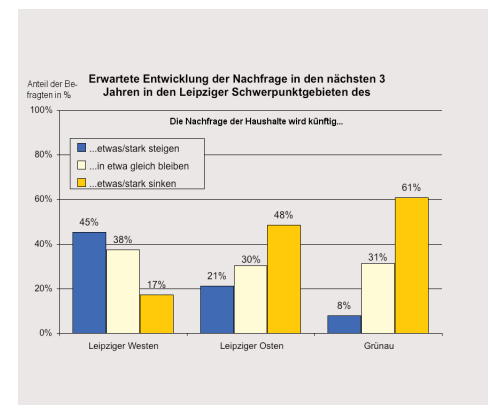
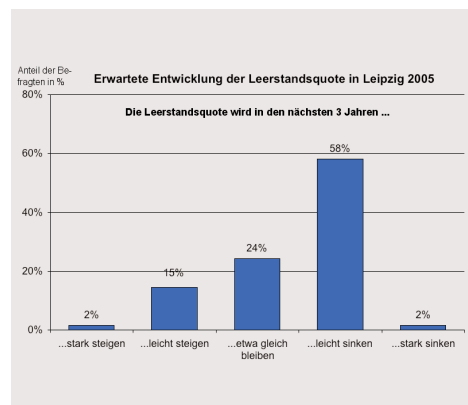
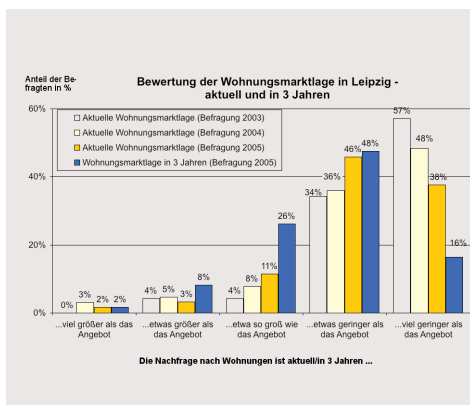




# Kleinräumiges Monitoring des Stadtumbaus in Leipzig



## Wohnungsmarktbarometer 2005



## Ergebnisse der Befragung von Akteuren des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung in Leipzig im Sommer 2005



// gefördert durch //



// unter Mitwirkung //

IFS Institut für Stadtforschung und  
Strukturpolitik GmbH



Planergemeinschaft

Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner – Leipzig  
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten

September 2005

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

Stadt Leipzig  
Der Oberbürgermeister  
Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Stadtplanungsamt / Stadtentwicklungsplanung

**Redaktion:**

Stefan Heinig (Stadtplanungsamt, Abteilung Stadtentwicklungsplanung)  
Mira Bernhardt (Planergemeinschaft Dubach/Kohlbrener, Leipzig)  
Jürgen Veser, 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:** September 2005

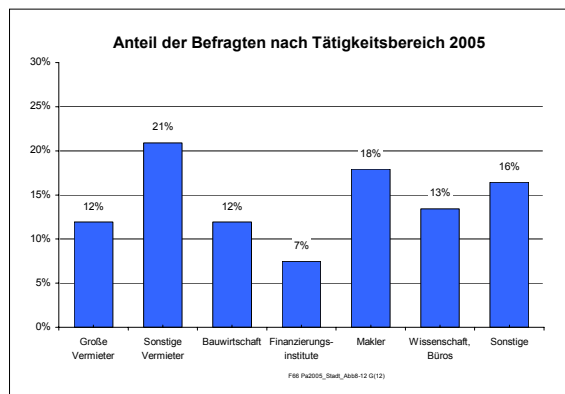
1.	ERHEBUNGSMETHODE UND ART DER BEFRAGTEN .....	4
2.	AKTUELLE UND KÜNFTIGE WOHNUNGSMARKTLAGE IN LEIPZIG.....	5
3.	KÜNFTIGE NACHFRAGEENTWICKLUNG IN DEN LEIPZIGER SCHWERPUNKTGEBIETEN DES STADTUMBAUS.....	7
4.	ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE IN LEIPZIG INNERHALB DER NÄCHSTEN DREI JAHRE .....	9
5.	NEUBAUTÄTIGKEIT UND INVESTITIONSTÄTIGKEIT IM LEIPZIGER MIETWOHNUNGSBESTAND .....	10
5.1	NEUBAUTÄTIGKEIT .....	10
5.2	INVESTITIONSTÄTIGKEIT IM MIETWOHNUNGSBESTAND.....	11
6.	STRUKTUR DER NACHFRAGENDEN HAUSHALTE IN LEIPZIG .....	12
7.	EINSCHÄTZUNG AKTUELLER ENTWICKLUNGEN AUF DEM LEIPZIGER WOHNUNGSMARKT VOR DEM HINTERGRUND DER ZIELE DES STADTUMBAUS .....	13
8.	KÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN AUF DEM LEIPZIGER WOHNUNGSMARKT .....	16
9.	ENTWICKLUNGEN IM LEIPZIGER UMLAND AUS SICHT DER BEFRAGTEN AKTEURE.....	19
10.	ZUSAMMENFASSUNG.....	21

## 1. ERHEBUNGSMETHODE UND ART 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 Informationen zu ergänzen.

Die Befragung der Leipziger Akteure wurde 2005 zum dritten Mal durchgeführt. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Resultate aus der Befragung von 2005 den Ergebnissen von 2003 und 2004 gegenüberzustellen und Entwicklungstendenzen bzw. Veränderungen aufzuzeigen.

Abbildung 1.1



Grundlage der Befragung 2005 bildeten erneut die in den Vorjahren ausgewählten Akteure des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung aus unterschiedlichen Tätigkeitsbereichen. Von den im Juni 2005 insgesamt angeschriebenen 105 Akteuren antworteten 67, was einer Rücklaufquote von 64% entspricht. Gegenüber 2004 hat sich damit die Zahl der Antwortenden um etwa 10 Prozentpunkte reduziert. Unter den Antwortenden stellen die Vermieter mit einem Anteil von 33% die größte Gruppe dar. Die übrigen Befragten lassen sich den Bereichen Bauwirtschaft (12%), Finanzierungsinstitute (7%), Makler (18%), Wissenschaft/Büros (13%) und sonstige Tätigkeitsbereiche (16%) zuordnen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die Anteile der 2005 befragten Akteursgruppen haben sich gegenüber 2004 nur leicht um jeweils 1% (plus/minus) verändert; lediglich in der Gruppe Finanzierungsinstitute sank der Anteil etwas deutlicher von 10% im Vorjahr auf aktuell 7%.

## 2. AKTUELLE UND KÜNFTIGE WOHNUNGSMARKTLAGE IN LEIPZIG

Die Mehrheit der Befragten geht auch 2005 von einer Überangebotssituation auf dem Leipziger Wohnungsmarkt aus: 38% schätzen die derzeitige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt als viel geringer als das Wohnungsangebot ein und 46% meinen, dass die Nachfrage zumindest etwas geringer ist als das Angebot. Ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage (11%), eine etwas größere Nachfrage (3%) und eine viel größere Nachfrage (2%) konstatieren hingegen nur sehr wenige Befragte.

Insgesamt wird damit die aktuelle Wohnungsmarktlage 2005 tendenziell weniger unausgewogen als in den beiden Vorjahren gesehen, da im Vorjahr noch 48%, in 2003 sogar 57 % der Befragten einschätzten, dass die aktuelle Nachfrage nach Wohnungen viel geringer als das Wohnungsangebot ist.

