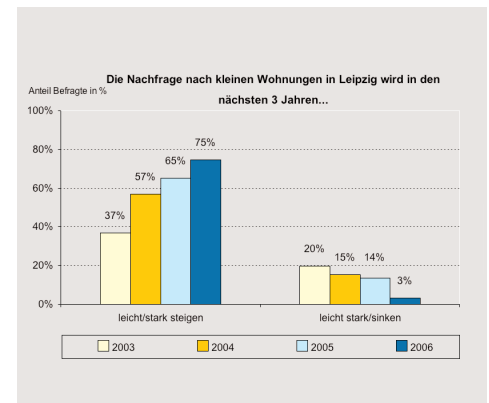
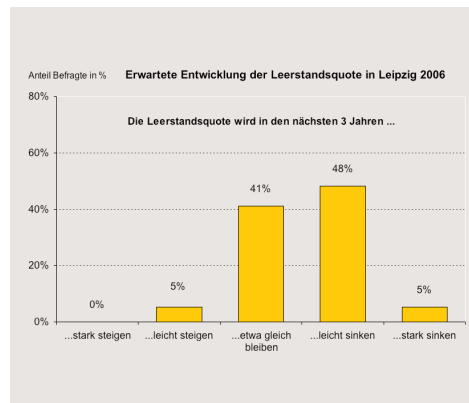
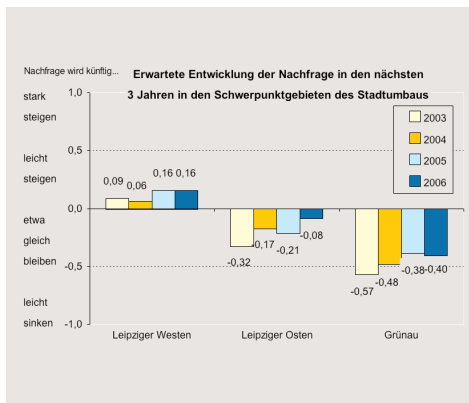




# Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig



## Wohnungsmarktbarometer 2006



## Ergebnisse der Befragung von Akteuren des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung in Leipzig im Sommer 2006



**Impressum:****Herausgeber:**

Stadt Leipzig  
Der Oberbürgermeister  
Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt / Stadtentwicklungsplanung

**Redaktion:**

Stefan Heinig (Stadtplanungsamt, Abteilung Stadtentwicklungsplanung)  
Jürgen Vesper, Thomas Thrun (IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin)

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

**Redaktionsschluss:** Oktober 2006

<b>WICHTIGSTE ERGEBNISSE .....</b>	<b>4</b>
<b>1. ERHEBUNGSMETHODE UND ART DER BEFRAGTEN.....</b>	<b>5</b>
<b>2. AKTUELLE UND KÜNFTIGE WOHNUNGSMARKTLAGE IN LEIPZIG .....</b>	<b>5</b>
<b>3. KÜNFTIGE NACHFRAGEENTWICKLUNG IN DEN LEIPZIGER SCHWERPUNKTGEBIETEN DES STADTUMBAUS.....</b>	<b>8</b>
<b>4. ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE IN LEIPZIG INNERHALB DER NÄCHSTEN DREI JAHRE .....</b>	<b>10</b>
<b>5. NEUBAUTÄTIGKEIT UND INVESTITIONSTÄTIGKEIT IM LEIPZIGER MIETWOHNUNGSBESTAND .....</b>	<b>11</b>
<b>5.1 NEUBAUTÄTIGKEIT.....</b>	<b>11</b>
<b>5.2 INVESTITIONSTÄTIGKEIT IM MIETWOHNUNGSBESTAND.....</b>	<b>12</b>
<b>6. STRUKTUR DER NACHFRAGENDEN HAUSHALTE IN LEIPZIG .....</b>	<b>13</b>
<b>7. EINSCHÄTZUNG AKTUELLER ENTWICKLUNGEN AUF DEM LEIPZIGER WOHNUNGSMARKT VOR DEM HINTERGRUND DER ZIELE DES STADTUMBAUS .....</b>	<b>14</b>
<b>8. KÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN AUF DEM LEIPZIGER WOHNUNGSMARKT .....</b>	<b>17</b>
<b>9. ENTWICKLUNGEN IM LEIPZIGER UMLAND AUS SICHT DER BEFRAGTEN AKTEURE.....</b>	<b>20</b>

## WICHTIGSTE ERGEBNISSE

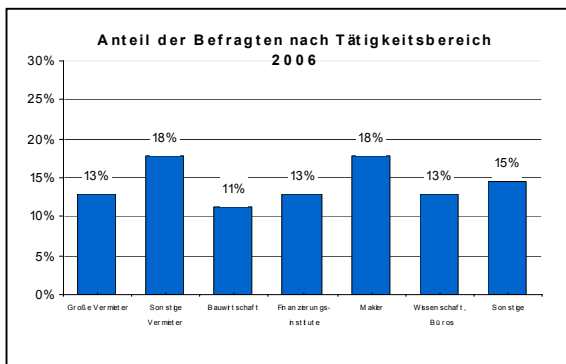
Das Wohnungsmarktbarometer wird seit 2003 im Rahmen des Projektes „Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig“ durchgeführt. Es hat das Ziel, auf Grundlage einer jährlichen Befragung eines ausgewählten Kreises örtlicher Akteure (Expertenpanel) Auskünfte zu wesentlichen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und zum Stadtumbau in Leipzig zu erhalten. Die wichtigsten Ergebnisse der Befragung 2006 werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

- Vom größten Teil der Akteure wird in Leipzig weiterhin in allen Segmenten des Wohnungsmarktes aktuell und künftig ein Überangebot gesehen. Allerdings wird die Wohnungsmarktsituation 2006 weniger unausgewogen als in den Vorjahren eingeschätzt. In den nächsten drei Jahren erwartet sogar mehr als ein Viertel der Befragten, dass Nachfrage und Angebot etwa gleich groß sind. Dies spiegelt sich auch in der Einschätzung des Wohnungsleerstandes wider: Die Mehrheit der Akteure erwartet, dass die Leerstandsquote weiter sinken wird.
- Gegenüber den Vorjahren deutlich verändert hat sich die Einschätzung der Struktur der nachfragenden Haushalte: 2006 wird besonders häufig geäußert, dass für die Bezieher niedriger Einkommen, aber auch für junge und mittlere Singles eine größere Nachfrage im Hinblick auf das verfügbare Angebot besteht. Die Mehrzahl der Befragten erwartet gleichzeitig eine steigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Mit Bezug auf die Bezieher niedriger Einkommen wird insbesondere der steigende Bedarf an mietpreisgünstigen Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen benannt.
- Bei großen Wohnungen gehen 2006 erstmals mehr Akteure von einer sinkenden als von einer steigenden Nachfrage aus. Allerdings wird mehrfach eine erwartete Angebotsknappheit bei innenstadtnahen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie im Bereich hochwertiger Wohnungen benannt.
- Die meisten Befragten gehen von einer in den nächsten drei Jahren gleich bleibenden Neubautätigkeit sowie von gleich bleibenden Investitionen im Mietwohnungsbestand aus. Ein Rückgang wird jedoch weiterhin in Teilmärkten wie dem Neubau von Mietwohnungen sowie den Bestandsinvestitionen im DDR-Wohnungsbau erwartet.
- Bei den Immobilienpreisen wird von den Akteuren mehrheitlich eine Kontinuität gesehen. Jedoch erwarten deutlich mehr Akteure als im Vorjahr auch steigende Immobilienpreise bei Neubau-Eigentumswohnungen und Eigenheimgrundstücken.
- Der Umfang der derzeit umgesetzten Stadtumbaumaßnahmen in Leipzig wird vor dem Hintergrund der Ziele des Stadtumbaus von der Mehrheit der Befragten weiterhin als zu niedrig bewertet.

## 1. ERHEBUNGSMETHODE UND ART DER BEFRAGTEN

Grundlage der Befragung 2006 bildeten erneut die in den Vorjahren ausgewählten Akteure des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung aus unterschiedlichen Tätigkeitsbereichen. Von den im Juni 2006 insgesamt angeschriebenen 104 Akteuren antworteten 62, was einer Rücklaufquote von 60% entspricht. Gegenüber 2005 hat sich damit die Zahl der Antwortenden um 4 Prozentpunkte reduziert. Unter den Antwortenden stellen die Vermieter mit einem Anteil von insgesamt 31% die größte Gruppe dar. Die übrigen Befragten lassen sich den Bereichen Bauwirtschaft (11%), Finanzierungsinstitute (13%), Makler (18%), Wissenschaft/Büros (13%) und sonstige Tätigkeitsbereiche (15%) zuordnen.<sup>1</sup>

Abbildung 1.1



In diesem Jahr wurde erstmals eine offene Frage in den Fragebogen aufgenommen. Hierbei ging es darum, ob die Befragten ein spezielles Wohnungsmarktsegment sehen, in welchem in den nächsten drei Jahren von einer spürbaren Angebotsknappheit ausgegangen werden kann. Die Antworten auf diese Frage fließen in die entsprechenden Abschnitte mit ein.

