. Bevölkerungsvorausschätzung 2007 für die Stadt Leipzig.

<sup>57</sup> Vgl. Deutsches Studentenwerk: Wohnraum für Studierende – Statistische Übersicht – 2007.

Nimmt man eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Personen je Haushalt an<sup>58</sup>, so ergibt sich eine studentische Wohnungsnachfrage von 11.000-12.000 Wohnungen.

Innerhalb der Nachfragergruppe der jüngeren Haushalte gehören Studenten zu den Kaufkraftstärkeren im Hinblick auf die Mietzahlungsbereitschaft, insbesondere als Wohngemeinschaft.

- Studenten, die nicht mehr im elterlichen Haus wohnen, verfügten 2006 in den neuen Ländern im Durchschnitt über ein Einkommen von 685 € im Monat.<sup>59</sup> In Sachsen war das studentische Einkommen mit 670 € im Monat im Durchschnitt etwas niedriger.
- Die monatlichen Ausgaben der Studierenden für Miete, einschließlich Nebenkosten, betragen 2006 in den neuen Bundesländern durchschnittlich 221 €. Je nach Wohnform lagen die Ausgaben bei 185 € in einem Wohnheim, bei 200 € in einer Wohngemeinschaft, in einer eigenen Wohnung bei 268 € (allein) bzw. 252 € (mit Partner/-in). Dabei wohnen in den neuen Ländern mit 31 % deutlich mehr Studenten in einer Wohngemeinschaft, mit 17 % weniger bei ihren Eltern und weitere 36 % mieten eine eigene Wohnung. In Leipzig entsprachen die monatlichen Ausgaben mit 222 € dem Durchschnitt der neuen Bundesländern.

Anhand der Gruppe der 18- bis 35-Jährigen und deren Beteiligung an innerstädtischen Wanderungen sowie ergänzenden Recherchen werden die bevorzugten Wohnstandorte der Leipziger Studenten verdeutlicht:

- Mehr als 55 % des Wohnungsangebots des Studentenwerks in Leipzig (ca. 2.800 Wohnplätze) ist in Zentrum-Südost konzentriert. Weitere Wohnungsangebote gibt es mit rd. 900 Wohnplätzen in Löbnitz und rd. 700 Plätzen in Grünau, die Restlichen in Zentrum bzw. in Zentrum-West. Es handelt sich dabei hauptsächlich um Geschossbauten mit 2er- bis 4er-Wohngemeinschaften sowie Einzelapartments. Die monatliche Miete liegt in der Regel zwischen 150 € und 200 €, bei Neubauten etwas höher.
- Aus den regelmäßigen Befragungen des Studentenwerks Leipzig wird deutlich, dass die Studentenwohnheime die erste Anlaufstelle für die Erstsemester in Leipzig darstellen und die Mehrheit der Studenten bereits nach dem ersten Jahr umzieht. So wohnen beispielsweise 32 % aller Befragten bei der im Dezember 2006 durchgeführten Umfrage erst seit 2006 im Wohnheim, weitere 25,3 % seit 2005. 65 % aller Befragten haben vorher bei den Eltern gewohnt.<sup>60</sup>
- Die Recherche bei den wohnungsvermittelnden Internetseiten für Studenten ergibt eine klare Präferenz bei der Suche sowie ein Überangebot an Wohngemeinschaftszimmern bzw. Wohnungen entlang der Südostachse sowie im Südwesten Leipzigs. Bevorzugt werden vor allem: Südvorstadt, Connewitz, Plagwitz, Zentrum-Süd, aber auch: Schleußig, Lindenau, Reudnitz-Thonberg und Stötteritz.

---

<sup>58</sup> Dies entspricht Analyseergebnissen aus anderen Städten, die Analyse & Konzepte ermitteln konnte.

<sup>59</sup> Die folgenden Angaben nach: Bundesministerium für Bildung und Forschung: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2006. Bonn, Berlin 2007.

<sup>60</sup> Vgl. Studentenwerk Leipzig: Ergebnisse der Befragung zur Wohnzufriedenheit vom 20.11. bis 10.12.2006.

- Dies sind gleichzeitig diejenigen Ortsteile, die bei den innerstädtischen Wanderungen die höchsten Gewinne an unter 35-Jährigen erzielen. So lagen die Wanderungssalden dieser Altersgruppe als Anteil an Einwohnern in dem jeweiligen Ortsteil im Jahresdurchschnitt 2005/2006 in Plagwitz, Schleußig, Zentrum-Nordwest, Zentrum-Süd und Südvorstadt über 1 %, in Connewitz und Stötteritz bei 0,5 %. Die Wanderungsverluste in Zentrum-Südost erreichen dagegen -0,9 %.
- Dabei bestehen intensive Austauschbeziehungen bezogen auf die unter 35-Jährigen gerade unter den genannten Ortsteilen. Erwartungsgemäß gehen die höchsten Verluste dieser Altersgruppe in Zentrum-Südost überwiegend an die umliegenden Ortsteile Südvorstadt, Zentrum-Süd und Reudnitz-Thonberg.
- Die Ergebnisse der Zuwanderungsbefragung 2007 weisen zudem auf die Unterschiede zwischen den Studierenden und den Auszubildenden bezüglich der bevorzugten Wohnstandorte. Während für Studenten die Südvorstadt das beliebteste Ziegebiet darstellt, bevorzugen die Auszubildende den Ortsteil Reudnitz-Thonberg.

Die zentrale Frage ist nun, inwieweit sich dieses räumliche Muster vor dem Hintergrund der zukünftigen Entwicklung der Studentenzahl verändern wird. Je nach dem in welchem Umfang es gelingen wird, den Rückgang der Studentenzahlen aufzufangen, kann überschlägig von einem mittelfristigen Rückgang der Wohnungsnachfrage von 2.000-5.000 Wohnungen ausgegangen werden. Hierbei wird zugrunde gelegt, dass:

- die Nachfrage nach Wohnheimplätzen ungefähr konstant bleibt und
- bei einem stärkeren Rückgang der Studentenzahlen sich dies auf die Wohnungsnachfrage nicht in gleichem Maße auswirken wird, da dies vor allem auf den Rückgang der einheimischen Studierenden sowie der Studenten aus dem Umland zurückzuführen ist, von denen ein nennenswerter Teil bei den Eltern wohnt bzw. aus dem Umland pendelt.
- Wird es gelingen, durch Standortvorteile mehr Studenten aus Westdeutschland bzw. aus dem Ausland zu gewinnen, könnte die sinkende Nachfrage zum Teil ausgeglichen werden.
- Aus der aktuellen Nachfrage-Analyse lässt sich schlussfolgern, dass auch zukünftig die Achse Zentrum – Connewitz die bevorzugte Wohnlage darstellen wird. Damit wird sich ein möglicher Nachfragerückgang vor allem in den randlich zu dieser Achse befindlichen Ortsteilen - den studentischen "B-Lagen" - vollziehen.

### **Empfehlungen Studentisches Wohnen**

- Dem sich abzeichnenden Rückgang der Studierendenzahlen kann durch entsprechende Maßnahmen entgegen gewirkt werden. Als Grundlage sollte die tatsächliche Entwicklung durch eine kontinuierliche Beobachtung der Studierendenzahl, ihrer Herkunft etc. verfolgt werden, um die Maßnahmen hierauf abstimmen zu können.
- In erster Linie sollte der Zuzug von Studenten aus anderen Bundesländern in Ost- und Westdeutschland forciert werden. Da dies insbesondere eine Imagefrage ist, sollte ein entsprechendes (Stadt-)Marketing in Zusammenarbeit mit den Hochschulen initiiert werden. Ein Instrument hierfür ist z. B. ein gemeinsamer Internet-Auftritt, der die Standortfaktoren Qualität der Universität, Qualität des Wohnungsangebotes und kulturelle Vorzüge in den Vordergrund stellt.
- Ein weiteres Potenzial für eine Wohnraumnachfrage liegt bei den aus dem Umland pendelnden Studenten. Für diese Zielgruppe sollte insbesondere mit dem attraktiven und preisgünstigen Wohnraumangebot in Leipzig geworben werden.
- Grundlage für die genannten Maßnahmen bietet ein ausreichendes preiswertes und attraktives Wohnungsangebot. Das bestehende Wohnraumangebot, ergänzt durch Wohnheimplätze bietet insgesamt ausreichende Möglichkeiten, sodass die Schaffung eines weiteren studentenspezifischen Wohnraums nicht erforderlich ist.

### **6.3 Mittelpreisiges Wohnen**

- Das aktuelle Angebot der privaten Anbieter wird durch das mittlere Preissegment dominiert. Dieses umfasst anhand der Mietpreisrecherche die Mietspanne von 4,20 bis 5,50 €/m<sup>2</sup>. Es handelt sich hierbei in der Regel um sanierte Wohnungen in mittleren Wohnlagen mit durchschnittlicher Ausstattung. Somit befinden sich hier Wohnungen verschiedener Typen und Baujahre. Insgesamt befindet sich mehr als die Hälfte aller erfassten Wohnungen in diesem Bereich.
- Bei den Wohnungsunternehmen kann ebenfalls mehr als 52 % des Bestandes diesem Preissegment zugeordnet werden.
- In allen Ortsteilen ist ein gewisser Anteil an mittelpreisigen Wohnungen vorhanden. Zu den Wohnlagen mit überwiegend mittelpreisigem Marktsegment gehören nach Recherchen von Analyse & Konzepte vor allem der Leipziger Süden/Südosten (Zentrum Südost, Connewitz, Stötteritz), des Weiteren Leutzsch sowie einige randstädtischen Standorte.<sup>61</sup>
- Die Nachfrage nach mittelpreisigem Wohnen setzt sich hauptsächlich aus einkommensstärkeren Haushalten zwischen 35 und 65 Jahren, sowohl Singles und Paaren als auch Familien, zusammen. Hinzu kommt noch ein Teil der jüngeren Senioren sowie der unter 35-Jährigen, ins-

---

<sup>61</sup> Vgl. auch Kap. 4.3: Abb. 7.

besondere in Form einer WG. Teilweise fragen auch einige einkommensschwächere Haushalte und Alleinerziehende mittelpreisigen Wohnraum nach.

- Insgesamt gehören somit ungefähr 120.000 bis 130.000 Haushalte in Leipzig zu den potenziellen Nachfragergruppen nach mittlerem Preissegment.
- Das mittelpreisige Wohnungsangebot umfasst ungefähr 55 bis 60 % des Leipziger Wohnungsbestandes, was ca. 175.000 bis 190.000 Wohneinheiten bedeutet. Das Angebot wird aufgrund der Sanierung von Beständen in den nächsten Jahren noch zunehmen. Über die Größenstruktur dieses Marktsegmentes sind aufgrund der fehlenden Daten zunächst keine Aussagen möglich.
- Ohne dass an dieser Stelle genauere Zahlen genannt werden können, zeichnet sich dieses Marktsegment durch eine relativ hohe Stabilität aus, sowohl hinsichtlich der Nachfrage als auch in Bezug auf das Wohnungsangebot.
- Trotzdem kann es in Zukunft aufgrund von Verschiebungen zwischen den Marktsegmenten zu weiterem Preisanstieg in stärker nachgefragten Wohnlagen kommen.
- Auf der anderen Seite sind einige Bestände seitens der Vermieter etwas überbewertet worden, sodass insbesondere in einfachen Wohnlagen, bei der Neuvermietung Preisanpassungen und somit eine Reduzierung des mittelpreisigen Segments zu erwarten sind.
- Weitere Preisrückgänge könnten aufgrund des erhöhten Leerstandes, insbesondere bei den größeren Wohnungen der Kategorie 70 bis 90 m<sup>2</sup>, auftreten.
- Des Weiteren kann im Rahmen der Sanierung und Aufwertung mit weiteren Zugängen aus dem Bereich des marktfähigen Leerstandes gerechnet werden. Hierbei handelt es sich um günstige Lagen mit einfacheren Beständen, bei denen Sanierungen unterhalb der 5,50 €/m<sup>2</sup>-Grenze zu realisieren sind. Der Mengeneffekt wird daher relativ überschaubar bleiben.

Unter dem Strich ist angesichts dieser Verschiebungen nach unten und nach oben zukünftig nur mit einem geringen Zuwachs im Bereich des mittelpreisigen Wohnungsangebotes zu rechnen. Gleichzeitig bietet sich für etwaige Maßnahmen im Bestand hier ein Potenzial für familienfreundliche Wohnformen, das sich insbesondere an Familien richtet, die nicht im Eigentum wohnen wollen oder können und relativ preiswerten, innerstädtischen Wohnraum nachfragen.

### **Empfehlungen mittelpreisiges Wohnen**

- In diesem Marktsegment ergibt sich bei der normalen zielgruppenorientierten Vermarktung und Bestandsentwicklung Handlungsbedarf. Die Zielgruppen des mittleren Preissegmentes kommen als Nachfrager sanierter Altbauten in mittleren Lagen sowie sanierter Wohnungen in Großsiedlungen infrage und können somit in diesem Angebotssegment zu einer Stabilisierung beitragen.
- Im Hinblick auf die Gruppe der Familien sollten innenstadtnahe Wohnungsangebote geschaffen werden, die eine Alternative zum Eigentum bilden können.
- Von großer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Schaffung eines familienfreundlichen Umfeldes im Hinblick auf die soziale Infrastruktur, die Einzelhandelssituation, aber auch die Gestaltung des Umfeldes mit Grünflächen, Verweilmöglichkeiten und der Verkehrssituation (z. B. abgesenkte Bordsteine, Querungsmöglichkeiten). Die Gestaltung eines familienfreundlichen Wohnumfeldes umfasst dabei viele Aspekte seniorengerechter Quartiere. Entsprechende Synergien sollten hier genutzt werden.
- In einigen Quartieren sollte mithilfe von Wohnumfeldmaßnahmen zur Stabilisierung beigetragen werden, um eine Verschiebung in preiswerte Segmente zu verhindern. Dies könnte in der Form erfolgen, wie es im Rahmen der altengerechten Quartiersanpassung empfohlen wird (vgl. Kap. 6.6).

### **6.4 Höherpreisiges Wohnen**

- Die untere Grenze des höherpreisigen Wohnens kann in Leipzig bei 5,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden. Die sich hier befindenden Wohnungen weisen grundsätzlich eine etwas bessere Ausstattung auf. In der Regel geht es um Wohnungen in guten Wohnlagen bzw. Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung in Villenvierteln und Neubaugebieten.
- Das höherpreisige Segment ist am privaten Wohnungsmarkt entsprechend der Mietpreisrecherche mit ca. 15-20 % vertreten. Dieses setzt sich größtenteils aus Altbau (sowohl Gründerzeit als auch 1920er und 30er Jahre) und Neubau zusammen. Plattenbauwohnungen kommen oberhalb der 5,50 €/m<sup>2</sup> Grenze kaum vor.
- Bei den Wohnungsunternehmen bildet dieses Preissegment mit rd. 4.800 Wohneinheiten nur 6 % des Bestandes. Insgesamt dürften sich bis zu 60.000 Wohneinheiten des Leipziger Wohnungsbestandes im höherpreisigen Segment befinden.
- Anhand der Mietpreisrecherche kann im untersuchten Gebiet folgenden Ortsteilen eine sehr gute Wohnlage mit ausgeprägtem höherpreisigen Segment zugeordnet werden: Zentrum, Zentrum-Nord, Zentrum-Nordwest, Schleußig, Böhlitz-Ehrenberg sowie Gohlis-Süd/-Mitte.

- Darüber hinaus gibt es in Leipzig zahlreiche Villenviertel. Einige sind aufgrund der historischen Prägung unter einem bestimmten Namen bekannt, wie z. B. das Graphische Viertel, das Musikviertel, bei anderen handelt es sich eher um Straßenzüge mit Stadtvillen, die im Rahmen des Neubaus ausgebaut werden.
- Zum Teil gibt es in Leipzig in bestimmten Lagen ein eher knappes Angebot an guten Wohnungen mit entsprechenden Ausstattungen. Hierzu zählen z. B. Gohlis-Süd oder Teile des südlichen Zentrums.

### **Lofts**

Ein Segment, das aktuell immer stärker in den Vordergrund tritt, ist das Loftwohnen in umgenutzten Fabriken. Leipzig kann als "Hochburg der Loftszene" bezeichnet werden. Hier bieten sich angesichts der Vielzahl an nicht mehr genutzten Fabrikgebäuden aus der Gründerzeit zahlreiche Möglichkeiten zur Umnutzung. Loftwohnungen entstehen durch aufwendige Umnutzung und Modernisierung von alten Fabrikgebäuden. Sie zeichnen sich durch großzügige Wohnflächen bei geringer Raumanzahl und moderne Ausstattungen aus.