Die Befragten wurden 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 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 38% auf 16%. Immerhin 26% (aktuell 11% der Befragten) erwarten ein ausgeglichenes Verhältnis. Noch immer geht jedoch der größte Teil der Befragten insgesamt davon aus, dass in drei Jahren die Nachfrage etwas geringer bzw. viel geringer als das Angebot ist (Abbildung 2.1).

Abbildung 2.1

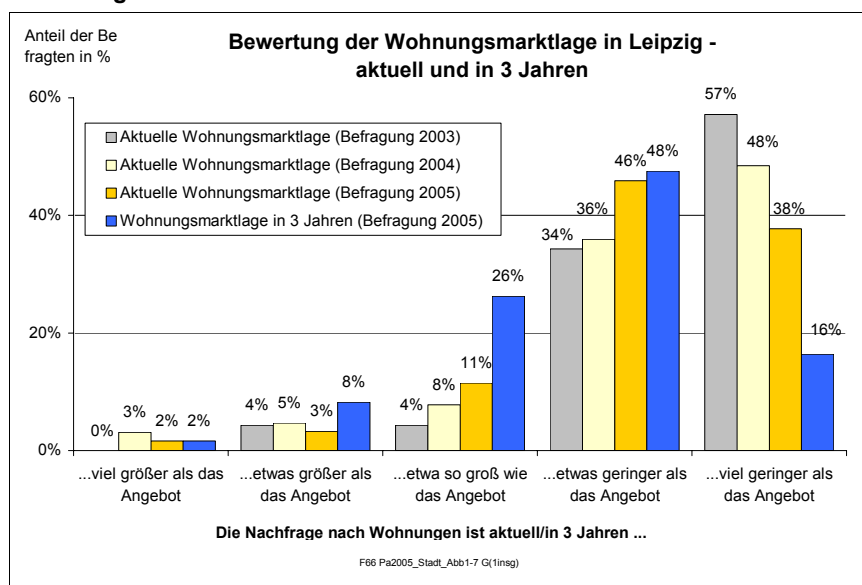
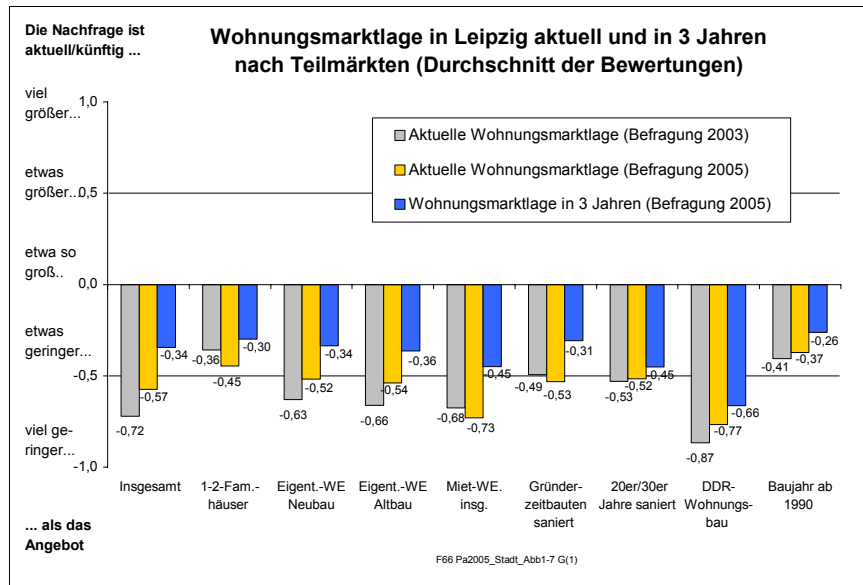


Abbildung 2.2 zeigt die Ergebnisse für Teilsegmente des Wohnungsmarkts, zu denen die Akteure zusätzlich um eine Bewertung der derzeitigen und der in drei Jahren zu erwarteten Lage gebeten wurden. Aus Gründen der Vergleichbarkeit werden die Bewertungen in Durchschnittswerten (zwischen 1 und -1) dargestellt, wobei der Wert "1" für die Bewertung "viel größere Nachfrage als Angebot" steht und der Wert "-1" für den umgekehrten Sachverhalt.

**Abbildung 2.2**



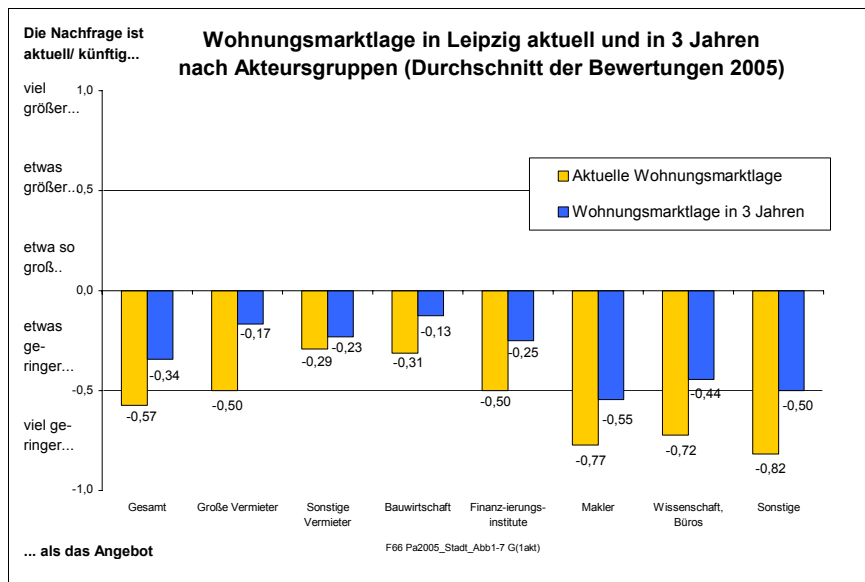
Bezogen auf die derzeitige Wohnungsmarktlage wird bei allen dargestellten Teilsegmenten eine Überangebotsituation gesehen. Bei Mietwohnungen insgesamt (-0,73) und insbesondere im DDR-Wohnungsbau (-0,77) fällt diese jedoch deutlich höher aus als bei 1-2-Familienhäusern (-0,45). Innerhalb der nächsten drei Jahre wird bei allen Teilsegmenten ein zum Teil deutliches Nachlassen der Überangebotsituation, jedoch in keinem eine ausgeglichene Marktsituation erwartet. Am geringsten wird das Überangebot in drei Jahren nach Ansicht der Akteure bei Mietwohnungen der Baujahre ab 1990 (-0,26) sein, am höchsten nach wie vor beim DDR-Wohnungsbau (-0,66).

Im Vergleich zu 2003 ist festzustellen, dass die aktuelle Wohnungsmarktlage 2005 insgesamt sowie in den meisten Teilmärkten ausgeglichener eingeschätzt wurde. Bei Mietwohnungen insgesamt sowie in den Teilsegmenten sanierte Gründerzeitbauten und 1-2-Familienhäuser stellten die Akteure hingegen einen stärkeren Angebotsüberhang als noch 2003 fest.

Wie Abbildung 2.3 zeigt, unterscheidet sich die Bewertung der derzeitigen Wohnungsmarktlage zwischen den einzelnen Akteursgruppen deutlich (Spanne: -0,29 bis -0,82). Insbesondere die Akteursgruppen Sonstige Vermieter (-0,29) und Bauwirtschaft (-0,31) bewerten die aktuelle Wohnungsmarktlage tendenziell ausgewogener als die Gruppen

Wissenschaft/Büros (-0,72), Makler (-0,77) sowie Sonstige (-0,82), die von einer sehr viel geringeren Nachfrage als das Angebot ausgehen.<sup>2</sup>

Abbildung 2.3



Auch die Erwartungen an die Wohnungsmarktlage in drei Jahren gehen zwischen den Akteursgruppen weit auseinander, wenngleich alle Gruppen von einem deutlichen Rückgang der Überangebotssituation ausgehen. Am optimistischsten sind die Bauwirtschaft (-0,13) und die Großen Vermieter (-0,17), die in drei Jahren eine nahezu ausgewogene Wohnungsmarktsituation erwarten. Weniger optimistisch sehen es die Makler (-0,55) sowie die Sonstigen (-0,50), wenngleich auch sie von einem sinkenden Überangebot ausgehen.

