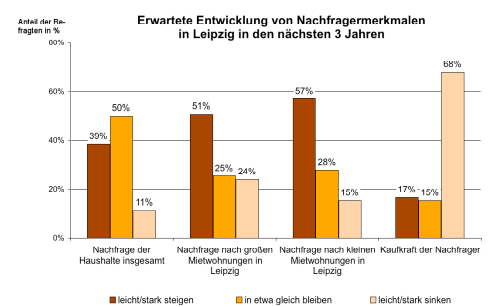
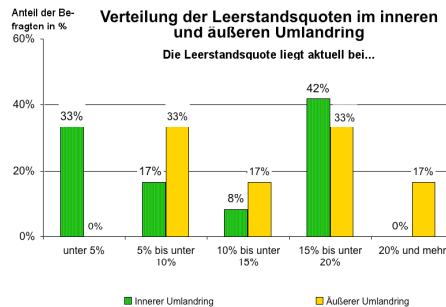
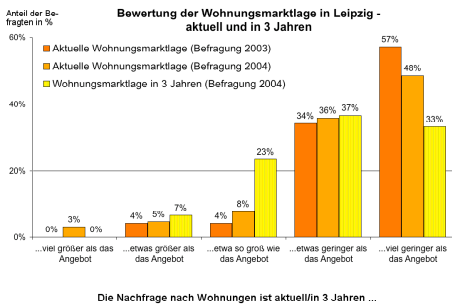




Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig



Wohnungsmarktbarometer 2004



Ergebnisse der Befragung von Akteuren des Wohnungsmarkts und der Stadtentwicklung in Leipzig und Kommunen im Leipziger Umland im Sommer 2004



// gefördert durch //



// unter Mitwirkung //

IfS Institut für Stadtforschung und
Strukturpolitik GmbH



Oktober 2004

Impressum:**Herausgeber:**

Stadt Leipzig, Dezernat Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt

Redaktion:

Stefan Heinig (Stadtplanungsamt, Abteilung Stadtentwicklungsplanung)

Jürgen Veser, Florian Koch (IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin)

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

Stand: Oktober 2004

1.	DAS WOHNUNGSMARKTBAROMETER	4
2.	BEFRAGUNG VON AKTEUREN DER STADTENTWICKLUNG UND DES WOHNUNGSMARKTS IN DER STADT LEIPZIG	4
2.1	Erhebungsmethode und Art der Befragten	4
2.2	Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage in Leipzig	5
2.3	Künftige Nachfrageentwicklung in den Leipziger Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus	8
2.4	Entwicklung der Leerstandsquote in Leipzig innerhalb der nächsten drei Jahre	10
2.5	Neubautätigkeit und Investitionstätigkeit im Leipziger Mietwohnungsbestand	11
2.6	Struktur der nachfragenden Haushalte in Leipzig	12
2.7	Einschätzung aktueller Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt vor dem Hintergrund der Ziele des Stadtumbaus	14
2.8	Künftige Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt	16
2.9	Entwicklungen im Leipziger Umland aus Sicht der befragten Akteure	19
3.	BEFRAGUNG VON KOMMUNEN IM LEIPZIGER UMLAND	21
3.1	Methodik der Befragung im Umland	22
3.2	Aktuelle und künftige Wohnungsmarktlage im Umland	22
3.3	Leerstandsquote im Umland	25
3.4	Neubautätigkeit und Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbestand des Umlands	26
3.5	Einschätzung künftiger Entwicklungen	28
4.	ZUSAMMENFASSUNG ZU STADT UND UMLAND	30

1. DAS WOHNUNGSMARKTBAROMETER

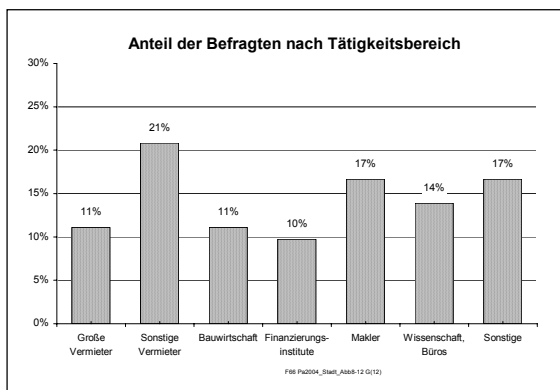
Das Wohnungsmarktbarometer wird seit 2003 im Rahmen des Projektes „Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig“ durchgeführt. Es hat zum einen das Ziel, auf Grundlage einer jährlichen Befragung eines im Jahre 2003 ausgewählten Kreises örtlicher Akteure (Expertenpanel) Auskünfte zu wesentlichen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und zum Stadtumbau in Leipzig zu erhalten. Die Befragungsergebnisse haben unter anderem die Funktion, die quantitativen Indikatoren des Monitoring durch qualitative Informationen zu ergänzen. Zum anderen hat das Wohnungsmarktbarometer das Ziel, zusätzliche Informationen zum Umland von Leipzig und damit einen Überblick über die gesamte Wohnungsmarktregion Leipzig bereitzustellen. Hierzu wurde im Jahr 2004 in Ergänzung zu der Befragung der Leipziger Akteure erstmals eine Befragung von Umlandkommunen durchgeführt. Im Folgenden werden zunächst die Ergebnisse der Befragung der Leipziger Akteure und anschließend die Ergebnisse der Befragung der Umlandkommunen dargestellt.

2. BEFRAGUNG VON AKTEUREN DER STADTENTWICKLUNG UND DES WOHNUNGSMARKTS IN DER STADT LEIPZIG

2.1 ERHEBUNGSMETHODE UND ART DER BEFRAGTEN

Die Befragung der Leipziger Akteure wurde 2004 zum zweiten Mal durchgeführt. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Resultate aus der Befragung von 2004 denen von 2003 gegenüberzustellen und Entwicklungstendenzen bzw. Veränderungen aufzuzeigen.

Abbildung 2.1



Die Grundlage der Befragung im Jahr 2004 bildete die 2003 getroffene Auswahl von Akteuren des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung aus unterschiedlichen Tätigkeitsbereichen. Von den insgesamt Mitte Juni 2004 angeschriebenen 107 Akteuren waren bei acht die Anschreiben unzustellbar, sodass 99 Akteure in die Befragung einbezogen werden konnten. Hiervon

antworteten 72, was einer als sehr gut zu bezeichnenden Rücklaufquote von 73% entspricht. Unter den Antwortenden stellen Vermieter mit einem Anteil von 32% die größte Gruppe dar. Die übrigen Befragten lassen sich den Bereichen Bauwirtschaft (11%), Fi-

finanzierungsinstitute (10%), Makler (17%), Wissenschaft/Büros (14%) und sonstiger Tätigkeitsbereiche (17%) (Abbildung 2.1) zuordnen.¹

2.2 AKTUELLE UND KÜNFTIGE WOHNUNGSMARKTLAGE IN LEIPZIG

Die Antworten der Befragten spiegeln die Überangebotssituation auf dem Leipziger Wohnungsmarkt wider: 48% schätzen die derzeitige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt als viel geringer als das Wohnungsangebot ein und 36% meinen, dass die Nachfrage zumindest etwas geringer als das Angebot ist. Ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage (8%), eine etwas größere Nachfrage (5%) und eine viel größere Nachfrage (3%) konstatieren derzeit nur sehr wenige Befragte.

Damit wird die aktuelle Wohnungsmarktlage 2004 positiver als 2003 gesehen, da im Vorjahr noch 57 % der Befragten einschätzten, dass die aktuelle Nachfrage nach Wohnungen viel geringer als das Wohnungsangebot ist.

Die Befragten wurden auch 2004 gebeten, eine Einschätzung der in drei Jahren zu erwartenden Wohnungsmarktlage zu geben. In der Mehrzahl wird zwar nach wie vor eine Überangebotssituation erwartet, jedoch mit der Tendenz zu einem weniger unausgewogenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Es reduziert sich der Anteil derer, die in drei Jahren von einer gegenüber dem Angebot sehr viel geringeren Nachfrage ausgehen, gegenüber der aktuellen Einschätzung von 48% auf 33%. Immerhin erwarten 23% ein ausgeglichenes Verhältnis. Der größte Teil der Befragten geht davon aus, dass in drei Jahren die Nachfrage etwas geringer bzw. viel geringer als das Angebot ist (Abbildung 2.2).

¹ Durch Ausfälle (unzustellbar) und unterschiedliches Antwortverhalten haben sich die Anteile der 2004 befragten Akteursgruppen gegenüber 2003 leicht verschoben. Bei den Gruppen große Vermieter, Finanzierungsinstitute und Wissenschaft/Büros haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Bei den sonstigen Vermietern ist der Anteil von 26% in 2003 auf 21% und bei der Bauwirtschaft von 15% auf 11% gesunken, unter anderem weil die Erhebungsunterlagen am häufigsten unzustellbar waren (ggf. Geschäftsaufgaben). Aufgrund höherer Antwortbereitschaft verzeichnen Makler (von 12% auf 17%) und Sonstige (von 14% auf 17%) gestiegene Anteile. Bei dem Vergleich der Ergebnisse von 2004 mit 2003 wurde den veränderten Anteilen Rechnung getragen. Es wurde darauf geachtet, nur solche Veränderungen darzustellen, die im Wesentlichen auf veränderten Einschätzungen der Akteure und nicht alleine auf veränderten Anteilen von Akteursgruppen beruhen können.

Abbildung 2.2

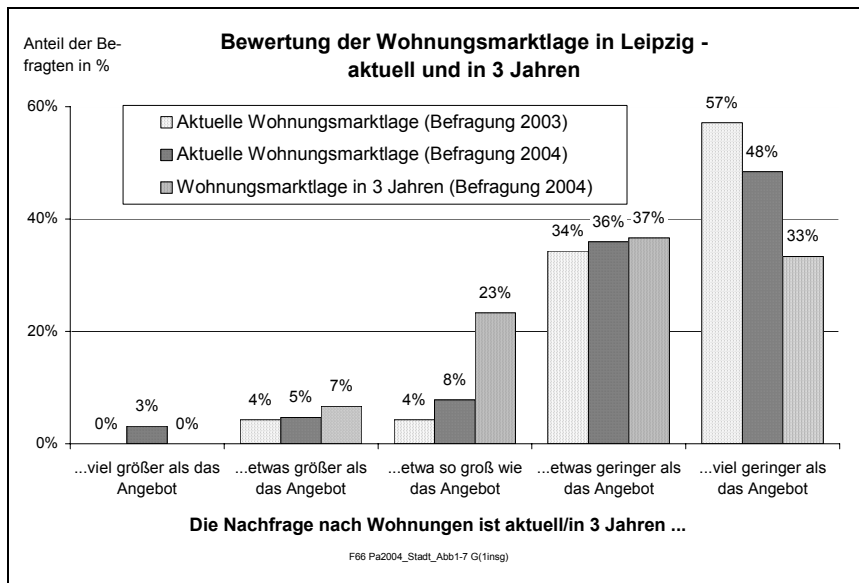
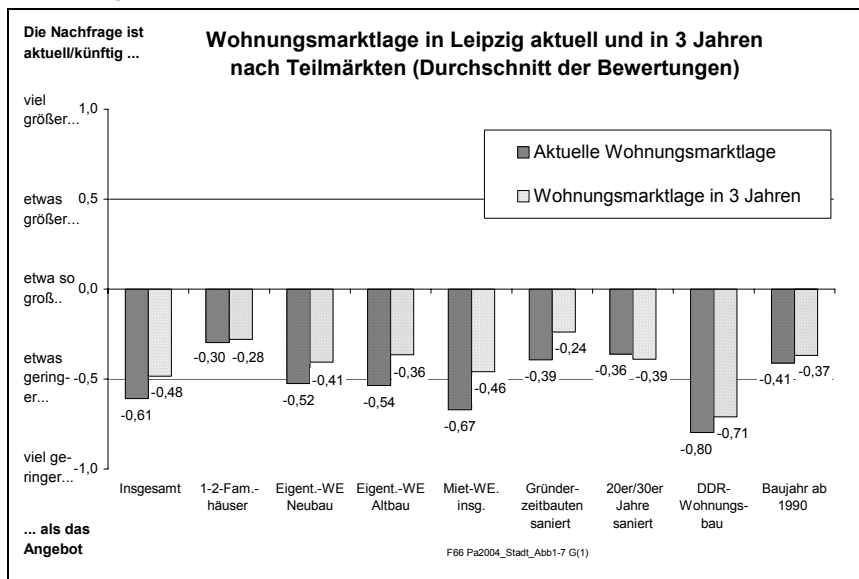


Abbildung 2.3 zeigt die Ergebnisse für Teilsegmente des Wohnungsmarkts, zu denen die Akteure zusätzlich um eine Bewertung der derzeitigen und der in drei Jahren zu erwarteten Lage gebeten wurden. Aus Gründen der Vergleichbarkeit werden die Bewertungen in Durchschnittswerten (zwischen 1 und -1) dargestellt, wobei der Wert "1" für die Bewertung "viel größere Nachfrage als Angebot" steht und der Wert "-1" für den umgekehrten Sachverhalt.