Angesichts der oftmals geringen Anzahl an Wohnräumen sind diese Wohntypen vielfach weniger für Familien geeignet, sondern werden eher von Singles, Paaren oder Wohngemeinschaften jüngerer und mittleren Alters nachgefragt. Loftwohnungen in ehemaligen Fabrikgebäuden bieten daher insbesondere besser verdienenden Nachfragergruppen Raum für ihren Lebensstil. Dabei bieten Lofts einerseits Urbanität und Zentralität und andererseits hohe Wohnqualitäten durch vergleichsweise ruhige Lagen und sprechen Gruppen mit Hang zu außergewöhnlichen Wohnformen an. Diese Wohnungen werden sowohl als Mietwohnungen wie auch als Eigentumswohnungen angeboten:

- Lofts im eigentlichen Sinn sind in der Regel sehr großzügig. Zentrales Merkmal der Loftwohnungen ist der Fabrik-Charakter. Klassische Loftwohnungen sind daher geprägt durch eine geringe Raumanzahl auf großer Fläche. Die Wohnflächen können dementsprechend bis zu 200 m<sup>2</sup>, in einigen Fällen sogar Größen bis zu 400 m<sup>2</sup> umfassen.
- Lofts im weiteren Sinn sind Wohnungen, die sich zwar auch in ehemaligen Fabrikgebäuden befinden, aber über normale Wohnungsausstattungen und herkömmliche Wohnungsgrößen von 70 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> - größere Wohnungen auch bis 120 m<sup>2</sup> oder 130 m<sup>2</sup> - verfügen. Diese Lofts machen die überwiegende Zahl des Loftangebotes aus. Ähnlich konventionell zu bewerten sind auch Umnutzungen von Kasernen (z. B. Gohlis).
- Lofts liegen auf dem Mietwohnungsmarkt fast ausschließlich im höherpreisigen Segment. Die Mietpreise für Lofts bewegen sich je nach Ausstattung und Größe zwischen 5,50 und 8,00 €/m<sup>2</sup>. Ausstattungsmerkmale wie Parkettfußboden, Gartennutzung, Maisonette, Einbauküche, Gäste-WC sind regelmäßig auch im unteren Bereiche der Spanne zu finden, höherpreisige Loftwohnungen verfügen z. B. zusätzlich über einen Concierge-Service oder Marmorbeläge als Ausstattungsmerkmal.
- Die Kaufpreise für Loftwohnungen bewegen sich in einer Spanne von 1.800-2.000 €/m<sup>2</sup>, z. T. sind günstigere Objekte im Bereich von 1.500-1.600 €/m<sup>2</sup> zu finden. Lofts zählen damit deut-

lich zum höherpreisigen Segment und stellen insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Alternative dar. Diese nutzen insbesondere die Abschreibungsmöglichkeiten bei denkmalgeschützten Wohnungen.

- Rein quantitativ stellt das Loftwohnen - trotz des im Vergleich zu anderen Metropolen großen Angebotes - ein Nischenprodukt dar, das insbesondere auf eine bestimmte Klientel ausgerichtet ist, die ihre besonderen Wohnwünsche in einem relativ preiswerten Markt verwirklichen kann. Damit tragen Loftwohnungen zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes in Leipzig bei. Gleichzeitig sind Lofts als Eigentumssegment nicht geeignet, einen Beitrag zur Verringerung der Umlandwanderung zu leisten. Inwieweit dadurch möglicherweise eine neue Nachfrage durch Zuzüge von außerhalb generiert werden kann, bleibt zu prüfen.
- Allerdings stehen Lofts in Konkurrenz zu sanierten Altbauwohnungen. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um ein Bauträgermodell, das sich bundesweit an Kapitalanleger richtet. Leipzig bietet für diese Klientel gute Voraussetzungen. Hierbei können sich Nachfrageverschiebungen vom guten Altbau zum Loft ergeben. Denn Da das Anlagevolumen in Leipzig relativ konstant ist, ist zu erwarten, dass mit einem weiter steigenden Verkaufsvolumen sanierter Loft- oder Kasernenwohnungen umgekehrt die Nachfrage nach zu sanierenden Altbauwohnungen in etwa proportional sinkt. Damit bleibt der marktfähige Leerstand erhalten.
- Vermietungsseitig sind Loftwohnungen wie Neubau zu werten, sie vergrößern das Wohnungsangebot, was zu Nachfrageverschiebungen insbesondere zu Lasten des Altbaus führt. Dies kann allerdings durch den Anstieg der Zahl der Haushalte marktseitig kompensiert werden, solange das Gesamtvolumen des Neubaus nicht wesentlich über 1.000 Wohnungen/Jahr hinausgeht

#### **Empfehlungen höherpreisiges Wohnen**

- Höherpreisiges Wohnen in guten Lagen kann wesentlich zu dem bisher schon erreichten positiven Image Leipzigs als Wohnstandort beitragen. Hierbei bietet sich die Möglichkeit, einzelne Standorte zu entwickeln, die bisher noch nicht durch höherpreisiges Wohnen geprägt sind, um somit zur räumlichen Ausdifferenzierung der Wohnstandorte beizutragen.
- Loftwohnungen bieten eine gute Ergänzung zum bestehenden Wohnungsangebot in Leipzig und kommen der Nachfrage einer bestimmten, zahlungskräftigen Klientel, oftmals aus dem kreativen Milieu nach. Da Lofts somit zur Stärkung der Gesamtattraktivität des Marktes beitragen, sollten gute Wohnlagen und besondere Wohnangebote bzw. -standorte gebildet und vermarktet werden.
- Bei Loft- und Kasernenwohnungen sollte jedoch eine möglichst kleinteilige Entwicklung stattfinden, um die durch Nachfrageverschiebungen entstehenden Abwertungsprozesse im vorhandenen Bestand - bis hin zum Leerstand - zu begrenzen.

## 6.5 Wohnen im Eigentum

Der Markt für Wohneigentum und der Wunsch Wohneigentum zu erwerben, kann für Leipzig wie folgt beschrieben werden:

- Laut der Kommunalen Bürgerumfrage 2007 leben insgesamt nur ungefähr 2 % der Haushalte in Leipzig in einer selbst genutzten Eigentumswohnung, weitere 9 % im Eigenheim. Damit ist die Eigentumsquote in Leipzig im Vergleich zu anderen Großstädten (ca. 20-25 %) sehr gering. Der Umfang der Nachfrage nach Wohneigentum hängt insbesondere in größeren Städten aber auch von einem ausreichenden und bezahlbaren Angebot ab.
- 2007 ist die Zahl der Baufertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 26 % von 555 auf 412 Wohneinheiten zurückgegangen. Der Anteil an Baufertigstellungen insgesamt bleibt mit 53 % in etwa konstant. Als Eigenheimstandorte werden in Leipzig überwiegend randstädtische Lagen bevorzugt. Dabei konzentrierte sich in den letzten Jahren die höchste Bautätigkeit in diesem Segment auf einige wenige Ortsteile, wie z. B. Baalsdorf und Heiterblick im Osten, Wiederitzsch im Norden oder Böhlitz-Ehrenberg im Westen, die gleichzeitig zu den guten Wohnlagen gehören.
- Insgesamt gleichen sich die Neubaupreise bei den Immobilienanbietern sehr stark an. Allerdings liegen die Angebotspreise in einfachen bis mittleren Wohnlagen schwerpunktmäßig zwischen 800 und 1.300 €/m<sup>2</sup>, während sie sich in guten und sehr guten Lagen bis auf Einzelfälle hauptsächlich im Bereich von 1.000 bis 1.800 €/m<sup>2</sup> bewegen. Insgesamt findet die Neubautätigkeit vorwiegend im mittel- bis höherpreisigem Segment statt, wobei die Grenze zum preiswerten Segment ungefähr bei 1.300 €/m<sup>2</sup> bzw. 150.000 € angesetzt werden kann.
- Entsprechend der Bürgerumfrage ist die Neigung zur Wohneigentumsbildung am höchsten bei Familien sowie bei Paaren ohne Kinder, bei denen der Haushaltsvorstand erwerbstätig ist. Der Anteil der Nachfrage nach preiswerten Eigenheimen kann mit mehr als der Hälfte angenommen werden, sodass sich eine Gesamtnachfrage von 2.500 bis 3.500 Haushalten ausgegangen werden kann.
- Im Rahmen der Bürgerumfrage 2006 äußerten ungefähr 9 % der befragten Haushalte eine Absicht, Wohneigentum zu bilden.<sup>62</sup> Dies sind drei Prozentpunkte mehr als ein Jahr zuvor. 2 % dieser Haushalte haben bereits eine Vorstellung über die konkrete Wohnform, die Übrigen halten die Eigentumsbildung lediglich für möglich. Unberücksichtigt dessen, dass aus der Befragung nicht hervor geht, wo die Eigentumsbildung statt finden wird - in oder außerhalb Leipzigs - ergibt sich ein Nachfragepotenzial von rund 5.000 Haushalten, die in den nächsten vier bis fünf Jahren Eigentum bilden möchten.

Hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Nachfrage nach selbst genutztem Eigentum müssen verschieden Aspekte der Nachfrageseite, aber auch der Angebotsentwicklung berücksichtigt werden:

---

<sup>62</sup> Bei der Bürgerumfrage 2007 wurden keine Fragen bezüglich der künftigen Wohnung gestellt.

- Wesentliche Gruppe der Eigentumsbildner sind die 30- bis 40-Jährigen. Diese Gruppe bildete 2006 mit rd. 69.300 Personen 13,7 % der Gesamtbevölkerung in Leipzig. Laut Bevölkerungsprognose nimmt diese eigentumsbildende Altersgruppe in den nächsten 10 Jahren um ca. 19 % zu. Bis 2017 sollte sie mit 82.700 Personen ungefähr 15,6 % der Einwohner Leipzigs ausmachen.
- Der Wunsch zur Bildung von Eigentum als Wohnform in dieser Altersgruppe dürfte in etwa konstant bleiben, der Aspekt der Vermögensbildung zur Alterssicherung kann sogar etwas zunehmen.
- Auf der anderen Seite steht die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und damit die Frage nach der Finanzierungssicherheit der Haushalte. Hiervon hängt in hohem Maße die tatsächliche Nachfrage von Schwellenhaushalten ab. Da die Schwellenhaushalte preissensibel reagieren, sind die nach wie vor bestehenden Differenzen bei den Grundstückspreisen gegenüber dem Umland relevant, sodass auch zukünftig Suburbanisierung stattfinden wird.
- In diesem Zusammenhang entscheidend aber nicht prognostizierbar ist die Entwicklung der Grundstücks- und Kaufpreise. Da diese derzeit als moderat und relativ konstant zu bezeichnen sind (vgl. Kap. 5), dürfte sich dies mittelfristig wenig auf die Nachfrage auswirken.
- Wesentlich gewichtiger ist jedoch die zunehmende Entwicklung des Gebrauchtwohnungsmarktes. Hierbei handelt es sich zumeist um ein attraktives Wohnungs- und Lageangebot, das die Neubaunachfrage substituieren kann.
- Die selbst genutzte Eigentumswohnung ist hingegen ein Äquivalent zur Mietwohnung, insbesondere um einen Standort zu sichern, sie ist in einem entspannten Wohnungsmarkt kein Äquivalent zum Eigenheim. Die Chance, das Eigenheimpotenzial in den Geschosswohnungsbau umzulenken, ist von daher marginal.
- Insgesamt kann angesichts der Ergebnisse aus der Bürgerumfrage und der demographischen Entwicklung mit einem leichten Anstieg der Nachfrage nach Wohneigentum gerechnet werden, sofern diese nicht im Umland befriedigt wird. Von daher ist es plausibel, für die nächsten Jahre von einer durchschnittlichen Nachfrage von 500-600 Wohnungen in Eigenheimen auszugehen.

### **Stadthäuser**

- Im Rahmen des Stadtumbaus wird in Leipzig der Bau von sog. **Stadthäusern** gefördert, die sich mittlerweile zu einem eigenständigen Teilsegment entwickelt haben. Es handelt sich hier um individuellen Wohnungsbau, der je nach Standort von einer Lückenbebauung bis hin zu Komplexen mit mehreren Gebäuden, meist als Reihenhaus oder Gartenhofhaus, reichen kann. Das eigene Haus bzw. Wohnung hat in der Regel 3 oder 4 Etagen und 120 bis 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Grundstücke reichen von 150 bis zu 350 m<sup>2</sup>.
- Allein im Rahmen von sog. Selbstnutzerprogramm wurden bis Ende 2006 auf dieser Weise 126 Stadthäuser errichtet. Zusammen mit den Bauträgern dürfte sich die Zahl, je nach begrifflicher Abgrenzung und räumlicher Auffassung, auf mehr als 200 Stadthäuser belaufen. Zurzeit wer-

den jährlich ca. 70 Stadthäuser gebaut, die Stadthausgrundstücke machen somit bis zu 20 % aller verkauften Grundstücke aus. Dabei kommt es zur Häufung der Projekte in bestimmten Lagen, vor allem in Südvorstadt, Plagwitz, Connewitz, aber auch in Gohlis oder Reudnitz. Damit einher geht eine städtebauliche Umstrukturierung der Quartiere hin zu geringerer Verdichtung.

- Zu den Zielgruppen gehören vor allem Familien oder Paarhaushalte mittleren Alters. Die potenziellen Käufer der Stadthäuser kommen hauptsächlich aus dem Eigenheimsegment. Auch vermietet ziehen sie eher Interessenten aus diesem Segment an und stellen höchstens eine Alternative als eigentumsähnliches Wohnen dar. Sie kommen insofern, schon aufgrund der großen Wohnfläche, nicht als Konkurrenz zum Mietsegment in Frage.
- Die Preise liegen mit 150.000 bis 250.000 € inkl. Grundstück (1.300-1.500 €/m<sup>2</sup>) meist im mittleren Preissegment. Die Stadthausgrundstücke wurden 2007 im Durchschnitt für 120 €/m<sup>2</sup> verkauft. Darüber hinaus gibt es auch einzelne Projekte im hochwertigen Bereich, exklusiv in Lage und Architektur. Die Verkaufspreise spiegeln dabei die Wohnlage, die architektonische Gestaltung sowie die Grundstücks- und Wohnfläche wider.
- Obwohl mehr als die Hälfte der Eigenheimnachfrage im preiswerten Segment stattfindet, sind nur wenige der Stadthäuser diesem Segment zuzuordnen. Zu den weniger kostensspieligen Projekten gehören beispielsweise Stadthäuser in der Industriestraße in Plagwitz, Anna-Kuhnow-Straße in Reudnitz, bei denen die Preise im Durchschnitt bei 1.100-1.200 €/m<sup>2</sup> liegen.

Hiermit ergibt sich die Frage, wie ein marktfähiges preiswertes Stadthaus zu definieren ist:

- Der Verkaufspreis sollte 170.000 € nicht übersteigen. Zentral ist dabei der Grundstückspreis, und somit auch die Wohnlage.
- Über eine konventionelle und an die Zielgruppen ausgerichtete Architektur wäre auch etwas niedrigerer Preis erreichbar.
- Eine entsprechende Vermarktung hätte auch im preiswerten Segment zu einer vergleichbar hohen Nachfrage führen können, wie bei bereits realisierten Projekten.

Insgesamt könnte mit den Stadthäusern ein positives Signal für die Attraktivität des Leipziger Wohnungsmarktes gesetzt werden. Teilweise ist es gelungen, einen gewissen Anteil der Neubautätigkeit innerhalb der Stadtgrenzen und sogar im zentrumsnahen Bereich zu halten.

Die Vermarktbarkeit von Stadthäusern ist in erster Linie eine Frage des Angebotes und weniger der Nachfrage. Aufgrund der aktuellen Nachfragestruktur wäre das Marktsegment der Stadthäuser noch erfolgreicher, wenn es preiswerter und architektonisch konventioneller wäre als die bisher realisierten Beispiele.

### **Empfehlungen Wohnen im Eigentum**

- Bisher deutet die Preisentwicklung nicht auf Engpässe in diesem Segment hin. Langfristig ist jedoch mit einer leichten Steigerung der Nachfrage zu rechnen. Die Eigentumsbildung sollte zukünftig sowohl durch Neubau als auch im Bestand erfolgen. Hierbei sind innerstädtische, integrierte Wohnlagen zu bevorzugen, wobei gleichzeitig ein ausreichendes Angebot an preiswerten Angeboten bzw. Grundstücken zu schaffen ist.
- Bei der Wohnbauflächen-Planung sind Rahmenbedingungen zu schaffen, die den unterschiedlich nachgefragten Bau- und Wohnlagetypen nachkommen. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass ca. 60-70 % des Grundstücksangebotes im preiswerten Segment liegen sollten, die mit Angeboten im Umland konkurrieren können, um so eine Abwanderung zu verhindern.
- Ein wichtiges Segment im Eigentumsbereich, das durch planerische Maßnahmen gefördert werden sollte, stellen die Stadthäuser dar. Diese sind dazu geeignet, Nachfrage aus dem Umland in die Stadt zu lenken. Ein großes Potenzial liegt hier insbesondere beim preiswerten Segment für Familien.