## 2. AKTUELLE UND KÜNFTIGE WOHNUNGSMARKTLAGE IN LEIPZIG

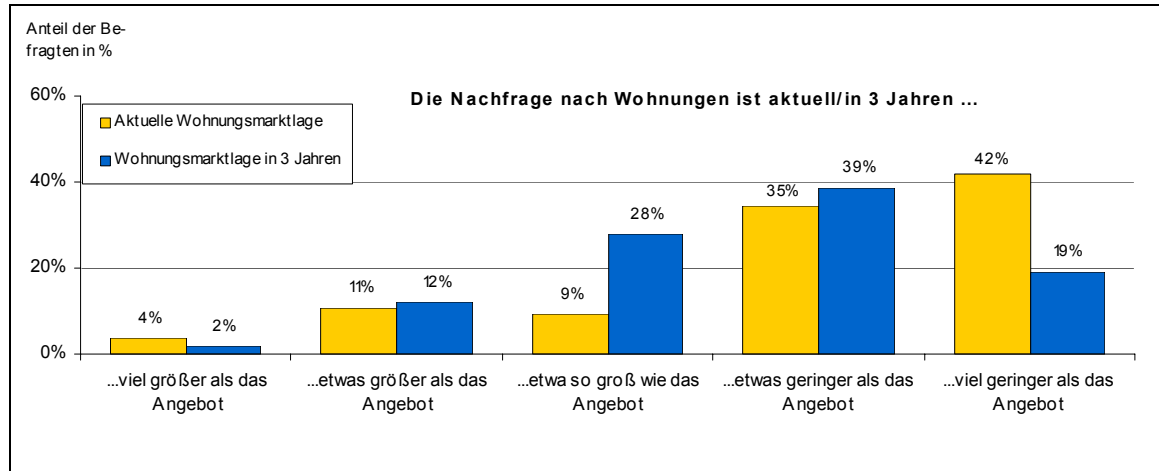
Die Mehrheit der Befragten geht auch 2006 von einer Überangebotsituation auf dem Leipziger Wohnungsmarkt aus: 42% schätzen die derzeitige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt als viel geringer als das Wohnungsangebot ein und 35% meinen, dass die Nachfrage zumindest etwas geringer ist als das Angebot ist. Ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage (9%), eine etwas größere Nachfrage (11%) und eine viel größere Nachfrage (4%) konstatieren hingegen nur wenige Befragte.

Insgesamt gehen die Einschätzungen über die aktuelle Wohnungsmarktlage 2006 weiter auseinander als im Vorjahr. Im vergangenen Jahr bewerteten noch 46% der Akteure die aktuelle Nachfrage als etwas geringer als das Angebot. 38% antworteten damals zudem, die aktuelle Wohnungsnachfrage sei viel geringer als das Wohnungsangebot, während

<sup>1</sup> Die Anteile der 2006 befragten Akteursgruppen haben sich gegenüber 2005 teilweise um jeweils 1 Prozentpunkte (plus/minus) verändert. In der Gruppe Finanzierungsinstitute stieg der Anteil – nachdem er im Vorjahr verhältnismäßig stark gesunken war – von 7% auf nunmehr 13% an (2004 10%).

heute wieder 42% von einer solchen Situation ausgehen. Umgekehrt stellen im Vergleich zum Vorjahr deutlich mehr Akteure (11%) fest, dass die Nachfrage nach Wohnungen aktuell sogar etwas größer als das Angebot ist. Die Zahl derer, welche die Nachfrage viel größer als das Angebot sehen, hat sich gegenüber 2005 von 2% auf 4% verdoppelt.

Abbildung 2.1



Die Befragten wurden zudem gebeten, eine Einschätzung der in drei Jahren zu erwartenden Wohnungsmarktlage zu geben. 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. Im Durchschnitt wird zwar nach wie vor eine Überangebotssituation erwartet, jedoch mit der deutlichen Tendenz zu einem weniger unausgewogenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage (Abbildung 2.2). 2003 gingen die Akteure durchschnittlich von einer viel geringeren Nachfrage gegenüber dem Angebot aus (-0,72), während in diesem Jahr eine nur noch etwas geringere Nachfrage als das Angebot gesehen wurde (-0,50).

Abbildung 2.2

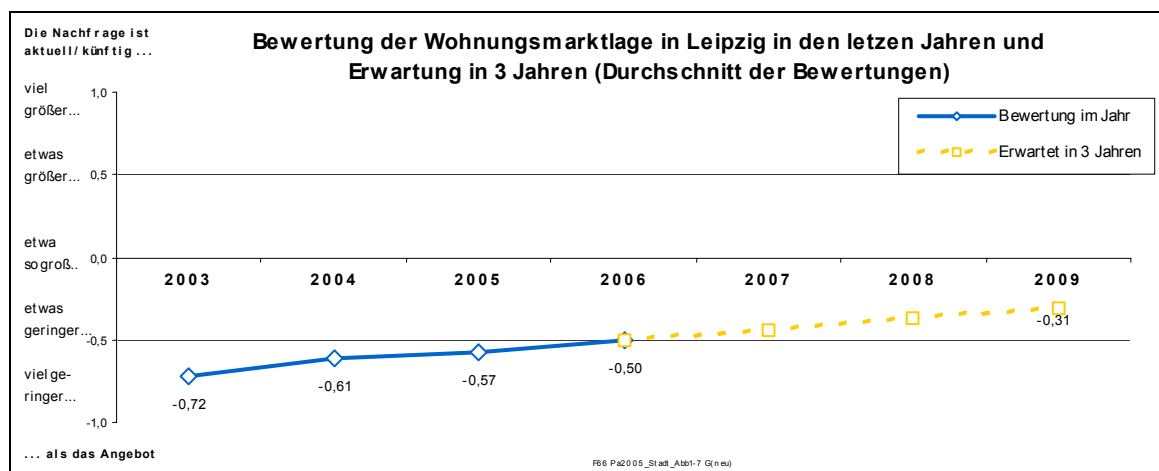
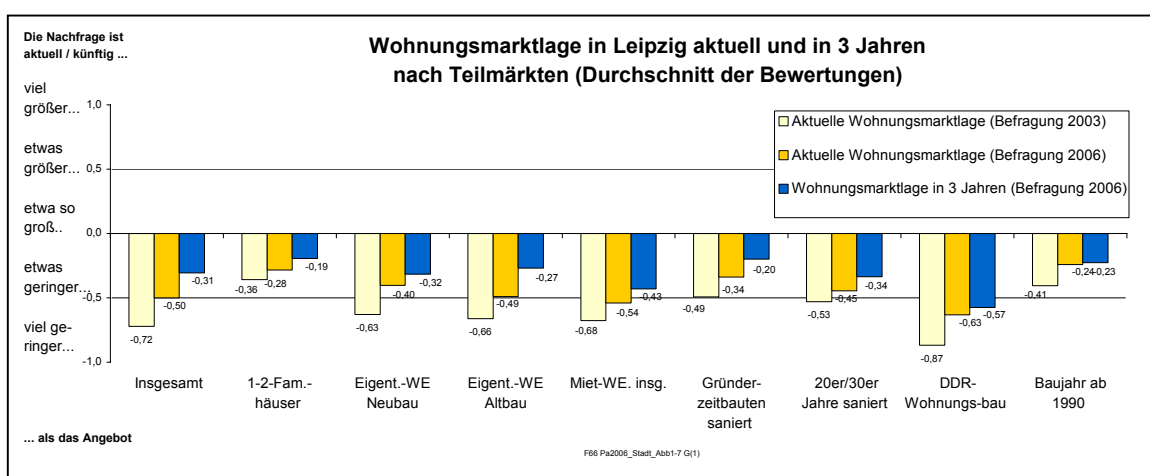


Abbildung 2.3 zeigt die Ergebnisse für Teilsegmente des Wohnungsmarktes, zu denen die Akteure zusätzlich um eine Bewertung der derzeitigen und der in drei Jahren zu erwartenden Lage gebeten wurden. Bezogen auf die derzeitige Wohnungsmarktlage wird bei allen dargestellten Teilsegmenten eine Überangebotssituation gesehen. Bei Mietwohnungen insgesamt (-0,54) und insbesondere im DDR-Wohnungsbau (-0,63) fällt diese jedoch deutlich höher aus als bei 1-2-Familienhäusern (-0,28) oder Neubauten (-0,24). Innerhalb der nächsten drei Jahre wird in allen Teilsegmenten ein zum Teil deutliches Nachlassen der Überangebotssituation, jedoch in keinem eine ausgeglichene Marktsituation erwartet. Am geringsten wird das Überangebot in drei Jahren nach Ansicht der Akteure bei 1-2-Familienhäusern (-0,19) sowie bei den sanierten Gründerzeitbauten (-0,20) sein, am höchsten nach wie vor beim DDR-Wohnungsbau (-0,57).