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

<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.

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 (45%). In Grünau rechnet dagegen die Mehrzahl (61%) der Befragten mit einer künftig leicht bzw. stark sinkenden Nachfrage. Für den Leipziger Osten erwarten die meisten Akteure (48%) ein Sinken, aber auch 21 % ein Steigen der Nachfrage (Abbildung 3.1).

Abbildung 3.1

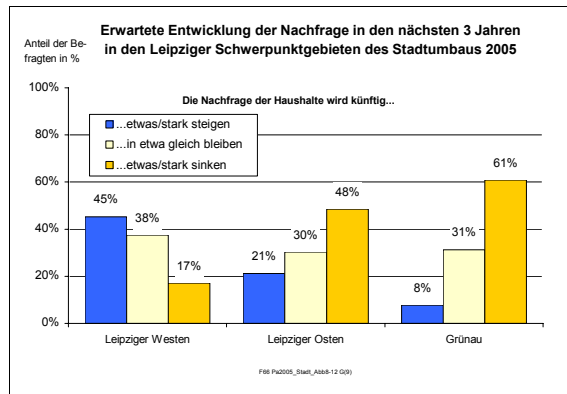
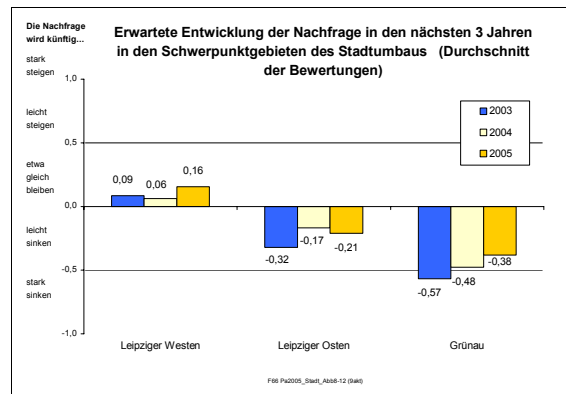


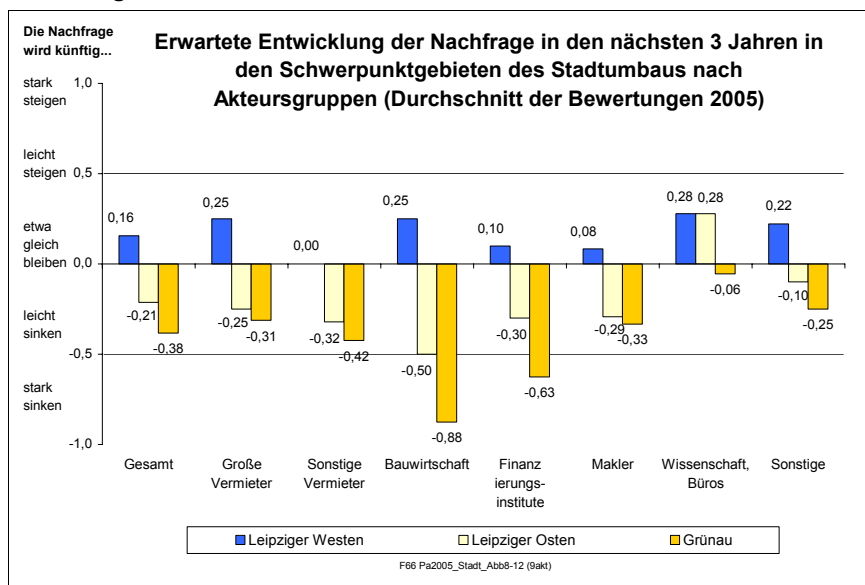
Abbildung 3.2



Im Zeitvergleich zwischen 2003 und 2005 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 (-0,21), die Bewertung fällt gegenüber 2003 (-0,32) aber tendenziell etwas ausgeglichener aus. Für Leipzig-Grünau erwarten die befragten Akteure auch in den nächsten drei Jahren einen Rückgang der Nachfrage (-0,38), im Vergleich zu 2003 (-0,57) hat sich diese Einschätzung jedoch deutlich verändert (Abbildung 3.2).

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 zum Teil deutlich steigende Nachfrage erwartet. Im Leipziger Osten gehen hingegen fast alle Gruppen von einer stark sinkenden Nachfrage aus, lediglich die Befragten aus Wissenschaft/Büros erwarten dort einen deutlichen 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 von Wissenschaft/Büros sehr gering ausfallen bzw. nahezu ausgeglichen sein wird, erwarten die Befragten der Bauwirtschaft eine deutlich sinkende Nachfrage.

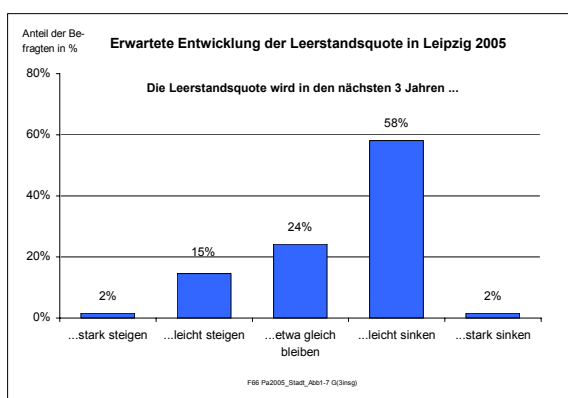
Abbildung 3.3



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 und in Schleußig sowie im Musikviertel. Erstmals wird jedoch für das Waldstraßenviertel und – etwas abgeschwächt – auch für Gohlis-Süd mehrheitlich nur noch eine gleichbleibende zukünftige Entwicklung erwartet.

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

Abbildung 4.1

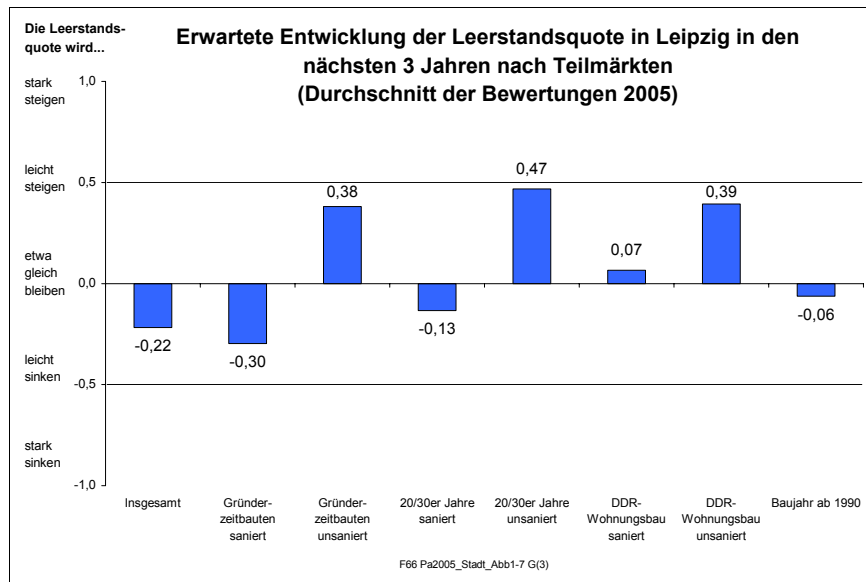


Die meisten Akteure rechnen innerhalb der nächsten drei Jahre mit einer leicht bzw. stark sinkenden Leerstandsquote (60%) auf dem Wohnungsmarkt. Von einem leichten bzw. starken Anstieg gehen hingegen nur relativ wenige der Befragten (17%) aus (Abbildung 4.1). Damit erwartet ein etwas größerer Anteil als noch 2004 (53%) einen künftigen Rückgang des Leerstands.