Abbildung 2.3

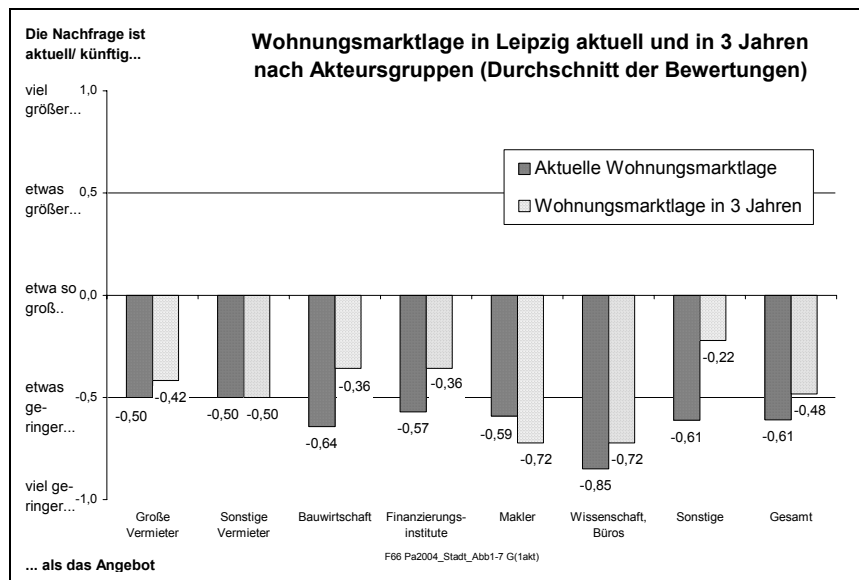


Bezogen auf die derzeitige Wohnungsmarktlage wird bei allen dargestellten Teilsegmenten eine Überangebotssituation gesehen, die jedoch bei den 1-2-Familienhäusern (-0,30)

weitaus geringer ausfällt als bei Mietwohnungen (-0,67), insbesondere im Vergleich zum DDR-Wohnungsbau (-0,80).² Innerhalb der nächsten drei Jahre wird bei fast allen Teilssegmenten tendenziell ein gewisses Nachlassen (mit Ausnahme sanierte Wohnungen der 20er/30er Jahre) der Überangebotssituation, jedoch in keinem eine ausgeglichene Marktsituation erwartet. Am geringsten wird das Überangebot in drei Jahren nach Ansicht der Akteure bei sanierten Gründerzeitbauten (-0,24) und 1-2-Familien-häusern (-0,28) sein, am höchsten nach wie vor beim DDR-Wohnungsbau (-0,71).

Wie Abbildung 2.4 zeigt, unterscheidet sich die Bewertung der derzeitigen Wohnungsmarktlage zwischen den einzelnen Akteursgruppen nur wenig und liegt - mit einer Ausnahme - innerhalb einer relativ engen Spanne (zwischen -0,50 und -0,64). Nur die Akteursgruppe Wissenschaft/Büros trifft eine Bewertung, die von einer sehr viel geringeren Nachfrage als das Angebot ausgeht (-0,85).

Abbildung 2.4



Die Erwartungen an die Wohnungsmarktlage in drei Jahren gehen zwischen den Akteursgruppen weit auseinander, wenngleich fast alle Gruppen von einem Rückgang der Überangebotssituation ausgehen. Am optimistischsten ist die Gruppe der Sonstigen, die eine nahezu ausgewogene Wohnungsmarktsituation in drei Jahren erwartet (-0,22). Von einer weitaus geringeren Veränderung gehen Wissenschaft/Büros und die großen Vermieter aus. Die sonstigen Vermieter rechnen dagegen in den nächsten Jahren mit einem gleichbleibenden Verhältnis von Angebot und Nachfrage, die Makler sogar mit einem zunehmenden Überangebot.

² Im Vergleich zu 2003 ist festzustellen, dass die aktuelle Wohnungsnachfrage 2004 in fast allen Teilssegmenten positiver eingeschätzt wurde. Nur bei den Mietwohnungen insgesamt und denen mit Baujahr ab 1990 blieb die Einschätzung relativ konstant.

2.3 KÜNFTIGE NACHFRAGEENTWICKLUNG IN DEN LEIPZIGER SCHWERPUNKTGEBIETEN DES STADTUMBAUS

Ein weiterer Teil der Befragung widmete sich der künftigen Entwicklung in unterschiedlichen Teilgebieten der Stadt. Dabei wurde nicht wie bei den vorangegangenen Darstellungen nach dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage gefragt, sondern nur nach der innerhalb der nächsten drei Jahre erwarteten Nachfrageentwicklung. Hiermit sollte erreicht werden, dass die Bewertung der Gebiete nicht durch künftig erwartete Abrisse beeinflusst wird, sondern dass nur die unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven der Gebiete bezogen auf die Nachfrage erfasst werden.

Regional wird die Nachfrage innerhalb der nächsten drei Jahre in den Stadtumbaugebieten unterschiedlich beurteilt: Im Leipziger Westen erwartet der Großteil der Befragten künftig eine stärkere oder zumindest gleich bleibende Nachfrage. In Grünau rechnet dagegen die Mehrzahl (71%) der Akteure mit einer künftig leicht/stark sinkenden Nachfrage. Für den Leipziger Osten erwarten die meisten Befragten (48%) ein Sinken, aber auch 28 % ein Steigen der Nachfrage (Abbildung 2.5).

Abbildung 2.5

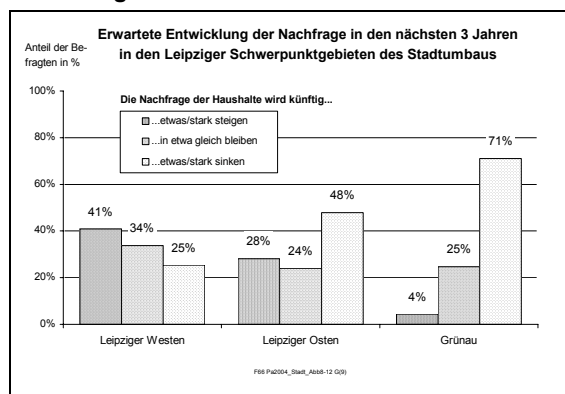


Abbildung 2.6

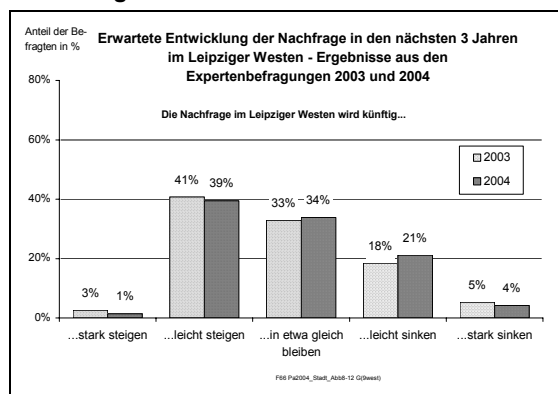


Abbildung 2.7

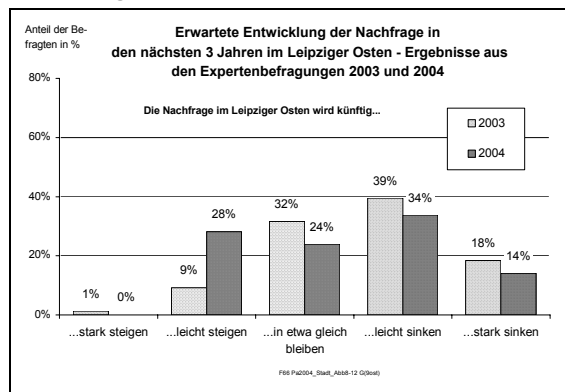
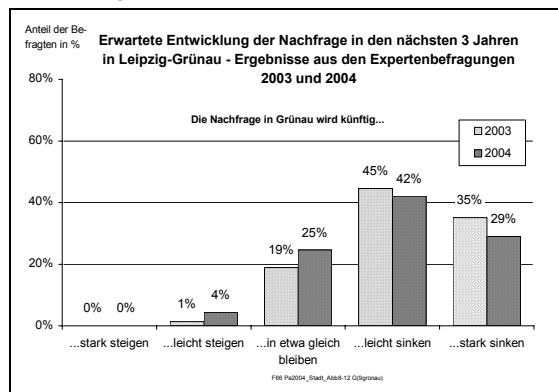


Abbildung 2.8

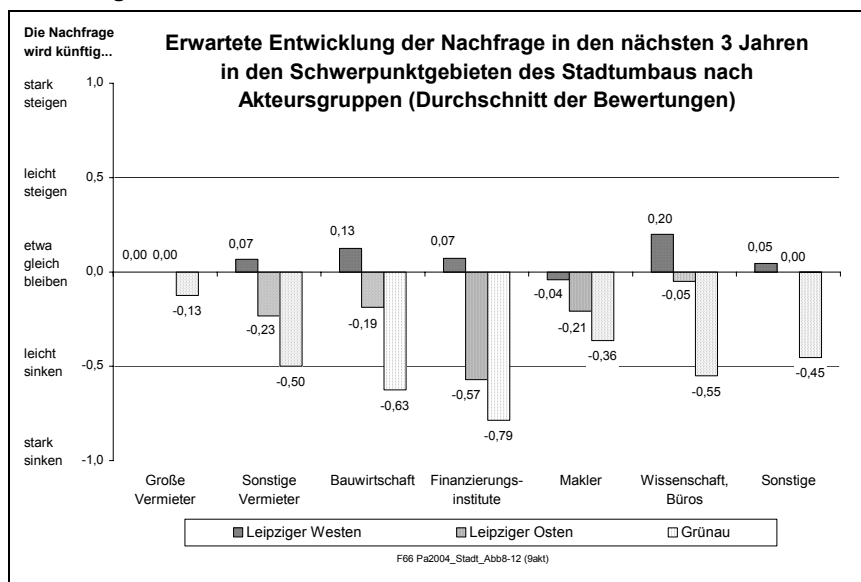


Gegenüber 2003, als nur 10 % der Befragten von einem Steigen der Nachfrage ausgegangen waren, ist die Einschätzung der zu erwartenden Entwicklung im Leipziger Osten

deutlich positiver ausgefallen. Im Gegensatz dazu wird die Nachfrageentwicklung in Grünau im Vergleich zu 2003 etwas negativer und im Leipziger Westen nahezu unverändert eingestuft (Abbildung 2.6 bis Abbildung 2.8).

Abbildung 2.9 beinhaltet die erwartete Entwicklung in den Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus nach Akteursgruppen. Für den Leipziger Westen wird von den meisten Akteursgruppen - mit Ausnahme der Makler und der großen Vermieter - in den nächsten drei Jahren eine leicht steigende Nachfrage erwartet. Im Leipziger Osten gehen alle Gruppen von einer gleich bleibenden oder leicht sinkenden Nachfrage aus. Den größten Nachfragerückgang unter den drei Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus erwarten alle Akteursgruppen in Grünau. Dabei wird der Rückgang der Nachfrage in Grünau am geringsten nach Ansicht der großen Vermieter und am stärksten nach Ansicht der Finanzierungsinstitute ausfallen.

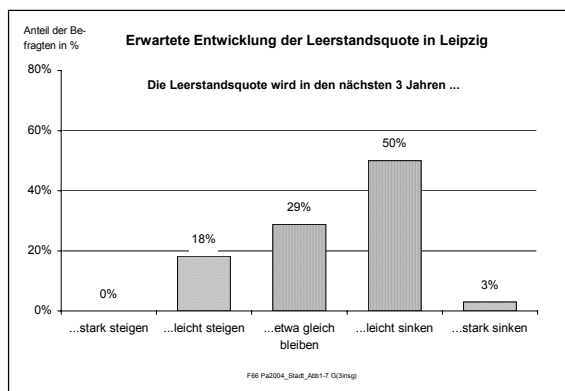
Abbildung 2.9



Die Akteure wurden über diese drei Gebiete hinaus befragt, in welchen weiteren Ortsteilen/Stadtgebieten sie in den nächsten drei Jahren mit einer stark steigenden bzw. stark sinkenden Nachfrage rechnen. Außerhalb der oben dargestellten Stadtumbaugebiete wird nur von wenigen Akteuren eine stark sinkende Nachfrage gesehen. Viele Akteure gehen wie 2003 innerhalb der nächsten drei Jahre von einer stark steigenden Nachfrage in Gohlis/Gohlis-Süd, in der Südvorstadt, im Waldstraßen- und Musikerviertel sowie in Schleußig aus. Auch in der Innenstadt wird von vielen Akteuren eine künftig stark steigende Nachfrage erwartet.