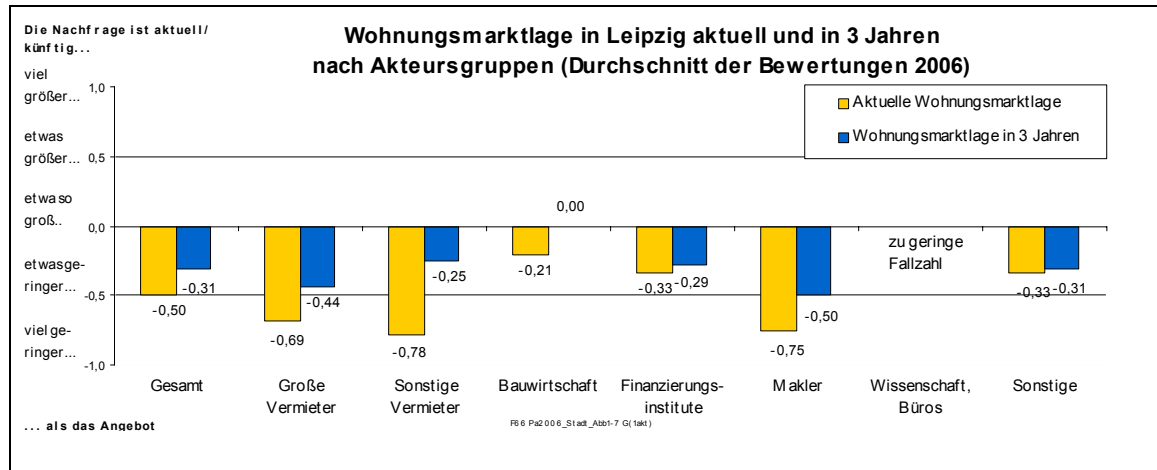
Abbildung 2.3



Im Vergleich zu 2003 ist festzustellen, dass die aktuelle Wohnungsmarktlage 2006 insgesamt in allen Teilmärkten durchweg ausgeglichener eingeschätzt wurde. Wie Abbildung 2.4 zeigt, unterscheidet sich die Bewertung der derzeitigen Wohnungsmarktlage zwischen den einzelnen Akteursgruppen jedoch deutlich (Spanne: -0,78 bis -0,17). Insbesondere die Akteursgruppen Bauwirtschaft (-0,21) bewerten die aktuelle Wohnungsmarktlage tendenziell ausgewogener als die Gruppen Sonstige Vermieter (-0,78), Makler (-0,75) sowie Große Vermieter (-0,69), die von einer sehr viel geringeren Nachfrage als das Angebot ausgehen.<sup>2</sup> Diese unterschiedliche Einschätzung könnte darin begründet sein, dass die Bauwirtschaft stärker das Segment der Einfamilienhäuser bedient, in welchem aktuell und auch zukünftig die Marktlage ausgeglichener als in anderen Teilsegmenten ist.

<sup>2</sup> Die aktuelle Bewertung durch die einzelnen Gruppen fällt im Vergleich zu 2003 aber deutlich uneinheitlicher aus. In 2003 reichte die Spanne der Bewertungen von -0,83 bis -0,72. Eine Ausnahme bildete einzig die Gruppe der Finanzierungsinstitute mit -0,29.

Abbildung 2.4



Auch die Erwartungen an die Wohnungsmarktlage in drei Jahren gehen zwischen den Akteursgruppen weit auseinander, wenngleich viele Gruppen von einem deutlichen Rückgang der Überangebotssituation ausgehen. Interessanterweise schätzen die Sonstigen Vermieter die derzeitige Wohnungsmarktlage am pessimistischsten ein, während sie in 3 Jahren eine nahezu ausgewogene Situation (-0,25) erwarten – ebenso wie die Bauwirtschaft (0,00). Weniger optimistisch sehen es die Makler (-0,50) sowie die Großen Vermieter (-0,44), wenngleich auch sie von einem sinkenden Überangebot ausgehen. Die Wissenschaft sowie die Büros werden an dieser Stelle aufgrund zu geringer Fallzahl nicht mit aufgeführt.

### 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 gegenwärtigen 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 erwartete Abrisse beeinflusst wird, sondern dass nur die unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven der Gebiete bezogen auf die Nachfrage erfasst werden.

Die Nachfrage in den Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus innerhalb der nächsten drei Jahre wird räumlich recht unterschiedlich beurteilt: Im Leipziger Westen erwartet ein Großteil der befragten Akteure künftig eine stärkere Nachfrage (48%). In Grünau rechnet dagegen die Mehrzahl (63%) der Befragten mit einer künftig leicht bzw. stark sinkenden Nachfrage. Für den Leipziger Osten erwarten die meisten Akteure (43%) eine in etwa gleich bleibende Nachfrage. (Abbildung 3.1).

Abbildung 3.1

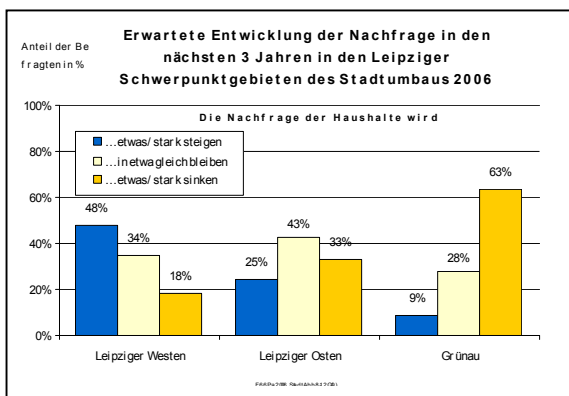
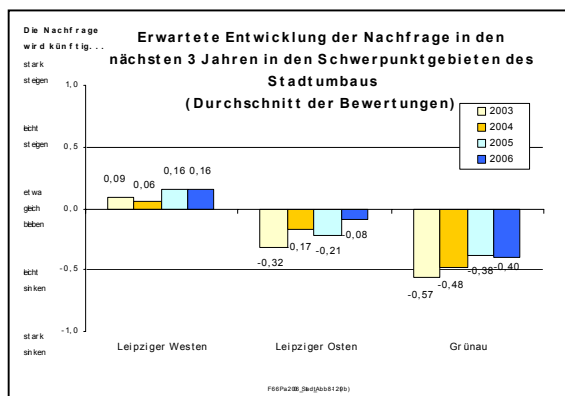


Abbildung 3.2



Im Zeitvergleich zwischen 2003 und 2006 hat sich die Einschätzung der zu erwartenden Nachfrageentwicklung im Leipziger Westen nur geringfügig verändert. Jedoch ist es das einzige Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus, in dem die Akteure überhaupt eine ausgeglichene bis leicht ansteigende Nachfrage erwarten (0,16). Im Leipziger Osten gehen die Befragten auch zukünftig von einer leicht sinkenden Nachfrage aus (-0,08), die Bewertung fällt gegenüber den Vorjahren allerdings ausgeglichener aus. Für Leipzig-Grünau erwarten die befragten Akteure auch in den nächsten drei Jahren einen Rückgang der Nachfrage (-0,40), im Vergleich zu 2003 (-0,57) fällt diese Einschätzung jedoch optimistischer aus (Abbildung 3.2).

Abbildung 3.3

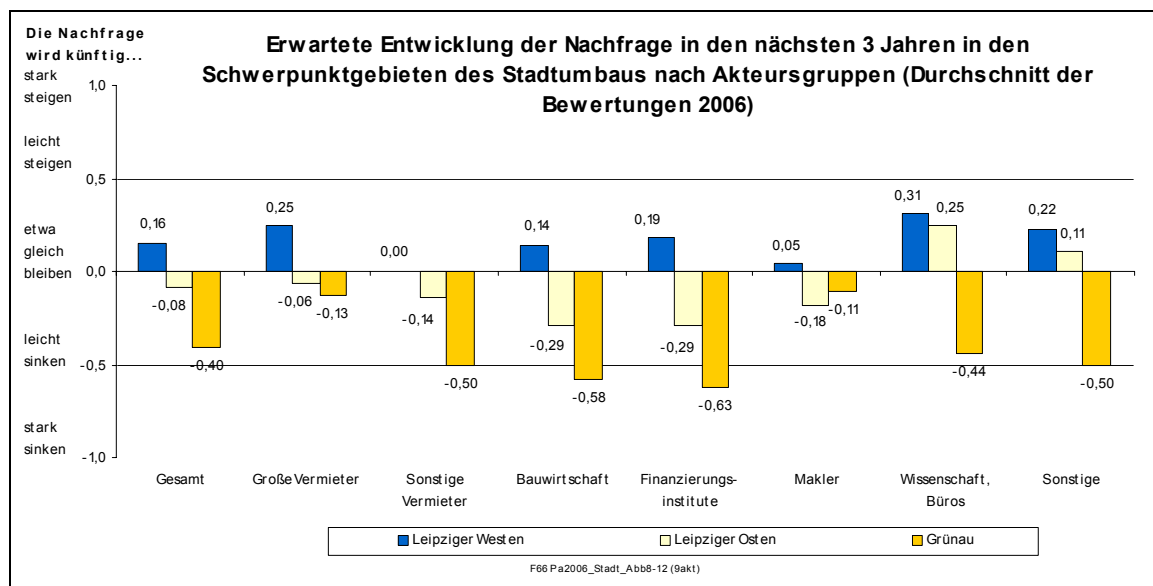


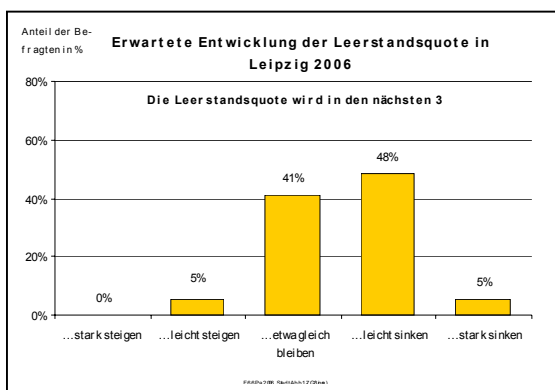
Abbildung 3.3 beinhaltet die erwartete Entwicklung in den Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus nach Akteursgruppen. Demnach wird für den Leipziger Westen von allen Gruppen – mit Ausnahme der Sonstigen Vermieter – in den nächsten drei Jahren eine steigende Nachfrage erwartet. Im Leipziger Osten gehen hingegen viele Gruppen von einer sinkenden Nachfrage aus, lediglich die Befragten aus Wissenschaft/Büros sowie

Sonstige erwarten dort einen leichten Anstieg. Den größten Nachfragerückgang unter den drei Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus erwarten alle Akteursgruppen auch weiterhin in Grünau, die Bewertungen gehen jedoch weit auseinander. Während der Rückgang nach Ansicht der Finanzierungsinstitute sehr deutlich ausfallen wird, erwarten die Gruppe der Makler sowie die der Großen Vermieter mittlerweile eine nahezu ausgeglichene Situation. Beide Gruppen sind direkt mit der Vermietung vor Ort befasst, während dies auf die restlichen Akteursgruppen kaum zutrifft.

