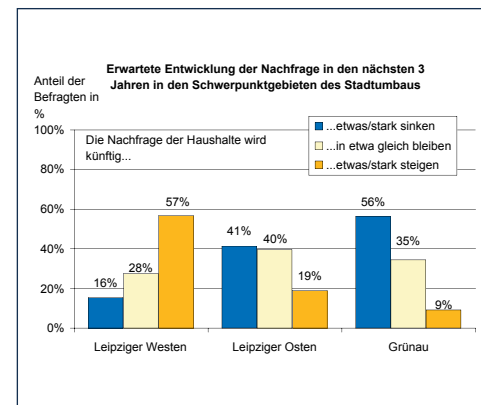
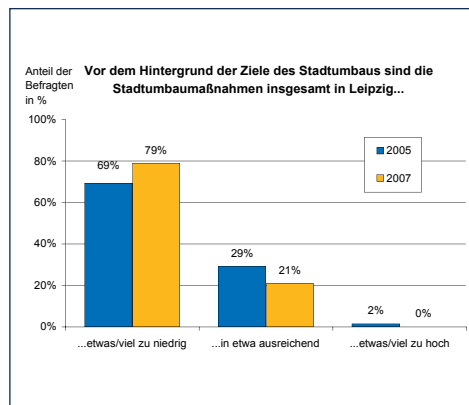
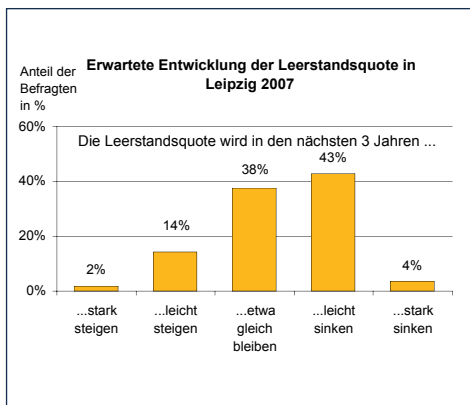




Kleinräumiges Monitoring der Stadtentwicklung in Leipzig

|||||
|||||

Wohnungsmarktbarometer 2007



Ergebnisse der Befragung von Akteuren des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung im Sommer 2007

|||||
|||||

// in Kooperation mit //

Impressum:

Herausgeber:

Stadt Leipzig

Der Oberbürgermeister

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stadtplanungsamt / Stadtentwicklungsplanung

Redaktion:

Ulrike Bergner (Universität Leipzig)

Stefan Heinig, Juliana Pantzer (Stadtplanungsamt, Abteilung Stadtentwicklungsplanung)

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

Redaktionsschluss: Oktober 2007

INHALTSVERZEICHNIS

WICHTIGSTE ERGEBNISSE.....	1
1. ERHEBUNGSMETHODE UND STRUKTUR DER BEFRAGTEN.....	2
2. AKTUELLE UND KÜNFTIGE WOHNUNGSMARKTLAGE IN LEIPZIG	3
3. KÜNFTIGE NACHFRAGE IN DEN LEIPZIGER SCHWERPUNKTGEBIETEN DES STADTUMBAUS	6
4. KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE IN LEIPZIG	7
5. NEUBAUTÄTIGKEIT UND INVESTITIONSTÄTIGKEIT IM LEIPZIGER MIETWOHNUNGSBESTAND	8
5.1 NEUBAUTÄTIGKEIT.....	8
5.2 INVESTITIONSTÄTIGKEIT IM MIETWOHNUNGSBESTAND.....	9
6. NACHFRAGE DER HAUSHALTSTYPEN IN LEIPZIG.....	10
7. BEURTEILUNG DER STADTUMBAUMAßNAHMEN IN LEIPZIG	11
8. KÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN AUF DEM LEIPZIGER WOHNUNGSMARKT.....	14
9. KÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN IM LEIPZIGER UMLAND	17

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 von örtlichen Akteuren (Expertenpanel) Auskünfte zu wesentlichen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und zum Stadtumbau in Leipzig zu geben. Die wichtigsten Ergebnisse der Befragung 2007 werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

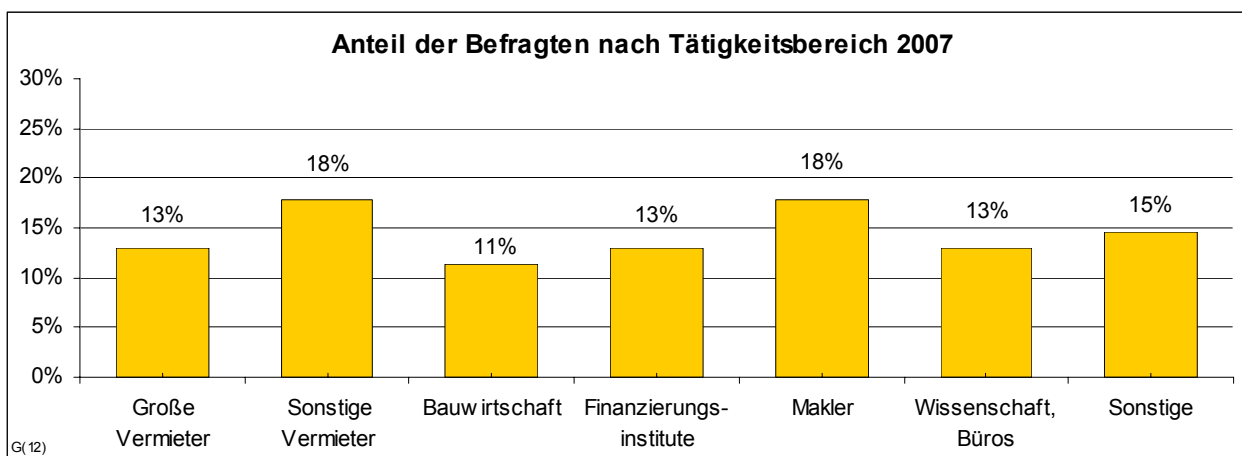
- Vom Großteil der Akteure wird in Leipzig in allen Segmenten des Wohnungsmarktes aktuell und künftig ein Überangebot gesehen. Für die nächsten drei Jahre erwarten allerdings alle Befragten eine zunehmend weniger unausgewogene Wohnungsmarktlage. So steigt die Zahl derer, welche Nachfrage und Angebot als ausgeglichen einschätzen, weiter an.
- Die geringste Nachfrage im Vergleich zum Angebot wird derzeit und auch in drei Jahren im DDR-Wohnungsbau gesehen. Hingegen ist das ausgeglichene Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage nach Meinung der Befragten im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser zu finden.
- Gegenüber den Vorjahren deutlich verändert hat sich die Einschätzung bezüglich der Entwicklung der Leerstandsquote. Zwar gehen weiterhin die meisten Befragten von einem leichten Rückgang der Leerstände in Leipzig aus, jedoch fällt in diesem Jahr der Anteil der Marktakteure mit dieser Meinung deutlich geringer aus als in den Vorjahren. Die Zahl der Experten, die einen neuerlichen Anstieg der Leerstandsquote prognostizieren, hat sich demgegenüber stark erhöht.
- Bezüglich der Struktur der nachfragenden Haushalte äußert die Mehrheit der Befragten die Meinung, dass für ältere, mittlere und junge Singles sowie für Bezieher niedriger Einkommen eine das Angebot übersteigende Nachfrage besteht. Dementsprechend erwartet die Mehrzahl der Befragten zudem einen wachsenden Bedarf an kleinen Wohnungen.
- Die befragten Wohnungsmarktakteure erwarten in der Mehrzahl eine erhöhte Neubautätigkeit in den kommenden Jahren. Damit korrespondierend wird eine Erhöhung der Preise für Eigenheimgrundstücke vorhergesagt. Für die Investitionstätigkeit in den Mietwohnungsbestand wird von der Mehrheit der Befragten ebenfalls eine Zunahme angenommen.
- Bei der Beurteilung des Stadtumbauprozesses zeigt sich in diesem Jahr besonders auffällig die Unzufriedenheit mit dem Umfang der Stadtumbaumaßnahmen. Die Zahl derer, welche die Stadtumbaumaßnahmen insgesamt für unzureichend halten, ist auf einen neuen Höchstwert angestiegen.
- Dem Stadterneuerungsschwerpunkt Leipziger Westen werden von den Experten im Vergleich zu den anderen Schwerpunktgebieten nach wie vor die besten Entwicklungsperspektiven hinsichtlich der Wohnraumnachfrage beschieden. Weiterhin die pessimistischste Prognose bezüglich der Nachfrage nach Wohnraum erhält Grünau.

1. ERHEBUNGSMETHODE UND STRUKTUR DER BEFRAGTEN

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 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 Einschätzungen zu ergänzen.

Die Befragung der Leipziger Akteure wurde 2007 zum fünften Mal durchgeführt. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Resultate aus der aktuellen Befragung den Ergebnissen der letzten Jahre gegenüberzustellen und Entwicklungstendenzen bzw. Veränderungen aufzuzeigen. Wie bei vielen subjektiven Bewertungen zeigen sich auch bei dieser Befragung teilweise Sprünge zwischen den Aussagen aufeinanderfolgender Jahre oder Widersprüche innerhalb eines Jahres.