## **6.6 Seniorenwohnen**

Das Seniorenwohnen wird im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes als eigenes Marktsegment behandelt, da ältere Menschen ganz spezifische Anforderungen an die Wohnsituation haben. Gleichzeitig handelt es sich um eine sehr heterogene Gruppe mit unterschiedlichen Anforderungen, wie die Analyse zeigt:

- Ende 2007 waren rd. 112.700 Personen oder 22 % der Bevölkerung in Leipzig 65 Jahre oder älter. Davon entfielen rd. 86.900 Personen (17 %) auf die Gruppe der jüngeren Senioren (65- bis 79-Jährigen) und rd. 25.800 Personen (5 %) auf die Hochaltrigen (über 80 Jahre).
- Gegenüber dem Jahr 2000 ist sowohl der Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung (2000: 18 %) als auch die absolute Zahl der Personen über 65 Jahre (2000: rd. 89.600) deutlich gestiegen. Dabei steigt infolge der demographischen Entwicklung in den letzten Jahren die Zahl der Hochaltrigen insgesamt stärker an als die Gruppe der jüngeren Senioren, während die Altersgruppe der 60- bis 64-Jährigen sogar bedeutende Rückgänge verzeichnet (von rd. 38.900 im Jahr 2000 auf rd. 27.600 im Jahr 2007).
- Dieser Trend wird sich laut Prognosen noch verstärken. So sieht die Bevölkerungsprognose bis 2022 einen Anstieg der Seniorenzahl (über 60 Jahre)<sup>63</sup> auf 153.000 oder 29 % voraus (2007: rd. 140.300 Personen oder 27,5 %), wobei dies nur auf ein Anwachsen die Gruppe der Hoch-

---

<sup>63</sup> Die Auswertung der Bevölkerungsvorausschätzung des Amtes für Statistik und Wahlen in Leipzig erfolgt in 10-Jahres-Schritten, genaue Aussagen über die Entwicklung der über 65-Jährigen sind insofern an dieser Stelle nicht möglich. Schätzungsweise steigt die Anzahl der über 65-Jährigen um 8 % auf ca. 122.000 Personen (23 %) an.

altrigen (Anstieg von 25.700 auf 44.400) zurückzuführen ist. Somit steigt der Anteil der Hochaltrigen an der Gesamtbevölkerung von 5,0 % auf 8,4 %.

- Mit zunehmendem Alter der Senioren nimmt die Pflegebedürftigkeit insbesondere bei den Hochaltrigen ab 80 Jahre zu, was veränderte Ansprüche an das Wohnen mit sich bringt.
- Gleichzeitig bedeutet die steigende Anzahl der Hochaltrigen eine Zunahme der Seniorenhaushalte insgesamt, da es sich bei dieser Altersgruppe zu 60 % um 1-Personen-Haushalte handelt.

### **6.6.1 Wohnangebote für Senioren**

Im Bereich des Seniorenwohnens gibt es derzeit eine Vielzahl unterschiedlichster Angebote und Wohnformen, jedoch keine klaren Begriffsbestimmungen, was die Analyse deutlich erschwert. Aus Sicht von Analyse & Konzepte ist es sinnvoll, Seniorenwohnen zum einen hinsichtlich des seniorenspezifischen Charakters marktorientiert zu definieren und zum anderen gegenüber Angeboten mit anderen baulichen Ausstattungen und angebotenen Dienstleistungen abzugrenzen. Daher wird vorgeschlagen, das Seniorenwohnen in folgende drei Bereiche zu unterteilen:

- Senioren-/altersfreundliche Wohnungen
- Betreute Wohnungen/Service-Wohnen
- Pflegeheime

Als **senioren-/altersfreundliche Wohnungen** sollten Wohnungen definiert werden, deren Ausstattung und Wohnumfeld so gestaltet sind, dass sie möglichst lange eine selbstständige Haushaltsführung ermöglicht. Eine Wohnung kann als altengerecht bezeichnet werden, wenn sie in Bezug auf Ausstattung und Bewegungsflächen barrierearm und pflegeunterstützend ausgestattet ist. Dies bezieht sich insbesondere auf den Eingangsbereich, das Bad und das Schlafzimmer. Auch das Wohnumfeld sollte entsprechend barrierearm sein und vor allem die Orientierung durch Beleuchtung, Farbe und Bepflanzung erleichtern.

Das **Betreute Wohnen/Service-Wohnen** im Alter kann definiert werden als zusätzliche Wohnform für Ältere mit senioren- und altersfreundlichen Wohnungen und Gebäuden sowie mit einem zusätzlichen (Dienstleistungs-) Angebot an Begleitung oder Betreuung, die nicht unter das Heimgesetz fällt.<sup>64</sup> Die Erkenntnisse von Analyse & Konzepte aus den vergangenen 15 Jahren über die tatsächliche Inanspruchnahme betreuter Wohnanlagen in zahlreichen bundesdeutschen Städten zeigen, dass sie insgesamt geringer ausfiel als angenommen und zumeist durch 1-Personen-Haushalte erfolgte. Ursächlich hierfür sind eine Reihe von Nachfragehemmnissen:

- Geringe Mobilität der Senioren
- Beharren auf das gewohnte Umfeld

---

<sup>64</sup> In Leipzig entspricht nur ein Teil der Bestände im Betreuten Wohnen der DIN 18025, hinsichtlich der Dienstleistungen werden diese den Anforderungen der DIN 77800 nicht gerecht.

- Vorhandensein eines Ehepartners
- Späte Pflegenotwendigkeit
- Nutzung ambulanter Angebote
- Zu hohe Wohnkosten im Vergleich zur bisherigen Wohnung

Dem gegenüber stehen Angebote mit einem obligatorischen Pflegeangebot wie z. B. **Pflege-Wohngemeinschaften** oder **Pflegeheime**.

### 6.6.2 Pflegequoten in Leipzig

In der Gesamtheit aller Senioren spielt das Thema Pflege eine deutlich untergeordnete Rolle, in der Gruppe der Hochaltrigen hat die Pflege eine erheblich größere Bedeutung. Da diese Gruppe im Zeitverlauf stark anwächst, wird der Themenkomplex Pflege und Wohnen zukünftig zunehmend wichtiger. Gleichzeitig verbessern sich für viele ältere Menschen die gesundheitlichen Lebensbedingungen und eine zunehmend große Zahl an älteren Menschen wird bis ins hohe Alter in der eigenen Wohnung leben.

Um das Pflegeangebot rechtzeitig steuern zu können soll im Folgenden Struktur und Dimension der Pflegebedürftigkeit in Leipzig skizziert werden. Die Nutzung der verschiedenen Wohnangebote bis hin zum Pflegeheim hängt stark von der Pflegebedürftigkeit ab:

- Ende 2005<sup>65</sup> haben rd. 13.200 Personen in Leipzig (2,6 % der Bevölkerung) Leistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz erhalten, davon waren rd. 10.900 Personen 65 Jahre und älter. Die Anzahl der Leistungsempfänger insgesamt ist gegenüber 1999 um 870 Personen angestiegen. Dabei nahm allein die Zahl der stationären Pflegefälle um fast 47 % zu, während die Betreuung in häuslicher Pflege rückläufig war. Die Pflegequoten bei den Senioren in Leipzig entsprechen in etwa dem Landesdurchschnitt.

<b>Tab. 14 Pflegequoten im Vergleich 2005</b>				
<b>Altersgruppe</b>	<b>Bevölkerung 2005</b>	<b>Pflegebedürftige nach SGB XI</b>	<b>Pflegequote in Leipzig (in ‰)</b>	<b>Pflegequote Land Sachsen (in ‰)</b>
<b>65 bis u. 80 Jahre</b>	82.156	3.672	45	46
<b>80 Jahre u. älter</b>	24.317	7.233	297	303
<b>Dar. stationäre Pflegefälle</b>	5.108	4.687	918	916
<b>Insgesamt</b>	<b>502.651</b>	<b>13.205</b>	<b>26</b>	<b>28</b>
Quelle: Einwohnerregister Stadt Leipzig, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen				<b>ANALYSE &amp; KONZEPTE</b>

<sup>65</sup> Die Pflegestatistik wird vom Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen im zweijährigen Erhebungsturnus jeweils zum 31.12. durchgeführt. Die Daten für das Jahr 2007 liegen noch nicht vor.

- Seit Einführung der Pflegeversicherung sind die Pflegequoten relativ konstant geblieben, d. h. die relative Pflegebedürftigkeit der älteren Menschen blieb gleich, die absolute Zahl der Pflegefälle hat aber aufgrund des Anstiegs der Seniorenzahlen zugenommen.
- Unterstellt man diese Kontinuität auch für die zukünftige Entwicklung und überträgt die in Tab. 15 genannten Pflegequoten in Leipzig auf die Bevölkerungsvorausschätzung, ergibt sich bis 2022 eine Zunahme der Zahl der pflegebedürftigen Senioren (über 65 Jahre) um 53 % gegenüber 2005 (von rd. 10.900 auf rd. 16.700 Personen). Hinzu kommen noch weitere 2.300 Personen unter 65 Jahre, sodass die Zahl der Pflegebedürftigen in Leipzig insgesamt bei rd. 19.000 Personen liegen dürfte, was einen Anstieg um 44 % gegenüber 2005 (13.200 Personen) bedeuten würde.
- Bei der Hochrechnung des Amtes für Statistik und Wahlen in Leipzig geht man von einem Anstieg auf insgesamt 18.300 Pflegebedürftige (+39 %) im Jahr 2022 aus.<sup>66</sup> Auch hier wird die Bevölkerungsprognose für Leipzig als Basis herangezogen, dabei werden bundesdurchschnittliche alters- und geschlechtsspezifische Pflegequoten zugrunde gelegt.

Betrachtet man die Pflegebedürftigen nach Pflegestufen im Zeitverlauf, wird nicht nur der steigende Pflegebedarf insgesamt, sondern auch die zunehmende Pflegeintensität (Pflegestufen)<sup>67</sup> deutlich:

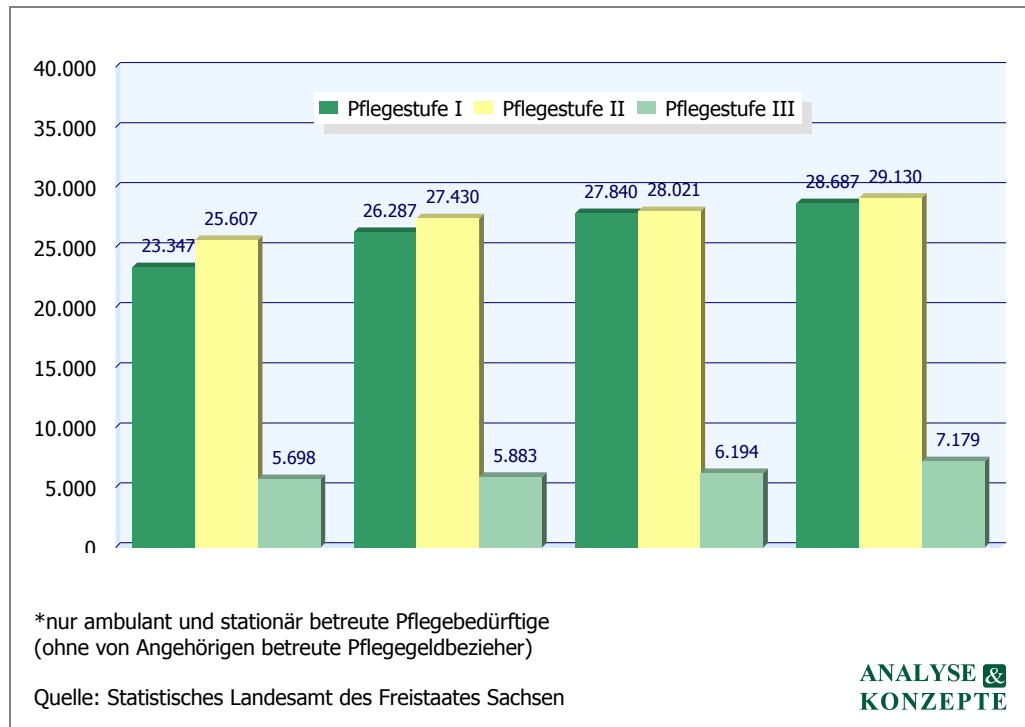
- So ist zwischen 1999 und 2005 in Sachsen insbesondere die Anzahl der betreuten Senioren in der Pflegestufe III exponentiell angestiegen. Allein zwischen 2003 und 2005 betrug der Zuwachs hier 16 %, während der Anstieg in der Pflegestufe I bzw. II im gleichen Zeitraum mit 3 % bzw. 4 % deutlich niedriger ausfiel. Dies hängt mit der steigenden Zahl der Hochaltrigen bei gleichzeitig längerer Lebenserwartung eng zusammen.
- Außerdem wächst mit zunehmender Pflegestufe auch die Inanspruchnahme der Betreuungseinrichtungen. Bei den durch Angehörige betreuten Pflegebedürftigen über 65 Jahre ist dagegen der Anteil der Pflegestufe III-Fälle sehr gering.
- Trotz des hohen Anstiegs in der Pflegestufe III bleibt über den Zeitverlauf die Verteilung zwischen den Pflegestufen relativ konstant. Dies gilt insbesondere für die überwiegend stationär abzudeckenden Pflegestufen II und III.

---

<sup>66</sup> Vgl. Heinemann: Pflegebedarf in Leipzig – eine Hochrechnung, in: Statistischer Quartalsbericht 4/2007.

<sup>67</sup> *Pflegestufe 1 (Erhebliche Pflegebedürftigkeit)*: Hilfebedarf mind. einmal täglich bei wenigstens zwei Verrichtungen aus den Bereichen der Körperpflege, Ernährung und Mobilität und mehrfach wöchentlich bei hauswirtschaftlicher Versorgung; Zeitaufwand der Pflege im Tagesdurchschnitt mind. 90 Min., davon mehr als 45 Min. für die Grundpflege  
*Pflegestufe 2 (Schwerpflegebedürftigkeit)*: Hilfebedarf mind. drei Mal täglich bei der Körperpflege, Ernährung oder Mobilität und mehrfach wöchentlich bei hauswirtschaftlicher Versorgung; Zeitaufwand der Pflege wöchentlich im Tagesdurchschnitt mind. 3 Std., davon mind. 2 Std. für die Grundpflege  
*Pflegestufe 3 (Schwerstpflegebedürftigkeit)*: Hilfebedarf rund um die Uhr bei der Körperpflege, Ernährung oder Mobilität und mehrfach wöchentlich bei hauswirtschaftlicher Versorgung; Zeitaufwand wöchentlich im Tagesdurchschnitt wenigstens 5 Std., davon mind. 4 Std. für die Grundpflege

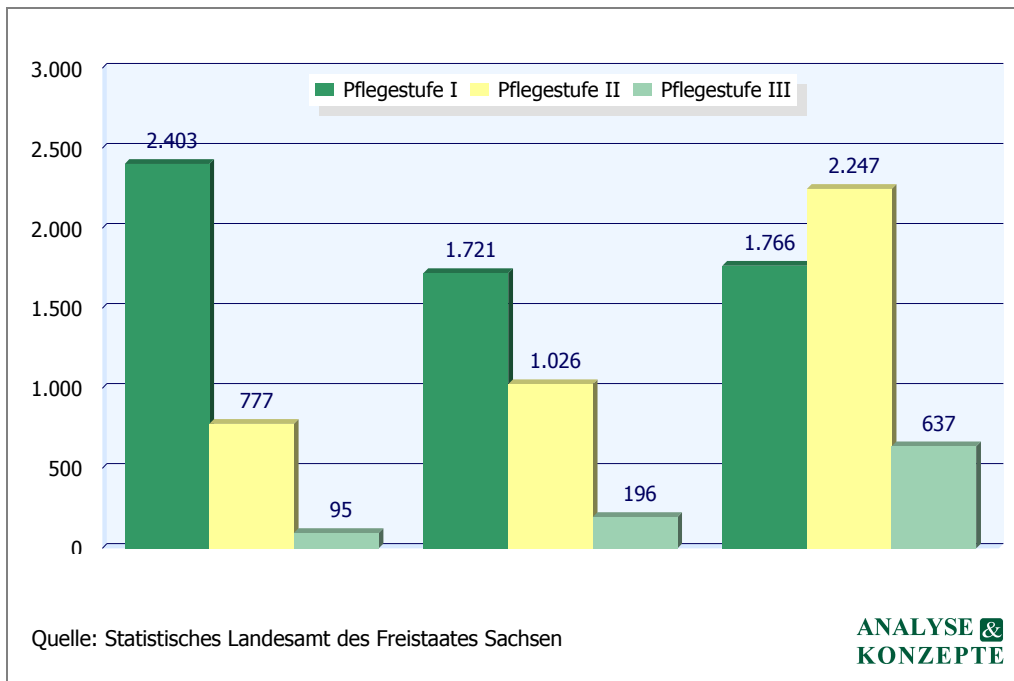
**Abb. 15 Betreute Pflegebedürftige über 65 Jahre in Sachsen**



- Die Verteilung der Pflegefälle nach Leistungsart und Pflegestufe in Leipzig liefert die ersten Rückschlüsse über die Nachfrage nach den jeweiligen Wohnformen.
- Von den rd. 10.900 Pflegebedürftigen über 65 Jahre im Jahr 2005 wurden 57 % in der Häuslichkeit durch Angehörige (30 %) oder ambulante Pflegedienste (27 %) betreut. In stationärer Pflege befanden sich 43 % der pflegebedürftigen Senioren, was deutlich den Landesdurchschnitt von 36 % im selben Jahr übersteigt.<sup>68</sup>

<sup>68</sup> Die Quote der stationär pflegebedürftigen Senioren ist in Großstädten in der Regel höher als in kleineren Städten oder ländlichen Kreisen. So lag die Quote in Thüringen im Jahr 2005 landesweit bei rd. 28 %, während in Jena 46 % der Pflegebedürftigen auf stationäre Pflege angewiesen waren. Auf Bundesebene lag die Quote im Jahr 2003 bei 34 %.