Darüber hinaus wurden die Akteure befragt, in welchen weiteren Ortsteilen bzw. Stadtgebieten sie in den nächsten drei Jahren mit einer steigenden oder sinkenden Nachfrage rechnen. Außerhalb der oben dargestellten Stadtumbaugebiete wird nur von wenigen Akteuren eine sinkende Nachfrage gesehen. Vielmehr rechnen die meisten Befragten innerhalb der nächsten drei Jahre mit einer stark steigenden Nachfrage in der Südvorstadt, in Schleußig sowie im Musikviertel, dem Waldstraßenviertel und Gohlis Süd.

#### 4. ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE IN LEIPZIG INNERHALB DER NÄCHSTEN DREI JAHRE

Abbildung 4.1



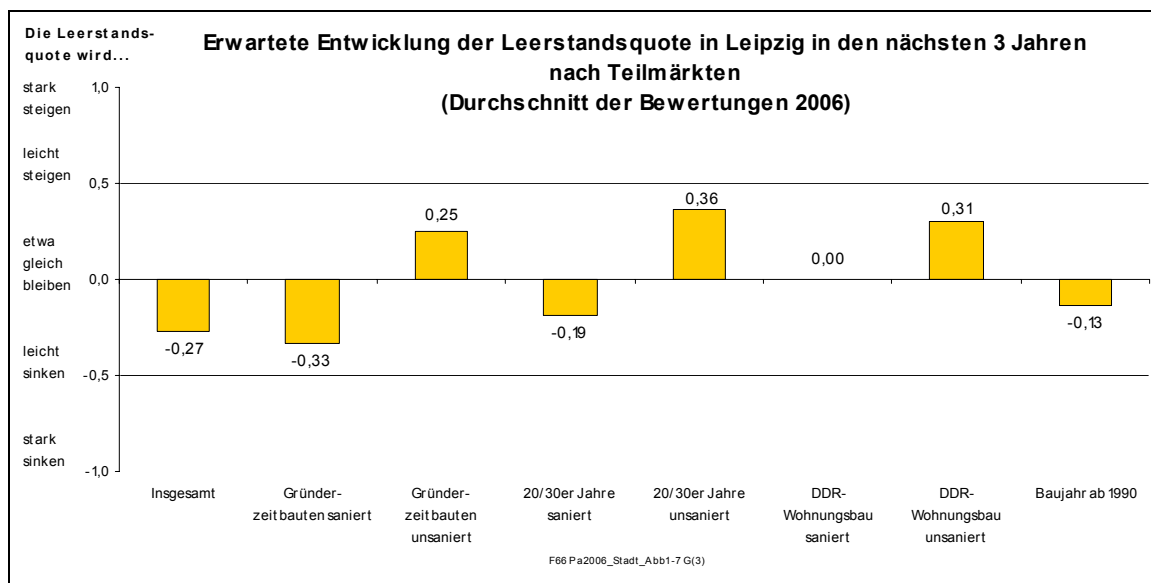
Die hohe Leerstandsquote in Leipzig ist seit mehreren Jahren rückläufig, was sowohl auf einen Nachfragezuwachs als auch auf die sich fortsetzenden Stadtumbaumaßnahmen zurück zu führen ist. Diese Entwicklung spiegelt sich in den Einschätzungen der Wohnungsmarktexperten wieder. Fast alle Akteure rechnen innerhalb der nächsten drei Jahre mit einer leicht sinkenden bzw. in etwa gleich bleibenden Leerstandsquote

(89%) auf dem Wohnungsmarkt. Von einem leichten bzw. starken Anstieg gehen hingegen nur sehr wenig Befragte (5%) aus (Abbildung 4.1).<sup>3</sup>

Die Akteure wurden auch nach der künftigen Entwicklung der Leerstandsquote in unterschiedlichen Teilmärkten gefragt. Bei den Wohnungen der Baujahre ab 1990 und den sanierten Altbauwohnungen der Gründerzeit und der 20er/30er-Jahre wird in den nächsten drei Jahren tendenziell von sinkenden Leerständen ausgegangen. Dagegen sehen die Akteure auch weiterhin bei den unsanierten Wohnungen künftig steigende Leerstandsquoten. Im sanierten DDR-Wohnungsbau erwarten die Befragten eine in etwa gleich bleibende Quote (Abbildung 4.2).

<sup>3</sup> 2005 erwarteten 60% einen leicht bis stark sinkenden Leerstand und noch 17% einen leicht bis stark steigenden Leerstand. 24% gingen für die nächsten 3 Jahre von einem Gleichbleiben aus.

Abbildung 4.2



## 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.

### 5.1 NEUBAUTÄTIGKEIT

Abbildung 5.1 zeigt, dass die meisten Akteuren (54%) mit einer gleich bleibenden künftigen Neubautätigkeit rechnen. 24% der Akteure gehen von einer leicht und 8% von einer stark abnehmenden Neubautätigkeit aus. Hier zeigen sich deutliche Veränderungen gegenüber dem Vorjahr, in welchem die Mehrheit von einer leichten bis starken Abnahme ausging. In Anbetracht der Tatsache, dass die Neubautätigkeit bereits Ende der 1990er Jahre stark zurück gegangen ist und sich seitdem auf einem niedrigen Niveau eingepegelt hat, sind die diesjährigen Einschätzungen der Akteure vorrangig als Wahrnehmungsänderung einzuordnen.

Bei einem Großteil wird der Rückgang der Neubautätigkeit insbesondere bei Mietwohnungen (58%) erwartet. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser rechnen die Befragten mehrheitlich mit einer künftig gleich bleibenden Neubautätigkeit (39%) bzw. mit einem leichten Rückgang (33%). Bei Eigentumswohnungen gehen die Einschätzungen

in Richtung einer in etwa gleich bleibenden Bautätigkeit.<sup>4</sup> Insgesamt wird nach Ansicht der Befragten der Geschosswohnungsbau deutlich stärker von einem Rückgang der Bautätigkeit betroffen sein, als Ein- und Zweifamilienhäuser (Abbildung 5.2).

Abbildung 5.1

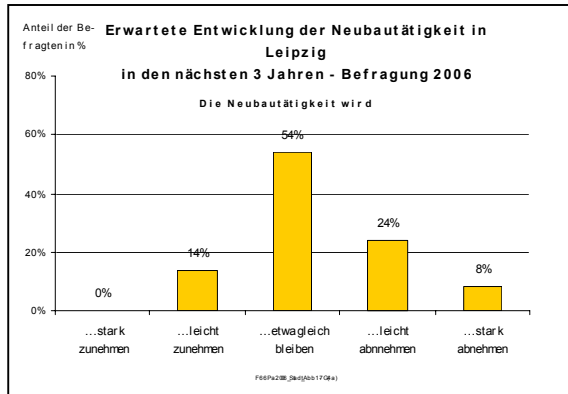
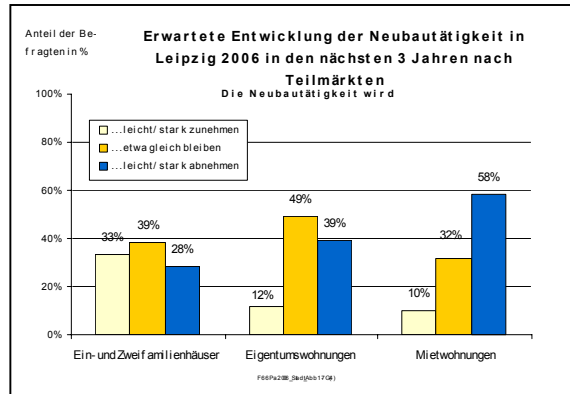


Abbildung 5.2



## 5.2 INVESTITIONSTÄTIGKEIT IM MIETWOHNUNGSBESTAND

Bezogen auf die von den Akteuren in den nächsten drei Jahren erwartete Entwicklung der Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbestand ergibt sich gegenüber der oben dargestellten Neubautätigkeit ein ähnliches Bild. Von 54% der Befragten wird erwartet, dass die Bestandsinvestitionen etwa gleich bleiben werden; insgesamt 25% gehen von einem Rückgang aus, der nach Aussage von 21% leicht und nach Ansicht von lediglich 4% stark ausfallen wird.<sup>5</sup> Beim DDR-Wohnungsbau erwarten mehr als zwei Drittel der Befragten einen Rückgang der Investitionstätigkeit (70%), bei den Beständen der 20er/30er-Jahre sind es etwas weniger als die Hälfte (Abbildung 5.3 und Abbildung 5.4).

Bei den Gründerzeitbauten gehen die Meinungen der Befragten auseinander: 45% der Befragten erwartet ein Gleichbleiben der Investitionstätigkeit in den nächsten drei Jahren, 32% aber auch eine rückläufige und 23% der Befragten sogar eine ansteigende Investitionstätigkeit.

<sup>4</sup> Im Vergleich zu 2005 zeigt sich bei den Eigentumswohnungen eine deutliche Verschiebung hin zu der Einschätzung einer in etwa gleich bleibenden Bautätigkeit. 2006 gingen 49% von einer solchen Entwicklung in den nächsten 3 Jahren aus, während dies 2005 nur 25% erwarteten.

<sup>5</sup> Gegenüber der Befragung im Vorjahr wird die zukünftige Investitionstätigkeit damit tendenziell ausgeglichener eingeschätzt: 2005 waren 46% der Auffassung, die Investitionstätigkeit im Mietwohnungsbestand werde künftig in etwa gleich bleiben; 44% erwarteten eine leicht bis stark abnehmende Investitionstätigkeit, während lediglich 9% in den nächsten drei Jahren sogar eine leicht zunehmende Aktivität vermuteten.