Abbildung 1.1



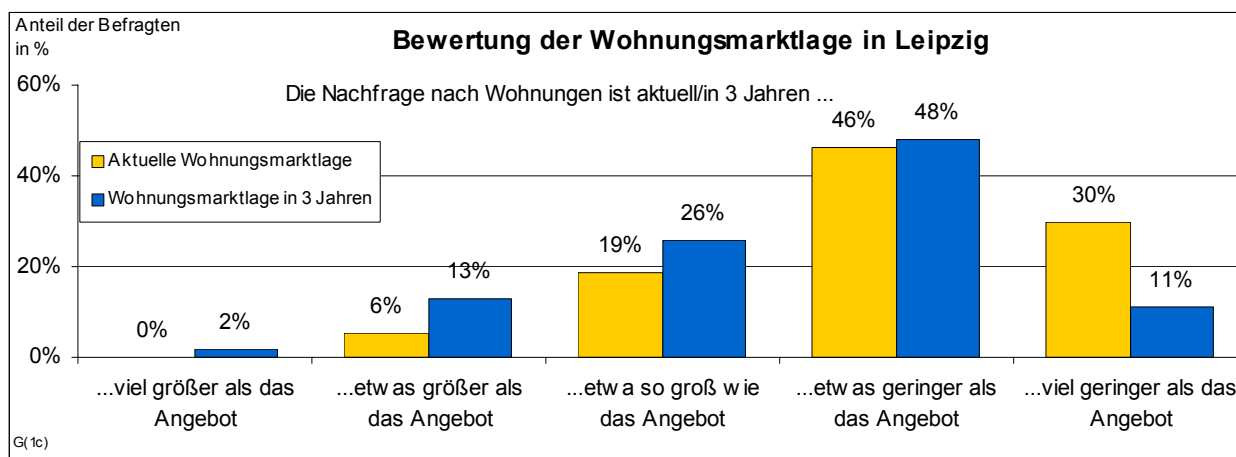
Grundlage der Befragung 2007 bildeten erneut die in den Vorjahren ausgewählten Akteure des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung aus unterschiedlichen Tätigkeitsbereichen. Von den im Juni 2007 insgesamt angeschriebenen 106 Akteuren antworteten 59, was einer Rücklaufquote von 56% entspricht. Gegenüber 2006 hat sich damit die Zahl der Antwortenden abermals um vier Prozentpunkte reduziert. Unter den Antwortenden stellen die Vermieter mit einem Anteil von insgesamt 31% die größte Gruppe. Die übrigen Befragten lassen sich den Bereichen Bauwirtschaft (11%), Finanzierungsinstitute (13%), Makler (18%), Wissenschaft/Büros (13%) und sonstige Tätigkeitsbereiche (15%) zuordnen.

2. AKTUELLE UND KÜNFTIGE WOHNUNGSMARKTLAGE IN LEIPZIG

Die Mehrheit der Befragten geht auch 2007 von einer Überangebotssituation auf dem Leipziger Wohnungsmarkt aus: 30% schätzen die derzeitige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt als viel geringer als das Wohnungsangebot ein. 46% meinen, dass die Nachfrage zumindest etwas geringer ist als das Angebot ist. Ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage sehen mittlerweile 19% und eine etwas größere Nachfrage 6%. Eine viel größere Nachfrage in Bezug auf das Angebot sah in diesem Jahr niemand (Abbildung 2.1).

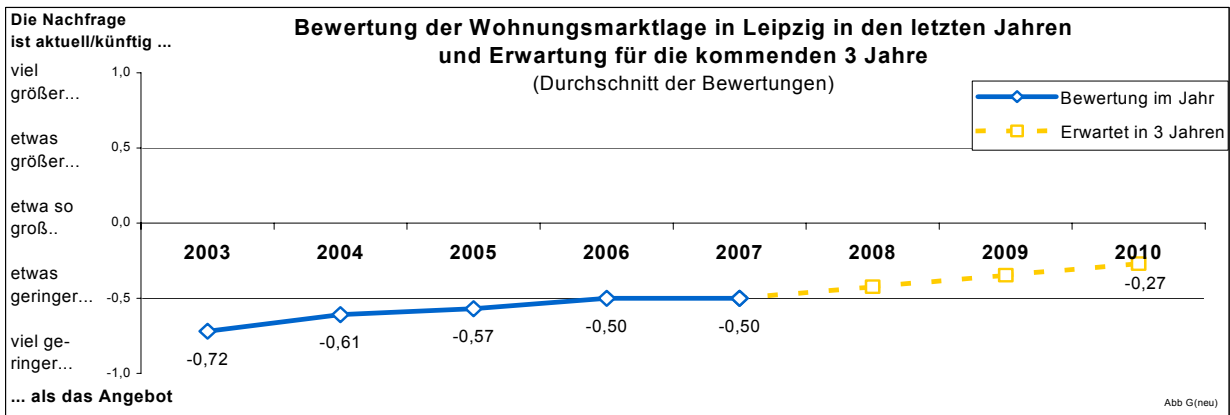
Insgesamt liegen die Einschätzungen über die aktuelle Wohnungsmarktlage 2007 im Vergleich zum Vorjahr wieder näher beieinander. 2006 gingen nur 9% von einer ausgeglichenen Wohnungsmarktsituation aus, 15% sahen hingegen eine größere Nachfrage als das Angebot. Die Zahl derer, die einen Angebotsüberhang annahmen, war zwar insgesamt genauso hoch, allerdings gingen im Vorjahr noch weit mehr Befragte (42%) von einer viel geringeren Nachfrage als das Angebot aus als in diesem Jahr.

Abbildung 2.1



Die Befragten wurden zudem gebeten, eine Einschätzung der in drei Jahren zu erwartenden Wohnungsmarktlage zu geben. In der Mehrzahl wird zwar nach wie vor ein Überangebot an Wohnraum erwartet, jedoch mit der deutlichen Tendenz zu einem weniger unausgewogenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Der Anteil derer, die in drei Jahren von einer im Vergleich zum Angebot sehr viel geringeren Nachfrage ausgehen, reduziert sich gegenüber der aktuellen Einschätzung erheblich von 30% auf 11%. 26% erwarten ein ausgeglichenes Verhältnis. Noch immer geht jedoch die Mehrheit der Befragten davon aus, dass in drei Jahren die Nachfrage etwas bzw. viel geringer als das Angebot sein wird (Abbildung 2.1).

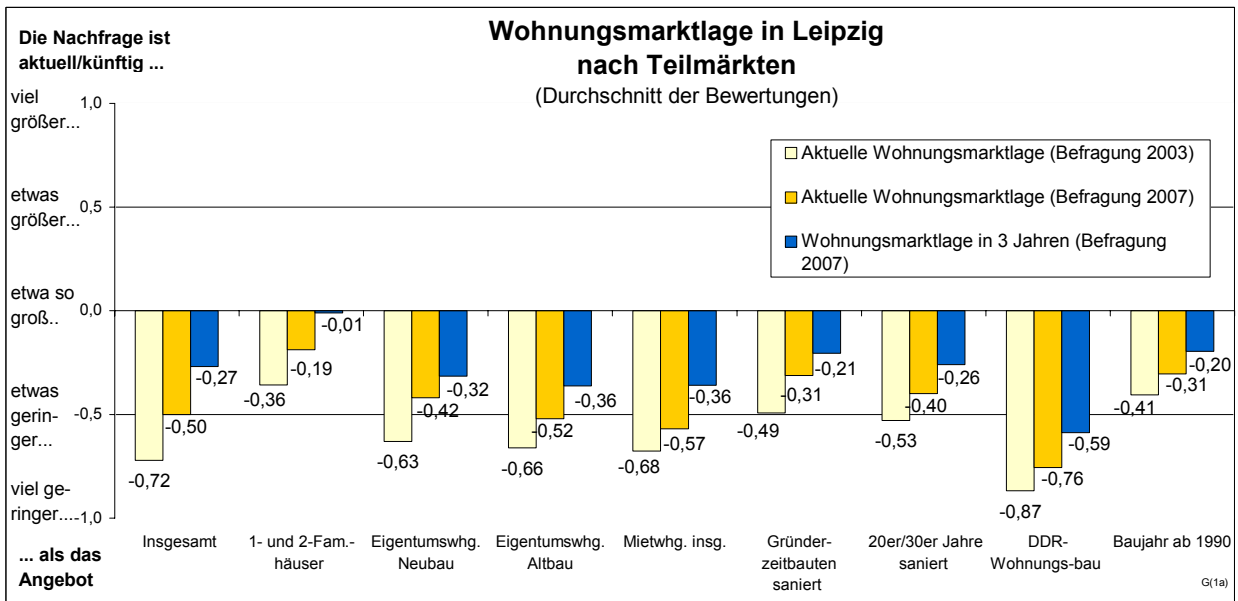
Abbildung 2.2



Der Trend hin zu einem stärker ausgeglichenen Wohnungsmarkt zeigt sich auch in Abbildung 2.2 deutlich. Die Darstellung gibt einen Überblick der in den letzten fünf Jahren abgegebenen Beurteilungen der jeweils aktuellen und zukünftigen Leipziger Wohnungsmarktlage. 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 zeigt die Ergebnisse für Teilssegmente des Wohnungsmarktes, für welche die Akteure ebenfalls um eine Bewertung der derzeitigen und der in drei Jahren erwarteten Lage gegeben wurden. Die Einschätzungen aus dem ersten Befragungsjahr 2003 wurde für einen erweiterten Zeitvergleich den diesjährigen gegenübergestellt.