2.4 ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE IN LEIPZIG INNERHALB DER NÄCHSTEN DREI JAHRE

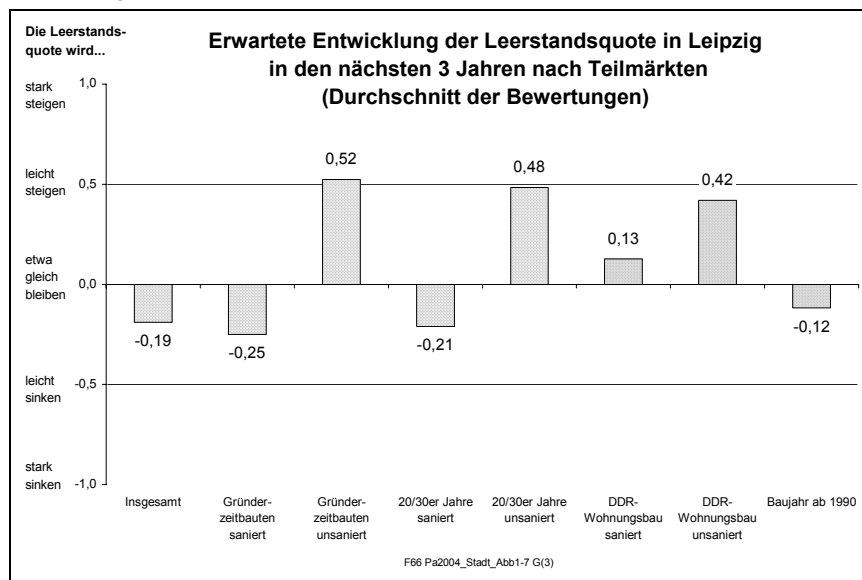
Abbildung 2.10



Die meisten Akteure rechnen innerhalb der nächsten drei Jahre mit einer leicht sinkenden Leerstandsquote (50%) auf dem Wohnungsmarkt, ein Anteil von 3% glaubt sogar an einen starken Rückgang. Von einem leichten Anstieg geht hingegen nur ein relativ kleiner Anteil (18%) aus (Abbildung 2.10). Damit hat sich die Einschätzung gegenüber 2003 kaum verändert.

Die Akteure wurden auch nach der künftigen Entwicklung der Leerstandsquote in unterschiedlichen Teilmärkten gefragt. Bei den Wohnungen der Baujahre ab 1990 und sanierten Altbauwohnungen (Gründerzeit und 20er/30er-Jahre) wird in den nächsten drei Jahren tendenziell von sinkenden Leerständen ausgegangen. Dagegen sehen die Akteure bei den unsanierten Wohnungen künftig deutlich steigende Leerstandsquoten. Aber auch im sanierten DDR-Wohnungsbau wird von einem leichten Anstieg des Leerstands ausgegangen (Abbildung 2.11).

Abbildung 2.11



2.5 NEUBAUTÄTIGKEIT UND INVESTITIONSTÄTIGKEIT IM LEIPZIGER MIETWOHNUNGSBESTAND

Die Akteure wurden befragt, wie sie die Entwicklung der Neubautätigkeit und die Investitionstätigkeit im vorhandenen Mietwohnungsbestand innerhalb der nächsten drei Jahre einschätzen.

NEUBAUTÄTIGKEIT

Abbildung 2.12 zeigt, dass von den meisten Akteuren eine Abnahme der künftigen Neubautätigkeit erwartet wird. 42% der Akteure gehen dabei von einer leicht und 14% von einer stark abnehmenden Neubautätigkeit aus. Dabei wird der Rückgang der Neubautätigkeit bei Mietwohnungen (61%) von mehr Akteuren erwartet als bei Eigentumswohnungen (59%). Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird vom Großteil der Befragten dagegen künftig mit einer gleich bleibenden Neubautätigkeit bzw. mit einem leichten Rückgang gerechnet. Anders als beim Geschosswohnungsbau wird der Neubau von Ein- bis Zweifamilienhäusern nach Ansicht der Befragten demnach nicht oder nur geringfügig von einem Rückgang betroffen sein (Abbildung 2.13).³

Abbildung 2.12

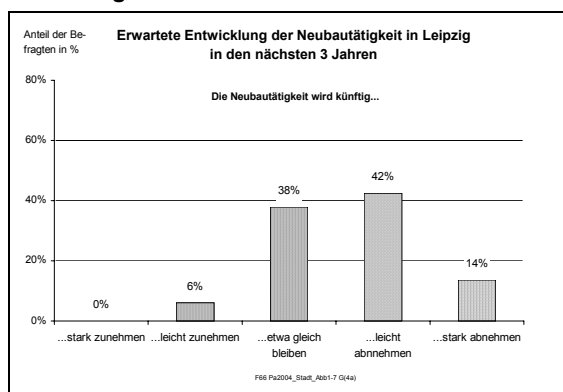
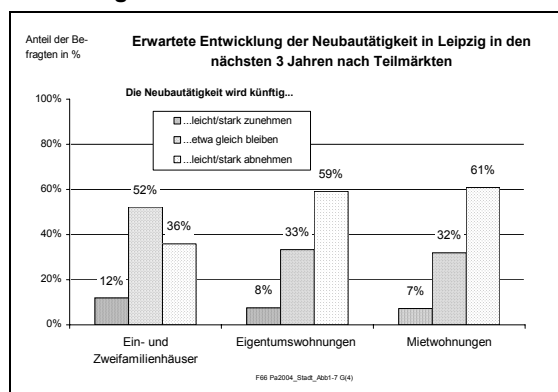


Abbildung 2.13



INVESTITIONSTÄTIGKEIT IM MIETWOHNUNGSBESTAND

Bezogen auf die von den Akteuren in den nächsten drei Jahren erwartete Entwicklung der Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbestand ergibt sich ein ähnliches Bild wie bei der oben dargestellten Neubautätigkeit. Von den meisten Befragten (59%) wird bei den Bestandsinvestitionen ein Rückgang erwartet, der nach Aussage von 47% leicht und nach Aussage von 12% stark ausfallen wird. Beim DDR-Wohnungsbau ist nach Ansicht

³ Im Vergleich zu 2003 wird die zu erwartende Entwicklung der Neubautätigkeit tendenziell etwas weniger rückläufig eingeschätzt. Das betrifft insbesondere den Mietwohnungsneubau, bei dem 2003 noch 78% der Befragten von einer Abnahme ausgingen. Dagegen hat sich der Anteil der Befragten, die von einer Zunahme des Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern ausgehen, um acht Prozentpunkte verringert.

der Befragten der Rückgang überdurchschnittlich und bei den Beständen der 20er/30er-Jahre in etwa durchschnittlich (Abbildung 2.14 und Abbildung 2.15).

Abbildung 2.14

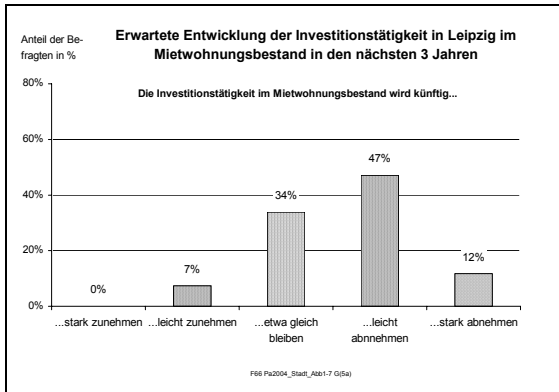
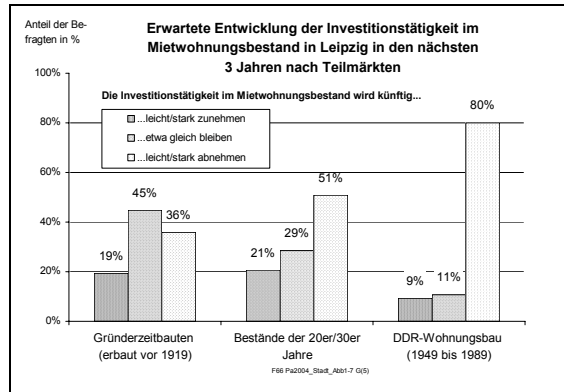


Abbildung 2.15



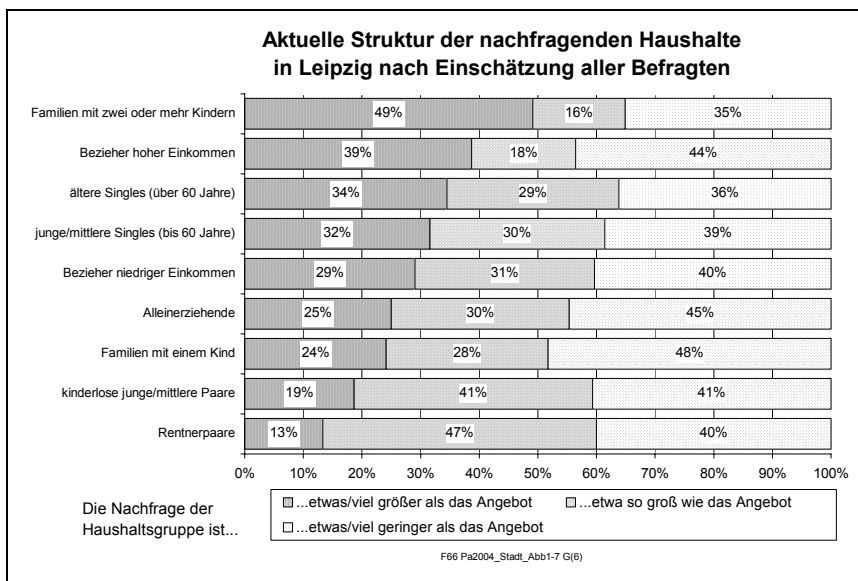
Bei den Gründerzeitbauten gehen die Meinungen der Befragten auseinander: 45% der Befragten erwarten ein Gleichbleiben der Investitionstätigkeit in den nächsten drei Jahren, 36% eine rückläufige und 19% der Befragten sogar eine ansteigende Investitionstätigkeit. Letztlich wird jedoch in allen Teilsegmenten des Mietwohnungsbestandes tendenziell von rückläufiger Investitionstätigkeit ausgegangen, bei den Gründerzeitbauten jedoch deutlich weniger als im DDR-Wohnungsbau.⁴

2.6 STRUKTUR DER NACHFRAGENDENDEN HAUSHALTE IN LEIPZIG

Die Akteure wurden danach gefragt, bei welchen Haushaltsgruppen die aktuelle Nachfrage geringer und bei welchen sie größer als das Angebot an Wohnungen ist, die für die jeweilige Nachfragergruppe geeignet sind. Bei den meisten Haushaltsgruppen gehen die Einschätzungen der Befragten weit auseinander. Dabei ist von besonderem Interesse, bei welchen Haushaltsgruppen trotz des aktuellen allgemeinen Überangebots eine gegenüber dem Angebot besonders hohe Nachfrage gesehen wird: Am häufigsten werden von den Befragten hierbei Familien mit zwei oder mehr Kindern und Bezieher hoher Einkommen genannt (Abbildung 2.16).

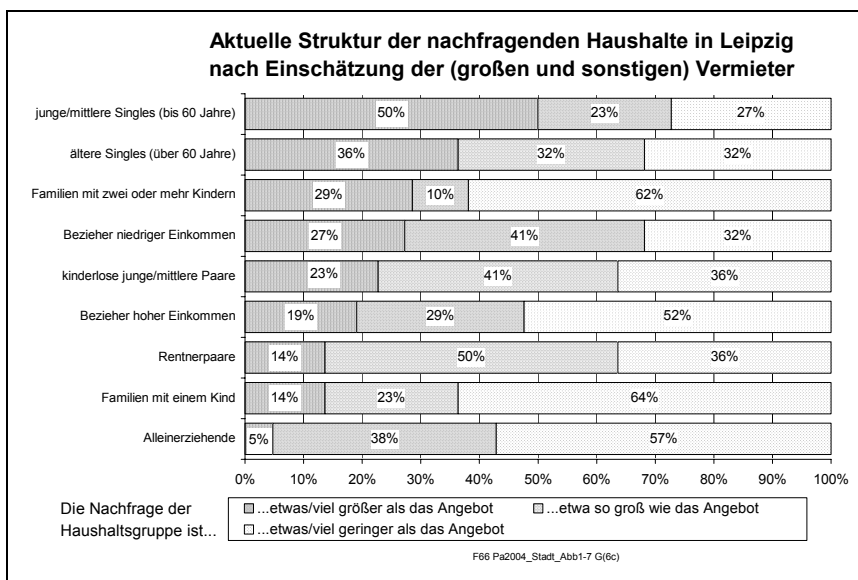
⁴ Im Vergleich zu 2003 wird die zu erwartende Entwicklung der Investitionstätigkeit in den Wohnungsbestand tendenziell etwas weniger rückläufig eingeschätzt. Bei den Gründerzeitbauten hat sich der Anteil der Befragten, die von einer rückläufigen Investitionstätigkeit ausgehen, um zehn Prozentpunkte verringert. Bei den Beständen der 20er/30er Jahre erwarten 2004 21 % der Befragten eine Zunahme statt nur 7 % im Vorjahr.

Abbildung 2.16



In Abbildung 2.17 wird dargestellt, wie die Nachfragesituation bezogen auf verschiedene Haushaltsgruppen durch die (großen und sonstigen) Vermieter bewertet wird. Bei dieser Teilgruppe ergeben sich gewisse Unterschiede zu den Antworten aller Befragten. Eine im Vergleich zum Angebot sehr hohe Nachfrage wird besonders häufig bei jüngeren/mittleren und älteren Singles gesehen.

Abbildung 2.17



2.7 EINSCHÄTZUNG AKTUELLER ENTWICKLUNGEN AUF DEM LEIPZIGER WOHNUNGSMARKT VOR DEM HINTERGRUND DER ZIELE DES STADTUMBAUS

Im Rahmen des Stadtumbaus wird durch eine Kombination aus der Reduzierung sowie der Aufwertung des Bestands und der Bestandsergänzung durch marktverträgliche Neubauten eine Stabilisierung des Wohnungsmarkts und der Wohnquartiere angestrebt. Die Akteure wurden vor dem Hintergrund dieser Ziele um eine Bewertung verschiedener aktueller Entwicklungen gebeten.