Abbildung 5.3

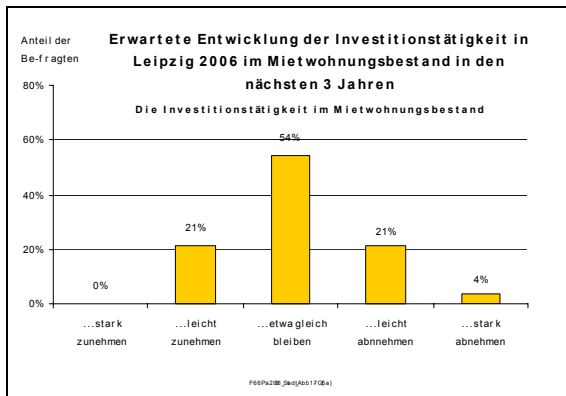
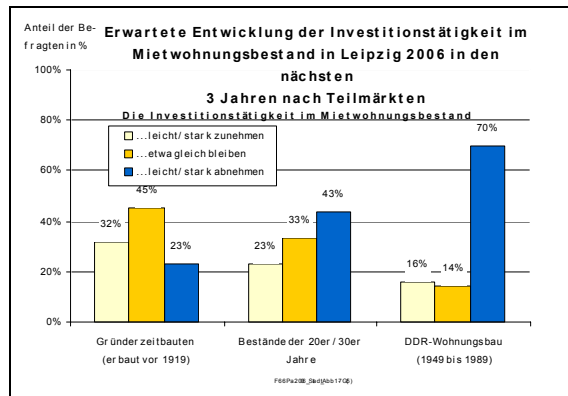


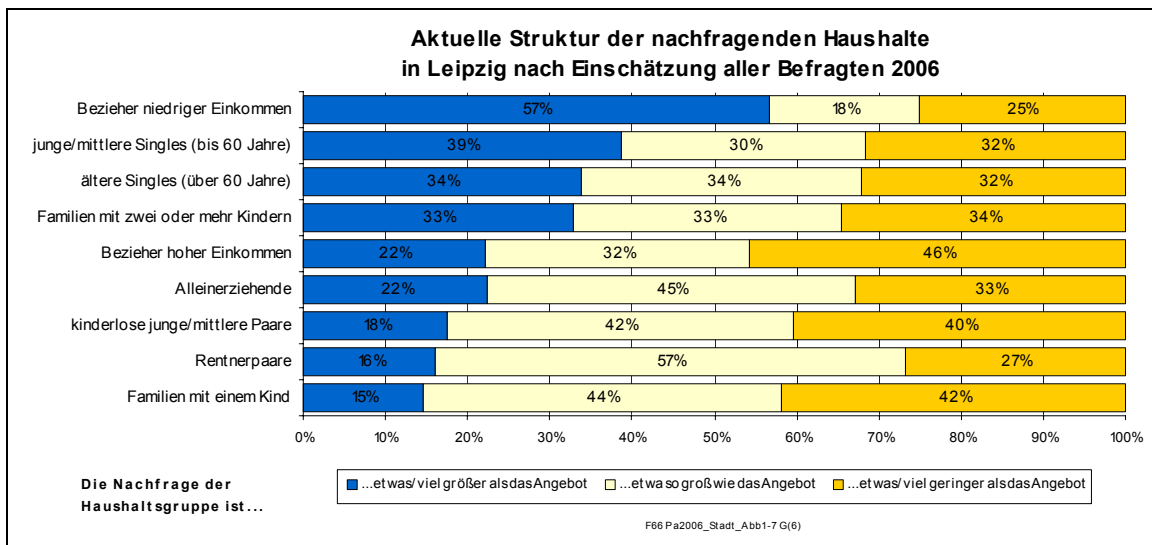
Abbildung 5.4



## 6. STRUKTUR DER NACHFRAGENDE HAUSHALTE IN LEIPZIG

Die Akteure wurden danach gefragt, bei welchen Haushaltsgruppen die aktuelle Nachfrage geringer und bei welchen sie größer als das Angebot an – für die jeweilige Nachfragergruppe geeigneten – Wohnungen ist.

Abbildung 6.1

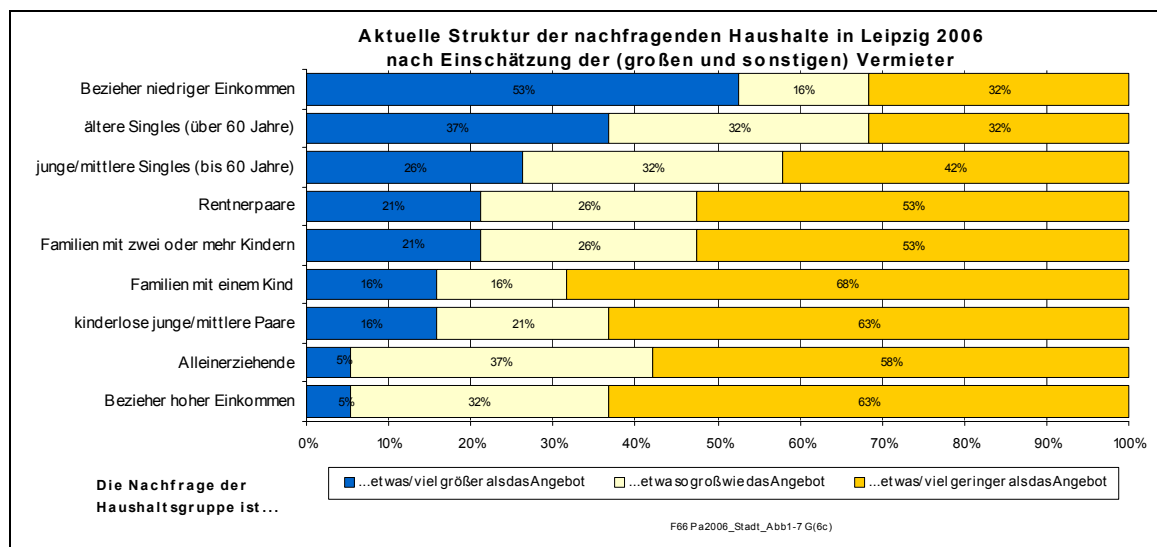


Dabei ist von besonderem Interesse, bei welchen Haushaltsgruppen trotz des aktuellen allgemeinen Überangebots eine gegenüber dem Angebot besonders hohe Nachfrage gesehen wird: Am häufigsten werden von den Befragten hierbei Bezieher niedriger Einkommen und junge/mittlere Singles genannt (Abbildung 6.1). Insbesondere die Einschätzung der Nachfragesituation in der Gruppe der Bezieher niedriger Einkommen ist im Vergleich zum letzten Jahr deutlich verändert: 57% der Befragten gaben gegenüber 37% im Jahr 2005 an, die Nachfrage nach Wohnungen durch die Bezieher niedriger Einkommen ist etwas bzw. viel größer als das Angebot. Auch in der offenen Fragestellung zum Thema „erwartete zukünftige Angebotsknappheit in speziellen Wohnungsmarktsegmenten“ wurde diese Einschätzung deutlich. In Bezug auf die Bezieher niedriger Ein-

kommen sahen die Wohnungsmarktakeure insbesondere einen steigenden Bedarf an „Hartz IV-tauglichen“, mietpreisgünstigen Wohnungen.

In Abbildung 6.2 wird dargestellt, wie die Nachfragesituation bezogen auf verschiedene Haushaltsgruppen durch die (großen und sonstigen) Vermieter bewertet wird. Bei dieser Teilgruppe ergeben sich gewisse und zum Teil deutliche Unterschiede zu den Antworten aller Befragten. Eine im Vergleich zum Angebot sehr hohe Nachfrage wird auch bei den Vermietern besonders häufig bei Beziehern niedriger Einkommen, älteren sowie mittleren und jungen Singles gesehen.<sup>6</sup> Dagegen schätzen die Vermieter die Nachfrage der Bezieher hoher Einkommen sowie der Alleinerziehenden überwiegend geringer als das hiesige Angebot ein.

**Abbildung 6.2**



## 7. EINSCHÄTZUNG AKTUELLER ENTWICKLUNGEN AUF DEM LEIPZIGER WOHNUNGSMARKT VOR DEM HINTERGRUND DER ZIELE DES STADTUMBAUS

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

Der Umfang der Maßnahmen zur Reduzierung des Angebots wird von den befragten Akteuren noch immer kritisch gesehen. Obwohl der Abriss von Wohnungen kontinuierlich

<sup>6</sup> Insbesondere bei den älteren Singles zeigen sich deutliche Verschiebungen gegenüber dem Vorjahr. Während 2005 noch 61% der befragten Vermieter eine im Vergleich zum Angebot sehr hohe Nachfrage sahen, so sind es in diesem Jahr nur noch 37%.

fortgesetzt wird, halten 75% der Befragten den derzeitigen Abriss von Wohnungen für zu niedrig. Allerdings bewerten 25 % die aktuellen Abrisse als ausreichend, während niemand in diesem Jahr der Meinung ist, sie seien zu hoch. Die derzeitigen Stilllegungen von Wohnungen halten 65% noch immer für zu niedrig. In diesem Segment hat sich jedoch der Anteil derer, welche die Maßnahmen als zu niedrig ansehen, im Vergleich zu den beiden Vorjahren deutlich verringert (vgl. Abbildung 7.1 und Abbildung 7.2).