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 Wohnungsmarktbarometer 2005

ren tendenziell von sinkenden Leerständen ausgegangen. Dagegen sehen die Akteure auch weiterhin bei den unsanierten Wohnungen künftig steigende Leerstandsquoten. Aber auch im sanierten DDR-Wohnungsbau wird von einem, wenngleich sehr leichten Anstieg des Leerstands ausgegangen (Abbildung 4.2).

**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 mit einer Abnahme der künftigen Neubautätigkeit rechnen. 36% der Akteure gehen dabei von einer leicht und 18% von einer stark abnehmenden Neubautätigkeit aus. Dabei wird von einer großen Mehrheit der Rückgang der Neubautätigkeit sowohl bei Eigentumswohnungen (64%) als auch bei Mietwohnungen (63%) erwartet. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern wird von den Befragten mehrheitlich mit einer künftig gleich bleibenden Neubautätigkeit (44%) bzw. mit einem leichten Rückgang (39%) gerechnet. Allerdings erwarten immerhin 17% eine

leichte Zunahme der Neubautätigkeit.<sup>3</sup> Insgesamt wird nach Ansicht der Befragten jedoch der Geschosswohnungsbau deutlich stärker von einem Rückgang der Bautätigkeit betroffen sein, als Ein- und Zweifamilienhäuser (Abbildung 5.2).

Abbildung 5.1

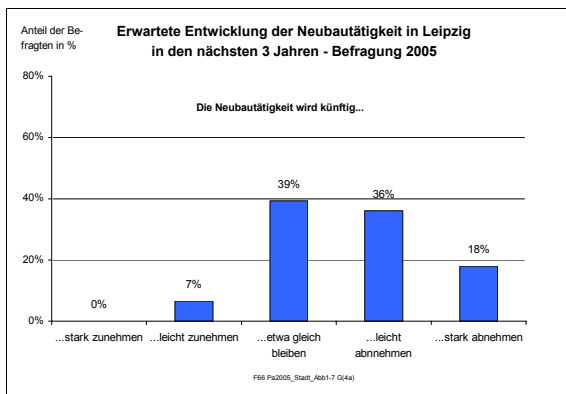
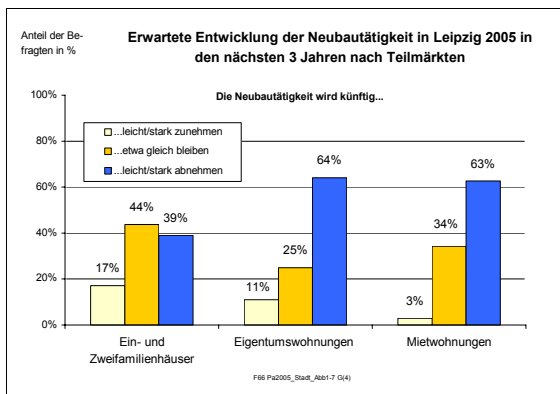


Abbildung 5.2



## 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 leicht abweichendes Bild. Von 46% der Befragten wird erwartet, dass die Bestandsinvestitionen etwa gleich bleiben werden, insgesamt 44% gehen von einem Rückgang aus, der nach Aussage von 32% leicht und nach Aussage von 12% stark ausfallen wird. Beim DDR-Wohnungsbau erwarten mehr als zwei Drittel der Befragten einen Rückgang der Investitionstätigkeit, bei den Beständen der 20er/30er-Jahre ist es etwa die Hälfte (Abbildung 5.3 und Abbildung 5.4).

Abbildung 5.3

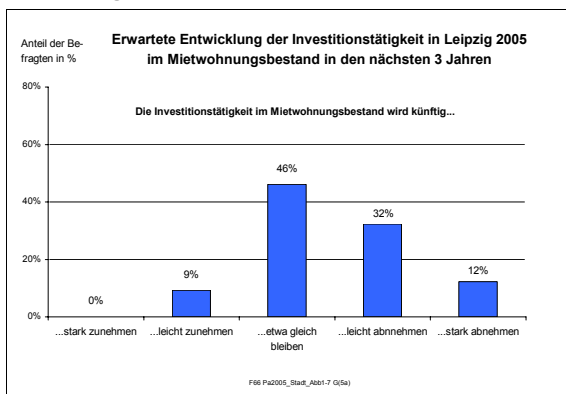
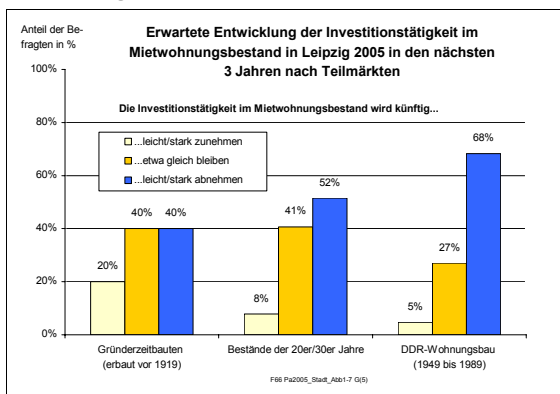


Abbildung 5.4



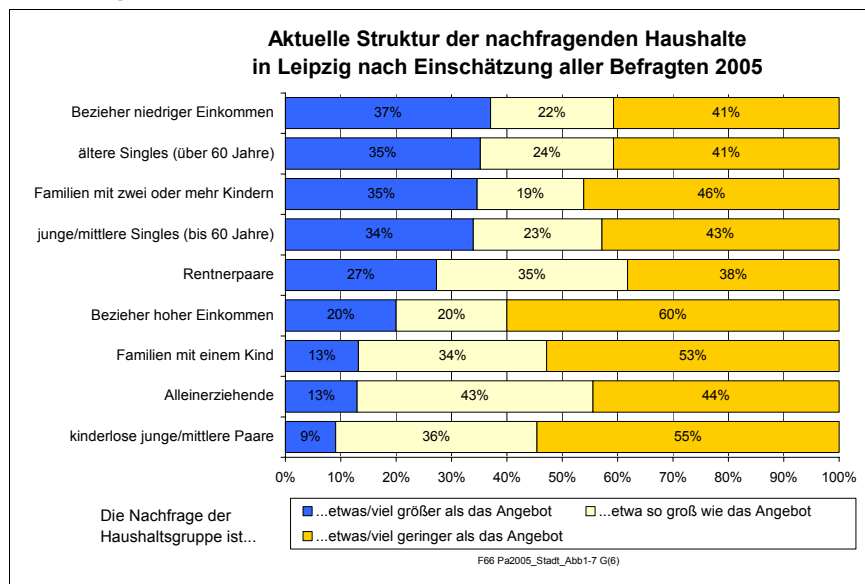
<sup>3</sup> Im Vergleich zu 2004 zeigt sich bei 1-2-Familienhäusern und Eigentumswohnungen eine leichte Verschiebung der Einschätzung, die sich sowohl in einem erwarteten Anstieg als auch einem Rückgang der Bautätigkeit wider spiegelt.