Abbildung 2.3

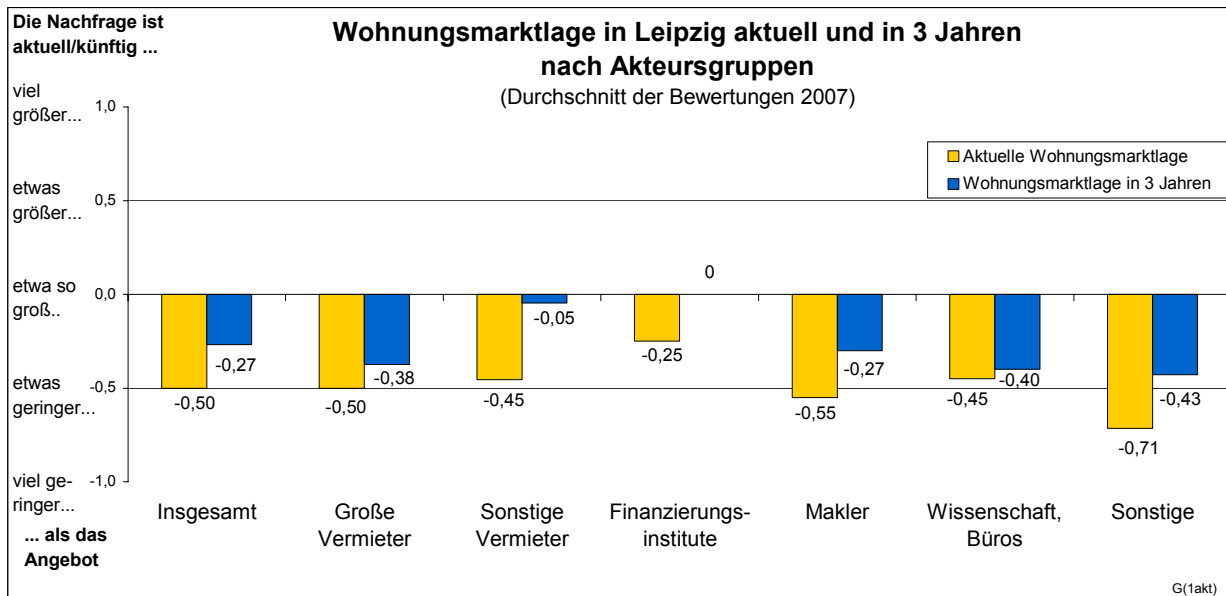


Bezogen auf die derzeitige Wohnungsmarktlage wird bei allen dargestellten Teilssegmenten ein Überangebot gesehen. Bei Mietwohnungen insgesamt und insbesondere im DDR-Wohnungsbau

fällt dieses jedoch deutlich höher als bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Neubauten und sanierten Gründerzeitbauten aus. Innerhalb der nächsten drei Jahre wird in allen Teilsegmenten ein Rückgang der Überangebotssituation, jedoch nur bei den Ein- und Zweifamilienhäusern eine ausgeglichene Marktsituation erwartet. Beim Geschosswohnungsbau wird das Überangebot in drei Jahren nach Ansicht der Akteure bei den Neubauten am geringsten sein, am höchsten nach wie vor beim DDR-Wohnungsbau. Im Vergleich zu 2003 ist festzustellen, dass die Wohnungsmarktlage 2007 in allen Teilmärkten ausgeglichener eingeschätzt wird.

Wie Abbildung 2.4 zeigt, unterscheiden sich die Bewertungen zur derzeitigen Wohnungsmarktlage nicht nur in den verschiedenen Teilmärkten, sondern auch zwischen den einzelnen Akteursgruppen. Insbesondere die Gruppe der Finanzierungsinstitute bewerten die aktuelle Wohnungsmarktlage tendenziell ausgewogener als andere Gruppen. Die pessimistischste Beurteilung der derzeitigen Marktlage geben die Makler und die sonstigen Wohnungsmarktakteure ab.

Abbildung 2.4¹



Bei den Erwartungen an die Wohnungsmarktlage in drei Jahren gehen alle Gruppen von einem deutlichen Rückgang des Überangebotes aus. Die sonstigen Vermieter ebenso wie die Finanzierungsinstitute erwarten auch in diesem Jahr, dass es während der nächsten drei Jahre zu einer ausgewogenen Situation auf dem Leipziger Wohnungsmarkt kommt. Weniger optimistisch sehen die anderen Gruppen die zukünftige Lage, wenngleich auch sie von einem sinkenden Angebot ausgehen.

¹ Die Ergebnisse der Bauwirtschaft können aufgrund des geringen Rücklaufs nicht einzeln ausgewiesen werden. Dies ist bei allen Grafiken, welche die Antworten einzeln nach Akteursgruppen aufschlüsseln, zu beachten.

3. KÜNFTIGE NACHFRAGE IN DEN LEIPZIGER SCHWERPUNKT- GEBIETEN 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 derzeit in Umsetzung befindliche 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 nach wie vor ein Großteil der befragten Akteure künftig eine stärkere Nachfrage (57%). In Grünau rechnet dagegen die Mehrzahl (56%) mit einer künftig leicht bzw. stark sinkenden Nachfrage. Für den Leipziger Osten erwarten jeweils 2/5 der Akteure eine in etwa gleich bleibende und eine leicht bis stark sinkende Nachfrage (Abbildung 3.1).

Abbildung 3.1

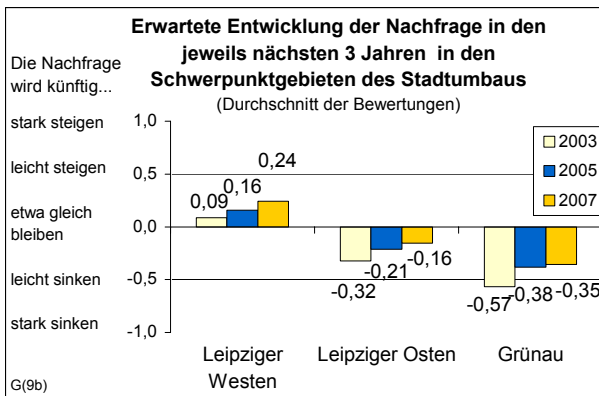
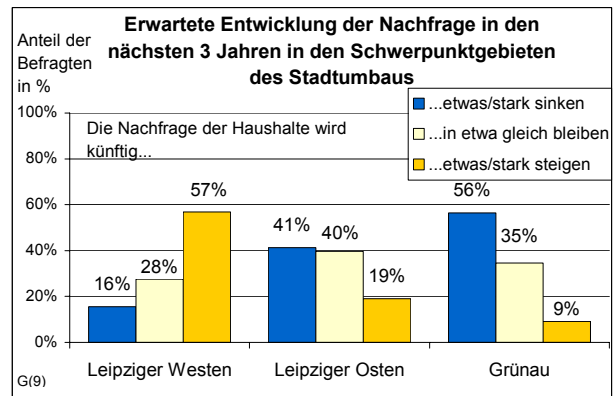


Abbildung 3.2

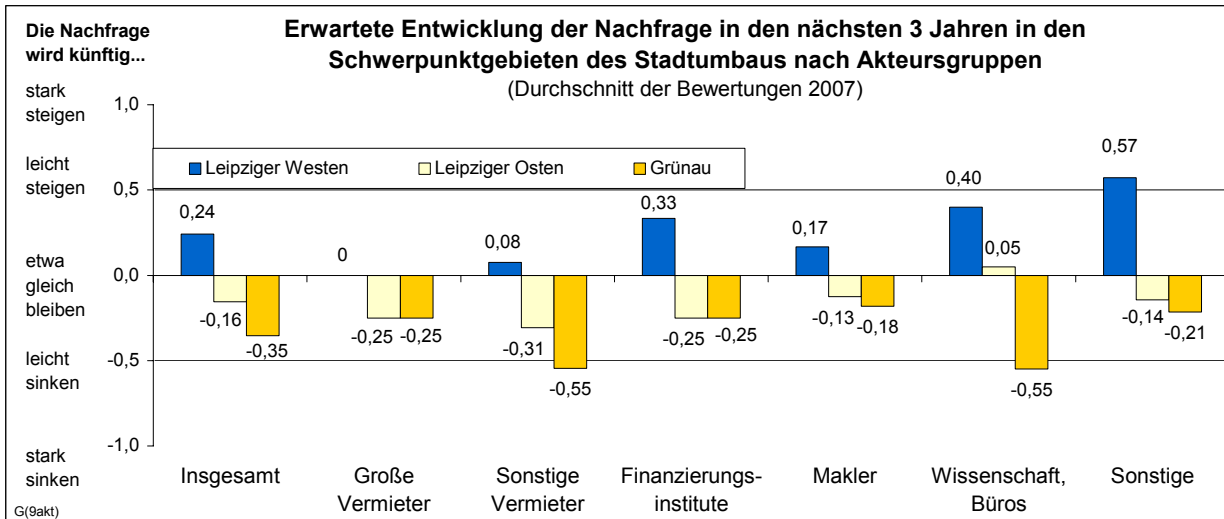


Im Zeitvergleich (Abbildung 3.2) wird erkennbar, dass sich die Einschätzung der Nachfrageentwicklung für alle Stadtumbaugebiete verbessert hat, wenngleich allein der Leipziger Westen als Schwerpunktgebiet mit einem ausgeglichenen und gar durch leichte Nachfragesteigerung gekennzeichneten Wohnungsmarkt gesehen wird. Im Leipziger Osten gehen die Befragten auch in Zukunft von einer leicht sinkenden Nachfrage aus. Ein Rückgang der Nachfrage wird auch, jedoch in stärkerem Maße, für Leipzig-Grünau erwartet.