Abbildung 7.1

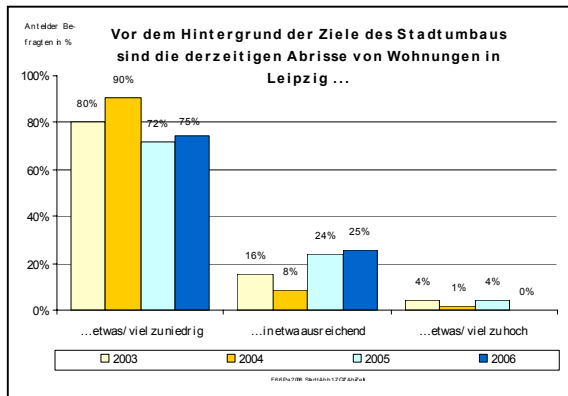
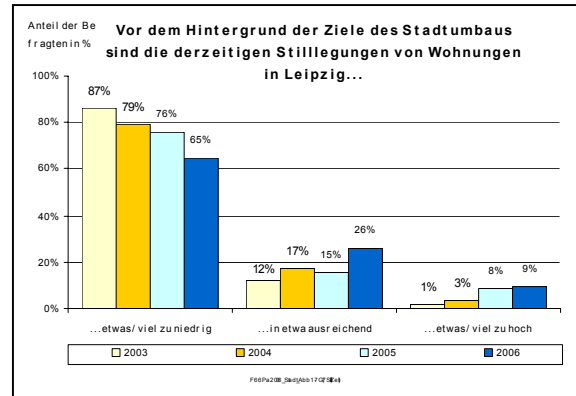


Abbildung 7.2



Geringere Defizite werden bei den Aufwertungsmaßnahmen gesehen: bei Aufwertungen im Wohnungsbestand halten 52% die Maßnahmen zwar für zu niedrig, 47% der Akteure bewerten sie aber immerhin als in etwa ausreichend. Damit setzt sich der bereits in den letzten Jahren erkennbare Trend einer zunehmend positiveren Bewertung dieser Maßnahmen auch 2005 weiter fort. Indes erscheinen für viele der Befragten die Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld noch immer dringlich: für 73% sind sie zu niedrig, für ein Viertel hingegen ausreichend. Damit fällt die Einschätzung gegenüber dem letzten Jahr wieder etwas kritischer aus (Abbildung 7.3 und Abbildung 7.4).

Abbildung 7.3

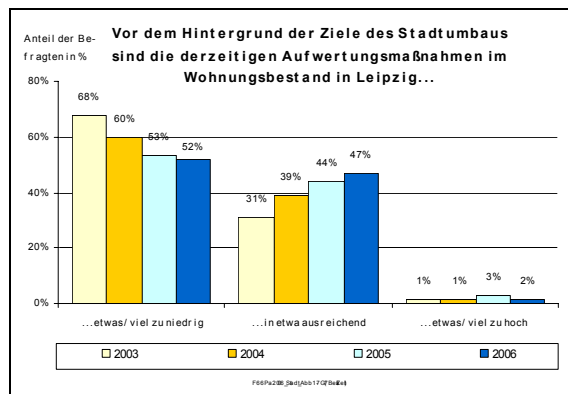
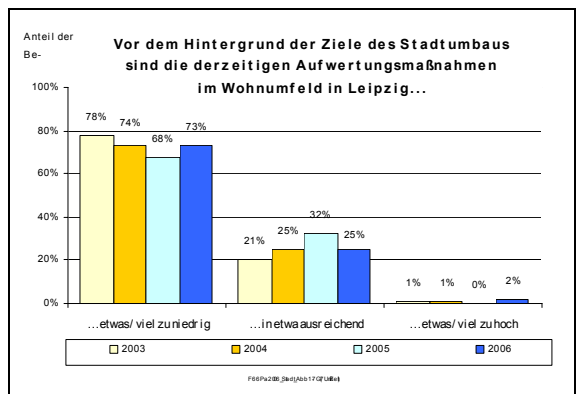
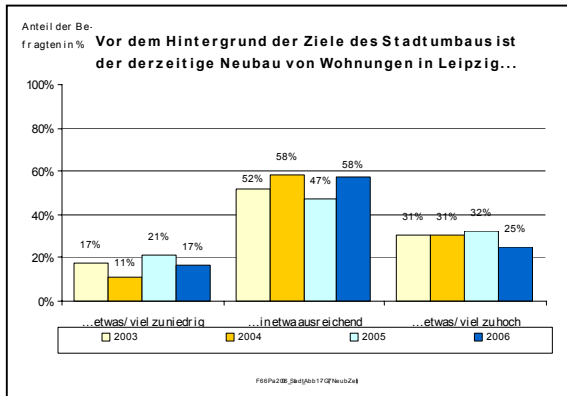


Abbildung 7.4



**Abbildung 7.5**

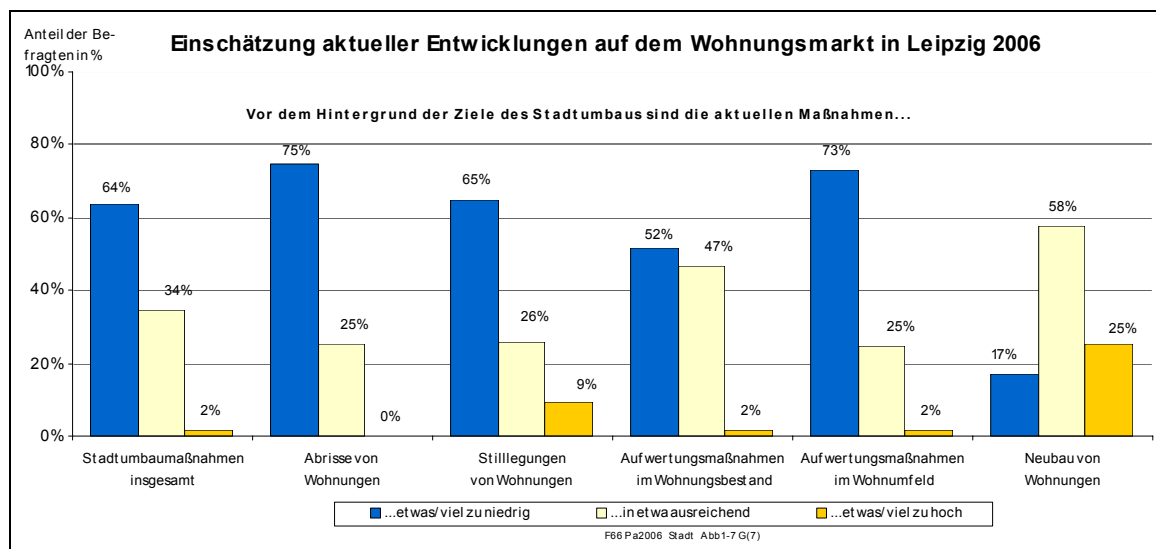


Vor dem Hintergrund der Ziele des Stadtumbaus wird das aktuelle Niveau des Neubaus differenzierter beurteilt als die Maßnahmen zur Reduzierung und Aufwertung des Bestandes. Aufgrund der gesunkenen Zahl neu gebauter Wohnungen hält mehr als die Hälfte der Befragten die derzeitige Neubautätigkeit mittlerweile für in etwa ausreichend bzw. angemessen. Nur noch 25% sind der Ansicht, das Niveau sei zu hoch, gleichzeitig halten es jedoch 17% für zu niedrig. Im Zeitverlauf zeigt sich, dass die Mehrheit der befragten Akteure – mit geringen Schwankungen – den Neubau von Wohnungen tendenziell für ausreichend befindet.

Der Umfang der gesamten Stadtumbaumaßnahmen in Leipzig wird vor dem Hintergrund der Ziele des Stadtumbaus von der Mehrheit der Akteure noch immer als zu niedrig (64%) eingeschätzt. Immerhin 34% halten die Maßnahmen jedoch in etwa für ausreichend. Bei Abrissen und Stilllegungen von Wohnungen sowie bei Aufwertungen im Wohnumfeld und im Wohnungsbestand wird von den Befragten noch überwiegend Bedarf gesehen, die Maßnahmen fortzuführen oder deren Niveau zu verstärken. Bei der Neubautätigkeit gehen die Einschätzungen auseinander, dennoch erscheint der Mehrheit der Befragten der Umfang neugebauter Wohnungen als angemessen (Abbildung 7.6). Insgesamt wird der Umfang der Stadtumbaumaßnahmen von den Akteuren damit noch immer kritisch gesehen, allerdings mit inzwischen rückläufiger Tendenz.

Der Umfang der gesamten Stadtumbaumaßnahmen in Leipzig wird vor dem Hintergrund der Ziele des Stadtumbaus von der Mehrheit der Akteure noch immer als zu niedrig (64%) eingeschätzt. Immerhin 34% halten die Maßnahmen jedoch in etwa für ausreichend. Bei Abrissen und Stilllegungen von Wohnungen sowie bei Aufwertungen im Wohnumfeld und im Wohnungsbestand wird von den Befragten noch überwiegend Bedarf gesehen, die Maßnahmen fortzuführen oder deren Niveau zu verstärken. Bei der Neubautätigkeit gehen die Einschätzungen auseinander, dennoch erscheint der Mehrheit der Befragten der Umfang neugebauter Wohnungen als angemessen (Abbildung 7.6). Insgesamt wird der Umfang der Stadtumbaumaßnahmen von den Akteuren damit noch immer kritisch gesehen, allerdings mit inzwischen rückläufiger Tendenz.