**Abb. 16 Senioren über 65 Jahre mit Pflegebedarf nach Leistungsart und Pflegestufe in Leipzig 2005**



- Die Altersstruktur der Bewohner von **Altenpflegeheimen** mit vollstationärer Betreuung wird vor allem durch die über 80-Jährigen geprägt. Ende 2005 waren 68 % der Bewohner 80 Jahre und älter. 11 % gehörten zu der Altersgruppe der 75- bis 79-Jährigen und weitere 13 % zu den 65- bis 74-Jährigen.

### 6.6.3 Wohnen und Pflege

Wie in Abschnitt 6.6.1 dargelegt bietet sich für Senioren ein breites Spektrum an Wohnformen mit unterschiedlichen Unterstützungsmöglichkeiten für ältere Bewohner. Zu berücksichtigen ist jedoch bei diesen Betrachtungen, dass der weit überwiegende Teil der Bevölkerung im Seniorenalter in der eigenen Wohnung lebt und keine Unterstützung in Anspruch nimmt. Denn Unterstützung im Sinne von Pflege wird von der Mehrzahl der älteren Bewohner, die gesund sind, nicht benötigt.

Eine Erleichterung stellen für die meisten älteren Menschen - aber auch für Familien - altersfreundliche Wohnungen und Quartiere dar:

- Das derzeitige Angebot an **altersfreundlichen Wohnungen** ist empirisch jedoch nicht erfassbar. Hierzu ist nur eine Annäherung möglich. Die Zahl der Haushalte zwischen 65 und 80 Jahren liegt derzeit bei ca. 55.000-58.000, die Zahl der Haushalte über 80 Jahren bei 18.000-19.500. Auf Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung lässt sich die zukünftige Entwicklung abschätzen. Demnach wird sich die Zahl der Haushalte in der Altersgruppe 65 bis 80 Jahre kaum verändern, die Zahl der Haushalte bei den über 80-Jährigen wird sich auf 32.000-34.000

erhöhen. Diese Steigerung um ca. 14.000 Haushalte wird insbesondere durch eine Steigerung der Zahl der Einpersonenhaushalte getragen.

- Aus der Bürgerumfrage wird deutlich, dass die Mehrheit der Senioren in Leipzig zur Miete wohnt, wobei es sich bei ca. 40 % der Haushalte um Plattenbauwohnungen handelt. Da die Umzugsneigung der Seniorenhaushalte sehr gering ist, bleiben allein stehende Rentner oft in den bisher bewohnten Wohnungen auch weiterhin wohnen. Insgesamt bewohnen sowohl die jüngeren Senioren als auch die Hochaltrigen, unabhängig von der Haushaltsgröße, vor allem kleine und mittlere Wohnungen. Dabei wohnen ungefähr 40 % der Seniorenhaushalte preiswert.

Auch zukünftig wird der überwiegende Teil der Seniorenhaushalte in ihren angestammten Wohnungen bleiben, solange dies möglich ist. Da aber vor allem auch für die hochaltrigen Haushalte, die selbstständig wohnen, das Leben in einer altersfreundlichen Wohnung eine große Erleichterung darstellen kann, wird hier das Nachfragepotenzial voraussichtlich weiter ansteigen.

Insgesamt sollte angesichts dessen vor allem preiswerter altersfreundlicher Wohnraum im Fokus der weiteren Betrachtungen stehen, nicht zuletzt, da die Erkenntnisse aus dem Seniorenreport 2006<sup>69</sup> auf ein sinkendes Einkommensniveau, insbesondere bei jüngeren Senioren, hinweisen. Der Handlungsschwerpunkt sollte dabei in der Anpassung im Bestand liegen. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass sich Verschiebungen zwischen den einzelnen Segmenten des Seniorenwohnens ergeben und sich Nachfrage nach Pflegeangeboten aus Sicht der einzelnen Haushalte verändert.

Wesentlich bei der Entwicklung altenfreundlichen Wohnraums ist jedoch das Wohnumfeld, denn soll dieses Angebot funktionieren, muss auch dieses altenfreundlich gestaltet werden. Dies bezieht sich nicht nur auf Barrierefreiheit, sondern auch auf Orientierung, Sicherheit und Kommunikation (s. Exkurs). Um dies zu realisieren, müssen jedoch die verschiedenen Wohnungseigentümer und die Stadt Leipzig kooperieren. Es sei auch darauf hingewiesen, dass altenfreundliche Quartiere ganz überwiegend auch familienfreundliche Quartiere sind. Diese Maßnahmen sind damit zugleich eine gute Basis, den Generationswechsel in Quartieren offensiv zu gestalten.

---

<sup>69</sup> Seniorenbeirat der Stadt Leipzig (Hrsg.): Seniorenreport Leipzig 2006. Seniorenspezifische Auswertung der Bürgerumfrage der Stadt Leipzig 2005. November 2006.

**Exkurs: Senioren-/altersfreundliches Wohnen - barrierearm und pflegeunterstützend**

Da altenfreundliches Wohnen ein geringerer Standard ist als das betreute oder Service-Wohnen, gibt es keine Normen. Es sollte aber gewissen Prinzipien gerecht werden, die ein möglichst langes Verbleiben in der eigenen Wohnung ermöglichen. Die folgenden Beispiele für diese Prinzipien sind nicht vollständig und hängen auch von der konkreten Wohnsituation ab.

**Die Wohnung**

- Ausstattung: Verbesserungen zielen vor allem auf die Erleichterung alltäglicher Handgriffe ab wie zum Beispiel große Lichttaster, Steckdosen oder Herd auf halber Höhe, Dusche statt Badewanne, Einhebelmischer etc.
- Bewegungsflächen: Hier kommt es darauf an, dass vor allem in Bad und Schlafzimmer ausreichend Platz für eine pflegende Person vorhanden ist. Günstig sind Entfernungen von Barrieren wie zum Beispiel die Balkonschwelle oder der Einbau einer Schiebetür fürs Badezimmer.

**Das Gebäude**

- Das Gebäude muss keinen Fahrstuhl haben, sollte jedoch möglichst viele Hilfen für das einfache Laufen bieten wie zum Beispiel Abstellmöglichkeiten für die Tasche im Eingangsbereich, leichtgängige Eingangstür, Ausruhestuhl auf halber Treppe, elektrischer Türöffner, helle Beleuchtung. Sehr hilfreich ist auch eine "Rollator-Garage" neben der Haustür.

**Das Wohnumfeld**

- Auch hier gilt das Prinzip möglichst viele Barrieren zu verringern durch Absenken von Borden, herausnehmen von Stufen etc. Ebenso so wichtig ist es, den Senioren die Orientierung möglichst zu erleichtern durch differenzierende Farbgestaltung, verschiedene Anpflanzung oder Beleuchtung. Des Weiteren sind Kommunikationsbereiche mit Sitzmöglichkeit (gegebenenfalls überdacht) wichtig, attraktive Bepflanzung oder Aussicht, wobei hier die konkurrierende Nutzung durch Jugendliche gelöst werden muss.

Das Angebot an betreutem Wohnen lässt sich derzeit wie folgt quantifizieren:

- Für **Betreutes Wohnen** werden für das Jahr 2007 für Leipzig rd. 5.640 Wohneinheiten angegeben. Damit stehen jeweils 100 über 65-Jährigen fünf betreute Wohnungen zur Verfügung, was im Vergleich zu anderen Städten ein relativ großes Angebot darstellt.
- Im Bundesdurchschnitt liegt der Versorgungsgrad mit Betreutem Wohnen bei rd. 1,6 Wohneinheiten je 100 Personen über 65 Jahre, in den Städten mit 500.000 bis unter 1 Mio. Einwohnern im Durchschnitt bei 1,9 Wohneinheiten.<sup>70</sup>
- Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass ein Teil der betreuten Wohnungen in Leipzig nicht den DIN-Normen entspricht und somit eigentlich nicht zu Betreutem Wohnen zu rechnen ist.

Hinsichtlich der **stationären Pflegeplätze** lassen sich folgende konkreten Zahlen benennen:

---

<sup>70</sup> LBS (Hrsg.): Die Generation über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Münster 2006.

- Das Land Sachsen geht bei der Versorgung von Heimpflegeplätzen von einer normativen Richtgröße von 3,5 % aus. Angesichts der demographischen Entwicklung dürfte diese Quotierung auf Dauer nicht zu halten sein. Im Folgenden sollen daher eine mögliche Nachfrage sowie die Austauschbeziehungen zwischen den verschiedenen Wohnformen abgeschätzt werden.
- 2007 standen für die stationäre Pflege von älteren Menschen in mehr als 50 Altenpflegeheimen insgesamt ca. 5.440 Plätze zur Verfügung. Die Belegung liegt in etwa bei 95 %. Die durchschnittliche Wartezeit beträgt ein bis drei Monate, in ausgewählten Einrichtungen sind allerdings Wartezeiten von sechs bis zwölf Monaten durchaus möglich.
- Laut Prognosen des Sozialamtes<sup>71</sup> würde der Bedarf von 5.100 (2005) auf 5.980 Plätze (2009) ansteigen, was ca. 500 Heimplätze mehr bedeutet als auf Basis der Bevölkerungsvorausschätzung von 2002 ursprünglich angenommen wurde. Bis 2014 wären ca. 6.000 Plätze in Altenpflegeheimen nötig, zehn Jahre später wären es sogar 6.280.
- Legt man allerdings die Schätzungen auf Basis der aktuellen Pflegequoten sowie den aktuellen Anteil der stationären Pflegefälle zugrunde, müsste man bei rd. 16.700 Pflegebedürftigen über 65 Jahre im Jahr 2022 unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur mit einer Steigerung des Bedarfs an Heimpflegeplätzen auf rd. 7.200 rechnen.

Grundsätzlich ist nach Angaben des Sozialamtes eine verstärkte Nachfrage und Auslastung bei den geförderten Einrichtungen mit niedrigeren Eigenanteilen an den Kosten zu verzeichnen. Somit ist das Angebot an Altenpflegeheimplätzen zurzeit in etwa bedarfsdeckend. Angesichts des zukünftigen Bedarfs bzw. der verstärkten Nachfrage im preisgünstigen Segment ist allerdings ein weiterer Ausbau der Kapazitäten erforderlich. Im Fachkonzept "Soziale Integration" wird außerdem auf starke räumliche Disparitäten hinsichtlich des Versorgungsgrades hingewiesen.

Aufgrund der aufgezeigten Trends kommt gerade der stationären Pflege eine wichtige Bedeutung zu. Trotzdem wurde bereits in verschiedenen Studien darauf hingewiesen, dass diese institutionalisierte und primär auf eine funktionale Pflege ausgerichtete Wohnform auf eine geringe Akzeptanz stößt.

Aus diesem Grund wäre es notwendig, neue, alternative Pflegewohnformen zu schaffen, die neben Pflege auch mehr Lebensqualität zu bieten haben. Zu den entwicklungsfähigen Modellen gehören beispielsweise "gemeinschaftliches Wohnen" (mit mehreren Zimmern innerhalb einer Wohnung bzw. mit abgeschlossenen Wohnungen in einem Haus) sowie "gemeinsames Wohnen im Alter" (meist in größeren Wohnkomplexen), und integriertes Mehrgenerationenwohnen. Alle diese basieren auf einem Zusammenleben mit gegenseitiger Unterstützung und Hilfeleistung, sodass ambulante Pflegedienste nur bei Bedarf in Anspruch genommen werden. Eine weitere Form mit erhöhtem Pflegebedarf ist das "gemeinschaftliche Pflegewohnen", bei dem die eigenständige Lebensführung der Bewohner nur noch in geringem Maß möglich ist und die externe Hilfe einen zunehmend hohen Stellenwert bekommt.

---

<sup>71</sup> Vgl. Sozialamt Leipzig, Abteilung Sozialplanung: Altenpflegeheime in der Stadt Leipzig. Sachstandbericht Bestand – Bedarfe – Prognosen – Perspektiven. 2005.

Diese Wohnformen sind wesentlich flexibler anzubieten, da es sich hierbei rechtlich um "normalen" Wohnraum handelt, bei dem Pflege und Betreuung von einem eigenen Träger optional nachgefragt werden. Die Pflegeintensität kann dabei, wie z. B. bei Demenz-Wohngemeinschaften, mit Heimunterbringungen vergleichbar sein. Solche Lösungen können eine zusätzliche Inanspruchnahme von Pflegeplätzen reduzieren.

Die zeitlich begrenzte Unterstützung und Pflege vor Ort ist für viele Ältere nicht nur ausreichend, sondern auch ein wesentlicher Faktor für die Kostenminimierung. Die Wohnkosten für betreutes Wohnen nach der DIN 18025 sind aufgrund der damit verbundenen baulichen Maßnahmen deutlich höher als für "normale" Wohnungen oder Wohnungen, die mit wenigen Maßnahmen altengerecht hergerichtet sind.

### **Empfehlungen Seniorenwohnen**

- Um die Bedeutung des senioren- bzw. altersfreundlichen Wohnens einerseits und die Umsetzungserfordernisse andererseits zu verdeutlichen, wäre ein konkretes Projektvorhaben mit den Wohnungsunternehmen für eine modellhafte Entwicklung von ein bis zwei altenfreundlichen Wohnquartieren sinnvoll.
- In die konkrete Umsetzung muss das gesamte Wohnumfeld sowie die Wohnungsstruktur miteinbezogen werden sowie die jeweilige Sozial- und Altersstruktur und somit die Nachfrage in den Quartieren. Bzgl. der Umsetzung mit privaten Vermietern sind Maßnahmen im Bestand dagegen nur schwer zu fördern, daher liegt hier das Handlungsfeld in der Information der Vermieter einerseits und der betroffenen Senioren andererseits.

Bei der Entwicklung altersfreundlicher Quartiere wird folgendes Vorgehen empfohlen:

- In einem ersten Schritt sollten Quartiere, in denen eine entsprechende Nachfrage vorhanden bzw. in den nächsten Jahren zu erwarten ist, identifiziert werden. Hilfreich dazu sind Altersstrukturanalysen für Ortsteile und Quartiere.
- Die Schaffung altersfreundlicher Wohnquartiere ist als ein Teil der Stadt- und Quartiersentwicklung zu begreifen und somit eine gemeinschaftliche Aufgabe der Stadt und der Wohnungseigentümer. Auf Quartiersebene sind Kooperation mit den Wohnungsunternehmen und den privaten Eigentümern notwendig. Die Umsetzungserfordernisse an altersfreundliche Wohnquartiere sollten anhand eines konkreten Projektvorhabens mit den Wohnungsunternehmen erprobt und verdeutlicht werden.
- Auf dieser Basis sollten gemeinsam mit den Eigentümern vor Ort Maßnahmen im Bestand und Umbauten zu altersfreundlichen Wohnungen geplant und durchgeführt werden. Auf diese Weise werden auch die Voraussetzungen für die Etablierung alternativer Wohnformen geschaffen, die nicht die stationäre Pflege von Pflegeheimen umfassen, wie z. B. gemeinschaftliches Wohnen bzw. Demenz-WG's.
- Vonseiten der Stadt ist insbesondere die Erneuerung und Anpassung des Wohnumfeldes der jeweiligen Wohnquartiere zu unterstützen. Denn altersfreundliches Wohnen bezieht insbesondere auch das Wohnumfeld mit ein.