Abbildung 3.3 verdeutlicht die von den einzelnen Akteursgruppen erwartete Entwicklung in den Schwerpunktgebieten des Stadtumbaus. Demnach wird für den Leipziger Westen von allen Gruppen – außer den großen Vermietern – in den nächsten drei Jahren eine steigende Nachfrage erwartet. Im Leipziger Osten gehen hingegen nahezu alle Gruppen von einer leicht sinkenden Nachfrage aus, lediglich die Akteure aus Wissenschaft und Büros erwarten in diesem Gebiet eine nahezu ausgeglichene Situation zwischen Angebot und Nachfrage. Für Leipzig-Grünau wird

am deutlichsten von einem Nachfragerückgang ausgegangen. Während der Rückgang nach Ansicht der sonstigen Vermieter sowie Wissenschaft und Büros jedoch verhältnismäßig hoch ausfallen wird, tendiert die Beurteilung der Makler eher in Richtung eines moderaten Rückgangs.

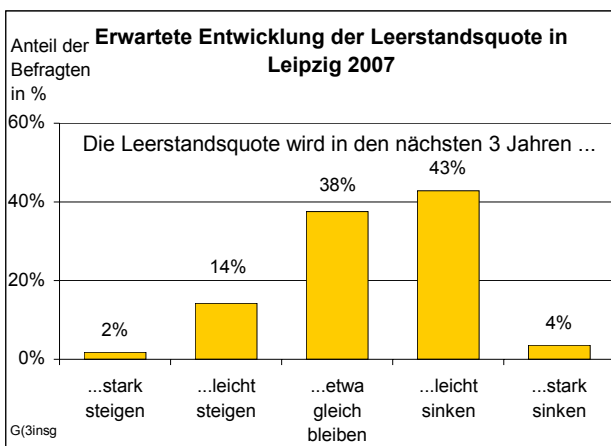
Abbildung 3.3



Darüber hinaus wurden die Akteure befragt, mit welcher Nachfrage sie in anderen Stadtvierteln in den nächsten drei Jahren rechnen: außerhalb der oben dargestellten Stadtumbaugebiete nehmen die Befragten für die nächsten drei Jahre mehrheitlich eine stark steigende Nachfrage in der Südvorstadt, in Schleußig sowie im Musikviertel und in Gohlis-Süd an. Eine daraus resultierende kleinräumige Angebotsknappheit befürchtet hingegen nur ein Befragter.

4. KÜNFTIGE ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE IN LEIPZIG

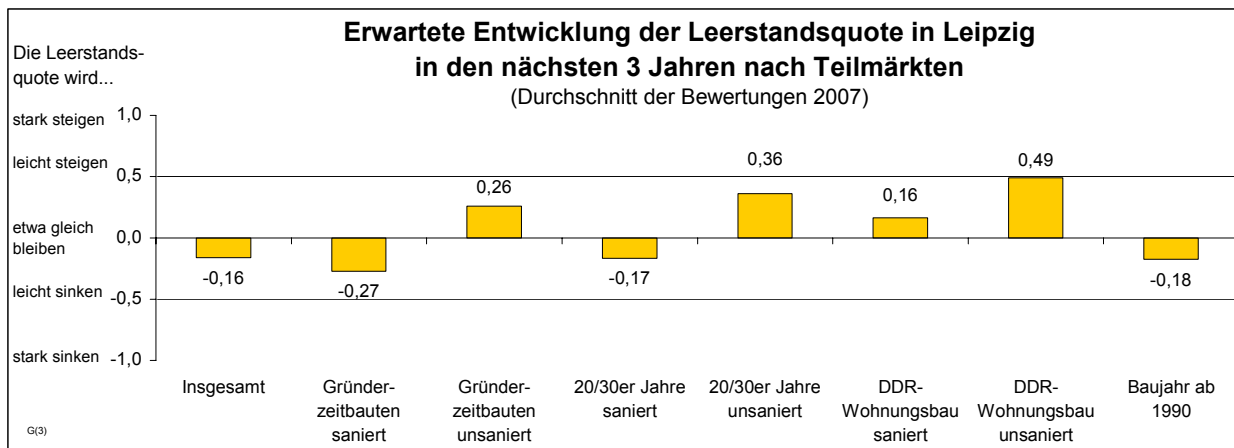
Abbildung 4.1



Die hohe Leerstandsquote in Leipzig ist seit mehreren Jahren rückläufig, was sowohl auf einen Nachfragezuwachs als auch auf den sich fortsetzenden Rückbau von Wohnungen im Zuge der Stadtumbaumaßnahmen zurück zu führen ist. Dieser Trend spiegelt sich in den Einschätzungen der Wohnungsmarkexperten wider. Der Großteil der Befragten (insgesamt 47%) erwartet, dass die Leerstandsquote in den nächsten drei Jahren weiter sinken wird. 38% gehen von einer konstanten

Leerstandsquote aus. Allerdings erwarten 14% bzw. 2%, dass die Leerstandsquote in Leipzig wieder leicht bzw. stark ansteigt. Dies sind deutlich mehr als die insgesamt 5% Befragten im Vorjahr, die von einer Zunahme des Leerstandes ausgingen.

Abbildung 4.2



Die Akteure wurden des Weiteren nach der künftigen Entwicklung der Leerstandsquote in unterschiedlichen Teilmärkten gefragt. Die Antworten finden sich in Abbildung 4.2 wieder: für Neubauten und sanierte Wohnungen im Gründerzeitbestand sowie der 1920er und -30er Jahre rechnen die Befragten mit sinkenden, in allen anderen Teilsegmenten mit leicht zunehmenden Leerständen. Hier haben sich im Vorjahresvergleich die Einschätzungen nur in Bezug auf den sanierten DDR-Wohnungsbau geändert, für den die Akteure in der diesjährigen Befragung wieder leicht steigende Leerstandsquoten erwarten. In Summe gehen weniger Befragte als 2006 von weiter sinkenden Leerständen aus, was sich am Durchschnittswert von -0,16 im Vergleich zu -0,27 im Vorjahr zeigt.

5. NEUBAUTÄTIGKEIT UND INVESTITIONSTÄTIGKEIT IM LEIPZIGER MIETWOHNUNGSBESTAND

Ein weiteres Thema, zu dem die Wohnungsmarktakeure befragt wurden, war die Entwicklung der Neubautätigkeit und Investitionstätigkeit im vorhandenen Mietwohnungsbestand innerhalb der nächsten drei Jahre.

5.1. NEUBAUTÄTIGKEIT

Abbildung 5.1 zeigt, dass die meisten Akteure mit einer gleich bleibenden zukünftigen Neubautätigkeit rechnen. Die Akteure, die Zu- oder Abnahmen der Neubautätigkeit erwarten, halten sich in Summe in etwa die Waage. 22% der Akteure erwarten in naher Zukunft eine leicht und 5% eine stark abnehmende Neubautätigkeit. Nahezu jeder dritte Befragte (29%) gab hingegen zur Antwort, er rechne mit einer leichten Zunahme der Neubautätigkeit. Im Vorjahr taten dies nur 14%.

Abbildung 5.1

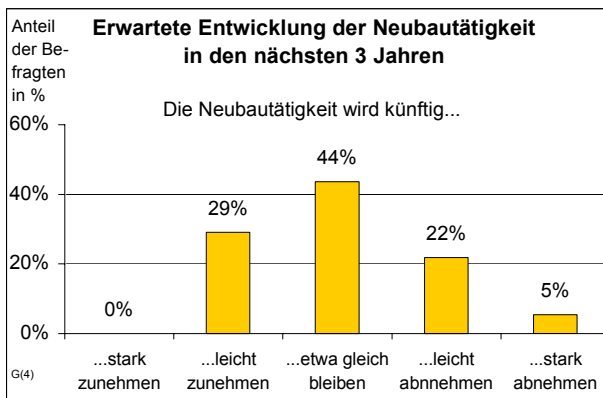
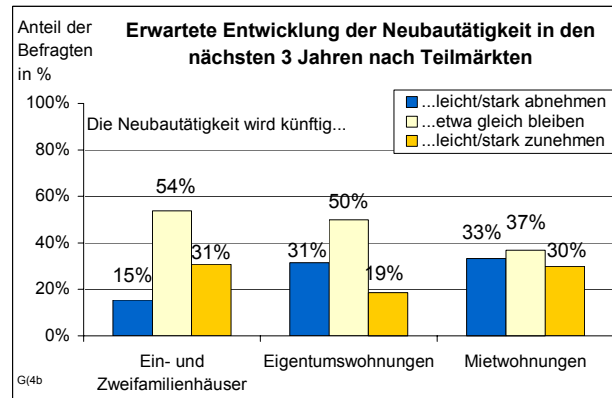


Abbildung 5.2



Die Einschätzungen zur Neubautätigkeit in den Teilmärkten gehen auseinander (Abbildung 5.2). Mit einer leichten bis starken Abnahme im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser rechnen dieses Jahr nur noch 15%. 2006 waren es noch 28%. Die Zahl derer, die eine gleich bleibende Bautätigkeit für die nächsten drei Jahre annehmen, ist im Gegenzug stark gestiegen (von 39% auf 54%). Auch bei den Eigentumswohnungen gehen die Einschätzungen immer mehr in Richtung einer in etwa gleich bleibenden Bautätigkeit. Bei den Mietwohnungen ist auffällig, dass mittlerweile nur noch 33% statt 58% in 2006 von einer leicht bis stark abnehmenden Neubautätigkeit ausgehen und immerhin 30% eine Zunahme erwarten (Vorjahr: 10%).

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 (Abbildung 5.3). 39% der Befragten erwarten, dass die Bestandsinvestitionen etwa gleich bleiben. Der gleiche Anteil geht sogar von einer leichten Zunahme aus. Damit liegt der Anteil derer, die in den nächsten drei Jahren mit einem Anstieg der Investitionstätigkeit rechnen, insgesamt bei 45%, was einem Anstieg von 24 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr gleichkommt. Mit einem Rückgang rechnen insgesamt 17%.