Bei den Gründerzeitbauten gehen die Meinungen der Befragten auseinander: zwei Fünftel der Befragten erwartet ein Gleichbleiben der Investitionstätigkeit in den nächsten drei Jahren, ebenso viele aber auch eine rückläufige und 20% der Befragten sogar eine ansteigende Investitionstätigkeit. Letztlich wird jedoch in allen Teilssegmenten des Mietwohnungsbestandes tendenziell von leicht sinkenden bzw. zunehmend auch gleich bleibenden Bestandsinvestitionen ausgegangen.<sup>4</sup>

## 6. STRUKTUR DER NACHFRAGENDEN 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 Bezieher niedriger Einkommen, Familien mit zwei oder mehr Kindern, junge/mittlere Singles genannt (Abbildung 6.1).<sup>5</sup>

Abbildung 6.1

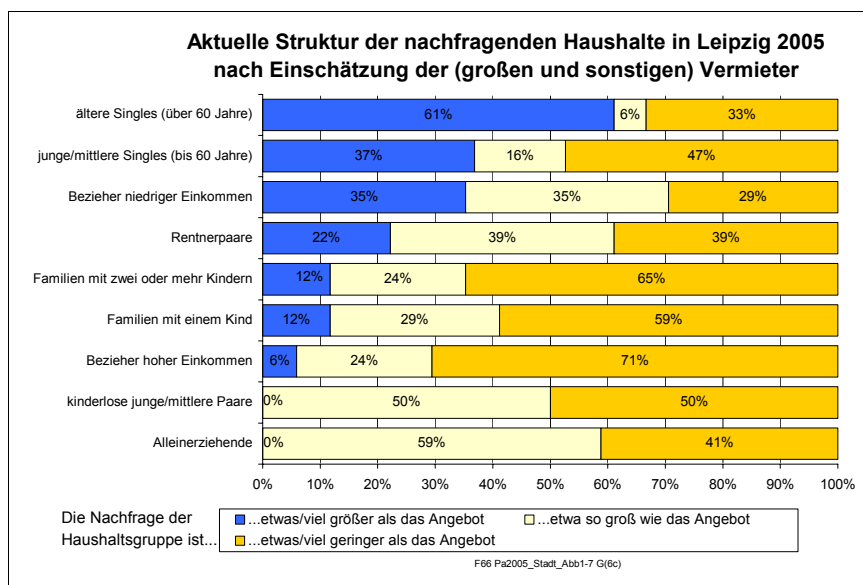


<sup>4</sup> Gegenüber der Befragung im Vorjahr wird die zukünftige Investitionstätigkeit damit tendenziell weniger rückläufig eingeschätzt, da 2004 noch 59% von sinkenden Investitionen ausgingen; gleich bleibende Investitionen erwarteten lediglich 34%.

<sup>5</sup> 2004 wurde hingegen noch bei Familien mit zwei oder mehr Kindern sowie bei Beziehern hoher Einkommen am häufigsten ein Nachfrageüberhang gesehen.

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 sehr deutliche Unterschiede zu den Antworten aller Befragten. Eine im Vergleich zum Angebot sehr hohe Nachfrage wird besonders häufig bei älteren Singles, aber auch – jedoch erst mit großem Abstand – bei jungen/mittleren Singles sowie Beziehern niedriger Einkommen gesehen.<sup>6</sup>

Abbildung 6.2



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

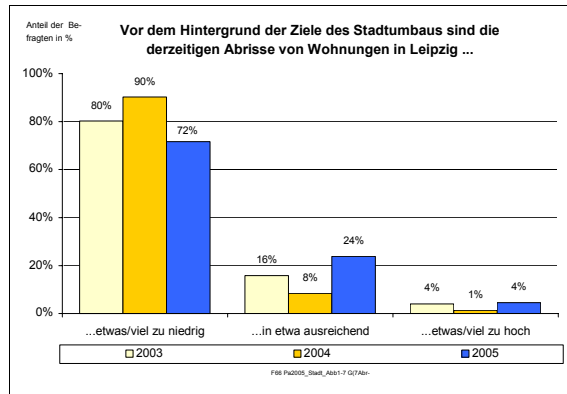
Im Rahmen des Stadtumbaus wird durch eine Kombination aus Reduzierung und Aufwertung des Bestands sowie der Bestandsergänzung durch marktverträgliche Neubauten eine Stabilisierung des Wohnungsmarkts und der Wohnquartiere angestrebt. Die Akteure wurden vor dem Hintergrund dieser Ziele um eine Bewertung 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 fortgesetzt wird, halten 72% der Befragten den derzeitige Abriss von Wohnungen für zu niedrig. Allerdings bewerten 24 % die aktuellen Abrisse als ausreichend und 4% als etwas bzw. viel zu hoch. Die derzeitigen Stilllegungen von Wohnungen halten 76% noch

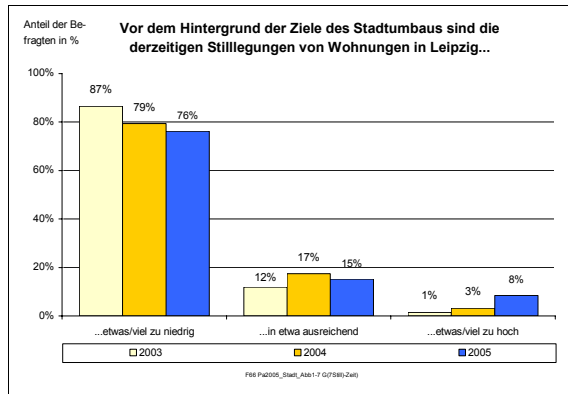
<sup>6</sup> Auch hier zeigen sich deutliche Unterschiede zur Befragung des Vorjahres: gegenüber 2004 hat sich der konstatierte Nachfrageüberhang bei den älteren Singles fast verdoppelt, während er sich bei den jungen/mittleren Singles deutlich reduziert und hin zu einer Überangebotssituation entwickelt hat.

immer für zu niedrig. In beiden Segmenten hat sich jedoch der Anteil der Akteure, die die Maßnahmen als zu niedrig ansehen, im Vergleich zu den beiden Vorjahren verringert (Abbildung 7.1 und Abbildung 7.2).

**Abbildung 7.1**

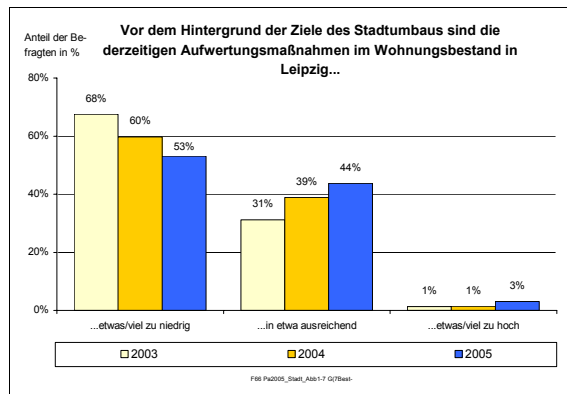


**Abbildung 7.2**

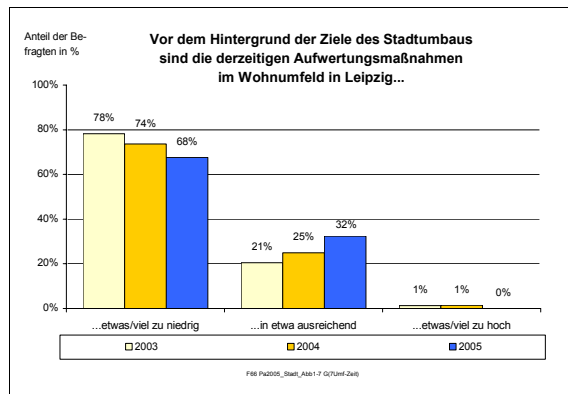


Geringere Defizite werden bei den Aufwertungsmaßnahmen gesehen: bei Aufwertungen im Wohnungsbestand halten 54% die Maßnahmen für zu niedrig. 44% der Akteure bewerten sie immerhin als in etwa ausreichend. Indes erscheinen für viele der Befragten die Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld noch immer dringlich: für 68% sind sie zu niedrig, für ein Viertel hingegen ausreichend. In beiden Bereichen haben sich die Einschätzungen im Vergleich zu den beiden Vorjahren jedoch kontinuierlich in Richtung einer "ausreichenden" Bewertung verschoben (Abbildung 7.3 und Abbildung 7.4).