- Aus Sicht der Stadt Leipzig sollten entsprechende Fördermöglichkeiten für altersfreundliche Maßnahmen im Bestand evaluiert werden.

**Wohnungsunternehmen und private Vermieter**

- Bei der Herstellung altersfreundlicher Wohnbedingungen sind die drei Ebenen Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld zu berücksichtigen (s. o.).
- Wichtig ist dabei das Vorhandensein preiswerten Wohnraums für ältere Menschen. Bei der Planung entsprechender Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass durch diese keine Verschiebungen zwischen den Preissegmenten erfolgen.
- Insbesondere bei der Gruppe der Hochaltrigen ist ein Zuwachs zu erwarten, der eine steigende Nachfrage nach Pflegeplätzen zur Folge haben wird. Eine wesentliche Rolle wird aber auch der altersfreundliche Umbau von Wohnungen und Quartieren für die weniger pflegebedürftigen Bewohner spielen.
- In jährlichen Abständen sollten Evaluationen erfolgen, in deren Rahmen die tatsächlichen Bedarfe an Pflegeheimplätzen und betreuten Wohnungen überprüft werden. Dies sollte insbesondere im Hinblick auf die Prognosen erfolgen, die im Pflegebereich von einer Steigerung auf rund 7.250 Plätze bis zum Jahr 2022 ausgehen (Monitoring).

## **Seniorenfreundliches Quartier - Vorschläge für eine modellhafte Umsetzung**

Auf Basis der amtlichen Statistik, Angaben der Wohnungsunternehmen sowie eigenen Vor-Ort-Begehungen hat Analyse & Konzepte Vorschläge für Quartiere zur modellhaften Umsetzung altersfreundlicher Quartiere entwickelt. Im Rahmen von Kooperationen zwischen der Stadt und anderen Vermietern ergeben sich dabei gute Möglichkeiten, entsprechende Quartiere mit Potenzial für ältere Bewohner und Bewohnerinnen umzugestalten. In verschiedenen Ortsteilen gibt es bereits Hinweise auf einen hohen Nachfrage nach altersfreundlichen Wohnbedingungen:

### **1. Quartiere mit aktuellem Handlungsbedarf**

#### **Schönefeld-Ost**

- OT: sehr hoher Anteil über 65-Jähriger (39 %)
- Quartier Volksgartenstraße, Torgauer Straße, Bautzner Straße
- überwiegend 70er und 80er Jahre-Bestände, z. T. 50er und 60er Jahre
- bisher gute Vermietung
- gute Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung
- relativ ruhige Lage
- Stadtumbaugebiet "Aufwertung"
- preiswertes bis mittelpreisiges Segment

### **2. Quartiere mit zukünftigen Überalterungstendenzen**

#### **Grünau-Ost**

- Quartier Schönauer Straße, Ratzelstraße, Brünner Straße, Lützner Straße
- OT: hoher Anteil an über 65-Jährigen (32 %), sehr hoher Anteil 50-65-Jähriger (32 %)
- Weitere Alterung zu erwarten
- ruhige Lage mit hohem Grünanteil
- Stadtumbaugebiet "Aufwertung"

### **3. Quartier mit Handlungsbedarf - kein Fördergebiet**

#### **Großschocher**

- OT: hoher Anteil an über 65-Jährigen (33 %), durchschnittlicher Anteil über 80-Jähriger
- Quartier Bismarckstraße, Kloßstraße, Arthur-Nagel-Straße
- überwiegend 50er und 60er Jahre ohne Fahrstuhl
- Zuzug älterer Bewohner im Zuge von Rückbaumaßnahmen aus Grünau

- relativ geringes Infrastrukturangebot, weite Wege
- ruhige Lage mit hohem Grünanteil
- Stadtumbaugebiet "Aufwertung" nur bei Altbaubeständen in direkter Nachbarschaft

## **6.7 Behindertengerechtes Wohnen**

Als Folge der steigenden Lebenserwartung nimmt der Anteil von Menschen mit Behinderung - insbesondere der Anteil älterer behinderter Menschen - stets zu. Mit zunehmendem Alter steigt auch der Grad der Behinderung bzw. kommen weitere altersbedingte Krankheiten und Mobilitätseinschränkungen hinzu.

- Ende 2007 lebten in Leipzig insgesamt rd. 68.000 behinderte Menschen. Die Zahl der Behinderten ist seit 1993 um 25.600 Personen angestiegen, womit sich deren Anteil an der Gesamtbevölkerung von 7,5 % auf 13,3 % erhöht hat.<sup>72</sup> Dies übersteigt sowohl den Landes- (2003: 6 %) als auch den Bundesdurchschnitt (2005: 10 %).
- Mit 43.400 Personen waren 2004 ungefähr 74 % aller Behinderten in Leipzig schwerbehindert. Dies stellt eine Zunahme um 13.500 Personen gegenüber 1993 dar. Der Anteil der Schwerbehinderten ist somit von 6,1 % auf 8,7 % gestiegen.<sup>73</sup>
- Dabei machen Senioren (ab 60 Jahre) fast 70 % aller Schwerbehinderten aus. Zwischen 1995 und 2004 hat sich die Zahl der Schwerbehinderten über 60 Jahre von rd. 22.400 auf 30.200 Personen (um 34 %) erhöht.
- Auch zukünftig ist von einer wachsenden Zahl der Behinderten auszugehen, wobei insbesondere der Anteil der behinderten Hochaltrigen zunehmen wird.

Die Lebensqualität und Mobilität von Menschen mit Behinderungen ist, ähnlich wie bei Senioren, stark von den Wohnbedingungen sowie der Wohnumfeldgestaltung und der infrastrukturellen Ausstattung abhängig. Das Spektrum der möglichen Wohnformen reicht von behindertengerecht angepassten Einzelwohnungen über Wohngemeinschaften bis hin zu betreutem Wohnen und stationären Einrichtungen. Dabei ist auch hier ein Wandel zu beobachten, indem sich die Nachfrage immer mehr den mobil betreuten Wohnmöglichkeiten zuwendet.

- Eine Quantifizierung des behindertengerechten Wohnungsangebots ist über die stationären Einrichtungen hinaus nicht möglich.

---

<sup>72</sup> Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen, Statistisches Jahrbuch 2008.

<sup>73</sup> Angaben zu den Schwerbehinderten in Leipzig in diesem und dem nachfolgenden Absatz liegen, bedingt durch eine Umstrukturierung des Statistischen Landesamtes, nicht vor. Nach Einschätzung der Stadtverwaltung Leipzig hat sich die beschriebene Entwicklung seit 2004 unverändert fortgesetzt.

- Das Angebot an stationären Einrichtungen wurde in den letzten Jahren bedarfsorientiert entwickelt und kann zurzeit als bedarfsdeckend bezeichnet werden. 2006 standen in 16 Wohnheimen für Behinderte mehr als 600 Plätze zur Verfügung. Hinzu kommen noch die Plätze in Alten- und Pflegeheimen. In Zukunft ist allerdings ein weiterer Ausbau sowie eine Differenzierung des Angebots erforderlich, bis 2020 müssten zur Bedarfsdeckung mindestens zwei bis drei Heimneubauten mit einer Kapazität von jeweils 40 Plätzen geplant werden.
- Barrierefreies Wohnen ist bei Behinderungen mit Mobilitätseinschränkung eine Voraussetzung für ein selbstständiges Leben. In Leipzig gibt es derzeit insgesamt zu wenig rollstuhlgerechte Wohnungen nach DIN 18025, Teil 1. Einschätzungen der Stadtverwaltung Leipzig zufolge besteht ein Defizit insbesondere im mietpreisgünstigen Segment.
- Ein weiteres wichtiges Problem ist bei diesem kleinen Wohnungsmarktsegment die zeitliche Abstimmung von Nachfrage und Angebot, da es oft zu Differenzen zwischen dem Zeitpunkt der freiwerdenden Wohnungen und der gesuchten Wohnung kommt. Die Folge ist, dass vorhandene rollstuhlgerechte Wohnungen oftmals leer stehen. Hinzu kommt, dass viele Wohnungen im Hinblick auf den Mietpreis, die Lage und das Wohnumfeld nicht nachfragegerecht sind.
- Da mit dem Zuwachs an hochaltrigen Seniorenhaushalten auch die Zahl der einkommensschwachen Haushalte steigen wird, ist auch zukünftig ein steigender Bedarf an preiswerten behindertengerechten Wohnungen zu erwarten.

In diesem sehr kleinen Marktsegment sind zukünftig leichte Verschiebungen der Nachfrage nach behindertengerechtem Wohnen von den jüngeren zu den älteren Altersgruppen zu erwarten. Insgesamt handelt es sich um ein Handlungsfeld mit sehr hohem individuellen Beratungsbedarf. Im stationären Bereich ist ein Ausbau der Heimangebote notwendig. In vielen Fällen sind aber auch individuelle Wohnungsanpassungen durch unterschiedliche bautechnische Maßnahmen möglich. Seit dem zehnjährigen Bestehen der Leipziger Wohnungsberatungsstelle haben bereits mehr als 750 Haushalte unterstützende Hilfen für Anpassungsmaßnahmen wahrgenommen.

#### **Empfehlungen behindertengerechtes Wohnen**

- Die Nachfrage nach behinderten- oder rollstuhlgerechten Wohnungen wird u. a. auch durch den quantitativen Zuwachs an Hochaltrigen steigen. Im Zuge der altersfreundlichen Anpassung an Wohnungen und Quartieren sollte daher auch dieser Aspekt Berücksichtigung finden, dies jedoch vornehmlich durch individuelle Anpassungen, um eine Mischung der Wohnungstypen in den Quartieren zu gewährleisten.
- Anreize zur Schaffung von behinderten-/rollstuhlgerechtem Wohnraum sollten insbesondere auch die Schaffung preiswerten Wohnraums zum Ziel haben. Ein möglicher Handlungsansatz für die weitere Unterstützung ist eine städtische finanzielle Förderung der Wohnungsanpassung und eine stärkere Inanspruchnahme der Beratungsmöglichkeiten.
- Sofern Vermieter rollstuhlgerechte Wohnungen in ihrem Angebot haben, sollte die Vermietung durch Anknüpfung an Vermittlungsdienste gewährleistet werden.

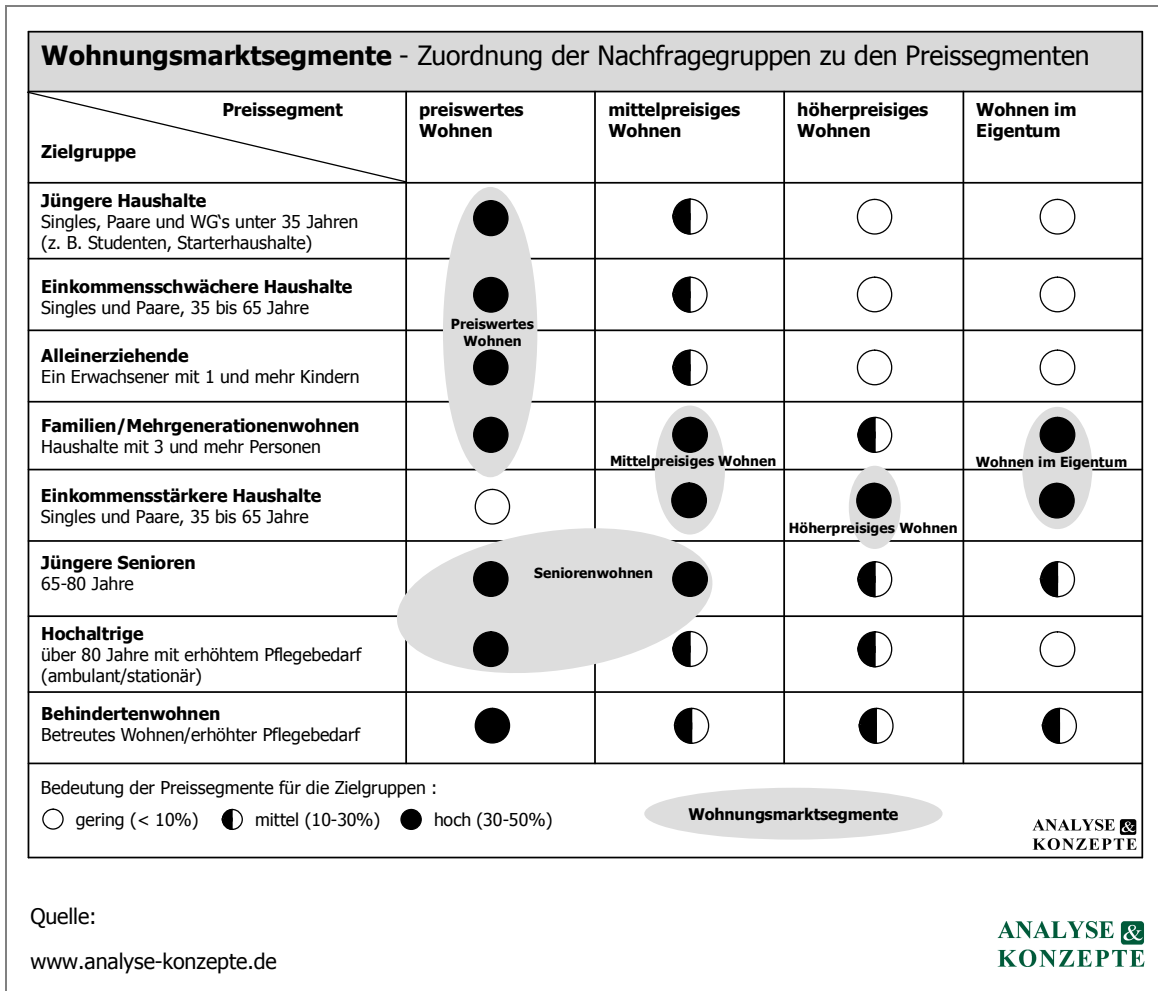
## **6.8 Marktsegmente im Überblick**

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die einzelnen Wohnungsmarktsegmente sowie deren Entwicklungstrends dargestellt. Die Ergebnisse der Miet- und Kaufpreisrecherche geben Hinweise auf die unterschiedlichen Preissegmente auf dem Leipziger Wohnungsmarkt. Somit können die Nachfragergruppen den einzelnen Preissegmenten zugeordnet werden. Dabei wurden drei Kategorien gebildet, die jeweils den Anteil der Nachfragergruppen angeben, die Wohnungen in dem jeweiligen Preissegment nachfragen:

- geringe Bedeutung: ca. 0 - 10 %
- mittlere Bedeutung: ca. 10 - 30 %
- hohe Bedeutung: ca. 30 - 50 %

Aus den beiden Komponenten 'Preissegmente' und 'Nachfragergruppen' wurden Marktsegmente gebildet, die sich einerseits aus bestimmten Wohnungsgrößen, Wohnungsausstattungen und Lagen und andererseits aus den jeweils nachfragenden Haushaltstypen zusammen setzen. Die nachfolgende Übersicht gibt einen Überblick über Nachfragegruppen, Preissegmente und Marktsegmente.

**Abb. 17 Wohnungsmarktsegmente: Zuordnung der Nachfragegruppen zu den Preissegmenten**



Ausgehend von den einzelnen Nachfragegruppen erfolgt in der Abbildung eine Zuordnung dieser Gruppen zu den Preissegmenten. Dabei wird mit der Symbolik die Relevanz der Preissegmente für die Nachfragegruppen dargestellt. Das preiswerte Wohnen hat beispielsweise eine hohe Relevanz für Senioren. Es wird davon ausgegangen, dass für 30-50 % der Seniorenhaushalte das preiswerte Wohnen eine wichtige Rolle spielt und von dieser Gruppe nachgefragt wird. Durch die Zuordnung der Nachfrage zum Angebot entstehen die Wohnungsmarktsegmente, die hier in den grauen Feldern dargestellt sind.

## **7 Ergebnisse der Vermieterbefragung**

Für den Leipziger Wohnungsmarkt haben die privaten Vermieter eine große Bedeutung, da sich ein erheblicher Teil des lokalen Wohnungsbestandes im Eigentum dieser Gruppe befindet. Im Rahmen der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde anhand einer Befragung die Gruppe der privaten Vermieter hinsichtlich ihres Wohnungsbestandes und ihrer Vermietungsstrategien analysiert. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da sich es sich beim Wohnungsbestand privater (Klein-)Eigentümer überwiegend um Altbauten handelt.