Abbildung 2.18

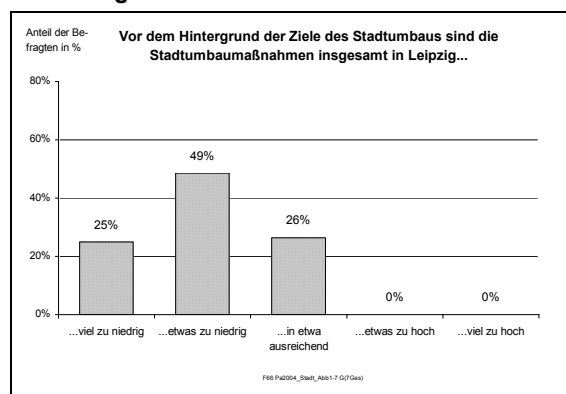
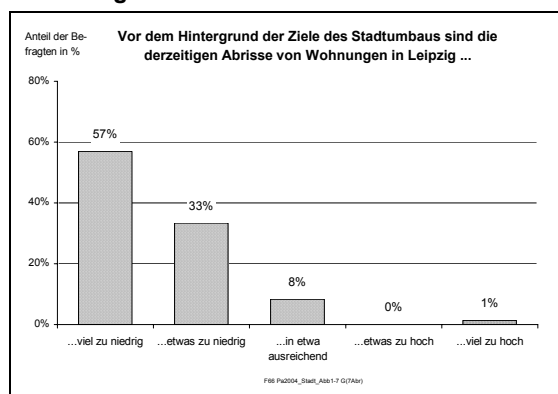


Abbildung 2.19



Der Umfang der gesamten Stadtumbaumaßnahmen in Leipzig wird vor dem Hintergrund der Ziele des Stadtumbaus von der Mehrheit der Akteure als viel zu niedrig (25%) bzw. etwas zu niedrig (49%) eingeschätzt. Immerhin ein Viertel der Akteure hält die Maßnahmen jedoch in etwa für ausreichend (Abbildung 2.18)

Deutlich kritischer wird der Umfang der Maßnahmen zur Reduzierung des Angebots gesehen. Obwohl die Zahl der Abrisse gestiegen ist, wird der derzeitige Abriss von Wohnungen von 57% der Befragten als viel und von 33% als etwas zu niedrig angesehen. Nur 8 % halten die aktuellen Abrisse für ausreichend. Die derzeitigen Stilllegungen von Wohnungen halten 48% für viel und 32% für etwas zu niedrig (Abbildung 2.19 und Abbildung 2.20).

Abbildung 2.20

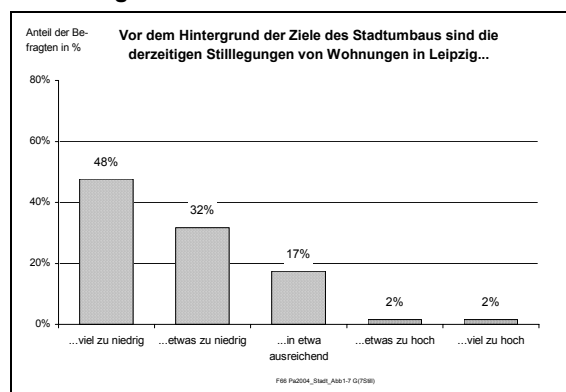
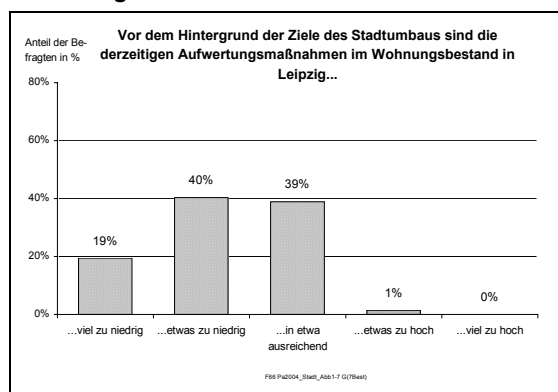


Abbildung 2.21



Etwas geringere Defizite werden bei Aufwertungsmaßnahmen gesehen: Bei der Aufwertung des Wohnungsbestands halten 19% die Maßnahmen für viel und 40% für etwas zu niedrig. 39% der Akteure bewerten sie immerhin als in etwa ausreichend. Indes erscheinen für viele der Befragten die Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld noch dringlicher: für 32% sind sie viel und für 42% etwas zu niedrig (Abbildung 2.21 und Abbildung 2.22).

Abbildung 2.22

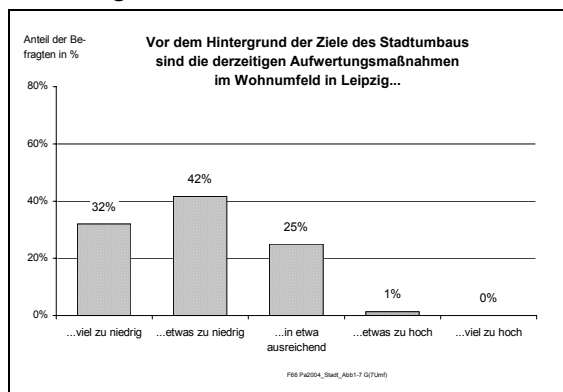
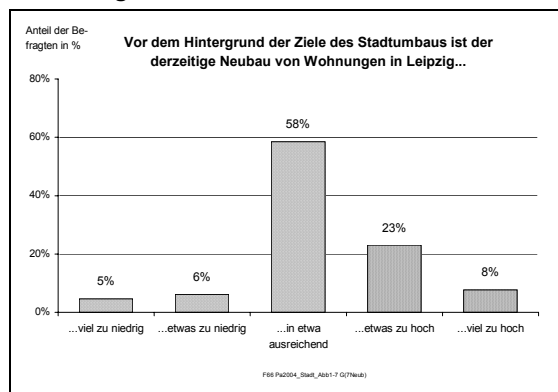


Abbildung 2.23

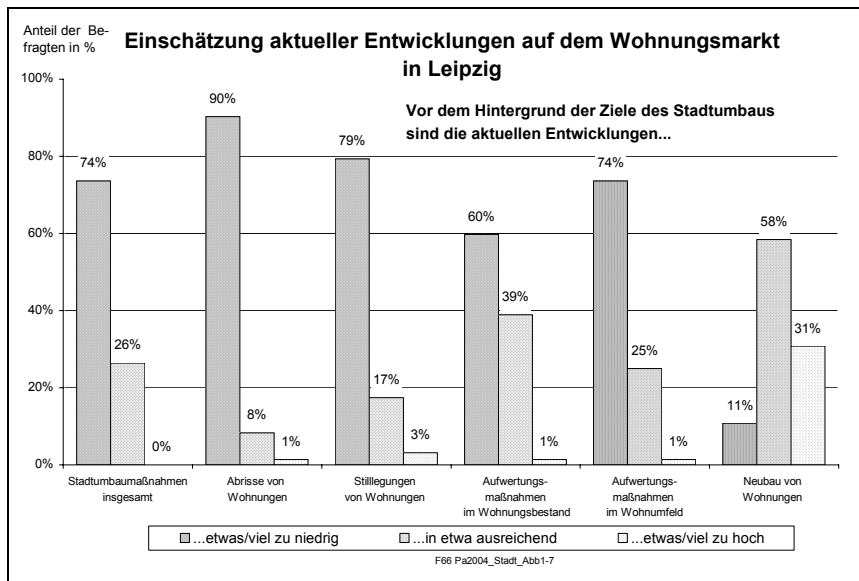


Vor dem Hintergrund der Ziele des Stadtumbaus wird das aktuelle Niveau des Neubaus anders beurteilt als die Maßnahmen zur Reduzierung und Aufwertung des Bestands. Aufgrund der deutlich gesunkenen Neubautätigkeit hält mehr als die Hälfte der Befragten den derzeitigen Neubau für in etwa ausreichend bzw. angemessen. 31% sind der Ansicht, das Niveau sei zu hoch, und 11% halten es für zu niedrig (Abbildung 2.23).

In Abbildung 2.24 soll ein Überblick über die Bewertung der Entwicklungen bzw. der Maßnahmen vor dem Hintergrund der Ziele des Stadtumbaus gegeben werden. Bei Abrissen und Stilllegungen von Wohnungen sowie bei Aufwertung von Wohnungen und Wohnumfeld wird von den Befragten überwiegend Bedarf gesehen, das Niveau der Maßnahmen zu verstärken. Bei der Neubautätigkeit ist dies nicht der Fall, da das Niveau den meisten Befragten als angemessen erscheint.⁵

⁵ Im Vergleich zum Vorjahr wird der Einschätzung, dass die derzeitigen Stadtumbauaßnahmen nicht ausreichen, weiterhin Nachdruck verliehen. Insbesondere der Anteil der Befragten, der die aktuellen Abrisse für viel zu gering hält, ist um zwölf Prozentpunkte gestiegen.

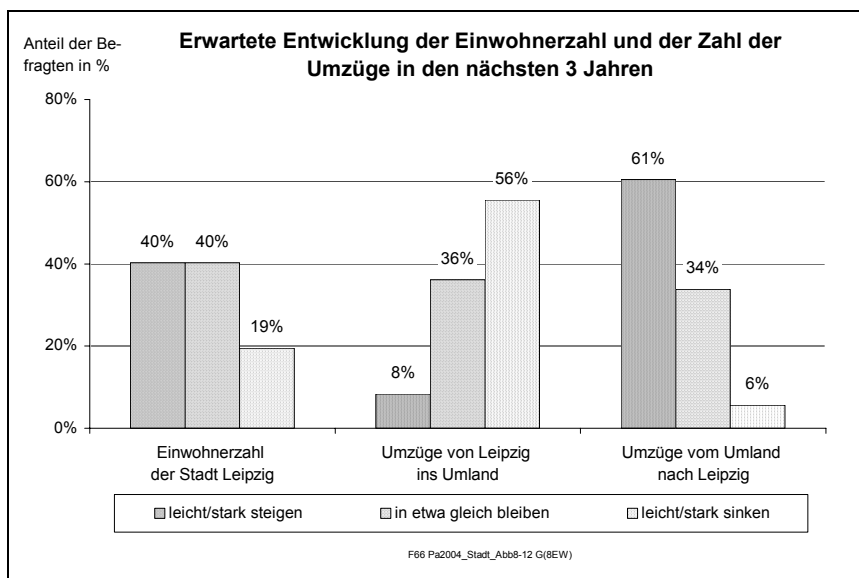
Abbildung 2.24



2.8 KÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN AUF DEM LEIPZIGER WOHNUNGSMARKT

Die Akteure wurden befragt, wie sie verschiedene Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt (Bevölkerung, Kaufkraft, Immobilienpreise, Nachfragepräferenzen) innerhalb der nächsten drei Jahre einschätzen.

Abbildung 2.25

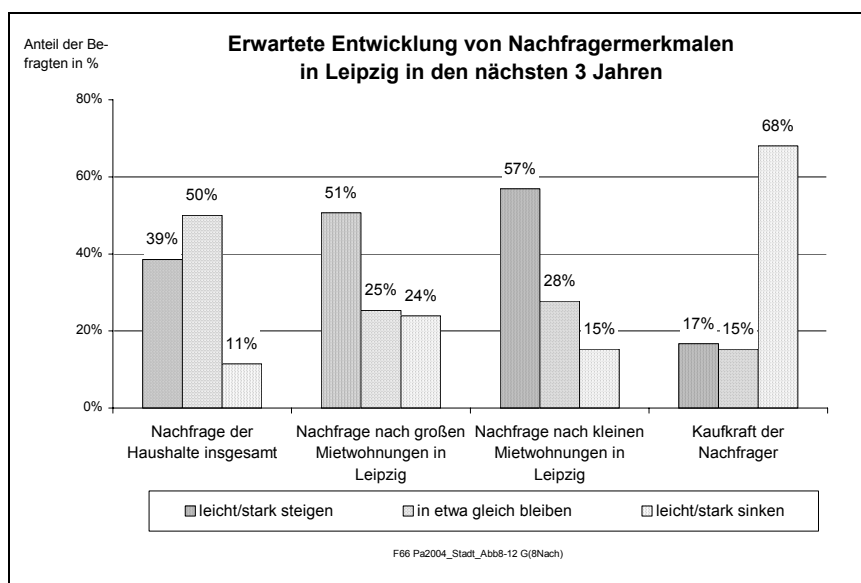


Der Großteil der Befragten erwartet innerhalb der nächsten drei Jahre eine steigende (40%) bzw. in etwa gleich bleibende Einwohnerzahl (40%). Diese tendenziell positive Einschätzung der Leipziger Einwohnerentwicklung scheint sich unter anderem auf angenommene Wanderungsgewinne gegenüber dem Umland zu stützen. Denn 56% der Be-

fragten erwarten, dass die Umzüge von Leipzig in das Umland in den nächsten drei Jahren weiter sinken und 61% gehen von steigenden Umzügen vom Umland nach Leipzig aus (Abbildung 2.25).

Nach Einschätzung der Akteure wird es in den kommenden Jahren zu erheblichen Verschiebungen bei den Nachfragepräferenzen auf dem Mietwohnungsmarkt kommen. Die Mehrheit der Befragten erwartet sowohl eine steigende Nachfrage nach großen Mietwohnungen (51%) als auch nach kleinen Mietwohnungen (57%). Die Kaufkraft wird von 68% als sinkend eingestuft (Abbildung 2.26).