Die Einschätzung einer Zunahme der künftigen Bestandsinvestitionstätigkeit zeigt sich auch bei der Betrachtung der Teilmärkte (Abbildung 5.4): für Gründerzeitbauten erwarten 52% einen Anstieg der Investitionstätigkeit (2006 32%), bei den Beständen der 1920er/30er-Jahre sind es 39% (2006 23%). Im DDR-Wohnungsbau rechnen in diesem Jahr zumindest deutlich weniger Befragte als 2006 mit einem Rückgang der Investitionstätigkeit (59% statt 70%).

Abbildung 5.3

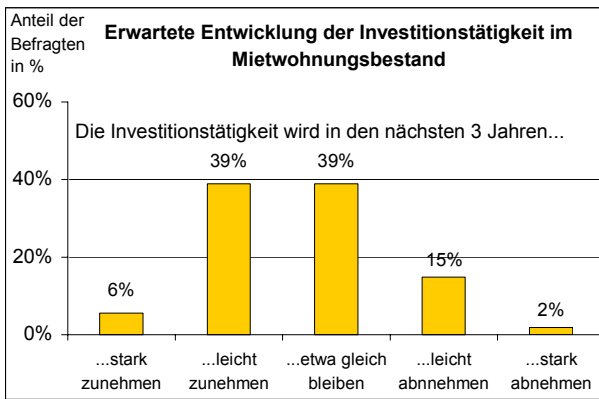
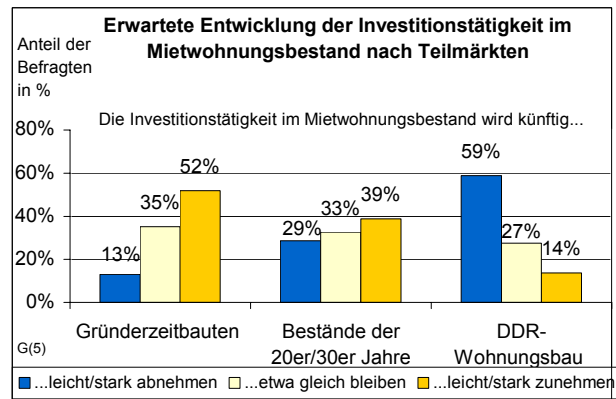


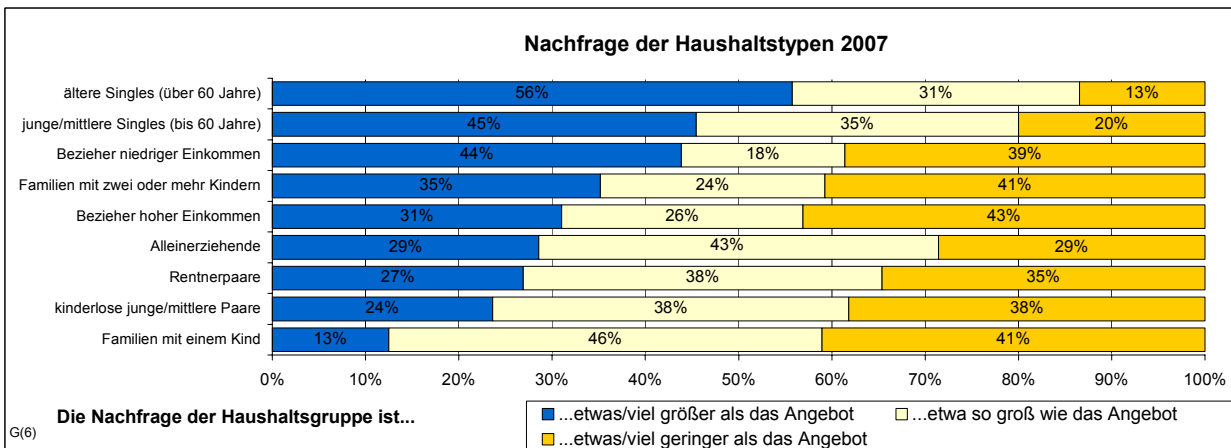
Abbildung 5.4



6. NACHFRAGE DER HAUSHALTSTYPEN IN LEIPZIG

Für die Einschätzung der Vermietbarkeit von Wohnungen ist es wichtig, auch den unterschiedlichen Bedarf der nachfragenden Haushalte zu berücksichtigen. Aufgrund dessen wurden die Leipziger Akteure danach gefragt, bei welchen Haushaltsgruppen ihrer Einschätzung nach die aktuelle Nachfrage spürbar geringer und bei welchen sie merklich größer als das Angebot an – für die jeweilige Nachfragergruppe geeigneten – Wohnungen ist.

Abbildung 6.1

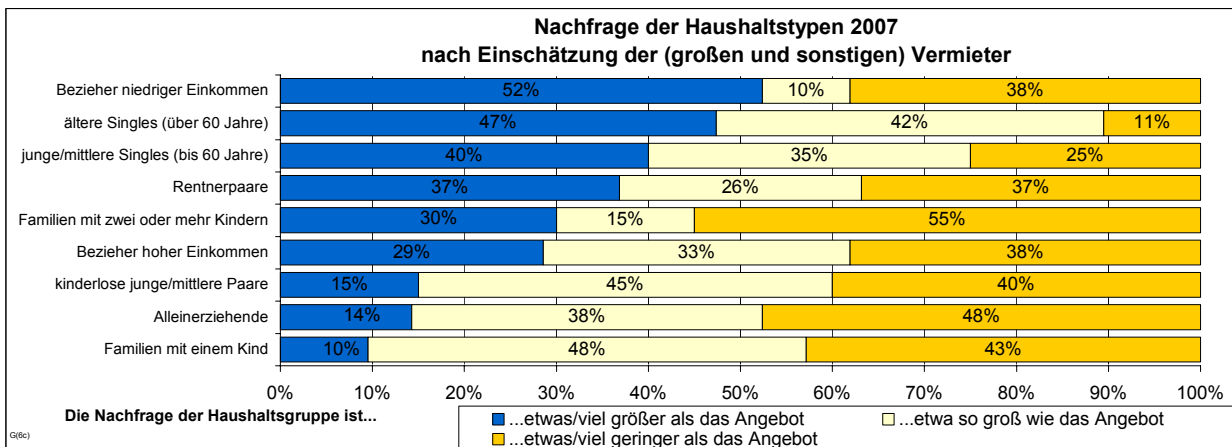


Dabei ist von besonderem Interesse, bei welchen Haushaltsgruppen trotz des aktuellen allgemeinen Überangebots eine gegenüber dem Angebot besonders hohe Nachfrage gesehen wird: am häufigsten werden von den Befragten hierbei in diesem Jahr ältere, mittlere und junge Singles sowie Bezieher niedriger Einkommen genannt (Abbildung 6.1). Insbesondere die Einschätzung der Nachfragesituation in der Gruppe der älteren Singles ist im Vergleich zum letzten Jahr deutlich verändert: 56% der Befragten gaben gegenüber 34% im Jahr 2006 an, die Nachfrage nach Wohnungen durch ältere Einzelhaushalte ist etwas bzw. viel größer als das Angebot. In diesen Zusammenhang passen auch die Antworten auf die offene Frage nach einer erwarteten Angebotsknappheit in speziellen Wohnungsmarktsegmenten, bei der mehrere Wohnungsmarkt-

Akteure angaben, zukünftig mit einem steigenden Bedarf an altengerechten Wohnungen zu rechnen.

In Abbildung 6.2 wird dargestellt, wie die Nachfragesituation bezogen auf verschiedene Haushaltstypen durch die großen und sonstigen Vermieter bewertet wird. Eine im Vergleich zum Angebot sehr große Nachfrage wird von den Vermietern mehrheitlich bei den Beziehern niedriger Einkommen gesehen. Aber auch für ältere sowie mittlere und junge Singles wird von den meisten eine größere Nachfrage in Bezug auf das Angebot angenommen.

Abbildung 6.2



7. BEURTEILUNG DER STADTUMBAUMAßNAHMEN

Im Rahmen des Stadtumbaus wird durch eine Kombination aus Reduzierung und Aufwertung des Wohnungsbestandes 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 kritisch gesehen (Abbildung 7.1). Obwohl der Abriss von Wohnungen kontinuierlich fortgesetzt wird, halten 80% der Befragten – und damit wieder mehr als in den Vorjahren – den Umfang der Abbruchmaßnahmen für zu gering. Nur 16% bewerten die aktuellen Abrisse als ausreichend, während 4% in diesem Jahr der Meinung waren, sie seien zu hoch.

Die Zahl der derzeitigen Stilllegungen von Wohnungen halten 70% noch immer für zu niedrig (Abbildung 7.2). In diesem Segment hat sich jedoch der Anteil derer, welche die Maßnahmen als unzureichend ansehen, im Vergleich zu den beiden Vorjahren verringert. Dafür gingen mehr Befragte als in den letzten Jahren davon aus, die Stilllegungen von Wohnungen seien in etwa ausreichend bzw. werden in etwas zu hohem Maße angewandt.