Die Gruppe der privaten Vermieter ist in sich sehr heterogen und weist im Vergleich zur unternehmerischen Wohnungswirtschaft deutlich andere strukturelle Rahmenbedingungen auf. So sind etwa die technischen Kenntnisse, z. B. im Hinblick auf Modernisierungsmaßnahmen, oftmals anders ausgeprägt als bei den Wohnungsunternehmen, darüber hinaus werden Maßnahmen i. d. R. zu einem erheblich größeren Umfang aus dem Eigenkapital finanziert, entsprechend restriktiv sind oftmals die Möglichkeiten zur Bestandsentwicklung.

Während die Rolle und die Mobilisierungspotenziale der privaten Vermieter im Rahmen des Stadtumbaus untersucht werden, fehlen im Hinblick auf ihr Marktverhalten, ihre Bestandsentwicklungs- und Investitionsstrategien sowie ihre Einbindung in wohnungswirtschaftliche Konzepte und Maßnahmen wesentliche Informationen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass diesbezüglich an vielen Standorten sehr spezifische Strukturen bestehen, etwa im Hinblick auf den Anteil am Ort lebender Eigentümer.

Ziel der Vermieterbefragung war es daher, umfangreiche Informationen zu folgenden Aspekten zu gewinnen:<sup>74</sup>

- Struktur der privaten Vermieter
- Typisierung des Wohnungsbestands
- Vermietungsstrategien, Miethöhe
- Investitionspläne, -möglichkeiten und -verhalten
- Interesse an der Einbindung in wohnungswirtschaftliche Maßnahmen bzw. Aktivitäten

Methodisch wurde ein abgestuftes Verfahren entwickelt, d. h. die Vermieterbefragung wurde in einen schriftlichen und in einen telefonischen Befragungsteil aufgeteilt. Mit der schriftlichen Befragung (376 Befragte mit rd. 13.750 Wohnungen) und der vertiefenden Telefonbefragung (101 Befragte) konnten insgesamt aussagekräftige Ergebnisse differenziert nach Teilräumen, Bestandstypen und Eigentümergruppen gewonnen werden. Dabei zeigen die Ergebnisse der Befragung der privaten Vermieter eine sehr heterogene Struktur sowohl hinsichtlich der Vermietungssituation, der Bestandsstrategien als auch der Einschätzung der Marktperspektiven. Trotzdem lassen sich einige zentrale Muster ermitteln, für die folgende Aspekte konstituierend sind:

---

<sup>74</sup> Die ausführlichen Ergebnisse der Befragung wurden in einem gesonderten Bericht dargestellt.

- Eine Vielzahl der Eigentümer und insbesondere rd. 80 % der Besitzer von Eigentumswohnungen wohnen nicht in Leipzig.
- Mehr als jeder zweite Vermieter ist von Leerstand in unterschiedlichem Ausmaß betroffen.
- 42 % halten dafür die ungünstige Marktsituation verantwortlich.
- Zukünftig wird aber eine verhältnismäßig positive Marktentwicklung erwartet.

## **7.1 Eigentümergruppen**

Die privaten Vermieter lassen sich deutlich in Bezug auf ihre Professionalität, mit der sie am Markt agieren, unterscheiden. Auf der einen Seite sind die semi-professionellen Vermieter zu nennen (hierzu gehören Einzel-Eigentümer, Erbengemeinschaften und Eigentümer von fremd verwalteten Eigentumswohnungen). Sie verfügen über eher kleine Bestände und verfolgen eine weniger eigenkapitalrenditeorientierte Strategie. Bei ihnen ist ein höherer Anteil an steuer-induziertem Wohnungserwerb zu vermuten, sodass die objektbezogene Wirtschaftlichkeit teilweise eine geringere Rolle spielt.

Hinsichtlich der Bestandsstrategien werden von den semi-professionellen Vermietern Modernisierungen vor allem durchgeführt, um die Vermietbarkeit zu verbessern, weniger um Mietpreispotenziale zu nutzen. Barrierefreie Umwandlung, Abriss, Wohnumfeldmaßnahmen oder Verkauf spielen für diese Gruppe nur eine sehr untergeordnete Rolle. Besondere Probleme innerhalb dieser Gruppe haben die Erbengemeinschaften, da von ihnen fast jede Zweite Leerstände von über 25 % zu verkraften hat.

Vom Grundsatz her sind die semi-professionellen Eigentümer Bestandshalter mit einer eher langfristigen Perspektive bis hin zu dem Wunsch, die Immobilie zu vererben. Mit der Befragung lassen sich jedoch erste Indizien dahin gehend gewinnen, dass der Wunsch, die Wohnung zu veräußern, insbesondere bei Kapitalanlegern, die fremd verwalten lassen, recht groß ist. Inwieweit sich hieraus ein größerer Zweitmarkt entwickeln kann, wird wesentlich von der Marktperspektive und den erzielbaren Preisen abhängen.

Auf der anderen Seite stehen die professionellen Vermieter wie institutionelle Anleger, Kapital- oder Personengesellschaften. Sie verfolgen eindeutig ertragsoptimierende Strategien und generieren entsprechend die höheren Mieten. Umfassende Modernisierungen auch mit Grundrissänderungen vormals unsaniert erworbener Bestände stellen eine zentrale Bestandsstrategie dar. Neben strategischen Leerständen, die für eine weitere Modernisierung vorgesehen sind, werden auch sie häufig von nachfragebedingten Leerständen betroffen, die Leerstandsquoten sind allerdings unterdurchschnittlich. Darüber hinaus verfolgen sie durch laufende Käufe und Verkäufe eine aktive Portfolio-Strategie. Des Weiteren wissen die professionellen Vermieter auch die Wohnumfeldmaßnahmen vonseiten der Stadt positiv einzuschätzen und verschiedene Fördermittel intensiv zu nutzen.

<b>Tab. 15 Vermieterstruktur nach Wohnungsbestand</b> (Anteile in Prozent)							
	Anzahl der Wohneinheiten						Gesamt
	Bis zu 5	6 bis 10	11 bis 25	26 bis 50	51 bis 100	100 und mehr	
<b>Einzeleigentümer (Selbstverwaltung)</b>	26	28	28	10	6	2	32
<b>Einzeleigentümer (Fremdverwaltung)</b>	43	22	26	7	2	0	32
<b>Personengesellschaften</b>	10	18	30	20	11	11	25
<b>Erbgemeinschaften</b>	7	45	37	11	0	0	7
<b>Institutionelle Eigentümer</b>	0	0	13	13	0	74	4

Quelle: Stadt Leipzig Befragung privater Vermieter 2008

ANALYSE &  
KONZEPTE

## 7.2 Altbauten

Schwierigstes Marktsegment sind die als "Altbauten mit schwieriger Vermarktungsperspektive" zu bezeichnenden Bestände. Diese befinden sich ganz überwiegend in einfachen Wohnlagen vor allem in den Ortsteilen mit mehr als 20 % Leerstand. Diese sind durch eine schwierige Ertragssituation gekennzeichnet, erzeugt durch hohe Leerstände auch im sanierten Bestand sowie einem hohen Anteil an niedrigen Mieten. Insgesamt ist dieses Marktsegment sehr labil, in denen gleichzeitig Verbesserungen und Verschlechterungen der Vermietungssituation stattfinden. Hieraus kann zum einen auf eine sehr kleinräumige Ausdifferenzierung der Wohnstandorte geschlossen werden und zum anderen aber auch auf einen insgesamt nachfrageschwachen Markt mit uneinheitlicher Entwicklungsrichtung.

<b>Tab. 16 Leerstand nach Vermietertyp</b> (Anteile in Prozent)							
	Kein Leerstand	Bis 5 %	5 bis unter 10 %	10 bis unter 15 %	15 bis unter 20 %	20 bis unter 25 %	25 % und mehr
<b>Einzeleigentümer (Selbstverwaltung)</b>	48	7	9	6	6	5	19
<b>Einzeleigentümer (Fremdverwaltung)</b>	50	2	6	8	6	7	21
<b>Personengesellschaften</b>	33	14	18	14	7	2	12
<b>Erbgemeinschaften</b>	30	0	11	11	7	0	41
<b>Institutionelle Eigentümer</b>	13	27	27	13	0	7	13

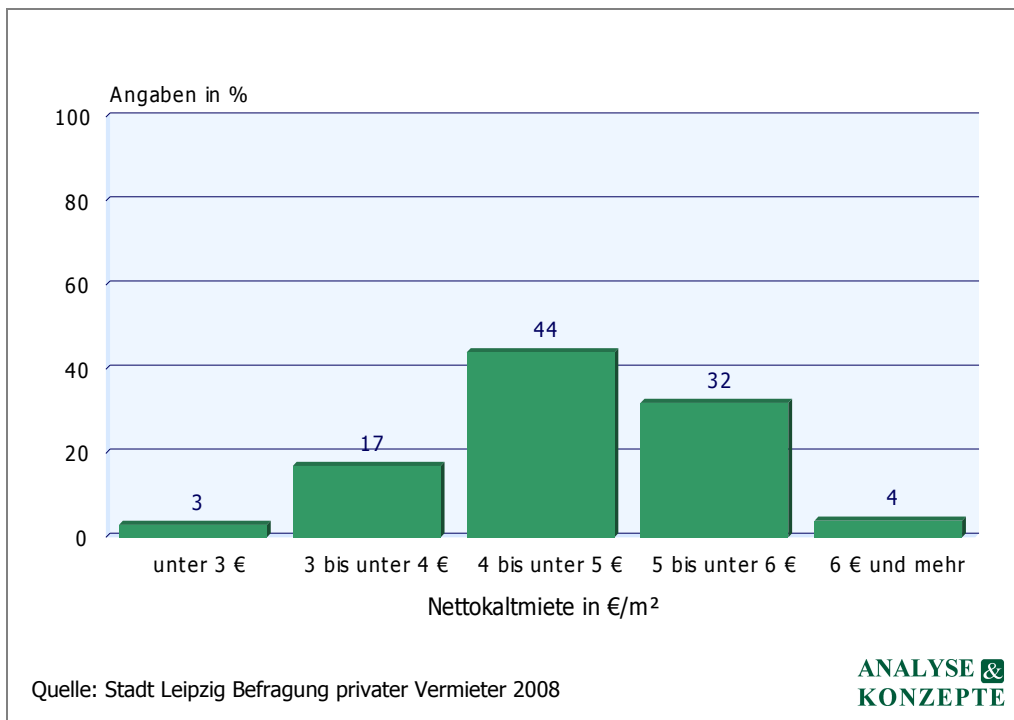
Quelle: Stadt Leipzig Befragung privater Vermieter 2008

Über die Hälfte dieses Marktsegmentes liegt im preiswerten Segment und übernimmt damit erhebliche Versorgungsfunktion für die einkommensschwachen Haushalte in der Stadt Leipzig insbesondere für Starter-Haushalte, einkommensschwache Haushalte jeden Alters und ALG II-Empfänger. Hierbei handelt es sich allerdings weniger um eine gewollte Zielgruppenorientierung als um eine aus der Nachfrageschwäche geborene, Verluste minimierende Strategie.

Hinsichtlich der zukünftigen Preispositionierung lässt sich keine eindeutige Entwicklung ableiten: So gaben die Vermieter auf der einen Seite an, bei einer besseren Nachfrage höhere Mieten erzielen zu wollen bzw. aus wirtschaftlichen Gründen zu müssen. Auf der anderen Seite wollen viele insbesondere bei geringen bis mittleren Leerständen die Vermietung zuerst durch Mietpreissenkung verbessern. In welchem Maße hierbei die aus u. a. steuerlichen Gründen erworbenen Eigentumswohnungen dauerhaft Mindererträge erwirtschaften können, kann anhand der Befragungsergebnisse nicht abschließend beurteilt werden.

Auf der anderen Seite stehen die Altbauten mit guter Vermarktungsperspektive, die vor allem im mittleren Preissegment zu verorten sind. Hier ist ein Anstieg der Mieten insbesondere durch die professionellen Vermieter zu erwarten.

**Abb. 18 Wohnungsbestand nach Mietpreis**



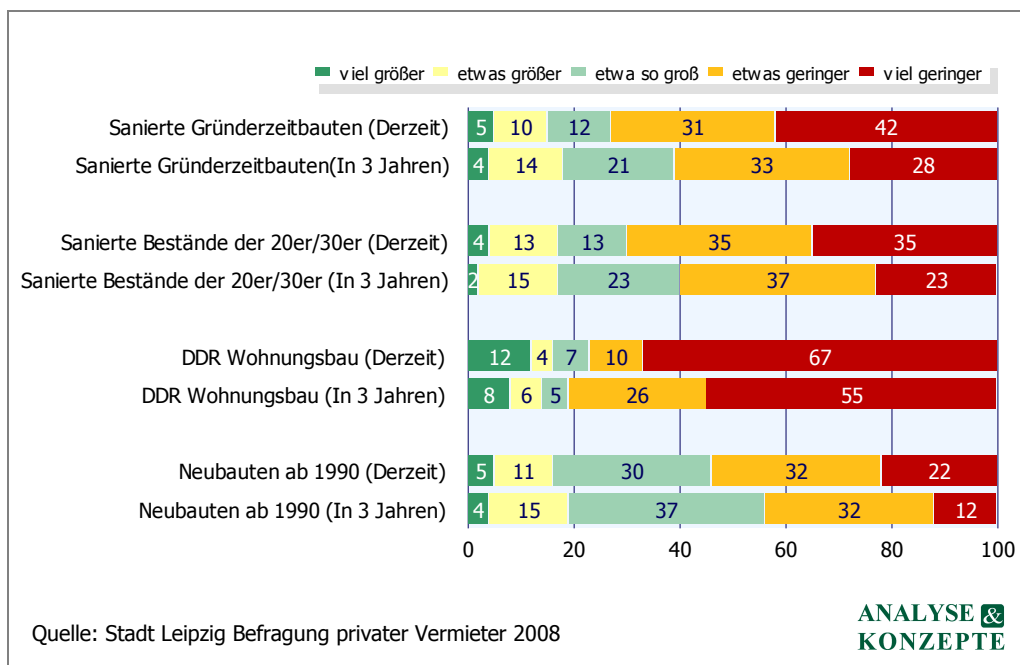
### 7.3 Marktperspektiven

Ein besonderes Phänomen am Leipziger Wohnungsmarkt ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung durch die privaten Vermieter, wobei festgestellt werden muss, dass mehr als die Hälfte der Vermieter, die außerhalb Leipzigs wohnen, sich nicht in der Lage fühlten, eine Einschätzung der derzeitigen und zukünftigen Marktentwicklung vorzunehmen.

Die Einschätzung der Marktperspektiven wird zum einen geprägt durch den eigenen Bestand:

- Die privaten Vermieter insgesamt schätzen die zukünftige Entwicklung des Gesamtmarktes positiv und diejenige der industriellen Bauweise negativ ein.
- Die Besitzer von Gründerzeitbeständen sind nicht ganz so optimistisch, insbesondere wenn ihre Bestände in Ortsteilen mit hohen Leerständen liegen.
- Die Besitzer von Zwischenkriegs-Beständen sehen ihre Perspektive günstiger als diejenigen, die solche Bestände nicht besitzen.
- Der konkrete Leerstand beeinflusst die Einschätzungen hingegen kaum.

**Abb. 19** Derzeitige und zukünftige Nachfrage nach Mietwohnungen (Die Nachfrage ist ... als das Angebot.)



Inwieweit die wirtschaftliche Ertragssituation der Bestände die Perspektiven beeinflusst, kann mit der Befragung nicht abschließend geklärt werden, da Angaben zur Finanzierung fehlen. Festzuhalten ist jedoch, dass:

- eine Minderheit von einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation ausgeht,
- die große Mehrheit - hierunter viele professionelle Vermieter - jedoch von einem Anstieg der Nachfrage ausgeht und
- insgesamt die Hoffnung besteht, auch in einem stagnierenden Markt eine bessere Vermietung zu erreichen.

Ernüchterung ist allerdings bei einem Teil von Kapitalanlegern eingetreten, die vor allem in den 90er Jahren Wohnungen erworben haben, und deren finanzielle Hoffnungen sich offenbar nicht erfüllt haben. Dies hat allerdings keine Einfluss auf Kapitalanleger, die erst vor Kurzem investierten.

Insgesamt stellt die Einschätzung der Marktperspektiven eine Melange aus ökonomischen und psychologischen Elementen dar, die wiederum die Bestandsstrategien beeinflussen. In deren Ergebnis werden erheblich mehr Bestandsinvestitionen induziert als marktseitig nachgefragt werden.