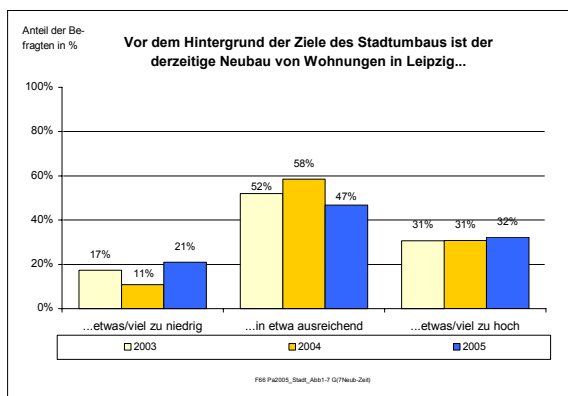
**Abbildung 7.3**



**Abbildung 7.4**



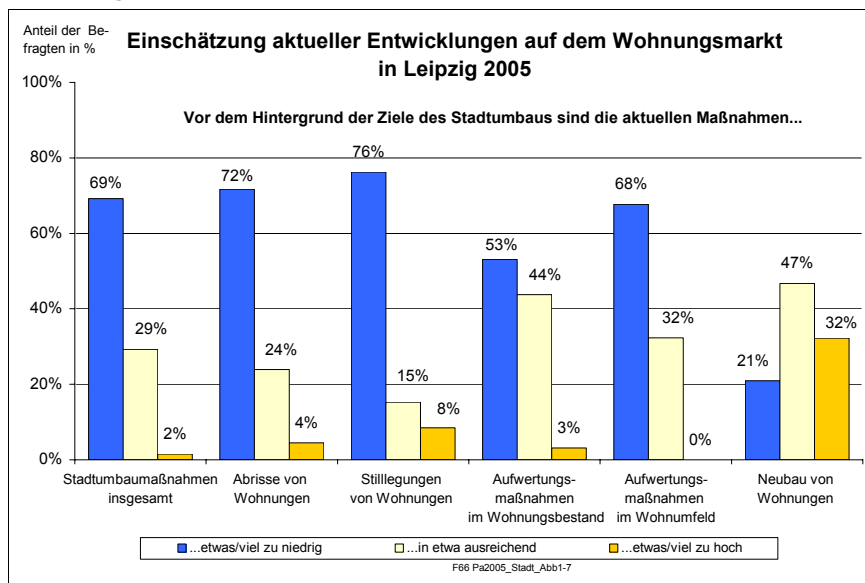
**Abbildung 7.5**



Vor dem Hintergrund der Ziele des Stadtumbaus wird das aktuelle Niveau des Neubaus anders beurteilt als die Maßnahmen zur Reduzierung und Aufwertung des Bestands. Aufgrund der gesunkenen Neubautätigkeit hält knapp die Hälfte der Befragten den derzeitigen Neubau für in etwa ausreichend bzw. angemessen. 32% sind der Ansicht, das Niveau sei zu hoch, gleichzeitig halten es jedoch 21% für zu niedrig. Im Zeitverlauf zeigt sich, dass die Mehrheit der Befragten – 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 (69%) eingeschätzt. Immerhin 29% der Akteure 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, das Niveau der Maßnahmen zu verstärken. Bei der Neubautätigkeit gehen die Einschätzungen auseinander, dennoch erscheint nahezu der Hälfte 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.

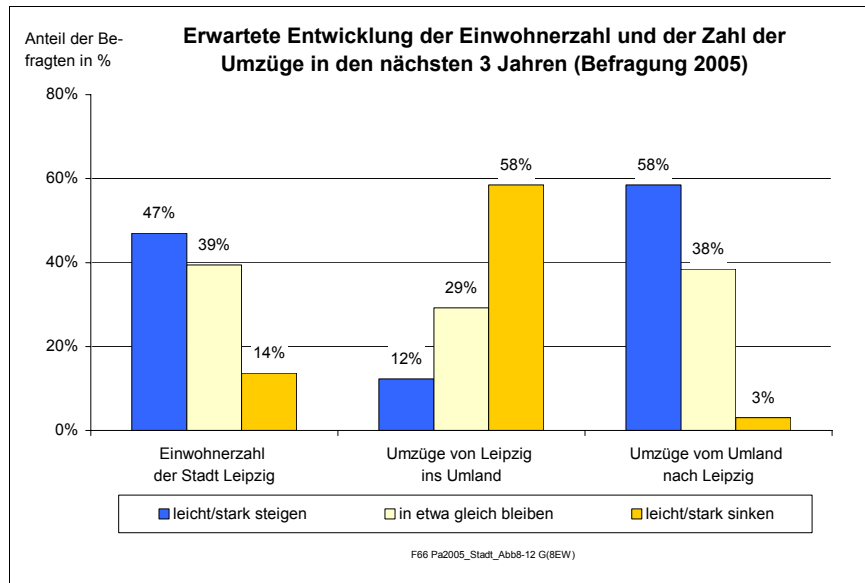
**Abbildung 7.6**



## 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.

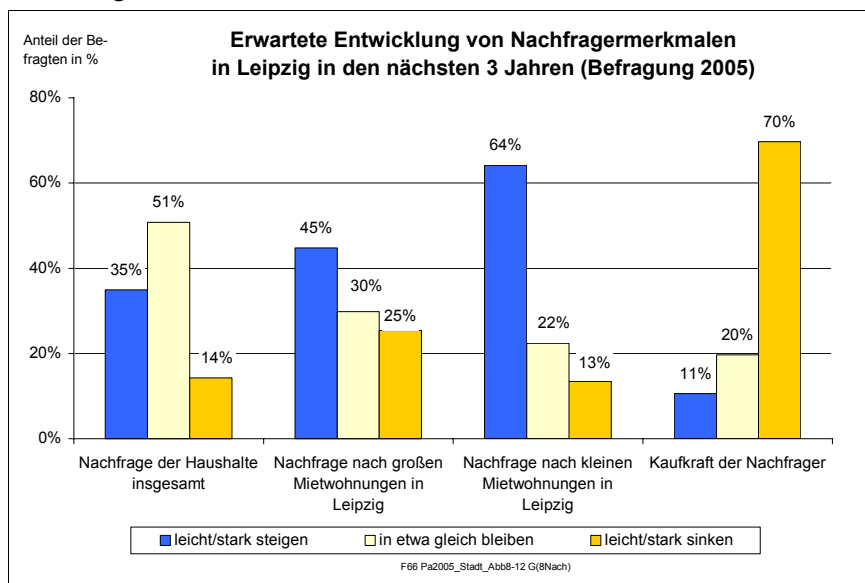
Abbildung 8.1



Der Großteil der Befragten erwartet innerhalb der nächsten drei Jahre eine steigende (49%) bzw. in etwa gleich bleibende Einwohnerzahl (39%). Diese tendenziell positive, und gegenüber der Befragung des Vorjahres verbesserte Einschätzung der Leipziger Einwohnerentwicklung scheint sich unter anderem auf eine weiterhin erwartete positive Wanderungsbilanz gegenüber dem Umland zu stützen. Denn 58% der Befragten gehen davon aus, dass die Umzüge von Leipzig in das Umland in den nächsten drei Jahren weiter sinken werden; ebenfalls 58% erwarten steigende Umzüge vom Umland nach Leipzig (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 (64%), etwas weniger als die Hälfte der Akteure zudem auch eine ansteigende Nachfrage nach großen Mietwohnungen (45%). Die Kaufkraft wird von 70% aller Befragten als zukünftig sinkend eingestuft (Abbildung 8.2).