Abbildung 7.1

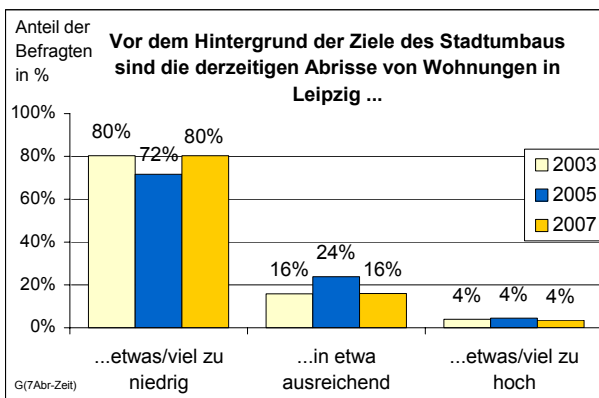
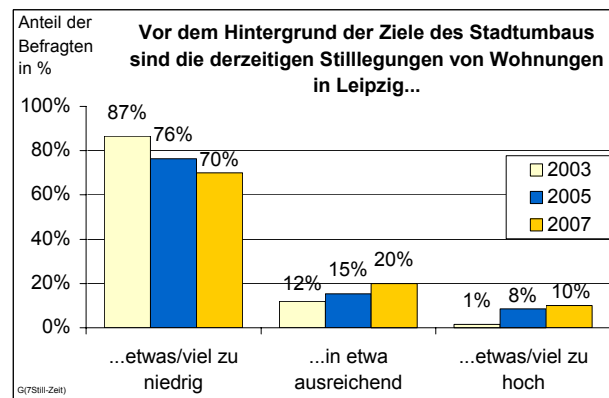


Abbildung 7.2



Auch bei den Aufwertungsmaßnahmen zeigt sich diese Grundtendenz (Abbildung 7.3 und Abbildung 7.4): in puncto Aufwertung im Wohnungsbestand halten 55% die Maßnahmen für zu niedrig, 38% der Akteure bewerten sie hingegen als in etwa ausreichend. Damit ändert sich die Einschätzung gegenüber 2005 zwar etwas, erreicht aber nicht die weit kritischere Einschätzung aus der ersten Befragung 2003. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Beurteilung der Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld, die noch immer vielen als dringlich erscheint: für 74% sind sie unzureichend, für ein Viertel hingegen im richtigen Umfang eingesetzt. Damit fällt die Einschätzung gegenüber 2005 weniger gut aus.

Abbildung 7.3

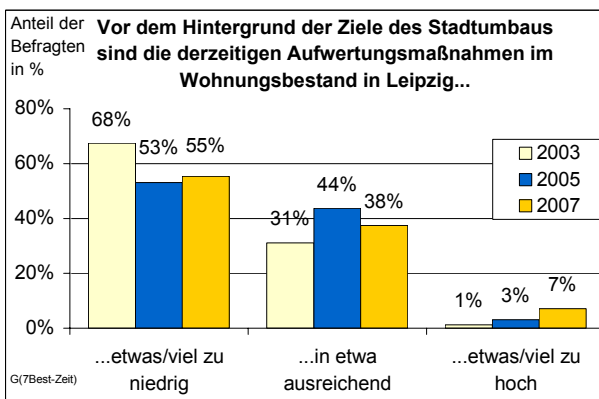
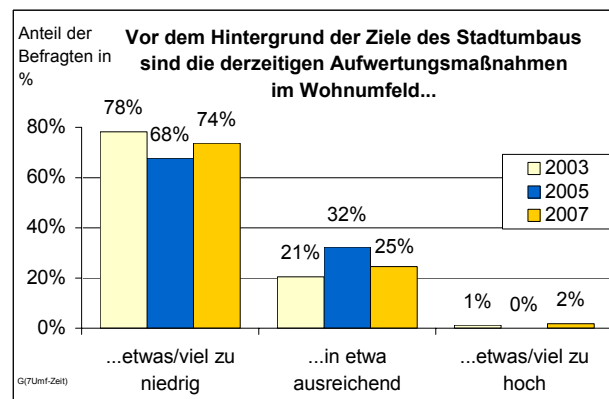
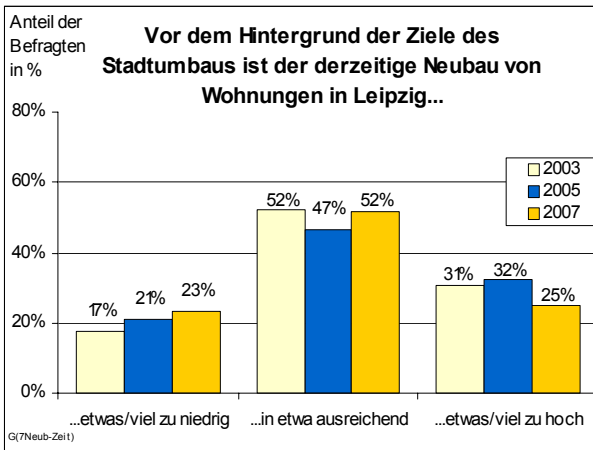


Abbildung 7.4



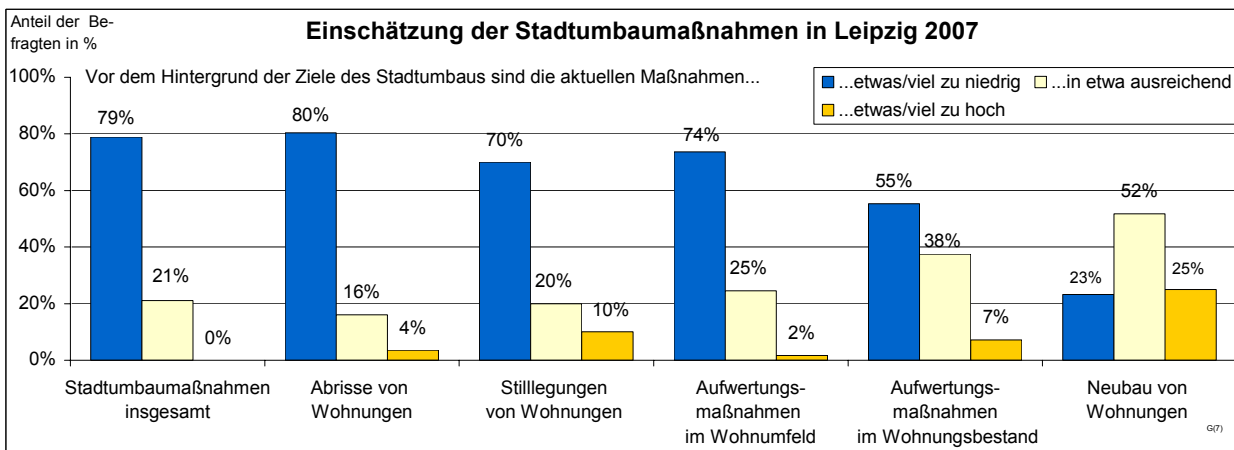
Vor dem Hintergrund der Ziele des Stadtumbaus wird das aktuelle Niveau des Neubaus differenzierter beurteilt als die Maßnahmen zur Reduzierung und Aufwertung des Bestandes (Abbildung 7.5). Aufgrund der gesunkenen Zahl neu gebauter Wohnungen hält mehr als die Hälfte der Befragten die derzeitige Neubautätigkeit mittlerweile für in etwa ausreichend bzw. angemessen. Nur noch 25% sind der Ansicht, das Niveau sei zu hoch, gleichzeitig halten es jedoch 23% für zu niedrig. Im Zeitverlauf zeigt sich, dass die Mehrheit der befragten Akteure – mit geringen Schwankungen – den Neubau von Wohnungen tendenziell für ausreichend befindet.

Abbildung 7.5



Der Umfang der gesamten Stadtumbaumaßnahmen in Leipzig wird vor dem Hintergrund der Ziele des Stadtumbaus von der Mehrheit der Akteure weiterhin als zu niedrig (79%) eingeschätzt (Abbildung 7.6). Nur 21% halten die Maßnahmen 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 verstärkt fortzuführen. Bei der Neubautätigkeit gehen die Einschätzungen auseinander, dennoch erscheint der Mehrheit der Befragten der Umfang neugebauter Wohnungen als einzige Maßnahme des Stadtumbaus angemessen.

Abbildung 7.6

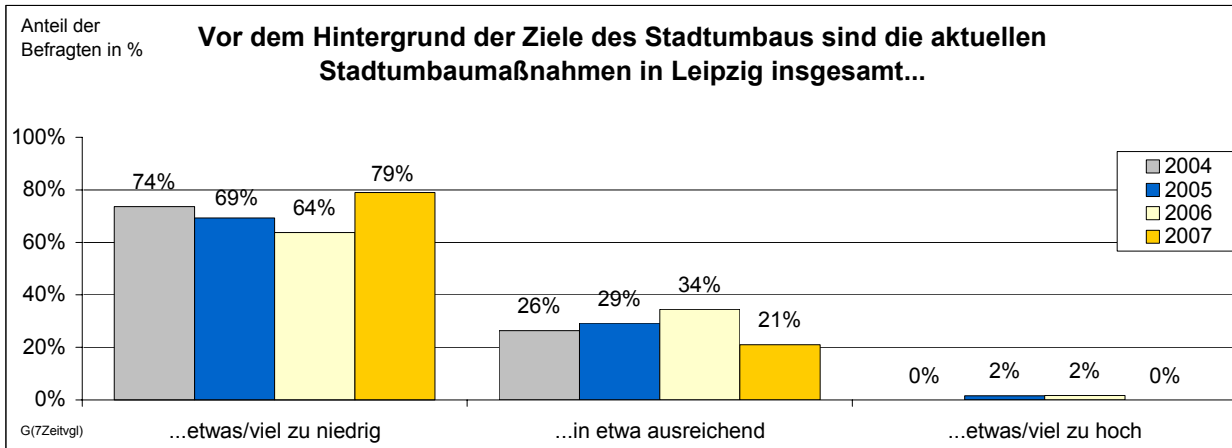


Im Zeitvergleich ist bemerkenswert (Abbildung 7.7), dass die Zahl derer, welche den Umfang der Stadtumbaumaßnahmen für etwas bzw. viel zu gering halten, noch nie so hoch war, wie in diesem Jahr. Vor dem Hintergrund der bisherigen Tendenz, die einen kontinuierlichen, wenn auch nur allmählichen Rückgang der Unzufriedenheit vermuten ließ, überrascht dies.² Zugleich erklärt

² Der Zeitvergleich ist für die Jahre 2004 bis 2007 gewählt worden, da eine Beurteilung der Stadtumbaumaßnahmen insgesamt im ersten Befragungsjahr 2003 noch nicht erfragt wurde.

diese Einschätzung, weshalb die Befürchtung künftig weniger stark sinkender bzw. wieder steigender Leerstände bei den Wohnungsmarktakteuren in 2007 zugenommen hat (siehe Kapitel 4).