**Abbildung 7.6**

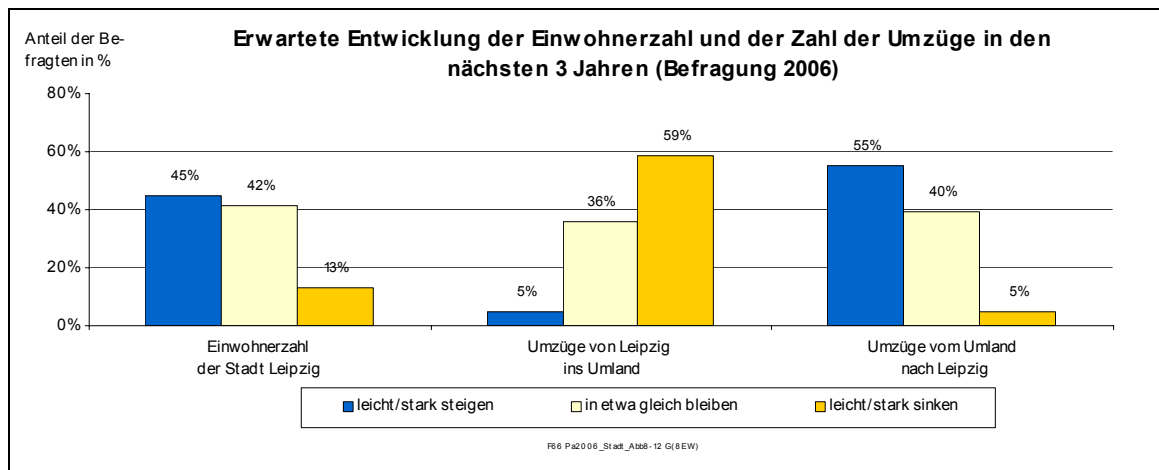


## 8. KÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN AUF DEM LEIPZIGER WOHNUNGSMARKT

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

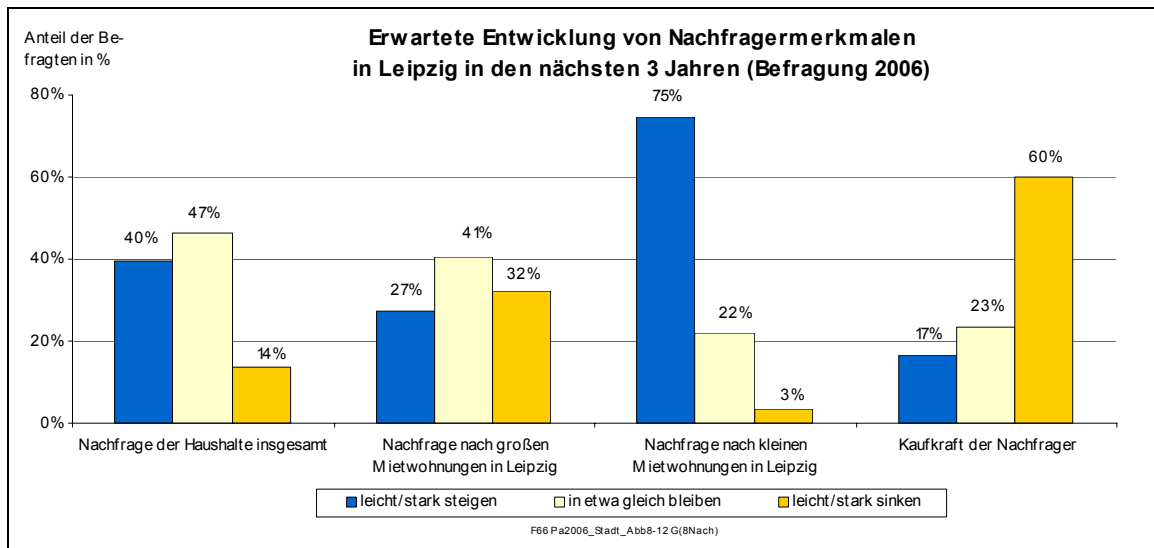
Der Großteil der Befragten erwartet innerhalb der nächsten drei Jahre eine steigende (45%) bzw. in etwa gleich bleibende Einwohnerzahl (42%). Diese tendenziell positive Einschätzung der Leipziger Einwohnerentwicklung scheint sich unter anderem auf eine weiterhin erwartete positive Wanderungsbilanz gegenüber dem Umland zu stützen. Denn 59% der Befragten gehen davon aus, dass die Umzüge von Leipzig in das Umland in den nächsten drei Jahren weiter sinken werden, 55% erwarten steigende Umzüge vom Umland nach Leipzig (Abbildung 8.1).

Abbildung 8.1



Nach Einschätzung der Akteure werden sich in den kommenden drei Jahren die Nachfragepräferenzen auf dem Mietwohnungsmarkt weiterhin erheblich verschieben. Die große Mehrheit der befragten Akteure erwartet eine steigende Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen (75%), während in diesem Jahr nur noch 27% der Akteure zudem auch von einer ansteigenden Nachfrage nach großen Mietwohnungen ausgehen. In den Abbildungen 8.3 und 8.4 sind die Segmente der großen und kleinen Wohnungen nochmals genauer aufgeführt. Die Kaufkraft wird von 60% aller Befragten als zukünftig sinkend eingestuft (Abbildung 8.2). Gegenüber der Befragung 2005 erwarten inzwischen wieder weniger Akteure, dass die Kaufkraft der Nachfrager in den nächsten drei Jahren sinkt.

Abbildung 8.2



Die veränderten Nachfragestrukturen in Bezug auf die Wohnungsgrößen werden auch in den Antworten der offenen Frage zur künftig spürbarer Angebotsknappheit in speziellen Wohnungsmarktsegmenten deutlich: Mehrere antwortende Befragte sprechen die zukünftig wohl knapp werdenden Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen mit einer Größe bis zu 50m<sup>2</sup> an. Anstatt eines steigenden Bedarfs an großen Wohnungen sehen die Befragten eher eine zukünftige Angebotsknappheit bei innenstadtnahen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie im Bereich hochwertiger Wohnungsangebote (z.B. Lofts am Wasser).

Abbildung 8.3

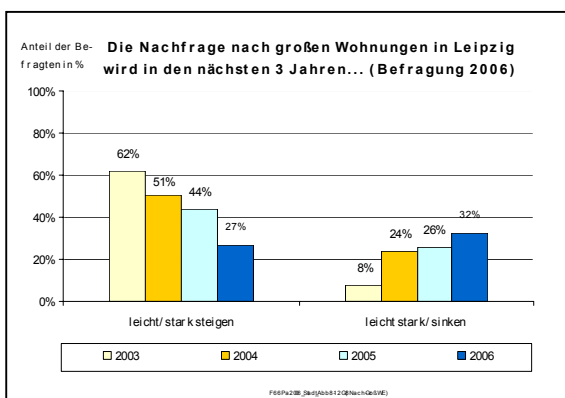
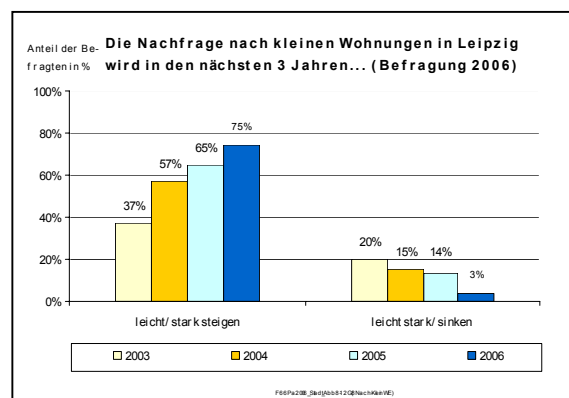


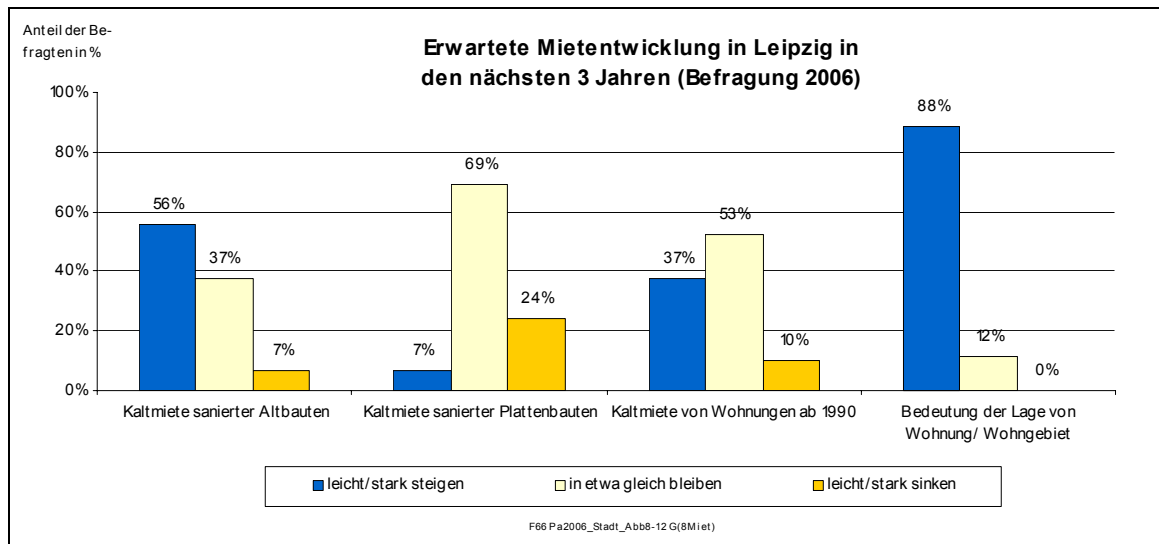
Abbildung 8.4



Bei den Wohnungsmieten werden je nach Teilmarkt unterschiedliche Entwicklungen erwartet. Für die sanierten Altbauten rechnet die Mehrheit der Akteure in den nächsten Jahren mit steigenden Kaltmieten. Für Mietwohnungen der Baujahre ab 1990 sowie in sanierten Plattenbauten gehen dagegen mehr als zwei Drittel der Befragten von gleich bleibenden Kaltmieten aus. Für Wohnungen ab 1990 erwarten zudem tendenziell mehr Akteure steigende (37%) als sinkende (10%) Kaltmieten; in sanierten Plattenbauwohnungen sind die Erwartungen an die Mietentwicklung entgegen gesetzt (7% bzw. 24%). Fast alle Befragten (88%) gehen auch weiterhin von einer steigenden Bedeutung

der Lage der Wohnung bzw. des Wohngebiets in den nächsten Jahren aus (Abbildung 8.5). Vor diesem Hintergrund sprechen daher auch viele Akteure eine zukünftige Angebotsknappheit für hochwertige bzw. sanierte Wohnungen in Innenstadtnähe in der offenen Frage an. Bezüglich des Angebots an Wohnungen „im Grünen“ erwarten nur zwei Befragte einen spürbaren Angebotsengpass.