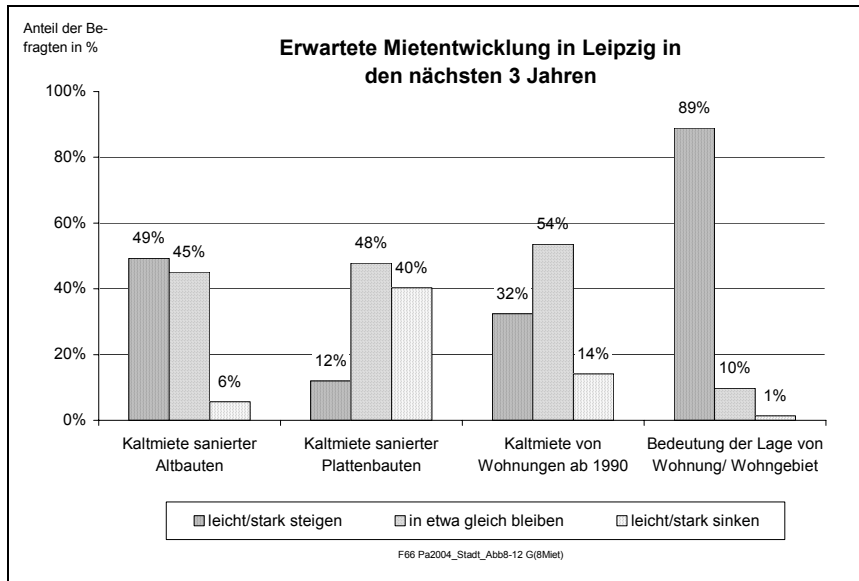
Abbildung 2.26



Im Vergleich zu 2003 erwarten mehr Akteure, dass die Kaufkraft der Nachfrager in den nächsten drei Jahren sinkt. Folgerichtig wird auch von einer stärkeren Nachfrage nach kleinen Wohnungen als im Vorjahr ausgegangen (+20 Prozentpunkte), während die Erwartungen hinsichtlich einer steigenden Nachfrage nach großen Wohnungen nicht mehr so stark ausgeprägt sind.

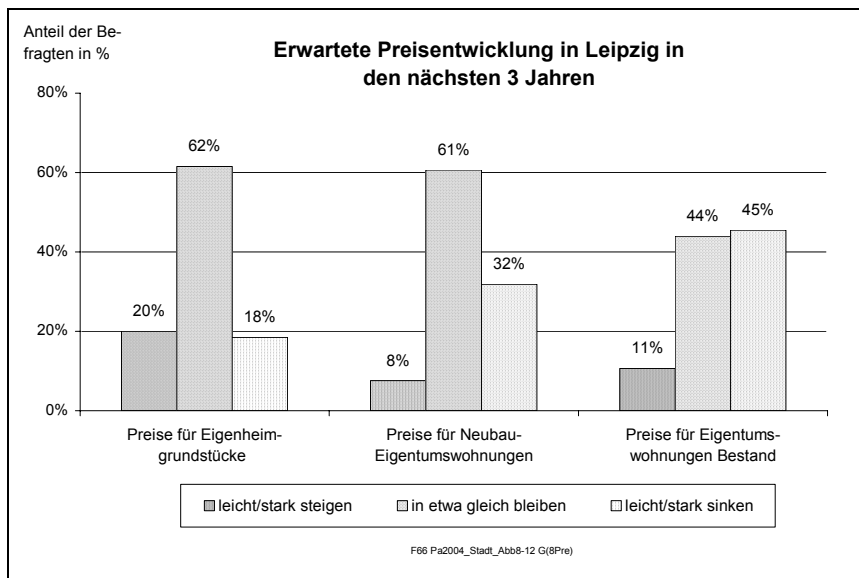
Bezogen auf die Entwicklung der Wohnungsmieten werden je nach Teilmarkt tendenziell unterschiedliche Entwicklungen erwartet. Bei den sanierten Altbauten wird in den nächsten Jahren von weitaus mehr Befragten mit steigenden als mit sinkenden Kaltmieten gerechnet, abgeschwächt trifft dies auch für die Mietwohnungen ab Baujahr 1990 zu. Bei den Kaltmieten sanierter Plattenbauten wird dagegen von einem größeren Teil der Befragten mit sinkenden als mit steigenden Kaltmieten gerechnet. Der weitaus größte Teil der Befragten (89%) geht von einer steigenden Bedeutung der Lage der Wohnung bzw. des Wohngebiets in den kommenden drei Jahren aus (Abbildung 2.27).

Abbildung 2.27



Mit Blick auf die Immobilienpreise werden von den Befragten in den kommenden drei Jahren zum Teil gegenläufige Entwicklungen erwartet. Bei den Eigentumswohnungen im Neubau und im Bestand gehen jeweils mehr Befragte von gleich bleibenden bzw. sinkenden als von steigenden Verkaufspreisen aus. Bezüglich der Preisentwicklung von Eigenheimgrundstücken schätzen 62% der Personen die Entwicklung der Verkaufspreise als gleichbleibend ein (Abbildung 2.28). Der Anteil der Akteure, die bei Eigenheimgrundstücken steigende Preise erwarten, ist gegenüber dem Vorjahr um 15 Prozentpunkte zurück gegangen.

Abbildung 2.28



2.9 ENTWICKLUNGEN IM LEIPZIGER UMLAND AUS SICHT DER BEFRAGTEN AKTEURE

Im Rahmen der Befragung der Leipziger Akteure wurden auch Entwicklungen im Leipziger Umland thematisiert.

Abbildung 2.29

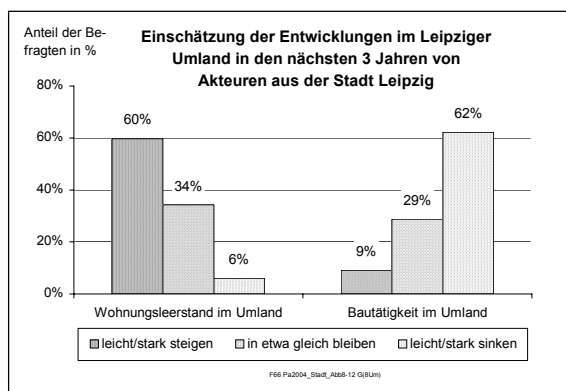


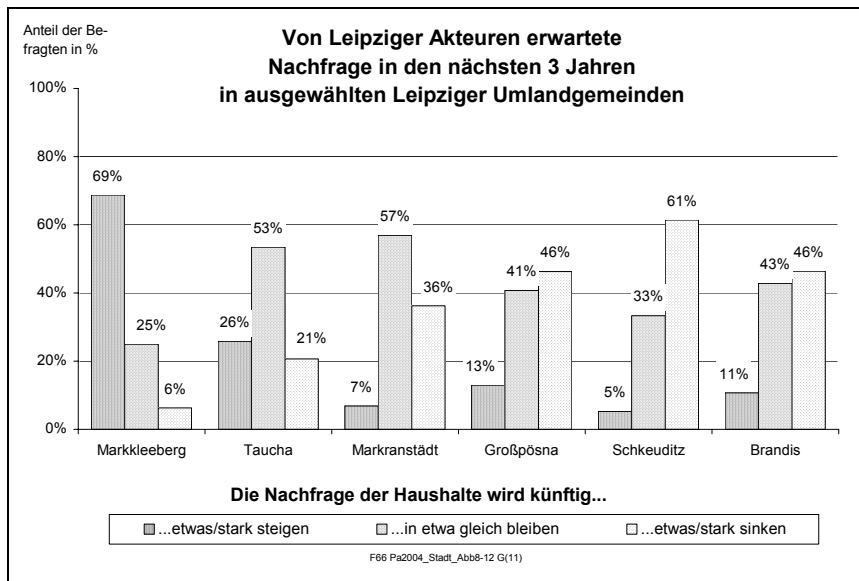
Abbildung 2.29 stellt die in den nächsten drei Jahren von den Akteuren erwartete Entwicklung des Wohnungsleerstands und der Bautätigkeit im Umland dar. Mehr als die Hälfte der Akteure rechnet mit einem steigenden Wohnungsleerstand. Diese Aussage ist in Zusammenhang mit dem von den Befragten in den kommenden Jahren erwarteten Rückgang der Umzüge von Leipzig ins Umland und dem Anstieg der

Umzüge vom Umland nach Leipzig zu sehen (siehe oben). Korrespondierend hierzu wird vom überwiegenden Teil der Befragten angenommen, dass die Bautätigkeit im Umland in den kommenden drei Jahren sinkt.

Die Akteure wurden gebeten, die Nachfrageentwicklung in den nächsten drei Jahren in ausgewählten Umlandkommunen zu bewerten (Abbildung 2.30). Die Entwicklungsperspektiven der Kommunen werden sehr unterschiedlich gesehen. Für Markkleeberg wird mit Abstand die stärkste Nachfrageentwicklung angenommen: 69% der Befragten gehen von einer steigenden Nachfrage in den nächsten drei Jahren aus und nur 6% von einer sinkenden Nachfrage.

Auch für Taucha rechnen zwar mehr Befragte mit einer steigenden (26%) als mit einer sinkenden Nachfrage (21%), allerdings geht in diesem Fall die Mehrzahl von einer kaum veränderten Nachfrage innerhalb der nächsten drei Jahre aus. Bei Markranstädt wird die Nachfrage ebenfalls vom größten Teil der Befragten als in etwa gleich bleibend eingeschätzt (57%), jedoch überwiegt bei den übrigen Befragten der Anteil, der eine sinkende Nachfrage (36%) gegenüber jenen, die eine steigende Nachfrage (7%) sehen. Bei Großpösna, Schkeuditz und Brandis geht die Mehrzahl der Befragten von einer künftig sinkenden Nachfrage aus.

Abbildung 2.30

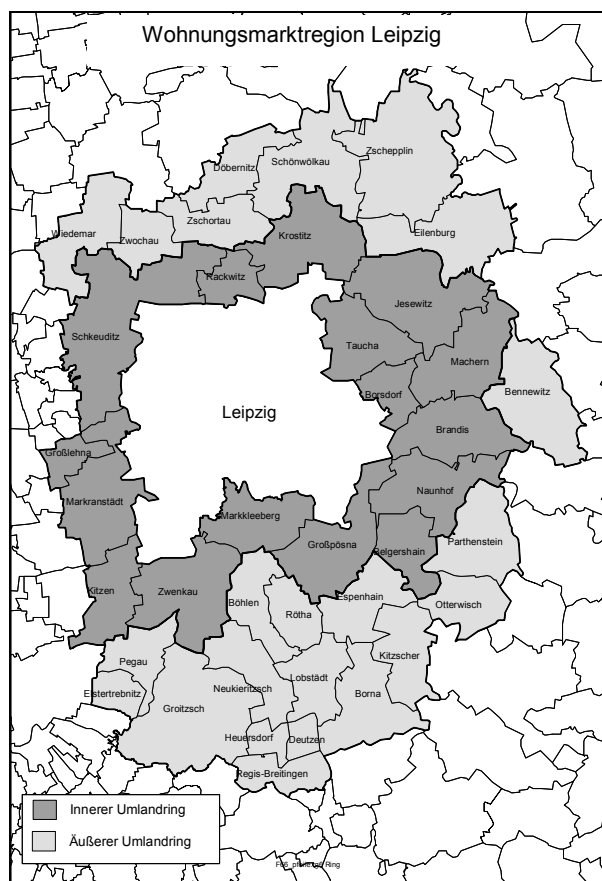


Befragt nach weiteren Umlandgemeinden, in denen in den nächsten drei Jahren im Vergleich zu heute mit einer stark steigenden oder stark sinkenden Nachfrage gerechnet wird, fügten nur wenige Akteure weitere Umlandgemeinden hinzu. Vereinzelt wurden Machern, Borsdorf, Geithain und Borna als Umlandgemeinden mit künftig stark sinkender Nachfrage genannt.

3. BEFRAGUNG VON KOMMUNEN IM LEIPZIGER UMLAND

Im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers wurden erstmals im Jahr 2004 Kommunen des Leipziger Umlands einbezogen und mit einem eigens hierfür entwickelten Fragebogen nach örtlichen Entwicklungen befragt. Ein Teil der Fragen wurde so gestellt, dass Quervergleiche zu der oben dargestellten Befragung zu den Entwicklungen in Leipzig möglich sind. Die Befragung bezog sich auf insgesamt 39 Kommunen, die unter Wohnungsmarktaspekten zum Umland von Leipzig zu zählen sind und zusammen mit der Stadt Leipzig die Wohnungsmarktregion Leipzig bilden. Bei der folgenden Darstellung der Ergebnisse wird beim Leipziger Umland ein innerer und äußerer Ring Umlandgemeinden unterschieden. Die Wohnungsmarktregion bzw. das gesamte Leipziger Umland und seine Einteilung in einen inneren und äußeren Umlandring (16 bzw. 23 Gemeinden) ist in Karte 3.1 dargestellt.⁶

Karte 3.1



⁶ Die Abgrenzung zwischen Kommunen des inneren und äußeren Umlandrings beruht auf den Kriterien Nähe zur Stadt Leipzig und Intensität der Wanderungsverflechtungen der Kommune mit der Stadt Leipzig je 1.000 Einwohner 1995-2002. Zum inneren Umlandring wurden alle direkt an Leipzig angrenzenden Gemeinden sowie weitere Gemeinden mit sehr hohen Wanderungsverflechtungen (Fort- und Zuzüge) zusammengefasst. Die übrigen Gemeinden wurden dem äußeren Umlandring zugeschlagen.