Abbildung 7.7

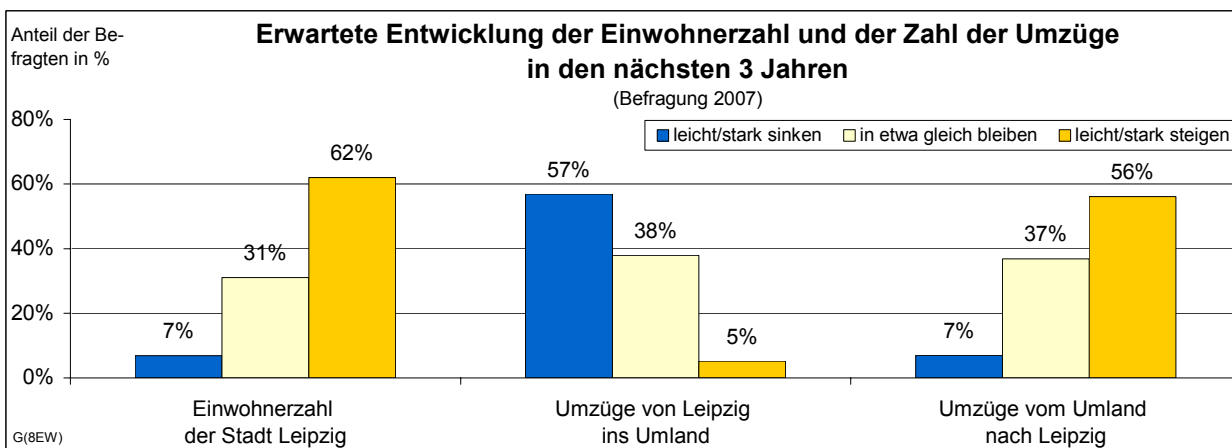


8. KÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN AUF DEM LEIPZIGER WOHNUNGSMARKT

Der Fragebogen an die Wohnungsmarktakteure enthielt neben den marktspezifischen Fragen einen Abschnitt zu einigen den Leipziger Wohnungsmarkt beeinflussenden Entwicklungen, und zwar zu Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraft, Immobilienpreise und Nachfragepräferenzen.

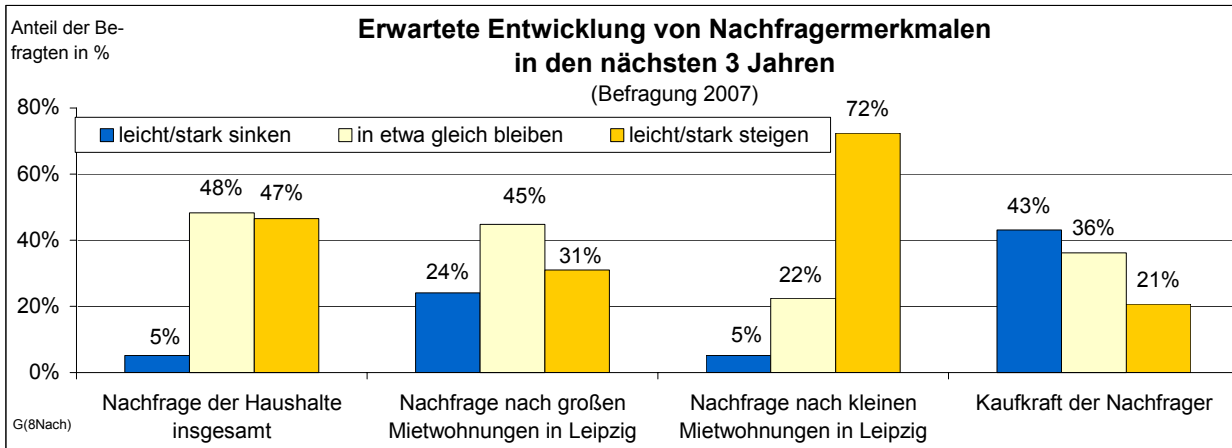
Der Großteil der Befragten erwartet innerhalb der nächsten drei Jahre eine steigende Einwohnerzahl (62%). Diese deutlich positive Einschätzung der Leipziger Einwohnerentwicklung scheint sich unter anderem auf eine weiterhin angenommene positive Wanderungsbilanz gegenüber dem Umland zu stützen. 56% der Befragten erwarten demnach steigende Umzüge vom Umland nach Leipzig, 57% gehen ferner davon aus, dass die Umzüge von Leipzig in das Umland in den nächsten drei Jahren weiter sinken werden (Abbildung 8.1).

Abbildung 8.1



Nach Einschätzung der Akteure werden sich in den kommenden drei Jahren die Nachfragepräferenzen auf dem Mietwohnungsmarkt weiterhin verschieben.

Abbildung 8.2



Insgesamt erwarten 48% der Wohnungsmarktakeure eine in etwa gleich bleibende Nachfrage der Haushalte. Fast ebenso viele gehen von einem leichten bis starken Anstieg aus. Die Mehrzahl der befragten Akteure erwartet auch in Anbetracht sich verkleinernder Haushalte nach wie vor eine steigende Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen, während der Großteil bei großen Mietwohnungen von einer in etwa gleich bleibenden Nachfrage ausgeht. In den Abbildungen 8.3 und 8.4 sind Bewertungen für die Segmente der großen und kleinen Wohnungen zusätzlich im Zeitvergleich dargestellt. Hier zeigt sich, dass der Anteil derjenigen, die eine zunehmende Nachfrage nach kleinen Wohnungen erwarten, im Zeitverlauf stetig stieg, während die Zahl derer, die künftig einen leichten bis starken Anstieg der Nachfrage nach großen Wohnungen erwarten, kontinuierlich zurückging.

Die Kaufkraft wird von 43% aller Befragten als zukünftig sinkend eingestuft (Abbildung 8.2). Dies sind 17 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr, in welchem noch 60% von einem Kaufkraftrückgang ausgingen. 36% erwarten eine in etwa gleich bleibende Kaufkraft (2006 23%), während mittlerweile sogar jeder Fünfte (2006 17%) von einem leichten Anstieg ausgeht.

Abbildung 8.3

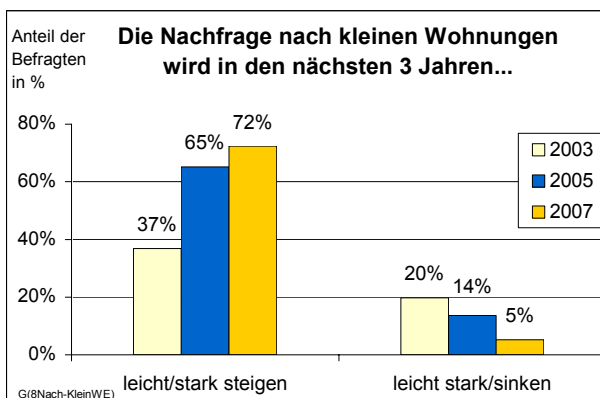
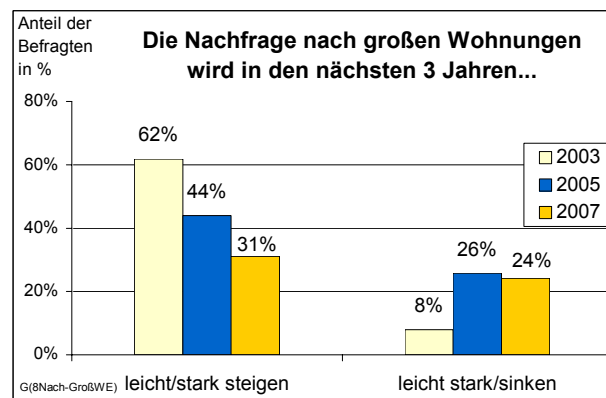


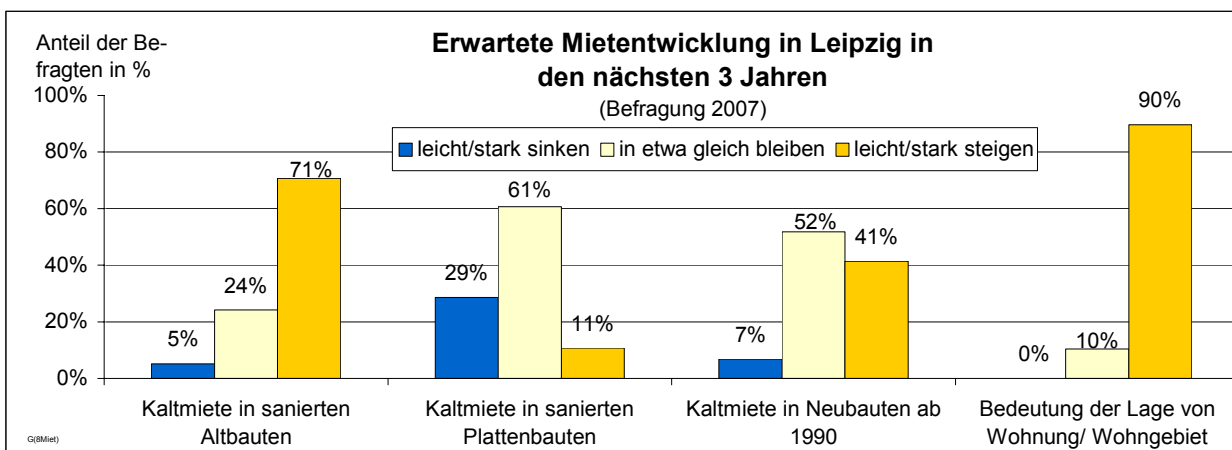
Abbildung 8.4



Die veränderte Nachfragestruktur in Bezug auf die Wohnungsgrößen wird auch in den Antworten der offenen Frage zur künftig spürbarer Angebotsknappheit in speziellen Wohnungsmarktsegmenten deutlich: mehrere Befragte benennen auch in diesem Jahr eine zukünftige Knappheit an Ein- und Zweiraumwohnungen mit einer Größe bis zu 50m². Neben einem steigenden Bedarf an großen Wohnungen nehmen einige Befragte auch eine baldige Angebotsknappheit bei hochwertigen und sanierten Mietwohnungen an.