## **8 Stellung und Funktion der LWB**

Die LWB nimmt als kommunale Wohnungsgesellschaft eine besondere Funktion als Instrument der Wohnungspolitik ein. Sie hat angesichts der umfangreichen Wohnungsbestände eine besondere, aber bei weitem nicht marktbeherrschende Marktstellung und wird auch zukünftig verschiedene Aufgaben auf dem Leipziger Wohnungsmarkt übernehmen.

### **8.1 Die LWB am Leipziger Wohnungsmarkt**

Die LWB verfügt in Leipzig über einen Bestand von rund 46.000 Wohnungen. Neben dem Kernbestand von rund 39.000 Wohnungen<sup>75</sup> verfügt die LWB über einen Verwertungsbestand von rund 7.000 Wohnungen, für die eine Veräußerungsstrategie vorliegt. Insgesamt macht damit der Bestand der LWB etwa 14 % des Leipziger Wohnungsbestandes aus. Ihr Marktanteil liegt aber deutlich unter dem anderer kommunaler Gesellschaften ostdeutscher Großstädte, die 17-25 % betragen und in kleineren Städten bis zu 35 % erreichen.

Kleinräumig betrachtet verfügt die LWB in zahlreichen Ortsteilen - vor allem mit Großsiedlungen – über einen marktbeeinflussenden Anteil (15-40 %), jedoch nach den Restitutionsen und Verkäufen der vergangenen Jahre mittlerweile in keinem der Ortsteile über eine marktbeherrschende Stellung (> 40%). Rd. 30 % der Wohnungen des Kernbestandes der LWB stehen unter Denkmalschutz.

Die Struktur des Wohnungsbestandes der LWB nach Baualtersklassen unterscheidet sich insgesamt von der Struktur des gesamten Leipziger Wohnungsbestandes, der zu mehr als 50 % aus Altbauten der Baujahre bis 1949 besteht. Der Wohnungsbestand der LWB besteht nur zu 27 % aus Altbauten, zwei Drittel des Bestandes wurden in der Nachkriegszeit bis zur Wende errichtet. Damit befindet sich rund ein Drittel des Nachkriegsbestandes in Händen der LWB.

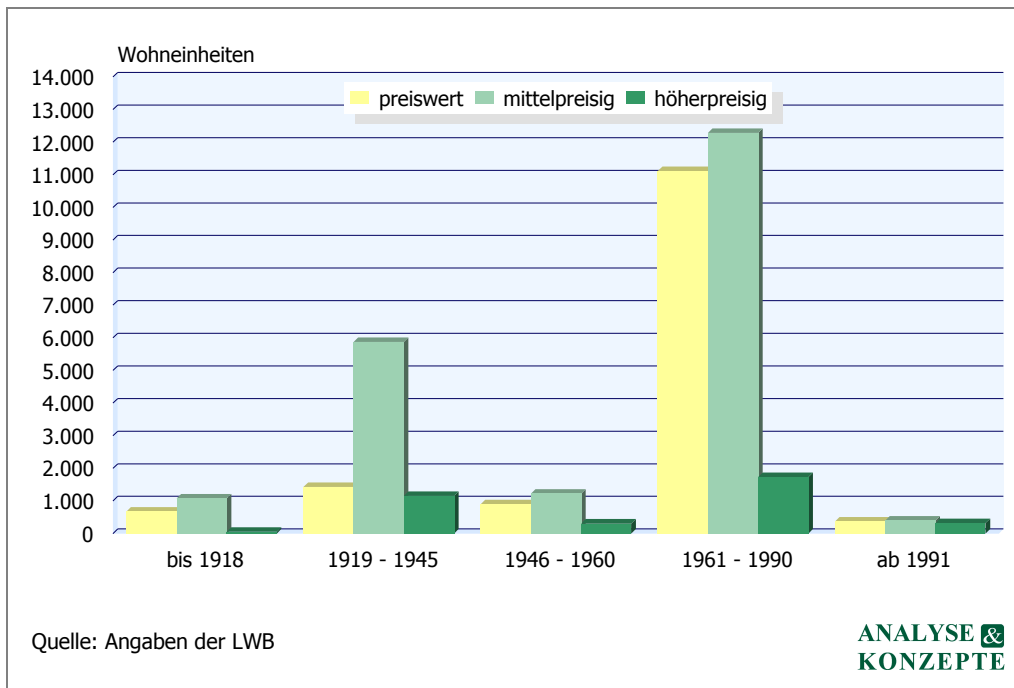
Die LWB verfügt über einen großen Anteil an preiswerten Wohnungen. Rund 14.000 Wohnungen (d. h. 37 %) im Kernbestand der LWB liegen unterhalb 4,20 €/m<sup>2</sup> (vgl. Kap. 4.3) und können somit zum preiswerten Segment gezählt werden. Rund 8.300 Wohnungen der LWB erfüllen die Angemessenheitskriterien für Wohnraum. Zählt man auch diejenigen Wohnungen hinzu, die zwar mehr als 3,85 €/m<sup>2</sup> kosten, deren Gesamtmiete aber nicht die Leistungshöchstgrenzen überschreitet, so ergeben sich rd. 19.700 preiswerte Wohnungen, d. h. 50 % des Kernbestandes der LWB. Ungeachtet der Wohnungsgrößen kann die LWB somit ungefähr ein Viertel des hochgerechneten Bedarfs von 79.000 preiswerten Wohnungen decken (vgl. Kap. 6.1.4). Zwei Drittel dieser Wohnungen wurden in den Jahren 1971 bis 1989 errichtet.

Die Zahl der preiswerten Wohnungen ist für die Versorgung der Bedarfsgemeinschaften rein rechnerisch ausreichend, die Zahl der kleinen Wohnungen bleibt jedoch knapp. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass viele nicht-einkommensschwache Haushalte in den preiswerten Wohnungen wohnen und dadurch das verfügbare Angebot weiter verknappen.

---

<sup>75</sup> Angaben der LWB, Stand: Februar 2008; hierzu zählen auch fondsfinanzierte Bestände mit 4.617 Wohnungen.

**Abb. 20 Kernbestand der LWB nach Preissegmenten und Baualter**



Bei einer Betrachtung der Wohnungen nach der Wohnungsgröße zeigt sich eine absolute Ungleichverteilung bezogen auf die jeweilige Anzahl der Bedarfsgemeinschaften. So kann die LWB die Nachfrage der Bedarfsgemeinschaften nach mittelgroßen (60-75 m<sup>2</sup>) und großen Wohnungen (ab 75 m<sup>2</sup>) fast alleine decken, während bei kleinen Wohnungen (bis 45 m<sup>2</sup>) nur ein Deckungsgrad von 4 % (unter 3,85 €/m<sup>2</sup>) bzw. 17 % (unterhalb der Leistungshöchstgrenze) erreicht wird. Daran wird auch deutlich, dass für kleine preiswerte Wohnungen in Relation deutlich höhere m<sup>2</sup>-Mieten zu zahlen sind.

## 8.2 Ziele und Instrumente der LWB

Die LWB übernimmt in verschiedenen Bereichen Aufgaben, die zur Erreichung wohnungspolitischer Ziele der Stadt Leipzig beitragen. Als kommunale Gesellschaft ist sie damit ein wichtiges Instrument zur praktischen Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele, die unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Stabilität verfolgt werden.

### Ökonomische Stabilität

Ein zentrales Ziel der Stadt ist es, dauerhaft die wirtschaftliche Stabilität der LWB zu erhalten, um die gesteckten Ziele langfristig erfüllen zu können. Damit wird auch die Grundlage geschaffen, dauerhaft einen Beitrag für den städtischen Haushalt (z. B. Rückführung der gegenwärtigen Bürgschaften) zu leisten. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht bedeutet dies ein Portfoliomanagement, das z. B. die Entwicklung verschiedener - auch höherpreisiger - Angebotssegmente umfasst.

### **Wohnraumversorgung**

Aufgabe der städtischen Tochter LWB ist die Versorgung insbesondere einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum sowie Haushalten, die sich nicht selbst am Markt versorgen können. Neben dieser direkten Versorgungsfunktion für das preiswerte Marktsegment gibt es auch eine indirekte durch die marktbeeinflussende Wirkung. Denn in einzelnen Quartieren und an den meisten Großstandorten sind Wohnungsbestände in so großem Umfang vorhanden, dass an diesen Standorten eine Marktbeeinflussung erfolgen kann. Dies bezieht sich vor allem auf das Mietpreisniveau, mit dem wiederum die städtischen Ausgaben für die Kosten der Unterkunft begrenzt werden können.

### **Stadtentwicklung**

Marktbeeinflussung an einzelnen Standorten bedeutet auch, dass im Rahmen der Bestandsentwicklung auch Quartiersentwicklung betrieben wird und somit Ziele der Stadtentwicklung verfolgt werden können. Da es einen hohen Grad an Wechselwirkungen zwischen Unternehmensaktivitäten der LWB und stadtentwicklungspolitischen Zielen gibt, kann die LWB entsprechend als Akteur der Stadtentwicklung in Leipzig zu fungieren. Die LWB hat diese Rolle in der Vergangenheit u. a. im Rahmen des Stadtumbaus bzw. des Rückbaus übernommen.

Die LWB ist dabei ein wichtiger Partner für die Stadt Leipzig bei der Stadt- und Quartiersentwicklung und übernimmt z. B. im Rahmen des Quartiermanagements Aufgaben und kooperiert mit der Stadtverwaltung sowie mit örtlichen Organisationen und Vereinen.

### **Sozialmanagement**

Zu den originären Aufgaben der LWB zählt die Betreuung ihrer Kunden bzw. Mieter. Um auf die spezifischen Problemlagen der Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten angemessen reagieren zu können, bietet die LWB diesen Kundengruppen über den Vermietungsservice hinaus eine Vielzahl an Beratungs- und Betreuungsleistungen an. Die LWB übernimmt damit die Aufgabe, ein Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

### **Initiierung von Modellprojekten**

Im Rahmen der Bestandsentwicklung hat die LWB auch die Aufgabe, Modellprojekte voranzutreiben. Dies können energetische Modellprojekte sein (z. B. CO<sub>2</sub>-Programm) oder die modellhafte Entwicklung eines seniorengerechten Quartiers.

## **9 Räumliche Entwicklungsschwerpunkte**

Die im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes erstellten Analysen haben gezeigt, dass es in Leipzig besondere Handlungsschwerpunkte gibt, die aus den baulichen und räumlichen Strukturen resultieren. Wesentlicher Handlungsbedarf wird hier beim Wohnungsbau der Nachkriegszeit und dem gründerzeitlichen Altbau gesehen.

### **9.1 Anpassung Wohnungsbau der 50er/60er Jahre**

#### **9.1.1 Bestandsstruktur**

Schwerpunkt dieses Handlungsfeldes ist die industrielle Bauweise der Block- und Streifenbauten insbesondere der Bautypen L 4 und Q 6 vom Ende der 50er bis 70er Jahre.<sup>76</sup> Der Anteil dieser Baualtersklasse am Wohnungsbestand beträgt ca. 9 %, sie haben jedoch bei den Wohnungsgenossenschaften und der LWB mit rund 21 % eine deutlich höhere Bedeutung.<sup>77</sup>

Charakteristisch für diesen Bestand ist die städtebaulich aufgelockerte Zeilenbebauung mit hohem Grünflächenanteil sowohl als innerstädtischer Wiederaufbau (z. B. Gohlis, Südvorstadt) als auch in Form neuer Siedlungsstandorte (z. B. Großschocher). Bei ihnen handelt es sich i. d. R. um 4-Geschosser, zumeist als 2- teilweise auch 3-Spänner mit einer sehr geringen Vielfalt an Wohnungsgrundrissen und -größen. Zentrales Merkmal sind die kleinen und schmalen Küchen und Bäder, die aber ein Außenfenster aufweisen. Ursprünglich sind einige Bauserien teilweise auch mit Ofenheizung ausgestattet gewesen.

Die Blockbauten sind in den neunziger Jahren in großem Umfang in recht standardisierter Form saniert worden (Gebäudehülle, Stränge, Heizung). Sie werden von allen Wohnungsunternehmen ganz überwiegend im mittleren Preissegment angeboten.

#### **9.1.2 Wandel der Nachfrage**

Die Bestände der 60er Jahre weisen derzeit kaum Vermietungsprobleme auf, Hauptnachfragergruppen sind Senioren (als langjährige Mieter) sowie Situierte. Auch wenn aktuell kaum Handlungsbedarf gegeben ist, wird in den nächsten Jahren die derzeitige Altersstruktur einem großen Wandel unterworfen sein, sodass das zentrale Problem die Frage sein wird, welche Haushalte zukünftig diese Wohnungstypen nachfragen werden. Hinzu kommt, dass die Wohnungen nur mit sehr hohem Aufwand alten- und pflegegerecht umgestaltet werden können, sodass auch die gesundheitlich bedingten Auszüge zunehmen werden.

---

<sup>76</sup> Die in den 50er Jahren monolithisch errichteten Gebäude der "nationalen Bautradition" unterscheiden sich hinsichtlich Struktur und Problemlage deutlich von den Blockbauten und werden daher im Folgenden nicht näher betrachtet.

<sup>77</sup> Der Anteil der Wohnungen der Baujahre 1949-1971 beträgt in Leipzig 9 % (Quelle: Sozialreport 2007); unter den Wohnungsunternehmen beträgt der Anteil der Wohnungen der Baualtersklasse 1949-1969 21 % (Quelle: Daten der Wohnungsunternehmen / Berechnungen Analyse & Konzepte).

Derzeit ist am Markt zu beobachten, dass die Neuvermietung zu einem großen Teil an mittelalte (situerte) 1- und 2-Personen-Haushalte erfolgt, zum Teil auch als Zuzug aus den Großsiedlungsstandorten. Es handelt sich um Nachfrager,

- die diese Raumstruktur akzeptieren,
- die diese überwiegend grünen, ruhigen und nicht zu randstädtischen Wohnlagen präferieren,
- für die die Wohnungsgröße ausreicht und die Gesamtmiete bezahlbar ist.

Das größte Hindernis in der aktuellen Neuvermietung ist jedoch ein latenter Generationenkonflikt zwischen Alt gegen Jung. Mittelfristig ist jedoch davon auszugehen, dass diese Nachfrage für die Neuvermietung nicht ausreichen wird und somit neue Zielgruppen erreicht werden müssen.

Insgesamt wird es sich hierbei um einen langfristigen Wandel handeln, der jedoch in einzelnen Wohnanlagen schneller von statten gehen kann.

### **9.1.3 Anpassungsstrategien**

Insgesamt wird es notwendig sein, hinsichtlich der sich ausdifferenzierenden Nachfrage verschiedene Bestandsentwicklungsstrategien umzusetzen, die sich wie folgt beschreiben lassen:

- **Ausstattungsverbesserung**

Grundrissveränderungen (Vergrößerung Bad/Küche), Anbau von Balkonen, die für die Neuvermietung zwingend sind; räumlicher Schwerpunkt: mittlere oder gute Wohnlagen (z. B. Stötteritz, Reudnitz).

- **Wohnumfeldaufwertung**

Zielgruppenspezifische Veränderung des Wohnumfeldes (Grünflächen, Stellplätze, Spielplätze, Treffpunkte) zum Anwerben von jungen Haushalten; ggf. begleitet durch soziale Dienstleistungen; räumlicher Schwerpunkt: mittlere Wohnlagen.

- **Keine Maßnahmen**

Für einen Teil des Bestandes v. a. in einfachen bis mittleren Wohnlagen ist keine Bestandsveränderung oder Grundrissänderung erforderlich, um so den Mietpreis günstig zu halten.

- **Mietpreisreduzierung**

Sollte es in Beständen ohne Ausstattungsänderungen zu einem Leerstandsanstieg kommen, wird mit einer Mietpreisreduzierung reagiert werden insbesondere in weniger guten Wohnlagen bzw. in obersten Geschossen der Gebäude; räumlicher Schwerpunkt einfache Wohnlagen (Möckern, Lützener Straße, Großschocher). Damit übernimmt ein Teil der Blockbauten die Funktion des preiswerten Wohnraums.

- Rückbau

Mittelfristig wird Rückbau kein zentrales Thema werden, Ausnahme stellen bautechnische Gründe dar (v. a. aufgrund von Materialmängeln der Entstehungszeit), deren Behebung zu kostenintensiv ist. Räumlicher Schwerpunkt: einfache und gute Wohnlagen.

Erfolgt eine Ausdifferenzierung nach diesen Strategien nicht nach Wohnlagen (Makrolagen), sondern auch innerhalb der Quartiere (Mikrolagen), so ist dieser Bestand in Leipzig insgesamt auch zukünftig ganz überwiegend marktgängig.