3.1 METHODIK DER BEFRAGUNG IM UMLAND

Die 39 Umlandkommunen wurden im Frühsommer 2004 mittels eines Fragebogens angeschrieben. Von den angeschriebenen Kommunen haben 24 geantwortet, was einer für schriftliche Befragungen als sehr gut zu bezeichnenden Rücklaufquote von 62% entspricht. Jeweils 50% der antwortenden Gemeinden zählen zum inneren bzw. zum äußeren Umlandring. Die Rücklaufquote von Kommunen des inneren Rings (75%) ist somit höher als bei Kommunen des äußeren Rings (52%), wodurch die Kommunen des inneren Rings insgesamt bei den Ergebnissen überrepräsentiert sind. Unter anderem aus diesem Grunde, aber insbesondere auch aus inhaltlichen Gründen werden die Ergebnisse im Folgenden in der Regel differenziert nach innerem und äußerem Ring dargestellt.

3.2 AKTUELLE UND KÜNFTIGE WOHNUNGSMARKTLAGE IM UMLAND

Die angeschriebenen Gemeinden wurden gebeten, die Wohnungsmarktlage in ihrer Gemeinde einzuschätzen. Mit einem Anteil von insgesamt 71% bewertet der Großteil der Kommunen die aktuelle Wohnungsnachfrage als etwas (38%) bzw. viel geringer (33%) als das Angebot (Abbildung 3.1). 24% der Befragten gehen von einer dem Angebot entsprechenden Nachfrage aus und nur 5% beurteilen die Nachfrage als etwas größer als das Angebot. Die Wohnungsmarktlage im Umland ist demnach derzeit überwiegend von einem Überangebot bzw. weitgehender Entspannung gekennzeichnet.

Die Wohnungsmarktlage in drei Jahren wird von den Kommunen tendenziell etwas ausgewogener eingeschätzt: Zwar gehen jeweils 23% der Gemeinden auch künftig von einer etwas bzw. viel geringeren Nachfrage aus, ein Anteil von 41% erwartet jedoch in der Zukunft ein Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage. Immerhin 14% rechnen in drei Jahren mit Angebotsengpässen auf dem Wohnungsmarkt. Obwohl teilweise Tendenzen zu einem Rückgang des Überangebots gesehen werden, gehen die meisten Kommunen von einem entspannten Wohnungsmarkt bzw. einem nach wie vor bestehenden Überangebot in drei Jahren aus.

Abbildung 3.2 stellt den Durchschnitt der Bewertungen für die einzelnen Teilmärkte dar. In allen Teilsegmenten wird derzeit eine Überangebotssituation gesehen. Ein besonders hohes Überangebot besteht nach Ansicht der Kommunen aktuell bei Eigentumswohnungen (Neubau -0,80; Altbau -0,87) und Mietwohnungen insgesamt (-0,79), während Ein- und Zweifamilienhäuser nur ein geringes Überangebot (-0,14) aufweisen. Für die nächsten drei Jahre wird in der Tendenz in nahezu allen Teilsegmenten des Wohnungsmarkts ein Rückgang des Angebotsüberhangs erwartet (mit Ausnahme der Ein- und Zweifamili-

enhäuser und des DDR-Wohnungsbaus). Allerdings wird bei keinem Marktsegment in drei Jahren (im Durchschnitt) von einer ausgeglichenen Marktsituation ausgegangen.

Abbildung 3.1

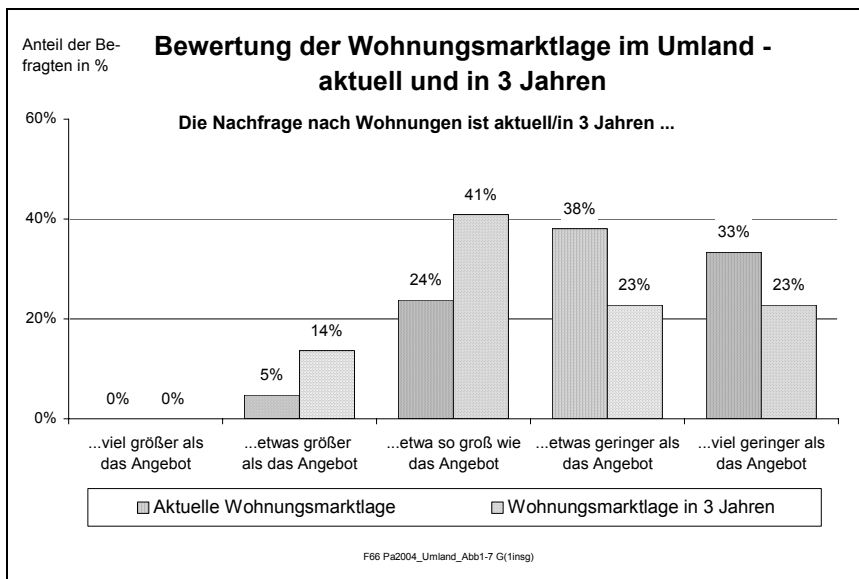
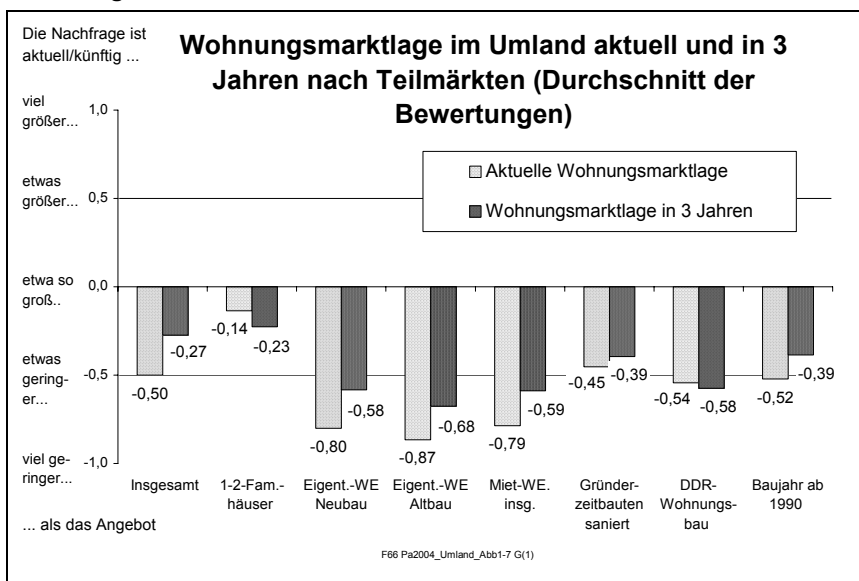
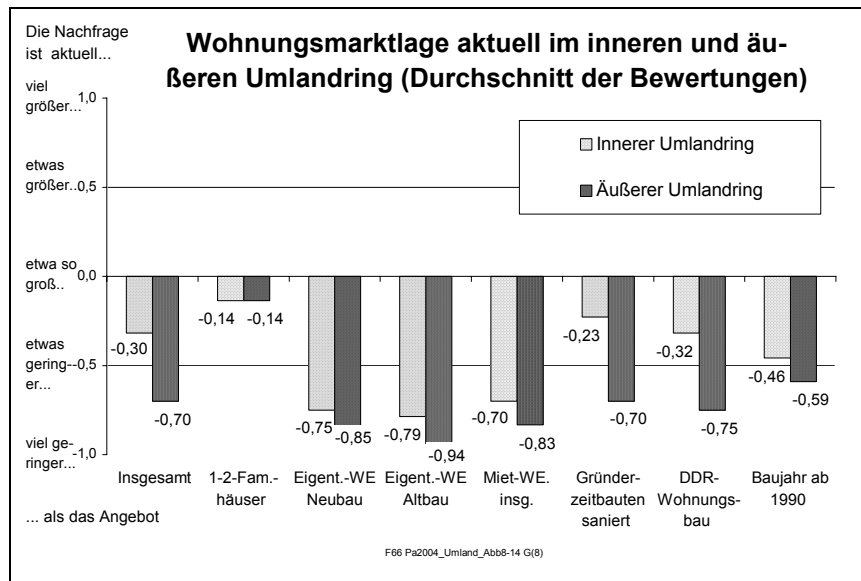


Abbildung 3.2



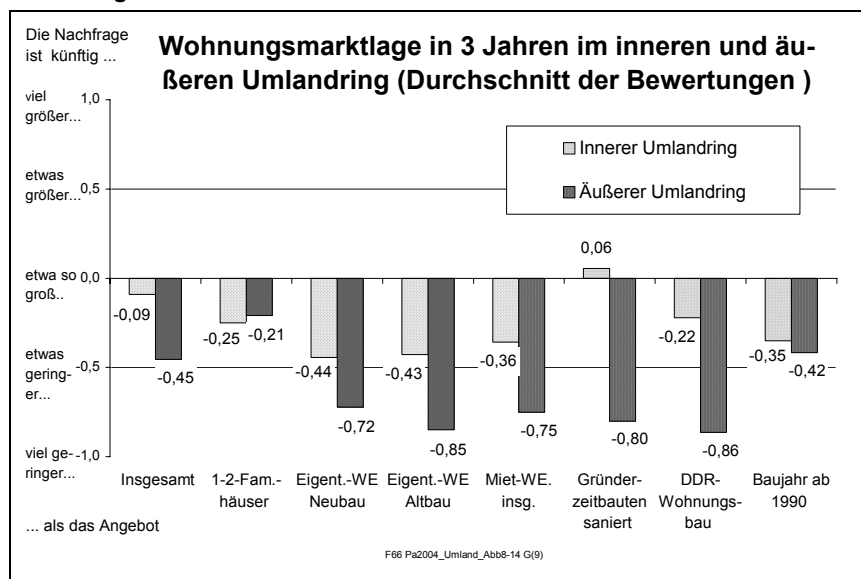
Die Gemeinden des inneren und äußeren Umlandringes bewerten die aktuelle Wohnungsmarktlage unterschiedlich (Abbildung 3.3). Zwar wird in allen Teilssegmenten im inneren und im äußeren Umlandring von einem Angebotsüberhang ausgegangen, die Werte für den äußeren Umlandring deuten jedoch auf ein spürbar höheres Überangebot hin als die für den inneren Umlandring. Nur bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Durchschnitt der Bewertungen in beiden Raumkategorien gleich.

Abbildung 3.3



Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Bewertung der Wohnungsmarktlage in drei Jahren (Abbildung 3.4): In den Gemeinden des äußeren Umlandrings wird die künftige Nachfrage in Relation zum Angebot als geringer angesehen als im inneren Umlandring, und zwar insgesamt sowie in den meisten Teilsegmenten. Am stärksten ist diese Differenz bei den sanierten Gründerzeitbauten und dem DDR-Wohnungsbau.

Abbildung 3.4



3.3 LEERSTANDSQUOTE IM UMLAND

Wie in Abbildung 3.5 dargestellt, unterscheidet sich die aktuelle Leerstandsquote zwischen den befragten Kommunen sehr stark. Ein großer Teil der Kommunen (46%) weist eine hohe Leerstandsquote von 15% und mehr auf (darunter 8% mit 20% und mehr Leerstand). Ein nahezu gleich großer Teil der Kommunen (42%) hat Leerstände unter 10% (darunter 17% mit weniger als 5% Leerstand).

Abbildung 3.6 stellt die Leerstandsquote im inneren und äußeren Umlandring dar. In beiden Teilräumen gibt es zwischen den Kommunen große Unterschiede beim Leerstand. Im inneren Umlandring sind die Leerstände tendenziell etwas niedriger als im äußeren Umlandring. Allerdings weisen nicht nur Kommunen des äußeren Rings hohe Leerstände (von 15% und mehr) auf, sondern auch Kommunen des inneren Rings.