Abbildung 8.2



Gegenüber der Befragung 2003 erwarten inzwischen mehr Akteure, dass die Kaufkraft der Nachfrager in den nächsten drei Jahren sinkt. Entsprechend wird auch zunehmend von einer stärkeren Nachfrage nach kleinen Wohnungen ausgegangen (ein Anstieg von 27 Prozentpunkten seit 2003), während die Erwartungen hinsichtlich einer steigenden Nachfrage nach großen Wohnungen rückläufig sind (Abbildung 8.3 und Abbildung 8.4).

Abbildung 8.3

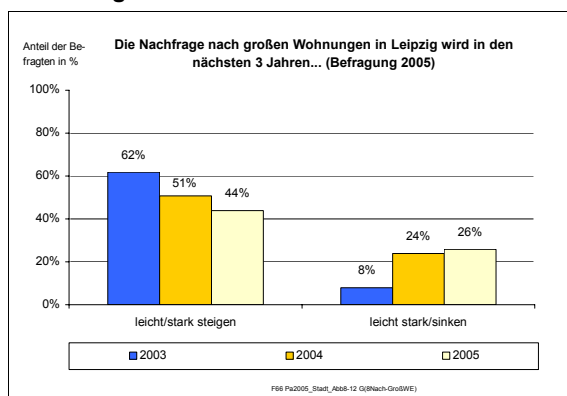
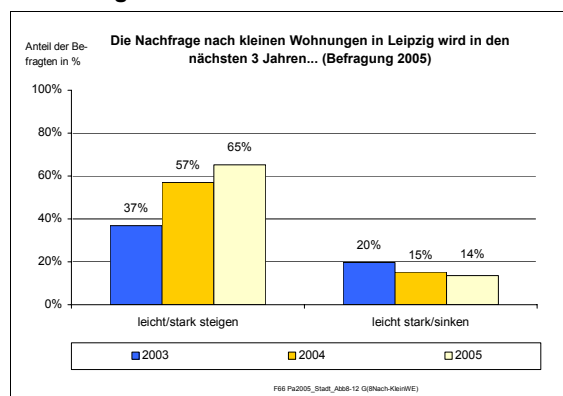
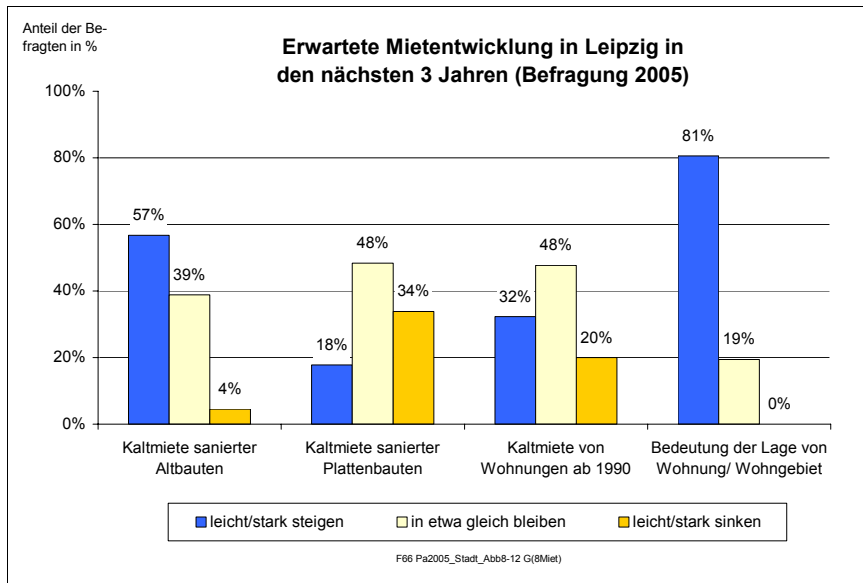


Abbildung 8.4



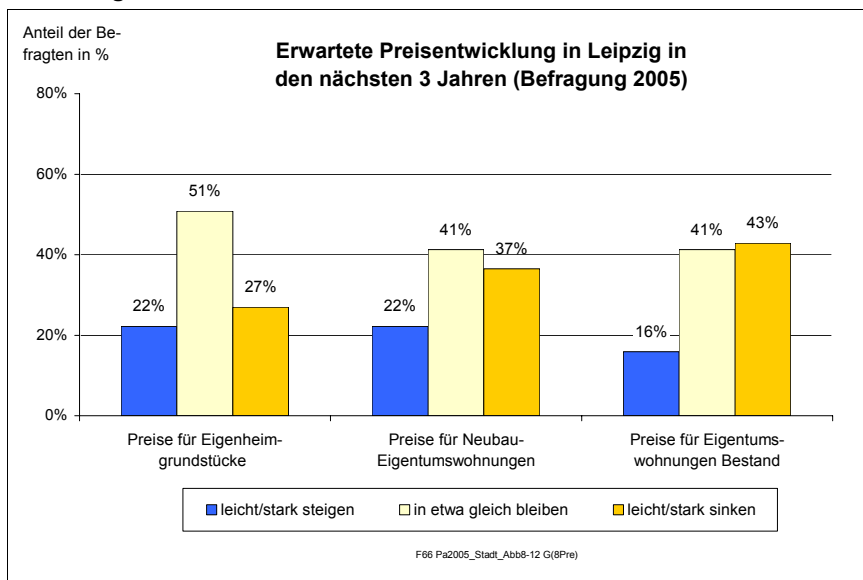
Bei den Wohnungsmieten werden je nach Teilmarkt unterschiedliche Entwicklungen erwartet. Für die sanierten Altbauten rechnet die Mehrheit der Akteure in den nächsten Jahren mit steigenden Kaltmieten. Für Mietwohnungen der Baujahre ab 1990 sowie in sanierten Plattenbauten geht dagegen etwa die Hälfte der Befragten von gleich bleibenden Kaltmieten aus. Für Wohnungen ab 1990 erwarten zudem tendenziell mehr Akteure steigende (32%) als sinkende (20%) Kaltmieten; in sanierten Plattenbauwohnungen sind die Erwartungen an die Mietenentwicklung entgegengesetzt (18% bzw. 34%). Der Großteil der Befragten (81%) geht auch weiterhin von einer steigenden Bedeutung der Lage der Wohnung bzw. des Wohngebiets in den nächsten Jahren aus (Abbildung 8.5).

**Abbildung 8.5**



Mit Blick auf die Immobilienpreise werden von den Befragten in den kommenden drei Jahren eher gleich bleibende oder rückläufige Entwicklungen erwartet. Bezüglich der Eigenheimgrundstücke schätzen 51% der Akteure die Entwicklung der Verkaufspreise als gleich bleibend ein, während 27% sinkende Preise erwarten.<sup>7</sup> Bei den Eigentumswohnungen im Neubau und im Bestand gehen jeweils deutlich mehr Befragte von gleich bleibenden bzw. sinkenden als von steigenden Verkaufspreisen aus (Abbildung 8.6).