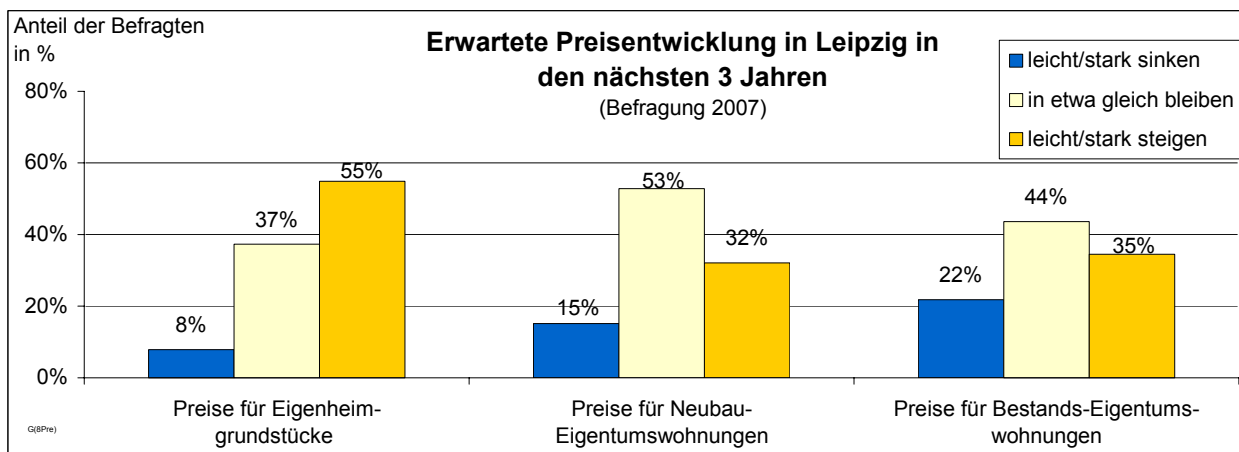
In Bezug auf die Wohnungsmieten werden je nach Teilmarkt unterschiedliche Entwicklungen erwartet (Abbildung 8.5). Für die sanierten Altbauten rechnet die überwiegende Mehrheit der Akteure in den nächsten Jahren mit steigenden Kaltmieten. Für Mietwohnungen der Baujahre ab 1990 sowie in sanierten Plattenbauten geht dagegen die Mehrzahl der Befragten von gleich bleibenden Kaltmieten aus. Bei Wohnungen ab 1990 erwarten zudem deutlich mehr Akteure steigende (41%) als sinkende (7%) Kaltmieten. Fast alle Befragten (90%) gehen auch in den kommenden Jahren von einer steigenden Bedeutung der Lage der Wohnung bzw. des Wohngebiets aus (Abbildung 8.5). Vor diesem Hintergrund sprechen in der offenen Frage viele Akteure eine erwartete Angebotsknappheit für hochwertige Wohnungen in Stadtlage bzw. Parknähe an.

Abbildung 8.5



Mit Blick auf die Immobilienpreise werden von den Befragten in den kommenden drei Jahren folgende Entwicklungen erwartet (Abbildung 8.6): im Bereich der Eigenheimgrundstücke gehen in diesem Jahr 37% – und damit deutlich weniger als im Vorjahr mit 54% – von in etwa gleich bleibenden Preisen aus. 55% der Akteure erwarten hingegen steigende Preise (2006 36%). Bei den Eigentumswohnungen im Neubau und im Bestand geht jeweils die Mehrzahl von gleich bleibenden Verkaufspreisen aus. Für den Bestand ergibt sich in diesem Jahr allerdings ein verändertes Bild: 22% rechnen mit sinkenden Preisen und 35% mit einem Anstieg. Im Vorjahr waren diese Werte nahezu umgekehrt verteilt. Bei den neu gebauten Eigentumswohnungen erwarten 32% einen Preisanstieg, während deutlich weniger Befragte als im Vorjahr von sinkenden Preisen ausgehen (15% im Vergleich zu 29% 2006).

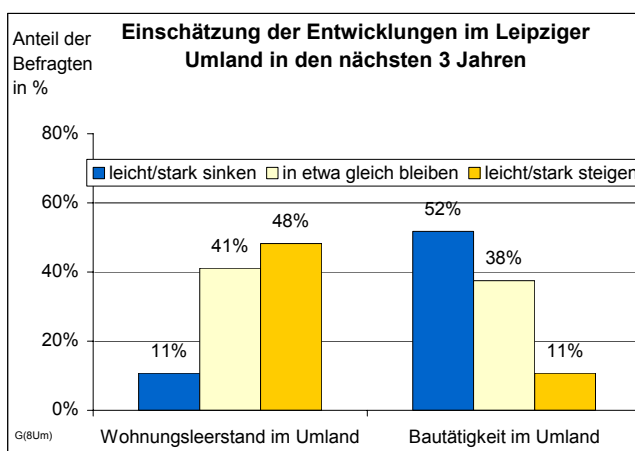
Abbildung 8.6



9. KÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN IM LEIPZIGER UMLAND

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

Abbildung 9.1



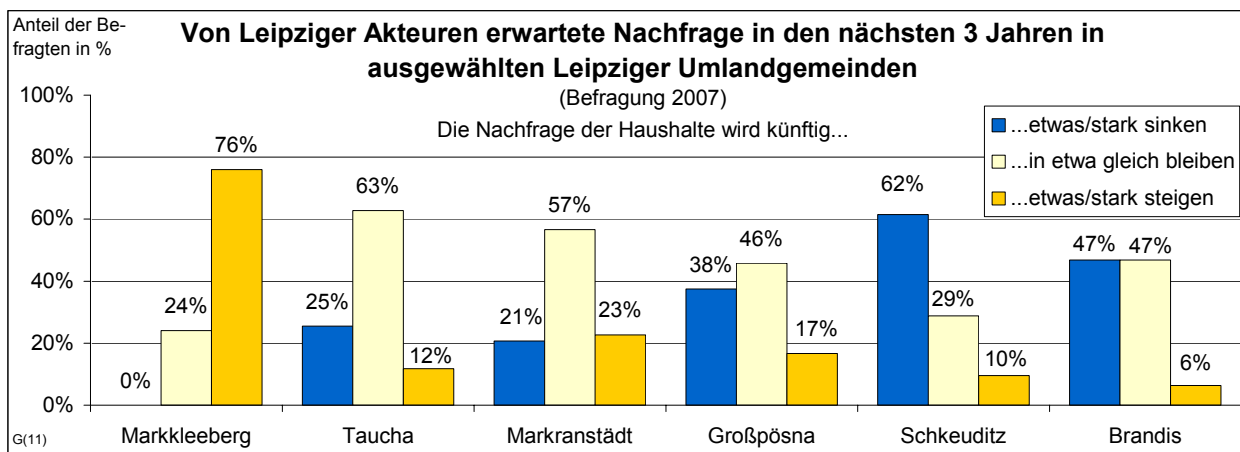
Etwa die Hälfte der Befragten geht weiterhin von einem Anstieg des Wohnungsleerstandes im Leipziger Umland aus. Diese Aussage korrespondiert mit den von den Befragten auch in den kommenden Jahren erwarteten rückläufigen Umzügen von Leipzig ins Umland sowie den weiter ansteigenden Umzügen vom Umland nach Leipzig (vgl. Abbildung 8.1). Im Gegenzug 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).

Für Markkleeberg wird mit Abstand die stärkste positive Nachfrageentwicklung angenommen: 76% der Befragten gehen von einer steigenden Nachfrage in den nächsten drei Jahren aus. Für die Gemeinden Taucha, Markranstädt und Großpösna rechnen die Befragten innerhalb der nächsten drei Jahre überwiegend mit einer kaum veränderten Nachfrage.

Abbildung 9.2



Für Schkeuditz gehen die Akteure derzeit wieder mehrheitlich von einer sinkenden Nachfrage aus, obwohl 2006 noch jeweils 44% eine sinkende bzw. sogar gleich bleibende Nachfrage erwartet hatten. Die Gemeinde Brandis wird nach Ansicht der überwiegenden Zahl der Wohnungsmarktexperten in den nächsten drei Jahren mit einer gleich bleibenden bzw. sinkenden Nachfrage rechnen müssen.