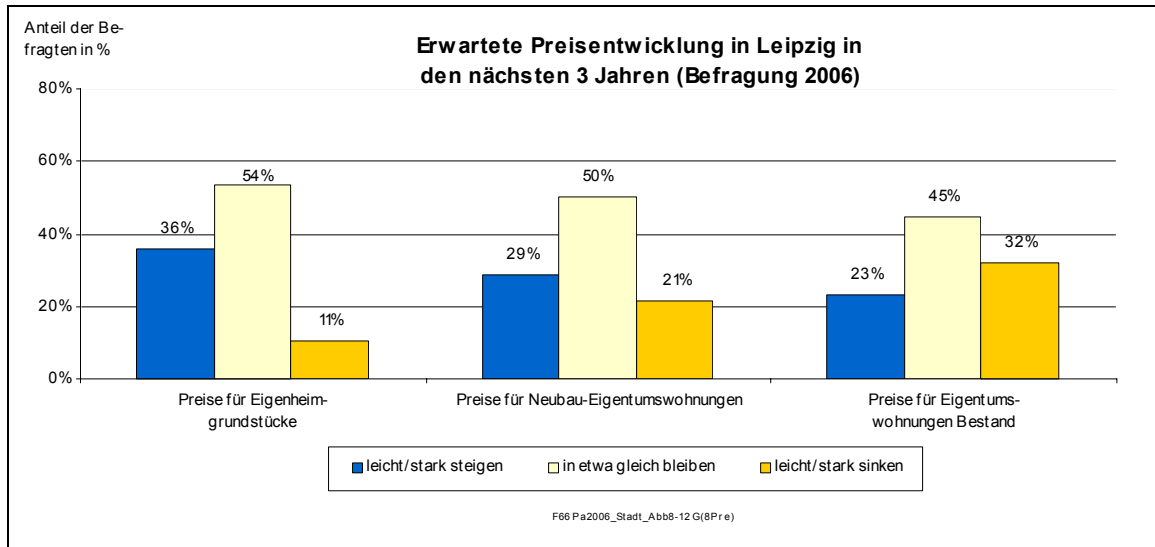
**Abbildung 8.5**



Mit Blick auf die Immobilienpreise werden prinzipiell von den Befragten in den kommenden drei Jahren eher gleich bleibende Entwicklungen erwartet. Im Bereich der Eigenheimgrundstücke gehen davon 54% der Akteure aus, während nur noch 11% sinkende Preise erwarten.<sup>7</sup> Bei den Eigentumswohnungen im Neubau und im Bestand gehen ebenfalls jeweils deutlich mehr Befragte von gleich bleibenden Verkaufspreisen aus. Für den Bestand rechnen 32% mit sinkenden Preisen und nur 23% mit einem Anstieg. Bei den neugebauten Eigentumswohnungen ist das Verhältnis umgekehrt (vgl. Abbildung 8.6). Hier erwarten 29% einen Preisanstieg, während deutlich weniger Befragte als im Vorjahr von sinkenden Preisen ausgehen (21% im Vergleich zu 37% 2005).

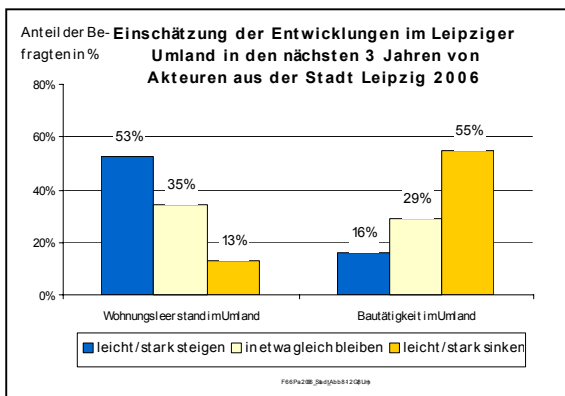
<sup>7</sup> Der Anteil derjenigen, die eine gleich bleibende Preisentwicklung bei Eigenheimgrundstücken erwarten, ist im Vergleich zum Vorjahr um 3 Prozentpunkte gestiegen. Weitaus weniger Akteure als noch 2005 erwarten sinkende Preise (minus 16 Prozentpunkte), während bedeutend mehr von leicht bis stark steigenden Preisen ausgehen (plus 14 Prozentpunkte).

Abbildung 8.6



## 9. ENTWICKLUNGEN IM LEIPZIGER UMLAND AUS SICHT DER BEFRAGTEN AKTEURE

Abbildung 9.1



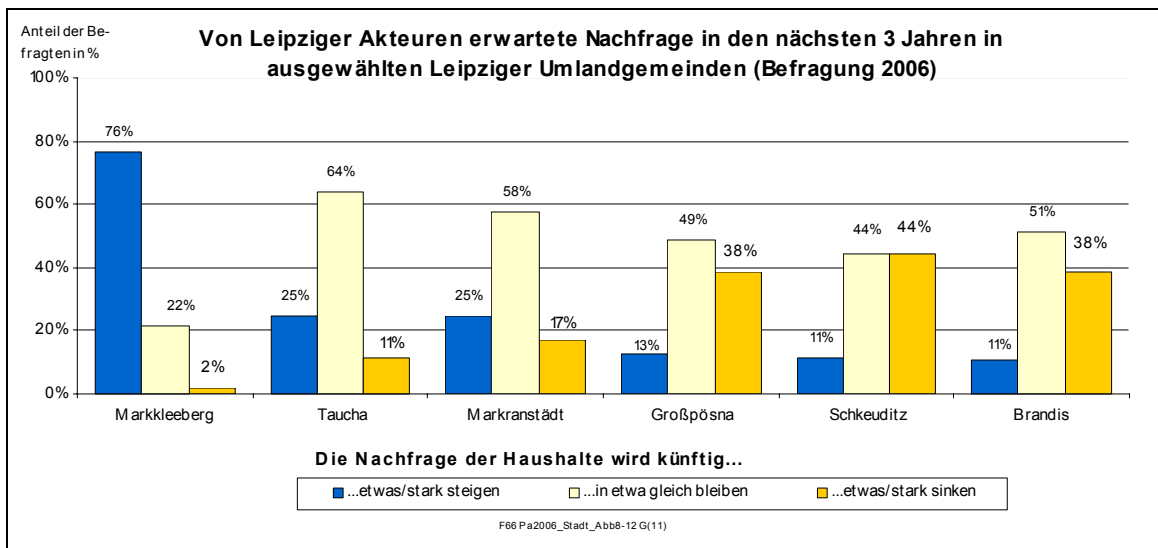
Im Rahmen der Befragung wurden auch Entwicklungen im Leipziger Umland thematisiert. Abbildung 9.1 stellt die in den nächsten drei Jahren von den Leipziger Akteuren erwartete Entwicklung des Wohnungsleerstands und der Bautätigkeit im Umland dar.

13% der befragten Akteure sind der Meinung, dass der Wohnungsleerstand zukünftig sinken wird. Etwas mehr als die Hälfte

der Befragten geht jedoch weiterhin von einem Anstieg des Leerstands im Umland aus. Diese Aussage steht im Zusammenhang mit den von den Befragten auch in den kommenden Jahren erwarteten rückläufigen Umzügen von Leipzig ins Umland sowie den weiter ansteigenden Umzügen vom Umland nach Leipzig (vgl. Abbildung 8.1). Korrespondierend hierzu wird vom überwiegenden Teil der Akteure angenommen, dass die Bautätigkeit im Umland in den kommenden drei Jahren sinkt.

Die Akteure wurden auch gebeten, die Nachfrageentwicklung in den nächsten drei Jahren in ausgewählten Umlandkommunen zu bewerten. Dabei werden die Entwicklungsperspektiven der Kommunen sehr unterschiedlich gesehen (Abbildung 9.2).

**Abbildung 9.2**



Für Markkleeberg wird mit Abstand die stärkste Nachfrageentwicklung angenommen: 76% der Befragten gehen von einer steigenden Nachfrage in den nächsten drei Jahren aus und nur 2% von einer sinkenden. Gegenüber der Befragung des Vorjahres hat sich diese Einschätzung damit noch etwas verstärkt. Für alle anderen Gemeinden rechnen die Befragten innerhalb der nächsten drei Jahre überwiegend mit einer kaum veränderten Nachfrage – im Gegensatz zum Vorjahr, als für Großpösna, Schkeuditz und Brandis die Mehrheit noch von einer sinkenden Nachfrage ausging.