Abbildung 3.5

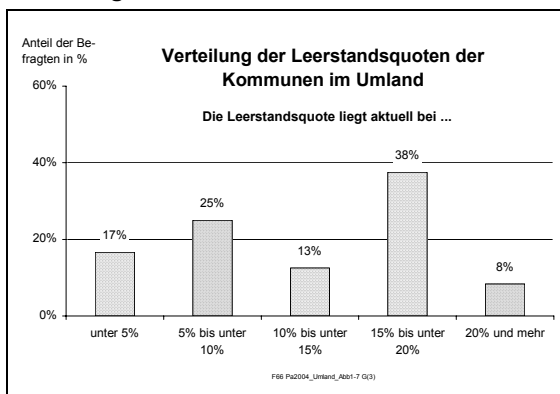


Abbildung 3.6

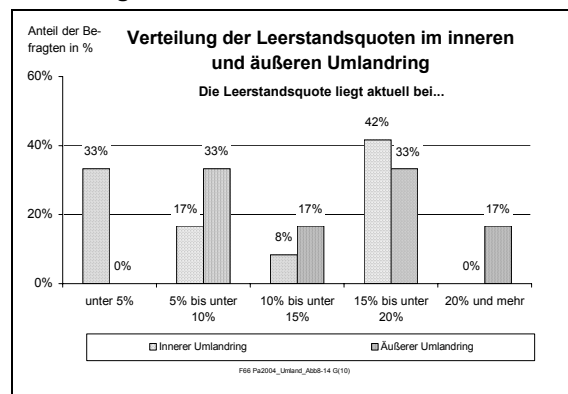
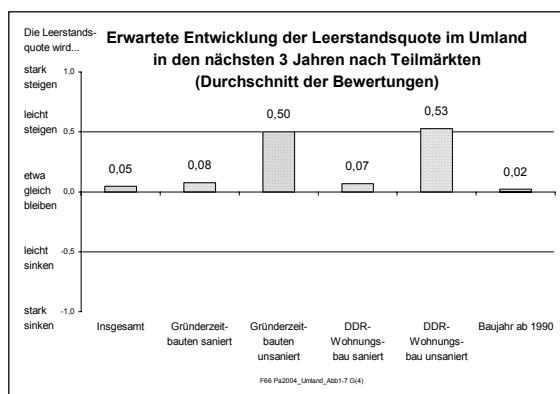


Abbildung 3.7

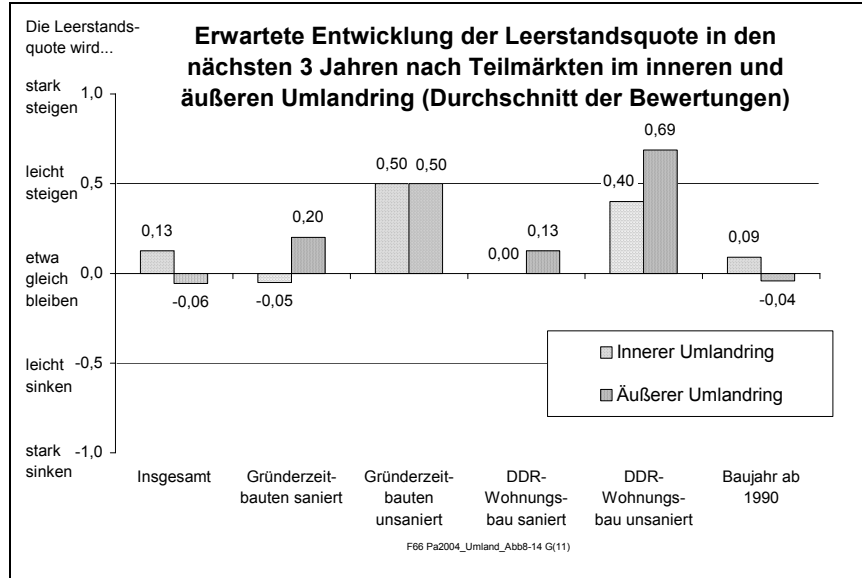


In den nächsten drei Jahren rechnen die Kommunen insgesamt mit einer annähernd gleich bleibenden Leerstandsquote (Abbildung 3.7). Bei den Mietwohnungen trifft dies auf sanierten Altbau und DDR-Wohnungsbau bzw. die Baujahre ab 1990 ebenfalls zu. Beim unsanierten Altbau und DDR-Wohnungsbau gehen die Kommunen dagegen tendenziell von einer leichten Zunahme des Leerstands aus.

In der Tendenz ergibt sich ein ähnliches Bild bei der Differenzierung der Leerstandsentwicklung nach innerem und äußerem Umlandring (Abbildung 3.8). In beiden Teilräumen wird von den Kommunen mit einem Anstieg des Leerstands von unsanierten Wohnun-

gen in den nächsten drei Jahren gerechnet, während bei den übrigen Teilbeständen wenig Veränderung erwartet wird.

Abbildung 3.8



3.4 NEUBAUTÄTIGKEIT UND INVESTITIONSTÄTIGKEIT IM MIETWOHNUNGSBESTAND DES UMLANDS

NEUBAUTÄTIGKEIT IM UMLAND

Die Umlandgemeinden wurden nach ihren Urteilen zur Entwicklung der Neubautätigkeit befragt (Abbildung 3.9). Fast die Hälfte der Kommunen erwartet eine künftig gleich bleibende Neubautätigkeit, etwa ein Drittel der Befragten rechnet mit (leichten bzw. starken) Rückgängen.

Abbildung 3.9

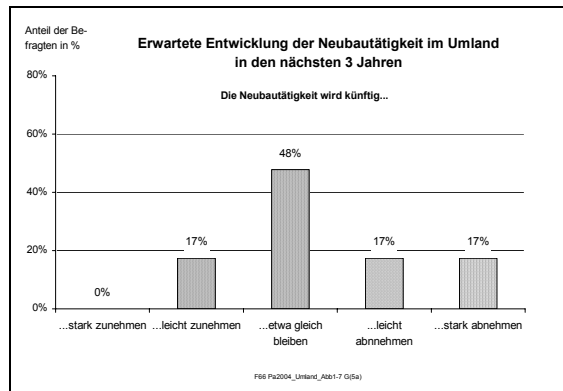


Abbildung 3.10

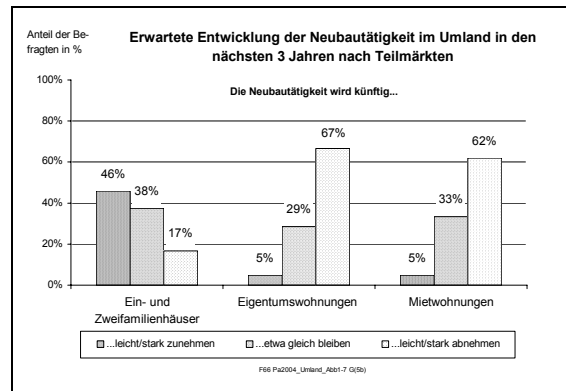
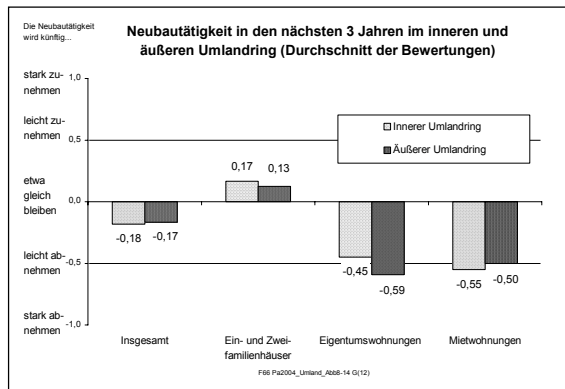


Abbildung 3.10 stellt die Neubautätigkeit nach Teilmärkten dar. Während annähernd die Hälfte der Befragten die Neubautätigkeit für Ein- und Zweifamilienhäuser als leicht bzw.

stark zunehmend einschätzt, gehen jeweils ca. zwei Drittel der Befragten von einer Abnahme der Neubautätigkeit bei Miet- und Eigentumswohnungen aus.

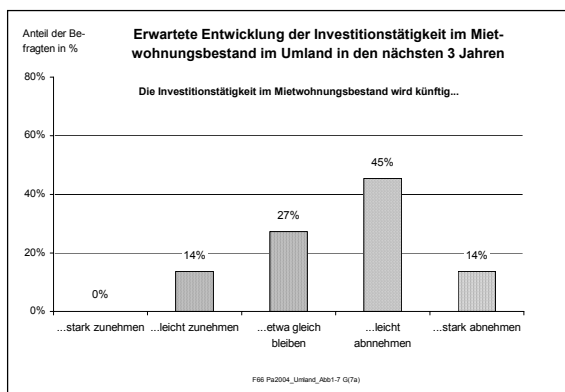
Abbildung 3.11



Im äußeren Umlandring wird ein ähnlich starker Rückgang der Bautätigkeit insgesamt erwartet wie im inneren Ring. Die befragten Gemeinden des inneren und des äußeren Umlandrings rechnen bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer steigenden Neubautätigkeit, bei Eigentums- und Mietwohnungen wird sie hingegen als abnehmend eingeschätzt (Abbildung 3.11).

INVESTITIONSTÄTIGKEIT IM MIETWOHNUNGSBESTAND IM UMLAND

Abbildung 3.12



Der Großteil der Befragten (59%) erwartet in den nächsten drei Jahren einen Rückgang der Investitionstätigkeit im vorhandenen Mietwohnungsbestand und nur ein geringer Teil (14%) rechnet mit einer leichten Zunahme (Abbildung 3.12).

Der erwartete Rückgang im Mietwohnungsbestand betrifft die Teilmärkte der Gründerzeitbauten und des DDR-Wohnungsbaus in ähnlichem Ausmaß (Abbildung 3.13). Sowohl die Gemeinden des inneren und des äußeren Umlandrings schätzen die künftigen Bestandsinvestitionen als rückläufig ein. Im äußeren Umlandring wird dabei eine geringfügig stärkere Abnahme erwartet (Abbildung 3.14).

Abbildung 3.13

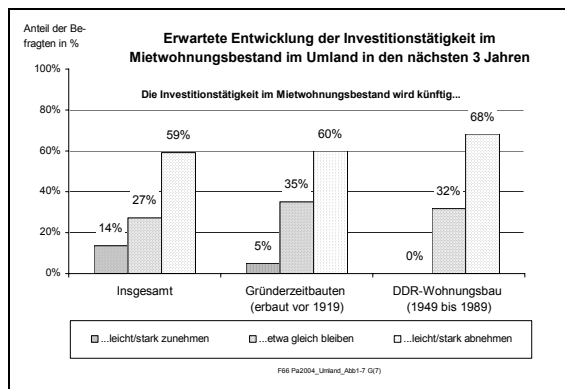
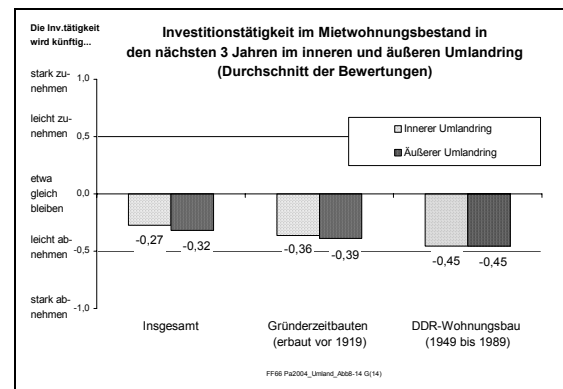


Abbildung 3.14



3.5 EINSCHÄTZUNG KÜNFTIGER ENTWICKLUNGEN

Die Akteure wurden nach ihrer Einschätzung zu verschiedenen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt innerhalb der nächsten drei Jahre befragt (Abbildung 3.15). Die meisten Befragten rechnen mit einer in etwa gleich bleibenden Einwohnerzahl in ihrer Kommune (65%) sowie konstanten Zuzügen aus Leipzig (82%) und Fortzügen nach Leipzig (75%).

Die im inneren und äußeren Umlandring erwartete Entwicklung der Einwohnerzahl differiert (Abbildung 3.16). Während in den Gemeinden des inneren Umlandrings im Durchschnitt von einer tendenziell in etwa gleich bleibenden Einwohnerentwicklung ausgegangen wird (0,04), rechnen die Befragten im äußeren Umlandring mit einem leichten Einwohnerrückgang (-0,23). Unterschiede gibt es auch bei der Bewertung der künftigen Umzüge aus der Kommune nach Leipzig: Die Gemeinden des inneren Umlandrings erwarten eine leichte Tendenz sinkender Fortzüge nach Leipzig. Im äußeren Ring wird so gut wie keine Änderung erwartet.

Abbildung 3.15

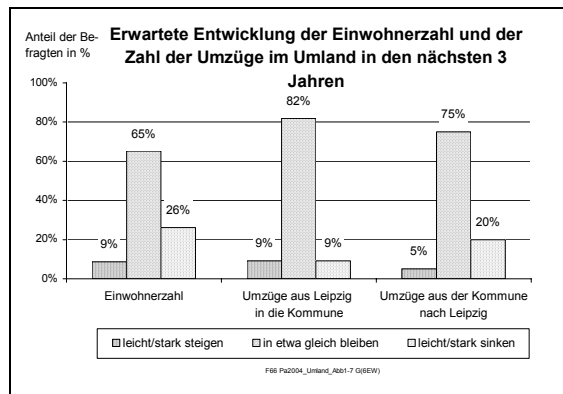


Abbildung 3.16

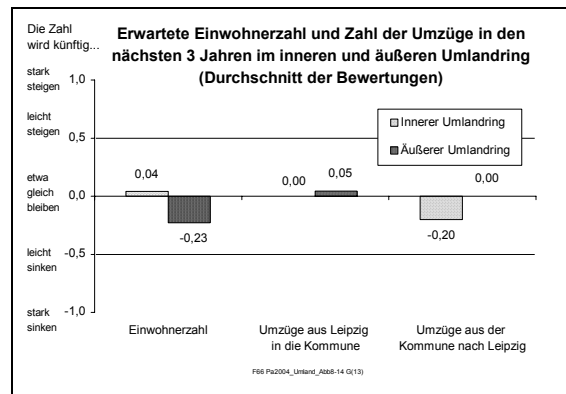


Abbildung 3.17

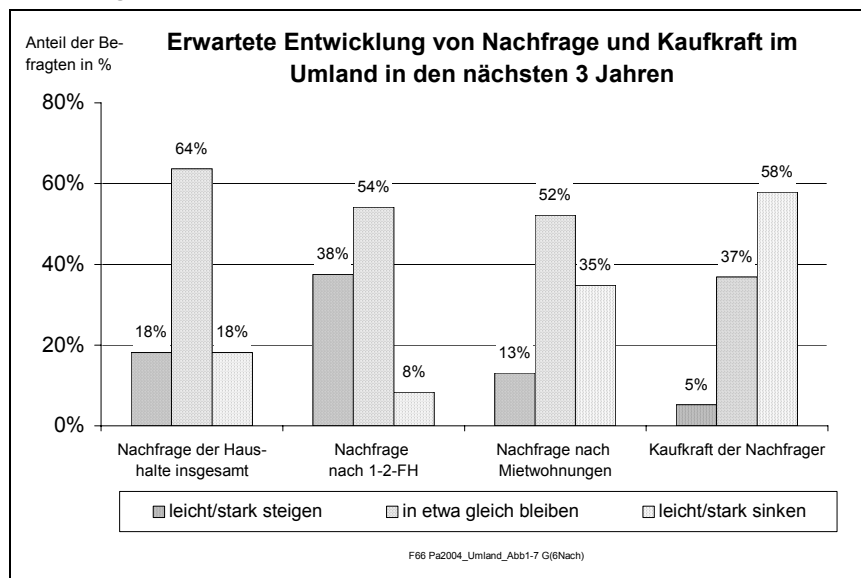
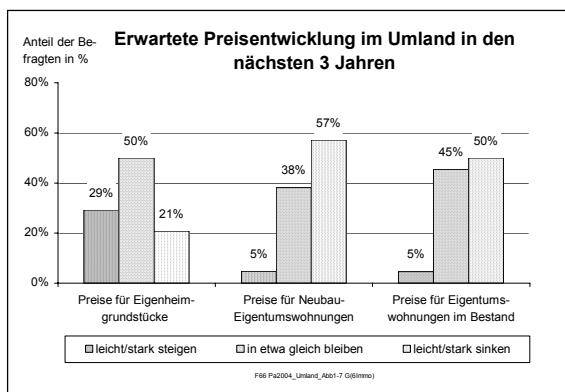