**Abbildung 8.6**

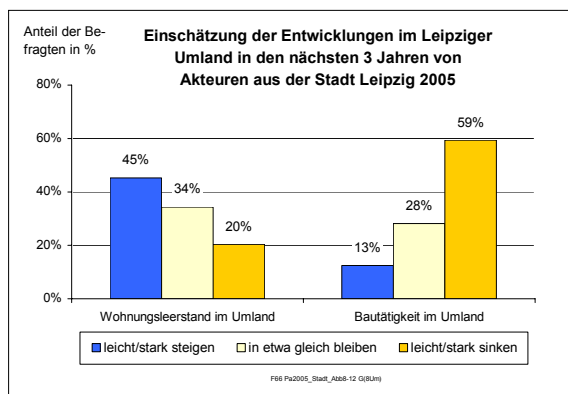


<sup>7</sup> Der Anteil derjenigen, die eine gleich bleibende Preisentwicklung bei Eigenheimgrundstücken erwarten, ist im Vergleich zum Vorjahr um 11 Prozentpunkte zurück gegangen. Mehr Akteure als noch 2004 (plus 9 Prozentpunkte) erwarten dagegen sinkende Preise.

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

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.

Abbildung 9.1

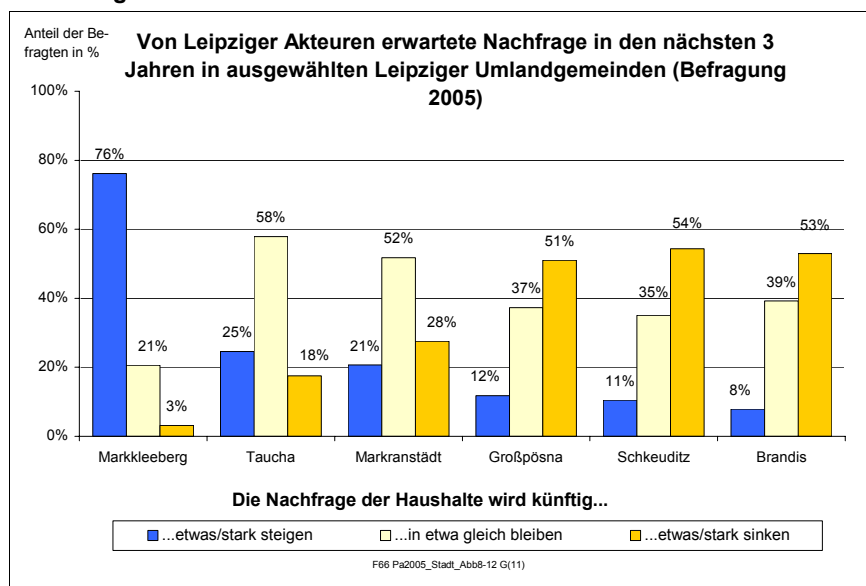


20% der befragten Akteure – und damit deutlich mehr als in 2004 – sind der Meinung, dass der Wohnungsleerstand zukünftig sinken wird. Etwas weniger als die Hälfte der Befragten geht jedoch auch weiterhin von einem Anstieg des Leerstands im Umland aus. Diese Aussage steht in Zusammenhang mit den von den Befragten auch in den kommenden Jahren erwarteten rückläufigen Umzügen von

Leipzig ins Umland sowie den weiter ansteigenden Umzügen vom Umland nach Leipzig (siehe oben). 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 Marktleeberg wird mit Abstand die stärkste Nachfrageentwicklung angenommen: 76% der Befragten gehen von einer steigenden Nachfrage in den nächsten drei Jahren aus und nur 3% von einer sinkenden. Gegenüber der Befragung des Vorjahres hat sich diese Einschätzung damit noch etwas verbessert.

Für Taucha und Markranstädt rechnet die Mehrheit der Befragten innerhalb der nächsten drei Jahre mit einer kaum veränderten Nachfrage. Für Großpösna, Schkeuditz und Brandis erwarten hingegen die meisten befragten Akteure eine künftig sinkende Nachfrage.

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 Zwenkau bzw. der Südraum insgesamt mit steigender Nachfrage sowie Machern, Borsdorf, Böhlen und die Gemeinden im Umfeld des Flughafens mit künftig sinkender Nachfrage genannt.

## **10. ZUSAMMENFASSUNG**

Im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers konnten Einschätzungen von örtlichen Akteuren aus unterschiedlichen Tätigkeitsbereichen zu aktuellen und künftigen Entwicklungen auf dem Leipziger Wohnungsmarkt gewonnen werden. Die wesentlichen Ergebnisse der Befragung werden im Folgenden noch einmal zusammengefasst.

### **VERHÄLTNISS 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. Alle Akteursgruppen erwarten in drei Jahren insgesamt einen Rückgang der Überangebotssituation.
- Am wenigsten wird ein Überangebot bei Wohnungen der Baujahre ab 1990, bei 1-2-Familienhäusern sowie sanierten Gründerzeitwohnungen erwartet, am häufigsten bei Wohnungen des DDR-Wohnungsbaus. Nach Ansicht der Befragten hat dieses Segment von allen Teilmärkten die ungünstigsten Marktperspektiven, wenngleich in den nächsten drei Jahren auch hier eine leichte Besserung erwartet wird.

### **ENTWICKLUNGEN IN DEN SCHWERPUNKTGEBIETEN DES STADTUMBAUS**

- 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, insbesondere aber für Grünau wird von den Befragten ein geringerer Rückgang der Nachfrageentwicklung angenommen als bei den beiden vorher gehenden Befragungen.

### **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, aber auch des sanierten DDR-Wohnungsbaus wird künftig jedoch von steigenden Leerstandsquoten ausgegangen.

## **ERWARTETE INVESTITIONSTÄTIGKEIT IM NEUBAU UND IM BESTAND**

- In Leipzig gehen die meisten Befragten von einer in den nächsten drei Jahren abnehmenden Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau sowie sinkenden bzw. gleich bleibenden Investitionen im Mietwohnungsbestand aus. Die geringsten Veränderungen werden beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Investitionen bei Gründerzeitbauten erwartet.

## **BEWERTUNG VON STADTUMBAUMASSNAHMEN IN LEIPZIG**

- In Leipzig wird der Umfang der derzeit umgesetzten Stadtumbaumaßnahmen kritisch bewertet, im Vergleich zu den Vorjahren jedoch mit rückläufiger Tendenz. Von den meisten Akteuren werden die aktuellen Abrisse bzw. die Stilllegungen von Wohnungen sowie die Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld vor dem Hintergrund der Ziele des Stadtumbaus noch als zu niedrig angesehen. Auch im Wohnungsbestand werden die Aufwertungsmaßnahmen von den Antwortenden mehrheitlich als zu niedrig bezeichnet, allerdings hält bereits auch ein großer Anteil sie für ausreichend. Die derzeitige Neubautätigkeit wird überwiegend als angemessen betrachtet.

## **WEITERE TENDENZEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT**

- Tendenziell wird für Leipzig in den kommenden drei Jahren mehrheitlich eine ansteigende bzw. konstante Einwohnerzahl (bei sinkenden Fortzügen ins Umland und steigenden Zuzügen aus dem Umland) und eine nahezu unveränderte Nachfrage der Haushalte erwartet. Allerdings geht die Mehrzahl der Befragten von sinkender Kaufkraft der Nachfrager aus, die sich insgesamt dämpfend auf Mieten und Preise von Immobilien auswirkt. Neben der wachsenden Bedeutung der Lage der Wohnung wird vor allem eine steigende Nachfragepräferenz 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 für möglich gehalten, bei den Preisen für Eigentumswohnungen wird dagegen eher ein Rückgang gesehen.