## **9.2 Großsiedlungen**

Gegenstand des Handlungsfeldes sind Großsiedlungen und Großstandorte der industriellen Plattenbauweise der 70er und 80er Jahre. Der Wohnungsbestand ist insgesamt gekennzeichnet durch:

- eine starke Typisierung, die zwar einerseits eine relativ hohe Wohnungsgrößenvarianz aufweist, auf der anderen Seite aber durch hohe Massenstückzahlen gekennzeichnet ist.
- Die Ausstattung der Wohnungen ist hingegen wesentlich standardisierter, was auch auf die Modernisierungen zutrifft. Der wesentliche Unterschied liegt hier zwischen teilsaniert und vollsaniert.
- Die Gebäudestrukturen weisen gleichfalls eine erheblich höhere Einheitlichkeit auf.
- Weiteres Kennzeichen sind die städtebaulichen Strukturen des komplexen Wohnungsbaus.
- Hinsichtlich der Makro-Lage dominiert eine eher randstädtische Wohnlage.

### **9.2.1 Aktuelle Marktsegmente**

Hinsichtlich der Marktsegmente sind die Großsiedlungen differenziert zu betrachten: So bilden sich innerhalb der Großsiedlungen räumliche Schwerpunkte, und zwar zum einen im preiswerten Bereich (z. B. in Grünau WK 5.1, 7 und 8) und zum anderen im mittleren Bereich (z. B. WK 1-3), wobei ersteres mengenmäßig in der Regel überwiegt. Diese Ausdifferenzierung ist im Wesentlichen ein Ergebnis des Beharrungsvermögens der Mieter einerseits und des Versuchs der Bindung von Bestandsmietern andererseits wobei eine entsprechende Mieter-Selektion stattfindet, um die Strukturen stabil zu halten. Diese Konzentrationsprozesse finden teilweise auch sehr kleinräumig statt.

### **9.2.2 Gesamtnachfrage und Konkurrenzfähigkeit der Standorte**

Die Analyse der Zu- und Fortzüge in den Großsiedlungen ergibt ein eindeutiges kleinräumiges Muster:

- So ist die Hauptwanderungsrichtung innerhalb der Großsiedlungen (Grünau (alle Ortsteile): +/- 55 % aller Zuzüge).
- An zweiter Stelle kommen Verflechtungen mit den angrenzenden Ortsteilen, was bei den nördlichen und östlichen Standorten auch Wanderungen zwischen den Großsiedlungsstandorten betrifft (z. B. zwischen Mockau, Thekla und Schönefeld-Ost).
- Ansonsten spielen großräumige Wanderungen zwischen den Großsiedlungen wie z. B. zwischen Grünau und Paunsdorf keine nennenswerte Rolle.

### **9.2.3 Zukünftige Entwicklungen**

Das Mobilitäts- und Segregationsgeschehen hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich beruhigt, insbesondere die Fortzüge bewegen sich weitgehend im Rahmen der üblichen Fluktuation. Zentrales Problem wird damit die Frage des Zuzuges und die der fehlenden neuen Nachfrage sein.

Dies wird sich insbesondere auf die derzeit relativ stabilen älteren Quartiere, die zumeist dem mittleren Preissegment zuzuordnen sind, auswirken, da hier mittelfristig der Generationswechsel stärker einsetzen wird. Die damit verbundene Leerstands-Gefährdung wird zu einem verstärkten Preisdruck führen und damit unter Umständen auch zu einer Verschiebung der Marktsegmente. Ein Anwachsen des gesamten Wohnungsangebotes sowie der Generationswechsel in den 60er Jahre-Beständen führt zu einem weiteren Rückgang der Nachfrage in den Großsiedlungen (s. Abb. 21).

### **9.2.4 Strategien**

Von den großen Wohnungsunternehmen, die in den Großsiedlungen eine oligopolistische Anbieterstruktur darstellen, werden derzeit folgende Bestandentwicklungsstrategien verfolgt:

- Aufwertung
  - a) Investitionen zur Leerstandsverringern (Teilsanierungen, Fahrstühle)
  - b) altengerechte Anpassung
  - c) Nutzung von Lagepotenzialen, Stabilisierung im mittleren Preissegment (umfangreiche Sanierungen, Wohnumfeld)

Wesentlich ist hierbei, dass Sanierungen aus gesamtunternehmerischen Gründen überwiegend nur aus eigenen Mitteln finanziert werden.

- Erhalt preiswerten Wohnraums

Umfangreichere Investitionen finden nicht statt (Fenster, Fuge, Farbe); Teilsanierung ist wichtig, um so langfristig Handlungsspielraum erhalten; diese Bestände stellen damit auch indirekt ein Rückbaupotenzial dar.

- Aus Sicht der Wohnungsunternehmen heißt die grundsätzliche Strategie in den nächsten Jahren (= bis 2012/2015) Abwarten der Nachfrageentwicklungen, um dann gegebenenfalls weiter zu sanieren oder aber auch rückzubauen. Leerstandskonzentration und Rückbau werden dabei aus betriebswirtschaftlichen Gründen erfolgen. Räumlicher Schwerpunkt wird Grünau und hier insbesondere der Stadtumbaugürtel sein.

### **9.3 Altbauwohnanlagen**

Leipzig verfügt über einen umfangreichen Bestand an Altbauwohnanlagen. Zu diesen Beständen zählen die Gründerzeitbauten aus der Zeit von 1870 bis 1910 sowie die Bestände der 1920er und 30er Jahre.

In diesem Segment spielen die privaten (Klein-)Eigentümer eine wesentliche Rolle. Ein erheblicher Teil des lokalen Wohnungsbestandes befindet sich im Eigentum dieser Gruppe, dabei handelt es sich überwiegend um Altbauten.

#### **9.3.1 Marktsegmente**

Der bauliche Zustand und die Vermietungssituation sind bei diesen Beständen räumlich sehr differenziert und heterogen. Eine Vielzahl an Altbauten in Leipzig ist durch große Leerstände geprägt, insbesondere an den Magistralen (vgl. nachfolgenden Abschnitt) oder einzelnen Standorten mit ungünstigen Lagefaktoren.

Insgesamt ist das Marktsegment Altbau sehr labil, es finden gleichzeitig Verbesserungen und Verschlechterungen der Vermietungssituation statt. Hieraus kann zum einen auf eine sehr kleinräumige Ausdifferenzierung der Wohnstandorte geschlossen werden, zum anderen aber auch auf einen insgesamt nachfrageschwachen Markt mit uneinheitlicher Entwicklungsrichtung.

Die Heterogenität der Altbaubestände lässt sich deutlich an den verschiedenen Standorten ablesen. Eine grobe Unterteilung ergibt sich nach den Segmenten "gute" und "einfache" Altbauten:

##### Gute Altbauten

- Erstere sind die Altbauten mit guter Vermarktungsperspektive, die vor allem im mittleren Preissegment aber auch im höherpreisigen Segment zu verorten sind. Diese Bestände weisen eine gute Vermietbarkeit und wenig bis keine Leerstände auf.
- In diesem Segment ist mit einem Anstieg der Mieten insbesondere durch die professionellen Vermieter zu rechnen. Angesichts der guten Vermarktbarkeit zentral gelegener Altbauten sind weitere Sanierungen zu erwarten. Vor allem Kapitalanleger hegen weiterhin Interesse an Altbauwohnungen mit Perspektive. Damit stehen die guten Altbauten in direktem Konkurrenzangebot zu den Loftwohnungen.

### Einfache Altbauten

- Die einfachen Altbauten befinden sich überwiegend in einfachen Wohnlagen, vor allem in den Ortsteilen mit mehr als 20 % Leerstand und an den Magistralen. Dazu zählen z. B. Mockau-Süd, Volkmarsdorf oder Lindenau.
- Diese sind durch eine schwierige Ertragssituation gekennzeichnet, erzeugt durch hohe Leerstände auch im sanierten Bestand sowie einem hohen Anteil an niedrigen Mieten.
- Über die Hälfte des Marktsegmentes 'Altbauten' liegt im preiswerten Segment und übernimmt damit eine erhebliche Versorgungsfunktion für die einkommensschwachen Haushalte in der Stadt Leipzig, insbesondere für Starter-Haushalte, einkommensschwache Haushalte jeden Alters und ALG II-Empfänger. Hierbei handelt es sich allerdings weniger um eine gewollte Zielgruppenorientierung als um eine aus der Nachfrageschwäche geborene, Verluste minimierende Strategie.
- Viele Altbauten haben hohe Leerstände, z. T. bis zu 20 % und mehr, die sich mittelfristig ohne Maßnahmen kaum verringern lässt. Werden diese Objekte jedoch saniert und modernisiert können sie sehr schnell wieder dem Markt zu Verfügung stehen mit der Folge, dass sich das Wohnungsangebot verändert.
- Diese marktfähige Leerstand, der bisher nicht in der Vermietung ist, kann somit durch entsprechende Maßnahmen wieder an den Markt kommen. Damit übernimmt dieser Altbaubestand die Funktion des Neubaus, der das Angebot im Zuge baulicher Maßnahmen erweitert.
- Unter den einfachen Altbauten sind Leerstände oftmals nicht marktrelevant, d. h. dass diese Bestände im Hinblick auf den baulichen Zustand und die Lage so ungünstig sind, dass eine Sanierung nicht mehr infrage kommt. Hierin liegt ein Rückbaupotenzial.

### **9.3.2 Marktperspektiven**

Die Einschätzungen der privaten Vermieter sind unterschiedlich und werden geprägt durch den eigenen Bestand:

- Aus Sicht der privaten Vermieter wird die zukünftige Entwicklung des Gesamtmarktes positiv eingeschätzt, da insgesamt die Hoffnung besteht, auch in einem stagnierenden Markt eine bessere Vermietung zu erreichen. Die große Mehrheit geht von einem Anstieg der Nachfrage aus.
- Die vielfach ungünstige Marktsituation bei Altbauten hat keinen negativen Einfluss auf Kapitalanleger außerhalb Leipzigs, die nach wie vor investieren.
- Die Bestandsstrategien speisen sich in erster Linie aus ökonomischen und psychologischen Elementen, was dazu führt, dass erheblich mehr Bestandsinvestitionen induziert als marktseitig nachgefragt werden. Daher sind auch weiterhin Sanierungen zu erwarten.

- Allerdings ist kaum ein Rückgang der Leerstände zu erwarten. Unsaniert Leerstände haben kaum Marktpotenzial, dazu zählt der nicht relevante Leerstand, aber zum Teil auch der marktfähige Leerstand.
- Vor diesem Hintergrund kann es zu weiteren Mietpreissenkungen in sanierten Beständen kommen.

### **9.3.3 Strategien**

#### Aufwertungen

- Bei der Entwicklung von Bestandsstrategien ist es wichtig, die Standortqualität und die Sozialstruktur der Quartiere zu berücksichtigen. Diese geben Hinweise auf die zukünftige Marktperspektive.
- Insbesondere in den Quartieren der 20er und 30er Jahre bieten sich Bestandsanpassungen für die älteren Bewohner an. Hier können ebenfalls im Rahmen von Modellprojekten altersfreundliche Aufwertungen und Wohnumfeldverbesserungen sinnvoll sein.

#### Erhalt preiswerten Wohnraums

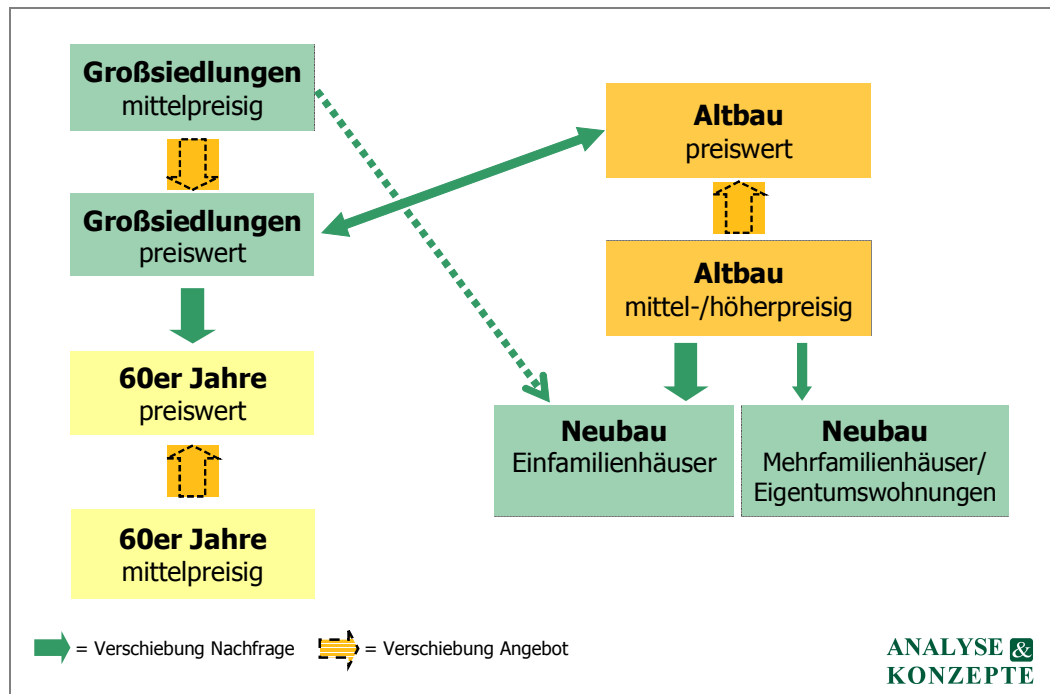
- Zwar wird es einerseits zu Mietpreissenkungen kommen, andererseits werden auch zahlreiche Altbauten durch umfangreiche Sanierungen dem preiswerten Segment entzogen. Hier gilt es, die Standorte zu beobachten und Segregationstendenzen zu begegnen.
- Neubau auch an jenen Stellen, wo Bestandsimmobilien keine Marktperspektive mehr haben

## **9.4 Austauschbeziehungen zwischen den Marktsegmenten**

Ein zentrales Ergebnis der vorliegenden Analyse ist es, die Nachfrageentwicklungen mit der Entwicklung wesentlicher Bestandssegmente in Beziehung setzen zu können. Auf diese Weise können die Nachfrageverschiebungen und deren Auswirkungen auf die verschiedenen Bestandssegmente abgebildet werden. Dabei wird deutlich, dass die Segmente nicht nur im Austausch miteinander, sondern auch in Konkurrenz zueinander stehen. Diese Betrachtung bildet somit die Schnittstelle zwischen Wohnraumversorgung und städtebaulichen Fragestellungen ab und lässt Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung der Bestandssegmente zu.

Die nachfolgende Abbildung macht deutlich, welche Austauschprozesse zwischen den verschiedenen Bestandssegmenten statt finden und in welchen Segmenten Auswirkungen auf das Wohnungsangebot und die Entwicklung der Quartiere zu erwarten sind. Die Bestandssegmente definieren sich einerseits nach den Baualterstrukturen (Altbau, 50/60er-Jahre, Großsiedlungen, Neubau) und andererseits den Preissegmenten:

**Abb. 21 Zentrale Austauschbeziehungen zwischen den Marktsegmenten**



- Mit Nachfragerückgängen auf Grund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist vor allem in den mittelpreisigen Beständen der 1960er Jahre und der Großsiedlungen zu rechnen. Hier ist davon auszugehen, dass bei nicht mehr ausreichender Nachfrage einzelne Bestände je nach Standort- und Objektqualität zukünftig auch im preiswerten Segment angeboten werden.
- Mit einem zunehmenden Angebot an preiswerten 60er-Jahre-Beständen ist aber auch zu erwarten, dass es zu einer Nachfrageverschiebung aus den preiswerten Großsiedlungsbeständen in dieses Segment kommt.
- Beim mittel- bis höherpreisigen Altbau wird zunächst durch Sanierung bisher nicht bewohnter Bestände ein Angebotszuwachs erfolgen. Gleichzeitig gibt es sowohl eine Nachfrageverschiebung in das Neubausegment als auch einen Nachfragezuwachs durch Zuwanderung.
- In dem Maße, in dem der Angebotszuwachs die Nachfrageentwicklung übersteigt, ist auch im Altbau in weniger bevorzugten Lagen mit einer Verschiebung des Angebotes vom mittelpreisigen in das preiswerte Segment zu rechnen.
- Praktisch keine Nachfrageverschiebungen sind hingegen zwischen dem preiswerten Bestand der 60er Jahre und dem preiswerten Altbau zu erwarten.
- Im Ergebnis werden insbesondere der preiswerte Altbau und die preiswerten Großsiedlungsbestände zukünftig von strukturellem Leerstand betroffen sein. Zentrale Frage ist dabei, in welchem Maße sich die Nachfrage zwischen diesen beiden Segmenten zu Gunsten des einen oder des anderen verschiebt. Dabei wird die Höhe der Nebenkosten zunehmend an Bedeutung gewinnen.