Abbildung 3.17 stellt die in den nächsten drei Jahren erwartete Entwicklung der Nachfrage und der Kaufkraft der Nachfrager dar. Fast zwei Drittel der Kommunen beurteilt die Nachfrage der Haushalte in den nächsten drei Jahren insgesamt als konstant. Bei der Nachfrageentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird dabei tendenziell ein Anstieg, bei Mietwohnungen dagegen ein Rückgang erwartet. Insgesamt wird eine Tendenz zu einem Rückgang der Kaufkraft der Nachfrager gesehen.

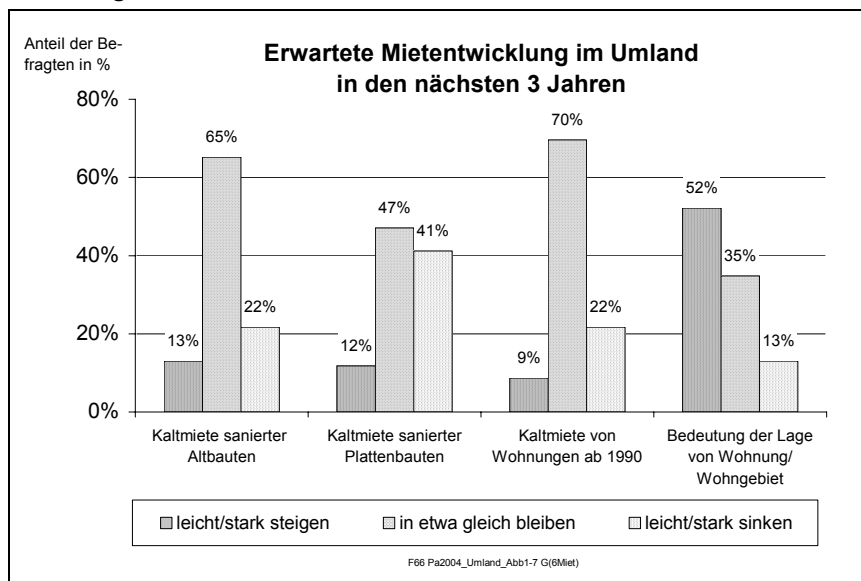
Abbildung 3.18



Die Preise für Eigenheimgrundstücke werden nach dem Urteil der Hälfte der Befragten in den nächsten drei Jahren in etwa gleich bleiben. Ein Großteil der Kommunen (57% bzw. 50%) rechnet mit sinkenden Preisen für neu gebaute und Bestandseigentumswohnungen (Abbildung 3.18).

Während der weitaus größte Teil der Kommunen mit in den nächsten drei Jahren konstant bleibenden Kaltmieten bei sanierten Altbauten und Bauten mit Baujahr ab 1990 rechnet (65% bzw. 70%), ergibt sich bei der Kaltmiete sanierter Plattenbauten eine Tendenz zu einem Rückgang (47% in etwa gleich bleibend bzw. 41% sinkend). Die Bedeutung der Lage der Wohnung/des Wohngebiets wird nach Aussage der meisten Kommunen (52%) in den nächsten drei Jahren steigen (Abbildung 3.19).

Abbildung 3.19



4. ZUSAMMENFASSUNG ZU STADT UND UMLAND

Im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers wurden zum einen Einschätzungen von örtlichen Akteuren aus unterschiedlichen Tätigkeitsbereichen zu aktuellen und künftigen Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt gewonnen, zum anderen wurden über die Befragung von Umlandkommunen Informationen zu Entwicklungen im Umland von Leipzig erhoben. Die wesentlichen Ergebnisse beider Befragungen werden im Folgenden zusammengefasst.

VERHÄLTNIS VON ANGEBOT UND NACHFRAGE AUF DEM WOHNUNGSMARKT

- In Leipzig wird vom größten Teil der Akteure in allen Segmenten des Wohnungsmarkts aktuell und künftig ein Überangebot gesehen. Im Vergleich zur aktuellen Situation ist der Anteil der Akteure, der die Nachfrage in drei Jahren als geringer als das Angebot einschätzt, jedoch deutlich kleiner. Der DDR-Wohnungsbau hat in Leipzig nach Ansicht der Befragten von allen Teilmärkten die ungünstigsten Marktperspektiven, wenngleich in den nächsten drei Jahren auch hier eine leichte Besserung erwartet wird.
- Im Umland bezeichnen die befragten Kommunen zum großen Teil die aktuelle Wohnungsnachfrage als geringer als das Angebot. Besonders häufig wird ein Überangebot bei Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand) und (unsanierten) Mietwohnungen gesehen, bei 1-2-Familienhäusern dagegen in wesentlich geringerem Maße. Bei den Einschätzungen zur Wohnungsmarktlage in drei Jahren sehen die Kommunen tendenziell einen Rückgang des Überangebots, überwiegend rechnen die befragten Kommunen jedoch weiterhin mit einem die Nachfrage übersteigenden Angebot. In den im äußeren Umlandring gelegenen Gemeinden wird aktuell und künftig ein größeres Wohnungsüberangebot gesehen als in den Gemeinden des inneren Umlandrings.
- Die Bewertung der aktuellen und der in drei Jahren erwarteten Wohnungsmarktsituation weist zwischen Leipzig und dem Umland große Parallelen auf: Überwiegend wird in drei Jahren von einem Rückgang des derzeitigen Überangebots ausgegangen, jedoch ohne einen Ausgleich von Angebot und Nachfrage zu erreichen. Am wenigsten wird ein Überangebot bei 1-2-Familienhäusern erwartet, am häufigsten bei Eigentumswohnungen und unsanierten Mietwohnungen.

ERWARTETE ENTWICKLUNG DES LEERSTANDS

- In Leipzig wird auf gesamtstädtischer Ebene innerhalb der nächsten drei Jahre mit leicht sinkenden Leerstandsquoten gerechnet, im Teilmarkt der unsanierten Wohnungen wird künftig jedoch von steigenden Leerstandsquoten ausgegangen.
- Im Umland wird von den Kommunen in den nächsten drei Jahren tendenziell eine in etwa gleich bleibende Leerstandsquote erwartet. Nur bei unsanierten Gründerzeitbau-

ten und unsaniertem DDR-Wohnungsbau gehen die Kommunen im Umland im Durchschnitt von einer steigenden Leerstandsquote aus.

- Während in Leipzig in den nächsten drei Jahren ein leichter Rückgang des gesamten Leerstands gesehen wird, gehen die Umlandgemeinden im Schnitt von einer konstanten Leerstandsquote aus. Übereinstimmung herrscht hinsichtlich der unsanierten Wohnungen, bei denen künftig in beiden Fällen steigender Leerstand erwartet wird.

WEITERE TENDENZEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT

- Tendenziell wird für Leipzig in den kommenden drei Jahren ein Anstieg der Einwohnerzahl (bei sinkenden Fortzügen ins Umland und steigenden Zuzügen aus dem Umland) und der Nachfrage der Haushalte erwartet. Allerdings geht die Mehrzahl der Befragten von sinkender Kaufkraft der Nachfrager aus. Neben steigenden Ansprüchen an die Qualität und wachsender Bedeutung der Lage der Wohnung wird eine Nachfragepräferenz für große und für kleine Mietwohnungen gesehen. Bei Wohnungsmieten und Immobilienpreisen wird überwiegend nur wenig Veränderung erwartet. Ein Anstieg wird noch am ehesten bei den Mieten von sanierten Altbauten und Wohnungen der Baujahre ab 1990 für möglich gehalten, bei den Mieten von sanierten Plattenbauten und den Preisen für Eigentumswohnungen wird dagegen eher ein Rückgang gesehen.
- Im Umland gehen die meisten Befragten von einer gleich bleibenden Einwohnerzahl (bei konstanten Zuzügen aus Leipzig und Fortzügen nach Leipzig) aus und auch bei der Nachfrage der Haushalte werden keine wesentlichen Änderungen erwartet. Die Mehrzahl der Befragten rechnet jedoch mit sinkender Kaufkraft der Nachfrager. Die Preise für Eigentumswohnungen werden nach Ansicht der meisten Kommunen in den nächsten drei Jahren eher sinken, während die Preise für Eigenheimgrundstücke eher konstant bleiben. Bei den Wohnungsmieten wird überwiegend wenig Veränderung erwartet, am ehesten wird bei sanierten Plattenbauten ein Rückgang gesehen. Es wird insgesamt eine zunehmende Bedeutung der Lage der Wohnungen erwartet.
- Wenngleich in Leipzig die Nachfrageentwicklung tendenziell etwas positiver gesehen wird als im Umland, ergeben sich - was die Entwicklungen bei Mieten und Preisen angeht - ähnliche Tendenzen bzw. Übereinstimmungen zwischen Leipzig und dem Umland. Wesentlich ist die gemeinsame Einschätzung einer sinkenden Kaufkraft der Nachfrager, die sich dämpfend auf Mieten und Preise von Immobilien auswirkt. In Stadt und Umland werden daher in den meisten Segmenten entweder Rückgang oder Stagnation erwartet, einzig bei sanierten Altbauten in Leipzig wird derzeit mehrheitlich von den Befragten ein Anstieg der Mieten für möglich gehalten.

ERWARTETE INVESTITIONSTÄTIGKEIT IM NEUBAU UND IM BESTAND

- In Leipzig gehen die Befragten von einer in den nächsten drei Jahren abnehmenden Neubau- und Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbestand aus. Diese Tendenz findet sich auch bei den Bewertungen der meisten Teilmärkte wieder. Die geringsten Veränderungen werden beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Investitionen bei Gründerzeitbauten erwartet.
- Im Umland wird in der Tendenz eine gleich bleibende Neubautätigkeit erwartet. Die künftige Neubautätigkeit differiert jedoch nach Marktsegmenten: Während für Eigentumswohnungen und Mietwohnungen ein Rückgang erwartet wird, ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser tendenziell eine Zunahme der Neubautätigkeit. Die Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbestand wird nach Urteil der meisten Befragten in den nächsten drei Jahren abnehmen, sowohl insgesamt als auch in den Teilmärkten der Gründerzeitbauten und des DDR-Wohnungsbaus.
- Während in Leipzig sowohl im Neubau als auch im Bestand eine Tendenz zu weiter rückläufigen Investitionen gesehen wird, trifft diese im Umland nur auf Bestandsinvestitionen zu, wogegen beim Neubau eine konstante Investitionstätigkeit erwartet wird.

BEWERTUNG VON STADTUMBAUMASSNAHMEN IN LEIPZIG

- In Leipzig wird der Umfang der derzeit umgesetzten Stadtumbaumaßnahmen eher kritisch bewertet. Von den meisten Akteuren werden die aktuellen Abrisse bzw. die Stilllegungen von Wohnungen vor dem Hintergrund der Ziele des Stadtumbaus als zu niedrig angesehen. Auch die Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und im Wohnumfeld werden vom überwiegenden Teil der Antwortenden vor dem Hintergrund der Ziele des Stadtumbaus als zu niedrig bezeichnet. Die derzeitige Neubautätigkeit wird überwiegend als angemessen bewertet.
- Für die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus wird die Nachfrageentwicklung in den nächsten drei Jahren sehr unterschiedlich beurteilt: Im Leipziger Westen wird mehrheitlich ein Anstieg der Nachfrage erwartet, während der Leipziger Osten und insbesondere Grünau nach Ansicht der Befragten eine Tendenz zu sinkender Nachfrage aufweisen werden. Für den Leipziger Osten wurde von den Befragten jedoch ein deutlich geringerer Rückgang der Nachfrageentwicklung als bei der Befragung 2003 angenommen.